



Semana
GEOMÁTICA
Innovación y Tecnología para Conectar Territorios
10^{ma} Edición Internacional 2024

Dinámica del mercado inmobiliario y sus tendencias en 15 municipios actualizados

Angela María Fernández Pérez

Ing. Catastral y Geodesta, Master en Planeación Urbana y Regional

Cristhian Camilo Montilla Reyes

Ing. Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos y SIG

**OIC- DIP-IGAC
11 Octubre 2024**



Contenido

**Temáticas, Contexto
general del Área de
Estudio**

**Tendencias y Análisis
Histórico Catastral
Inmobiliario 2013-2023,
dinámica en función de las
variables catastrales**

Conclusiones

**Desactualización Catastral en
los 15 municipios,
implicaciones y beneficios de
la actualización**

**Casos de
Estudio**

Sistemas Productivos

¿Cuál es el contexto general de los sistemas productivos predominantes en los 15 municipios ?

Desactualización Catastral

- *¿Cuáles fueron los niveles o años de desactualización catastral de los 15 municipios seleccionados antes de ser actualizados durante el periodo 2022-2023 ?*

Tendencias, Evolución Histórica

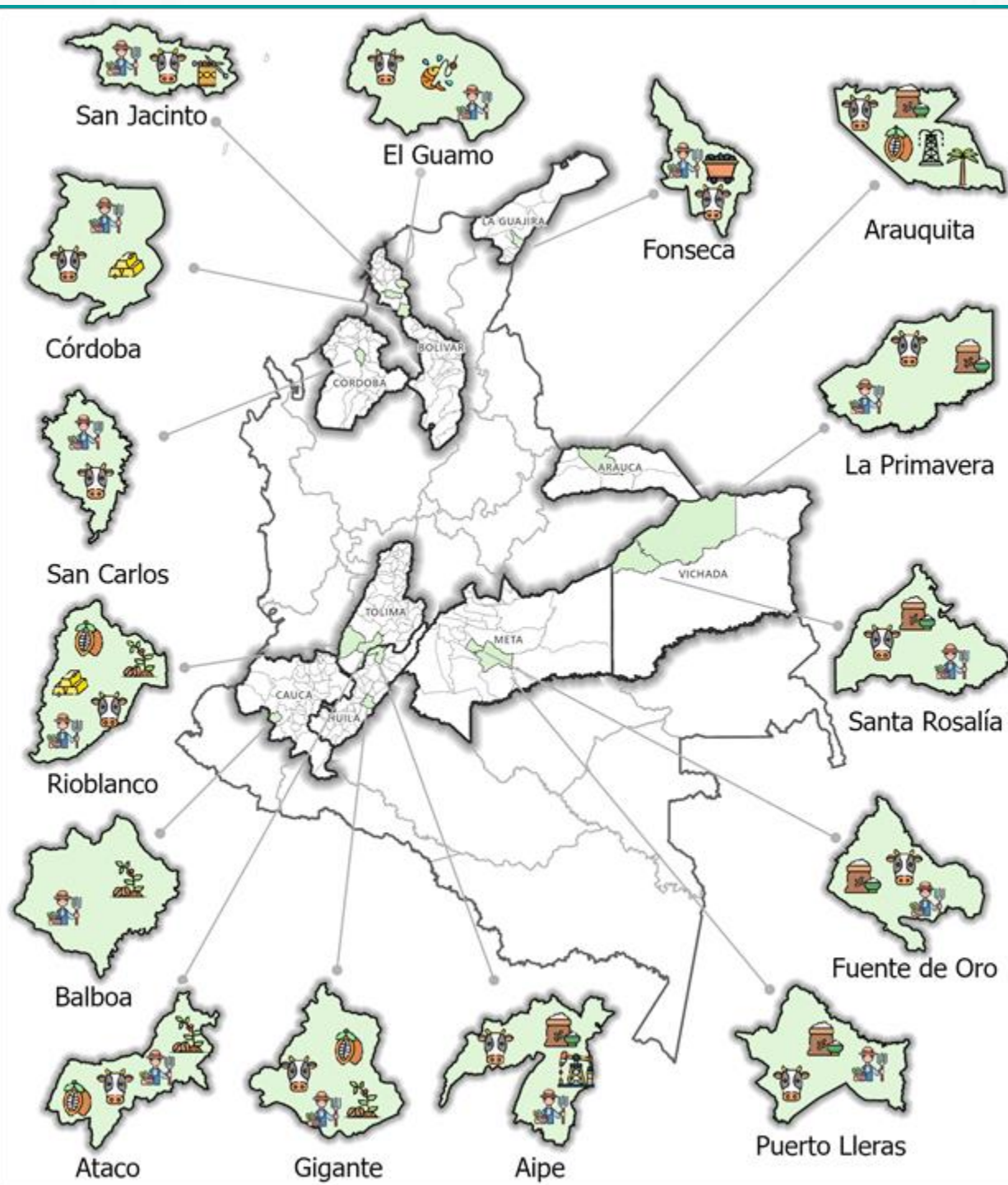
- *¿Cuáles han sido las tendencias y la evolución histórica de algunas de las variables catastrales ?, Retos del análisis de la información ?*
- *¿Cómo el manejo de la información catastral actualizada impacta el desarrollo socioeconómico de los municipios?*

Identificación de cambios significativos

- *¿Cuáles son los municipios con los mayores cambios en términos de las variables catastrales seleccionadas ?*

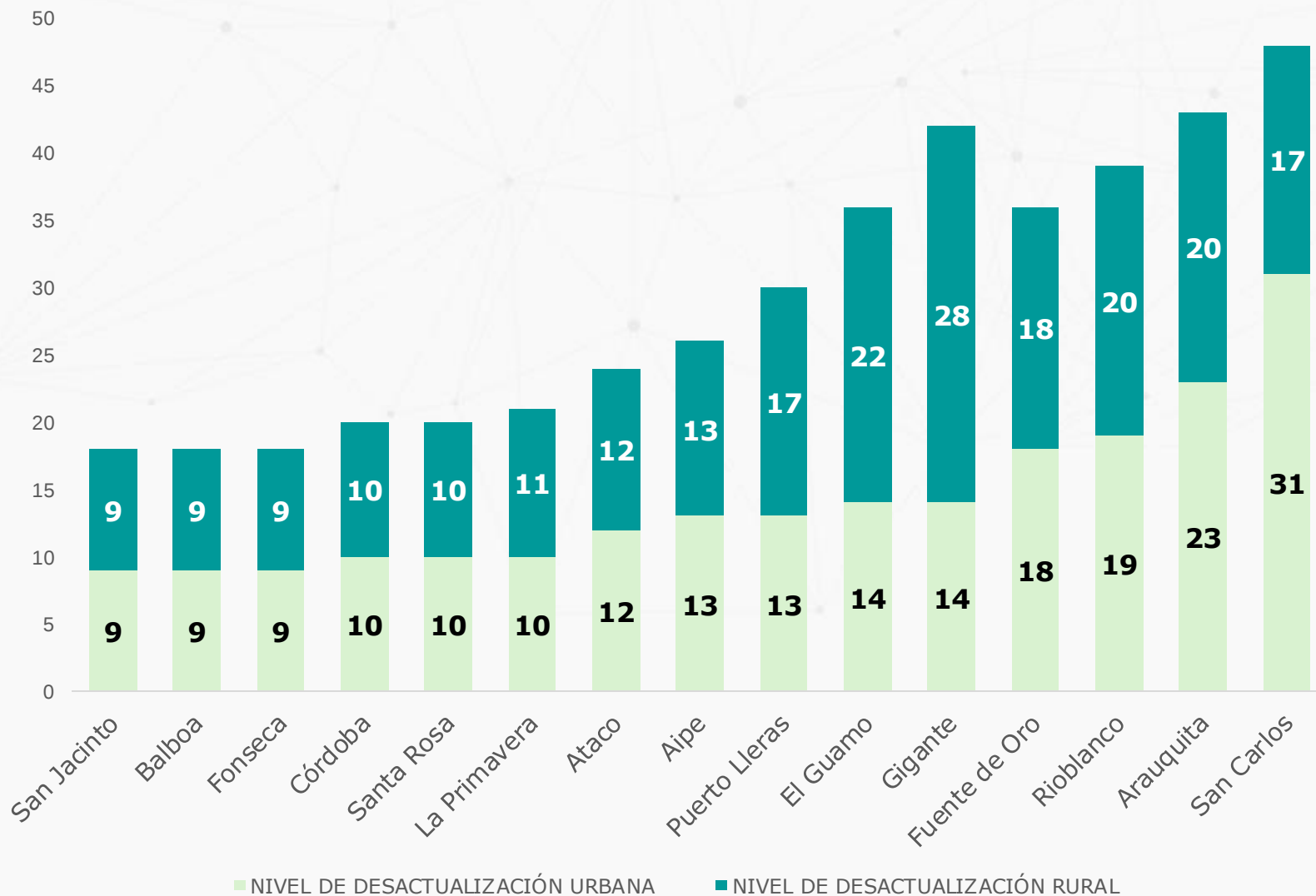
Área de Estudio (15 municipios actualizados IGAC)

Contexto General de Sistemas productivos predominantes



-  Agricultura
-  Arroz
-  Artesanías
-  Cacao
-  Café
-  Carbón
-  Ganadería
-  Oro
-  Palma de Aceite
-  Pesca
-  Petróleo
-  Petróleo y Gas

Desactualización catastral antes de los procesos de actualización en los 15 municipios



Gigante Huila fue el municipio con mayor número de años de desactualización rural (28 años), mientras que San Carlos Córdoba y Arauquita tuvo los más altos niveles de desactualización urbana. (31 y 23 años respectivamente).

San Jacinto, Balboa, Fonseca, Córdoba, Santa Rosalía, La Primavera presentaron una desactualización urbana y rural similar igual o superior a 9 años.

Implicaciones de la Desactualización Catastral vs Beneficios de la Actualización



Catastros Desactualizados

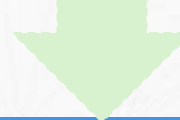
Información Desactualizada



Consecuencias

Atraso en políticas públicas

Diagnósticos territoriales erróneos
Fuga de ingresos municipales



Proceso de Actualización

Física

Jurídica

Económica



Catastros Actualizados

Mejores Diagnósticos Territoriales

Mejora en Finanzas Municipales

Mejor toma de decisiones

Sistema tributario Equitativo

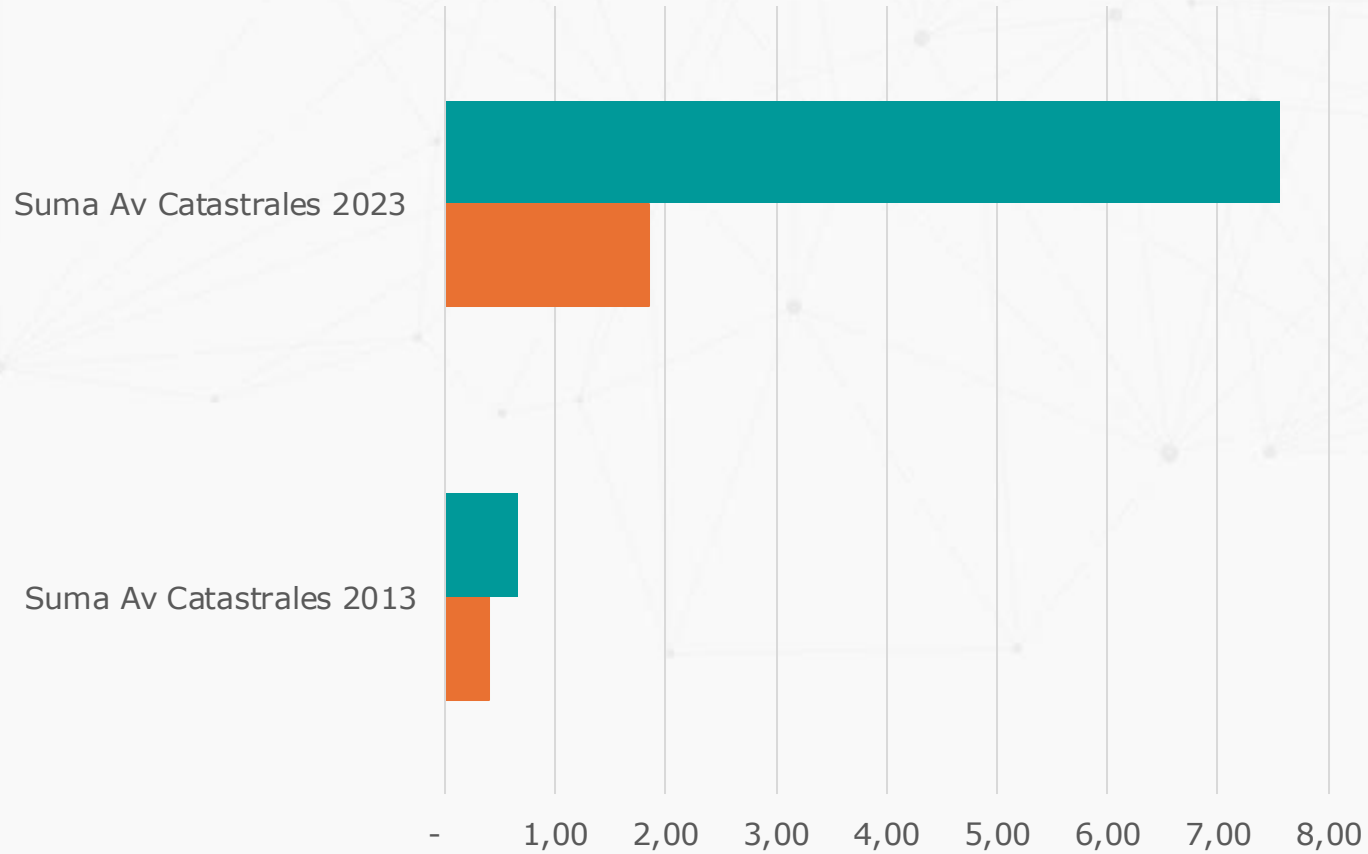
Tendencias y Análisis Histórico Catastral Inmobiliario 2013-2023

**Dinámica en función de las
variables catastrales**



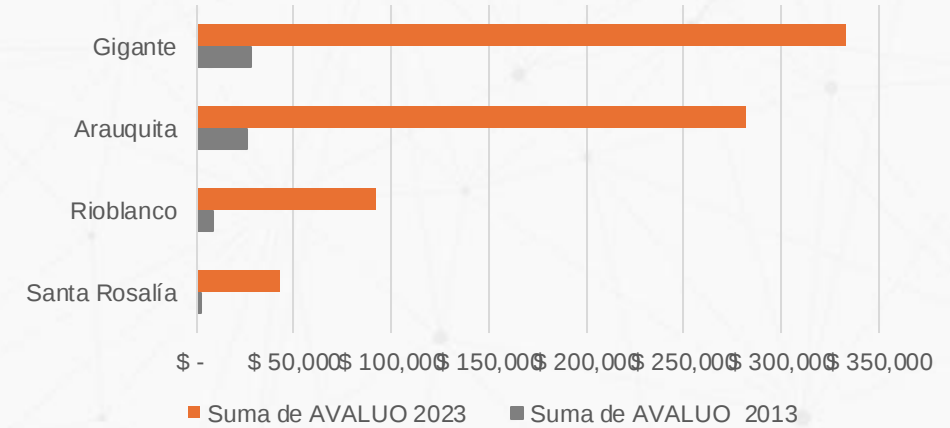
Comparación de la sumatoria de avalúos Catastrales para el año 2013 y 2023

Incrementos en Consolidado de Avalúos Catastrales (en Billones)

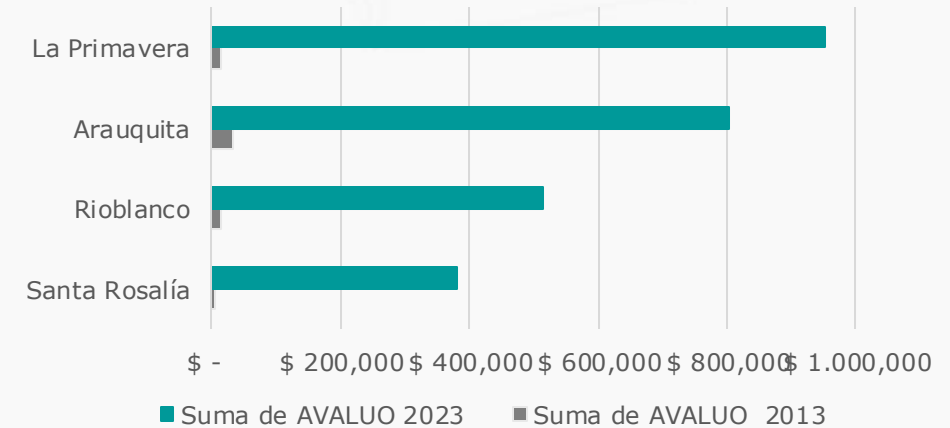


	Suma Av Catastrales 2013	Suma Av Catastrales 2023
RURAL	0,66	7,57
URBANO	0,41	1,86

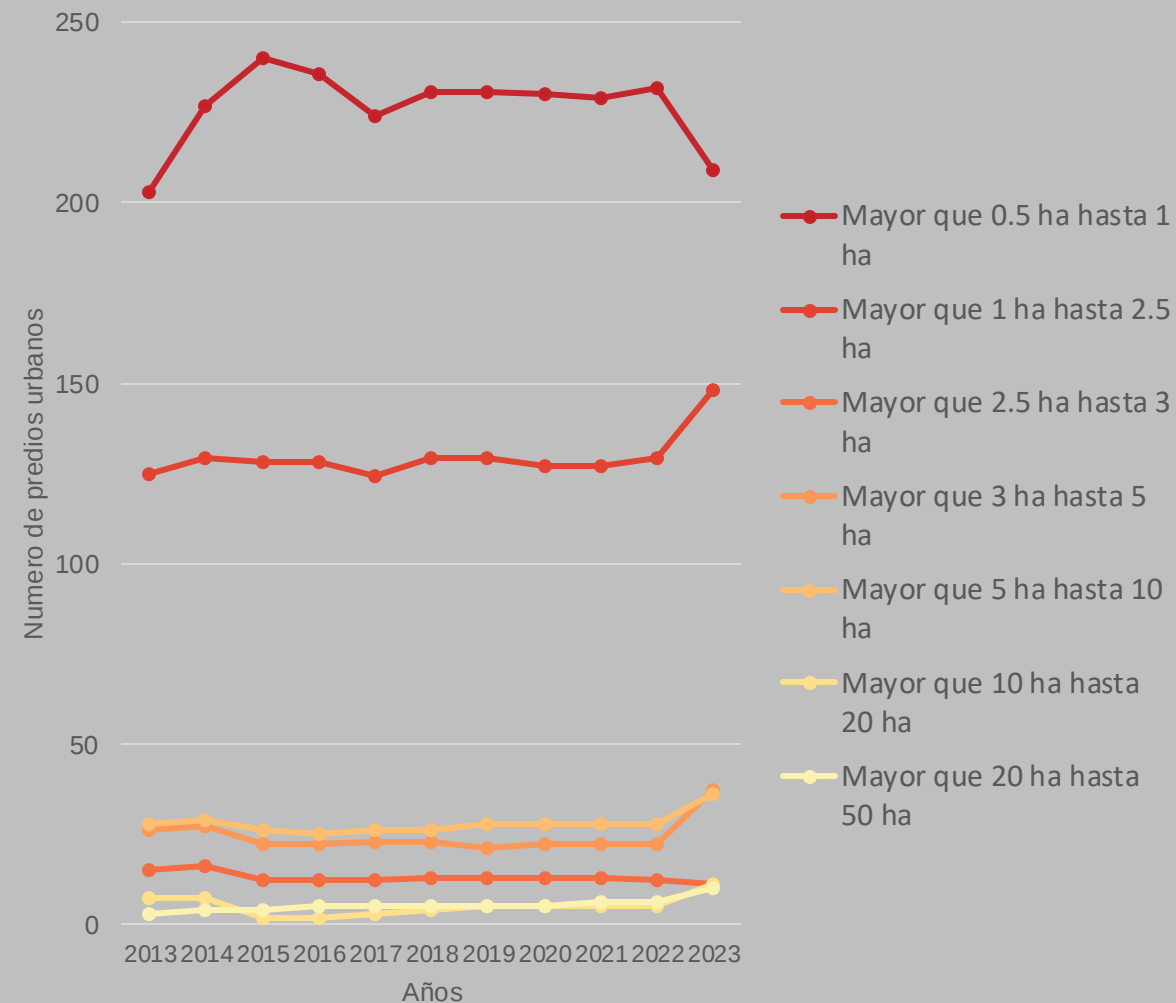
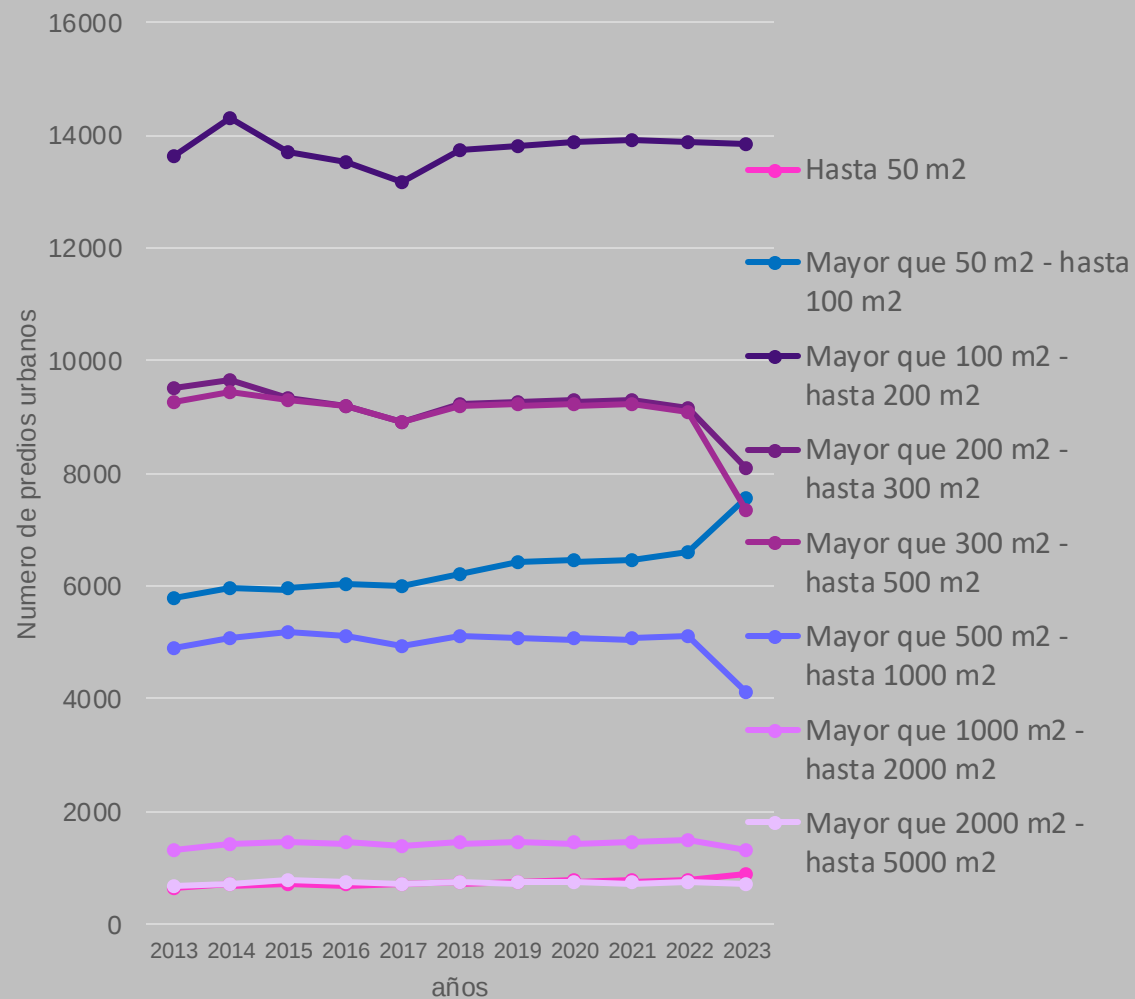
Incrementos Representativos Urbanos en Consolidado de Avalúos Catastrales (MM)



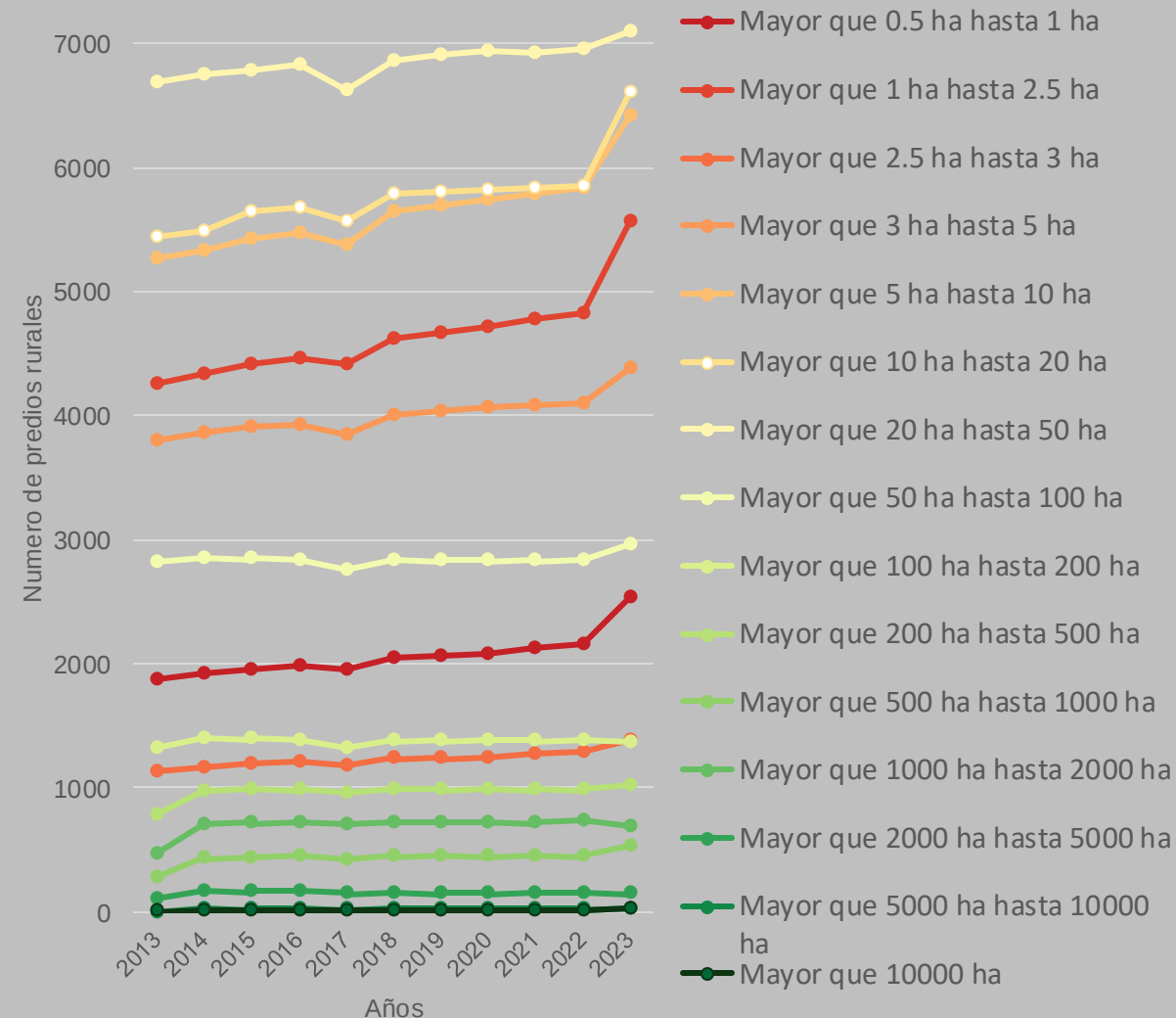
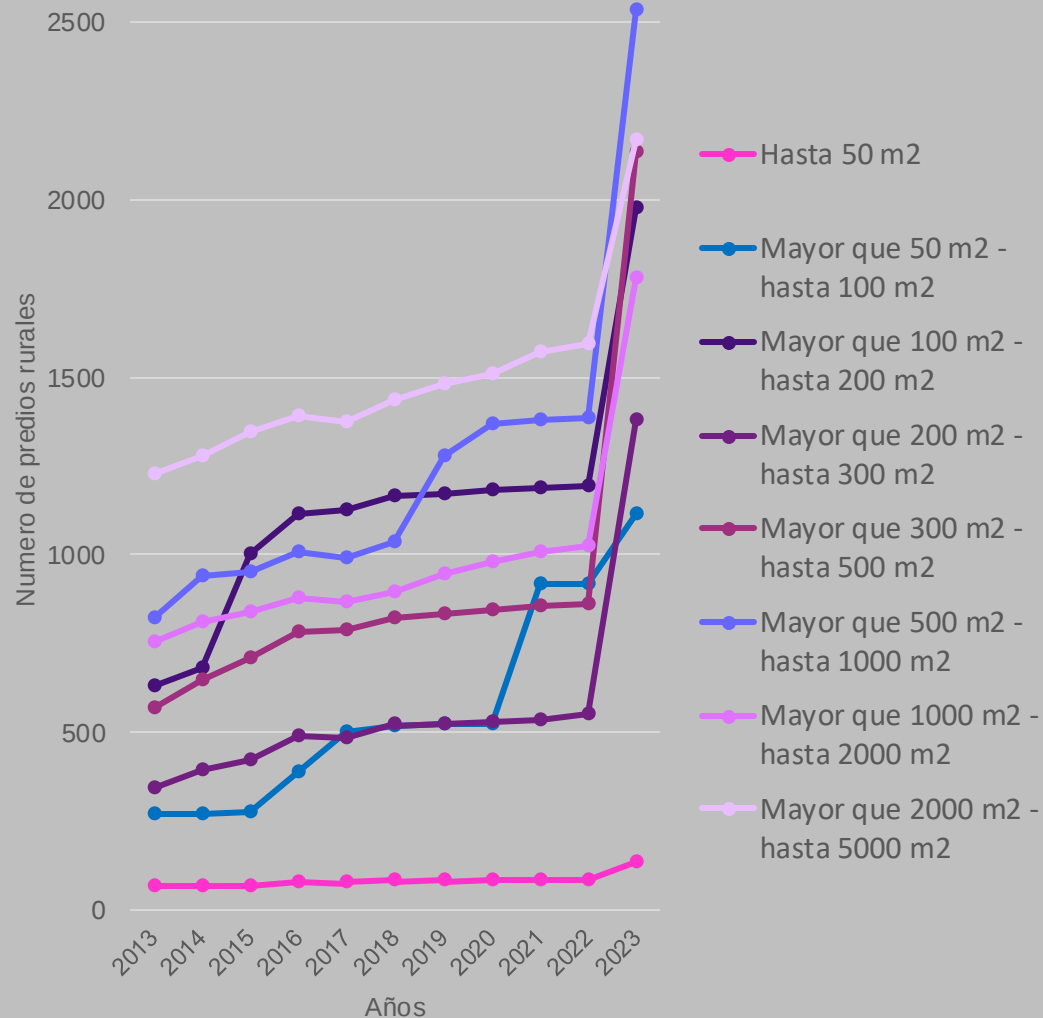
Incrementos Representativos Rurales en Consolidado de Avalúos Catastrales (MM)



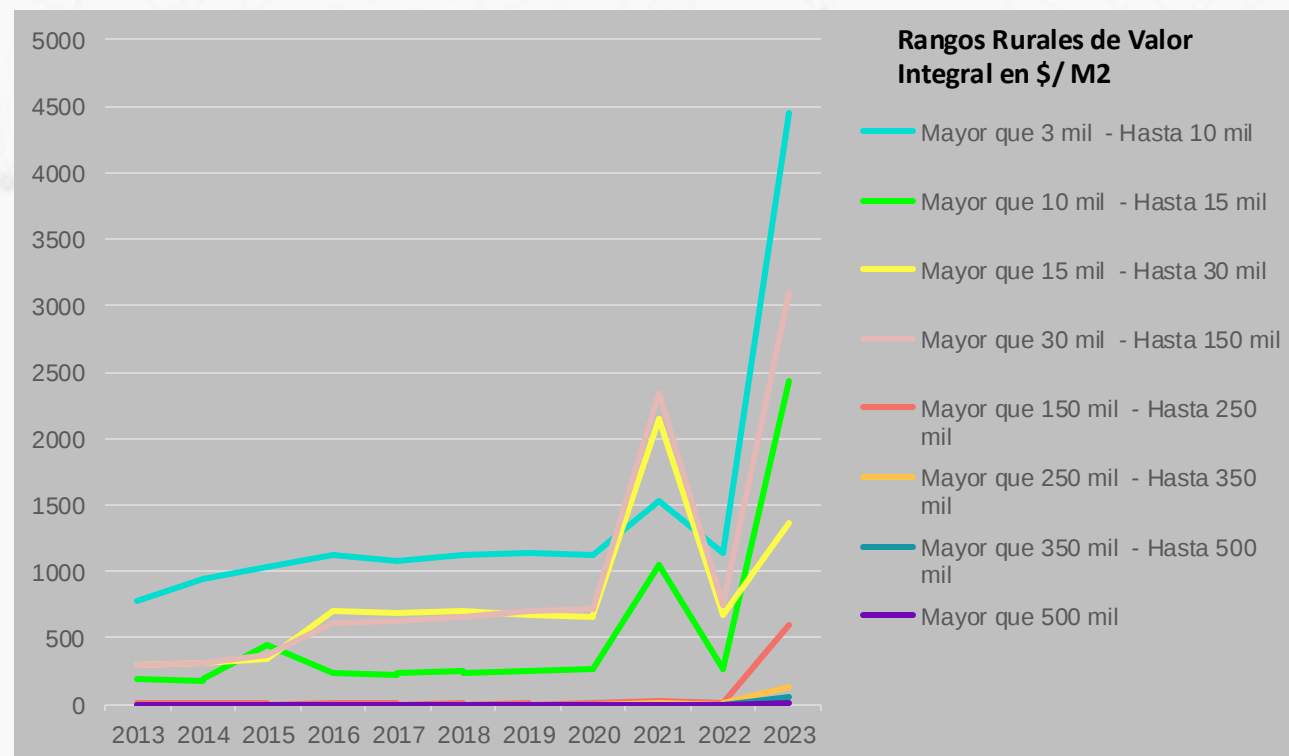
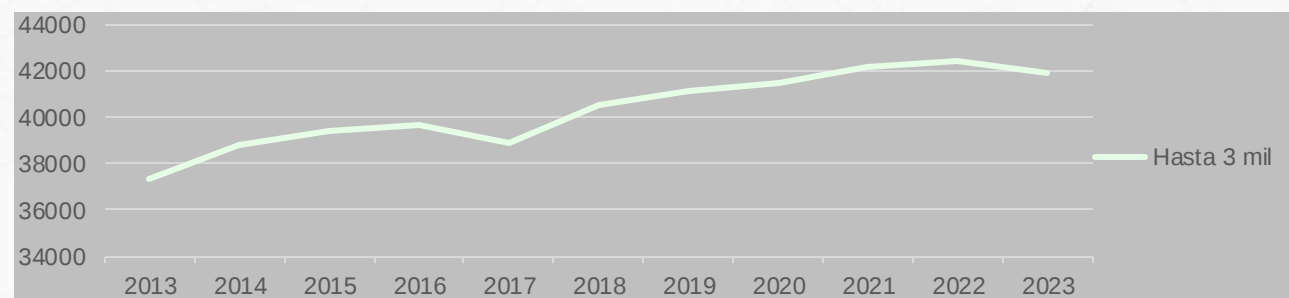
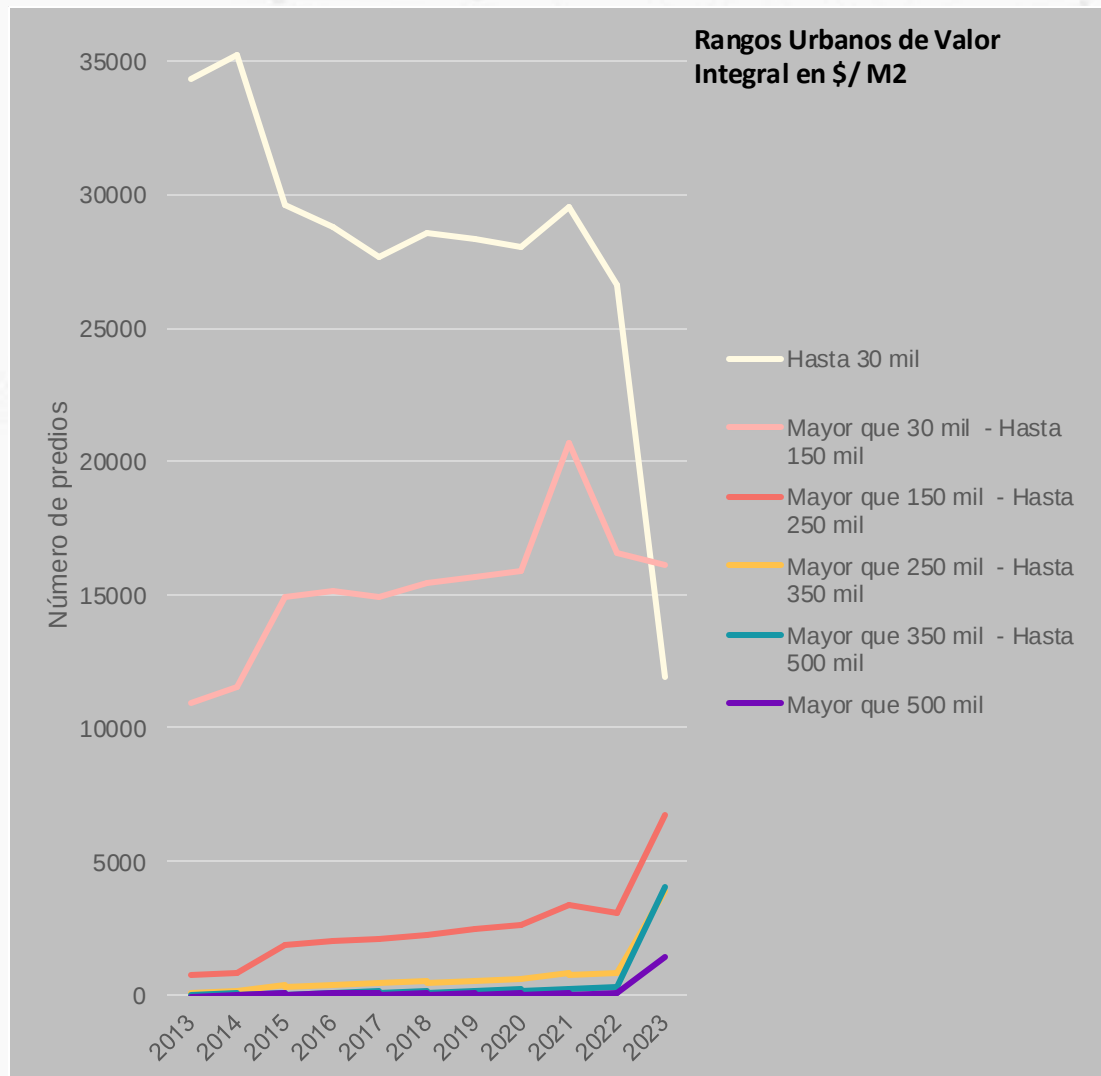
Evolución histórica del número de predios urbanos y corregimientos (sin mejoras) por rangos de tamaño de los 15 municipios



Evolución histórica del número de predios rurales (sin mejoras) por rangos de tamaño de los 15 municipios



Evolución histórica del número de predios (sin mejoras) por rangos de valor integral de los 15 municipios



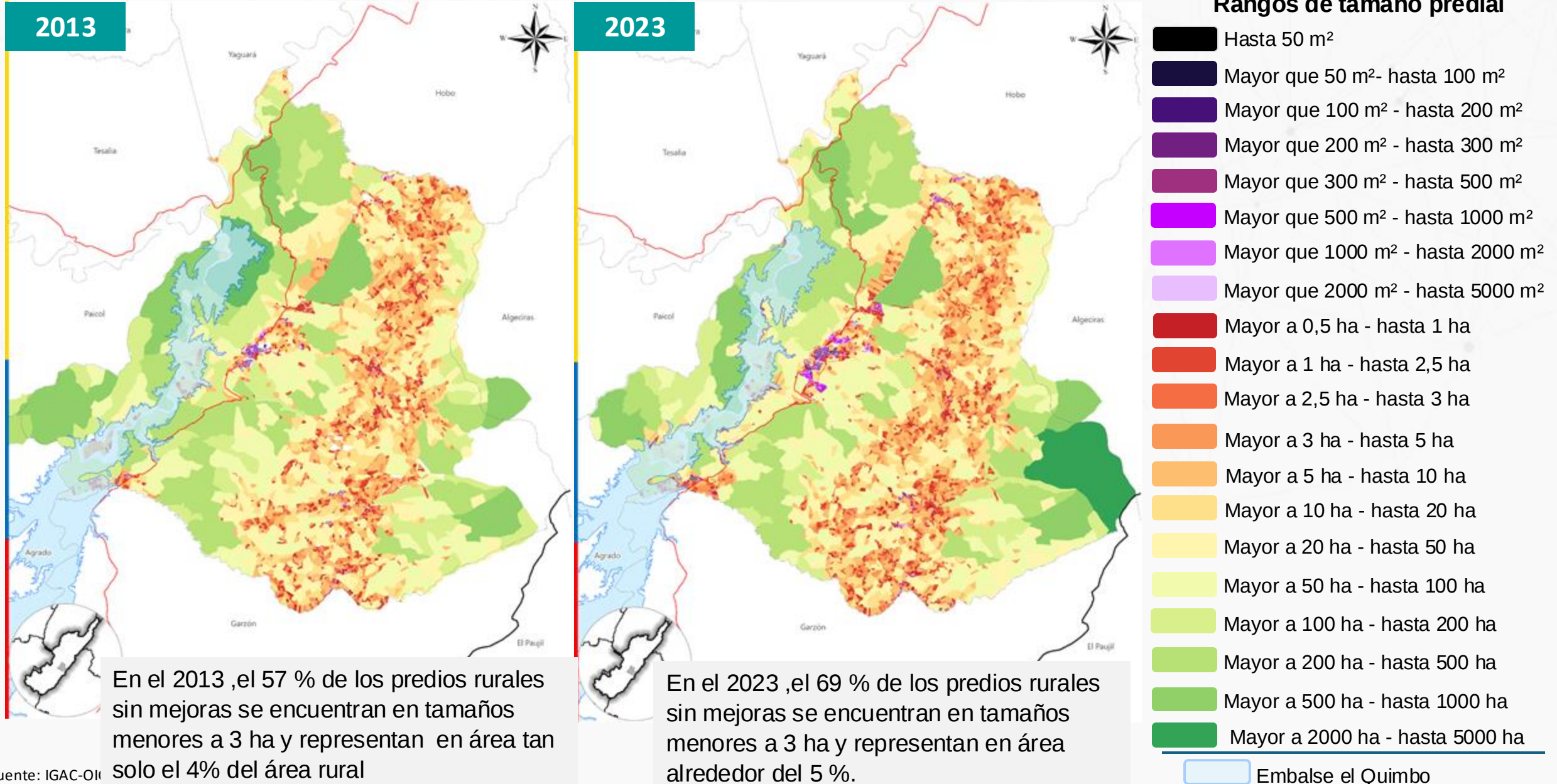
Caso de Estudio Gigante-Huila

Análisis de Variables Catastrales

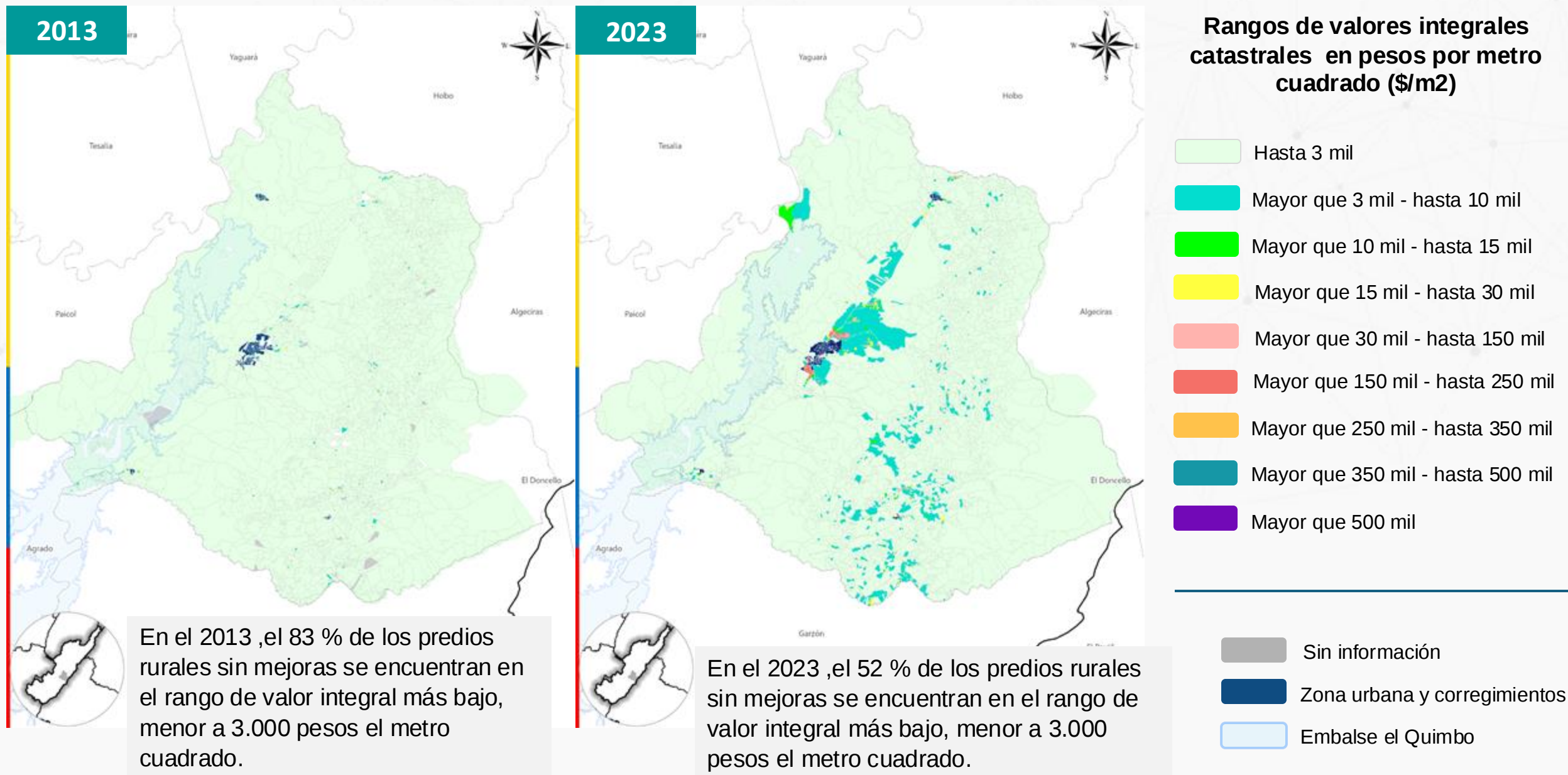
(Rangos de tamaño predial, Rangos
de valores Catastrales integrales)



Cambios en la distribución de rangos de tamaño predial de la zona rural del municipio de Gigante, Huila en 2013 y 2023



Cambios en la distribución de precios integrales catastrales de la zona rural del municipio de Gigante, Huila en 2013 y 2023



Cambios en la distribución de precios integrales catastrales de la zona urbana del municipio de Gigante, Huila en 2013 y 2023

2013

2023

Rangos de valores integrales catastrales en pesos por metro cuadrado (\$/m²)



 Sin información

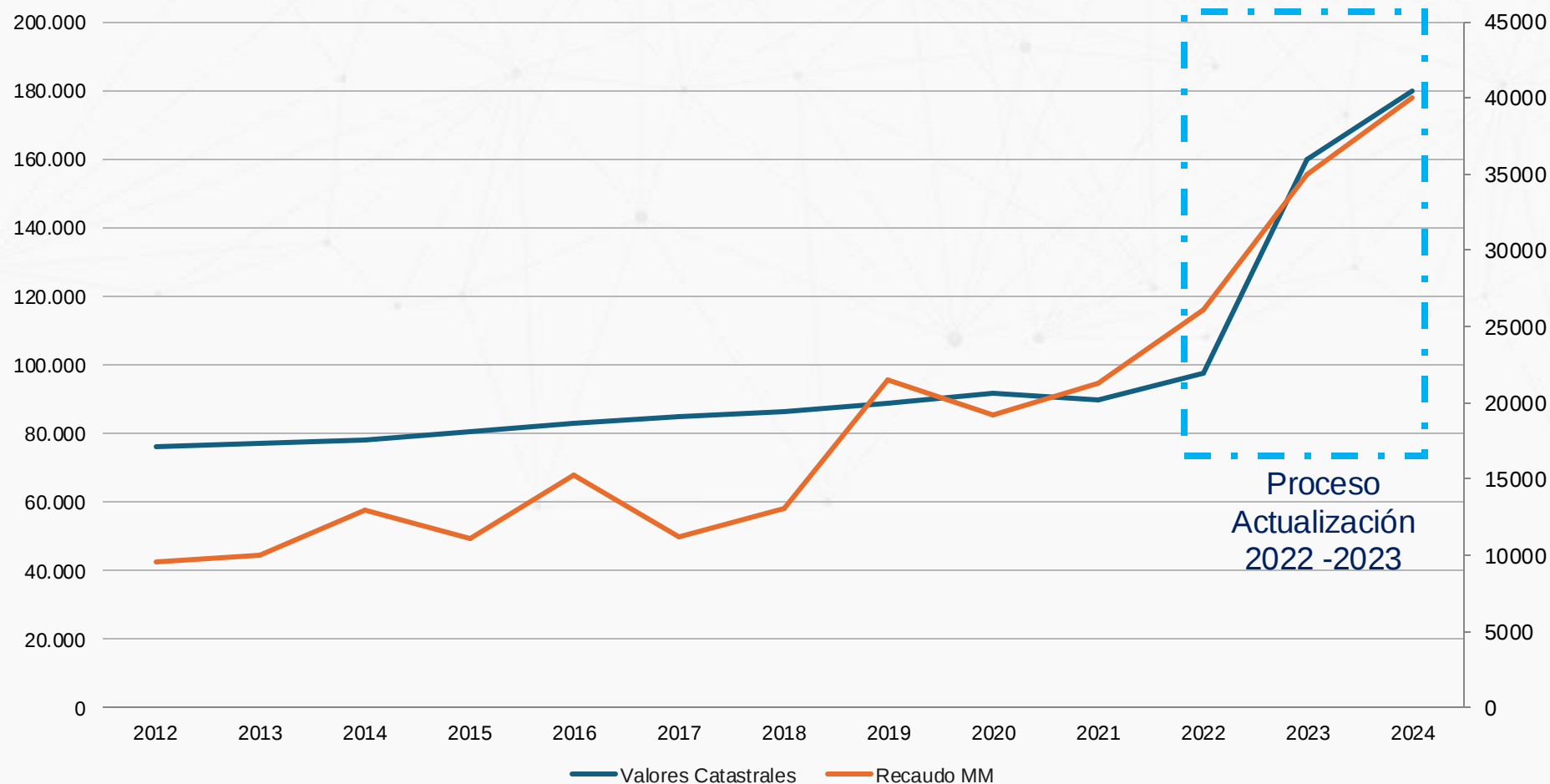
Caso de Estudio Aipe-Huila

Análisis de Variables Catastrales con variables socioeconómicas



Análisis de Variables Catastrales con variables socioeconómicas

Caso de Énfasis: Aipe - Huila Sumatoria de Avalúos Catastrales vs Recaudo Municipal IPU



Se evidencia una relación directa entre la actualización de los avalúos catastrales y el aumento en el recaudo municipal, donde, a partir de la actualización de la información económica, se incrementó significativamente los ingresos municipales.

Distribución predial y predominancia por rangos de tamaño

El mayor número de predios urbanos con tamaño (100 m² - 500 m²) se encuentra en Fonseca (8.018), Arauquita (4.351) y San Jacinto Bolívar (3.521).

Arauquita es el municipio con el mayor número de predios rurales en el rango de 20 a 50 hectáreas (2.139 predios), dentro de los 15 municipios, este rango de tamaño es el que tiene mayor predominancia, superando en el 2023 los 7000 predios.

En 2023, los municipios con más predios rurales menores a 3 hectáreas fueron Gigante (4.553), Ataco (2.849), San Carlos (2.390), Rioblanco (2.312) y Córdoba Bolívar (1.591).

Valor Integral de Predios Rurales

En los **15 municipios**, la mayoría de los predios rurales se encuentran en el valor integral más bajo.

Para 2023 en los 15 municipios, los predios rurales con mayores valores (>\$350 mil /m²) no superan los 2000 m² y los predios de gran tamaño en general asocian valores menores, alrededor de \$3.000/m².



Comparativa de Valores Integrales Entre 2013 Y 2023

En 2013, el 95,93% de los predios rurales presentaban valores inferiores a \$3.000 por m², mientras que en 2023 este porcentaje disminuyó al 77,5%. Este descenso refleja una ligera revalorización del suelo rural en los últimos 10 años.

Predios Rurales de Gran Extensión y Valores Integrales Bajos

En 2023, los municipios con mayor cantidad de predios rurales superiores a 100 hectáreas se encuentran en La Primavera y Puerto Lleras. En este mismo año, el 54,9% de los predios rurales presentaron valores integrales inferiores a \$3.000 por m², con tamaños comprendidos entre 1 y 50 hectáreas.

Conclusiones

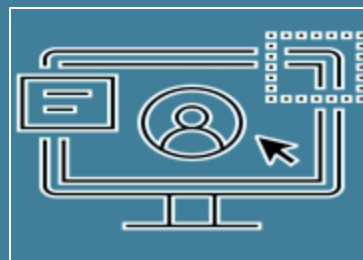
Continuidad de los Sistemas productivos predominantes:

En los **15 municipios**, las actividades agrícolas y ganaderas son las predominantes.



Niveles de desactualización previos:

La mayoría de los municipios hoy actualizados, presentó altos niveles de desactualización catastral, dificultando la toma de decisiones de ordenamiento territorial.



Tendencias y evolución de variables catastrales:

Con la actualización catastral, se observó un mayor incremento en los valores catastrales, el número de predios respecto a los primeros años del análisis histórico.



Relación Recaudo Avalúos Catastrales:

En AIPE, la actualización catastral aumentó los valores de los predios, lo que generó un mayor recaudo del IPU. Esto muestra que un catastro actualizado es clave para mejorar los ingresos municipales y fomentar el desarrollo.



Resultados según los rangos del OIC:

La estandarización por el OIC ha permitido una comparación más precisa entre los municipios estudiados.



Cambios en los municipios:

Los municipios que realizaron actualizaciones catastrales, se espera que hayan incrementado significativamente la recaudación predial, logrando una tributación más justa y alineada con el valor más preciso de los inmuebles.



obs_inmobiliario@igac.gov.co



¡Muchas Gracias!

