



DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
MUNICIPIO DE AYAPEL– CÓRDOBA



DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO MUNICIPIO DE AYAPEL (CÓRDOBA)

Dirección de Gestión Catastral

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda

Subdirección de Proyectos

Edwin Caro Velasquez

Realizó

Luisa Fernanda Carvajal Ortiz

Revisó

Judy Jasbleidy Rivera Romero
Paola Katherine Rodríguez Alfonso

Aprobó

Edgar Alonso Medina Araujo
Diego Alberto Arias Martínez
Edwin Caro Velasquez

Fecha de Elaboración:

Octubre 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.....	13
6.1.	Estadísticas generales	13
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	15
8.	Alertas por componentes de la información catastral.....	16
8.1.	Componente Destino.....	16
8.1.1.	Predios con destino “Lote” con Construcción	16
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.....	18
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	28

8.4.1.	Análisis de la información del histórico de la SICRE.....	28
8.4.2.	Pedios con folio de matrícula en el sistema antiguo	30
8.4.3.	Terrenos con Mejora.....	30
8.4.4.	Pedios con folio duplicado	31
8.5.	Componente Informalidad	32
8.5.1.	Pedios sin Folio de Matrícula inmobiliaria.....	33
8.5.2.	Mejoras e informales.....	33
8.6.	Componente Gráfico	34
8.6.1.	Pedios en omisión NPH.....	34
8.6.2.	Pedios en comisión.....	35
8.6.3.	Diferencias de áreas	35
8.7.	Componente Conservación	36
8.8.	Componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y límite municipal	36
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	39
8.1.	Resultados Análisis de componentes	40
9.	Análisis de Fuentes Secundarias	41
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	48
11.	Tipificación Predial por Rangos - TPR	50
12.	Conclusiones.....	53
13.	Ane.....	¡Error! Marcador no definido.
14.	Anexos	55
14.1.	Mapas de Calor alertas por predio	55
14.1.1.	Componente Destino	55
14.1.2.	Componente Construcción	55

.....	55
14.1.3. Componente Alfanumérico	56
14.1.4. Componente Jurídico.....	56
14.1.5. Componente Informalidad.....	57
14.1.6. Componente Gráfico.....	57
14.1.1. Componente Conservación	58
14.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal	58

Índice de Tablas

Tabla 1: Insumos técnicos	9
Tabla 2: Análisis de áreas municipio Ayapel - Córdoba	11
Tabla 3: Diferencia de áreas	11
Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Ayapel - Córdoba	11
Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Ayapel - Córdoba	12
Tabla 6: Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Ayapel	13
Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Ayapel - Córdoba	14
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Ayapel - Córdoba	14
Tabla 9: Estado alfanumérico de los predios municipio de Ayapel	15
Tabla 10: Estado jurídico de los predios municipio de Ayapel	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 Ayapel	20
Tabla 15: Ejemplo de alerta propietarios sin documento de identificación del municipio de Ayapel ..	21
Tabla 16: Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de Ayapel.	21
Tabla 17: Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de Ayapel.	22
Tabla 18: Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de Ayapel.	22
Tabla 19: Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de Ayapel.	23
Tabla 20: Ejemplo de alerta codificación de documento del municipio de Ayapel.	23
Tabla 21: Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Ayapel.	23
Tabla 22: Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Ayapel.	24
Tabla 23: Ejemplo de alerta de construcción sin puntaje del municipio de Ayapel.	24
Tabla 25: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Ayapel.	25
Tabla 26: Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Ayapel.	25
Tabla 27: Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Ayapel.	25
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 Ayapel.	26
Tabla 30: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz	26
Tabla 30: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Ayapel	28
Tabla 31: Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Ayapel	29
Tabla 32: Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Ayapel	29
Tabla 33: Ejemplo de folio segregado para el municipio de Ayapel	30
Tabla 34: Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Ayapel	30
Tabla 35: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.	30
Tabla 36: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Ayapel	31
Tabla 37: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Ayapel	31
Tabla 38: Análisis de datos jurídicos municipio de Ayapel	32

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

Índice de Figuras

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

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 Ayapel – Córdoba, 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 Ayapel - Córdoba.

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 Ayapel – Córdoba.

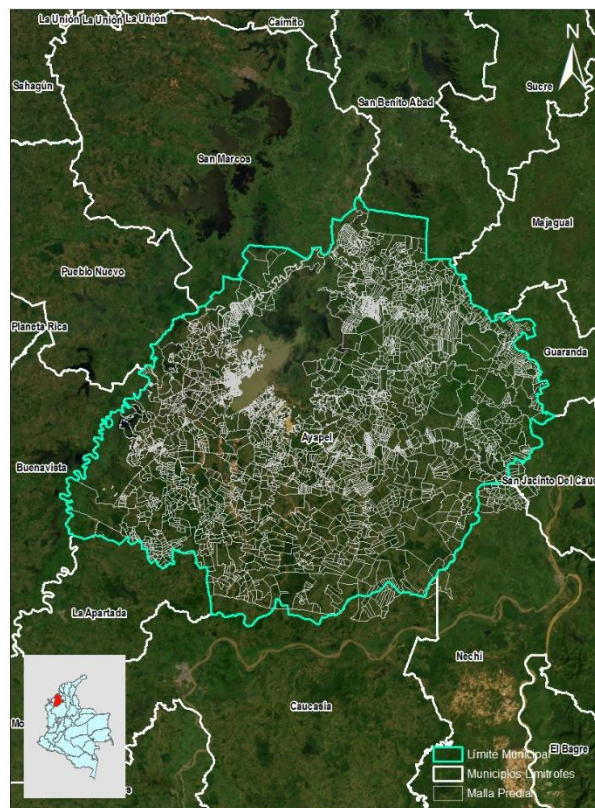
Sicre: El sistema de Interrelación Catastro Registro integra todos los datos catastrales con entidades como la Superintendencias de Notaria y Registro y el IGAC.

4. Características generales del municipio

El municipio de Ayapel, ubicado en el departamento de Córdoba, está localizado a los 8°18'45" de latitud norte y 75°08'42" de longitud oeste. Sus límites son: al norte con los municipios de San Marcos, San Benito Abad y Majagual, al este con Guaranda, San Jacinto del Cauca y Nechí; al oeste con Pueblo Nuevo y Buenavista y al sur con La Apartada y Cauca.

El Municipio de Ayapel – Córdoba ocupa un área municipal de 1929 km². La cota de altitud sobre la cabecera municipal es de 20 msnm, y su temperatura varía entre los 23°C y 36°C.

Figura 1: Ubicación del municipio de Ayapel – Córdoba



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 Ayapel – Córdoba. 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 Ayapel - Córdoba

Área catastral		Área Geográfica
Gráfica	Alfanumérica	
176.113 ha	183.132 ha	196.373 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
13.241	20.260	7.019
7,23%	11,50%	3,99%

Fuente: IGAC 2025

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área geográfica y gráfica es de 20.260 ha, lo cual equivale a un porcentaje de diferencia del 11,50%. Por otra parte, la diferencia entre el área alfanumérica y geográfica es de 13.241 ha, siendo equivalente al 7,23% de diferencia. Por último, la diferencia entre el área alfanumérica y gráfica es de 7.019 ha, que corresponde a un porcentaje de diferencia de 3,99%.

5.1. Análisis del deslinde municipal

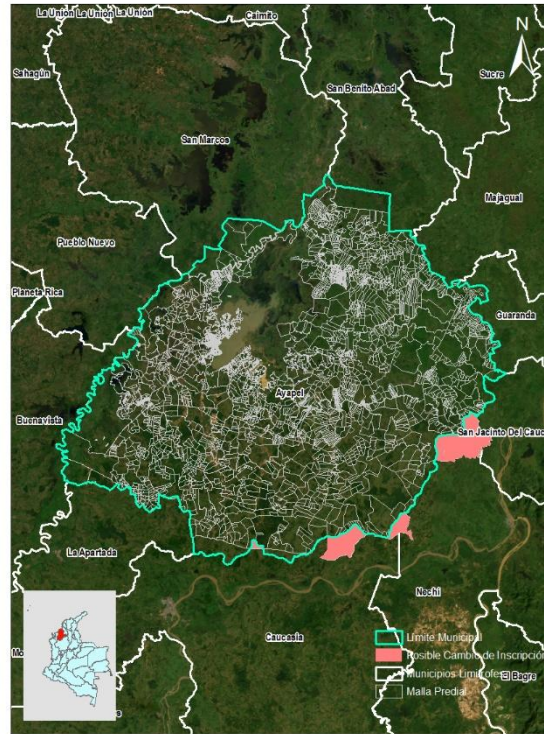
5.1.1. Posible cambio de inscripción catastral

Con la información anterior se evidencia que, el municipio de Ayapel - Córdoba 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 Ayapel - Córdoba.

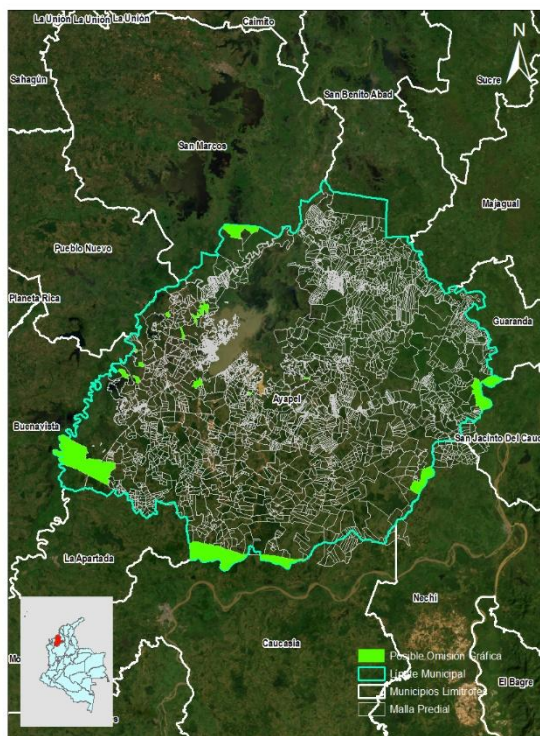
Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible cambio de inscripción catastral (ha)	Diferencia (%)
196.373	5.063 ha	2,58%

Fuente: IGAC 2025



Fuente: IGAC 2025

Figura 3. Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Ayapel - Córdoba



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 Ayapel, se hallan 86 terrenos duplicados.

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

CANTIDAD DE PREDIOS - DUPLICADO GRÁFICO		
Zona Rural	Zona Urbana	Total
20	66	86

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 Ayapel - Córdoba se tiene una vigencia catastral rural correspondiente al año 2012; y una vigencia catastral urbana correspondiente al año 2007; es decir, que en los últimos 13 y 18 años, se ha realizado un seguimiento por conservación para la zona rural y urbana del municipio respectivamente.

Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Ayapel - Córdoba

ANÁLISIS DE VIGENCIA CATASTRAL	
ZONA	VIGENCIA CATASTRAL
RURAL	2012
URBANO	2007

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 Ayapel - Córdoba, se desarrollaron procesos en el marco de la identificación de las características prediales, que se relacionan a continuación.

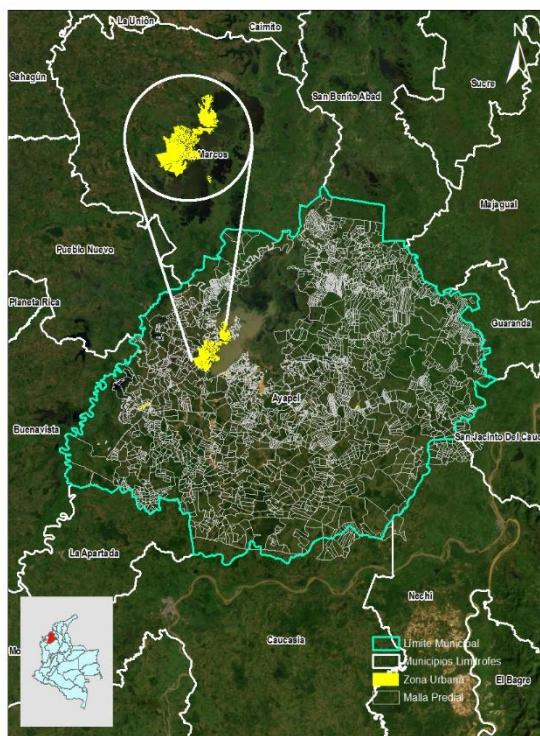
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Ayapel - Córdoba

Condición	Urbano	Rural	Total	%
Mejora (MEJ) / Informal (INFOR)	1.954	99	2.053	15,89%
No Propiedad Horizontal (NPH)	7.088	3.575	10.663	82,51%
Propiedad Horizontal (PH)	23	0	23	0,18%
Condominios (COND)	185	0	185	1,43%
Total General	9.250	3.674	12.924	100%

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede identificar que el municipio cuenta con 12.924 predios en la base catastral, de los cuales 3.674 corresponden a zona la rural y 9.250 a la zona urbana. Por último, de acuerdo con la condición de propiedad, se identifica que el 82,51% de la totalidad de los predios corresponden a la condición de No Propiedad Horizontal (NPH), el 0,18% de los predios se encuentran sometidos bajo un régimen de Propiedad Horizontal (PH); el 15,89% de los predios corresponden a mejoras (MEJ) o predios informales (INFOR); y por último, el 1,43% del total de predios corresponden a condominios (COND).

Figura 4: Condición por zona para el municipio de Ayapel - Córdoba



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 Ayapel

ESTADO ALFANUMÉRICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Con Alertas	1.509	2.506	4.015	79,60%
Mejoras Con Alertas	96	736	832	16,49%
PH Con Alertas	0	23	23	0,46%
Condominios Con Alertas	0	174	174	3,45%
TOTAL	1.605	3.439	5.044	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 Ayapel

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Sin Folio	772	1.893	2.665	56,53%
Mejora Sin Folio	99	1.950	2.049	43,47%
PH Sin Folio	0	0	0	0,00%
Condominio Sin Folio	0	0	0	0,00%
TOTAL	871	3.843	4.714	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

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	1.504	1.504	92,61%
Destino no lote sin área construida	No Aplica	120	120	7,39%
TOTAL	No aplica	1.624	1.624	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 1.504 alertas relacionadas a predios urbanos con destino lote y construcciones observadas, lo cual equivale al 92,61% 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.



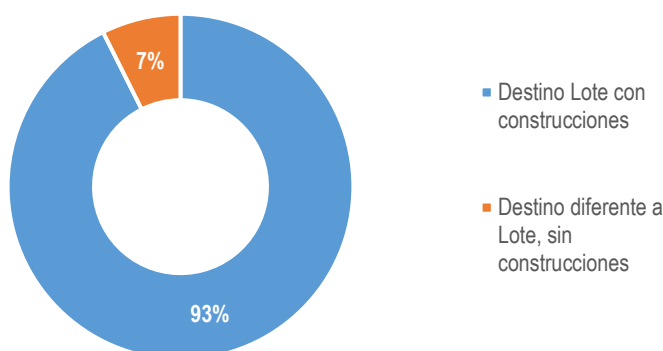
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 120 alertas relacionadas a predios urbanos con destino no lote y sin construcciones observadas, lo cual equivale al 7,39% del total de validaciones de destino.

Según lo descrito en la Tabla 11, el 92,61% de las alertas del componente destino corresponden a predios con destino Lote y área construida, mientras que el 7,39% corresponde a predios con destino diferente al de lote y sin área construida. Se destaca que las alertas del componente destino comprenden el 3,37% 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 según destino en el municipio de Ayapel

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	1.285	2.350	3.635	35,62%
Predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción (R2 y Base gráfica)	1.959	4.611	6.570	64,38%
TOTAL	3.244	6.961	10.205	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 Ayapel



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 3.635 alertas relacionadas a predios con omisión de construcciones, que equivalen al 35,62% 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_Construcción, U_Construcción), 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
230680001000000010002000000000	NPH	D	Agropecuario	Hay 5 Unidades más en la Base Gráfica

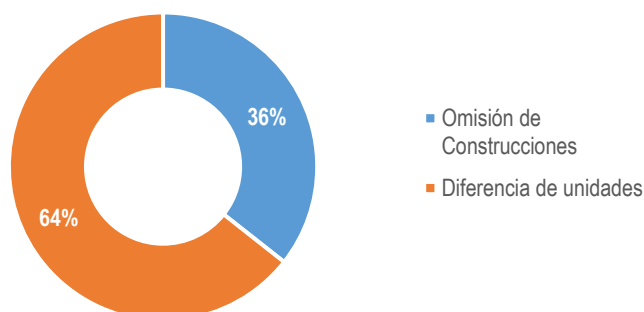
Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se encontraron 6.570 alertas relacionadas a predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción en el Registro 2 y Base gráfica, que equivalen al 64,38% del total de validaciones de construcción.

Según la Tabla 12, se concluye que, una vez realizadas las validaciones en el componente Construcción, el 64,38% del total de datos corresponde a alertas por diferencia de unidades, mientras que el 35,62% corresponde a alertas por omisión de construcciones. Se destaca que las alertas del componente construcción comprenden el 21,19% 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 Ayapel

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin identificación	717	1.380	2.097	45,47%
	A. Codificación propietario	32	388	420	
	Mismo propietario diferente ID	478	1.147	1.625	
DOCUMENTO	Misma ID Diferente propietario	500	1.824	2.324	44,88%
	Alerta Tipo de documento	483	1.280	1.763	
	Codificación documento	2	0	2	
DIRECCIÓN	Predio sin dirección	425	1	426	9,10%
	A. Codificación dirección	220	183	403	
CONSTRUCCIONES	Construcción sin puntaje	2	0	2	0,29%
	A. Puntaje construccion anexa	0	0	0	
	A. Codificación uso C. PH	0	13	13	
	PH no construido	0	11	11	
DESTINO ECONÓMICO	Predio sin destino	0	1	1	0,24%
	P. Destino Lote y área C.	0	1	1	
	P. Destino No Lote sin área C.	0	20	20	
GENERALES	Mejora sin predio Matriz	0	2	2	0,02%
	Registro repetido	0	0	0	
	Predio sin área de terreno	0	0	0	

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
	Mejora sin área construida	0	0	0	
	Mejora con área de terreno	0	0	0	
TOTAL		2.859	6.251	9.110	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 Ayapel.

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 Ayapel.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
230680001000000010003000000000	BONANZA LOTE 2	N	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.097 alertas relacionadas a propietarios sin identificación, lo cual equivale al 23,02% 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 Ayapel.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
2306800010000000240191000000000	EL DESQUITE	N	999-2

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 420 alertas relacionadas a codificación de propietarios, lo cual equivale al 4,61% 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 Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
230680001000000130037000000000	JAKELINE HINCAPIE BOHORQUEZ	C	42896793	2
230680001000000130105000000000	JAKELINE HINCAPIE BOHORQUEZ	C	0	2

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.625 alertas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación, lo cual equivale al 17,84% 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 Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
230680001000000010199000000000	HORACIO SANTOS GARCIA	C	78016118	2
230680102000000910005000000000	HORACIO MANUEL SANTOS GARCIA	C	78016118	2

Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 2.324 alertas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario, lo cual equivale al 25,51% 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 Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
230680001000000010083000000000	GRACIELA ROMAN BENITEZ	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.763 alertas relacionadas a tipo de documento, lo cual equivale al 19,35% 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 Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
23068010100000005000180000000000	SOCIEDAD TEJADA ARRIETA S.A.S.	N	0900736220-8

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2 alertas relacionadas a codificación de documento, lo cual equivale al 0,02% 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 Ayapel.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
230680001000000010083000000000	NPH	Agropecuario	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 426 alertas relacionadas a predios sin dirección, lo que equivale al 4,68% 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 Ayapel.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
230680001000000020041000000000	NPH	Agrícola	LOTE #6

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 403 alertas relacionadas a codificación de dirección, lo que equivale al 4,42% 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 Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
230680001000000350063000000000	0	1	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2 alertas relacionadas a construcciones sin puntaje, lo cual equivale al 0,02% 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.

Para el municipio de Ayapel, no se identificaron alertas relacionadas a puntaje de construcciones anexas.

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 24: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
230680101000000440901900000009	9	1	9

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 13 alertas relacionadas a codificación de construcción PH, lo cual equivale al 0,14% 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 25: Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Ayapel.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT	AREA_CONSTRUIDA
230680101000000270003901010001	9	1	9	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 11 alertas relacionadas a PH no construido, lo cual equivale al 0,12% 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 26: Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Ayapel.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino
230680102000000300012200000000	2	INFORMAL	0	Sin Destino

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1 alertas relacionadas a predios sin destino económico, lo cual equivale al 0,01% 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 27: Ejemplo de alerta predio con destino lote y con área construida

NPN	CP	Destino económico	Destino	Dirección	Área C
230680101000000260011000000000	0	S	Lote no urbanizable	C 8 4A 07	21

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1 alertas relacionadas a predios con destino lote y área construida, lo cual equivale al 0,01% 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 28: Ejemplo de alerta predios con destino no lote sin área construida del municipio de Ayapel.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Área C
230680101000000280006901010001	9	PH	Comercial	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 20 alertas relacionadas a predios con destino no lote, pero sin área construida, lo cual equivale al 0,22% 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 29: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz

NPN	CP	Destino económico	Dirección
230680102000000900015500000001	MEJORAS	Habitacional	T 5B 25 35

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2 alertas relacionadas a mejora sin predio matriz, lo cual equivale al 0,02% 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 Ayapel, no se identificaron alertas relacionadas a registros repetidos del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6.3. Predios sin área de terreno

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

Para el municipio de Ayapel, no se identificaron alertas relacionadas a predios sin área de terreno 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.

Para el municipio de Ayapel, no se identificaron alertas relacionadas a mejoras sin área construida del total de validaciones alfanuméricas.

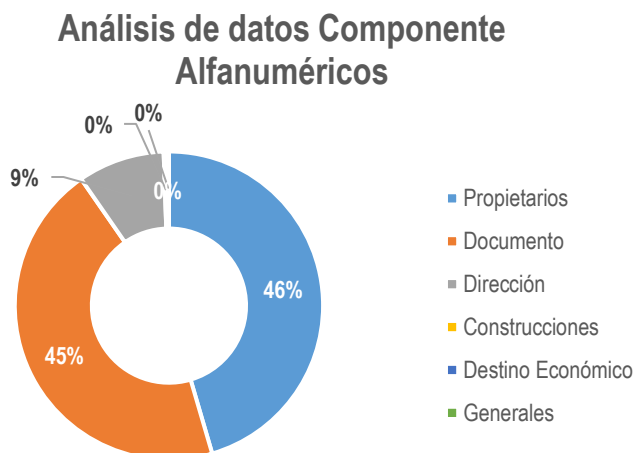
8.3.6.5. Mejoras con áreas de terreno

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

Para el municipio de Ayapel, no se identificaron alertas relacionadas a mejoras con área de terreno 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 9.110 alertas alfanuméricas, en donde el 45,47% de datos presenta alerta en la variable de propietarios, el 44,88% de datos presenta alerta en la variable de documento, y el 9,10% de datos presenta alerta en la variable de dirección. Se destaca que las alertas del componente alfanumérico comprenden el 18,91% 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 Ayapel.



Fuente: IGAC 2025

8.4. Componente Jurídico

Se realiza un análisis de la información jurídica para la identificación de alertas teniendo en cuenta las fuentes de información catastral del municipio.

Los datos de alertas jurídicas identificadas con la fuente de SICRE no se tienen en cuenta en el total de consolidado de alertas Componente Jurídico debido a la naturaleza del análisis.

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

Tabla 30: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Ayapel

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio cancelado (SICRE)	75	129	204	7,86%
Pedios con folio segregado (SICRE)	456	413	869	33,49%
Pedios con folio Antiguo	130	239	369	14,22%
Terrenos con Mejora	50	853	903	34,80%
Pedios con folio duplicado	52	198	250	9,63%
TOTAL	763	1.832	2.595	100%

Fuente: IGAC 2025

8.4.1. Análisis de la información del histórico de la 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 la SICRE.

➤ Folios en Comisión SICRE

Predios con folios inscritos pero que no se encuentran en la base del 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 31. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Ayapel

NPH	Folio	Identificados en SICRE
230680001000000010230000000000	142-30077	No identificado en SICRE

Fuente: IGAC 2025

El municipio de Ayapel cuenta con 8.060 folios en la base catastral, en dónde se identificaron un total de 1.511 folios que no se encuentran inscritos en la información remitida por la SICRE, lo cual corresponde al 18,75% 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 32. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Ayapel

FOLIO DE MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	IDENTIFICADOS EN CATASTRO
142-21428	CÓRDOBA	AYAPEL	No identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se analizaron un total de 14.094 folios relacionados en la información del reporte SICRE, en donde se identificaron un total de 7.543 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 53,52% 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 33. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Ayapel

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
142-18110	230680001000000010197000000000	142-21749	230680001000000010197000000000	Segregado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 869 alertas de folios segregados, las cuales equivalen al 33,49% 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 34. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Ayapel

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
142-18110	230680001000000010197000000000	142-21749	230680001000000010197000000000	Cerrado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 204 alertas de folios cerrados o cancelados, las cuales equivalen al 7,86% 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 35: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.

NUMERO PREDIAL	Folio
230680001000000010002000000000	206018400053663886

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 369 alertas relacionadas a predios con folio en sistema antiguo. Se encuentra que el total de predios con folio en el sistema antiguo corresponde al 14,22% 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 36: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Ayapel

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	TERRENO CON MEJORA
230680001000000050003000000000	0	NPH	Habitacional	SI

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 903 alertas relacionadas a terrenos con mejoras, las cuales equivalen al 34,80% 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 37: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Ayapel

NUMERO PREDIAL	Folio	Contador Folio Duplicado
230680001000000010202000000000	142-15832	1
230680102000000560047000000000	142-15832	1

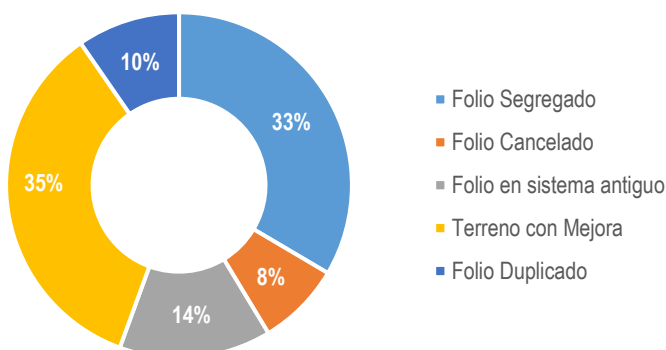
Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 250 alertas relacionadas a predios con folio duplicado. Las alertas por folio duplicado equivalen al 9,63% de las validaciones jurídicas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Jurídico (Tabla 30) se concluye, una vez realizado el análisis de datos jurídicos, que el municipio presenta 2.595 alertas jurídicas, en donde el 33,49% corresponde a predios con folio segregado según la SICRE, 7,86% corresponde a predios con folio cancelado según la información de la SICRE, 14,22% corresponde a predios con folio en el sistema antiguo, 34,80% corresponde a terrenos con mejora y 9,63% corresponde predios con folio duplicado tal como se observa a continuación. También se establece que el total de alertas del componente jurídico corresponde al 5,39% del total de alertas del municipio.

Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Ayapel

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 38: Análisis de datos jurídicos municipio de Ayapel

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en alerta de formato	2	14	16	0,48%
Predios con diferente círculo registral	85	3.263	3.348	99,41%
Mejoras con folio	0	4	4	0,12%
TOTAL	87	3.281	3.368	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 Ayapel:

Tabla 39: Análisis de datos componente informalidad

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	772	1.893	2.665	56,49%
Predios en condición de mejora	99	1.954	2.053	43,51%
TOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	871	3.847	4.718	100%

Fuente: IGAC 2025

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

8.5.1. Predios sin Folio de Matrícula inmobiliaria

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

Tabla 40: Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de Ayapel

NPN	Folio
230680001000000010083000000000	

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se identificaron 2.665 alertas relacionadas a predios sin folio, las cuales equivalen al 56,49% 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 41: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Ayapel.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	MEJORA
230680001000000050003500000002	5	MEJORAS	Habitacional	SI

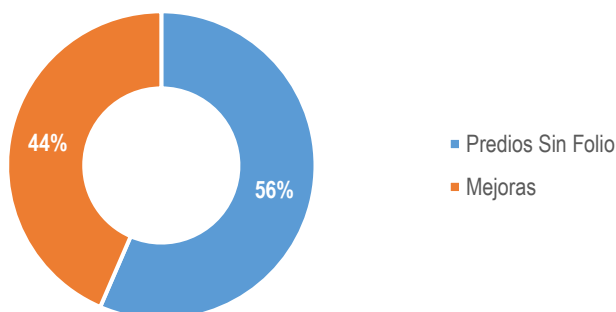
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.053 alertas relacionadas a mejoras o informalidad existentes, las cuales equivalen al 43,51% del total de validaciones del componente informalidad.

Según la Tabla 39, se concluye que, una vez realizado el análisis de datos del componente informalidad, el 56,49% de los datos corresponde a predios sin folio, mientras que el 43,51% de los datos corresponden a predios en condición de mejora o predios informales. Adicionalmente, las alertas del componente informalidad corresponden al 9,80% del total de alertas en el municipio. Esto se observa en la siguiente gráfica.

Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Ayapel.

Análisis urbano según posible informalidad



Fuente: IGAC 2025

8.6. Componente Gráfico

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

Tabla 42: Análisis de datos componente gráfico municipio de Ayapel

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios en Omisión NPH	35	11	46	0,51%
Predios en Comisión	22	12	34	0,37%
Diferencia de áreas	3.126	5.884	9.010	99,12%
TOTAL	3.183	5.907	9.090	100%

Fuente: IGAC 2025

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

8.6.1. Predios en omisión NPH

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

Tabla 43: Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de Ayapel.

NPN	Omisión
230680001000000050003500000001	Omisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 46 alertas relacionadas a predios en omisión de predio NPH, las cuales equivalen al 0,51% del total de las alertas del componente gráfico.

8.6.2. Predios en comisión

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

Tabla 44: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Ayapel.

NPN	Comisión
277450100000000200005000000000	Comisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 34 alertas relacionadas a predios en comisión, las cuales equivalen al 0,37% del total de las alertas del componente gráfico.

8.6.3. Diferencias de áreas

Predios 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 45: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Ayapel.

NPN	Área Terreno (ha)	Área gráfica (m2)	Diferencia %
230680001000000010188000000000	25000	26932,48963	8%

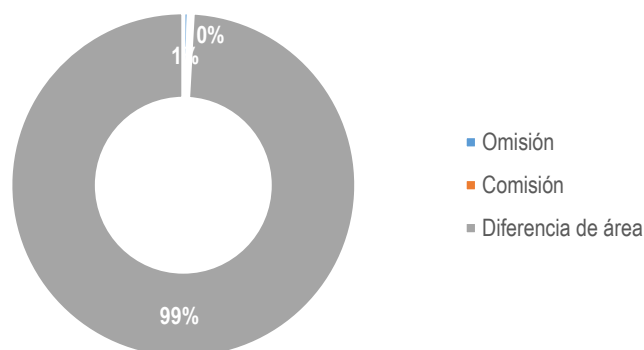
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 9.010 alertas relacionadas a diferencias de áreas. Las alertas por diferencia de área equivalen al 99,12% 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 Ayapel” (Tabla 42), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 9.090 alertas gráficas, en donde las alertas por diferencia de área representan el 99,12% del total con 9.010 alertas, seguido de las alertas por omisión que representan el 0,51% del total y las alertas por comisión con el 0,37% de alertas. Adicionalmente, las alertas del componente gráfico corresponden al 18,87% del total de alertas del municipio. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura.

Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Ayapel.

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 46: Análisis de datos componente Conservación del municipio de Ayapel

ANÁLISIS COMPONENTE CONSERVACIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con saldos de conservación	18	300	318	0,66%

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 47: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Ayapel.

INFORMACIÓN PREDIO		SALDOS DE CONSERVACIÓN		
NPN	FOLIO	SALDOS	TIPO DE TRAMITE	CLASIFICACIÓN
230680101000000470034000000000	142-13934	1	Rectificación	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 318 alertas por saldos de conservación en el municipio. Las alertas por saldos de conservación representan el 0,66% 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 48: Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de Ayapel

ANÁLISIS COMPONENTE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO Y LÍMITE MUNICIPAL				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios fuera del límite municipal	90	N.A.	90	8,68%
Predios fuera del perímetro urbano	N.A.	583	583	56,22%
Predios con posible cambio de inscripción	N.A.	364	364	35,10%
TOTAL	90	947	1.037	100%

Fuente: IGAC 2025

8.8.1. Predios fuera del límite municipal

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

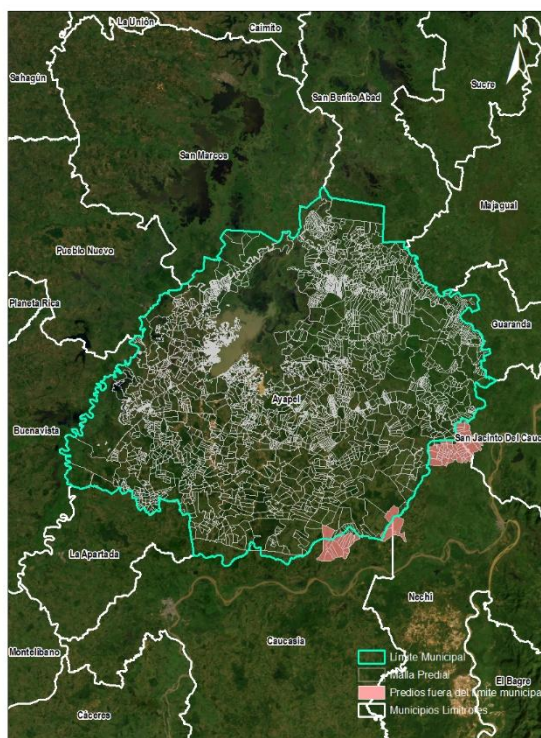
Tabla 49: Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.

NPN	CP	Pedio fuera del límite Municipal
230680001000000090001000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 90 alertas por predios fuera del límite municipal, las cuales representan el 8,68% de las alertas del componente.

Figura 14. Predios Fuera del límite Municipio de Ayapel



Fuente: IGAC 2025

8.8.2. Análisis del perímetro urbano

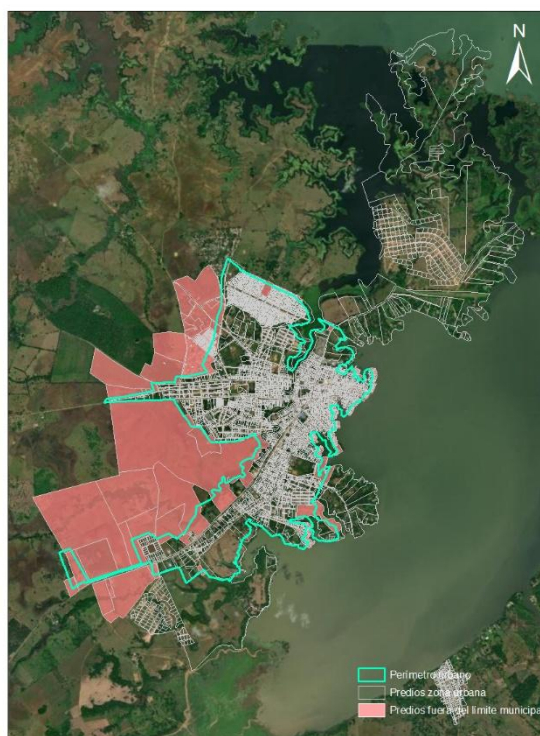
El municipio de Ayapel presenta una zona con comportamiento urbano, reconocida en la información catastral como cabecera urbana, adicional a 6 corregimientos con comportamiento urbano. La información oficial publicada indica que el municipio se rige por descrito en Acuerdo No. 011 del año 2015, correspondiente al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Ayapel. En este documento se define el perímetro urbano correspondiente a la cabecera municipal y se reconoce, adicionalmente, la condición urbana de los centros poblados Cecilia, El Cedro, Marralú, Palotal, Playa Blanca – Nariño y Pueblo Nuevo – Popales.

El perímetro urbano del municipio se encuentra delimitado según lo establecido en el PBOT, definiendo un área total de 449,537 hectáreas. A continuación, se observan los límites oficiales del perímetro urbano para la cabecera municipal de Ayapel, y donde se observan, además, los predios registrados como urbanos que salen de los límites definidos.

8.8.2.1. Predios fuera del perímetro urbano

Predios urbanos gráficamente fuera del perímetro urbano del municipio, definido por el PBOT del municipio de Ayapel. La distribución de estas alertas se observa en la siguiente imagen:

Figura 15. Perímetro Urbano Municipio de Ayapel



Fuente: IGAC 2025, Tomado de: PBOT 2015

Tabla 50: Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.

NPN	CP	Predio fuera del perímetro urbano
230680101000000010001000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 583 alertas por predios urbanos fuera del perímetro urbano, las cuales representan el 56,22% 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, que según el instrumento de planificación se consideran parte de la zona rural.

Conforme al Acuerdo No. 011 de 2015, los seis centros poblados señalados en el ítem 8.8.2 presentan condición urbana, motivo por el cual los predios localizados en dichas zonas no generan alertas. Sin embargo, al revisar la cartografía de clasificación del suelo anexa al PBOT del municipio, se identifica que en el sector norte, contiguo al perímetro urbano, el suelo está clasificado como suburbano. Teniendo en cuenta que el suelo suburbano se enmarca dentro de la categoría de suelo rural y que, a su vez, los predios en esta zona se encuentran inscritos como urbanos en la información catastral, se generan alertas por un posible cambio en la inscripción catastral.

Tabla 51: Ejemplo de alertas por posible cambio de inscripción catastral.

NPN	TA	ZONA	CP	Corregimiento	Comportamiento según EOT
230680101000000470021000000000	01	Urbano - Cabecera	NPH	Cabecera	Rural

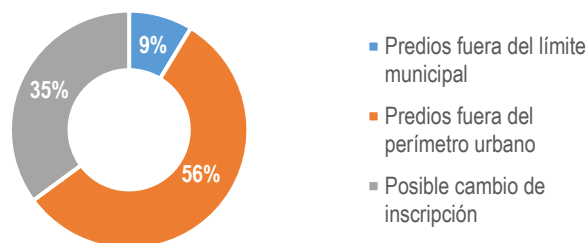
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 364 alertas por posible cambio de inscripción catastral, las cuales representan el 35,10% 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 48), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 1.037 alertas por localización gráfica de los predios, en donde las alertas por predios fuera del límite municipal corresponden al 8,68%, mientras que las alertas por predios fuera del perímetro urbano corresponden al 56,22%, y las alertas por posible cambio de inscripción corresponden al 35,10% del total. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura. Adicionalmente, las alertas del componente Instrumento de ordenamiento corresponden al 2,15% del total de alertas del municipio.

Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de Ayapel

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 Ayapel, se encuentra un total de 48.165 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 52. Cantidad de Alertas por componente en el municipio de Ayapel

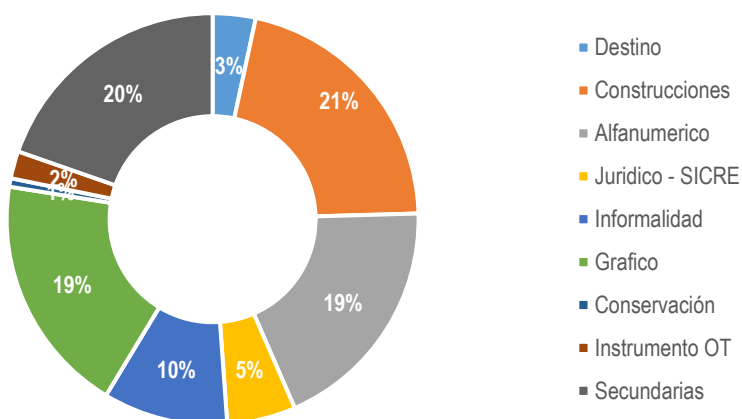
ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
DESTINO	Cambio de destino lote con área construida	1.504	4,70%	NA	NA
	No lote sin área construida	120		NA	
CONSTRUCCIONES	Omisión construcciones	2.350	20,14%	1.285	23,86%

ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
	Diferencia entre unidades de R2 y base grafica	4.611		1.959	
ALFANUMÉRICO	Cantidad inconsistencias alfanuméricas	6.251	18,08%	2.859	21,03%
JURÍDICO - SICRE	Folio cancelado	129	5,03%	75	5,61%
	Folios segregados	413		456	
	Folio antiguo	239		130	
	Terrenos con mejora	853		50	
	Duplicados	198		52	
INFORMALIDAD	Sin folio	1.893	11,13%	772	6,41%
	Mejoras	1.954		99	
GRAFICO	Diferencia de áreas	5.884	17,09%	3.126	23,41%
	Pedio en Omisión	11		35	
	Predios en Comisión	12		22	
CONSERVACIÓN	Saldo de conservación	300	0,87%	18	0,13%
INSTRUMENTO OT	Predios fuera del límite municipal	583	2,74%	90	0,66%
	Predios fuera del perímetro urbano	364		0	
SECUNDARIAS	Secundarias	6.898	19,96%	2.570	18,90%
Total		34.567	100%	13.598	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 53. 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	44,603	0,02%
	Humedales RAMSAR	54.342	27,67%
	RUNAP- Registro Único de Áreas Protegidas	141.259	71,93%
INTERCULTURAL	Comunidad negra titulada	10,923	0,01%
	Solicitudes de consejos comunitarios	15,729	0,01%
	Solicitudes de resguardos indígenas	1.864	0,95%

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 54: Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.

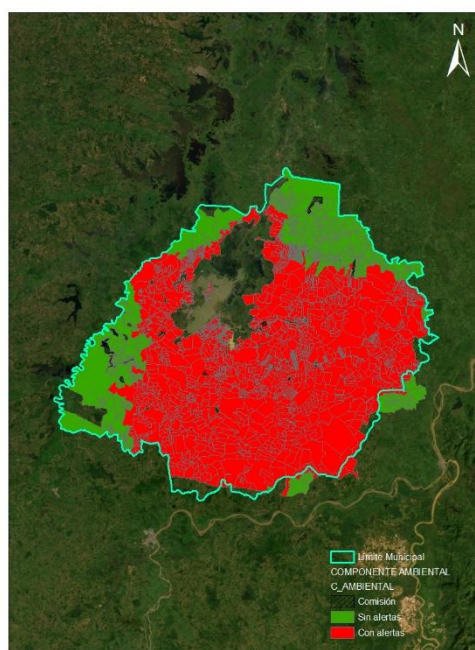
COMPONENTE AMBIENTAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Mina punto	0	0,00%	0	0,00%
Mina, polígono	0	0,00%	0	0,00%
Cambio de bosque Colombia 2017 - 2018	10	0,27%	0	0,00%
Humedales RAMSAR	1.203	32,74%	439	4,75%
Páramos (Ministerio de Ambiente)	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	0	0,00%	0	0,00%
RUNAP- Registro Único de áreas protegidas	2.315	63,01%	6.719	72,64%
Cicatrices tala Amazonas a junio de 2025	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Ayapel de acuerdo con la Tabla 54, se identifica que 10 predios del municipio corresponden a Cambio de Bosque, lo que representa un área de 44,603 ha. Adicionalmente, se evidencia que 9.034 predios del municipio corresponden a Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), lo que representa un área de 121.173 ha. Por último, se evidencia que 1.642 predios se encuentran en Humedales, lo que representa un área de 37.130 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

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

Tabla 55: Alertas por fuentes secundarias del componente intercultural.

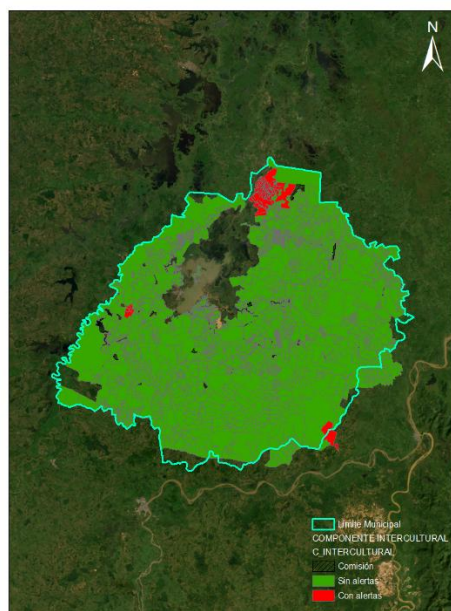
COMPONENTE INTERCULTURAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Comunidad negra titulada	4	0,11%	0	0,00%
Solicitudes consejos comunitarios	7	0,19%	0	0,00%
Solicitudes de resguardos indígenas	100	2,72%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, y de conformidad con la Tabla anterior, se identificó que 100 predios del municipio corresponden a Solicitudes de Resguardos Indígenas, lo que representa un área de 1.864 ha. Así mismo, 4 predios del municipio corresponden a zonas de Comunidades Negras Tituladas, lo que representa un área de 10,923 ha. Adicionalmente, 7 predios corresponden a Solicitudes de Consejos Comunitarios, lo que corresponde a un área de 15,729 ha.

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

Figura 19: Alertas componente intercultural por predio



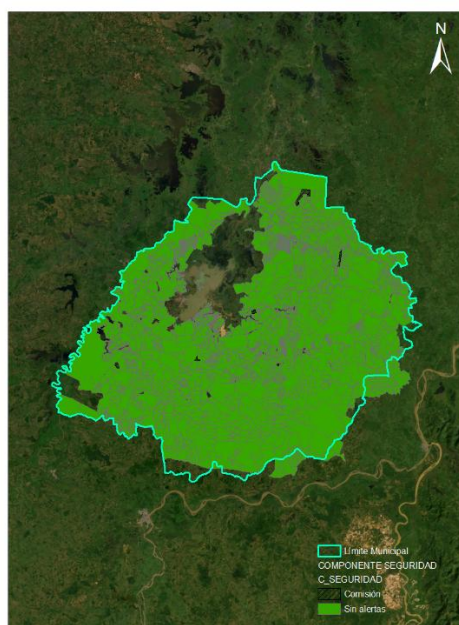
Fuente: IGAC 2025

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.

En el municipio de Ayapel no se identificaron alertas de seguridad en el cruce con fuentes secundarias.

Figura 20: 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 56: Alertas por fuentes secundarias del componente social.

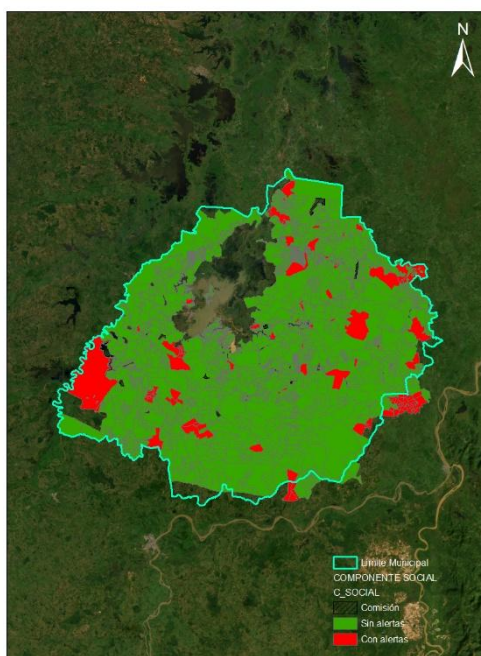
COMPONENTE SOCIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Clúster para grupos étnicos	40	1,09%	2	0,02%
Viviendas	5	0,14%	0	0,00%
Sitios arqueológicos	1	0,03%	0	0,00%
URT- Solicitudes recibidas	85	2,31%	5	0,05%
URT- Solicitudes inscritas demanda	18	0,49%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, se identificó que el municipio presenta 90 predios con Solicitudes Recibidas en la Unidad de Restitución de Tierras (URT), 42 predios con traslape de clúster para grupos étnicos, 18 predios con Solicitudes Inscritas en demanda en la Unidad de Restitución de Tierras (URT), 5 predios que presentan cruce con viviendas étnicas, y 1 predio se sitúa en un sitio arqueológico.

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

Figura 21: 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 57: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.

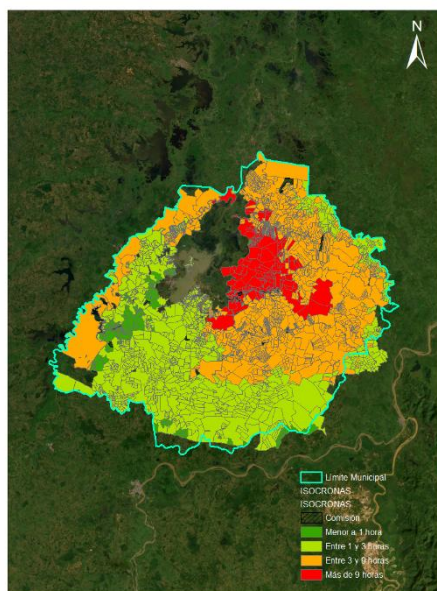
COMPONENTE FÍSICO TERRITORIAL				
Fuente	Cantidad rural	% rural	Cantidad urbano	% urbano
Isócronas - Tiempo de desplazamiento máximo	3.158	85,96%	566	6,12%
Inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años	2.124	57,81%	1.445	15,62%
Pendiente máxima	2.663	72,48%	2.037	22,02%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Ayapel se identificaron 3.724 predios situados en zonas con tiempos de desplazamiento superiores a una hora. Por otra parte, se hallaron 4.700 predios situados en zonas con pendientes superiores al 12%. Y finalmente, se encontraron 3.569 predios ubicados en zonas de posible afectación por inundaciones.

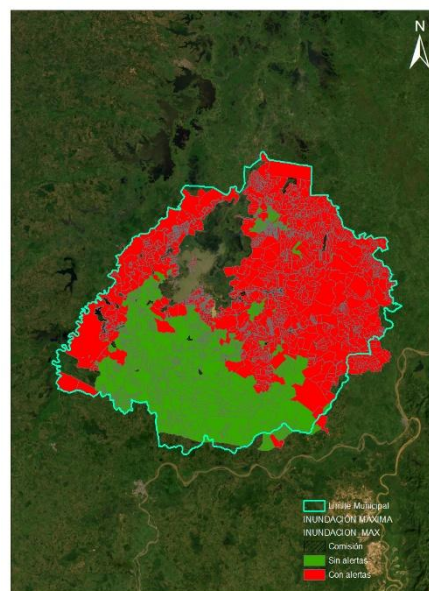
En las siguientes figuras, se presenta la consolidación gráfica de las alertas físico - territoriales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 22: Alertas componente de isócronas por predio



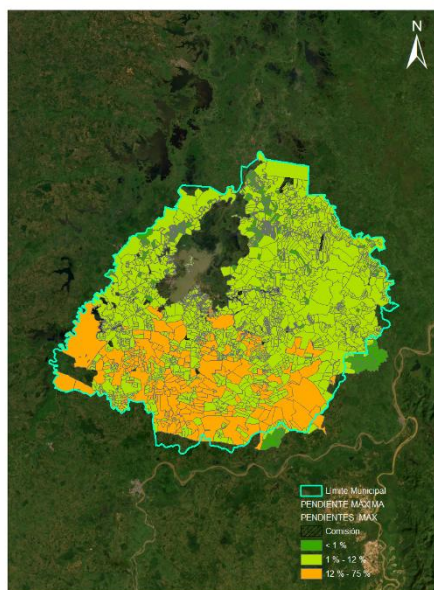
Fuente: IGAC 2025

Figura 23: Alertas componente de inundación por predio



Fuente: IGAC 2025

Figura 24: 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

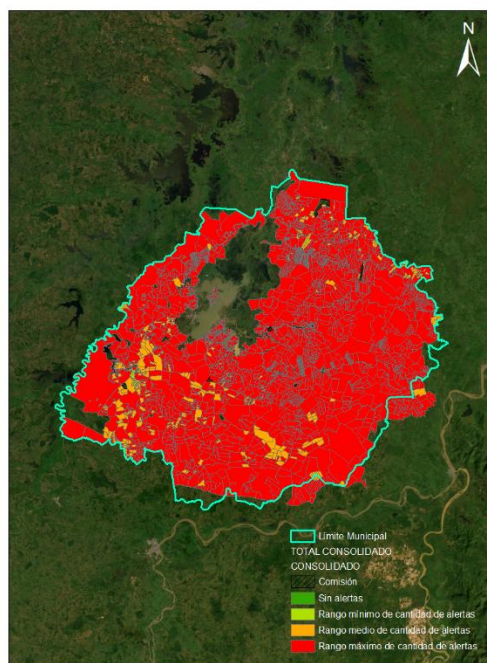
Para la zona rural del municipio de Ayapel se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 22; de esta manera, se encuentra que, del total de predios rurales, 2 predios se encontraban sin alerta, 86 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 436 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 3.150 predios se en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa a continuación.

Tabla 58. Resultado final alertas por predios rurales

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	2	0,05%
Rango mínimo de Alertas	86	2,34%
Rango medio de Alertas	436	11,87%
Rango máximo de Alertas	3.150	85,74%
TOTAL	3.674	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 25. Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Ayapel



Fuente: IGAC 2025

10.1. Resultado final de alertas por predios urbanos

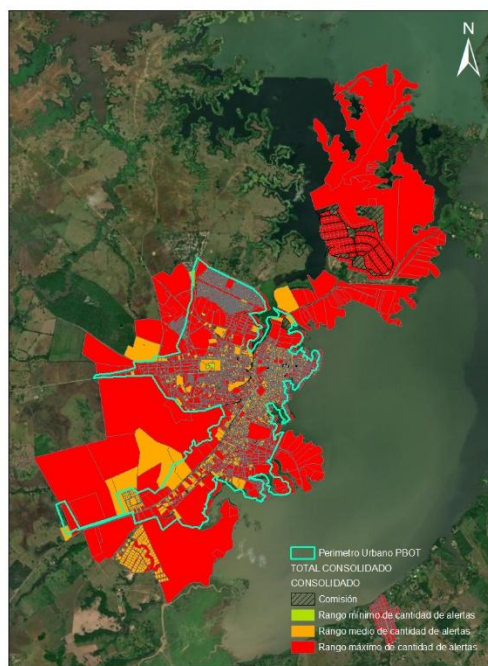
Para la zona urbana del municipio de Ayapel se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 23; de esta manera, se encuentra que, del total de predios urbanos, ningún predio se encontraba sin alerta, 143 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 4.036 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 5.071 predios se en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior tal como se observa a continuación.

Tabla 59. Resultado final alertas por predios urbanos

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	0	0,00%
Rango mínimo de Alertas	143	1,55%
Rango medio de Alertas	4.036	43,63%
Rango máximo de Alertas	5.071	54,82%
TOTAL	9.250	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 26. Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano



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

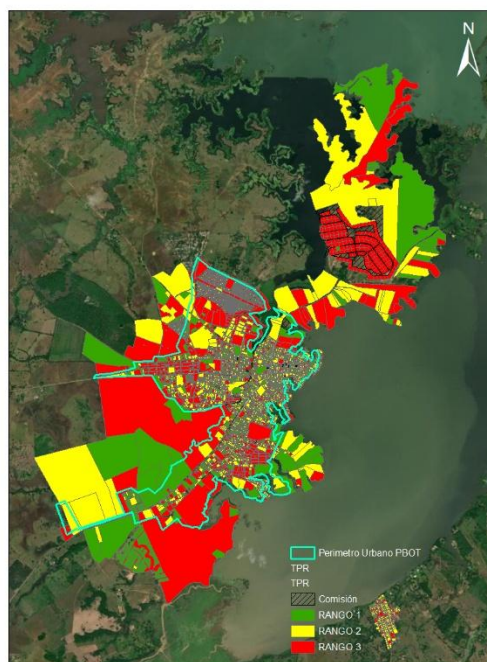
Para el municipio Ayapel, se identificó la siguiente clasificación TPR tanto como para la zona urbana y rural:

Tabla 60. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - URBANA		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	2.462	26,62%
Rango 2	4.140	44,76%
Rango 3	2.648	28,63%
TOTAL	9.250	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 27. Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Ayapel



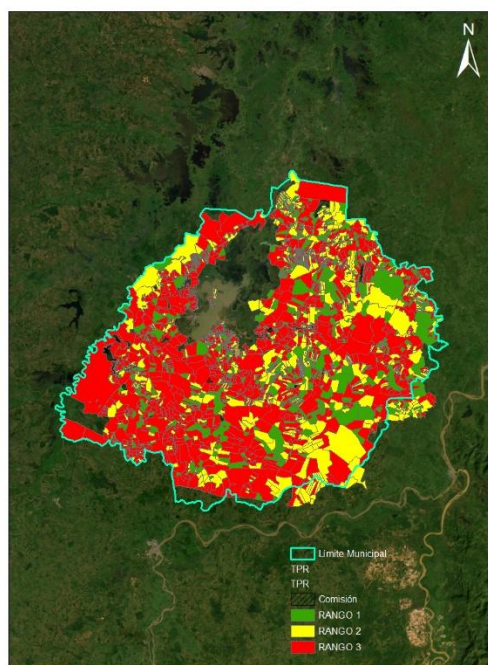
Fuente: IGAC 2025

Tabla 61. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - RURAL		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	997	27,14%
Rango 2	1.037	28,23%
Rango 3	1.640	44,64%
TOTAL	3.674	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 28. Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio Ayapel.



Fuente: IGAC 2025

12. Conclusiones

El diagnóstico catastral multipropósito del municipio de Córdoba-Ayapel, 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 27.176 alertas, que se dividen en tres categorías principales: alfanuméricas (33,52%), jurídicas (27,80%) y gráficas (38,68%).

Dentro de las alertas alfanuméricas, que suman 9.110, se destaca que un 44,88% corresponden a alertas relacionadas con el documento, un 45,47% se refieren a propietarios, y un 9,10% se vinculan a la variable de dirección.

Las alertas jurídicas, que alcanzan un total de 7.555, están mayoritariamente relacionadas a predios con diferente círculo registral, representando un 44,32%, seguido de predios sin folio, que representan un 35,27%, y de terrenos con mejora, que corresponden al 11,95% del total de alertas jurídicas.

Las alertas gráficas, que suman 10.511, se concentran principalmente en predios con diferencia entre el área gráfica y alfanumérica con un 85,72%, seguido de predios en omisión con un 13,96%, y por último, predios en comisión, que representan un 0,32% del total de alertas gráficas.

El 43,51% de las alertas por informalidad corresponden a predios en condición de mejora con 2.053 alertas, mientras que el 56,49% están asociadas a predios sin folio (2.665 alertas). Esta situación evidencia un nivel alto de informalidad en la tenencia y registro de la propiedad, principalmente en la zona rural, lo cual dificulta la seguridad jurídica y la implementación de políticas de ordenamiento territorial.

El componente jurídico - SICRE identificó un total de 2.595 alertas, destacándose los terrenos con mejora 903 alertas, equivalentes al 34,80%, seguidos por folios segregados con 869 alertas, equivalentes al 33,49%, predios con folio antiguo con 369 alertas, correspondientes al 14,22%; y folios duplicados con 250 alertas, equivalentes al 9,63%. Además, se identificaron folios cancelados (204 alertas), lo que evidencia inconsistencias estructurales entre el catastro y el registro. Esta desconexión crítica señala la necesidad de fortalecer el cruce de información entre bases catastrales y registrales.

El análisis de fuentes secundarias evidenció afectaciones ambientales como el cambio de cobertura de bosque (44,603 ha) y la presencia dentro del Registro Único Nacional de Áreas Protegidas - RUNAP (141.259 ha), que representan áreas de especial importancia ecológica. Así mismo, se identificaron zonas de humedal, correspondientes a 54.342 ha.

Se identificaron traslapes con fuentes étnicas como la comunidad negra titulada (10,923 ha, 0,01%), así como con solicitudes de consejos comunitarios (15,729 ha, 0,01%) y solicitudes de resguardos indígenas (1.864 ha, 0,95%), lo cual implica retos jurídicos, sociales e interculturales que deben ser abordados de forma integral en futuros procesos de gestión del territorio y planificación rural.

En cuanto a la Tipificación Predial por Rangos (TPR), en la zona rural, el 28,23% de los predios se concentran en el Rango 2 (1.037 predios), un 27,14% en el Rango 1 (997 predios) y un 44,64% en el Rango 3 (1.640 predios).

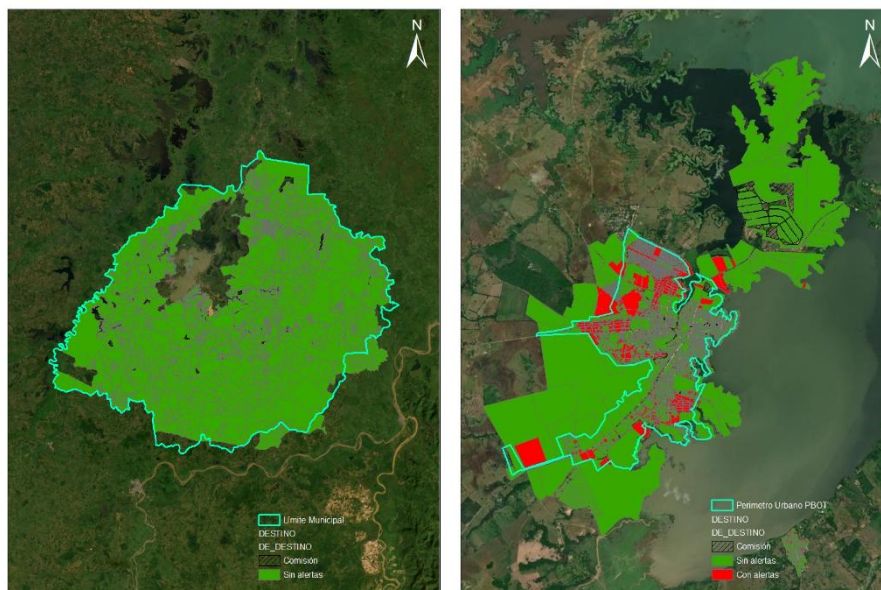
En contraste, en la zona urbana, la distribución es más equilibrada: el 26,62% de los predios se ubican en el Rango 1 (2.462 predios), el 44,76% en el Rango 2 (4.140 predios) y el 28,63% en el Rango 3 (2.648 predios).

13. Anexos

23068_Marcas_Córdoba_Ayapel.xlsx

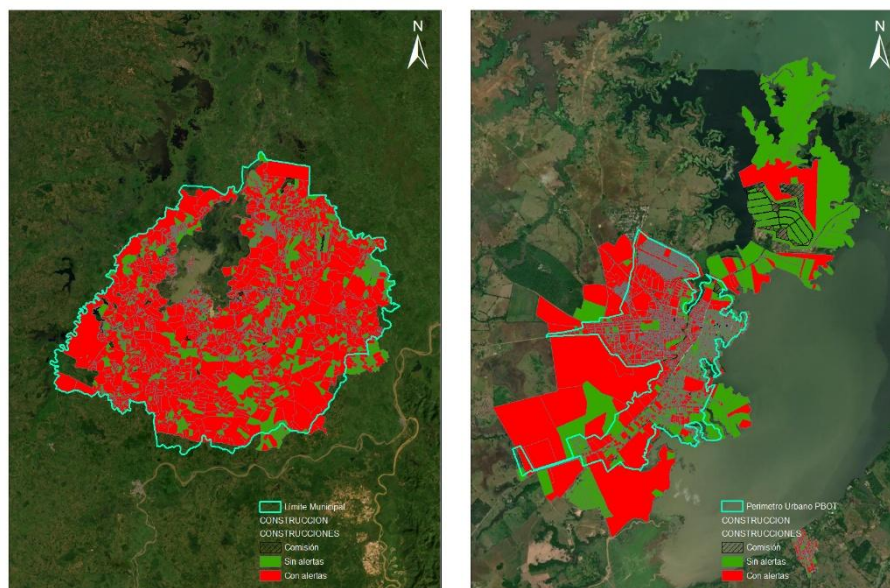
13.1. Mapas de Calor alertas por predio

13.1.1. Componente Destino



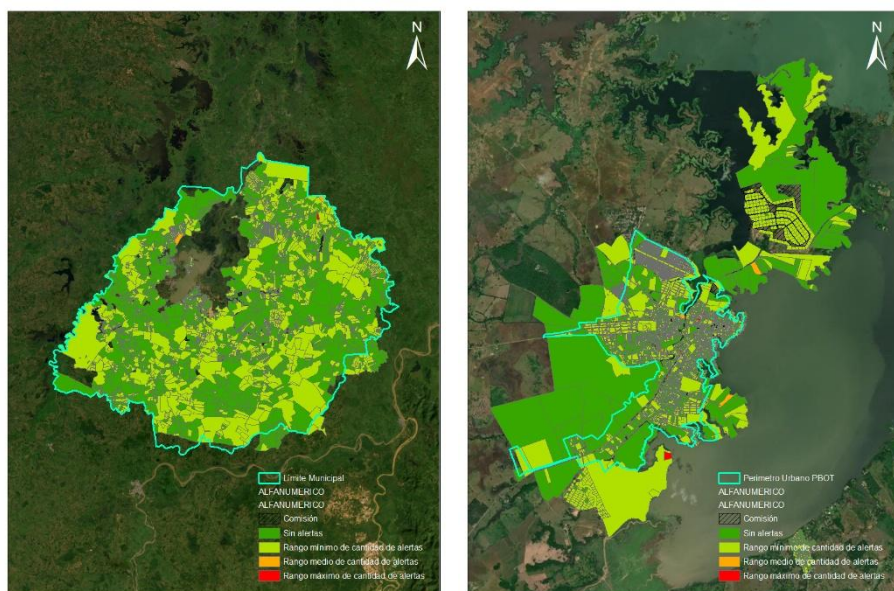
Fuente: IGAC 2025

13.1.2. Componente Construcción



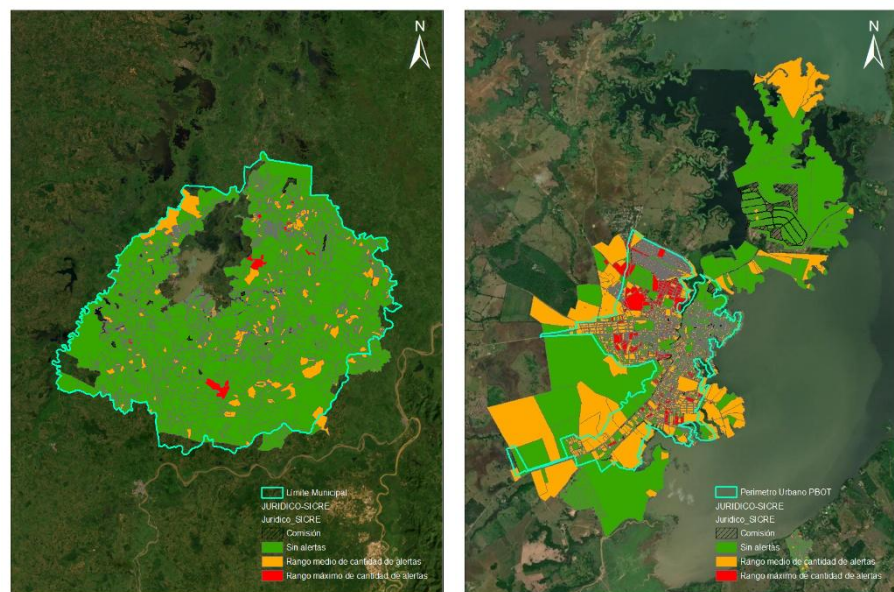
Fuente: IGAC 2025

13.1.3. Componente Alfanumérico



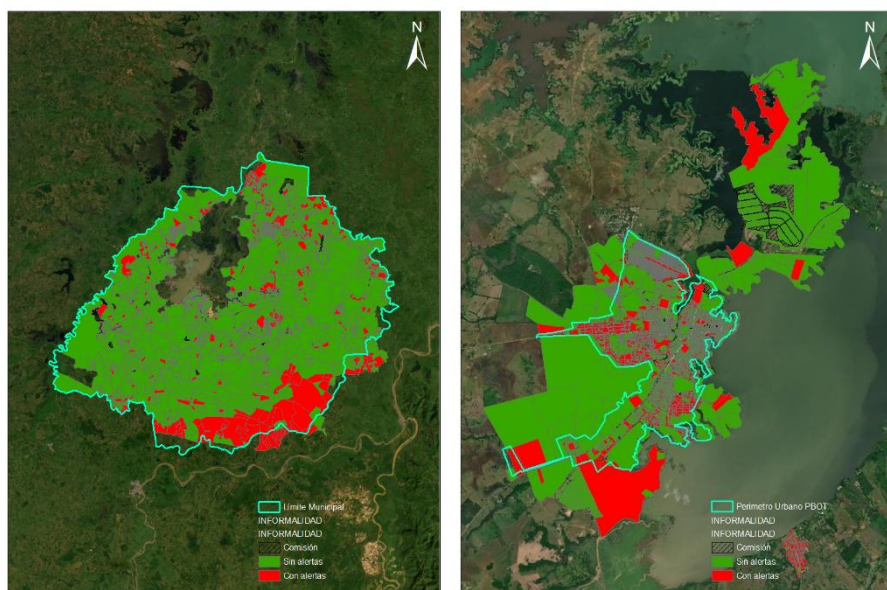
Fuente: IGAC 2025

13.1.4. Componente Jurídico



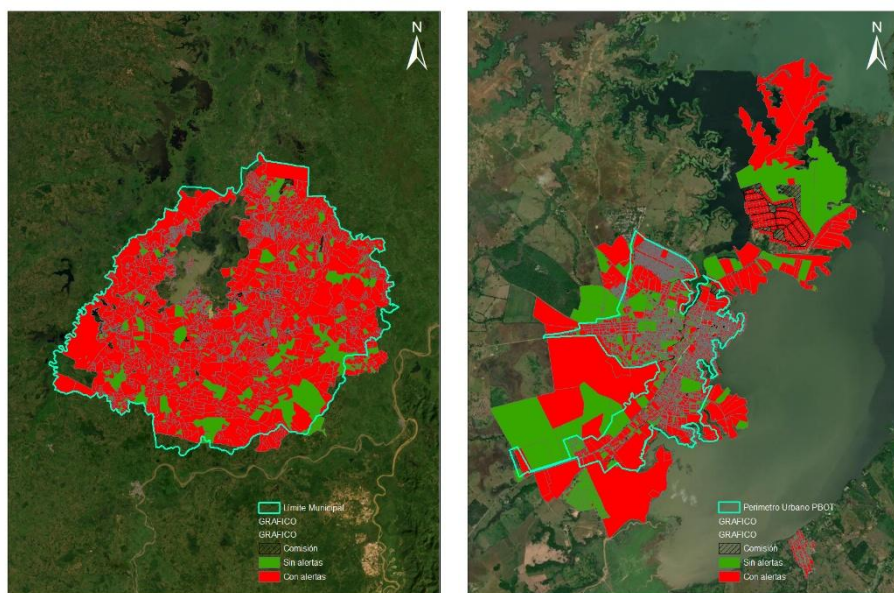
Fuente: IGAC 2025

13.1.5. Componente Informalidad



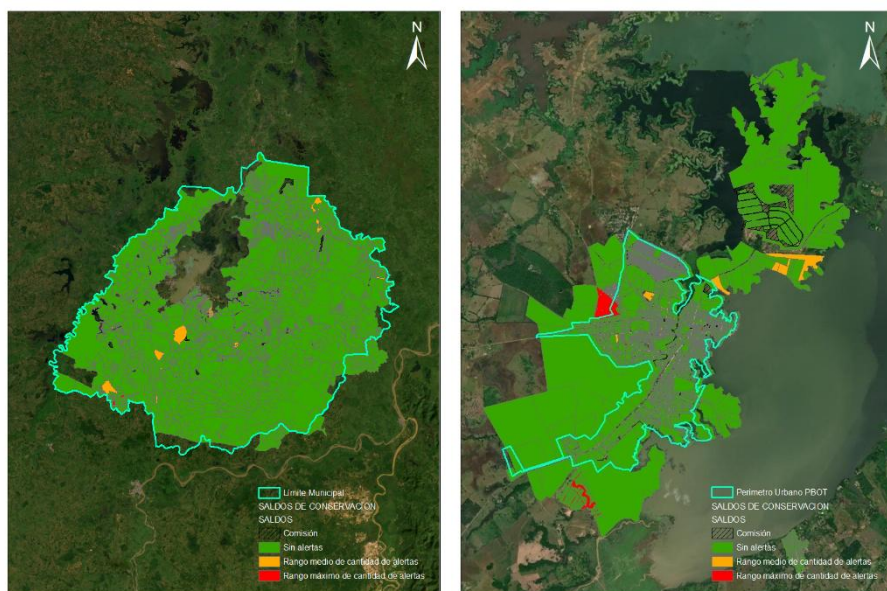
Fuente: IGAC 2025

13.1.6. Componente Gráfico



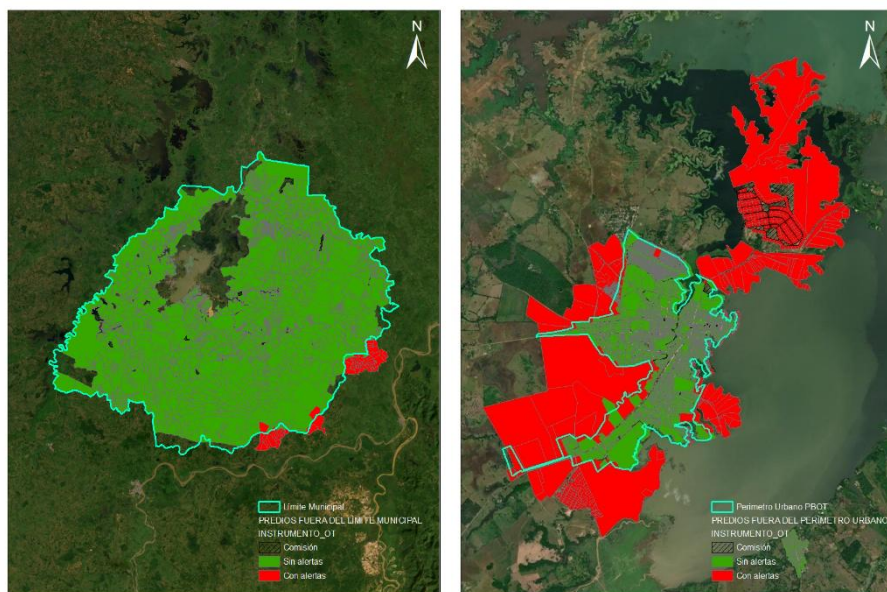
Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Conservación



Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal



Fuente: IGAC 2025