

Manual de Usuario

Registro Transacciones

Inmobiliaria en Colombia

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Dirección de Investigación y Prospectiva

Observatorio Inmobiliario Catastral

Bogotá, 2024



Nombre del Documento	Manual de uso para el tablero de control “Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia”	
Creado por:		Fecha:16/07/2024
Aprobado por:		Fecha:

Control de versiones

Fecha	Versión	Descripción cambio
16/07/2024	1	Versión preliminar
26/07/2024	2	



Contenido

- 1. Introducción 5
- 2. Objetivos 5
 - 2.1. Objetivo general 5
 - 2.2. Objetivos específicos 5
- 3. Metodología..... 6
 - 3.1. Exploración de Datos (Dashboard) 6
 - 3.2. Análisis Específico (Analysis)..... 6
 - 3.3. Resultado Detallado (Report) 6
- 4. Acceso al Dashboard 7
 - 4.1. Acceso Web 7
- 5. Navegación por el visor..... 8
 - 5.1. Página de Inicio (Home) 8
 - 5.2. Páginas anexas..... 9
 - 5.3. Distribución geográfica 11
 - 5.4. Comportamiento general..... 12
 - 5.5. Análisis categórico 12
 - 5.6. Consulta detallada 13
- 6. GLOSARIO 14
 - 6.1. Naturaleza jurídica 14
 - 6.2. Acto Jurídico 14
 - 6.3. Categoría ruralidad 14
 - 6.4. Dinámica del mercado inmobiliario 14
 - 6.5. DIVIPOLA..... 15
 - 6.6. Superintendencia de Notariado y Registro 15
- 7. Abreviaturas 15



Lista de Imágenes

imagen N° 1. Acceso al OIC 7

imagen N° 2. Enlace al Dashboard 7

imagen N° 3. Página de inicio del dashboard 8

imagen N° 4. Contenido general del Dashboard 11

imagen N° 5. Distribución geográfica..... 11

imagen N° 6. Comportamiento general 12

imagen N° 7. Análisis categórico..... 13

imagen N° 8. Consulta detallada..... 13

imagen N° 9. Ejemplo de naturaleza y acto jurídico 14

Lista de Tablas

Tabla 1. Abreviaturas..... 15

1. Introducción

El Tablero de Control de Dinámica Inmobiliaria en Colombia es una herramienta interactiva que proporciona una visión detallada del mercado inmobiliario en Colombia. Este manual explica cómo navegar y utilizar el dashboard para obtener insights valiosos sobre diferentes niveles geográficos: nacional, departamental y municipal.

2. Objetivos

2.1. Objetivo general

Presentar la distribución de las transacciones registrales, con cobertura geográfica a nivel nacional, departamental y municipal, en un periodo comprendido entre los años 2015 a 2023; permitiendo la consulta y análisis del número de transacciones por diferentes niveles de agregación.

2.2. Objetivos específicos

- **Analizar la variación temporal de las transacciones:** Identificar tendencias, y patrones en la cantidad y valor de transacciones inmobiliarias anuales, desde el 2015 hasta el 2023.
- **Segmentar las transacciones por diferentes niveles geográficos:** Ofrecer un análisis específico tanto a nivel municipal, como departamental, que permita hacer comparaciones y contrastar entre ellos, también mostrar el panorama general a nivel nacional.
- **Observar la dinámica inmobiliaria por zona y ruralidad:** Clasificar las transacciones inmobiliarias por el tipo de zona (urbana, rural o indeterminada); así como por sus diferencias de zonas rurales en el país (Ciudades y aglomeraciones, intermedio, rural o rural disperso).
- **Evaluar aspectos jurídicos pertinentes a las transacciones:** Determinar cuáles son los diez (10) actos jurídicos más representativos dentro de los niveles geográficos establecidos.
- **Determinar el valor de las transacciones inmobiliarias:** Cuantificar el valor de las transacciones para un año específico y según la cobertura geográfica que se desee consultar.
- **Facilitar la Consulta y el Análisis de Datos:** Ofrecer una interfaz amigable e intuitivo para la consulta y análisis de las transacciones inmobiliarias en Colombia, permitiendo visualizar la información general o filtrada, según las necesidades específicas del usuario.
- **Generar informes:** Mostrar gráficos o mapas específicos, que se puedan exportar y utilizar en presentaciones o análisis más detallados, facilitando la comprensión de los datos.



3. Metodología

En la presentación de análisis de datos de dinámica del mercado inmobiliario, se adopta la metodología de visualización DAR (Dashboard; Analysis; Report), que permite acceder a la información de una manera más organizada y sencilla para el usuario final.

3.1. Exploración de Datos (Dashboard)

La metodología comienza con una fase de Exploración de Datos, que es un enfoque jerárquico, comenzando con una vista generalizada. Esta etapa es esencial para comprender el panorama general y establecer una base sólida para investigaciones más detalladas. Permite al OIC identificar tendencias iniciales y posibles áreas de interés que requieren un análisis más profundo.

3.2. Análisis Específico (Analysis)

Seguidamente, se adentra en el Análisis Específico, profundizando en los detalles para entregar información relevante. Esta profundización permite al OIC centrarse en los datos específicos que influyen en las decisiones catastrales y en la formulación de políticas, asegurando que cada elemento de datos utilizado en la visualización aporte valor y contexto.

3.3. Resultado Detallado (Report)

La metodología culmina con la presentación de un Resultado Detallado, una presentación granular que permite una inspección y comprensión detallada de los datos. El OIC se esfuerza por asegurarse de que sus visualizaciones no solo sean estéticamente agradables, sino que también sean ricas en información y faciliten una inspección rigurosa por parte de los usuarios finales.



4. Acceso al Dashboard

4.1. Acceso Web

- Desde el navegador web de su preferencia, ingrese a la página web del IGAC: igac.gov.co
- Desplazarse hacia abajo en la página, hasta la sección *Destacados*
- Acceder en el cuadro del Observatorio Inmobiliario Catastral



imagen N° 1. Acceso al OIC

- Dentro del Observatorio, se encuentra el acceso al tablero de control (TABLERO DE TRANSACCIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO)



imagen N° 2. Enlace al Dashboard

5. Navegación por el visor

5.1. Página de Inicio (Home)

Proporciona una introducción sobre el propósito del visor y permite navegar por las diferentes secciones de este, para cada nivel de desagregación geográfica diseñado (nacional, departamental o municipal).

Cuenta con los siguientes botones de navegación:

- **Distribución geográfica:** Dirige al usuario a la sección del dashboard donde se presenta una visualización espacial con la distribución de transacciones inmobiliarias de acuerdo con la cobertura deseada (Nivel nacional, departamental o municipal).
- **Comportamiento general:** Sección donde se encuentran las métricas clave y gráficos que permiten un análisis detallado del mercado inmobiliario.
- **Análisis categórico:** Esta sección incluye gráficos y tablas que ofrecen insights detallados sobre las tendencias y comportamientos del mercado inmobiliario.
- **Consulta detallada:** Sección que permite visualizar y generar reportes detallados. Los usuarios pueden descargar informes que resumen los datos y análisis presentados en el dashboard.



imagen N° 3. Página de inicio del dashboard

5.2. Páginas anexas

Están diseñadas para proporcionar una vista detallada de las transacciones inmobiliarias para los diferentes niveles de segregación geográfica a través del tiempo.

Los usuarios pueden ajustar la visualización de la información, gracias a los elementos con los que cuenta el tablero y que se describen a continuación:

1 Panel de filtros: Esta sección contiene varios filtros que permiten al usuario refinar los datos que se muestran en las visualizaciones.

- **Año:** Permite seleccionar un rango de años desde 2015 hasta 2023.
- **Divipola:** Es la codificación geográfica que permite identificar las divisiones político-administrativas de Colombia de manera única. Se compone de dos (2) dígitos que identifican cada departamento, iniciando con el **05** para el departamento de Antioquia; tres (3) dígitos que identifican cada municipio, a partir del **001** para la capital del departamento.
- **Departamento:** Permite seleccionar un departamento específico.
- **Municipio:** Lista desplegable con los nombres de cada municipio.
- **Tipo de zona:** Filtra por tipo de zona (urbana, rural, indeterminado).
- **Categoría de ruralidad:** Filtra por las diferentes categorías de ruralidad (ciudades y aglomeraciones, intermedio, rural y rural disperso)
- **Indicios de dinámica:** Se agruparon los actos jurídicos, que por su finalidad (crear, modificar, transferir, conservar o extinguir derechos y obligaciones) generan o no, una variación en el precio de un inmueble.
- **Transacciones con valor \$:** Agrupa las transacciones que por su naturaleza generan un cambio económico a nivel predial.
- **Folios Nuevos:** Este filtro permite identificar aquellas transacciones que dan origen a la apertura de un folio (Construcción de un inmueble o sin registro previo, englobe o desenglobe, etc.)
- **Oficina de registro:** Lista desplegable con las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) del país. Este órgano se encarga de expedir certificados de tradición de dominio, matrícula inmobiliaria, transferencia de dominio, entre otras actividades.
- **Naturaleza Jurídica:** Filtra por los ocho (8) diferentes grupos de los actos sujetos a registro, los cuales se encuentran definidos dentro de la LEY 1579 DE 2012 así:
 - 1) **Tradición:** Agrupa los actos jurídicos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.
 - 2) **Gravámenes:** Agrupa los actos jurídicos como hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía
 - 3) **Limitaciones y afectaciones:** Agrupa los actos jurídicos que, por su naturaleza, limitan y/o afectan el dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

- 4) **Medidas cautelares:** Agrupa los actos jurídicos que generan una restricción temporal, como embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.
- 5) **Tenencia:** Agrupa los actos jurídicos utilizados para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.
- 6) **Falsa tradición:** Agrupa los actos jurídicos para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.
- 7) **Cancelaciones:** Agrupa los actos que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley.
- 8) **Otros:** Agrupa todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.

- **Acto jurídico:** Filtra por los actos sometidos a registro (operaciones registrales) derivados de cada uno de los ítems de naturaleza jurídica, descritos en el punto anterior.

2 Segmentadores: En la sección superior del dashboard, se dispone de unos botones, que permiten al usuario fraccionar la información de la siguiente manera:

- Año: Botones para seleccionar años específicos desde 2015 hasta 2023, puede seleccionarse uno o varios.
- Cobertura Geográfica: Botones para seleccionar el nivel de detalle geográfico (nacional, departamental o municipal).

3 Visualización principal: Muestra para cada página del dashboard la información de los datos filtrados. Dependiendo de la sección en que el usuario se encuentre (mapa, tablero de control, análisis o reporte), tendrá en este espacio los mapas de dinámica inmobiliaria, gráficos, indicadores o reportes.

4 íconos de navegación: Son dos botones, que permiten al usuario navegar entre las diferentes páginas del dashboard

- Ícono de Filtro: Elimina todos los filtros realizados en la página.
- Ícono de Inicio: Permite volver a la página principal del dashboard.

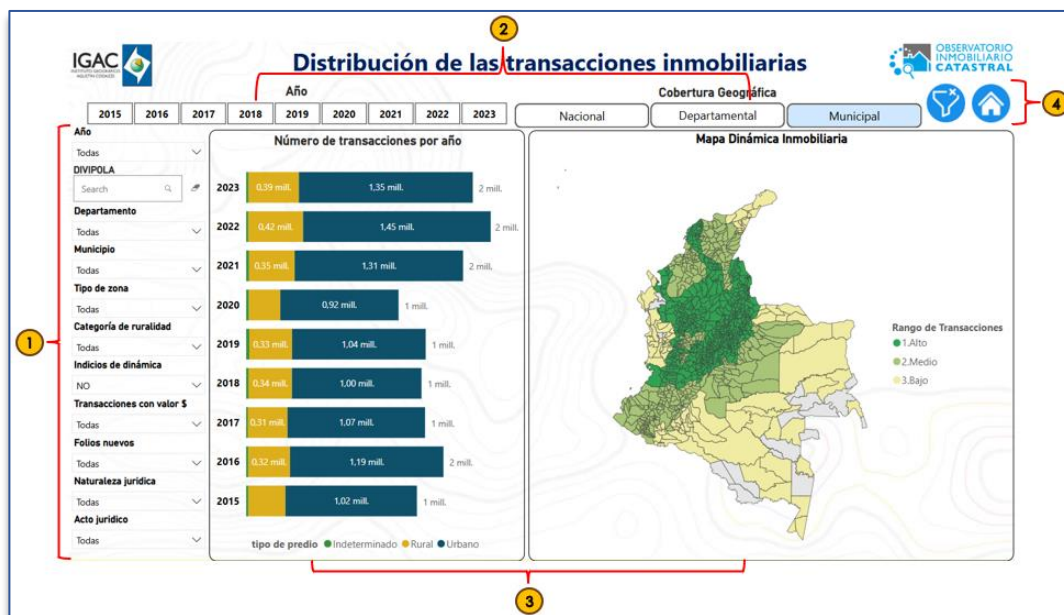


imagen N° 4. Contenido general del Dashboard

5.3. Distribución geográfica

Permite a los usuarios ver geográficamente, mediante la representación en un mapa, la distribución de las transacciones inmobiliarias a través de los años; según su concentración, se clasifican en áreas de alta, media y baja actividad. Adicionalmente, se presenta un gráfico de barras que da cuenta del número de transacciones por año; cada barra está dividida en tres colores que representan al sector urbano, rural, e indeterminado y una vista geográfica de la dinámica inmobiliaria, de acuerdo con la cobertura seleccionada (nacional, departamental o municipal).

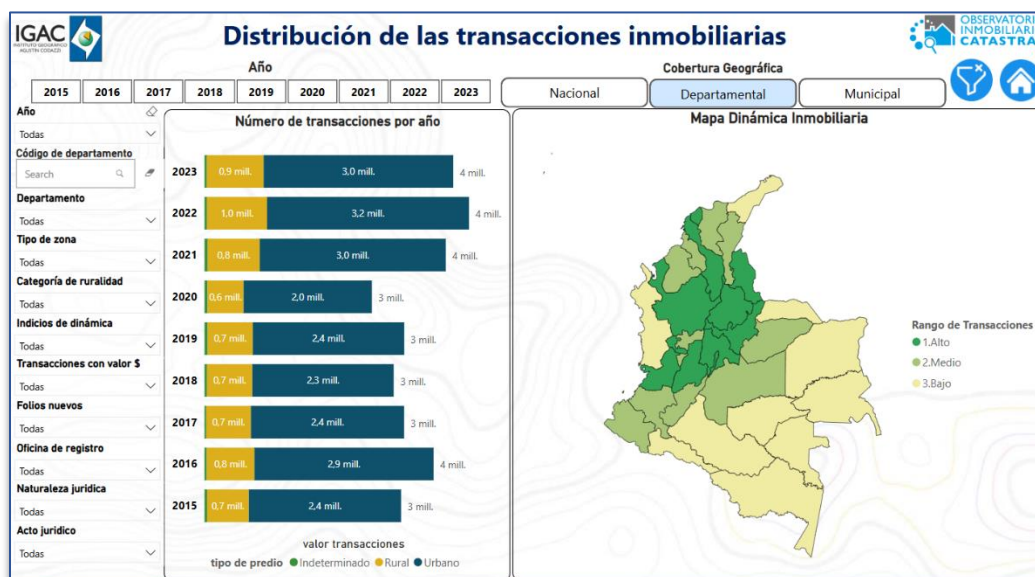


imagen N° 5. Distribución geográfica

5.4. Comportamiento general

Brinda al usuario un panorama general del comportamiento de las transacciones inmobiliarias, mediante indicadores que ofrecen una visión rápida y clara de las métricas asociadas al número de transacciones y valor de estas. Se muestran unos gráficos de línea, para visualizar las tendencias en el número y valor de las transacciones a lo largo de los años. Esta vista permite identificar posibles áreas de interés que requieren un análisis más profundo. En los recuadros de color azul se muestran cantidades y en los recuadros de color verde los valores

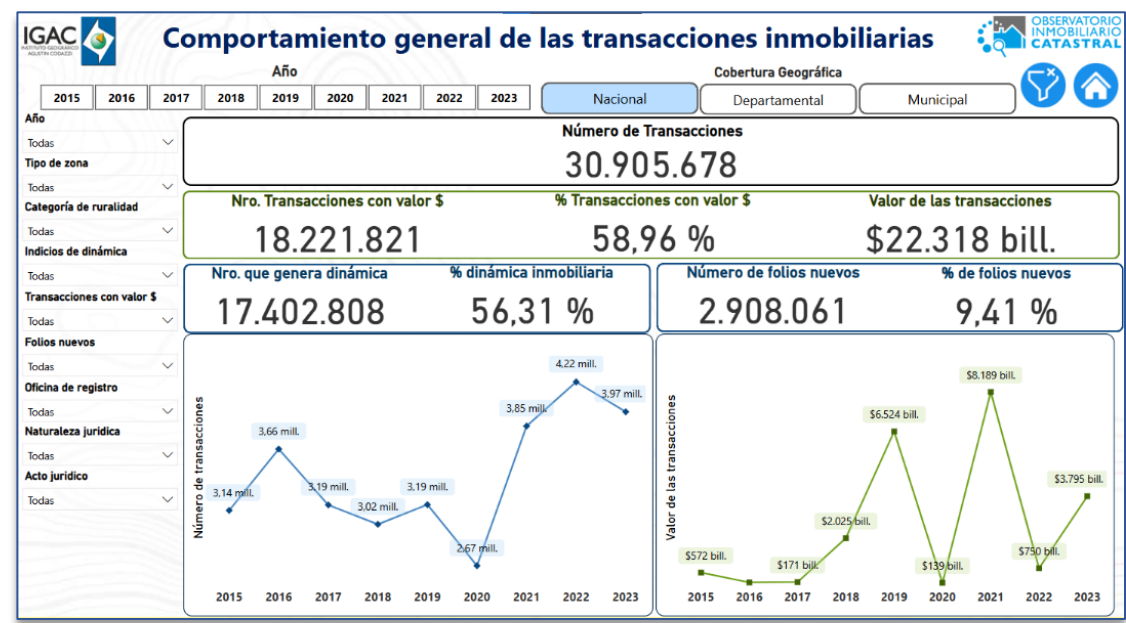


imagen N° 6. Comportamiento general

5.5. Análisis categórico

Esta vista permite un análisis específico, el cual destaca datos relevantes, muy útiles para apoyar la toma de decisiones catastrales. Se presenta una visualización gráfica de los actos jurídicos mas comunes, tendencias anuales, distribución geográfica por tipo de zona y por categoría de ruralidad.

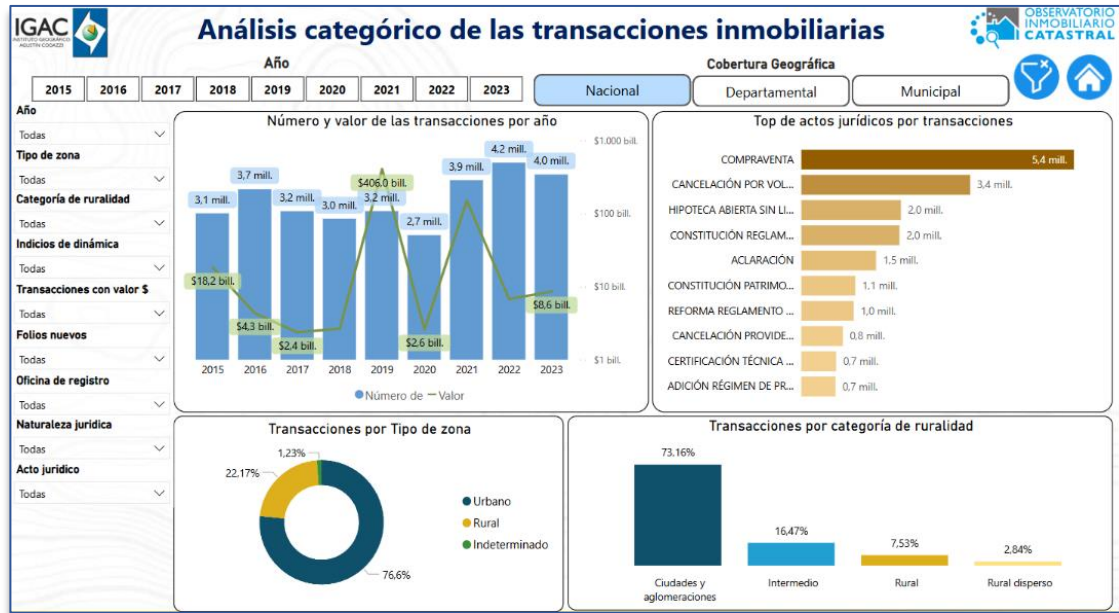


imagen N° 7. Análisis categórico

5.6. Consulta detallada

En esta sección se presenta una matriz granular, que proporciona un desglose detallado de las transacciones inmobiliarias para cada segregación geográfica, discriminado por tipo de suelo o zona (urbana, rural, indeterminada).

Este reporte, cuenta con un indicador de semáforo, aplicado a los parámetros de número y valor de las transacciones; que facilita la evaluación de la actividad inmobiliaria total en términos de cantidad y valor económico, identificando la concentración de transacciones para un acto jurídico específico a nivel nacional o también por departamento o municipio.

Consulta detallada de las transacciones inmobiliarias									
Año									
2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023									
Cobertura Geográfica									
Nacional Departamental Municipal									
Año	Tipo de zona	Descripción Zona	1.Urbano		2.Rural		3.Indeterminado		Total
			Número de transacciones	Valor de las transacciones	Número de transacciones	Valor de las transacciones	Número de transacciones	Valor de las transacciones	
Todas	Todas	Acto jurídico	Número de transacciones	Valor de las transacciones	Número de transacciones	Valor de las transacciones	Número de transacciones	Valor de las transacciones	
Todas	Todas	COMPRVENTA	4.115 mil	\$1.244 bill.	1.239 mil	\$3.727 bill.	72 mil	\$16 bill.	5.426 mil \$4.987 bill.
Todas	Todas	CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES	2.887 mil	\$11.011 bill.	435 mil	\$27 bill.	38 mil	\$1 bill.	3.361 mil \$11.040 bill.
Todas	Todas	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	1.705 mil	\$30 bill.	260 mil	\$6 bill.	16 mil	\$0 bill.	1.981 mil \$36 bill.
Todas	Todas	CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	1.685 mil	\$0 bill.	256 mil	\$0 bill.	11 mil	\$0 bill.	1.952 mil \$0 bill.
Todas	Todas	ACLARACION	1.131 mil	\$1 bill.	335 mil	\$1 bill.	21 mil	\$0 bill.	1.487 mil \$2 bill.
Todas	Todas	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	922 mil	\$0 bill.	145 mil	\$0 bill.	7 mil	\$0 bill.	1.075 mil \$0 bill.
Todas	Todas	REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	905 mil	\$0 bill.	129 mil	\$0 bill.	9 mil	\$0 bill.	1.043 mil \$0 bill.
Todas	Todas	CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA	658 mil	\$0 bill.	153 mil	\$0 bill.	14 mil	\$0 bill.	825 mil \$0 bill.
Todas	Todas	CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN	617 mil	\$0 bill.	72 mil	\$0 bill.	3 mil	\$0 bill.	692 mil \$0 bill.
Todas	Todas	ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	607 mil	\$0 bill.	69 mil	\$0 bill.	3 mil	\$0 bill.	680 mil \$0 bill.
Todas	Todas	COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA	336 mil	\$75 bill.	328 mil	\$37 bill.	16 mil	\$1 bill.	680 mil \$113 bill.
Todas	Todas	CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL	452 mil	\$0 bill.	204 mil	\$0 bill.	13 mil	\$0 bill.	670 mil \$1 bill.
Todas	Todas	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA	438 mil	\$1 bill.	71 mil	\$1 bill.	3 mil	\$0 bill.	512 mil \$1 bill.
Todas	Todas	PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991*	422 mil	\$0 bill.	82 mil	\$0 bill.	5 mil	\$0 bill.	509 mil \$0 bill.

imagen N° 8. Consulta detallada

6. GLOSARIO

Con este glosario se busca aclarar el significado de algunos términos que se consideran claves para la comprensión del presente manual.

6.1. Naturaleza jurídica

Es la clasificación o concepto jurídico, que define cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. (Ley 1579, 2012, 1 de octubre)

6.2. Acto Jurídico

Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles, así como las que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones. (Ley 1579, 2012, 1 de octubre)

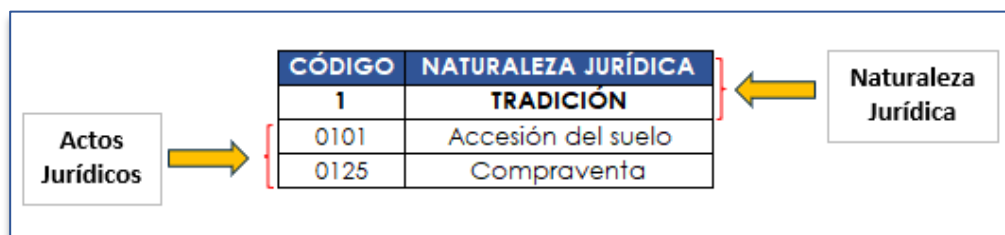


imagen N° 9. Ejemplo de naturaleza y acto jurídico

6.3. Categoría ruralidad

Clasificación realiza por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y la Misión para la transformación del campo, para establecer políticas públicas específicas para cada sector. Esta categorización tiene en cuenta aspectos fundamentales como son la cercanía con el sistema de ciudades y la densidad poblacional, dando origen a las siguientes categorías: ((DDRS - DNP), 2014)

- 1) Ciudades y aglomeraciones
- 2) Intermedios
- 3) Rural
- 4) Rural disperso

6.4. Dinámica del mercado inmobiliario

Se refiere a los cambios del mercado inmobiliario en un tiempo determinado derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas a partir del análisis y comprensión del comportamiento individual de los agentes que



intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado. .

6.5. DIVIPOLA

Es una nomenclatura estandarizada, diseñada por el DANE para la identificación de Entidades Territoriales (departamentos, distritos y municipios), Áreas No Municipalizadas y Centros Poblados, mediante la asignación de un código numérico único a cada una de estas unidades territoriales. (DANE, s.f.)

6.6. Superintendencia de Notariado y Registro

Es la entidad encargada de la inscripción de los actos o negocios jurídicos referidos a inmuebles, y de consignarlos en el certificado de tradición y libertad para cada inmueble. Le corresponde a esta entidad, asignar y definir los códigos de las operaciones registrales.

7. Abreviaturas

DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DDRS	Dirección de Desarrollo Rural Sostenible
DNP	Departamento Nacional de Planeación
DIVIPOLA	División Político – Administrativa de Colombia
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
OIC	Observatorio Inmobiliario Catastral
ORIP	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro

Tabla 1. Abreviaturas