

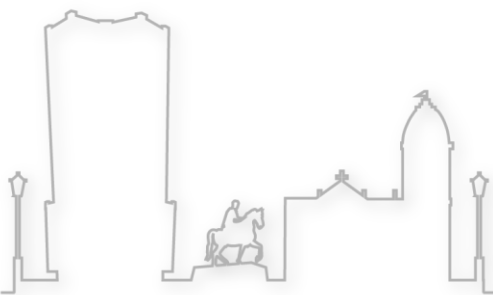


Departamento
Administrativo
de Gestión Catastral
Multipropósito

OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL (OIC) INFORME-2024 SECTOR 4



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTION CATASTRAL MULTIPROPOSITO DE TUNJA 2024



Tunja Ciudad
de origen

mipg



Alcaldía Tunja Calle 9# 19-95 Edificio Municipal - Centro Histórico Tunja - Boyacá



Tel 7405770 catastro@tunja.gov.co

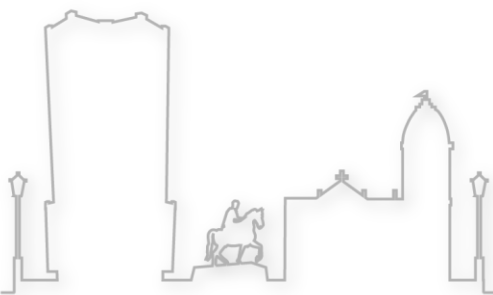
www.tunja-boyaca.gov.co

NIT.891800846-1



Contenido

1. Introducción
2. Objetivos
 - 2.1 Objetivo General
 - 2.2 Objetivo Especifico
3. Alcance
4. Justificación
5. Marco Normativo
6. Responsable
7. Metodología
 - 7.1 Etapa 1: El reconecedor identifica la oferta
 - 7.2 Etapa 2: Ajuste de Información
 - 7.3 Etapa 3: Supervisor
 - 7.4 Etapa 4: Brecha entre avalúo comercial y catastral
8. Cuerpo del Informe
9. Definiciones y/o Abreviaturas
10. Conclusiones
11. Referencias





1. Introducción

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), es un instrumento para la identificación, gestión, y generación de información, en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario, facilitando la valoración de los inmuebles y los procesos catastrales, el cual, está relacionado en el artículo 4.1.1. de la Resolución 1040 de 2023 - IGAC, que enmarca los procesos de la gestión catastral. El cual, conforme al artículo 20 del decreto 846 del 2021, tiene entre sus funciones el seguimiento al mercado inmobiliario para fortalecer la generación de políticas públicas territoriales y apoyar los procesos misionales, de acuerdo con los lineamientos establecidos y el marco normativo vigente.

El OIC se encarga de identificar, recopilar y gestionar administrativamente fuentes de información sobre ofertas, transacciones, costos de construcción y productividad del suelo, entre otros, que aportan a la planeación territorial sostenible y a fortalecer las instituciones involucradas en la prestación del servicio público catastral.

Genera conocimiento a través de la gestión de la información inmobiliaria, que contribuye a la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario de Tunja, a través de la gestión de valores de los inmuebles, y estudia los cambios que ocurren en este mercado durante un periodo determinado, derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas.

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) de Tunja, a través del barrido predial masivo adelantado en los barrios y sectores de la ciudad, realiza un muestreo para analizar los cambios del mercado inmobiliario establecido para un período del 2024. Estos cambios son el resultado de factores económicos, sociales y jurídicos, que se estudian mediante el análisis y la comprensión del comportamiento individual de los agentes que participan, considerando tanto sus acciones y omisiones, así como también sus relaciones de poder e influencia en el mercado.

En la ciudad de Tunja para el año 2024, en el **sector 4 del ciclo-1** se logró observar un crecimiento evidente frente a la dinámica del mercado inmobiliario, de acuerdo con el proceso de recolección de ofertas inmobiliarias realizado, por lo cual, es de gran relevancia contar con el conocimiento y comprensión con respecto al análisis de la información del mercado inmobiliario de la ciudad que ofrece el OIC.

De esta manera, se podrá llevar a cabo una valoración detallada de la forma de obtención, manejo y organización de la información inmobiliaria, su veracidad y la metodología que emplea el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), contribuyendo a la *prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía, a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, que adelanta el Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito de Tunja.*





2. Objetivos

2.1 Objetivo General:

Mejorar la gestión del servicio público catastral, promover el intercambio de información, conocimiento y experiencias, y contribuir al desarrollo eficiente del mercado inmobiliario, recopilar y analizar la brecha entre el avalúo catastral y el avalúo comercial con los datos recolectados en el ciclo 2024-1 Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) de manera gráfica, del **sector 4** del Municipio de Tunja, con el fin de determinar la situación actual del mercado inmobiliario, para identificar las ofertas inmobiliarias en este sector.

2.2 Objetivos Específicos:

- Hacer el seguimiento al mercado inmobiliario del área urbana del Municipio de Tunja en el **sector 4**, con el fin de fortalecer la generación de políticas públicas territoriales y los procesos misionales de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normatividad vigente.
- Realizar la identificación de fuentes de información de ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, que permitan determinar la valoración de predios e inmuebles en el **sector 4** de la ciudad.
- A partir del Observatorio Inmobiliario Catastral de Tunja, desarrollar las herramientas necesarias para integrar las fuentes de información que permitan determinar la dinámica inmobiliaria urbana en el **sector 4**, como insumo para la gestión catastral.
- Contar con información actualizada en el **sector 4** del área urbana, proveniente del OIC, como insumo para la próxima actualización catastral de Tunja, que se llevará a cabo por el Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito.
- Recopilar y analizar información acerca del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) y el mercado inmobiliario para el **sector 4**, para así poder realizar una valoración de la dinámica de los bienes inmuebles.





3. Alcance:

Plantea un alcance que permita a través del barrido predial masivo adelantado en el **sector 4** de Tunja, la obtención de ofertas inmobiliarias para generar insumos que permitan establecer escenarios deseables y eficientes para el conjunto de estructuras y sistemas del territorio. Estos insumos son especialmente relevantes para los planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en diferentes ámbitos y escalas.

Este documento es de aplicación en la consulta del estudio de la oferta inmobiliaria de la ciudad de Tunja. El alcance se limitará a sectores específicos de Tunja, para este caso el **sector 4**, dirigido a las autoridades locales, planificadores urbanos, desarrolladores inmobiliarios y ciudadanos interesados en el desarrollo de Tunja y la oferta del mercado inmobiliario.

4. Justificación:

La recolección, tabulación y análisis de datos inmobiliarios, se realiza con el objeto de tener una información actualizada e importante para el Municipio de Tunja, a partir de la apropiación de conocimiento en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario, que contribuya a la toma de decisiones, especialmente aquellas que conduzcan al mejoramiento del servicio público catastral y la generación de políticas públicas territoriales.

La oferta inmobiliaria en Tunja, demuestra una tendencia en el crecimiento poblacional y las necesidades según los equipamientos del sector, al ser un Municipio con una vocación universitaria, una gran parte de la oferta inmobiliaria se presenta en torno a la actividad educativa y la cercanía a equipamientos de uso institucional educativo.

El crecimiento en ofertas inmobiliarias de uso habitacional en viviendas unifamiliares define una tendencia en la ciudad, en cuanto a suplir necesidades económicas en los núcleos familiares mediante la oferta de arrendamientos de habitaciones o inmuebles como medio de subsistencia económica, y la transformación de inmuebles residenciales de tipo unifamiliar en habitacionales múltiples modificando las tipologías de vivienda convencionales, en tipologías de vivienda múltiple y/o con usos mixtos, y por ende generan la transformación de sectores y barrios, en cuanto a sus condiciones originales, en virtud del sustento económico.

De otro lado, la tendencia de crecimiento en vivienda multifamiliar, evidencia un crecimiento poblacional y en cuanto a la capacidad adquisitiva de la población en ciertos sectores de la ciudad, así como, la transformación de las tipologías de construcción, sistemas constructivos, crecimiento en alturas, generando impactos importantes y variando sus necesidades en cuanto a la infraestructuras vial, de servicios, transporte, zonas verdes, equipamientos, entre otros, y generando grandes retos en cuanto a las políticas de crecimiento urbano y los proyectos de infraestructura de la ciudad.





Estos aspectos influyen en el crecimiento económico de la ciudad, ya que impulsan la inversión inmobiliaria, crea empleos, aumenta los ingresos fiscales y mejora la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, es esencial que se gestione de manera planificada para garantizar un desarrollo equitativo, ordenado y sostenible que beneficie a largo plazo. Este análisis, implica la evaluación de factores como el tipo de viviendas disponibles, su costo, características físicas y ubicación, así como las tendencias en el mercado, lo cual, es esencial para comprender las dinámicas de la vivienda en Tunja y cómo las necesidades de la población se reflejan en la oferta actual. Además, permite identificar áreas de desarrollo inmobiliario potencial.

5. Marco Normativo.

Leyes.

- ✓ Ley 1955 de 2019 emitida por el Congreso de la República, artículo 79, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, "*Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida*".

Resoluciones.

- ✓ Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 - IGAC "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*".
- ✓ Resolución 388 del 2020 - IGAC "*Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito*".
- ✓ Resolución 1040 de fecha 08 de agosto de 2023 - IGAC "*Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito*".
- ✓ Resolución No.1148 de 2023 - IGAC, "*Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones*".
- ✓ Resolución 1137 de 2024 - IGAC, "*Por la cual se establecen los criterios, parámetros y metodologías para la elaboración de los avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023*".
- ✓ Resolución No. 746 de 2024 - IGAC, "*Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No.1040 del 08 de agosto de 2023*", única de la gestión catastral multipropósito.





Decretos

- ✓ Decreto 1170 del 2015 - DANE, “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”.
- ✓ Decreto 148 del 04 de febrero de 2020 - DANE, “Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo Información Estadística””.
- ✓ Decreto 846 del 2021 emitido por la Presidencia de la República, “Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.
- ✓ Decreto 0433 de 2023, “Por medio del cual, se ordena y remunera el Estatuto de Rentas del Municipio de Tunja compilando en un solo jurídico la totalidad de la normatividad tributaria del Municipio de Tunja”.

Otros Documentos

- ✓ Documento CONPES 3859 de 13 de junio de 2016 “Política para la Adopción e Implementación de un Catastro Multipropósito rural-urbano”.
- ✓ Documento CONPES 3958 de 26 de marzo de 2019 “Estrategia para la Implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito”.

6. Responsable.

Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito de Tunja.

7. Metodología.

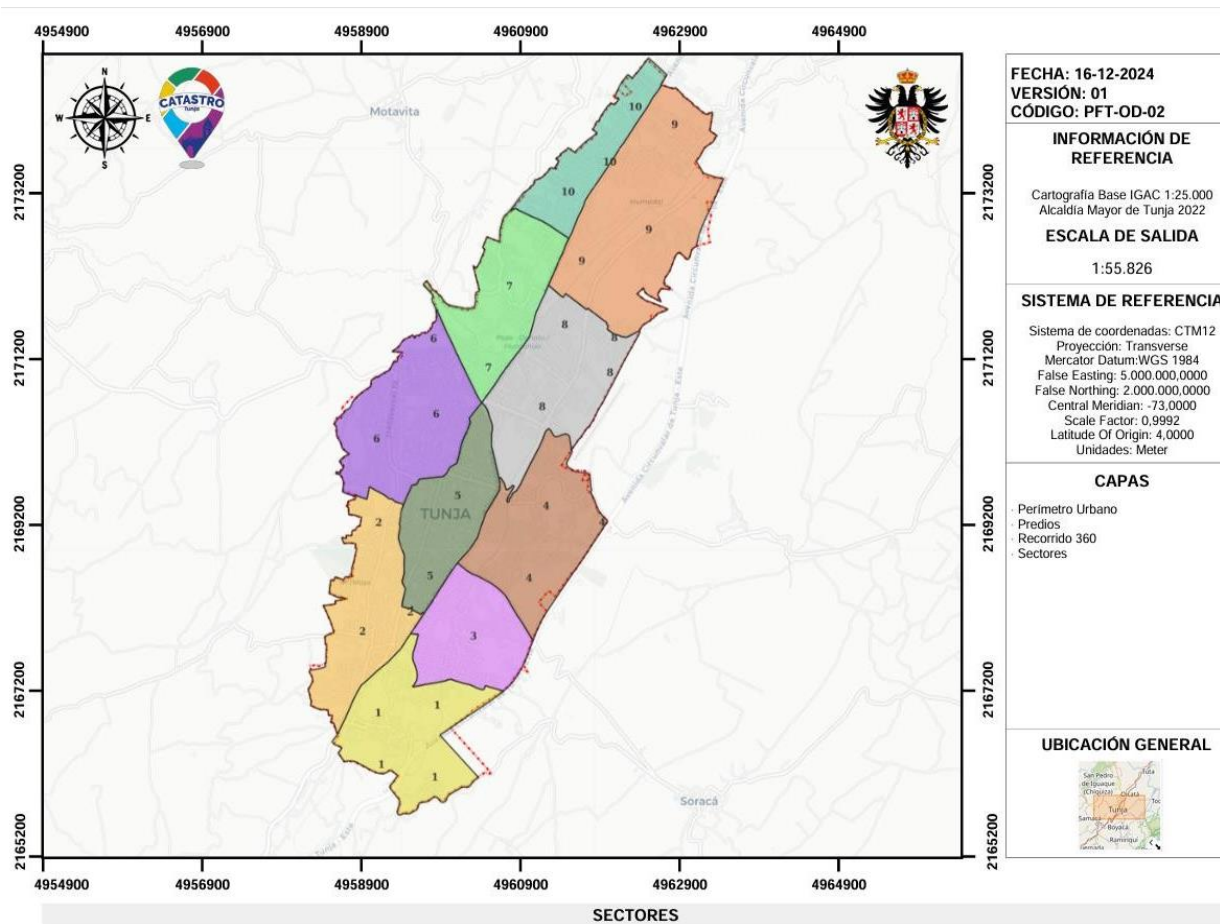
La metodología a aplicar es por etapas, desde recolección de datos, cargue en plataforma, hasta tabulación de datos, lo cual, permite de primera mano gracias al trabajo de campo, identificar problemáticas evidentes sobre la situación económica y tendencia del mercado inmobiliario de los distintos sectores de la ciudad, y de esta manera, plantear las bases para aportar a la planificación urbana, para comprender la distribución y disponibilidad de propiedades y la calidad de la infraestructura vial en una ciudad.





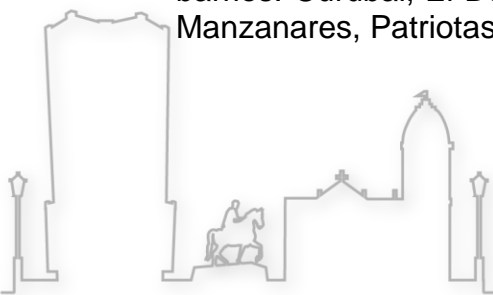
De conformidad con el Acuerdo Municipal No. 010 de 05 de abril del 2022, “Por medio del cual se adopta la división político-administrativa del Municipio de Tunja, tanto en el sector urbano como en el sector rural y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 5. Denominación y delimitación de los sectores del suelo urbano, se realizó un análisis de cada sector.

Imagen 1. Sectores de la ciudad de Tunja



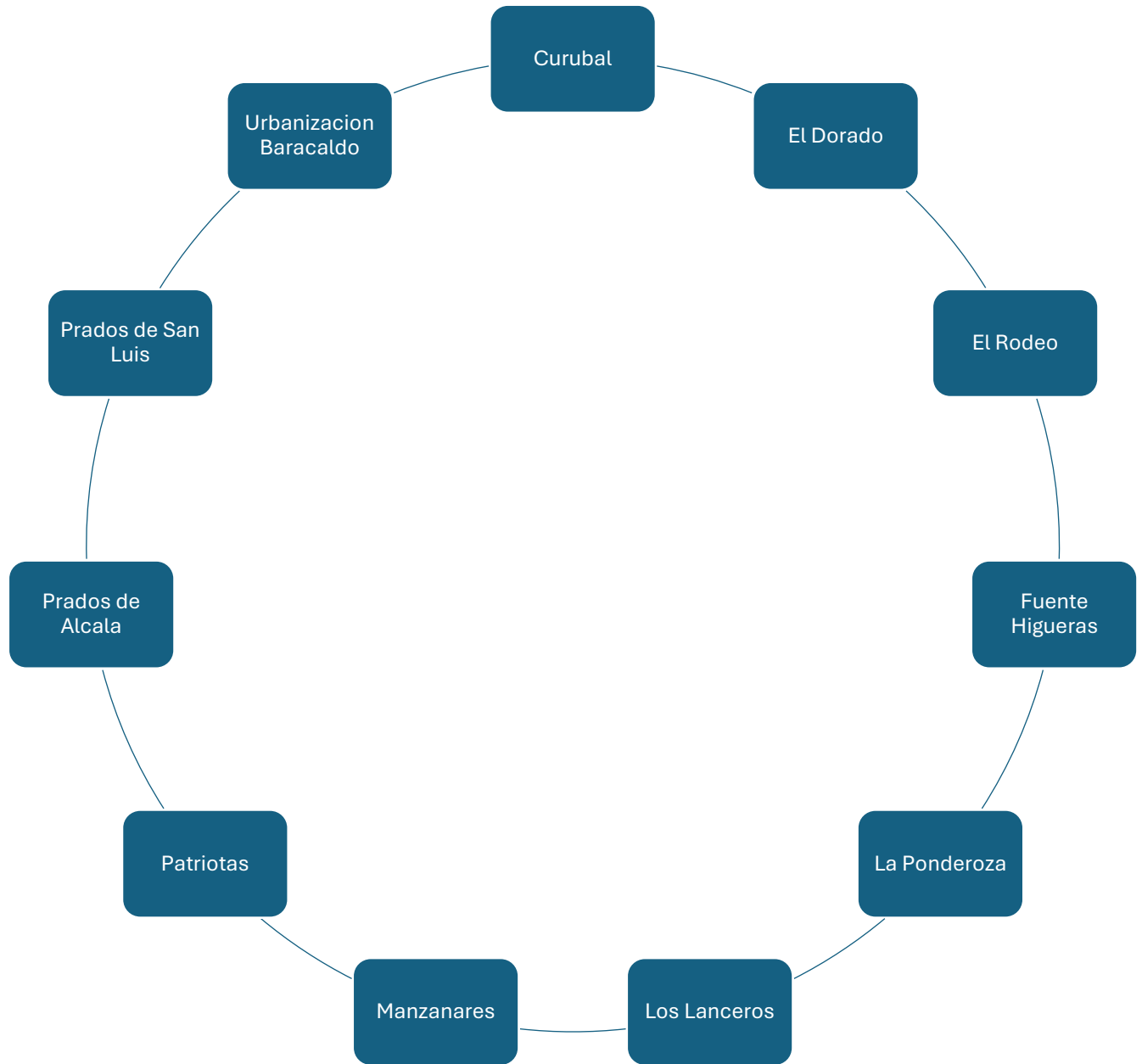
Fuente: https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/login.html

Cabe resaltar, que este estudio corresponde al **sector 4** conformado por los siguientes barrios: Curubal, El Dorado, El Rodeo, Fuente Higueras, La Ponderosa, Los Lanceros, Manzanares, Patriotas, Prados de Alcalá, Prados de San Luis, Urbanización Baracaldo.

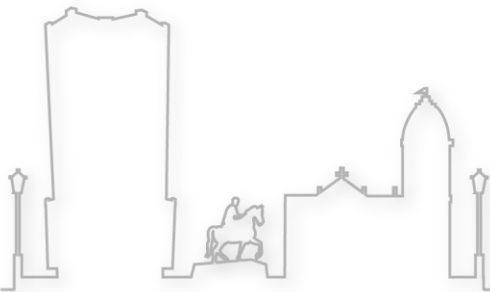




Grafica 1. Sector No. 4



Fuente: Elaboración Propia



Esta Investigación tiene un enfoque tanto cualitativo como cuantitativo. El proceso involucró tres roles principales: reconocedor, ajustador y supervisor.

- **El reconocedor** se encargó de recorrer los diferentes barrios de la ciudad, para este caso del **Sector 4** de Tunja, asignados por reparto; lo anterior con el fin de buscar inmuebles que se encontraran en venta o arriendo, registrando la información a través de la página https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/login.html.
- **El ajustador** tuvo la tarea de verificar y completar la información por medio telefónico, para diligenciar el formulario de cada oferta encontrada por el reconocedor.
- **El supervisor** verificó y aprobó la información aportada por el reconocedor y el ajustador para corroborar la veracidad de la misma.

Para dar seguimiento a este trabajo, se realizó un acompañamiento mediante asignación de actividades semanalmente a los distintos roles, este proceso se llevó a cabo durante aproximadamente 10 meses para la vigencia 2024.

Luego de completar el reconocimiento y ajuste correspondiente de la información del Observatorio Inmobiliario Catastral, se continuó con la tarea de categorizar la malla vial de la ciudad de Tunja. Durante este proceso, se compararon los avalúos comerciales y catastrales del **sector No. 4**.

En el marco de la misión del Observatorio Inmobiliario, se busca tener de primera mano la información del comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad, de tal manera que se pueda medir la dinámica y tendencia inmobiliaria de los sectores que se visitan. Para cada sector, en la plataforma se evidencia la fecha de asignación y de aprobación.

Imagen 2. Asignación y Aprobación:

X Cerrar Exportar Exportar capturas

Sin asignación
 Asignado a reconocedor
 Registro terminado
 Registro aprobado
 Asignado a ajustador
 Ajuste terminado
 Ajuste aprobado

Nombre	Reconocedor	F. Asig. R		F. Termi. R		F. Aprobación R	
		dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa	dd/mm/aaaa
El Triunfo	SANTIAGO PUERTO GARZÓN	22/04/2024		2024-04-30T12:21:56-05:00	✓	2024-05-03T09:31:00-05:00	✓
La Calleja	Sin asignar	10/12/2024		2024-12-11T07:28:10-05:00	✓	2024-12-11T15:39:37-05:00	✓
Urbanización Florida	Sin asignar	04/09/2024		2024-09-24T09:06:55-05:00	✓	2024-09-25T15:08:07-05:00	✓
Cooservicios	Sin asignar	16/09/2024		2024-09-24T15:17:01-05:00	✓	2024-09-25T15:23:23-05:00	✓
Mirador Escandinavo	SANTIAGO PUERTO GARZÓN	22/11/2024		2024-11-22T10:38:14-05:00	✓	2024-11-22T10:38:16-05:00	✓
Kennedy	Sin asignar	02/12/2024		2024-12-10T14:55:44-05:00	✓	2024-12-11T15:39:56-05:00	✓

Fuente: https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/index.html#

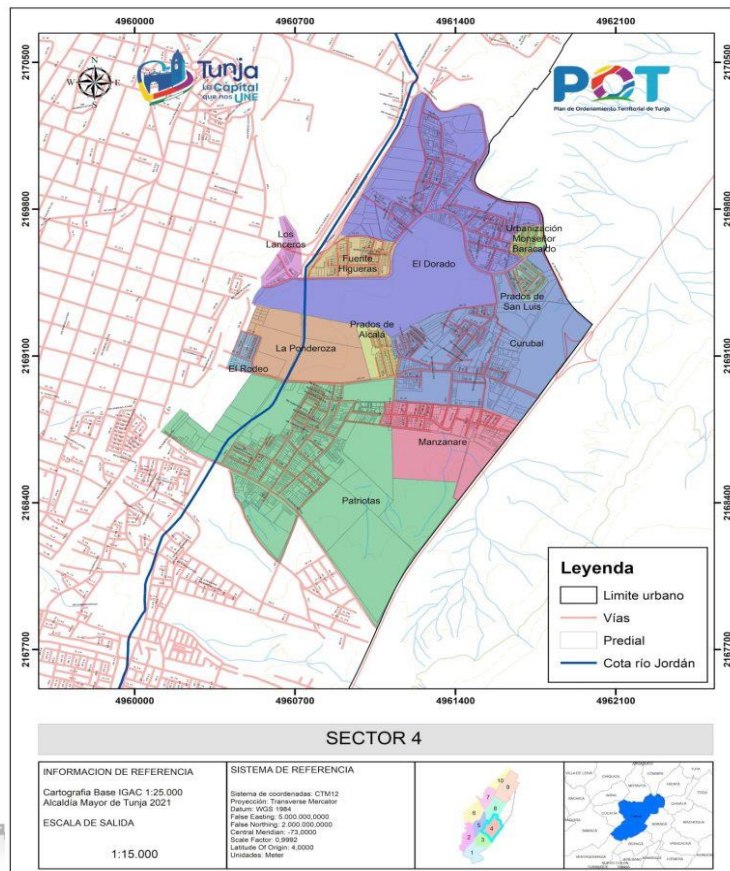


7.1 Etapa 1: El reconocedor identifica la oferta:

El método de recopilación se basó inicialmente en el reconocimiento predial de los barrios en la ciudad de Tunja, este procedimiento se realizaba diariamente, en un lapso promedio de 8 horas diarias, esta información era captada por medio de un dispositivo móvil; a lo largo de este proceso se determinaron diferentes ofertas inmobiliarias las cuales se ingresaban mediante la aplicación móvil Geo-formulario siendo registradas en la plataforma; https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/login.html. A través del módulo de Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), al cual, se accede mediante un usuario y un barrio asignado previamente, proporcionado por el funcionario responsable en el Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito y en el periodo reportado para el ciclo 1- 2024.

El reconocedor visitó los barrios del **sector 4**, los cuales, se pueden visualizar en la siguiente imagen.

Imagen 3. Barrios Sector 4 de la Ciudad – Tunja.



En la plataforma se diligenció la información recolectada por el reconocedor, la cual se puede observar en el formulario pre cargado con datos de la aplicación, tales como:

Imagen 4. Datos de aplicación en el formulario de ofertas inmobiliarias.

<p>Tipo de Inmueble:</p> <ul style="list-style-type: none">-Casa-Apartamento-Lote-Casa uso mixto-Oficina-Local-Garaje-Edificio-Bodega	<p>Reglamento de Propiedad</p> <ul style="list-style-type: none">-Propiedad Horizontal (PH)-Propiedad no Horizontal (NPH)
<p>Uso Predominante de la Manzana</p> <ul style="list-style-type: none">-Residencial-Comercial-Industrial-Institucional	<p>Ubicación de la Manzana</p> <ul style="list-style-type: none">-Esquinero-Medianero-Medianero con dos frentes-Calle cerrada-Manzana-Sin acceso

Fuente: Elaboración Propia

7.2 Etapa 2. Ajuste de la Información:

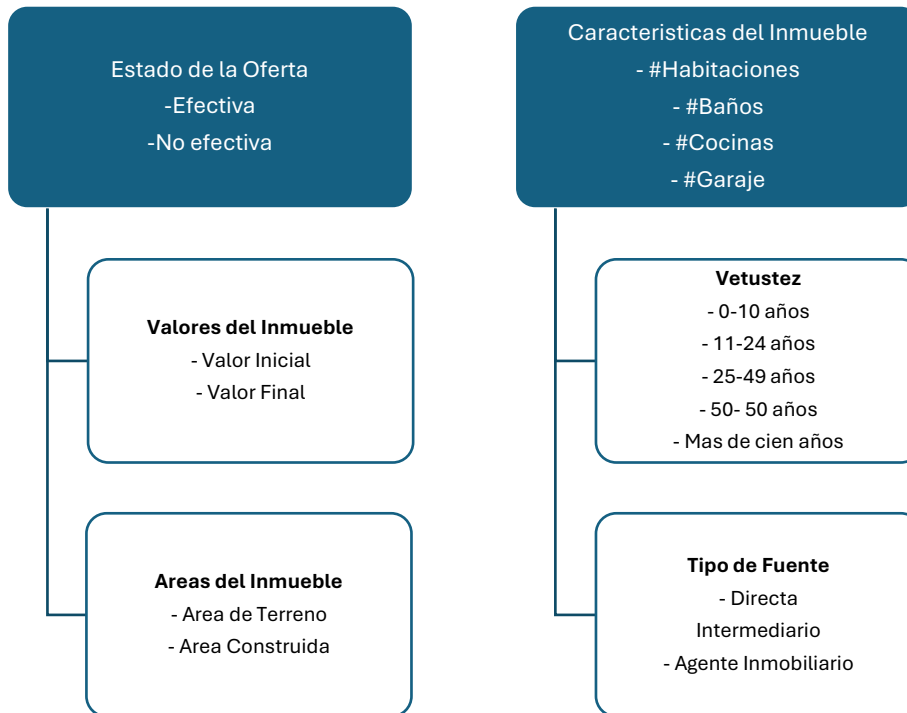
El ajustador debe diligenciar un formulario en la plataforma con el link https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/login.html además de tener conocimiento sobre la cantidad y el tipo de ofertas inmobiliarias disponibles en los barrios, debe recopilar y verificar los datos necesarios para llevar a cabo el análisis correspondiente, estos datos se encuentran en dicha plataforma.

De la comunicación telefónica establecida con el propietario, arrendatario del inmueble, o con algún agente inmobiliario a cargo del mismo, y luego de contar con la información requerida: valor del inmueble, o precio del arrendamiento, esta oferta es registrada por el ajustador como efectiva con los correspondientes datos adquiridos, así mismo, cuando la llamada no era atendida, la oferta es registrada como no efectiva.

En este proceso se abordaron diferentes aspectos como:



Imagen 5. Información del Formulario



Fuente: Elaboración Propia

7.3 Etapa 3: Supervisor

Se establece el proceso mediante el cual se da el rol de supervisor en creación de ciclos de trabajo, asignación a reconocedores, ajustadores y aprobación, o no de ofertas en el módulo de observatorio inmobiliario dentro de la plataforma https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/login.html

- **Asignación a reconocedor:** El supervisor deberá designar los barrios a los usuarios reconocedores asignados previamente y creados para este rol, en la sección “Reconocedor”, para que en estos barrios se pueda realizar la captura de la información y se realicen las respectivas visitas en campo para obtener las ofertas.
- **Asignación a ajustador:** El supervisor deberá designar a los ajustadores los barrios que ya fueron previamente reconocidos y culminados por el reconocedor, para que realice la validación de información de las ofertas, por medio de la Plataforma TIC Multipropósito <https://catastro.tunja.gov.co/>, ingresando desde el Geoportal al Geovisor.





- **Aprobación de ofertas:** Posterior a la verificación de la información de las ofertas por parte de los reconocedores y ajustadores, el Supervisor deberá ingresar a la Plataforma TIC Multipropósito desde el Geoportal al Geovisor, siguiendo la misma ruta de Inicio, para verificar las ofertas con estado “Ajuste terminado” dando clic en cada barrio en la opción “VER” y seleccionará nuevamente en cada oferta la opción “VER” abriendo el formulario para corroborar que la información sea coherente y real con el registro fotográfico, la ubicación y los distintos campos allí diligenciados previamente, así como, con el valor real registrado en la base de datos catastral del Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito.

Si el supervisor considera que el ajuste de la oferta es correcto y lo aprueba, seleccionará en el formulario la opción “aceptar”, pero si al verificar los campos como el valor del inmueble no corresponde al valor real, realizará una observación corta de la descripción del error y la rechazará.

7.4 Etapa 4. Brecha entre el avalúo comercial y catastral

Para realizar una comparación de los diferentes tipos de avalúo es importante conocer el significado de cada término:

- **Avalúo Catastral:** Es una valoración oficial realizada por la entidad catastral de un municipio o gobierno local sobre un bien inmueble (casa, terreno, edificio). Su propósito es determinar el valor fiscal del inmueble para calcular impuestos como el predial. Aunque es diferente al valor de mercado, es crucial para fines fiscales y administrativos (IGAC, 2011).
- **Avalúo Comercial:** Valoración que determina su precio estimado en el mercado inmobiliario. Se evalúan factores como ubicación, tamaño del terreno, estado de las construcciones, servicios cercanos y tendencias del mercado (IGAC, 2011).

Dicho análisis se llevará a cabo, teniendo en cuenta todos los inmuebles en venta, con el propósito de elaborar un reporte estadístico generado en diferentes formatos por https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/index.html# respecto al **sector 4** de la ciudad de Tunja.

Destinos

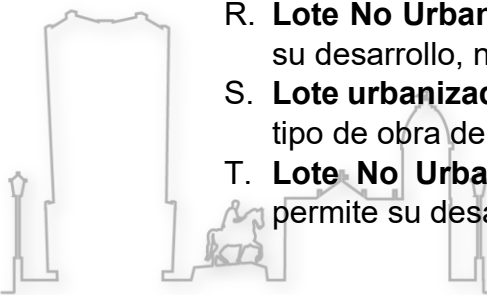
Destinación económica de los predios: Es la clasificación para fines estadísticos que se asigna a cada inmueble en su conjunto: terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.





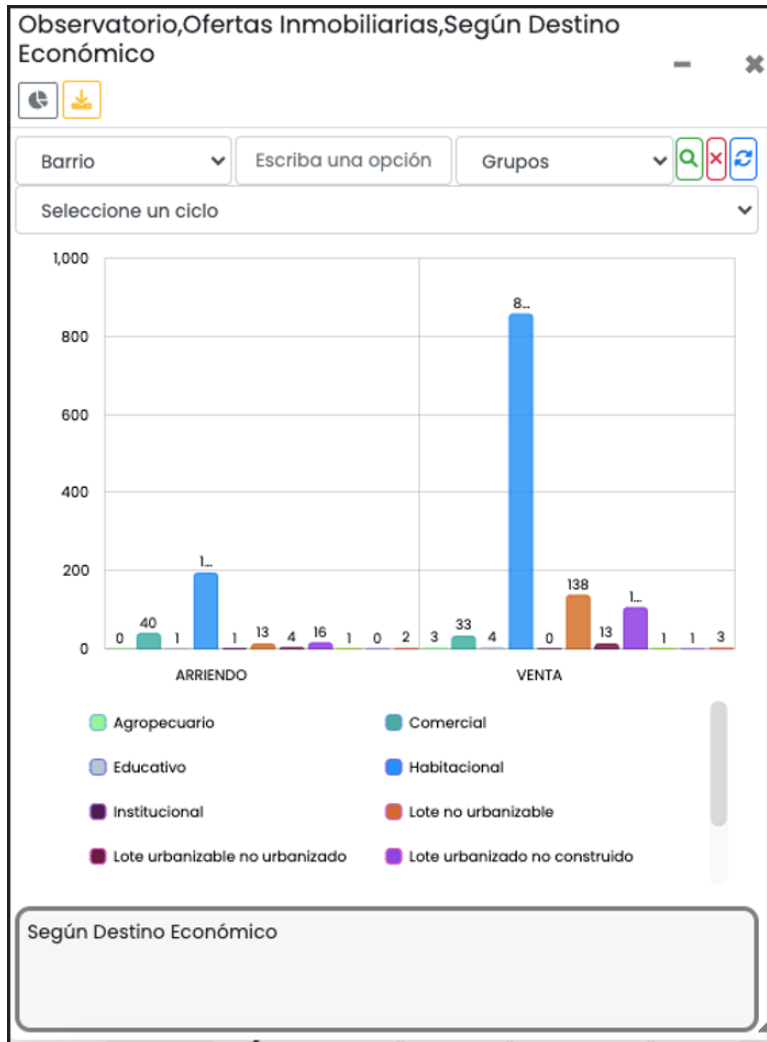
De acuerdo con la Resolución 070 de 2011- IGAC “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”, vigente al momento de actualizar por última vez la base predial de Tunja en el año 2017, los predios según su destinación económica se clasifican para fines estadísticos así:

- A. **Habitacional:** Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
- B. **Industrial:** Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- C. **Comercial:** Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
- D. **Agropecuario:** Predios con destinación agrícola y pecuaria
- E. **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales
- F. **Cultural.** Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales
- G. **Recreacional:** Predios destinados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
- H. **Salubridad:** Predios destinados a las clínicas, hospitales y puestos de salud.
- I. **Institucionales:** Predios destinados a la administración y prestación de servicios del estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
- J. **Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- K. **Religioso:** Predios destinados a la práctica del culto religioso.
- L. **Agrícola:** Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- M. **Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies vegetales.
- N. **Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- O. **Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- P. **Uso Público:** Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
- Q. **Servicios Especiales:** Predios que generan alto impacto ambiental y/o social. Entre otros, están: centro de almacenamiento de combustible, cementerios, embalses, rellenos sanitarios, lagunas de oxidación, mataderos, frigoríficos y cárceles.
- R. **Lote No Urbanizable:** Predios no construidos que, estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- S. **Lote urbanizado No construido:** Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- T. **Lote No Urbanizable:** Predios de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.



En los casos de existir diversas destinaciones en un mismo predio, se clasificará atendiendo aquella actividad predominante que se desarrolle, para lo cual, se aplicará el criterio de tomar la mayor área de terreno y /o construcción.

Imagen 6. Ofertas Inmobiliarias según Destino Económico en la Ciudad.



Fuente: https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/index.html#

La gráfica anterior, muestra la tendencia a nivel general, según destino económico de la ciudad, en cuanto al auge del uso habitacional en la oferta inmobiliaria tanto en arrendamientos, como en venta de predios.





8. Cuerpo del Informe:

En el periodo reportado ciclo-2024-1, se asignaron a los dos roles que intervienen en el proceso catastral de difusión: Reconocedor y Ajustador el **Sector 4** de la ciudad de Tunja, el cual, está ubicado al costado Oriental de la ciudad y se encuentra conformado por los siguientes barrios: Curubal, El Dorado, El Rodeo, Fuente Higueras, La Ponderoza, Los Lanceros, Manzanares, Patriotas, Prados de Alcalá, prados de San Luis, Urbanización Baracaldo.

Teniendo en cuenta la recolección total de los datos del **sector 4**, se inició por realizar la tabulación del total de las ofertas tanto efectivas como no efectivas por los barrios, para este caso los que componen el **sector 4**, con el fin de observar la diferencia de cantidad de ofertas inmobiliarias dentro de los barrios de un mismo sector.

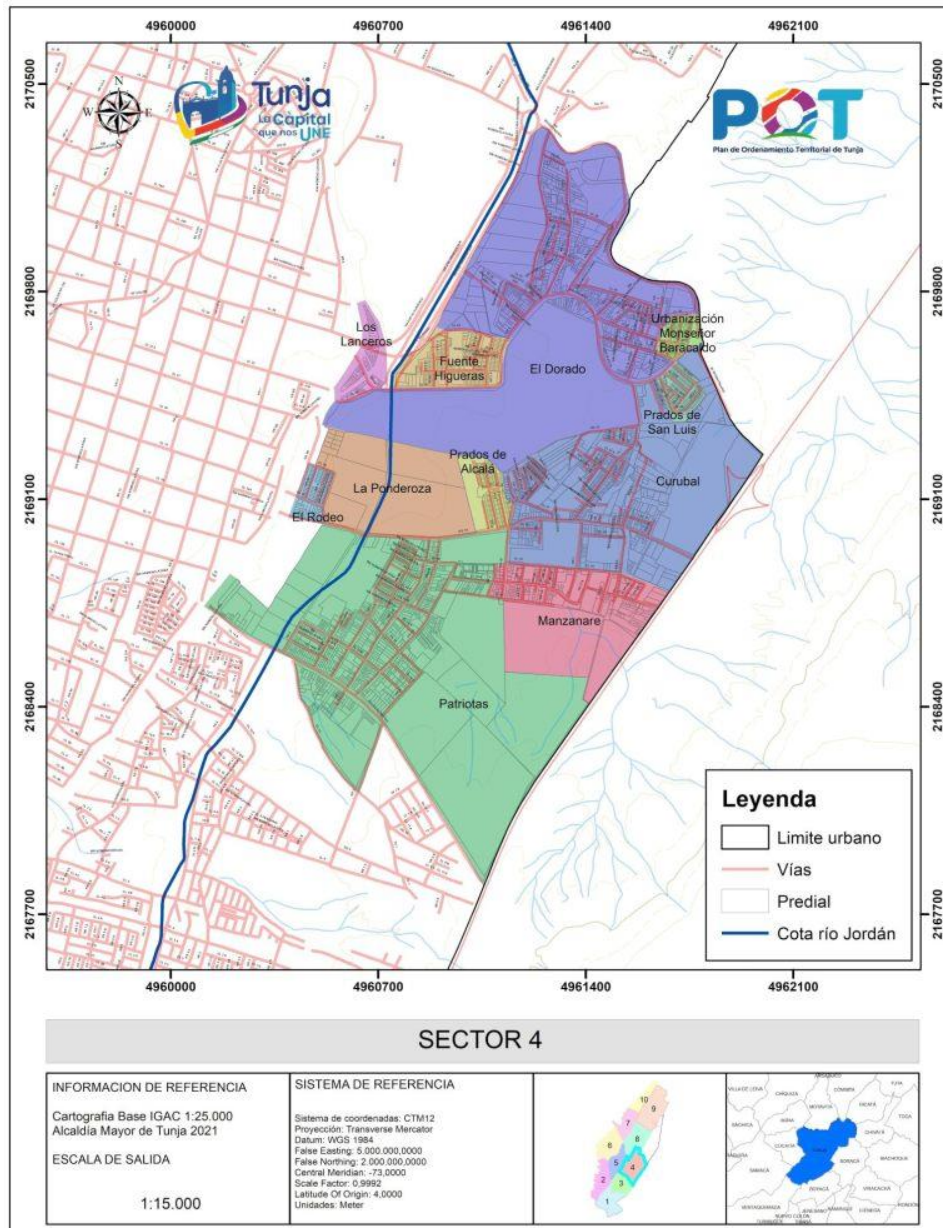
BARRIO	CAPTURA DE OFERTAS EFECTIVAS	CAPTURA DE OFERTAS NO EFECTIVAS	TOTAL DE OFERTAS
Curubal	5	5	10
El Dorado	7	6	13
El Rodeo	3	1	4
Fuente Higueras	4	6	10
La Ponderoza	-	-	-
Los Lanceros	2	1	3
Manzanares	4	2	6
Patriotas	9	15	24
Prados de Alcalá	2	2	4
Prados de San Luis	0	3	3
Urbanización Baracaldo	1	0	1
TOTAL DE OFERTAS SECTOR 4			79

Para la zona que está siendo analizada en el ciclo 2024-1, se encuentra que, agrupando por barrio, existe una predominancia en el destino habitacional con 3.695 predios, sin embargo, se evidencia que hay un cambio sustancial de área que estaba clasificada como Lote urbanizado no construidos y ha venido desarrollándose un número importante de soluciones habitacionales, con aumento de viviendas de tipo bifamiliar y multifamiliar, haciendo que el barrio Patriotas presente un aumento importante en el número de predios.

El **sector 4** que se visitó en el ciclo 2024-1 se relaciona en el mapa que se presenta a continuación.



Imagen 7: Distribución geográfica del sector 4



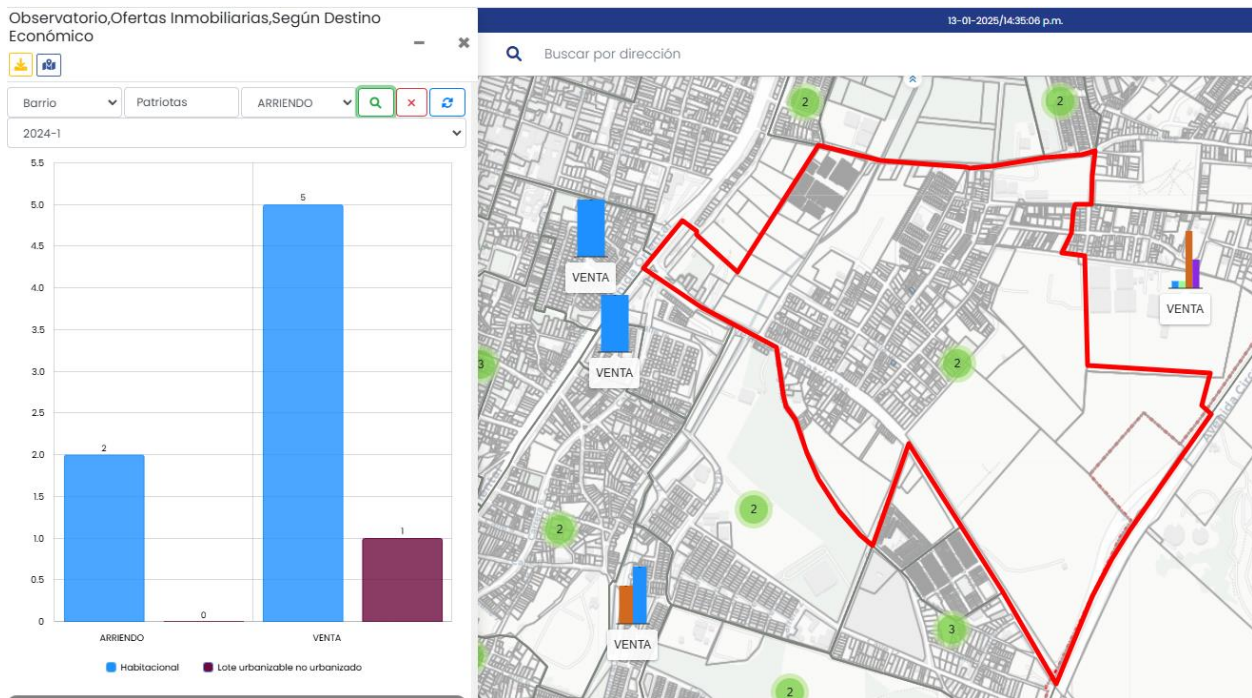
Fuente: <https://pot-tunja.gov.co/index.php/sector-4/>

Los barrios asignados al sector 4, donde se observa que, en el mismo, está emergiendo la construcción de soluciones habitacionales, por la concentración de un porcentaje importante de población en dicho sector de la Ciudad y el aumento de construcciones con alto índice de ilegalidad; sin embargo, se evidencia una disminución de ofertas inmobiliarias con relación a los sectores 1, 2 y 3.

También se puede evidenciar dentro del **sector 4**, que el mayor auge de ofertas inmobiliarias está en los barrios: Patriotas con 24 ofertas, El Dorado con 13 ofertas y Fuente Higueras 10 ofertas, donde ha venido en crecimiento el desarrollo de proyectos de vivienda, para la totalidad de las 79 ofertas del sector, el 72.1% se encuentra concentrado en estos barrios, significaría que el restante de los barrios cuenta con el 27,9%.

De otro lado, también se aprecia que en los barrios: Urbanización Baracaldo, Prados de San Luis y Lanceros se presenta la menor cantidad de ofertas inmobiliarias, lo cual significaría un menor crecimiento en la oferta inmobiliaria para el trabajo realizado respecto del **sector 4**.

Imagen 8. Oferta inmobiliaria Barrio Patriotas



Fuente: https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/index.html#

En los barrios con mayor oferta inmobiliaria, en este caso el barrio Patriotas con 24 ofertas en total, como lo ilustra la anterior gráfica, muestra una tendencia a la venta de inmuebles de uso habitacional con un importante crecimiento en conjuntos de vivienda multifamiliar y unifamiliar, en menor proporción a la venta de lotes urbanizables no urbanizados, y con predominancia sobre el eje de la Avenida Circunvalar y Avenida Los Patriotas.

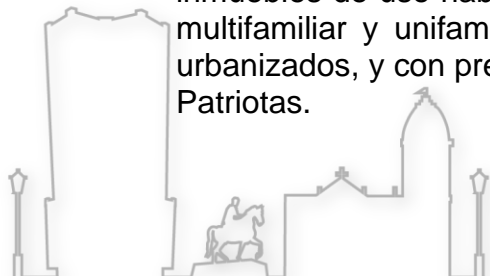
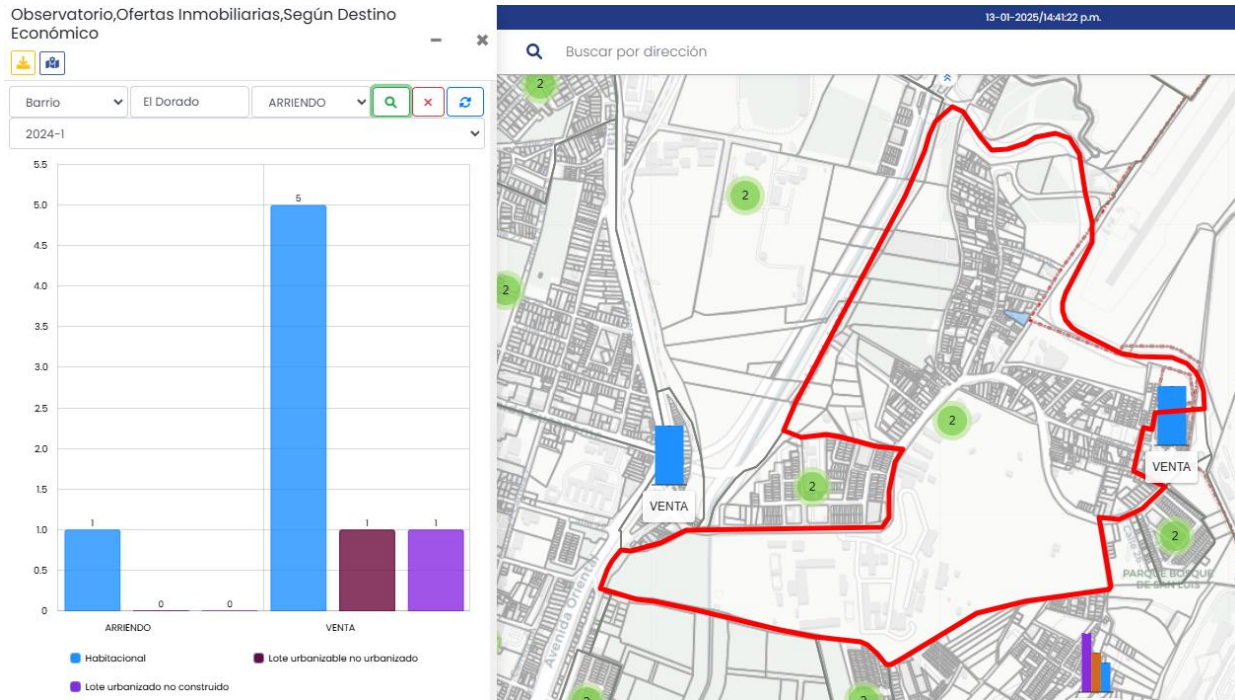


Imagen 9. Oferta inmobiliaria Barrio El Dorado



Fuente: https://catastro.tunja.gov.co/ide_geovisor/index.html#

En el barrio el Dorado de 13 ofertas inmobiliarias, la gráfica, aunque también muestra una tendencia marcada en cuanto las ofertas venta de predios con uso habitacional, se denota un leve crecimiento en cuanto ofertas a otros usos como: lotes urbanizados no construidos y lotes urbanizables no urbanizados, lo cual, representaría una potencialidad en cuanto a la cantidad de lotes disponibles para la construcción.

En su generalidad, el sector se destaca por el crecimiento poblacional y tendencia al crecimiento urbano y de la construcción en vivienda puntual, e informal, y de usos mixtos de comercios pequeños en el sector, con influencia marcada en los ejes viales de la Avenida salida a Toca donde ha venido dándose un crecimiento paulatino de usos de servicios; y eje de la Glorieta del Gobernador a Terminal de Tunja, salida a Chivata con tendencia a nuevos desarrollos.

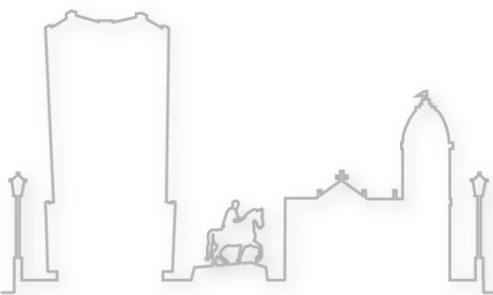
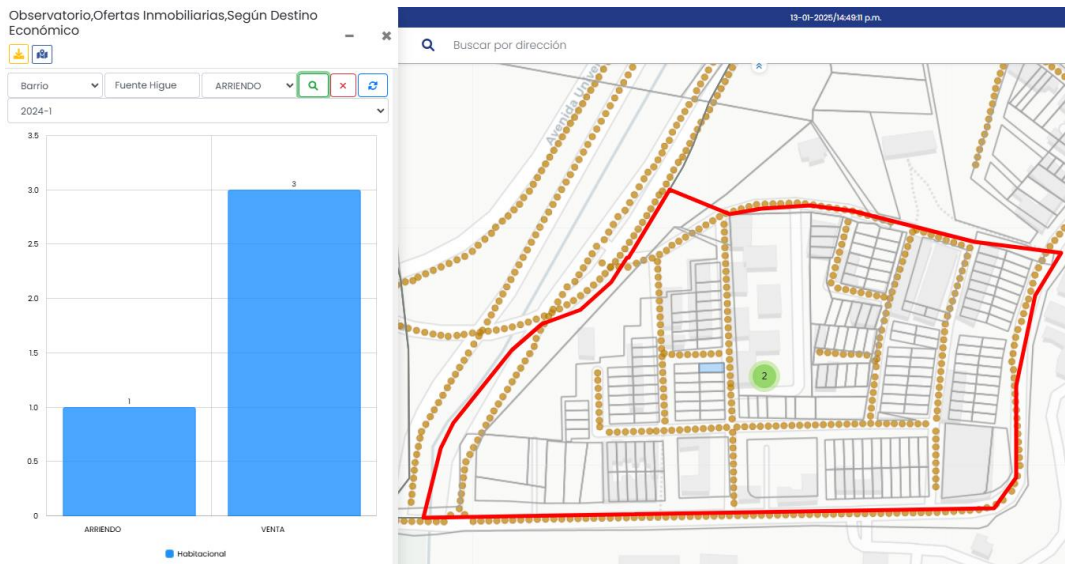
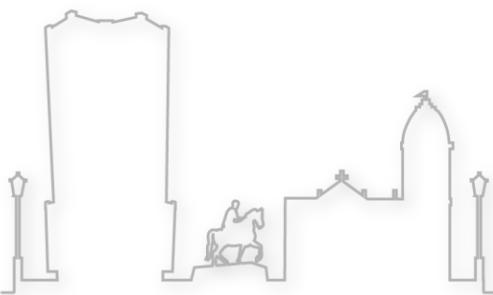


Imagen 10. Oferta inmobiliaria Barrio Fuente Higueras



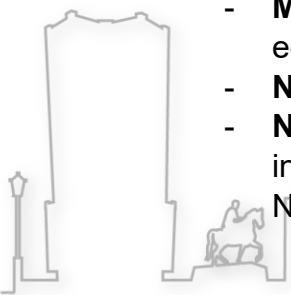
El gráfico para el barrio Fuente Higueras, muestra una tendencia en el auge de la oferta inmobiliaria de ventas de predios con uso habitacional. En un menor porcentaje en las ofertas de arriendo de inmuebles con destino habitacional, siendo un sector consolidado con presencia de construcción de vivienda formal en conjuntos de vivienda unifamiliar y multifamiliar existentes al interior del barrio, con presencia de locales comerciales sobre el eje de la Avenida vía a Toca.





9. Definiciones y/o Abreviaturas:

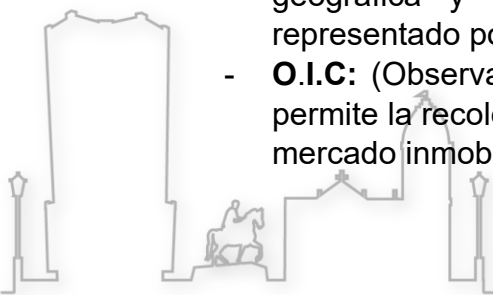
- **Área:** Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades. (SIC,2021).
- **Área de Terreno:** Valor en metros cuadrados de extensión de una superficie sin construcciones o anexos. (Resolución 388 de 2020, IGAC).
- **Área de construcción:** Valor en metros cuadrados de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente y que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, entre otros. (Diccionario de datos, IGAC, 2016).
- **Área Privada:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Art. 4º Ley 675 de 2001).
- **Bien inmueble:** Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro. (Diccionario de datos, IGAC, 2016).
- **Colindante:** Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble. (Decreto 148 de 2020).
- **Construcción:** Unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan, incluye unidades de construcción respecto al uso y tipología. (Glosario único de términos catastrales, 2022).
- **Desenglobe:** Se modifican las características de un predio por segregación de otros predios. (Decreto 2218 de 2015).
- **Destino Catastral:** Destino del terreno asociado a la reglamentación urbanística vigente. (Decreto 2218 de 2015).
- **Lindero:** Es la línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente. (Decreto 148 de 2020).
- **Métodos directos de recolección de información:** Son aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles. (IGAC, 2021).
- **Métodos indirectos de recolección de información:** Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral. (IGAC, 2021).
- **Mutación catastral:** Cambios que se presentan en componentes físico, jurídico o económico de un predio. (Decreto 148 de 2020).
- **Nomenclatura:** Identificado alfanumérico de un predio. (Decreto 148 de 2020).
- **Número Único Predial "NUPRE":** Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará supresión de la numeración catastral ni registral asociada a





la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual. (Glosario único de términos catastrales, 2022).

- **Oferta Inmobiliaria:** Dato de predios que son ofertados ya sea para venta o para arriendo. (IDU,2016).
- **Poseción:** En el ámbito de la gestión catastral, es el polígono que representa el asentamiento de personas naturales o jurídicas, con ánimo de señor y dueño sobre un predio privado, el cual puede contar o no con construcciones y/o edificaciones. (Glosario único de términos catastrales, 2022).
- **Predio:** En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas mediante una relación de tenencia justificada con título de propiedad debidamente registrado. (Resolución 509 de 2020).
- **Reconocedor:** Persona natural responsable de la captura de la información sea directamente en terreno o indirectamente mediante información externa o portales web, así como el de registrar las ofertas inmobiliarias en la base de datos. (IGAC, 2022).
- **Técnico Ajustador:** Persona natural responsable de llamar a las fuentes de ofertas inmobiliarias y de capturar información de oferta inmobiliaria, así como de validar la información básica del proceso de registro de oferta inmobiliaria. (IGAC, 2022).
- **Transacción:** Dato de predios que ya fueron vendidos o arrendados, pero que por medio de la fuente se logra conocer el valor final de la transacción. (IGAC, 2022).
- **Unidad Predial:** Unidad inmobiliaria que cuenta con código catastral y matrícula inmobiliaria independiente. (Min-vivienda, 2011).
- **Vivienda:** Lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado para ser ocupado por una familia o grupo de personas familiares que viven o no juntos, o por una persona que vive sola (DANE,2022).
- **Ciclo de trabajo:** Periodo de tiempo en el que se realizan las visitas a los diferentes predios de la ciudad. (IGAC, 2022).
- **PH:** Inmuebles que forman una copropiedad. Por ejemplo, los edificios de apartamentos, las unidades residenciales y otros tipos de construcciones. (Glosario catastral, 2019).
- **NPH:** Aquellos predios que no se encuentran sometidos al régimen de Propiedad Horizontal ni condominio. (Glosario catastral, 2019).
- **CSV:** (Valores separados por comas). Es un tipo especial de archivo que se puede crear o editar en Excel. (MICROSOFT, 2021).
- **ShapeFile:** Formato sencillo y no topológico para almacenar la ubicación geográfica y la información de atributos de las entidades geográficas, representado por medio de puntos, líneas o polígonos (áreas). (ARCGIS, 2021).
- **O.I.C:** (Observatorio Inmobiliario Catastral), Es un sistema de información que permite la recolección, procesamiento y análisis de información especializada del mercado inmobiliario (urbano y rural). (IGAC,2022).





- **Catastro:** El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Bogotá, 2005).
- **Propiedad horizontal:** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (Ley 675, 2001).
- **Sector catastral:** Es la porción de terreno, urbano-rural, conformado por manzanas, barrios, comunas, o veredas, respectivamente, y delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales. (IGAC, Igac.gov.co, 2017).
- **Áreas Urbanas:** Áreas que se caracterizan por estar conformadas por conjuntos de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas principalmente por calles, carreras o avenidas dentro del polígono que aprueba el Concejo Municipal mediante Acuerdo. En esta categoría están incluidas las grandes ciudades y todas las restantes cabeceras municipales. (IGAC, Igac.gov.co, 2017).
- **Áreas Rurales:** Áreas que se caracterizan por la disposición dispersa de viviendas y explotaciones agropecuarias existentes en ellas. No cuentan con un trazado o nomenclatura de calles, carreteras, avenidas, etc. (DANE, 1994).
- **Urbanización:** Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos. (Alcaldía de Barranquilla, 2022).
- **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. (Bogotá, 2005).
- **Bienes de uso público:** Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros. (Bogotá, 2005).
- **Número predial:** A cada predio se le asignará un código numérico que permita localizarlo inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". (Bogotá, 2005).
- **Predio:** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas.
- **Avalúo catastral:** El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario (Bogotá, 2005).





- **Avalúo comercial:** Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley. (Minvivienda, 2020)
- **Sector catastral:** Es la porción de terreno, urbano-rural, conformado por manzanas, barrios, comunas, o veredas, respectivamente, y delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales. (IGAC, 2011)
- **Pavimento flexible:** En general, están constituidos por una capa delgada de mezcla asfáltica construida sobre una capa de base y una capa de subbase las que usualmente son de material granular. Estas capas descansan en una capa de suelo compactado, llamada subrasante. (UTN, 2018)
- **Pavimento Rígido:** Los pavimentos rígidos se integran por una capa (losa) de concreto de cemento portland que se apoya en una capa de base, constituida por grava; esta capa descansa en una capa de suelo compactado, llamada subrasante. La resistencia estructural depende principalmente de la losa de concreto. (UTN, 2018)
- **Pavimento articulado:** Un pavimento articulado este compuesto por una capa de rodadura de adoquines de concreto; la capa de base y la de subbase cuando la anterior exista y opcionalmente una capa de mejoramiento de la subrasante. Es importante que este tenga unas restricciones laterales de confinamiento adecuadas. (UTN, 2018)
- **POT:** (Plan de Ordenamiento Territorial) instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, 17 administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años.
- **Shapefile:** Es un formato sencillo y no topológico que se utiliza para almacenar la ubicación geométrica y la información de atributos de las entidades geográficas. Las entidades geográficas de un shapefile se pueden representar por medio de puntos, líneas o polígonos (áreas). (ArcGIS, 2021)
- **Red vial regional:** Conformada por las carreteras que constituyen la red vial circunscrita al ámbito de un gobierno regional. Articula básicamente a la red vial nacional con la red vial vecinal o rural. (Consejo Municipal de Tunja, 2014)
- **Malla Vial Arterial Complementaria:** Articula operacionalmente los subsistemas de la Malla Vial Arterial Principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como articulación a escala urbana. (Consejo Municipal de Tunja, 2014)
- **Malla vial local:** establece el acceso a las unidades de vivienda y entre los barrios. (Consejo Municipal de Tunja, 2014)
- **Oferta inmobiliaria:** consta de inmuebles ofrecidos en el mercado, puede referirse a terrenos (La tierra), terrenos construidos (tierra y edificaciones) o viviendas y sus anexos (un apartamento en un condominio, por ejemplo). (Sandoval, 2021).

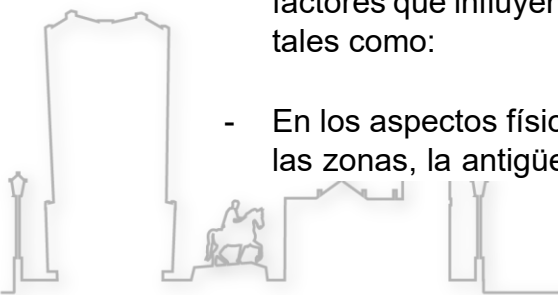




10. Conclusiones.

De acuerdo con los resultados del primer semestre ciclo 2024-1 para el **sector No. 4**, se puede concluir lo siguiente:

1. Hay mercado inmobiliario en todos los sectores visitados, lo que garantiza tener cobertura de información de primera mano.
2. El ajuste ha identificado que las ofertas son recientes, filtrando las que no proceden o están repetidas.
3. Con relación a las ofertas en el sector No. 1, 2, 3, para el **sector No. 4** se evidencia una diferencia en las ofertas con un total de 79, lo que permite identificar que para cada sector aumenta o disminuye la cantidad de ofertas.
4. El reconocimiento está adelantándose de manera ordenada, permitiendo el barrido predial masivo de la totalidad del sector.
5. El crecimiento inmobiliario que está teniendo Tunja, muestra la relación positiva entre los valores del suelo en la zona sur oriental y la posibilidad de ofrecer soluciones de vivienda a los sectores que no pueden acceder a predios con valores por encima de los 135 SMLMV, equivalentes a \$192.172.500 para el año 2025.
6. Es importante recopilar datos precisos y actualizados sobre valoraciones catastrales y comerciales de propiedades dentro del área de estudio. Esto incluye la obtención de información de autoridades catastrales y fuentes comerciales confiables.
7. Realizar un análisis comparativo de levantamientos catastrales y comerciales para identificar posibles desviaciones o tendencias en los precios inmobiliarios, permite identificar posibles distorsiones en el mercado inmobiliario y evaluar la exactitud de las valoraciones catastrales.
8. La actualización catastral en los municipios, permite continuar identificando factores que influyen en la diferencia entre valoraciones catastrales y comerciales, tales como:
 - En los aspectos físicos: El tamaño del terreno y la construcción, la distribución de las zonas, la antigüedad y estado de la propiedad, la categoría de los acabados,





el estado de conservación, el número de pisos o niveles, los linderos del terreno, etc.

- En los aspectos jurídicos: El registro de los propietarios y/o poseedores del predio.
 - En los aspectos económicos: El valor del suelo, el valor de la construcción, el estado del mercado inmobiliario en la zona, la oferta y demanda de la finca raíz.
9. La información del OIC permite continuar apoyando al sector de planificación espacial para comprender mejor las razones de las discrepancias y mejorar la precisión de las evaluaciones catastrales.
10. Se propone el desarrollo de un sistema de seguimiento continuo para detectar cambios en el mercado inmobiliario y actualizar las valoraciones catastrales en consecuencia. Esto requiere un seguimiento estrecho de las tendencias de los precios, la oferta y la demanda, y cambios en las leyes y políticas relacionadas con la valoración catastral.
11. La información suministrada por el OIC es importante para evaluar el valor de una propiedad, y que así mismo, los compradores pueden utilizarla para la obtención de precios más justos.
12. Sería de gran importancia poder lograr convenios y alianzas estratégicas con expertos de la industria inmobiliaria, así como con autoridades catastrales, tasadores y agentes inmobiliarios, que cuenten con el potencial de recopilar información especializada actualizada, e intercambiar conocimientos sobre buenas prácticas territoriales en un ámbito de la valoración catastral y comercial.

OLGA JUDITH RODRIGUEZ RODRIGUEZ
Jefe Unidad Actualización Catastral DAGCM

DANIEL RICARDO URBANO ULLOA
Profesional Universitario DAGCM





11. Referencias.

Bogotá, C. (agosto de 2005). Catastro Bogotá. Obtenido de Catastro Bogotá: <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/avaluo-comercial>

Corpoboyacá. (2017). Gestión del Riesgo. Tunja: Corpoboyacá. Decreto 0241. (2014,23 de septiembre). Arcadia Mayor de Tunja.

Espitia, G. J. (2018). UPTC. Obtenido de https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/2563/TGT_1158.pdf?sequence=7&isAllowed=y

Giordani, I. C. (2011). Universidad Tecnológica Nacional. Obtenido de https://www.frro.utn.edu.ar/repositorio/catedras/civil/1_anio/civil1/files/IC%20-Pavimentos.pdf

Gobernación de Boyacá. (10 de septiembre de 2023). GOV.CO. Obtenido de GOV.CO: <http://www.boyaca.gov.co>

IGAC. (2011). IGAC. Resolución 0070 de 2011. Obtenido de IGAC. IGAC. (mayo de 2017). Igac.gov.co. Obtenido de <http://igacnet2.igac.gov.co/intranet/UserFiles/File/procedimientos/procedimientos%202008/2017/P51600-01%2017%20v1%20%20Conservacion%20%20Catastral.pdf>

Itagüí. (26 de febrero de 2014). itagui.gov.co. Obtenido de <https://itagui.gov.co/uploads/entidad/normatividad/80207-manualinternodeprocedimientoscatastrales.pdf>

Municipio de Tunja. (13 de septiembre de 2021). Alcaldía de Mayor de Tunja. Obtenido de Alcaldía de Mayor de Tunja: <https://www.tunja-boyaca.gov.co/pot/correccion-de-impresiones-cartograficasdel-plan-de>

Perico-Granados, N. R. (2020). Sitios de inundaciones causadas por los ríos La Vega y Jordán, Tunja (Boyacá). Tunja: TECNURA.

ZAMORA FANDIÑO, N., & BARRERA REYES, O. L. (2012). DIAGNÓSTICO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL ACTUAL EN COLOMBIA. Bogotá: UNIVERSIDAD EAN.

