



DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
MUNICIPIO DE AGUACHICA– DEPARTAMENTO DEL
CESAR

DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR)

Dirección de Gestión Catastral

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda

Subdirección de Proyectos

Edwin Caro Velasquez

Realizó

Andres Felipe Vela Bolaños

Revisó

Judy Jasbleidy Rivera Romero
Paola Katherine Rodríguez Alfonso

Aprobó

Edgar Alonso Medina Araujo
Diego Alberto Arias Martínez
Edwin Caro Velasquez

Fecha de Elaboración:

Noviembre de 2025

Tabla de Contenido

1.	Introducción.....	9
2.	Objetivos	9
	Objetivo general	9
	Objetivos específicos.....	9
3.	Insumos.....	9
4.	Características generales del municipio.....	10
5.	Análisis de áreas.....	11
5.1.	Análisis del deslinde municipal	11
5.1.1.	Posible cambio de inscripción catastral	11
5.1.2.	Posible Omisión Gráfica.....	12
5.1.3.	Duplicidad gráfica	13
6.	Estadísticas prediales del municipio.....	14
6.1.	Estadísticas generales.....	14
7.	Estado de los datos prediales de la información catastral.....	15
7.1.	Estado Alfanumérico de los Predios	15
7.2.	Estado Jurídico de los Predios.....	16
8.	Alertas por componentes de la información catastral.....	16
8.1.	Componente Destino	16
8.1.1.	Predios con destino “Lote” con Construcción.....	17
8.1.2.	Predios con Destino diferente a Lote y sin construcciones	17
8.2.	Componente Construcción.....	18
8.2.1.	Predios con omisión de construcciones	19
8.2.2.	Diferencia en la cantidad de unidades de Construcción	19
8.3.	Componente Alfanumérico.....	20
8.3.1.	Alertas de propietario	21
8.3.2.	Alertas de documento	22
8.3.3.	Alertas de Nomenclatura.....	23
8.3.4.	Alertas de Construcción.....	24
8.3.5.	Alertas de Destino Económico	25
8.3.6.	Alertas Generales	26
8.4.	Componente Jurídico.....	29

8.4.1.	Análisis de la información del histórico de la SICRE.....	29
8.4.2.	Pedios con folio de matrícula en el sistema antiguo	31
8.4.3.	Terrenos con Mejora.....	31
8.4.4.	Pedios con folio duplicado	31
8.5.	Componente Informalidad.....	33
8.5.1.	Pedios sin Folio de Matrícula inmobiliaria.....	33
8.5.2.	Mejoras e informales.....	34
8.6.	Componente Gráfico.....	35
8.6.1.	Pedios en omisión NPH	35
8.6.2.	Pedios en comisión.....	35
8.6.3.	Diferencias de áreas	36
8.7.	Componente Conservación.....	37
8.8.	Componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y límite municipal.....	37
8.8.1.	Pedios fuera del límite municipal	37
8.8.2.	Análisis del perímetro urbano	38
8.8.3.	Alerta por posible cambio de inscripción catastral	40
8.1.	Resultados Análisis de componentes	41
9.	Análisis de Fuentes Secundarias	42
9.1.	Componente ambiental.....	42
9.2.	Componente intercultural	43
9.3.	Componente de seguridad.....	44
9.4.	Componente social	45
9.5.	Componente físico - territorial	46
10.	Resultado Final de alertas por predio.....	47
10.1.	Resultado final de alertas por predios rurales.....	47
10.1.	Resultado final de alertas por predios urbanos.....	49
11.	Tipificación Predial por Rangos - TPR	50
12.	Conclusiones.....	53
13.	Anexos	55
13.1.	Mapas de Calor alertas por predio	55
13.1.1.	Componente Destino	55
13.1.2.	Componente Construcción.....	55
13.1.3.	Componente Alfanumérico.....	56

13.1.4.	Componente Jurídico	56
13.1.5.	Componente Informalidad	57
13.1.6.	Componente Gráfico	57
13.1.1.	Componente Conservación.....	58
13.1.1.	Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal	58

Índice de Tablas

Tabla 1. Insumos técnicos	9
Tabla 2. Análisis de áreas municipio Aguachica-Cesar	11
Tabla 3. Diferencia de áreas.	11
Tabla 4. Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Aguachica-Cesar.	11
Tabla 5. Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Aguachica – Cesar.	12
Tabla 6. Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Aguachica.	13
Tabla 7. Vigencia catastral del municipio de Aguachica - Cesar.....	14
Tabla 8. Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Aguachica-Cesar.	14
Tabla 9. Estado alfanumérico de los predios municipio de Aguachica.	15
Tabla 10. Estado jurídico de los predios municipio de Aguachica.	16
Tabla 11. Análisis alertas de datos prediales según destino.....	16
Tabla 12. Análisis de datos Componente Construcción.....	18
Tabla 13. Ejemplo alertas diferencias entre unidades R2 y base gráfica en el municipio	19
Tabla 14. Análisis de datos Componente alfanumérico municipio de Aguachica.	21
Tabla 15. Ejemplo de alerta propietarios sin documento de identificación del municipio de Aguachica.	21
Tabla 16. Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de Aguachica.	22
Tabla 17. Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de Aguachica.	22
Tabla 18. Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de Aguachica.	23
Tabla 19. Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de Aguachica.	23
Tabla 20. Ejemplo de alerta codificación de documento del municipio de Aguachica.	23
Tabla 21. Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Aguachica.	24
Tabla 22. Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Aguachica.	24
Tabla 23. Ejemplo de alerta de construcción sin puntaje del municipio de Aguachica.	24
Tabla 24. Ejemplo de alerta en codificación de construcción anexa del municipio de Aguachica.	25
Tabla 25. Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Aguachica.	25
Tabla 26. Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Aguachica.	25
Tabla 27. Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Aguachica.....	26
Tabla 28. Ejemplo de alerta predio con destino lote y con área construida.	26
Tabla 29. Ejemplo de alerta predios con destino no lote sin área construida del municipio de Aguachica.	26
Tabla 30. Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz	27
Tabla 31. Ejemplo de alerta predios sin área de terreno del municipio de Aguachica.	27
Tabla 32 . Ejemplo de alerta mejoras sin área construida del municipio de Aguachica.	27
Tabla 33. Ejemplo de alerta mejoras con área de terreno del municipio de Aguachica.	28
Tabla 34. Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Aguachica.	29
Tabla 35. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Aguachica.	30
Tabla 36. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Aguachica.	30
Tabla 37. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Aguachica.	30

Tabla 38. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Aguachica.	31
Tabla 39. Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.	31
Tabla 40. Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Aguachica.	31
Tabla 41. Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Aguachica.	32
Tabla 42. Análisis de datos jurídicos municipio de Aguachica.	33
Tabla 43. Análisis de datos componente informalidad.	33
Tabla 44. Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de Aguachica.	33
Tabla 45. Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Aguachica.	34
Tabla 46. Análisis de datos componente gráfico municipio de Aguachica.	35
Tabla 47. Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de Aguachica.	35
Tabla 48. Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Aguachica.	35
Tabla 49. Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Aguachica.	36
Tabla 50. Análisis de datos componente Conservación del municipio de Aguachica.	37
Tabla 51. Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Aguachica.	37
Tabla 52. Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de Aguachica.	37
Tabla 53. Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.	38
Tabla 54. Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.	39
Tabla 55. Ejemplo de alertas por posible cambio de inscripción catastral.	40
Tabla 56. Cantidad de Alertas por componente en el municipio de Aguachica.	41
Tabla 57. Resultados del cruce de fuentes secundarias con el límite municipal.	42
Tabla 58. Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.	42
Tabla 59. Alertas por fuentes secundarias del componente de seguridad.	44
Tabla 60. Alertas por fuentes secundarias del componente social.	45
Tabla 61. Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.	46
Tabla 62. Resultado final alertas por predios rurales.	48
Tabla 63. Resultado final alertas por predios urbanos.	49
Tabla 64. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana.	50
Tabla 65. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural.	51

Índice de Figuras

Figura 1: Ubicación del municipio de Aguachica – Cesar.	10
Figura 2: Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Aguachica - Cesar.	12
Figura 3: Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Aguachica – Cesar.	13
Figura 4: Condición por zona para el municipio de Aguachica – Cesar.	15
Figura 5: Ejemplo de alerta de predio con destino lote con construcción	17
Figura 6: Ejemplo de alerta por predio con destino diferente a lote, sin área construida.	17
Figura 7: Análisis de datos urbanos según Destino en el municipio de Aguachica.	18
Figura 8: Ejemplo alerta por omisión de construcciones en el municipio de Aguachica.	19
Figura 9: Análisis de datos urbanos según alertas por construcción en el municipio	20
Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de Aguachica.	28
Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Aguachica.	32
Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Aguachica.	34
Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Aguachica.	36
Figura 14: Predios Fuera del límite Municipio de Aguachica.	38
Figura 15: Perímetro Urbano Municipio de Aguachica.	39
Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de Aguachica.	40
Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de Aguachica.	41
Figura 18: Alertas componente ambiental por predio	43
Figura 19: Alertas componente de seguridad por predio	44
Figura 20: Alertas componente social por predio.	45
Figura 21: Alertas componente de isócronas por predio	46
Figura 22: Alertas componente de inundación por predio	46
Figura 23: Alertas componente de pendientes por predio	47
Figura 24: Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Aguachica.	48
Figura 25: Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano para el municipio de Aguachica. 49	
Figura 26: Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Aguachica.	51
Figura 27: Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio Aguachica.	52

1. Introducción

El presente documento tiene como propósito presentar los resultados del análisis catastral obtenidos a partir de la identificación de alertas y cruces con información para el municipio de Aguachica, Cesar.

Las alertas presentadas en el diagnóstico son consideradas como inconsistencias en la información de fuentes primarias (alfanumérica y gráfica catastral e información registral (SICRE)) y fuentes secundarias; identificadas previamente (etapa de prereconocimiento) en el proceso catastral con enfoque multipropósito.

En el diagnóstico se realiza una descripción de cada una de las alertas generadas, las cuales se agrupan por componentes, lo cual, permite obtener el detalle del estado de los datos siendo una guía en las diferentes etapas contempladas en los procesos de formación y actualización catastral.

2. Objetivos

Objetivo general

- Identificar el estado de los predios de la base catastral del municipio de Aguachica - Cesar, determinado a través del análisis de distintas fuentes de información.

Objetivos específicos

- Realizar un análisis del estado de la base de datos catastral, generando reportes e insumos técnicos que serán usados dentro de la etapa operativa del proyecto.
- Indicar la cantidad de alertas gráficas, alfanuméricas y jurídicas que se presentan en la base catastral vigente.
- Reportar alertas de acuerdo con el cruce del municipio con las fuentes de información gráfica secundaria.

3. Insumos

A continuación, se relacionan los insumos técnicos recolectados durante la etapa preoperativa del proyecto, los cuales se agrupan conforme a su fuente de información.

Tabla 1. Insumos técnicos

Entidad	Fuente	Formato
IGAC	Base de Datos Geográfica	gdb
IGAC	Registros 1 y 2	excel
IGAC	Cartografía	tiff
IGAC	SICRE	csv

Fuente: IGAC 2025

Base de Datos geográfica: Contiene la información catastral digital vigente de los predios (NPH, PH, condominios y mejoras) vectorizados del municipio de Aguachica – Cesar.

Registro 1 y 2: Reporte generado del sistema de gestión que relaciona la información alfanumérica de cada uno de los predios inscritos en el municipio, en cuanto a información de propietarios, folios, construcciones, destinos, entre otros.

Cartografía: Ortoimagen más actualizada generada por entidades oficiales, que cubre el área del perímetro urbano del municipio de Aguachica – Cesar.

SICRE: El Reporte de Justificación es un insumo de tipo tabular con extensión .csv que contiene información jurídica de los predios, proveniente de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). Este reporte forma parte de los procesos de interoperabilidad técnica entre el IGAC y la SNR, particularmente en el marco de la implementación del Sistema de Interrelación Catastro-Registro (SICRE) y el Repositorio de Datos Maestro (RDM).

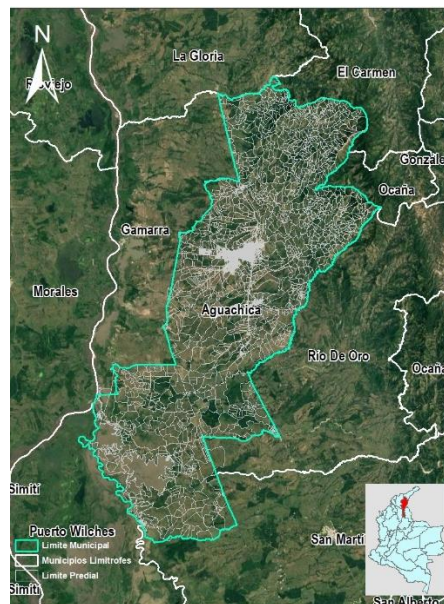
Este insumo permite integrar, consultar y validar los datos registrales relacionados con los folios de matrícula inmobiliaria (FMI) de cada predio, facilitando el cruce con la información contenida en el componente jurídico del catastro.

4. Características generales del municipio

El municipio de Aguachica, ubicado en el departamento de Cesar, está localizado a los 8° 18' 24" de latitud norte y 73° 36' 55" de longitud oeste. Sus límites son: al norte con el municipio de la Gloria (Cesar) y El Carmen (Norte de Santander), al este con Río de Oro (Cesar), al oeste con Gamarra (Cesar) y Morales (Bolívar) y al sur con Río de Oro (Cesar), San Martín (Cesar) y Puerto Wilches (Santander).

El Municipio de Aguachica – Cesar ocupa un área municipal es de 876 km². La cota de altitud sobre la cabecera municipal es de 162 msnm, y su temperatura promedio es de 28 °C.

Figura 1: Ubicación del municipio de Aguachica – Cesar.



Fuente: IGAC 2025

5. Análisis de áreas

A través de los insumos técnicos suministrados en la etapa preoperativa del proyecto, se realizó el análisis de las áreas del municipio de Aguachica - Cesar. Se analizan, el área gráfica, resultado de la suma de las áreas de los terrenos en la base gráfica; el área alfanumérica, determinada a partir de los Registros 1 y 2 (columna área de terreno), y el área geográfica correspondiente a la extensión del límite municipal oficial.

Tabla 2. Análisis de áreas municipio Aguachica-Cesar

Área catastral		Área Geográfica
Gráfica	Alfanumérica	
87.339 ha	83.711 ha	87.632 ha

Fuente: IGAC 2025

Tabla 3. Diferencia de áreas.

Análisis de diferencia de áreas		
Área geográfica Vs Área alfanumérica	Área geográfica Vs Área gráfica	Área alfanumérica Vs Área gráfica
3.921	293	3.628
5%	0,3%	4%

Fuente: IGAC 2025

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área geográfica y gráfica es de 293 ha, lo cual equivale a un porcentaje de diferencia del 0,3%. Por otra parte, la diferencia entre el área alfanumérica y geográfica es de 3.921 ha, siendo equivalente al 5% de diferencia. Por último, la diferencia entre el área alfanumérica y gráfica es de 3.628 ha, que corresponde a un porcentaje de diferencia de 4%.

5.1. Análisis del deslinde municipal

5.1.1. Posible cambio de inscripción catastral

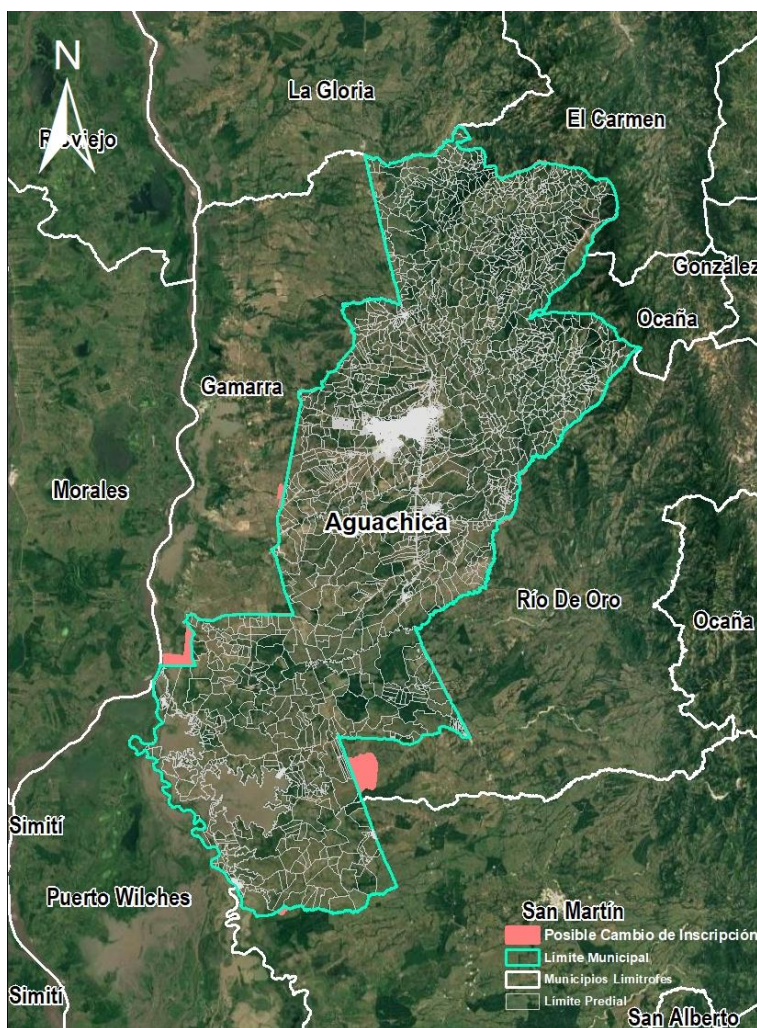
Con la información anterior se evidencia que, el municipio de Aguachica - Cesar cuenta con posibles zonas de cambio de inscripción catastral, correspondientes a predios inscritos en el municipio, que sobrepasan el límite municipal oficial.

Tabla 4. Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Aguachica-Cesar.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible cambio de inscripción catastral (ha)	Diferencia (%)
87.632 ha	852,02 ha	0,97 %

Fuente: IGAC 2025

Figura 2: Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Aguachica - Cesar.



Fuente: IGAC 2025

5.1.2. Posible Omisión Gráfica

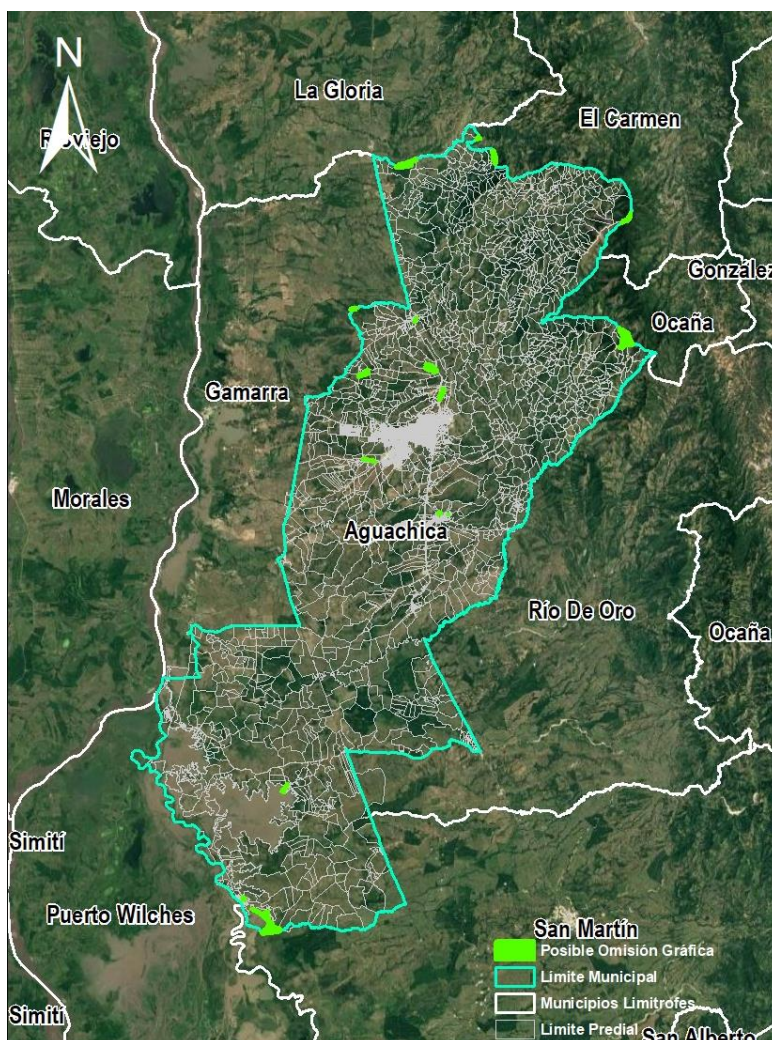
El municipio de Aguachica - Cesar presenta zonas con posible omisión gráfica, definida como áreas sin formación catastral dentro del límite municipal oficial.

Tabla 5. Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Aguachica – Cesar.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible omisión gráfica (ha)	Diferencia (%)
87.632 ha	294,04 ha	0,34 %

Fuente: IGAC 2025

Figura 3: Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Aguachica – Cesar.



Fuente: IGAC 2025

5.1.3. Duplicidad gráfica

Existe duplicidad gráfica cuando existen dos o más predios con representación gráfica (terrenos) con un mismo número predial asociado dentro de la base gráfica del municipio. Para el municipio de Aguachica, se hallan 79 terrenos duplicados.

Tabla 6. Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Aguachica.

CANTIDAD DE PREDIOS - DUPLICADO GRÁFICO		
Zona Rural	Zona Urbana	Total
4	75	79

Fuente: IGAC 2025

6. Estadísticas prediales del municipio

6.1. Estadísticas generales

A continuación, se relacionan las estadísticas generales del municipio.

Según el análisis de fuentes propias, se identificó que para el municipio de Aguachica - Cesar se tiene una vigencia catastral rural correspondiente al año 2014; y una vigencia catastral urbano correspondiente al año 2014; es decir, desde hace 11 años, se ha realizado un seguimiento por conservación para la zona rural y urbana del municipio respectivamente.

Tabla 7. Vigencia catastral del municipio de Aguachica - Cesar.

ANÁLISIS DE VIGENCIA CATASTRAL	
ZONA	VIGENCIA CATASTRAL
RURAL	2014
URBANO	2014

Fuente: IGAC 2025

Con el fin de elaborar un diagnóstico de la información catastral y tener un punto de referencia en la determinación de la dinámica inmobiliaria del municipio de Aguachica – Cesar, se desarrollaron procesos en el marco de la identificación de las características prediales, que se relacionan a continuación.

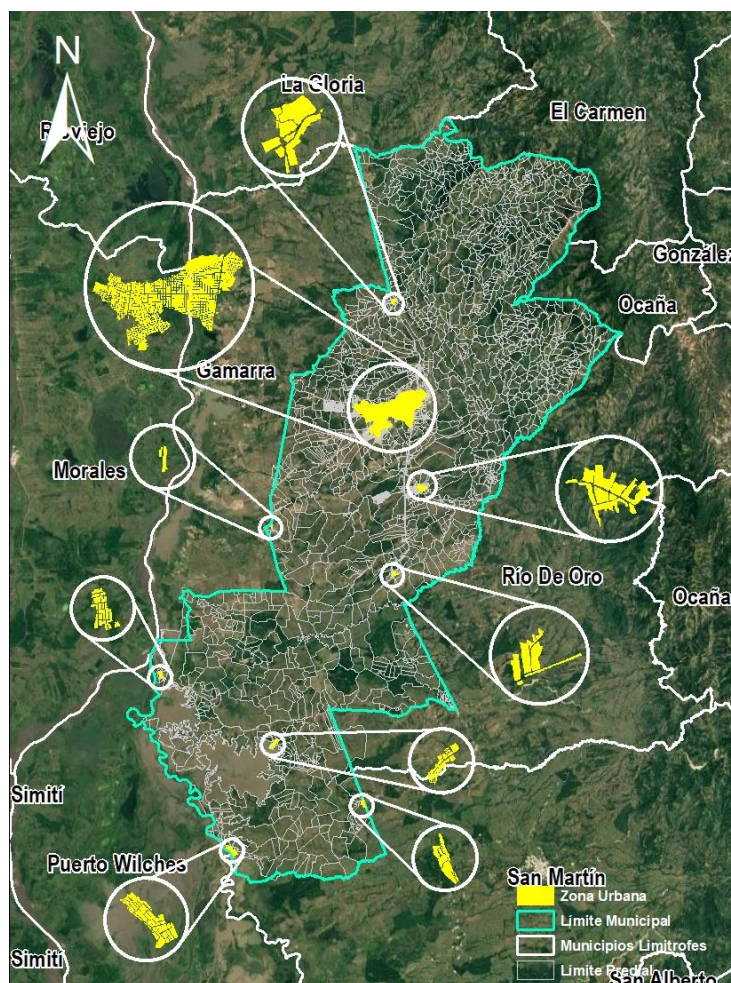
Tabla 8. Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Aguachica-Cesar.

Condición	Urbano	Rural	Total	%
Mejora (MEJ)	6.124	588	6.712	16,62%
No Propiedad Horizontal (NPH)	22.568	10.152	32.720	81,00%
Propiedad Horizontal (PH)	834	2	836	2,07%
Condominios (COND)	0	128	128	0,32%
Total General	29.526	10.870	40.396	100%

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede identificar que el municipio cuenta con 40.396 predios en la base catastral, de los cuales 10.870 corresponden a zona la rural y 29.526 a la zona urbana. Por último, de acuerdo con la condición de propiedad, se identifica que el 81,00% de la totalidad de los predios corresponden a la condición de No Propiedad Horizontal (NPH); el 16,62% de los predios corresponden a mejoras (MEJ); el 2,07% de los predios se encuentran sometidos bajo un régimen de Propiedad Horizontal (PH); y, por último, el 0,32% del total de predios corresponden a condominios (COND).

Figura 4: Condición por zona para el municipio de Aguachica – Cesar.



Fuente: IGAC 2025

7. Estado de los datos prediales de la información catastral

7.1. Estado Alfanumérico de los Predios

A continuación, se relaciona el estado alfanumérico de los predios en función de la condición de propiedad, dando como resultado la cantidad de alertas por tipo de condición.

Tabla 9. Estado alfanumérico de los predios municipio de Aguachica.

ESTADO ALFANUMÉRICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Con Alertas	5.561	9.392	14.953	81,04%
Mejoras Con Alertas	422	2.202	2.624	14,22%
PH Con Alertas	2	827	829	4,49%
Condominios Con Alertas	46	0	46	0,25%
TOTAL	6.031	12.421	18.452	100%

Fuente: IGAC 2025

7.2. Estado Jurídico de los Predios

A continuación, se relaciona el estado jurídico de los predios en función de la condición de propiedad, dando como resultado la cantidad de predios sin folio de matrícula por tipo de condición.

Tabla 10. Estado jurídico de los predios municipio de Aguachica.

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Sin Folio	588	1.595	2.183	24,77%
Mejora Sin Folio	587	6.040	6.627	75,20%
PH Sin Folio	0	1	1	0,01%
Condominio Sin Folio	1	0	1	0,01%
TOTAL	1.176	7.636	8.812	100%

Fuente: IGAC 2025

8. Alertas por componentes de la información catastral

- Componente Destino
- Componente Construcción
- Componente Alfanumérico
- Componente Jurídico – SICRE
- Componente Informalidad
- Componente Gráfico
- Componente Conservación
- Componente Instrumento de Planificación
- Componente Secundarias

8.1. Componente Destino

Las siguientes alertas se identificaron a partir del cruce de datos de la base catastral y el insumo cartográfico (ortoimagen), inherentes a datos de predios con destino lote con construcción y con destino diferente a lote y sin área construida. Por otra parte, se debe tener en cuenta que las validaciones con el insumo cartográfico solo se realizan para la Cabecera municipal y los centros poblados del municipio.

Tabla 11. Análisis alertas de datos prediales según destino

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE DESTINO				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Destino lote con construcción	No Aplica	1.261	1.261	98,98%
Destino no lote sin área construida	No Aplica	13	13	1,02%
TOTAL	No Aplica	1.274	1.274	100%

Fuente: IGAC 2025

A continuación, se relacionan los tipos de alertas identificadas en el análisis de datos según destino para el municipio de Aguachica.

8.1.1. Predios con destino “Lote” con Construcción

Predios urbanos inscritos con destino lote, pero que presentan posible cambio de destino por construcciones existentes identificadas en la ortoimagen (Fuente IGAC).

Figura 5: Ejemplo de alerta de predio con destino lote con construcción



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.261 alertas relacionadas a predios urbanos con destino lote y construcciones observadas, lo cual equivale al 98,98% del total de validaciones de destino.

8.1.2. Predios con Destino diferente a Lote y sin construcciones

Alertas relacionadas a predios urbanos con destino económico diferente a Lote, pero que no presentan ningún tipo de construcción identificada en la ortoimagen más actualizada del IGAC.

Figura 6: Ejemplo de alerta por predio con destino diferente a lote, sin área construida.



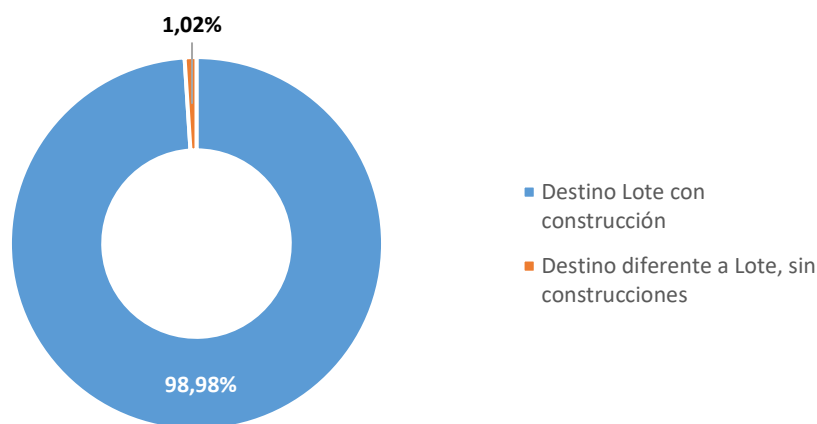
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 13 alertas relacionadas a predios urbanos con destino no lote y sin construcciones observadas, lo cual equivale al 1,02% del total de validaciones de destino.

Según lo descrito en la Tabla 11, el 98,98% de las alertas del componente destino corresponden a predios con destino Lote con construcciones, mientras que el 1,02% corresponde a predios con destino diferente al de lote y sin área construida. Se destaca que las alertas del componente destino comprenden el 1,25% del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente destino.

Figura 7: Análisis de datos urbanos según Destino en el municipio de Aguachica.

Análisis alertas componente Destino



Fuente: IGAC 2025

8.2. Componente Construcción

Las siguientes alertas corresponden a diferencias presentadas entre la información gráfica catastral y fuentes de información gráfica externa (puntos constructivos de Google Open Buildings). También se identifican diferencias entre las construcciones o unidades de construcción en el municipio (base gráfica y alfanumérica catastral).

Tabla 12. Análisis de datos Componente Construcción

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN CONSTRUCCIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Omisión de Construcciones	2.246	4.439	6.685	27,34%
Predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción (R2 y Base gráfica)	4.631	13.133	17.764	72,66%
TOTAL	6.877	17.572	24.449	100%

Fuente: IGAC 2025

8.2.1. Predios con omisión de construcciones

Corresponde a las construcciones que no se encuentran representadas en la base grafica catastral, identificadas por medio del contraste entre los puntos constructivos generados por Google Open Buildings y con las construcciones existentes en la base vectorial del municipio.

Figura 8: Ejemplo alerta por omisión de construcciones en el municipio de Aguachica.



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 6.685 alertas relacionadas a predios con omisión de construcciones, que equivalen al 27,34% del total de validaciones del componente Construcción.

8.2.2. Diferencia en la cantidad de unidades de Construcción

Alertas relacionadas a la diferencia entre las unidades de construcción existentes en la base gráfica (R_Construccion, U_Construccion), y las unidades definidas en el registro (R2) de la base catastral.

Tabla 13. Ejemplo alertas diferencias entre unidades R2 y base gráfica en el municipio

NPN	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino	DIFERENCIA ENTRE UNIDADES DE R2 Y BASE GRAFICA
200110001000000010007000000000	NPH	D	Agropecuario	Hay 2 Unidades menos en la Base Gráfica

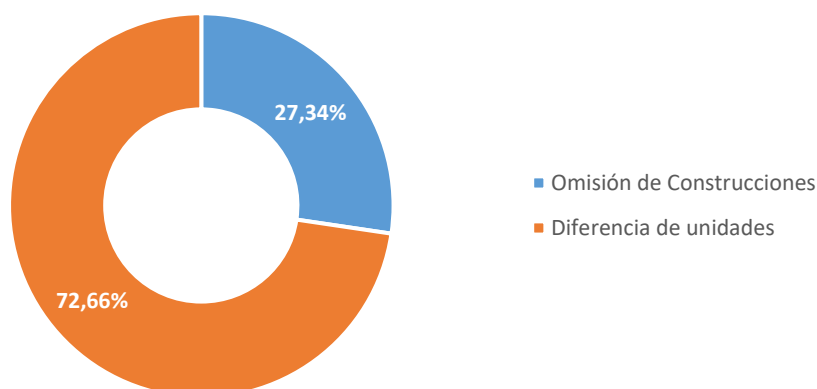
Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se encontraron 17.764 alertas relacionadas a predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción en el Registro 2 y Base gráfica, que equivalen al 72,66% del total de validaciones de construcción.

Según la Tabla 12, se concluye que, una vez realizadas las validaciones en el componente Construcción, el 72,66% del total de datos corresponde a alertas por diferencia de unidades, mientras que el 27,34% corresponde a alertas por omisión de construcciones. Se destaca que las alertas del componente construcción comprenden el 24,08% del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente construcción.

Figura 9: Análisis de datos urbanos según alertas por construcción en el municipio

Análisis de Datos Componente Construcción



Fuente: IGAC 2025

8.3. Componente Alfanumérico

Las siguientes alertas, se relacionan conforme al cruce de datos de la base catastral inherentes a datos de propietarios, documentos de propietarios, dirección, construcciones, destino económico, entre otros, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 14. Análisis de datos Componente alfanumérico municipio de Aguachica.

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin identificación	561	1.854	2.415	24,44%
	A. Codificación propietario	51	98	149	
	Mismo propietario diferente ID	1.571	3.722	5.293	
DOCUMENTO	Misma ID Diferente propietario	3.402	6.210	9.612	36,19%
	Alerta Tipo de documento	414	1.609	2.023	
	Codificación documento	0	1	1	
DIRECCIÓN	Predio sin dirección	652	32	684	19,01%
	A. Codificación dirección	2.834	2.593	5.427	
CONSTRUCCIONES	Construcción sin puntaje	0	4	4	2,64%
	A. Puntaje construcción anexa	0	2	2	
	A. Codificación uso C. PH	2	770	772	
	PH no construido	0	70	70	
DESTINO ECONÓMICO	Predio sin destino	4	121	125	14,47%
	P. Destino Lote y área C.	10	104	114	
	P. Destino No Lote sin área C.	0	4.414	4.414	
GENERALES	Mejora sin predio Matriz	1	1.037	1.038	3,25%
	Registro repetido	0	0	0	
	Predio sin área de terreno	1	0	1	
	Mejora sin área construida	0	6	6	
	Mejora con área de terreno	0	1	1	
TOTAL		9.503	22.648	32.151	100%

Fuente: IGAC 2025

A continuación, se relacionan a detalle los tipos de alertas identificadas en el análisis de datos alfanumérico para el municipio de Aguachica.

8.3.1. Alertas de propietario

Alertas relacionadas a la información de interesados en donde se identifican inconsistencias en relación con: Propietarios sin cédula, codificación de propietarios y mismo propietario diferente cédula.

8.3.1.1. Propietarios sin identificación

Propietarios que no presentan un número de identificación asociado dentro del Registro 1 (R1).

Tabla 15. Ejemplo de alerta propietarios sin documento de identificación del municipio de Aguachica.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
200110101000001820004500000001	VICTOR AMAYA PEREZ	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.415 alertas relacionadas a propietarios sin identificación, lo cual equivale al 7,51% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.1.2. Codificación de propietario

Alertas relacionadas con validaciones de formato del dato de propietario, especialmente relacionado con espacios, caracteres especiales y abreviaturas no asociadas al interesado.

Tabla 16. Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de Aguachica.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
200110001000000030801800000286	GLADIS NUBIA SARABIA CARREZO	C	49650570

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 149 alertas relacionadas a codificación de propietarios, lo cual equivale al 0,46% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.1.3. Mismo propietario y diferente número de identificación

Alerta que se presenta cuando un nombre de propietario se encuentra en varios predios, pero con un documento de identificación diferente.

Tabla 17. Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
200110001000000010295000000000	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	N	830125996-9	2
200110001000000040520000000000	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	N	8301259969	2

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 5.293 alertas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación, lo cual equivale al 16,46% del total de validaciones alfanuméricas. Se precisa que se genera un contador en el cual se relacionan los propietarios y documentos que presentan Alerta en los diferentes predios.

8.3.2. Alertas de documento

Alertas inherentes a la información de los documentos del interesado, en donde se identifican inconsistencias relacionadas con: Misma cédula diferente propietario, tipo de documento y por codificación de documento.

8.3.2.1. Mismo número de identificación y diferente propietario

Alerta que se evidencia cuando un documento de identificación se presenta en más de un predio, pero está asociado a propietarios diferentes.

Tabla 18. Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
200110101000001810014000000000	KELLY JOHANA DUARTE NIÑO	C	1005150032	2
200110102000002460001500000079	KELLY JOHANNA DUARTE NIÑO	C	1005150032	2

Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 9.612 alertas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario, lo cual equivale al 29,90% del total de validaciones alfanuméricas. Se precisa que se genera un contador en el cual se relacionan los propietarios y documentos que presentan Alerta en los diferentes predios.

8.3.2.2. Tipo de documento

Alerta inherente a la variable del tipo de documento, el cual no está asociado a los tipos de documento empleados para la identificación.

Tabla 19. Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
200110001000000020179000000000	NATIVIDAD ROLON	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.023 alertas relacionadas a tipo de documento, lo cual equivale al 6,29% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.2.3. Codificación de documento

Alertas relacionadas con validaciones de formato del documento de identidad, especialmente relacionado con espacios y caracteres especiales.

Tabla 20. Ejemplo de alerta codificación de documento del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
200110901000000020001000000000	GIL GOMEZ COMPANIA LIMITADA	N	900262367-60

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificó 1 alerta relacionada con codificación de documento, lo cual equivale al 0,003% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.3. Alertas de Nomenclatura

Alertas inherentes a la información del dato de dirección, en donde se identifican inconsistencias relacionadas con: Predios sin dirección y codificación de dirección.

8.3.3.1. Predios sin dirección

Predios sin el campo de dirección diligenciado dentro de la información de la base alfanumérica catastral del municipio. Se tienen en cuenta también predios cuya dirección no alude a una localización en específico.

Tabla 21. Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Aguachica.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
200110001000000030300000000000	NPH	Habitacional	LOTE

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 684 alertas relacionadas a predios sin dirección, lo que equivale al 2,13% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.3.2. Codificación de dirección

Validaciones relacionadas con la codificación de la dirección, en donde se encuentren caracteres especiales, espacios o abreviaturas no estandarizadas dentro de la información catastral.

Tabla 22. Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Aguachica.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
200110001000000020471000000000	NPH	Habitacional	PREDIO No. 1

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 5.427 alertas relacionadas a codificación de dirección, lo que equivale al 16,88% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4. Alertas de Construcción

Se identifican validaciones relacionadas con: Construcciones sin puntaje, Alerta en puntaje de construcciones anexas, Alerta en codificación de usos de construcción en PH, PH no construidos. Toda la información sobre construcciones es exclusiva de la base alfanumérica catastral

8.3.4.1. Construcciones sin puntaje

Construcciones sin datos de puntajes asociados en el Registro 2 (R2).

Tabla 23. Ejemplo de alerta de construcción sin puntaje del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
200110101000002470008000000000	0	1	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 4 alertas relacionadas a construcción sin puntaje, lo cual equivale al 0,01% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4.2. Puntaje de construcciones anexas

Validaciones relacionadas con construcciones anexas que presentan tipologías diferentes a las establecidas en los procedimientos catastrales.

Tabla 24. Ejemplo de alerta en codificación de construcción anexa del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
200110102000000900018000000000	0	1	25

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2 alertas relacionadas a puntaje de construcciones anexas, lo cual equivale al 0,01% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4.3. Codificación de usos de construcción en PH

Alertas de construcciones en predios en condición de Propiedad Horizontal (PH) asociados a usos que no corresponden a este tipo de predios.

Tabla 25. Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
200110002000000010901900003249	9	1	29

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 772 alertas relacionadas a codificación de construcción PH, lo cual equivale al 2,40% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4.4. PH no construidos

Predios en condición de Propiedad Horizontal (PH) que no presentan áreas construidas dentro del Registro 2 (R2).

Tabla 26. Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT	AREA_CONSTRUIDA
200110103000000440011901010001	9	0	0	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 70 alertas relacionadas a PH no construido, lo cual equivale al 0,22% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.5. Alertas de Destino Económico

Alertas relacionadas con el dato del destino económico en donde se identifican validaciones relacionadas con: Predios sin destino económico, predios con destino lote y área construida, predios con destino no lote y área construida.

8.3.5.1. Predios sin destino económico

Alertas relacionadas con predios sin destino económico dentro de la información catastral alfanumérica.

Tabla 27. Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Aguachica.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino
2001101020000002390001500000003	5	MEJORAS	0	Sin Destino

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 125 alertas relacionadas a predios sin destino económico, lo cual equivale al 0,39% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.5.2. Predios con destino lote y área construida

Predios inscritos con destino lote pero que presentan un valor de área construida en los Registros 1 y 2 del municipio.

Tabla 28. Ejemplo de alerta predio con destino lote y con área construida.

NPN	CP	Destino económico	Destino	Dirección	Área C
2001100020000000010797000000000	0	R	Lote urbanizable no urbanizado	K 10E 17 10	85

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 114 alertas relacionadas a predios con destino lote y área construida, lo cual equivale al 0,35% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.5.3. Predios con destino no lote, pero sin área construida

Predios con destino diferente al de Lote, pero que en la información de los Registros 1 y 2 no presenta valor de área construida.

Tabla 29. Ejemplo de alerta predios con destino no lote sin área construida del municipio de Aguachica.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Área C
2001101010000000070019000000000	0	NPH	Habitacional	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 4.414 alertas relacionadas a predios con destino no lote, pero sin área construida, lo cual equivale al 13,73% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6. Alertas Generales

Relaciona las alertas alfanuméricas de la base diferentes a las anteriormente descritas, asociadas con: Mejoras sin predio matriz, registros repetidos, predios sin área de terreno, mejoras sin área construida, mejoras con área de terreno.

8.3.6.1. Mejoras sin predio matriz

Predios con condición de mejoras, pero no se encuentran asociados a predios matrices.

Tabla 30. Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz

NPN	CP	Destino económico	Dirección
200110101000000300007500000001	MEJORAS	Habitacional	K 17 6A 02

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.038 alertas relacionadas a mejora sin predio matriz, lo cual equivale al 3,23% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6.2. Registros repetidos

Predios que presentan un mismo Número Predial y propietario asociados a diferentes registros dentro del Registro 1.

Para el municipio de Aguachica, no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

8.3.6.3. Predios sin área de terreno

Predios que no presentan áreas de terreno en el registro catastral (R1).

Tabla 31. Ejemplo de alerta predios sin área de terreno del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO
200110001000000040417000000000	SAN FRANCISCO	Habitacional	0

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con lo anterior, se identificó 1 alerta relacionada con predios sin área de terreno, lo cual equivale al 0,003% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6.4. Mejoras sin área construida

Predios con condición de mejora, pero que no presentan área construida en la información del registro catastral.

Tabla 32. Ejemplo de alerta mejoras sin área construida del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	DESTINO ECONOMICO	ÁREA CONSTRUIDA
200110101000003660012500000001	5	A	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 6 alertas relacionadas a mejoras sin área construida, lo cual equivale al 0,02% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6.5. Mejoras con áreas de terreno

Predios con condición de mejora, pero con área de terreno inscrita.

Tabla 33. Ejemplo de alerta mejoras con área de terreno del municipio de Aguachica.

NUMERO_PREDIAL	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	DESTINO ECONOMICO	ÁREA TERRENO
200110104000000280023500000011	5	D	243

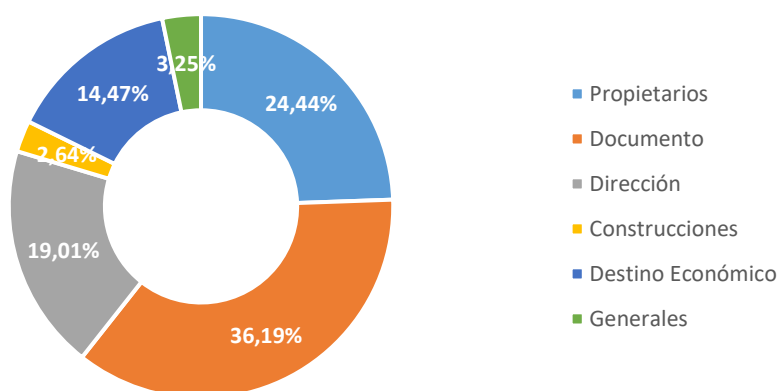
Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con lo anterior, se identificó 1 alerta relacionada con mejoras con área de terreno, lo cual equivale al 0,003% del total de validaciones alfanuméricas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente alfanumérico (Tabla 14), se concluye, una vez realizado el análisis de datos alfanuméricos, que el municipio presenta 32.151 alertas alfanuméricas, en donde el 36,19% de datos presenta alerta en la variable documento, el 24,44% de datos presenta alerta en la variable propietarios, y el 19,01% de datos presenta alerta en la variable dirección. Se destaca que las alertas del componente alfanumérico comprenden el 31,66% del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente alfanumérico.

Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de Aguachica.

Análisis de datos Componente Alfanuméricos



Fuente: IGAC 2025

8.4. Componente Jurídico

Se realiza un análisis de la información jurídica para la identificación de alertas teniendo en cuenta dos fuentes de información catastral del municipio y la información de la Superintendencia de Notariado y Registro (SICRE).

A continuación, se presentan en la tabla los datos de las alertas identificadas en el Componente Jurídico

Tabla 34. Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Aguachica.

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio cancelado (SICRE)	157	700	857	10,33%
Pedios con folio segregado (SICRE)	437	1.984	2421	29,19%
Pedios con folio Antiguo	95	198	293	3,53%
Terrenos con Mejora	239	2.952	3191	38,47%
Pedios con folio duplicado	200	1.333	1533	18,48%
TOTAL	1.128	7.167	8.295	100%

Fuente: IGAC 2025

8.4.1. Análisis de la información del histórico de SICRE

Teniendo como referencia el archivo remitido por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro (SICRE), se realizó un análisis de información que permitiera identificar los cambios de la base catastral a partir del cruce con los datos registrales. Como resultado se identificaron los siguientes criterios de cambio:

- Identificación de segregados.
- Identificación de folios en comisión (inscritos en la base catastral pero no relacionados en la base registral).
- Identificación de folios omitidos (identificados en la base registral pero no relacionados en la base catastral).

8.4.1.1. Análisis de la información SICRE a partir del folio de matrícula

Se relacionan los cambios identificados en la base catastral en función de la variable de folio de matrícula inmobiliaria a partir del histórico remitido por SICRE.

➤ Folios en Comisión SICRE

Pedios con folios inscritos pero que no se encuentran en la base de SICRE, es importante mencionar que no se incluyen predios sin folio ni mejoras. A continuación, se relaciona un ejemplo de las alertas encontradas para folios en comisión.

Tabla 35. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Aguachica.

NPH	Folio	Identificados en SICRE
200110104000000540004000000000	196-26266	No identificado en SICRE

Fuente: IGAC 2025

El municipio de Aguachica cuenta con 30.039 folios en la base catastral, en dónde se identificaron un total de 606 folios que no se encuentran inscritos en la información remitida por SICRE, lo cual corresponde al 2,02% del total de las matrículas inmobiliarias. Cabe señalar que del total de folios anteriormente mencionado no se tiene en cuenta los predios con condición de mejora.

➤ Folios en Omisión SICRE

Hace referencia a los folios de la base registral que no se encuentran inscritos en catastro, los cuales se definen como folios libres. A continuación, se relaciona un ejemplo de las alertas encontradas para folios en omisión.

Tabla 36. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Aguachica.

FOLIO DE MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	IDENTIFICADOS EN CATASTRO
120-61226	CESAR	AGUACHICA	No identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se analizaron un total de 46.153 folios relacionados en la información del reporte SICRE, en donde se identificaron un total de 16.360 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 35,45% de la información de las matrículas inmobiliarias.

8.4.1.2. Folios segregados

Se trata de predios cuyo folio de matrícula es el resultado de la subdivisión o segregación de un folio de matrícula inmobiliaria matriz.

Tabla 37. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Aguachica.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
196-10052	N/R	196-21828	200110101000001380020000000000	Segregado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 2.421 alertas de folios segregados, las cuales equivalen al 29,19% del total de alertas en el componente Jurídico.

8.4.1.3. Folio Cancelado

Se trata de predios con folio de matrícula inmobiliaria cuyo estado actual se presenta como “Cerrado”.

Tabla 38. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Aguachica.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
196-10521	N/R	196-10655	200110103000001350015000000000	Cerrado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 857 alertas de folios cerrados o cancelados, las cuales equivalen al 10,33% del total de alertas en el componente Jurídico.

8.4.2. Predios con folio de matrícula en el sistema antiguo

Predios cuya estructura se presenta en sistema antiguo, asociada a libros y no círculos registrales.

Tabla 39. Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.

NUMERO PREDIAL	Folio
200110001000000010009000000000	101046600439681998

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 293 alertas relacionadas a predios con folio en sistema antiguo. Se encuentra que el total de predios con folio en el sistema antiguo corresponde al 3,53% de las alertas del componente jurídico.

8.4.3. Terrenos con Mejora

Alertas relacionadas a predios con condición de propiedad “NPH”, cuyo terreno se asocia a una mejora en la base de datos catastral.

Tabla 40. Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Aguachica.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	TERRENO CON MEJORA
200110101000002040018000000000	0	NPH	Habitacional	SI

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 3.191 alertas relacionadas a terrenos con mejoras, las cuales equivalen al 38,47% del total de alertas del componente jurídico.

8.4.4. Predios con folio duplicado

Predios que contienen folios de matrícula inmobiliaria duplicados en más de una referencia catastral. Es importante precisar que se identifica un contador en el cual se relacionan los propietarios y documentos que presentan Alerta en los diferentes predios.

Tabla 41. Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Aguachica.

NUMERO PREDIAL	Folio	Contador Folio Duplicado
200110001000000010039000000000	196-39077	1
200110102000000870007000000000	196-39077	1

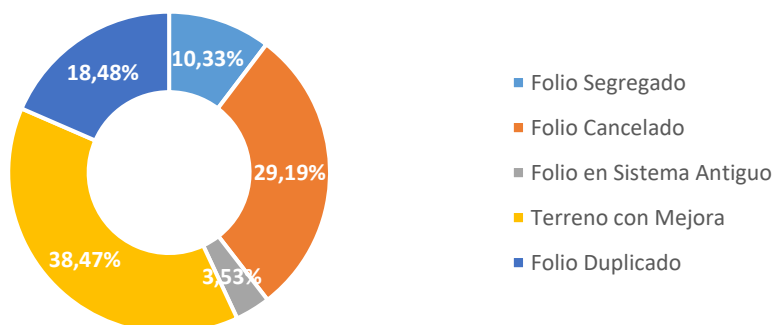
Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 1.533 alertas relacionadas a predios con folio duplicado. Las alertas por folio duplicado equivalen al 18,48% de las validaciones jurídicas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Jurídico (Tabla 34) se concluye, una vez realizado el análisis de datos alfanuméricos, que el municipio presenta 8.295 alertas jurídicas, en donde el 29,19% corresponde a predios con folio segregado según SICRE, 10,33% corresponde a predios con folio cancelado según la información de SICRE, 3,53% corresponde a predios con folio en el sistema antiguo, 38,47% corresponde a terrenos con mejora y 18,48% corresponde predios con folio duplicado tal como se observa a continuación. También se establece que el total de alertas del componente jurídico corresponde al 8,17% del total de alertas del municipio.

Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Aguachica.

Análisis de Datos componente Jurídicos



Fuente: IGAC 2025

Adicionalmente, dentro del análisis de los datos jurídicos se identificaron alertas relacionadas al folio, que no se incluyen dentro del componente, las cuales se observan en la siguiente tabla.

Tabla 42. Análisis de datos jurídicos municipio de Aguachica.

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio en alerta de formato	5	91	96	51,06%
Pedios con diferente círculo registral	1	6	7	3,72%
Mejoras con folio	1	84	85	45,21%
TOTAL	7	181	188	100%

Fuente: IGAC 2025

8.5. Componente Informalidad

Las siguientes alertas se analizan según el cruce de datos de la base catastral inherentes a la presunta informalidad identificada en predios sin folio y predios en condición de mejora en el municipio de Aguachica:

Tabla 43. Análisis de datos componente informalidad

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios sin Folio	589	1.596	2.185	24,56%
Pedios en condición de mejora	588	6.124	6.712	75,44%
TOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	1.177	7.720	8.897	100%

Fuente: IGAC 2025

A continuación, se relacionan los tipos de alertas identificadas en el análisis del componente informalidad para el municipio de Aguachica.

8.5.1. Predios sin Folio de Matrícula inmobiliaria

Pedios sin folio de matrícula asociado, en donde no se tienen en cuenta los predios con condición de mejora.

Tabla 44. Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de Aguachica.

NPN	Folio
200110001000000010015000000000	

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se identificaron 2.185 alertas relacionadas a predios sin folio, las cuales equivalen al 24,56% del total de validaciones del componente informalidad.

8.5.2. Mejoras e informales

Corresponde a todos los predios con condición de mejora o informalidad identificados en la base catastral del municipio del municipio.

Tabla 45. Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Aguachica.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	MEJORA
200110001000000020390500000001	5	MEJORAS	Habitacional	SI

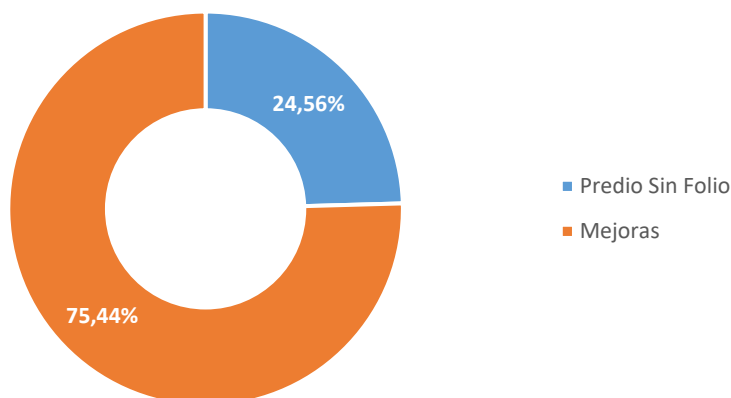
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 6.712 alertas relacionadas a mejoras o informalidad existentes, las cuales equivalen al 75,44% del total de validaciones del componente informalidad.

Según la Tabla 43, se concluye que, una vez realizado el análisis de datos del componente informalidad, el 24,56% de los datos corresponde a predios sin folio, mientras que el 75,44% de los datos corresponden a predios en condición de mejora. Adicionalmente, las alertas del componente informalidad corresponden al 8,76% del total de alertas en el municipio. Esto se observa en la siguiente gráfica.

Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Aguachica.

Análisis Según Posible Informalidad



Fuente: IGAC 2025

8.6. Componente Gráfico

Alertas relacionadas con el cruce entre la información gráfica y alfanumérica catastral.

Tabla 46. Análisis de datos componente gráfico municipio de Aguachica.

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios en Omisión NPH	1.411	1.137	2.548	11,30%
Pedios en Comisión	497	400	897	3,98%
Diferencia de áreas	3.666	15.441	19.107	84,72%
TOTAL	5.574	16.978	22.552	100%

Fuente: IGAC 2025

A continuación, se relacionan los tipos de alertas identificadas en el análisis de datos gráficos para el municipio de Aguachica.

8.6.1. Predios en omisión NPH

Pedios rurales y predios urbanos que están inscritos en la información catastral alfanumérica y no se encuentran representados gráficamente en la información catastral gráfica.

Tabla 47. Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de Aguachica.

NPN	Omisión
200110001000000010340000000000	Omisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2.548 alertas relacionadas a predios en omisión de predio NPH, las cuales equivalen al 11,30% del total de las alertas del componente gráfico.

8.6.2. Predios en comisión

Pedios dibujados en la base gráfica, pero que no se identifican alfanuméricamente en la base catastral.

Tabla 48. Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Aguachica.

NPN	Comisión
200110101000001720901900000000	Comisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 897 alertas relacionadas a predios en comisión, las cuales equivalen al 3,98% del total de las alertas del componente gráfico.

8.6.3. Diferencias de áreas

Pedios dibujados con diferencias de áreas de terreno entre la información gráfica y alfanumérica, para el caso en particular se relacionan los predios con mayor del 1% de diferencia.

Tabla 49. Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Aguachica.

NPN	Área Terreno (ha)	Área gráfica (m2)	Diferencia %
200110001000000010011000000000	431459	468527,9147	9%

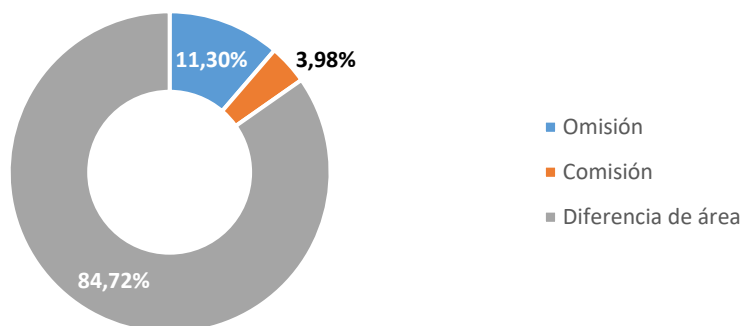
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 19.107 alertas relacionadas a diferencias de áreas. Las alertas por diferencia de área equivalen al 84,72% del total de alertas del componente gráfico.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Gráfico del municipio de Aguachica (Tabla 46), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 22.552 alertas gráficas, en donde las alertas por diferencia de área representan el 84,72% del total con 19.107 alertas, seguido de las alertas por omisión que representan el 11,30% del total y las alertas por comisión con el 3,98% de alertas. Adicionalmente, las alertas del componente gráfico corresponden al 22,21% del total de alertas del municipio. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura.

Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Aguachica.

Análisis de Datos Componente Gráfico



Fuente: IGAC 2025

8.7. Componente Conservación

Las siguientes alertas se analizan en función a la existencia de saldos de conservación en el municipio

Tabla 50. Análisis de datos componente Conservación del municipio de Aguachica.

ANÁLISIS COMPONENTE CONSERVACIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con saldos de conservación	71	214	285	0,28%

Fuente: IGAC 2025

Alertan los predios que presentan algún saldo de conservación, y se especifica la cantidad por predio, así como el tipo de trámite requerido y su clasificación (en campo, en oficina o ambos).

Tabla 51. Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Aguachica.

INFORMACIÓN PREDIO		SALDOS DE CONSERVACIÓN		
NPN	FOLIO	SALDOS	TIPO DE TRAMITE	CLASIFICACIÓN
200110002000000030115000000000	196-27540	1	Rectificación	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 285 alertas por saldos de conservación en el municipio. Las alertas por saldos de conservación representan el 0,28% del total de alertas en el municipio

8.8. Componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y límite municipal

Las alertas del componente se dividen en dos subcomponentes; por una parte, alertan todos los predios que se encuentran gráficamente por fuera del límite oficial del municipio; por otro lado, alertan aquellos predios urbanos que, de acuerdo con el instrumento de Ordenamiento Territorial se sitúan por fuera del perímetro urbano. Adicionalmente, teniendo como base el instrumento de OT, se incluyen las alertas por posible cambio de inscripción catastral, relacionando los predios de centros poblados definidos gráficamente como urbanos, pero determinados por la norma como rurales.

Tabla 52. Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de Aguachica.

ANÁLISIS COMPONENTE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO Y LÍMITE MUNICIPAL				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios fuera del límite municipal	18	N.A.	18	0,89%
Pedios fuera del perímetro urbano	N.A.	1.882	1.882	92,76%
Pedios con posible cambio de inscripción	129	0	129	6,36%
TOTAL	147	1.882	2.029	100%

Fuente: IGAC 2025

8.8.1. Predios fuera del límite municipal

Pedios que gráficamente se sitúan por fuera del límite oficial del municipio.

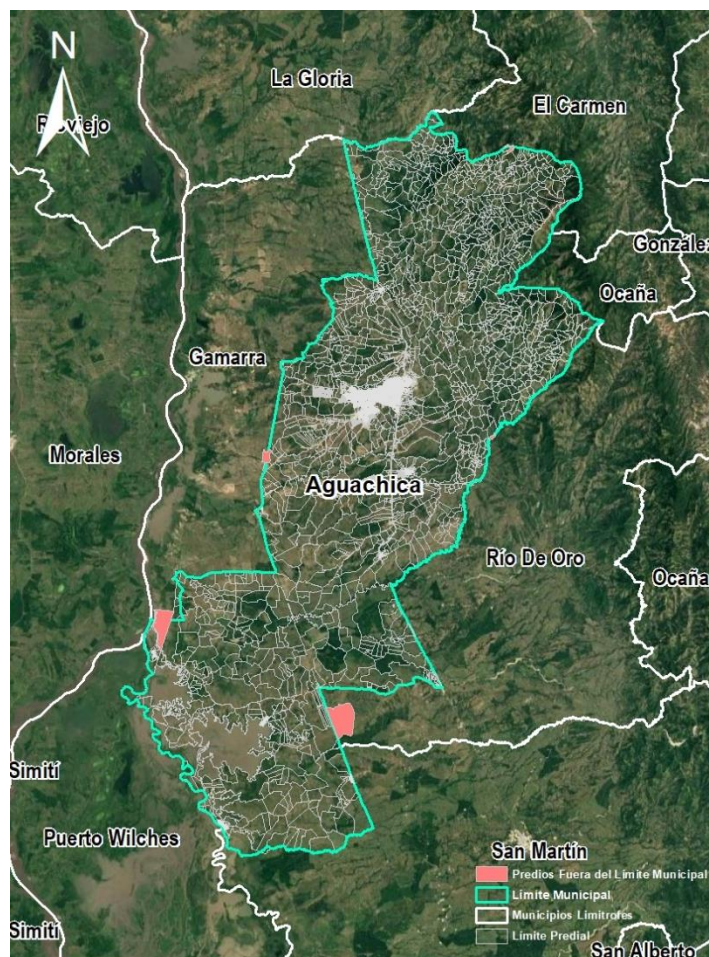
Tabla 53. Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.

NPN	CP	Pedio fuera del límite Municipal
200110001000000010264000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 18 alertas por predios fuera del límite municipal, las cuales representan el 0,89% de las alertas del componente.

Figura 14: Predios Fuera del límite Municipio de Aguachica.



Fuente: IGAC 2025

8.8.2. Análisis del perímetro urbano

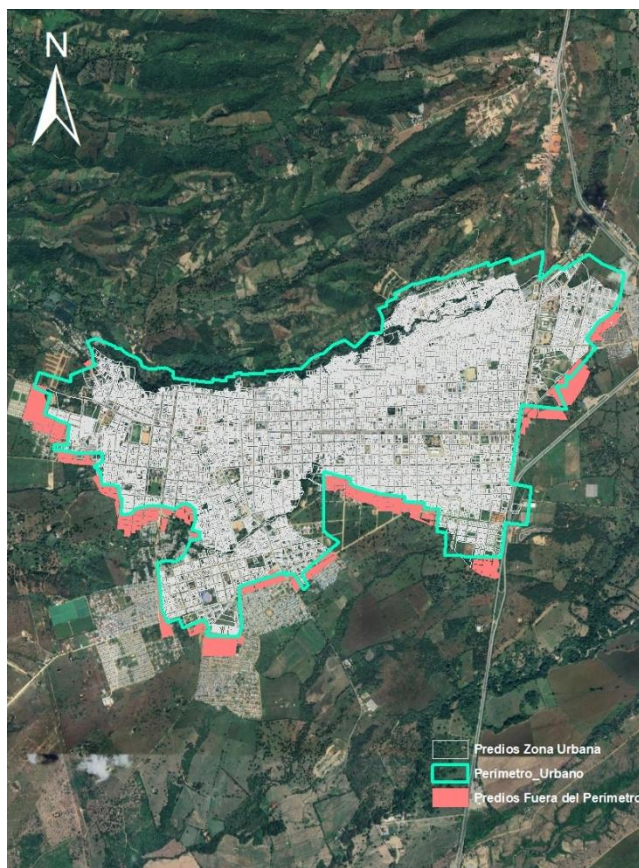
El municipio de Aguachica presenta una zona con comportamiento urbano, reconocida en la información catastral como cabecera urbana la cual cuenta con una delimitación oficial, características y uso del suelo urbano, adicional a contar con infraestructura, servicios y está oficialmente definida desde los ámbitos administrativos del municipio, adicional a ocho corregimientos los cuales presentan comportamiento urbano. La información oficial publicada indica que el municipio se rige por lo descrito en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el cual fue publicado en el acuerdo No 009 del

08 de abril de 2018; en dicho documento se establece el perímetro urbano que delimita la cabecera urbana y adicional, se establecen ocho corregimientos los cuales se identifican como Barranca Lebrija, Buturama, El Juncal, Loma de Corredor, Noréan, Puerto Patiño, Santa Lucía y Villa de San Andrés.

8.8.2.1. Predios fuera del perímetro urbano

Predios urbanos gráficamente fuera del perímetro urbano del municipio, definido por el PBOT No 009 del 08 de abril de 2018. La distribución de estas alertas se observa en la siguiente imagen:

Figura 15: Perímetro Urbano Municipio de Aguachica.



Fuente: IGAC 2025, Tomado de: PBOT 2018

Tabla 54. Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.

NPN	CP	Pedio fuera del perímetro urbano
200110101000000930006000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.882 alertas por predios rurales fuera del límite municipal, las cuales representan el 92,76 % de las alertas del componente Instrumentos de Ordenamiento.

8.8.3. Alerta por posible cambio de inscripción catastral

Predios identificados en la base gráfica como urbanos, provenientes de corregimientos en el municipio, que según el instrumento de planificación se consideran parte de la zona rural.

Tabla 55. Ejemplo de alertas por posible cambio de inscripción catastral.

NPN	TA	ZONA	CP
277450100000000090001000000000	02	Urbano - Corregimiento	NPH

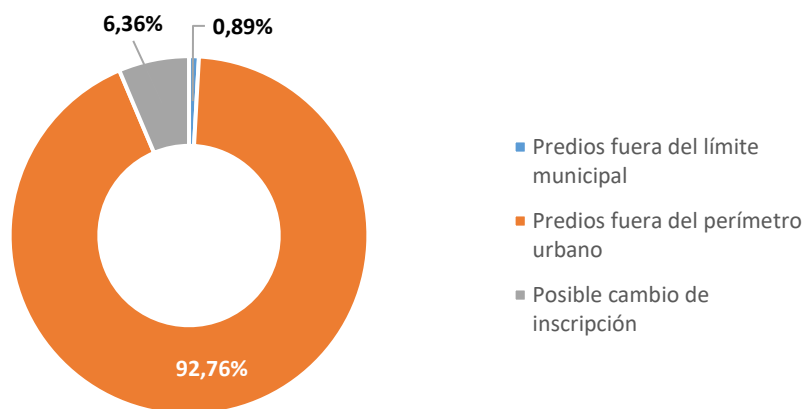
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 129 alertas por posible cambio de inscripción catastral, las cuales representan el 6,36 % de las alertas del componente Instrumentos de Ordenamiento.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Instrumentos de ordenamiento y límite municipal” (Tabla 52), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 2.029 alertas por localización gráfica de los predios, en donde las alertas por predios fuera del límite municipal corresponden al 0,89 %, mientras que las alertas por predios fuera del perímetro urbano corresponden al 92,76 %, y las alertas por posible cambio de inscripción corresponden al 6,36 % del total. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura. Adicionalmente, las alertas del componente Instrumento de ordenamiento corresponden al 2,00% del total de alertas del municipio.

Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de Aguachica.

Análisis de Datos Componente Instrumentos de Ordenamiento y Límite Municipal



Fuente: IGAC 2025

8.1. Resultados Análisis de componentes

Una vez realizados los análisis de las alertas por componentes para el municipio de Aguachica, se encuentra un total de 101.541 alertas, tal como se observa en la siguiente tabla. Es necesario precisar que, en el componente gráfico, el total de omisiones contempla solamente las omisiones para predios en condición de No Propiedad Horizontal.

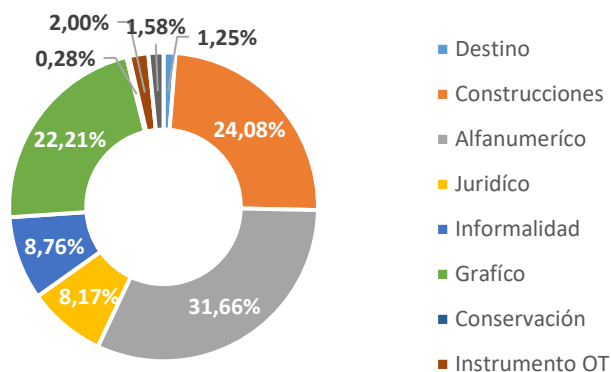
Tabla 56. Cantidad de Alertas por componente en el municipio de Aguachica.

ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
DESTINO	Cambio de destino lote con área construida	1.261	1,69%	NA	NA
	No lote sin área construida	13		NA	
CONSTRUCCIONES	Omisión construcciones	4.439	23,28%	2.246	26,38%
	Diferencia entre unidades de R2 y base grafica	13.133		4.631	
ALFANUMÉRICO	Cantidad inconsistencias alfanuméricas	22.648	30,01%	9.503	36,45%
JURÍDICO - SICRE	Folio cancelado	700	9,50%	157	4,33%
	Folios segregados	1.984		437	
	Folio antiguo	198		95	
	Terrenos con mejora	2.952		239	
	Duplicados	1.333		200	
INFORMALIDAD	Sin folio	1.596	10,23%	589	4,51%
	Mejoras	6.124		588	
GRAFICO	Diferencia de áreas	15.441	22,50%	3.666	21,38%
	Predio en Omisión	1.137		1.411	
	Predios en Comisión	400		497	
CONSERVACIÓN	SalDOS de conservación	214	0,28%	71	0,27%
INSTRUMENTO OT	Predios Fuera del Perímetro (U) – Límite (R)	1.882	2,49%	18	0,56%
	Posible Cambio de Inscripción Catastral	0		129	
SECUNDARIAS	Secundarias	14	0,02%	1.595	6,12%
Total		75.469	100%	26.072	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de Aguachica.

Análisis de Alertas por Componente



Fuente: IGAC 2025

9. Análisis de Fuentes Secundarias

Con el fin de identificar las diferentes características presentes en el municipio se realizó el análisis de insumos de fuentes secundarias y se agruparon las alertas en los siguientes componentes:

- Componente ambiental
- Componente intercultural
- Componente de seguridad
- Componente social
- Componente físico - territorial

Se realiza el traslape del límite municipal con la información gráfica de las fuentes secundarias, identificando el área de la fuente incluida en el municipio, como se presentada a continuación:

Tabla 57. Resultados del cruce de fuentes secundarias con el límite municipal

RESULTADO CRUCE CON FUENTES SECUNDARIAS GENERALES			
COMPONENTE	FUENTE	ÁREA CRUCE (ha)	% ÁREA VS ÁREA MUNICIPIO
AMBIENTAL	Cambio de bosque Colombia 2017-2018	9,040	0,01%
	Reserva forestal de la ley 2da	28.057	32,02%

Fuente: IGAC 2025

9.1. Componente ambiental

A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con el traslape de las fuentes secundarias ambientales con los predios del municipio.

Tabla 58. Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.

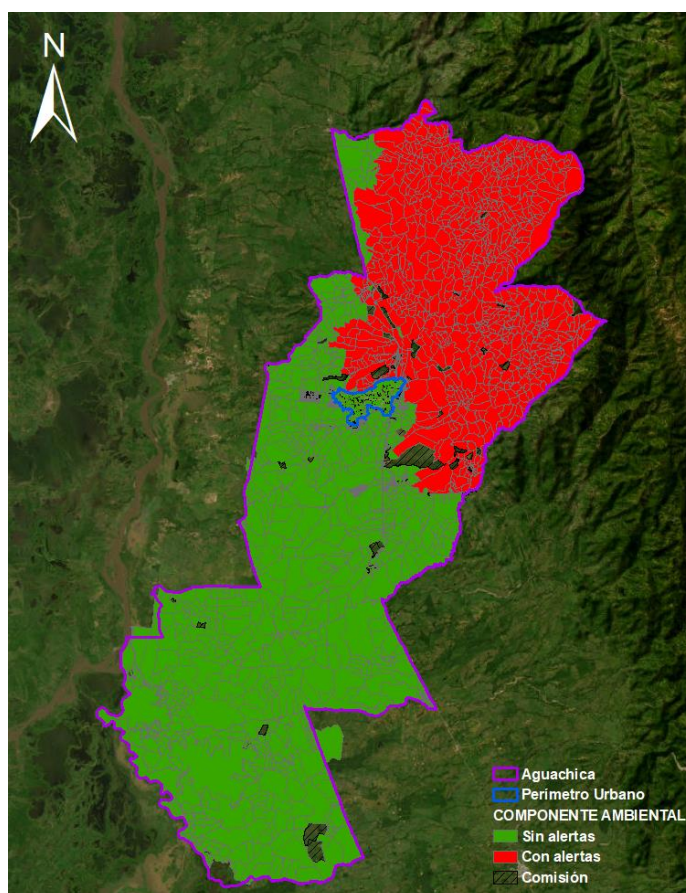
COMPONENTE AMBIENTAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Mina punto	0	0,00%	0	0,00%
Mina, polígono	0	0,00%	0	0,00%
Cambio de bosque Colombia 2017 - 2018	9	0,08%	0	0,00%
Humedales RAMSAR	0	0,00%	0	0,00%
Páramos (Ministerio de Ambiente)	0	0,00%	0	0,00%
Reserva de la biósfera de la Sierra Nevada de Santa Marta	0	0,00%	0	0,00%
Reserva forestal de la Ley Segunda	1.438	13,23%	0	0,00%
RUNAP- Registro Único de áreas protegidas	0	0,00%	0	0,00%
Cicatrices tala Amazonas a junio de 2025	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Aguachica de acuerdo con la Tabla 58, se identifica que 9 predios del municipio corresponden a Cambio de Bosque, lo que representa un área de 9 ha. Adicionalmente, se evidenció 1.438 predios del municipio corresponde a Reserva Forestal de la Ley Segunda, lo que se traduce en un área de 27.875 ha.

En la siguiente figura, se presenta la consolidación gráfica de las marcas ambientales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 18: Alertas componente ambiental por predio



Fuente: IGAC 2025

9.2. Componente intercultural

En el municipio de Aguachica no se identificó traslapes con ninguna fuente del componente intercultural.

9.3. Componente de seguridad

A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con el traslape de las fuentes secundarias del componente de seguridad con los predios del municipio.

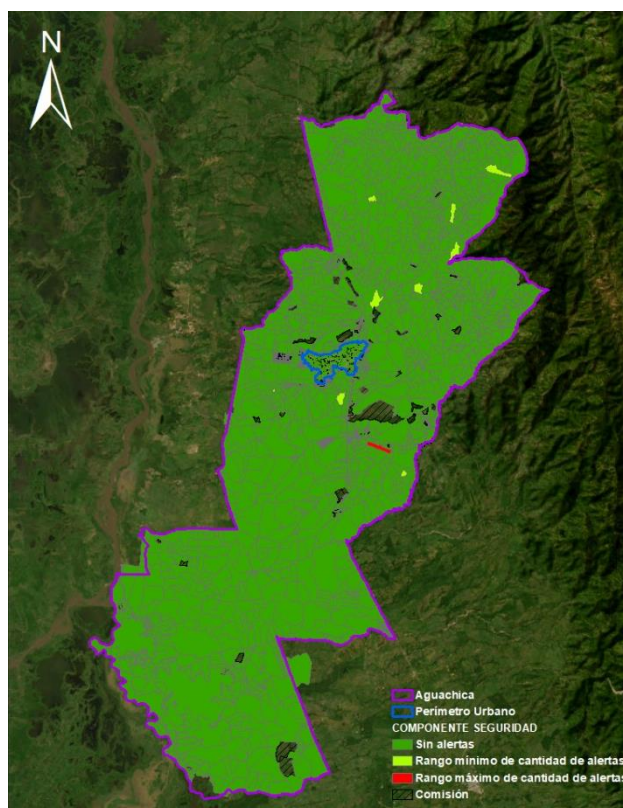
Tabla 59. Alertas por fuentes secundarias del componente de seguridad.

COMPONENTE DE SEGURIDAD				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Minas antipersona	10	0,09%	1	0,0003%
Sospecha de minas	0	0,00%	0	0,00%
Densidad cultivos de coca	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Aguachica se identificó once traslapes gráficos con Minas Antipersona, de acuerdo con las fuentes secundarias insumo. En la siguiente figura, se presenta la consolidación gráfica de las alertas del componente de seguridad de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 19: Alertas componente de seguridad por predio



Fuente: IGAC 2025

9.4. Componente social

A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con el traslape de las fuentes secundarias del componente social con los predios del municipio.

Tabla 60. Alertas por fuentes secundarias del componente social.

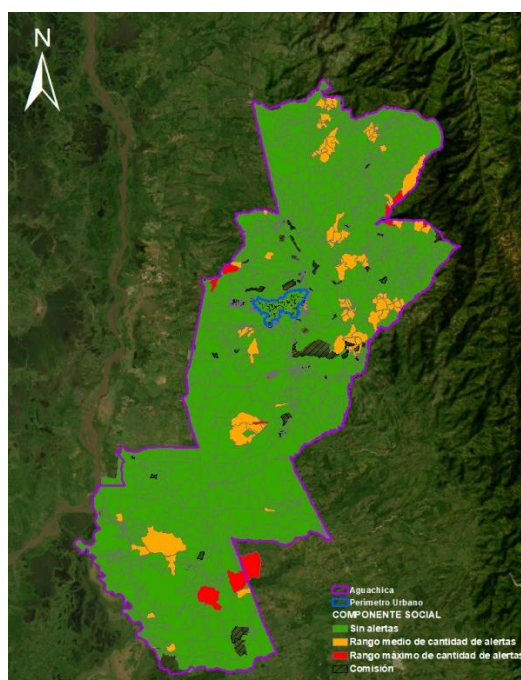
COMPONENTE SOCIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Clúster para grupos étnicos	4	0,04%	1	0,003%
Viviendas	5	0,05%	0	0,00%
Zona arqueológica	0	0,00%	0	0,00%
Sitios arqueológicos	12	0,11%	0	0,00%
URT- Solicitudes recibidas	87	0,80%	8	0,03%
URT- Solicitudes inscritas demanda	30	0,28%	4	0,01%

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, se identificó que el municipio presenta 5 predios con Clúster para Grupos Étnicos, a su vez se identifican 5 alertas de Viviendas, adicionalmente de hallaron 12 predios con Sitios Arqueológicos. Por otra parte, se encontraron 95 Solicitudes Recibidas (URT), y por último se halló 34 predios sobre Solicitudes Inscritas Demanda en la Unidad de Restitución de Tierras (URT).

En la siguiente figura, se presenta la consolidación gráfica de las alertas interculturales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 20: Alertas componente social por predio



Fuente: IGAC 2025

9.5. Componente físico - territorial

El componente físico territorial está compuesto por tres subcomponentes, inherentes a la información de pendientes, tiempos de desplazamiento a ciudades principales representado mediante isócronas, e inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años.

A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con el traslape de los predios del municipio con las fuentes secundarias del componente físico - territorial con los predios del municipio.

Tabla 61. Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.

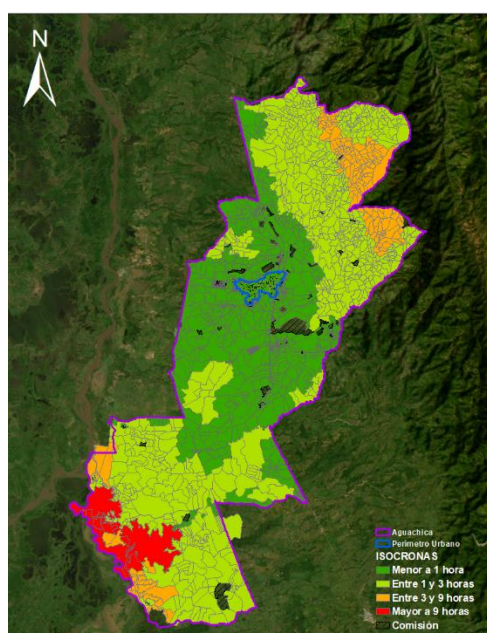
COMPONENTE FÍSICO TERRITORIAL				
Fuente	Cantidad rural	% rural	Cantidad urbano	% urbano
Isócronas - Tiempo de desplazamiento máximo	1.125	10,35%	660	2,24%
Inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años	345	3,17%	783	2,65%
Pendiente máxima	3.479	32,01%	4.495	15,22%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Aguachica se identificaron 1.785 predios situados en zonas con tiempos de desplazamiento superiores a una hora. Por otra parte, se hallaron 7.974 predios situados en zonas con pendientes superiores al 12%. Y finalmente, se encontraron 1.128 predios ubicados en zonas de posible afectación por inundaciones.

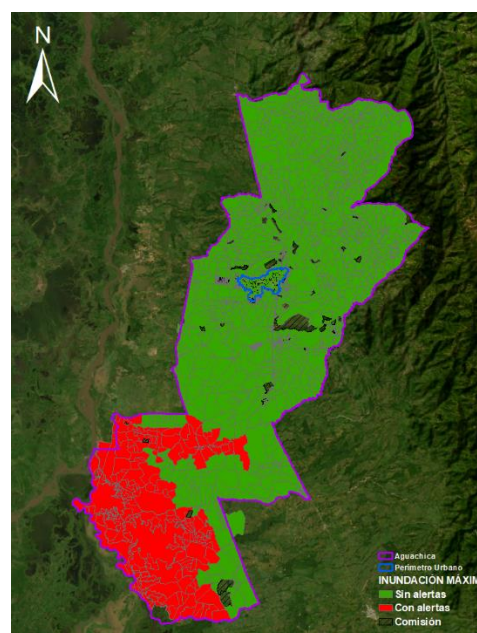
En las siguientes figuras, se presenta la consolidación gráfica de las alertas físico - territoriales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 21: Alertas componente de isócronas por predio



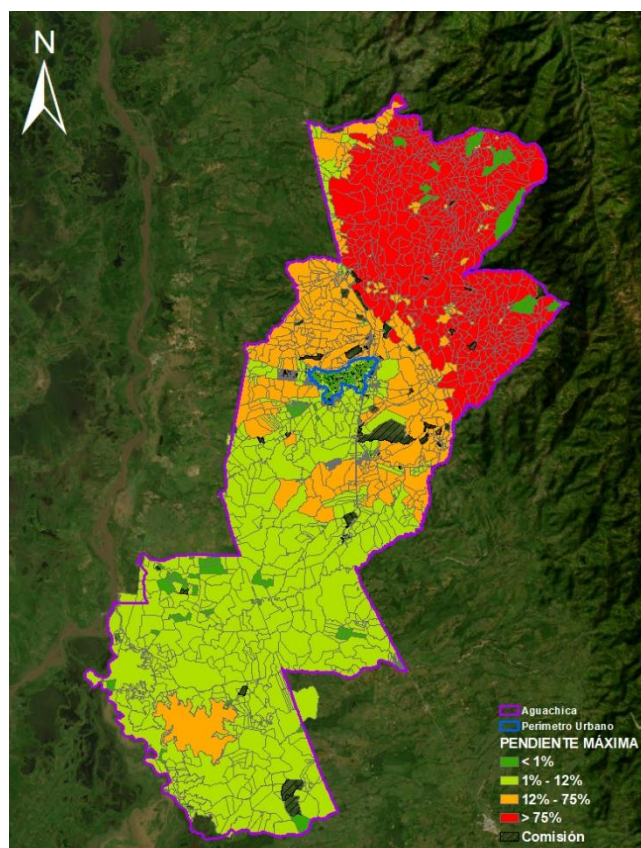
Fuente: IGAC 2025

Figura 22: Alertas componente de inundación por predio



Fuente: IGAC 2025

Figura 23: Alertas componente de pendientes por predio



Fuente: IGAC 2025

10. Resultado Final de alertas por predio

Una vez obtenidas todas las alertas de los diferentes componentes se obtiene el número máximo de alertas, con el cuál se normalizarán los datos para poder generar rangos de afectación de cada predio. Así, se obtienen 4 rangos de afectación:

- Predios sin alertas
- Predios en el rango mínimo de cantidad de alertas
- Predios en el rango medio de cantidad de alertas
- Predios en el rango máximo de cantidad de alertas

10.1. Resultado final de alertas por predios rurales

Para la zona rural del municipio de Aguachica se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 21; de esta manera, se encuentra que, del total de predios rurales, 834 predios se encontraban sin alerta, 5.737 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 2.119

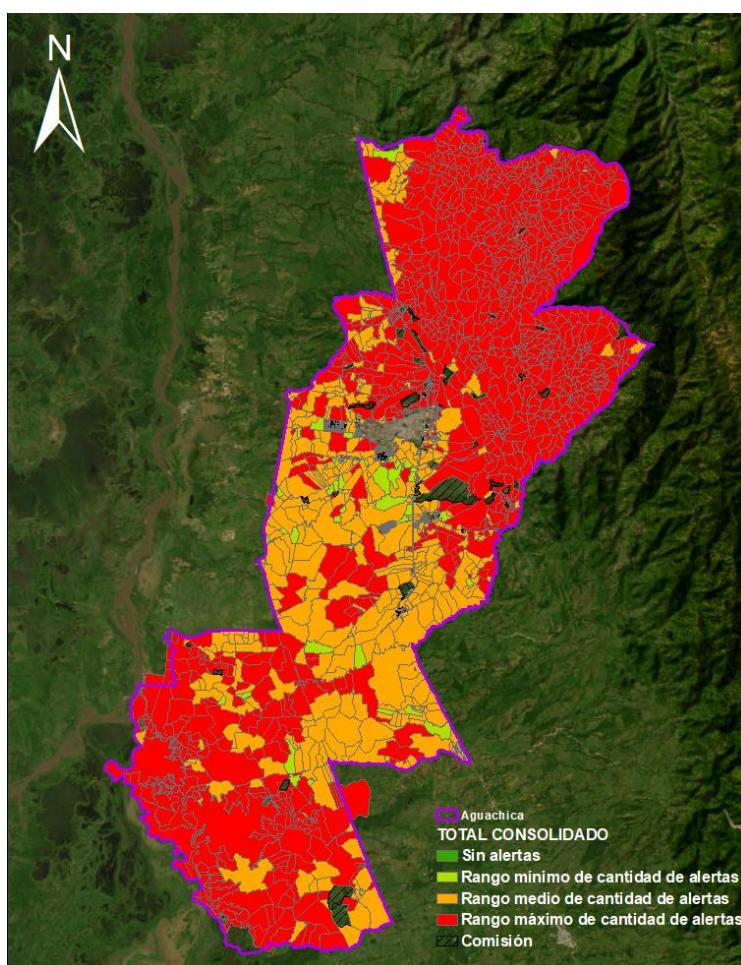
predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 2.180 predios se encuentra en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa a continuación.

Tabla 62. Resultado final alertas por predios rurales

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	834	7,67%
Rango mínimo de Alertas	5.737	52,78%
Rango medio de Alertas	2.119	19,49%
Rango máximo de Alertas	2.180	20,06%
TOTAL	10.870	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 24: Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Aguachica.



Fuente: IGAC 2025

10.1. Resultado final de alertas por predios urbanos

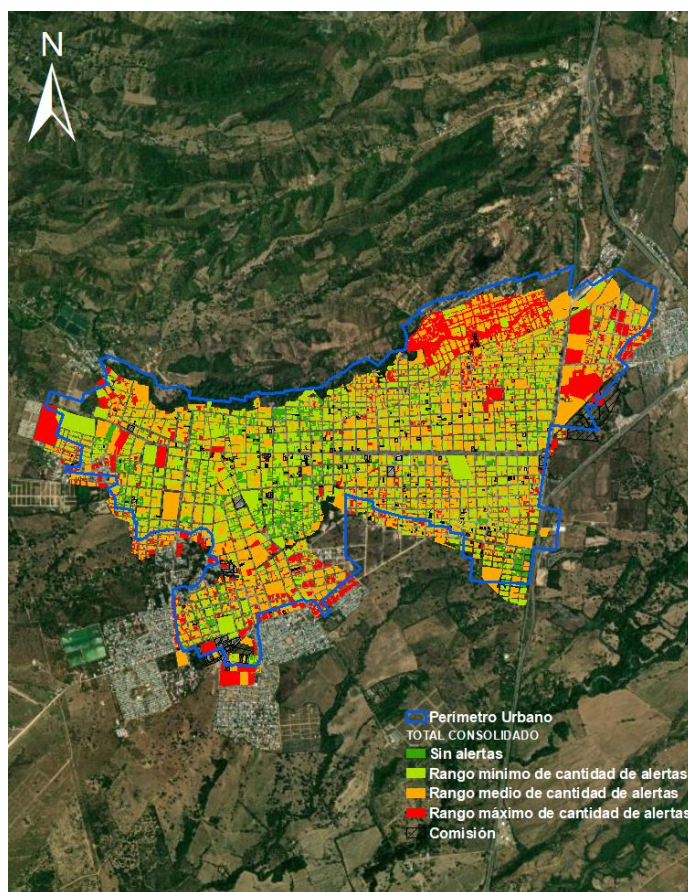
Para la zona urbana del municipio de Aguachica se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 20; de esta manera, se encuentra que, del total de predios urbanos, 2.167 predios se encontraban sin alerta, 9.846 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 11.244 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 6.269 predios se encuentra en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior tal como se observa a continuación.

Tabla 63. Resultado final alertas por predios urbanos

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS URBANOS		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	2.167	7,34%
Rango mínimo de Alertas	9.846	33,35%
Rango medio de Alertas	11.244	38,08%
Rango máximo de Alertas	6.269	21,23%
TOTAL	29.526	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 25: Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano para el municipio de Aguachica.



Fuente: IGAC 2025

11. Tipificación Predial por Rangos - TPR

La Tipificación Predial por Rangos (TPR) corresponde al análisis mediante el cual se determina la estrategia para aplicar los métodos de recolección de información durante los procesos de actualización catastral con enfoque multipropósito, por lo cual se clasifica en tres rangos:

Rango 1 (Trabajo en oficina): Predios que no presentan cambios físicos, jurídicos y/o sin inconsistencias, su gestión puede desarrollarse en oficina.

Rango 2 (Trabajo mixto): Predios que presentan algún tipo de inconsistencia ya sea física o jurídica, que requiere verificación en campo.

Rango 3 (Trabajo en campo): Predios que necesitan intervención directamente en el territorio, ya que presentan más de una diferencia física y jurídica.

Cabe destacar que este análisis se llevó a cabo con base en la malla predial urbana y rural, previamente ajustada por el equipo encargado de los procesos de digitalización y consolidación

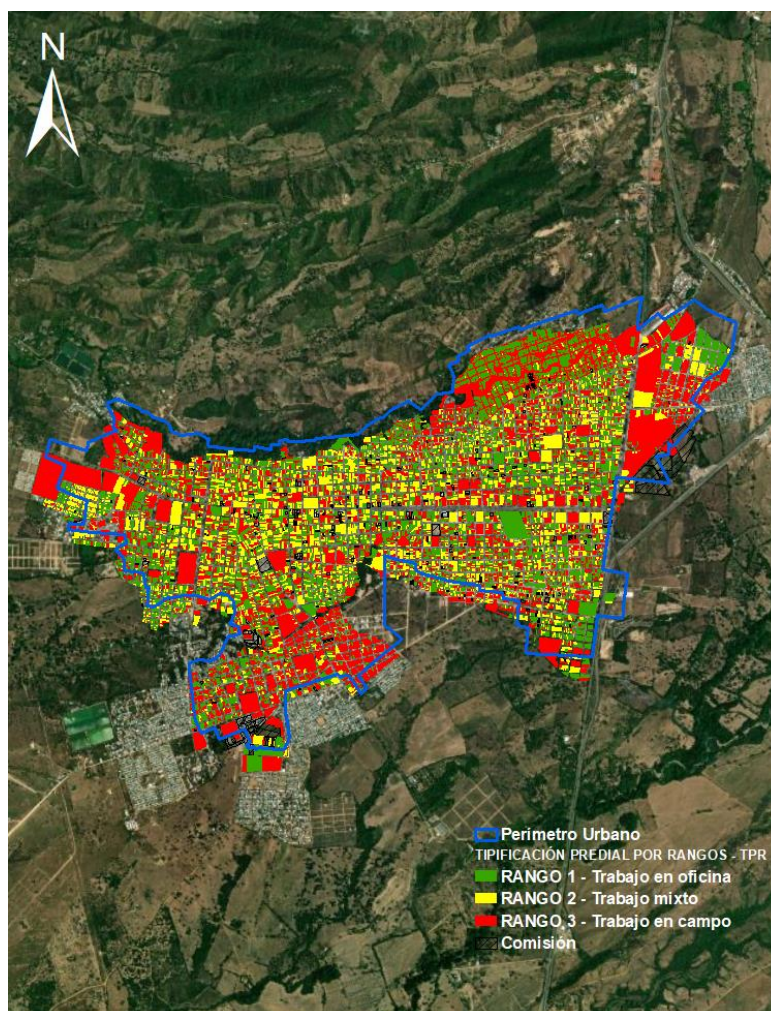
Para el municipio de Aguachica, se identificó la siguiente clasificación TPR tanto como para la zona urbana y rural:

Tabla 64. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - URBANA		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	12.542	42,48%
Rango 2	7.443	25,21%
Rango 3	9.541	32,31%
TOTAL	29.526	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 26: Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Aguachica.



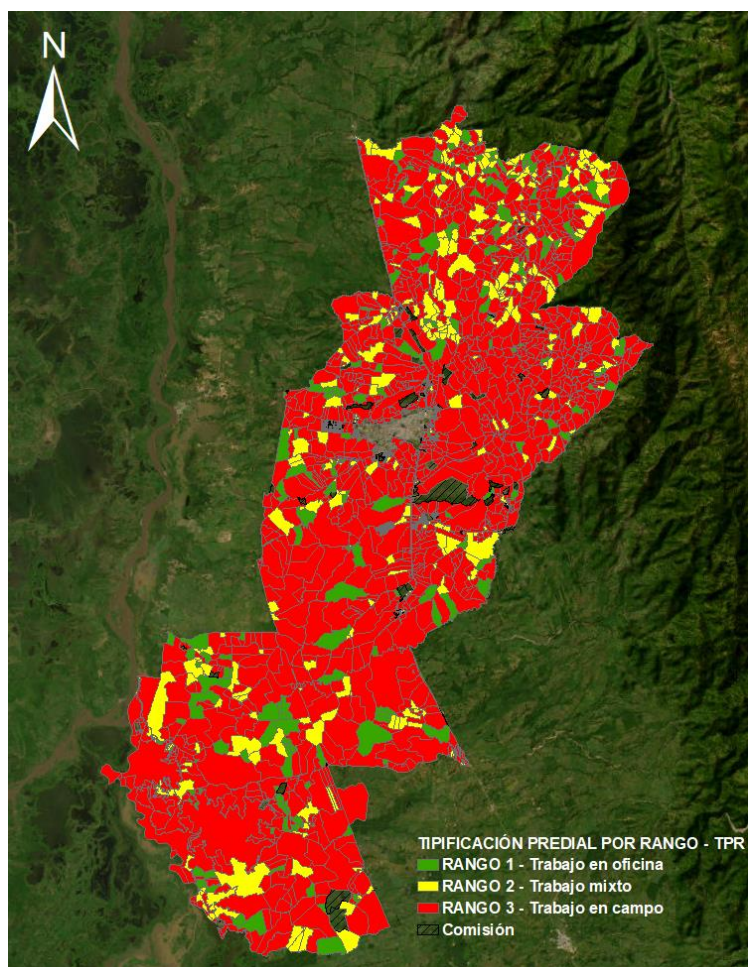
Fuente: IGAC 2025

Tabla 65. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - RURAL		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	4.409	40,56%
Rango 2	2.262	20,81%
Rango 3	4.199	38,63%
TOTAL	10.870	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 27: Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio Aguachica.



12. Conclusiones

El Diagnóstico Catastral Multipropósito del Municipio de Aguachica Cesar, tiene como objetivo identificar el estado de los predios en la base catastral del municipio, a través del análisis de información proveniente de fuentes primarias y secundarias.

El diagnóstico presenta un total de 65.662 alertas, que se dividen en tres categorías principales: alfanuméricas 48,96%, jurídicas 11,25% y gráficas 39,78%, además de los otros componentes.

Dentro de las alertas alfanuméricas, que suman 32.151, se destaca que un 36,19% corresponden a alertas relacionadas a documento, un 24,44% se refieren a propietarios, y un 19,01% se vinculan a la variable de dirección.

Las alertas jurídicas están mayoritariamente relacionadas a predios con mejora representando un 38,47%, seguido por la alerta de predios con folio segregado en 29,19% y de predios con folios duplicado que representa un 18,48% del total de las alertas.

Las alertas gráficas se concentran principalmente en predios con diferencia entre el área gráfica y alfanumérica en 84,72%, seguido de predios en omisión NPH con 11,30%, y por último predios en comisión representando un 3,98% del total de alertas.

El análisis de informalidad reveló que el 75,44% de las alertas en este componente están relacionadas con predios en condición de mejora, mientras que el 24,56% corresponden a predios sin folio de matrícula inmobiliaria. Esto indica un moderado grado de informalidad en la tenencia de tierras.

En cuanto al componente destino, se encontraron 1.274 alertas, de las cuales el 98,98% corresponden a predios con destino "lote" que cuentan con construcciones no registradas y el 1,02% a Destino no lote sin área construida. Esto evidencia discrepancias entre el uso del suelo declarado y el uso real, lo que podría impactar la gestión urbana.

El componente de construcción presentó 24.449 alertas, siendo el 72,66% relacionadas con diferencias en la cantidad de unidades de construcción registradas entre la base alfanumérica y gráfica. Además, un 27,34% de las alertas están relacionadas con omisiones de construcciones, lo que destaca la necesidad de una revisión para alinear la realidad constructiva con los registros catastrales.

El análisis de fuentes secundarias se obtuvo traslapes gráficos con el límite municipal de Aguachica se presentó cruce con Cambio de Bosque Colombia 2017-2018 en un 0,01%, a su vez con Reserva Forestal de la Ley Segunda en un 32,02%, con respecto al área del municipio. Adicionalmente, se registran 11 casos de Minas Antipersona y por último se encuentra cruce de información con clúster de grupos étnicos (5 predios), Viviendas (5), Sitios Arqueológicos (12), Solicitudes Recibidas – URT (95) y Solicitudes Inscritas Demanda – URT (34).

Finalmente, el análisis de Tipificación Predial por Rangos evidenció que para la zona urbana el rango 1 – Trabajo en oficina cuenta con un porcentaje del 42,48%, el rango 2- Trabajo mixto presenta un porcentaje del 25,21% y el rango 3- Trabajo en campo presenta un 32,31%. Para la zona rural el rango 1 – Trabajo en oficina cuenta con el 40,56% de predios, el rango 2- Trabajo mixto presenta un

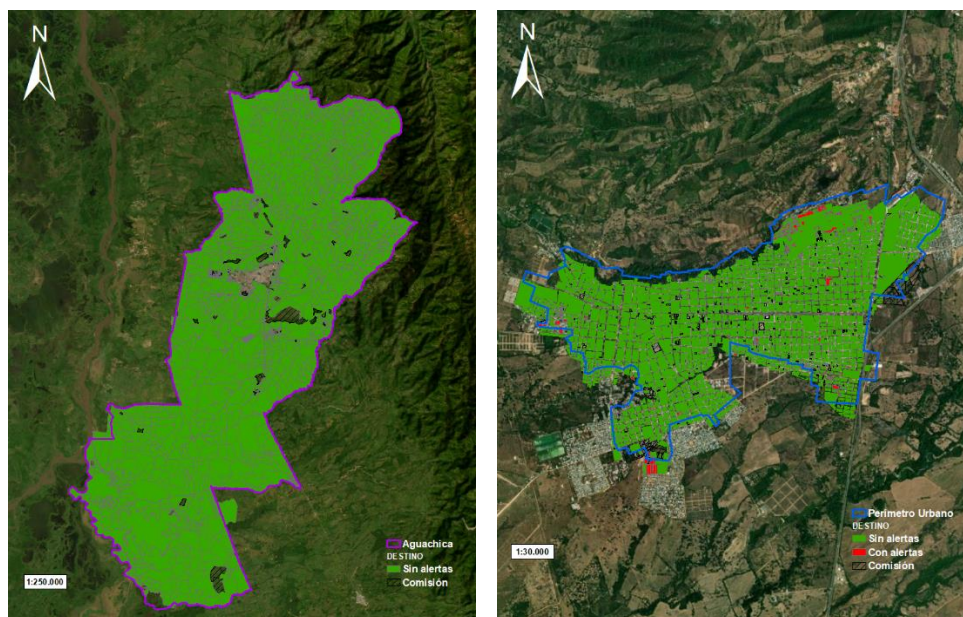
porcentaje del 20,81% y, por último, el rango 3- Trabajo en campo presenta un 38,63% del total de predios.

13. Anexos

20011_Marcas_Cesar_Aguachica.xlsx

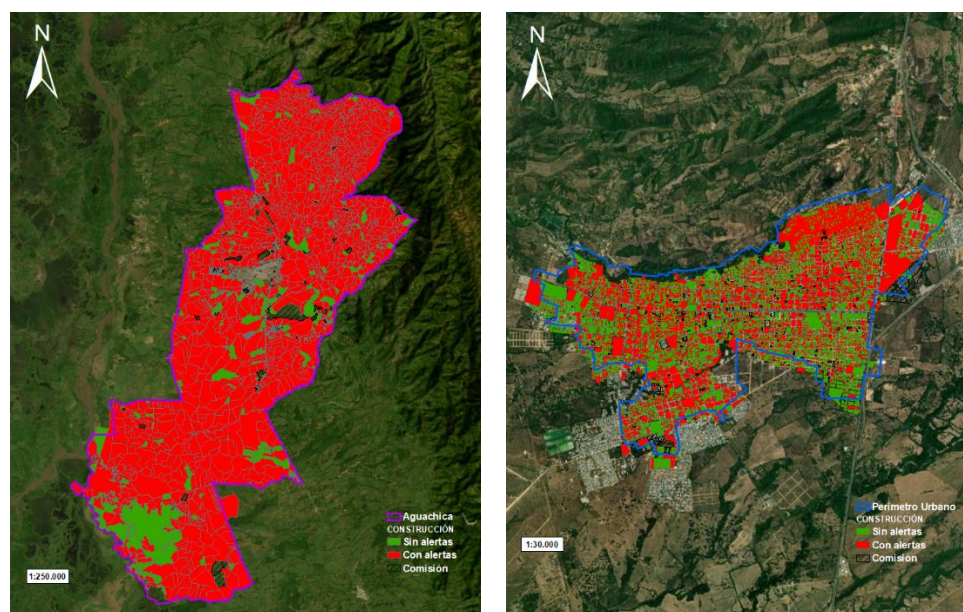
13.1. Mapas de Calor alertas por predio

13.1.1. Componente Destino



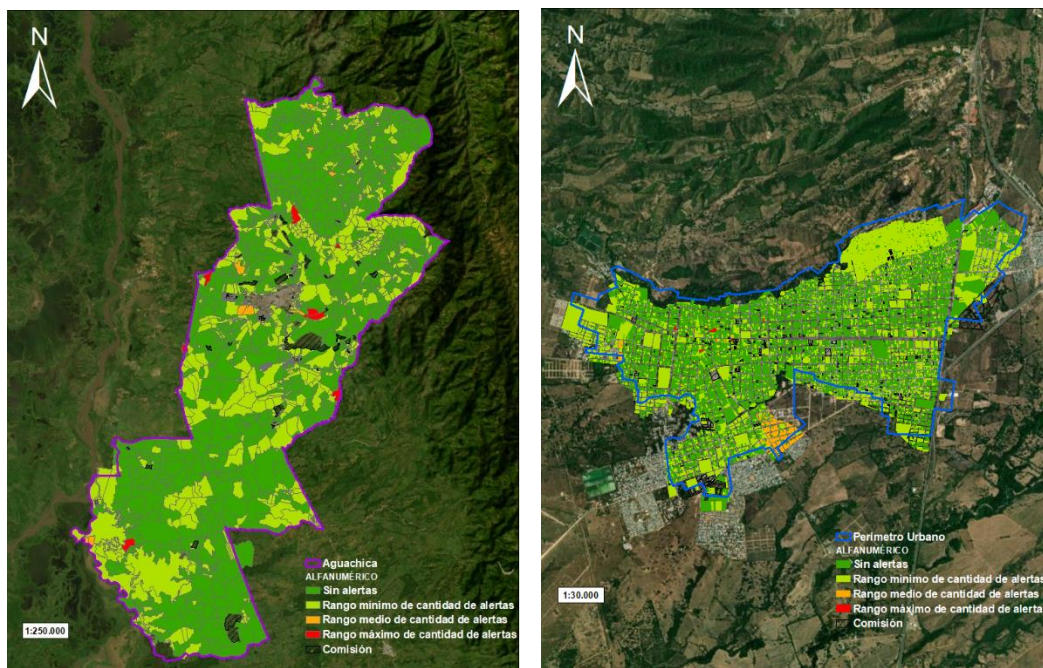
Fuente: IGAC 2025

13.1.2. Componente Construcción



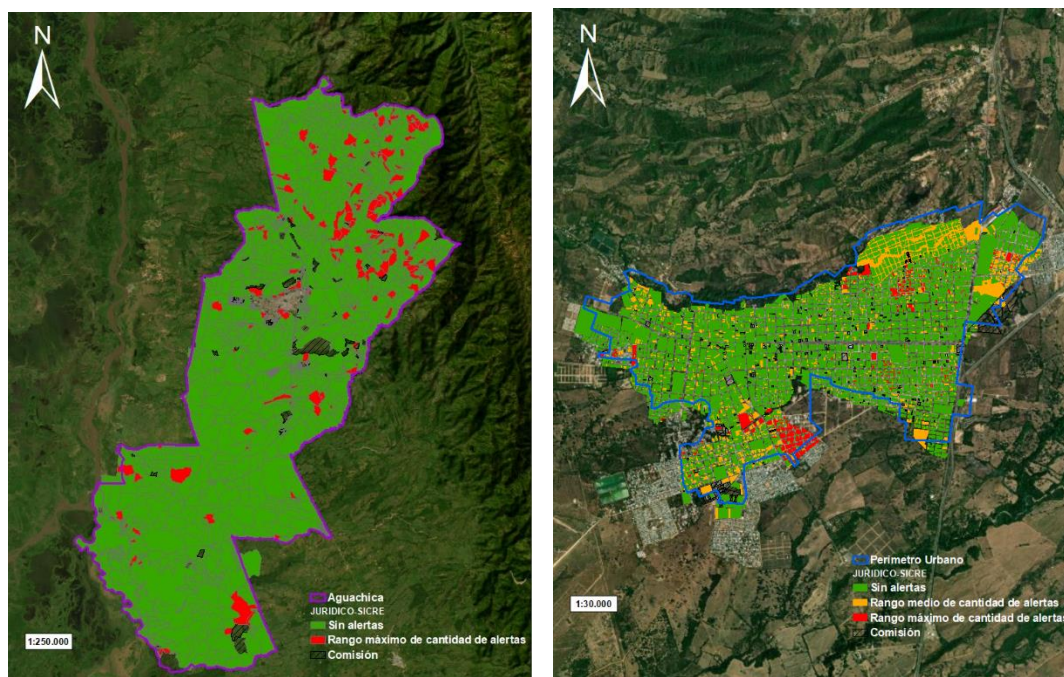
Fuente: IGAC 2025

13.1.3. Componente Alfanumérico



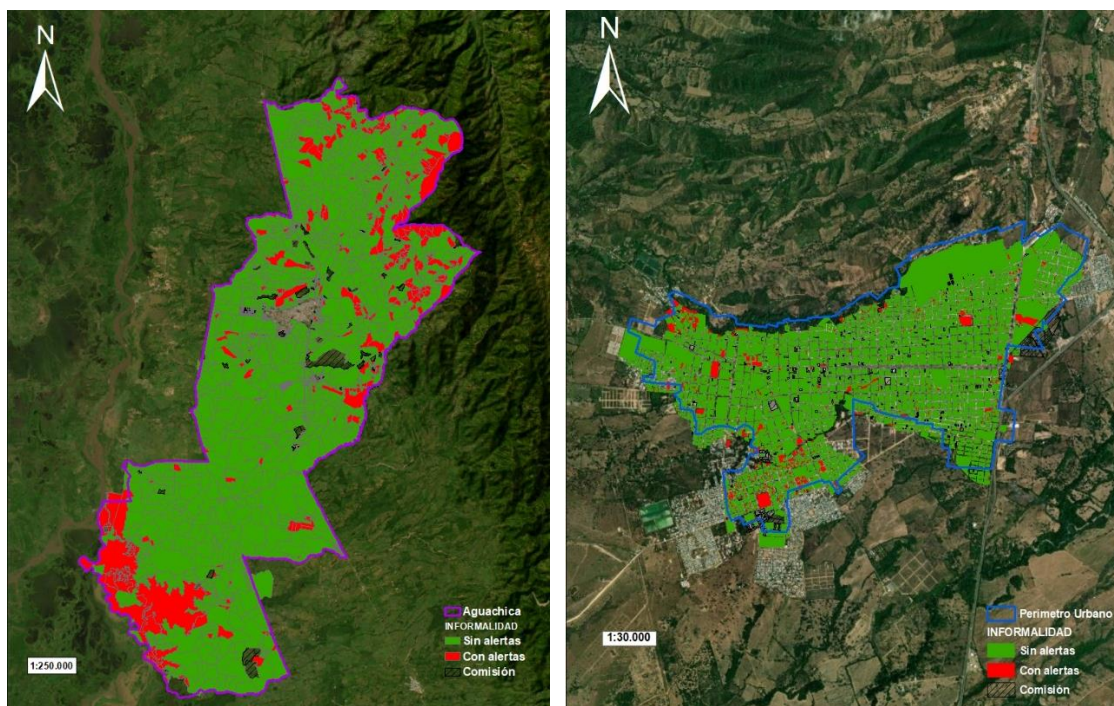
Fuente: IGAC 2025

13.1.4. Componente Jurídico



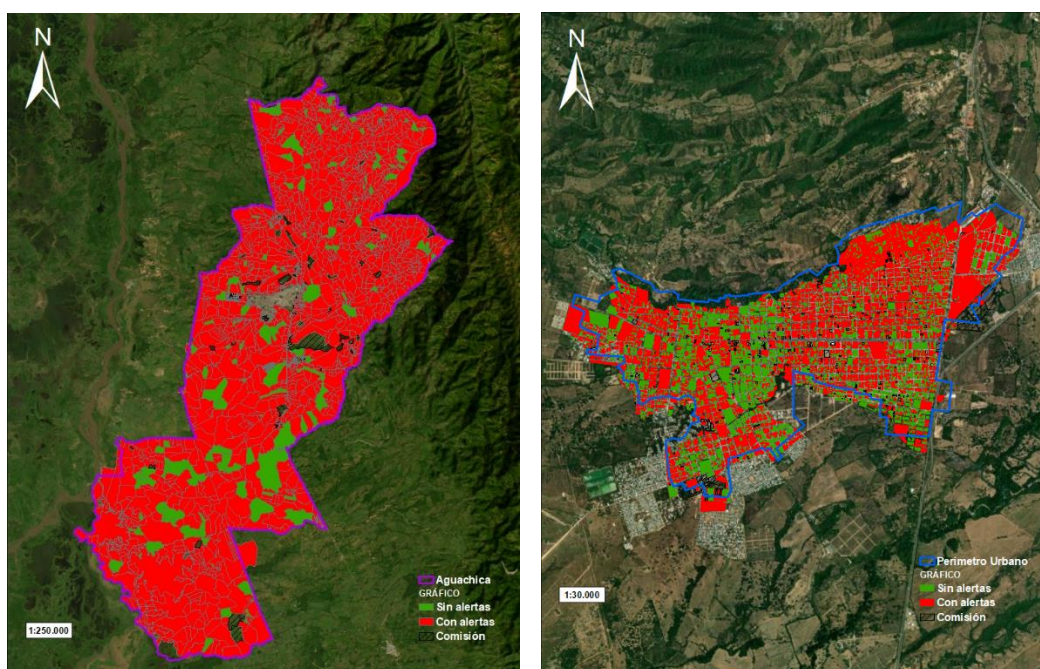
Fuente: IGAC 2025

13.1.5. Componente Informalidad



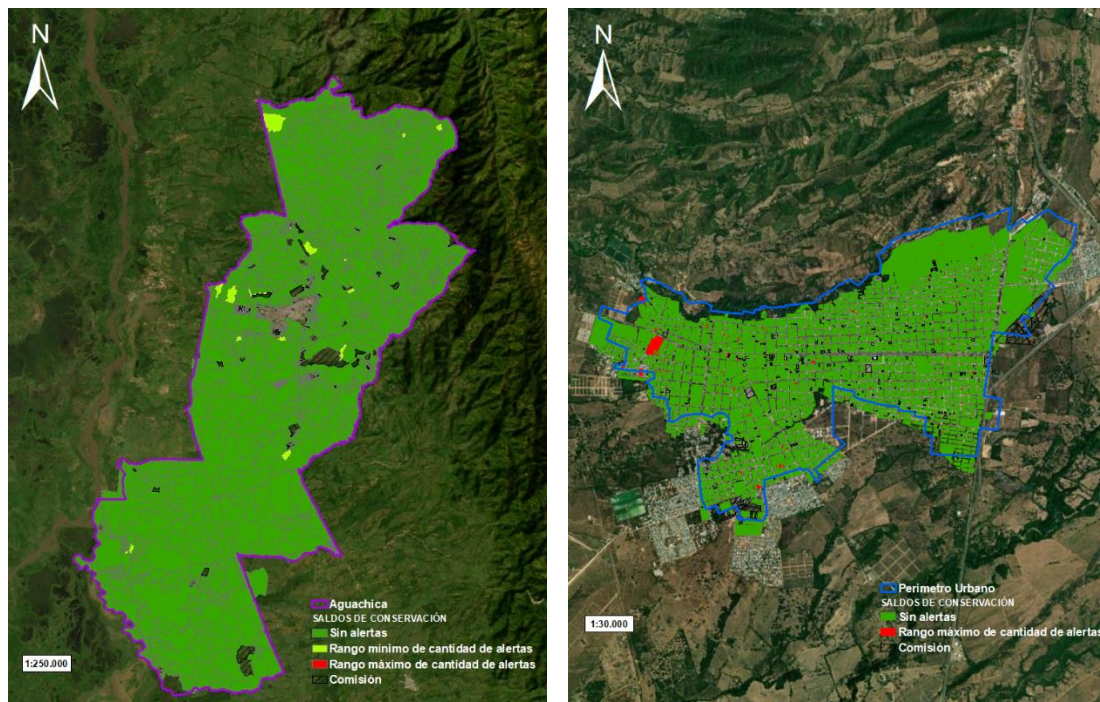
Fuente: IGAC 2025

13.1.6. Componente Gráfico



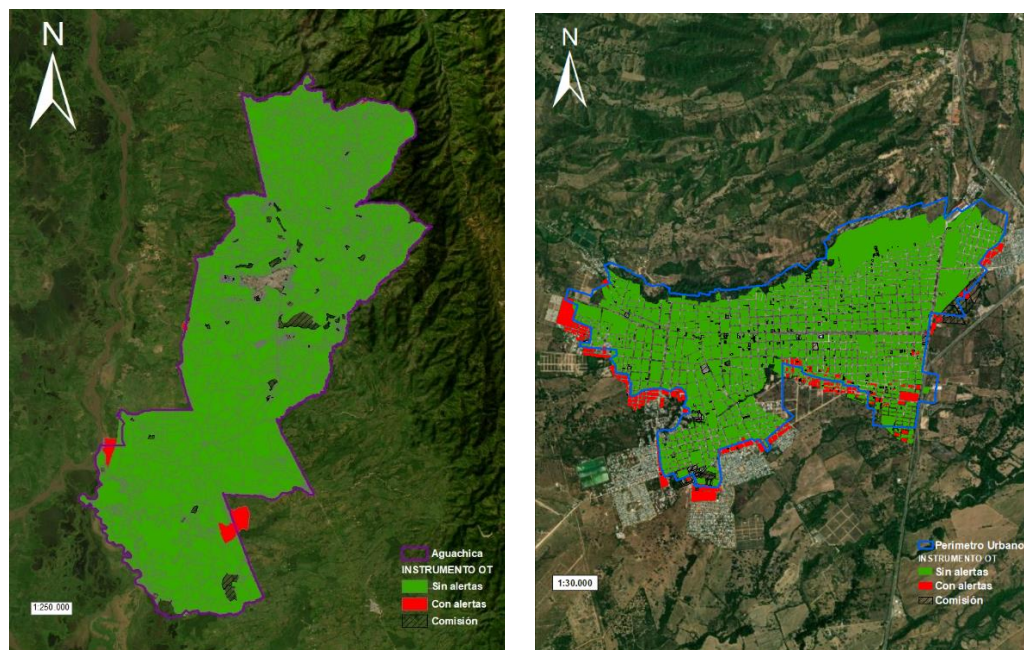
Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Conservación



Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal



Fuente: IGAC 2025