



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

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

Dirección de Gestión Catastral

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda

Subdirección de Proyectos

Edwin Caro Velásquez

Realizó

Angie Katherine Pulgarín Navarrete

Revisó

Judy Jasbleidy Rivera Romero
Paola Katherine Rodríguez Alfonso

Aprobó

Edgar Alonso Medina Araujo
Diego Alberto Arias Martínez
Edwin Caro Velásquez

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.....	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	25
8.4.	Componente Jurídico	27

8.4.1.	Análisis de la información del histórico de SICRE	28
8.4.2.	Pedios con folio cancelado	29
8.4.3.	Pedios con folio de matrícula en el sistema antiguo	30
8.4.4.	Terrenos con Mejora	30
8.4.5.	Pedios con folio duplicado	30
8.5.	Componente Informalidad	31
8.5.1.	Pedios sin Folio de Matrícula inmobiliaria	32
8.5.2.	Mejoras	32
8.6.	Componente Gráfico	33
8.6.1.	Pedios NPH en omisión	33
8.6.2.	Pedios en comisión	34
8.6.3.	Diferencias de áreas	34
8.7.	Componente Conservación	35
8.8.	Componente instrumento de ordenamiento territorial y límite municipal	36
8.8.1.	Pedios fuera del límite municipal	36
8.8.2.	Análisis del perímetro urbano	37
8.8.3.	Alerta por posible cambio de inscripción catastral	38
8.1.	Resultados Análisis de componentes	39
9.	Análisis de Fuentes Secundarias	40
9.1.	Componente ambiental	41
9.2.	Componente intercultural	42
9.3.	Componente de seguridad	43
9.4.	Componente social	44
9.5.	Componente físico - territorial	45
10.	Resultado Final de alertas por predio	46
10.1.	Resultado final de alertas por predios rurales	46
10.1.	Resultado final de alertas por predios urbanos	47
11.	Tipificación Predial por Rangos - TPR	49
12.	Conclusiones	51
13.	Anexos	52
13.1.	Mapas de Calor alertas por predio	52
13.1.1.	Componente Destino	52
13.1.2.	Componente Construcción	52

13.1.3.	Componente Alfanumérico	53
13.1.4.	Componente Jurídico.....	53
13.1.5.	Componente Informalidad.....	54
13.1.6.	Componente Gráfico.....	54
13.1.7.	Componente Conservación	55
13.1.1.	Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal	55

Índice de Tablas

Tabla 1: Insumos técnicos.	9
Tabla 2: Análisis de áreas municipio de Cereté.	11
Tabla 3: Diferencia de áreas.	11
Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Cereté.	11
Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Cereté.	12
Tabla 6: Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Cereté.	13
Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Cereté.	14
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Cereté.	14
Tabla 9: Estado alfanumérico de los predios municipio de Cereté.	15
Tabla 10: Estado jurídico de los predios municipio de Cereté.	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 Cereté.	20
Tabla 15: Ejemplo de alerta propietarios sin documento de identificación del municipio de Cereté. .	21
Tabla 16: Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de Cereté.	21
Tabla 17: Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de Cereté.	22
Tabla 18: Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de Cereté.	22
Tabla 19: Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de Cereté.	22
Tabla 20: Ejemplo de alerta codificación de documento del municipio de Cereté.	23
Tabla 21: Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Cereté.	23
Tabla 22: Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Cereté.	23
Tabla 23: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Cereté.	24
Tabla 24: Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Cereté.	24
Tabla 25: Predios con destino lote y área construida del municipio de Cereté.	25
Tabla 26: Predios con destino no lote sin área construida del municipio de Cereté.	25
Tabla 27: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz.	26
Tabla 28: Ejemplo de alerta registros repetidos del municipio de Cereté.	26
Tabla 29: Análisis de datos componente jurídico municipio de Cereté.	27
Tabla 30: Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Cereté- Córdoba.	28
Tabla 31: Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Cereté- Córdoba.	29
Tabla 32: Ejemplo de folio segregado para el municipio de Cereté- Córdoba.	29
Tabla 33: Ejemplo de predios con folio cancelado.	29
Tabla 34: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.	30
Tabla 35: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora del municipio de Cereté.	30
Tabla 36: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Cereté.	30
Tabla 37: Análisis de datos jurídicos municipio de Cereté.	31
Tabla 38: Análisis de datos componente informalidad municipio de Cereté.	32
Tabla 39: Alerta por predios sin folio de matriz del municipio de Cereté.	32

Tabla 40: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Cereté.....	32
Tabla 41: Análisis de datos componente gráfico municipio de Cereté.....	33
Tabla 42: Ejemplo de alerta por predios NPH en omisión del municipio de Cereté.....	33
Tabla 43: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Cereté.....	34
Tabla 44: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Cereté.....	34
Tabla 45: Análisis de datos componente conservación del municipio de Cereté.....	35
Tabla 46: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Cereté.....	35
Tabla 47: Análisis de datos componente instrumento de ordenamiento territorial y límite municipal de Cereté.....	36
Tabla 48: Alertas por predios fuera del límite municipal.....	36
Tabla 49: Cantidad de alertas por componente en el municipio de Cereté.....	39
Tabla 50: Resultados del cruce de fuentes secundarias con el límite municipal.....	41
Tabla 51: Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.....	41
Tabla 52: Alertas por fuentes secundarias del componente social.....	44
Tabla 53: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.....	45
Tabla 54: Resultado final alertas por predios rurales.....	46
Tabla 55: Resultado final alertas por predios urbanos.....	48
Tabla 56: Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana.....	49
Tabla 57: Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural.....	49

Índice de Figuras

Figura 1: Ubicación del municipio de Cereté– Córdoba.	10
Figura 2: Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Cereté.	12
Figura 3: Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Cereté.	13
Figura 4: Condición por zona para el municipio de Cereté.	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 Cereté.	18
Figura 8: Ejemplo alerta por omisión de construcciones en el municipio de Cereté.	19
Figura 9: Análisis de datos urbanos según alertas por construcción en el municipio.	20
Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de Cereté.	27
Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Cereté.	31
Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Cereté.	33
Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Cereté.	35
Figura 14: Predios fuera del límite municipal municipio de Cereté.	37
Figura 15: Perímetro Urbano Cabecera Municipal municipio de Cereté.	38
Figura 16: Validaciones componente instrumentos ordenamiento del municipio de Cereté.	39
Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de Cereté.	40
Figura 18: Alertas componente ambiental por predio	42
Figura 19: Alertas componente intercultural por predio	43
Figura 20: Alertas componente seguridad por predio	43
Figura 21: Alertas componente social por predio.	44
Figura 22: Alertas subcomponente de isócronas por predio.	45
Figura 23: Alertas subcomponente de inundación por predio.	45
Figura 24: Alertas subcomponente de pendientes por predio.	46
Figura 25: Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Cereté.	47
Figura 26: Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano para el municipio de Cereté.	48
Figura 27: Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Cereté– Córdoba.	50
Figura 28: Mapa de calor resultado de TPR zona rural del municipio Cereté– Córdoba.	50

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 Cereté.

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 Cereté- 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 Cereté- 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 Cereté– Córdoba.

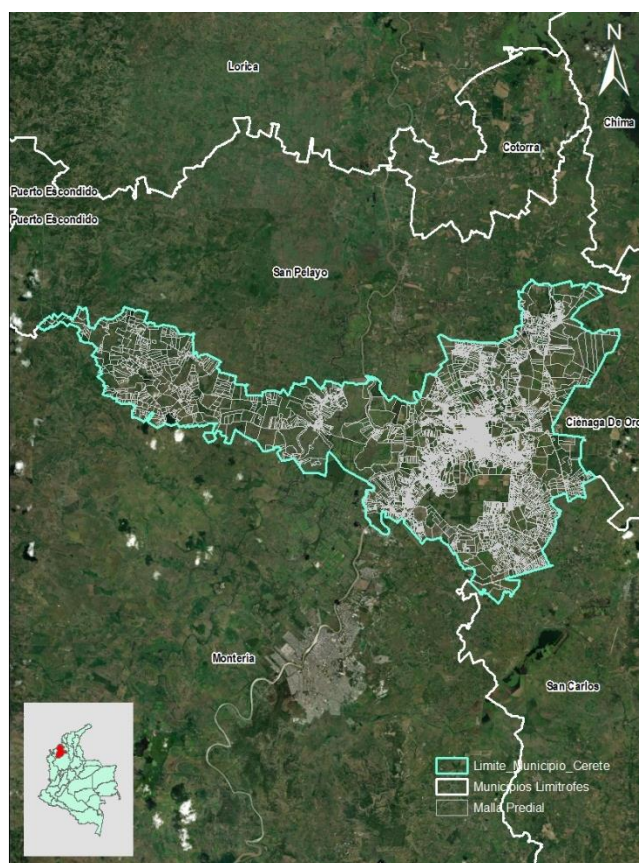
Sicre: El sistema de Interrelación Catastro Registro integra todos los datos catastrales con entidades como la Superintendencias de Notaria y Registro y el IGAC.

4. Características generales del municipio

El municipio de Cereté está ubicado en el sector oriente del departamento de Córdoba. Su cabecera municipal está localizada a los 08°52'57" de latitud norte y 75°47'36" de longitud oeste. Sus límites son: al norte con San Pelayo, al este con Ciénaga de Oro y San Carlos, al sur con San Carlos y Montería y al oeste con Montería y San Pelayo.

El municipio de Cereté– Córdoba ocupa un área municipal de 290,447 km². La cota de altitud sobre la cabecera municipal es de 12 msnm, y su temperatura promedio de 27°C.

Figura 1: Ubicación del municipio de Cereté– 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 Cereté– 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 de Cereté.

Área catastral		Área Geográfica
Gráfica	Alfanumérica	
29.044,66 ha	27.187,72 ha	27.988,96 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
1.856,94 ha	1.055,70 ha	801,23 ha
6,83%	3,77%	2,86%

Fuente: IGAC 2025

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área alfanumérica y el área geográfica es de 1.856,94 ha, lo cual equivale a un porcentaje de diferencia del 6,83%. Por otra parte, la diferencia entre el área gráfica y área geográfica es de 1.055,70 ha, siendo equivalente a un 3,77% de diferencia. Finalmente, la diferencia entre el área alfanumérica y gráfica es de 801,23 ha, lo que corresponde a un porcentaje de diferencia del 2,86%.

5.1. Análisis del deslinde municipal

5.1.1. Posible cambio de inscripción catastral

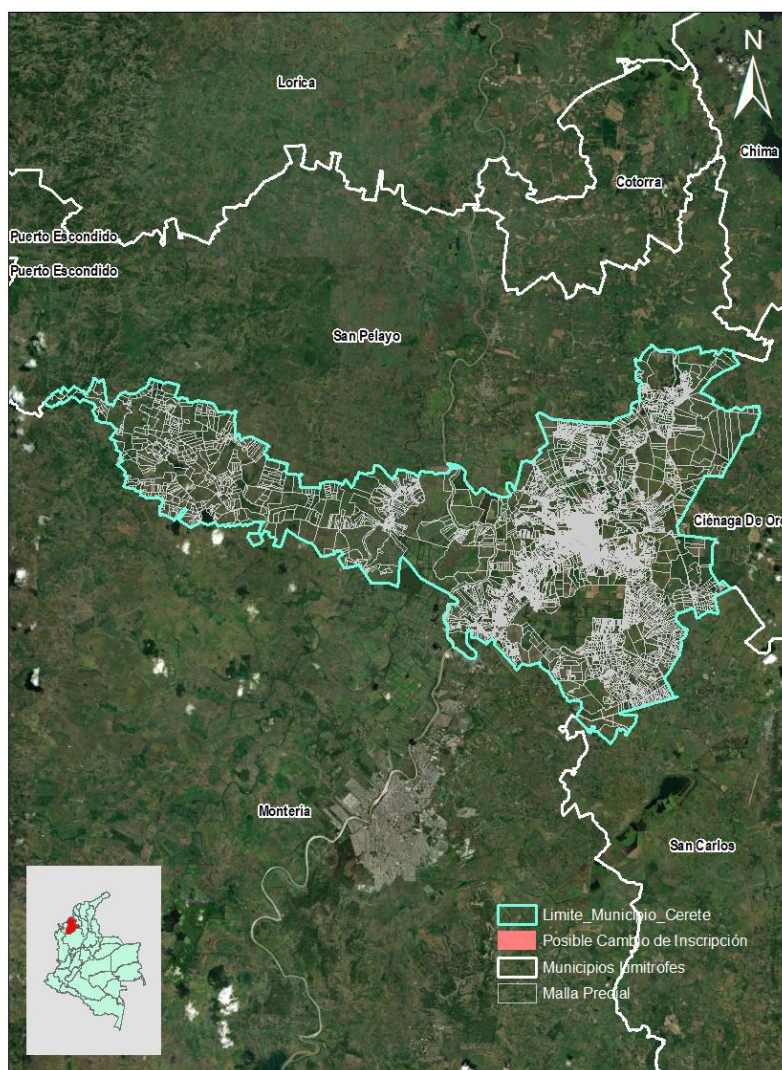
Con la información anterior se evidencia que, el municipio de Cereté - Córdoba cuenta con posibles zonas de cambio de inscripción catastral, correspondientes a predios inscritos en el municipio, que sobrepasan el límite municipal oficial.

Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Cereté.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible cambio de inscripción catastral (ha)	Diferencia (%)
29.044,66	99,29	0,34%

Fuente: IGAC 2025

Figura 2. Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Cereté.



Fuente: IGAC 2025

5.1.2. Posible Omisión Gráfica

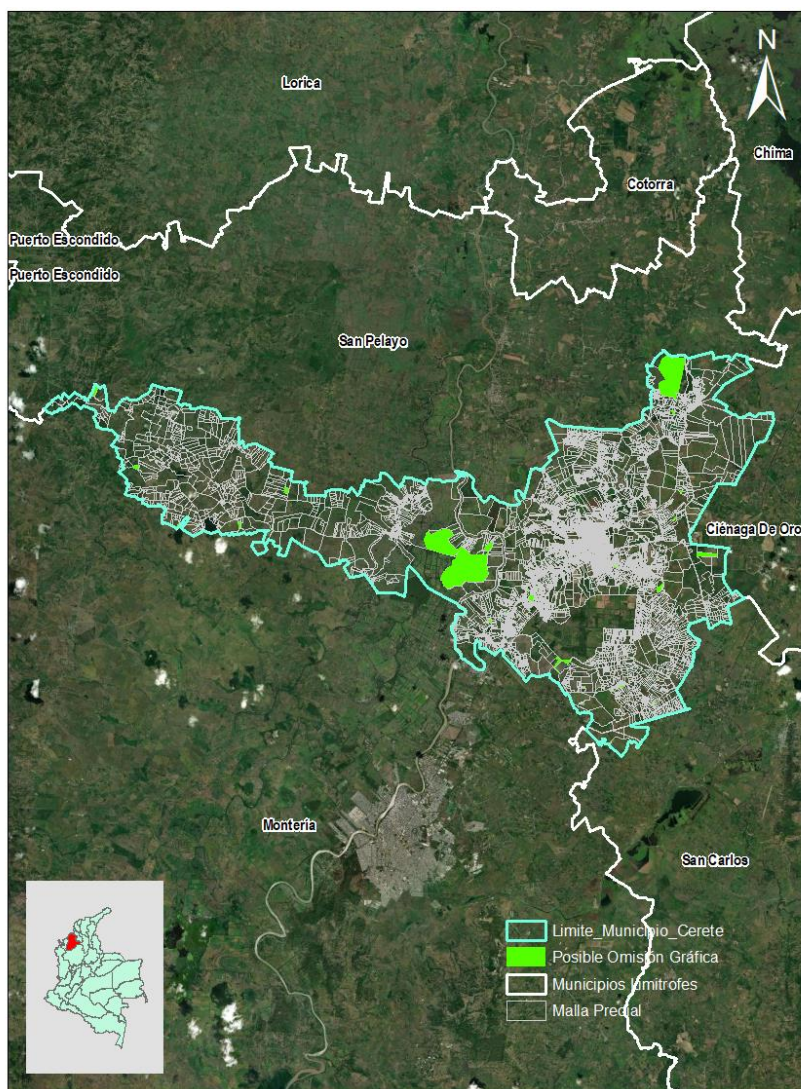
El municipio de Cereté- Córdoba presenta zonas con posible omisión gráfica, definida como áreas sin formación catastral dentro del límite municipal oficial.

Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Cereté.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible omisión gráfica (ha)	Diferencia (%)
29.044,66	837,00	2,88%

Fuente: IGAC 2025

Figura 3. Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Cereté.



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 Cereté se pudieron evidenciar duplicados en 906 polígonos.

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

CANTIDAD DE PREDIOS - DUPLICADO GRÁFICO		
Zona Rural	Zona Urbana	Total
826	80	906

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 Cereté-Córdoba se tiene una vigencia catastral rural correspondiente al año 2009; y una vigencia catastral urbana correspondiente al año 2009; es decir, desde hace 16 años, se ha realizado un seguimiento por conservación para la zona y urbana.

Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Cereté.

ANÁLISIS DE VIGENCIA CATASTRAL	
ZONA	VIGENCIA CATASTRAL
RURAL	2009
URBANO	2009

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

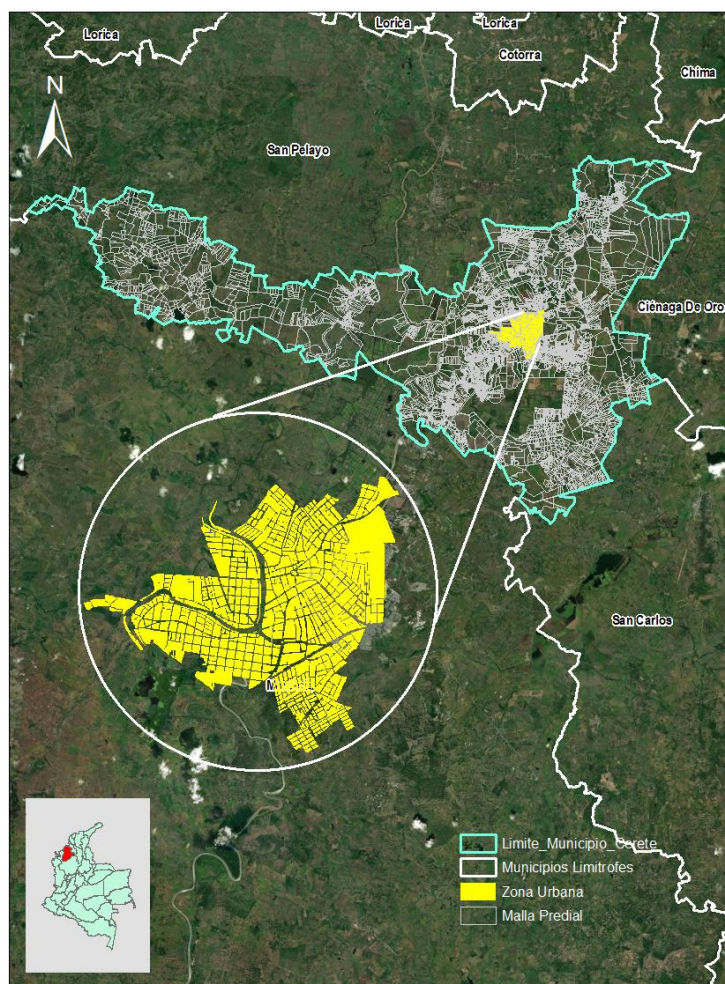
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Cereté.

Condición	Urbano	Rural	Total	%
Informales y Mejora (MEJ)	1.398	1.028	2.426	7,89%
No Propiedad Horizontal (NPH)	12.213	15.222	27.435	89,24%
Propiedad Horizontal (PH)	649	35	684	2,22%
Condominios (COND)	42	157	199	0,65%
Total General	14.302	16.442	30.744	100%

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede identificar que el municipio cuenta con 30.744 predios, de los cuales 16.442 corresponden a la zona rural y 14.302 a la zona urbana. Por último, de acuerdo con la condición de propiedad, se identifica que el 89,24% de la totalidad de los predios corresponden a la condición de No Propiedad Horizontal (NPH), el 2,22% de la totalidad de los predios corresponden a la condición de Propiedad Horizontal (PH), el 7,89% de los predios presenta la condición de informales y mejoras (MEJ) y por último el 0,65% predios presenta la condición de condominios (COND).

Figura 4: Condición por zona para el municipio de Cereté.



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 Cereté.

ESTADO ALFANUMÉRICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Con Alertas	7.152	3.740	10.892	87,49%
Informales y Mejoras Con Alertas	415	423	838	6,73%
PH Con Alertas	35	646	681	5,47%
Condominios Con Alertas	33	5	38	0,31%
TOTAL	7.635	4.814	12.449	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 Cereté.

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Sin Folio	2.972	1.485	4.457	64,83%
Mejora Sin Folio	1.027	1.388	2.415	35,13%
PH Sin Folio	0	3	3	0,04%
Condominio Sin Folio	0	0	0	0,00%
TOTAL	3.999	2.876	6.875	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, sin destino y con destino 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	2.328	2.328	94,98%
Destino no lote sin área construida	No Aplica	123	123	5,02%
TOTAL	No Aplica	2.451	2.451	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 2.328 alertas relacionadas a predios urbanos con destino lote y construcciones observadas, lo cual equivale al 94,98% 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.

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



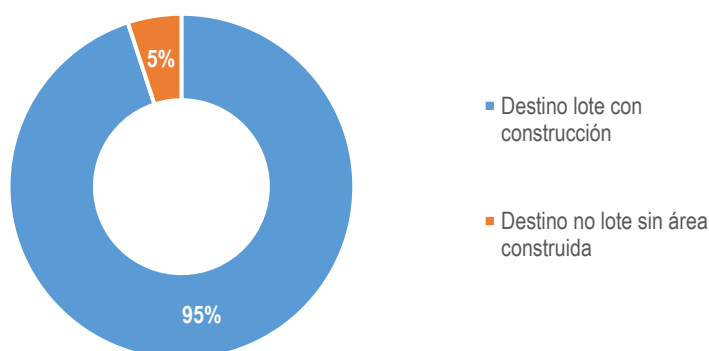
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 123 alertas relacionadas a predios urbanos con destino no lote y sin construcciones observadas, lo cual equivale al 5,02% del total de validaciones de destino.

Según lo descrito en la Tabla 11, el 94,98% de las alertas del componente destino corresponden a predios con destino lote con área construida, mientras que el 5,02% corresponde a predios con destino diferente al de lote y sin área construida. Se destaca que las alertas del componente destino comprenden el 3,32% del total de alertas por componente 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 Cereté.

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	5.931	3.388	9.319	41,15%
Pedios con diferencia en cantidad de unidades de construcción (R2 y Base gráfica)	7.055	6.275	13.330	58,85%
TOTAL	12.986	9.663	22.649	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 Cereté.



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 9.319 alertas relacionadas a predios con omisión de construcciones, que equivalen al 41,15% 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

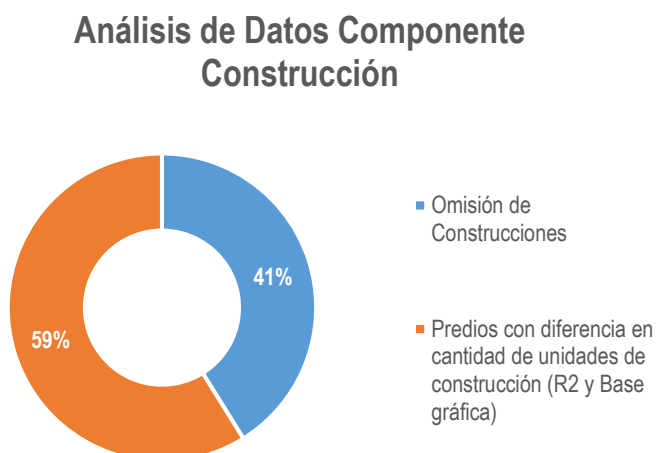
NPN	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino	DIFERENCIA ENTRE UNIDADES DE R2 Y BASE GRAFICA
231620001000000010006000000000	NPH	D	Agropecuario	Hay 2 Unidades menos en la Base Gráfica

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se encontraron 13.330 alertas relacionadas a predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción en el Registro 2 y Base gráfica, que equivalen al 58,85% del total de validaciones de construcción.

Según la Tabla 12, se concluye que, una vez realizadas las validaciones en el componente Construcción, el 58,85% del total de datos corresponde a alertas por diferencia de unidades, mientras que el 41,15% corresponde a alertas por omisión de construcciones. Se destaca que las alertas del componente construcción comprenden el 30,71% del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente de construcción.

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



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 Cereté.

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin identificación	1.586	1.686	3.272	40,78%
	A. Codificación propietario	950	691	1.641	
	Mismo propietario diferente ID	2.031	1.133	3.164	
DOCUMENTO	Misma ID Diferente propietario	2.751	2.353	5.104	38,74%
	Alerta Tipo de documento	1.235	1.295	2.530	
	Codificación documento	23	16	39	
DIRECCIÓN	Pedio sin dirección	1.882	9	1.891	16,46%
	A. Codificación dirección	1.154	216	1.370	
CONSTRUCCIONES	Construcción sin puntaje	0	0	0	3,47%
	A. Puntaje construcción anexa	0	0	0	
	A. Codificación uso C. PH	5	494	499	
	PH no construido	30	159	189	
DESTINO ECONÓMICO	Pedio sin destino	0	0	0	0,32%
	P. Destino Lote y área C.	3	20	23	
	P. Destino No Lote sin área C.	0	40	40	
GENERALES	Mejora sin predio Matriz	12	32	44	0,23%
	Registro repetido	0	2	2	
	Pedio 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		11.662	8.146	19.808	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 Cereté.

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 Cereté.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
231620102000000330047000000000	JUAN MANUEL AYALA MEDINA	C	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 3.272 alertas relacionadas a propietarios sin identificación, lo cual equivale al 16,52% 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 Cereté.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
231620101000000110079000000000	BEATRIZ EUGENIA RIOS ESCUDERO	C	30685256

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.641 alertas relacionadas a codificación de propietario, lo cual equivale al 8,28% 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 Cereté.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
231620101000002240006000000000	ACUACORDOBA	N	8000967445	4
231620102000000510016000000000	ACUACORDOBA	N	8000967745	4

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 3.164 alertas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación, lo cual equivale al 15,97% del total de validaciones alfanuméricas. Se precisa que se genere 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 Cereté.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
231620001000000160589000000000	ANA MARCELA HERRERA PORTO	C	1036612781	4
231620001000000171102000000000	ANA MARCELA HERRERA PORTO	C	1036612781	4

Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 5.104 alertas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario, lo cual equivale al 25,77% 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 Cereté.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
231620001000000040112000000000	MARIO DORIA PEREZ	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.530 alertas relacionadas a tipo de documento, lo cual equivale al 12,77% 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 Cereté.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
231620101000001390064000000000	GRUPO EMPRESARIAL LUBRIYA LTDA	N	0900376577-6

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 39 alertas relacionadas a codificación de documento, lo cual equivale al 0,20% 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 Cereté.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
231620001000000010331000000000	NPH	Habitacional	SOLAR

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.891 alertas relacionadas a predios sin dirección, lo que equivale al 9,55% 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 Cereté.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
2316200010000000072574000000000	NPH	Agrícola	LOTE 11-7

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.370 alertas relacionadas a codificación de dirección, lo que equivale al 6,92% 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).

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

8.3.4.2. Puntaje de construcciones anexas

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

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

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 23: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Cereté.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
231620001000000170948901010001	9	1	28

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 499 alertas relacionadas a codificación de usos de construcción PH, lo cual equivale al 2,52% 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 24: Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de Cereté.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT	AREA_CONSTRUIDA
231620001000000171120901010001	9	0	0	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 189 alertas relacionadas a PH no construido, lo cual equivale al 0,95% 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.

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

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 25: Predios con destino lote y área construida del municipio de Cereté.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Área C
702330100000000410001000000000	NPH	Lote urbanizado no construido	61

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 23 alertas relacionadas a predios con destino lote y área construida, lo que equivale al 0,12% 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 26: Predios con destino no lote sin área construida del municipio de Cereté.

NPN	Condición de Propiedad	Destino económico	Área C
231620101000000200033000000000	NPH	Recreacional	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 40 alertas relacionadas a predios con destino no lote, pero sin área construida, lo cual equivale al 0,20% 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 27: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz

NPN	CP	Destino económico	Dirección
231620001000000020025500000001	MEJORAS	Habitacional	K 10 27 50

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 44 alertas relacionadas a mejora sin predio matriz, lo cual equivale al 0,22% 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.

Tabla 28: Ejemplo de alerta registros repetidos del municipio de Cereté.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	DIRECCIÓN	Registros Repetidos
231620101000001090013000000000	SERGIO MIGUEL ASSIS OTERO	X	7380132	C 13 10 96	1
231620101000001090013000000000	SERGIO MIGUEL ASSIS OTERO	X	7383773	C 13 10 96	1

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con lo anterior, se identificaron 2 alertas relacionadas a registros repetidos, lo cual equivale al 0,01% 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 este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

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 este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

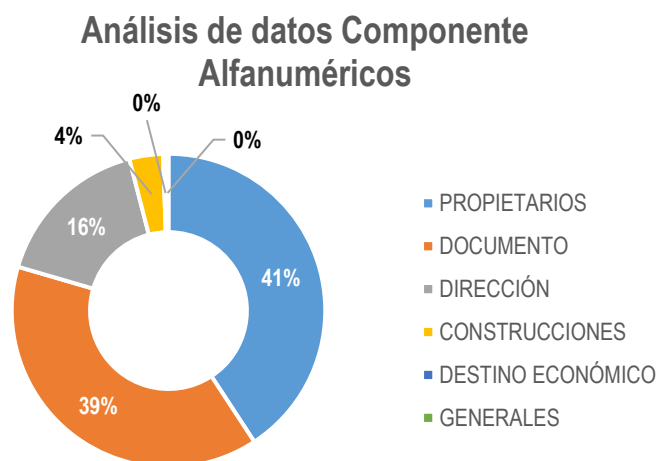
8.3.6.5. Mejoras con áreas de terreno

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

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

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 el municipio presenta 19.808 alertas alfanuméricas, en donde el 38,74% de datos presenta alerta en la variable de documento, el 40,78% de datos presenta alerta en la variable de propietarios, el 16,46% de datos presenta alerta en la variable de dirección, el 3,47% de datos presenta alerta en la variable de construcciones, el 0,32% de datos presenta alerta en la variable de destino económico, y el 0,23% de datos presenta alerta en la variable de generales. Se destaca que las alertas del componente alfanumérico comprenden el 26,86% 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 Cereté.



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 perteneciente al Sistema de Interrelación Catastral y Registro (SICRE).

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.

Tabla 29: Análisis de datos componente jurídico municipio de Cereté.

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICO				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio cancelado (SICRE)	8	11	19	0,59%
Pedios con folio segregado (SICRE)	63	116	179	5,53%
Pedios con folio Antiguo	231	544	775	23,94%

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICO				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Terrenos con Mejora	432	966	1.398	43,19%
Predios con folio duplicado	330	536	866	26,75%
TOTAL	1.064	2.173	3.237	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

Predios 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 30. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Cereté- Córdoba.

NPH	Folio	Identificados en SICRE
231620101000001940009000000000	000016700787751904	No identificado en SICRE

Fuente: IGAC 2025

El municipio de Cereté- Córdoba cuenta con 23.361 folios en la base catastral, en dónde se identificaron un total de 22.177 folios que no se encuentran inscritos en la información remitida por SICRE, lo cual corresponde al 94,93% 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 31. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Cereté- Córdoba.

FOLIO DE MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	IDENTIFICADOS EN CATASTRO
143-11194	CÓRDOBA	CERETÉ	No identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se analizaron un total de 1.789 folios relacionados en la información del histórico de datos remitido por parte de SICRE, en donde se identificaron un total de 604 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 33,76% 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 32. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Cereté- Córdoba.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
143-11288	231620102000000030003000000000	143-11843	23162010200000003400010000000000	Segregado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 179 alertas de folios segregados, las cuales equivalen al 5,53% del total de alertas en el componente Jurídico.

8.4.2. Predios con folio cancelado

Predios cuyo folio esta cancelado ante las entidades catastrales.

Tabla 33: Ejemplo de predios con folio cancelado.

NUMERO PREDIAL	Folio	Estado Folio
231620001000000070838000000000	143-22675	Cerrado

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 19 alertas relacionadas a predios con folio cancelado. Se encuentra que el total de predios con folio cancelado corresponde al 0,59% de las alertas del componente jurídico.

8.4.3. 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 34: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.

NUMERO PREDIAL	Folio
231620001000000010276000000000	110010500727591042

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 775 alertas relacionadas a predios con folio en sistema antiguo. Se encuentra que el total de predios con folio en el sistema antiguo corresponde al 23,94% de las alertas del componente jurídico.

8.4.4. 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 35: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora del municipio de Cereté.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	TERRENO CON MEJORA
231620001000000010250000000000	0	NPH	Agropecuario	SI

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.398 alertas relacionadas a terrenos con mejoras, las cuales equivalen al 43,19% del total de alertas del componente jurídico.

8.4.5. 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 36: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Cereté.

NUMERO PREDIAL	Folio	Contador Folio Duplicado
231620001000000010349000000000	143-35287	1
231620001000000010353000000000	143-35287	1

Fuente: IGAC 2025

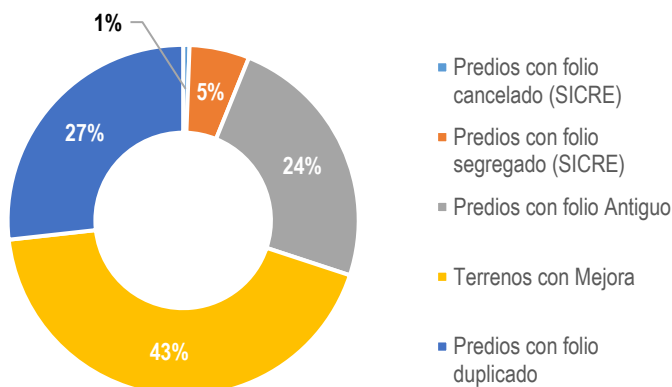
De lo anterior, se identificaron 866 alertas relacionadas a predios con folio duplicado. Las alertas por folio duplicado equivalen al 26,75% de las validaciones jurídicas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos componente jurídico” (Tabla 29) se concluye, una vez realizado el análisis de datos jurídicos, que el municipio presenta 3.237 alertas del componente jurídico, en donde el 43,19% corresponde a terrenos con mejora, el 23,94% corresponde a predios el sistema antiguo, el 26,75% corresponde a predios con

folio duplicado, el 5,53% corresponde a predios con folio segregado, y el 0,59% corresponde a predios con folio cancelado. También se establece que el total de alertas del componente jurídico corresponde al 4,39% del total de alertas del municipio.

Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Cereté.

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 37: Análisis de datos jurídicos municipio de Cereté.

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en alerta de formato	0	6	6	22,22%
Predios con diferente círculo registral	5	5	10	37,04%
Mejoras con folio	1	10	11	40,74%
TOTAL	6	21	27	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 Cereté:

Tabla 38: Análisis de datos componente informalidad municipio de Cereté.

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	2.972	1.488	4.460	64,77%
Predios en condición de mejora	1.028	1.398	2.426	35,23%
TOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	4.000	2.886	6.886	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 39: Alerta por predios sin folio de matriz del municipio de Cereté.

NPN	Folio
231620001000000300047000000000	0

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se identificaron 4.460 alertas relacionadas a predios sin folio, las cuales equivalen al 64,77% del total de validaciones del componente informalidad.

8.5.2. Mejoras

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

Tabla 40: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Cereté.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	MEJORA
231620101000001290003500000001	5	MEJORA	Habitacional	SI

Fuente: IGAC 2025

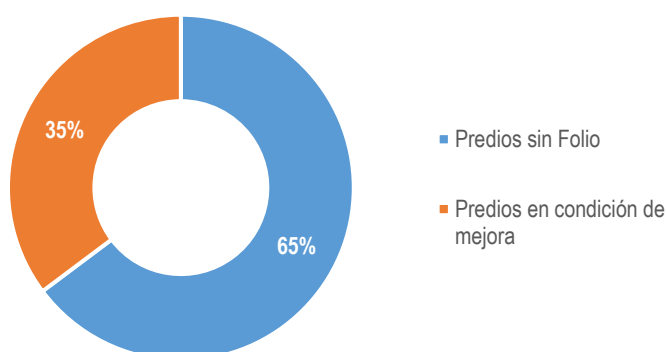
Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.426 alertas relacionadas a mejoras existentes, las cuales equivalen al 35,23% del total de validaciones del componente informalidad.

Según la Tabla “Análisis de datos componente informalidad” (

Tabla 38), se concluye que, una vez realizado el análisis de datos del componente informalidad, el 64,77% de los datos corresponde a predios sin folio, mientras que el 35,23% de los datos corresponden a predios en condición de mejora. Adicionalmente, las alertas del componente informalidad corresponden al 9,34% del total de alertas por componente en el municipio. Esto se observa en la siguiente gráfica.

Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Cereté.

Análisis según posible informalidad



Fuente: IGAC 2025

8.6. Componente Gráfico

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

Tabla 41: Análisis de datos componente gráfico municipio de Cereté.

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbano	Cantidad Total	%
Predios NPH en omisión	276	119	395	2,13%
Predios en comisión	114	182	296	1,60%
Diferencia de áreas	8.819	9.009	17.828	96,27%
TOTAL	9.209	9.310	18.519	100%

Fuente: IGAC 2025

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

8.6.1. Predios NPH en omisión

Predios NPH que están inscritos en el componente alfanumérico, pero que no están dibujados en el componente gráfico.

Tabla 42: Ejemplo de alerta por predios NPH en omisión del municipio de Cereté.

NPN	Omisión
231620001000000072574000000000	Omisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 395 alertas relacionadas a predios NPH en omisión, las cuales equivalen al 2,13% 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 43: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Cereté.

NPN	Comisión
231620001000000170455000000000	Comisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 296 alertas relacionadas a predios en comisión, las cuales equivalen al 1,60% 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 diferencias de área mayor al 2%.

Tabla 44: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Cereté.

NPN	Área Terreno (ha)	Área gráfica (m2)	Diferencia %
231620001000000010331000000000	99	97.49829	2%

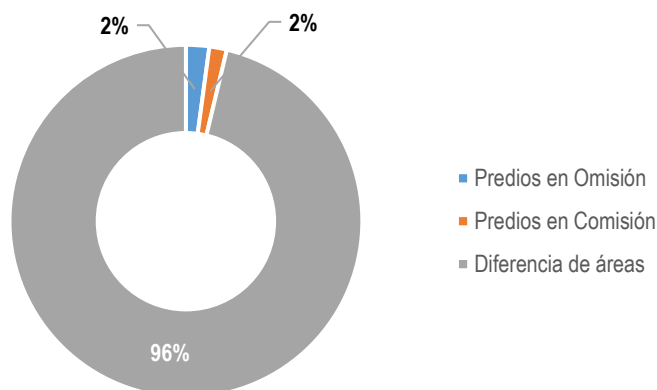
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 17.828 alertas relacionadas a diferencias de áreas. Las alertas por diferencia de área equivalen al 96,27% del total de alertas del componente gráfico.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos componente gráfico” (Tabla 41), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 18.519 alertas gráficas, en donde las alertas por diferencias de áreas representan el 96,27% del total con 17.828 alertas, seguido de las alertas por omisión de predios NPH que representan el 2,13% del total y las alertas por comisión con el 1,60%. Adicionalmente, las alertas del componente gráfico corresponden al 25,11% del total de alertas por componente del municipio. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura.

Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Cereté.

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 45: Análisis de datos componente conservación del municipio de Cereté.

ANÁLISIS COMPONENTE CONSERVACIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con saldos de conservación	81	36	117	0,16%

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 46: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Cereté.

INFORMACIÓN PREDIO		SALDOS DE CONSERVACIÓN		
NPN	FOLIO	SALDOS	TIPO DE TRAMITE	CLASIFICACIÓN
231620001000000040077000000000	143-19467	1	Mutación Segunda Desenglobe	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 117 alertas por saldos de conservación en el municipio. Las alertas por saldos de conservación representan el 0,16% del total de alertas por componente 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 47: Análisis de datos componente instrumento de ordenamiento territorial y límite municipal de Cereté.

ANÁLISIS COMPONENTE INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO Y LÍMITE MUNICIPAL				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios fuera del límite municipal	4	0	4	100%
Predios fuera del perímetro urbano	N.A.	0	0	0,00%
Predios con posible cambio de inscripción	N.A.	0	0	0,00%
TOTAL	4	0	4	100%

Fuente: IGAC 2025

8.8.1. Predios fuera del límite municipal

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

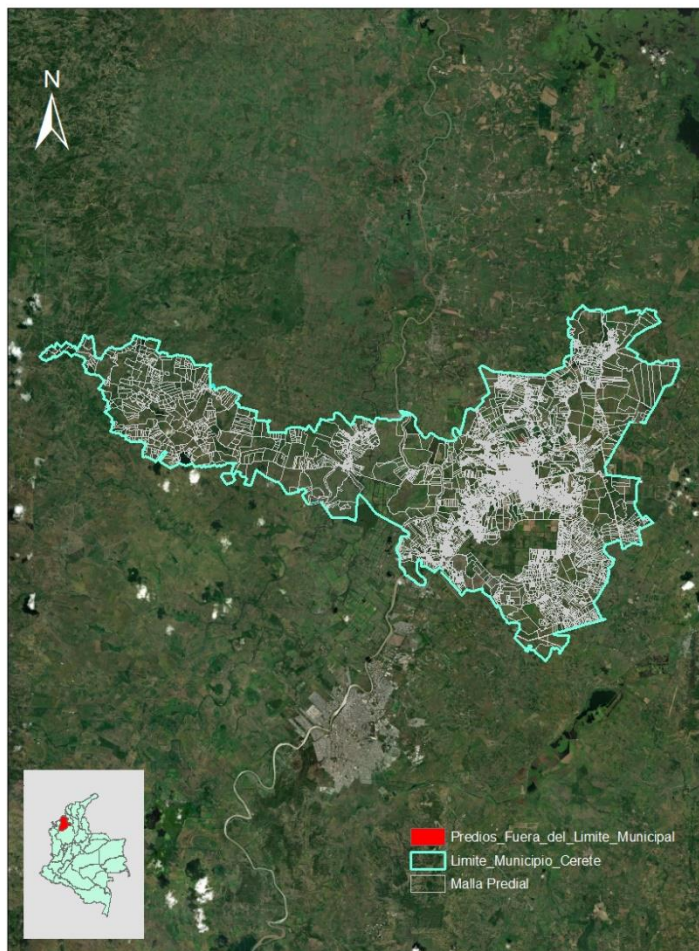
Tabla 48: Alertas por predios fuera del límite municipal.

NPN	CP	Predio fuera del límite municipal
231620001000000250498000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 4 alertas de predios fuera del límite municipal que se puede presentar debido a diferentes factores como posibles inconsistencias en la cartografía oficial, posibles errores en la delimitación del municipio o falta de actualización en la información catastral. Dichos predios fuera del límite representan el 100% de las alertas del componente Instrumento de Ordenamiento.

Figura 14. Predios fuera del límite municipal municipio de Cereté.



Fuente: IGAC 2025

8.8.2. Análisis del perímetro urbano

El municipio de Cereté presenta una zona con comportamiento urbano, reconocida en la información catastral como cabecera urbana. La información oficial publicada indica que el municipio se rige por lo descrito en el Plan Básico de ordenamiento territorial (PBOT) del período 2001 el cual se adoptó mediante el Acuerdo No. 019 del 20 de junio del año 2001 y se modificó con el Acuerdo No. 08 del 10 de junio del año 2014; en dicho documento se establece el perímetro urbano que delimita la cabecera urbana con un área total de 1.861,88 hectáreas

8.8.2.1. Predios fuera del perímetro urbano

Predios urbanos gráficamente fuera del perímetro urbano del municipio, definido por el Instrumento de Ordenamiento Territorial (Acuerdo No. 08 del 10 de junio del año 2014). Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente, como se observa en la Figura 15.

Figura 15. Perímetro Urbano Cabecera Municipal municipio de Cereté.



Fuente: IGAC 2025, con información: PBOT 2002

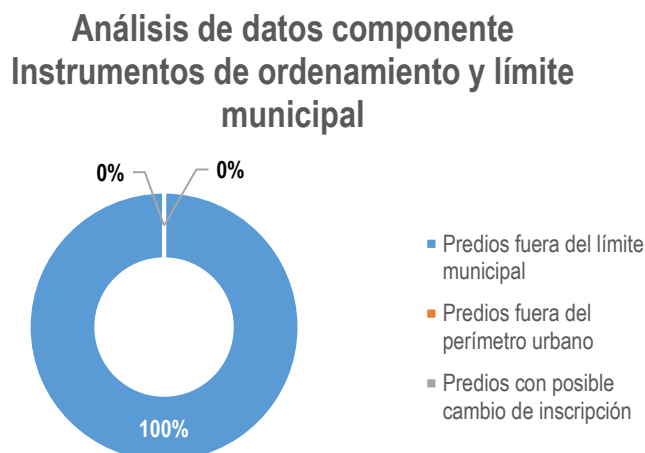
8.8.3. Alerta por posible cambio de inscripción catastral

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.

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos componente Instrumentos de ordenamiento y límite municipal” (Tabla 47), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 4 alertas de las cuales el 100% corresponde a los predios fuera límite municipal. Los resultados anteriores se observan en la Figura 16. Adicionalmente, las alertas del componente Instrumento de ordenamiento corresponden al 0,01% del total de alertas del municipio.

Figura 16: Validaciones componente instrumentos ordenamiento del municipio de Cereté.



Fuente: IGAC 2025

8.1. Resultados Análisis de componentes

Una vez realizados los análisis de las alertas por componentes para el municipio de Cereté, se encuentra un total de 73.755 alertas, tal como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 49. Cantidad de alertas por componente en el municipio de Cereté.

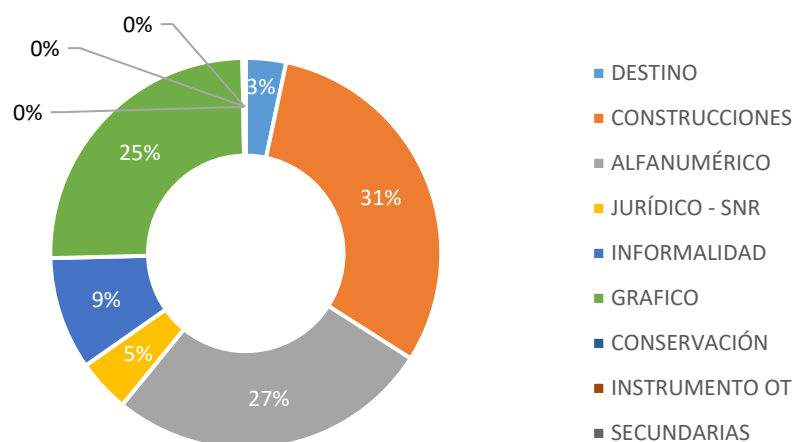
ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
DESTINO	CAMBIO DE DESTINO LOTE CON AREA CONSTRUIDA	2.328	7,07%	NA	NA
	NO LOTE SIN AREA CONSTRUIDA	123		NA	
CONSTRUCCIONES	OMISION CONSTRUCCIONES	3.388	27,87%	5.931	33,23%
	DIFERENCIA ENTRE UNIDADES DE R2 Y BASE GRAFICA	6.275		7.055	
ALFANUMERICO	CANTIDAD INCONSISTENCIAS ALFANUMERICAS	8.146	23,49%	11.662	29,84%
JURIDICO - SNR	FOLIO CANCELADO	11	6,27%	8	2,72%
	FOLIOS SEGREGADOS	116		63	
	FOLIO ANTIGUO	544		231	
	TERRENOS CON MEJORA	966		432	
	DUPLICADOS	536		330	
INFORMALIDAD	SIN FOLIO	1.488	8,32%	2.972	10,24%
	MEJORAS	1.398		1.028	
GRAFICO	DIFERENCIA DE AREAS	9.009	26,85%	8.819	23,56%
	OMISION NPH	119		276	
	COMISION	182		114	

ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
CONSERVACION	SALDOS DE CONSERVACION	36	0,10%	81	0,21%
INSTRUMENTO OT	PREDIOS FUERA DEL PERÍMETRO (U) - LIMITE (R)	0	0,00%	4	0,01%
	POSIBLE CAMBIO DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL (U)	0		0	
SECUNDARIAS	SECUNDARIAS	10	0,03%	74	0,19%
Total		34.675	100%	39.080	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 50. 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	Mina, polígono	0	0,00%
	Cambio de bosque Colombia 2017-2018	0	0,00%
	Humedales RAMSAR	0	0,00%
	Páramos (Ministerio de Ambiente)	0	0,00%
	Reserva de la biosfera de la Sierra Nevada de Santa Martha	0	0,00%
	Reserva forestal de la ley 2da	0	0,00%
	RUNAP- Registro Único de Áreas Protegidas	1.266,072	4,36%
	Cicatrices tala amazonas a junio 2025	0	0,00%
INTERCULTURAL	Comunidad negra titulada	0	0,00%
	Resguardo indígena legalizado	0	0,00%
	Solicitud de expectativas ancestrales	0	0,00%
	Solicitudes coloniales	0	0,00%
	Solicitudes de consejos comunitarios	0	0,00%
	Solicitudes de resguardos indígenas	0	0,00%
	Zona de Reserva Campesina	0	0,00%
	Zona de Reserva Campesina en proceso de constitución	0	0,00%
SEGURIDAD	Zona de Reserva Campesina ajustada	0	0,00%
	Densidad de cultivos - coca	0	0,00%
SOCIAL	Zona arqueológica	0	0,00%

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 51: 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	0	0,00%	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	0	0,00%	0	0,00%
RUNAP- Registro Único de áreas protegidas	42	0,26%	0	0,00%
Cicatrices tala Amazonas a junio de 2025	0	0,00%	0	0,00%

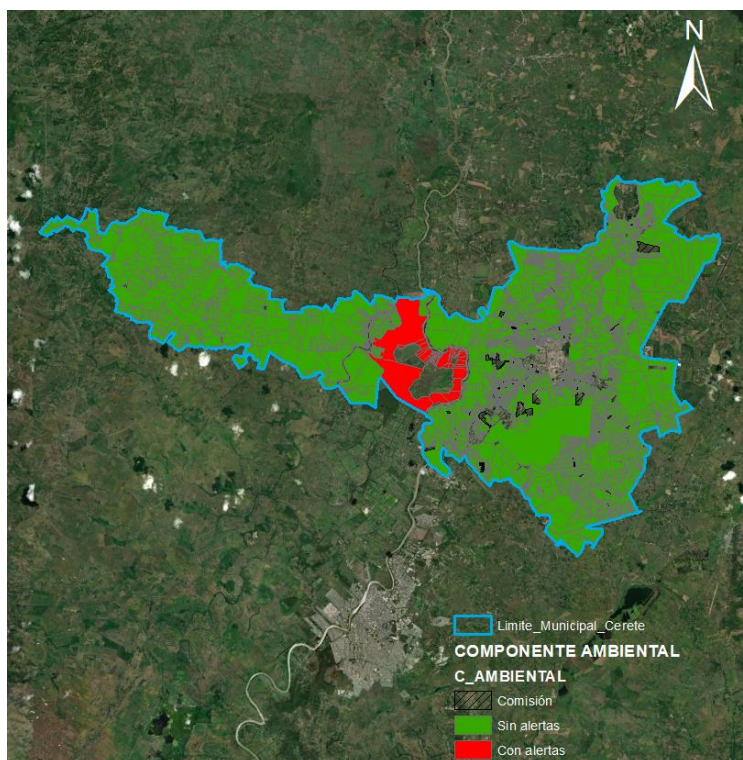
Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Cereté de acuerdo con la

Tabla 51, se identifican 42 predios del municipio corresponden a zonas pertenecientes al Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), lo que se traduce en un área de 724,95 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



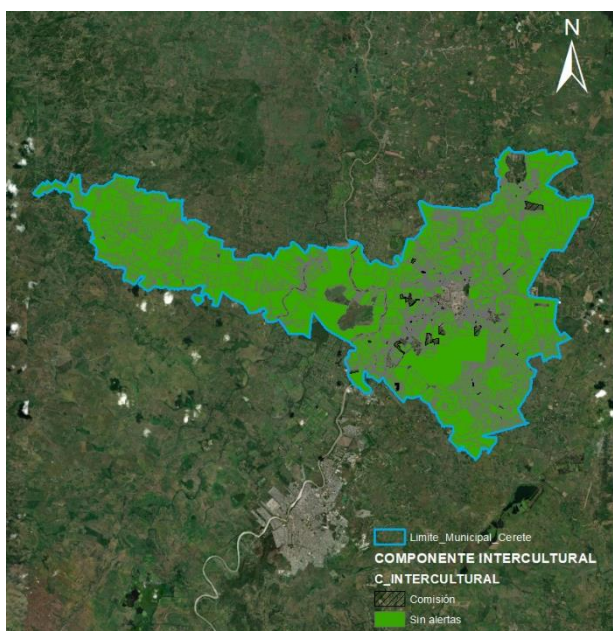
Fuente: IGAC 2025

9.2. Componente intercultural

Corresponde al análisis de los datos relacionados con el traslape de las fuentes secundarias interculturales con los predios del municipio.

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

Figura 19: Alertas componente intercultural por predio



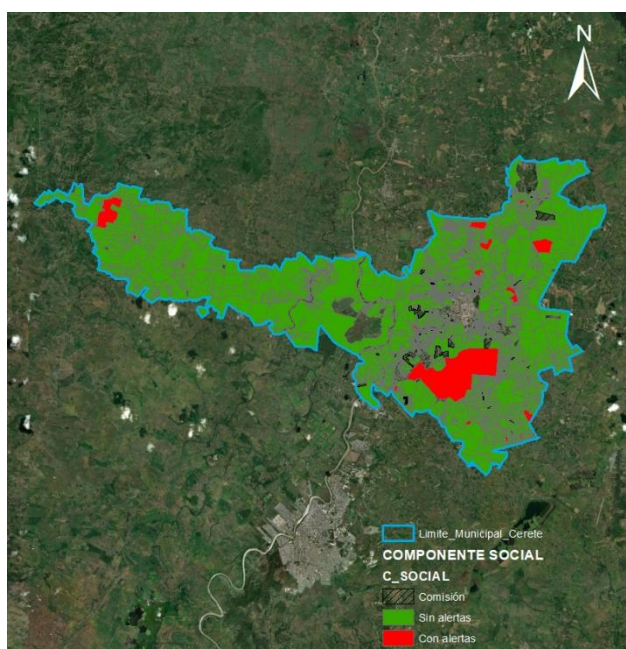
Fuente: IGAC 2025

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.

Para este caso no se identificaron alertas relacionadas a este tipo de validación en la base vigente.

Figura 20: Alertas componente 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.

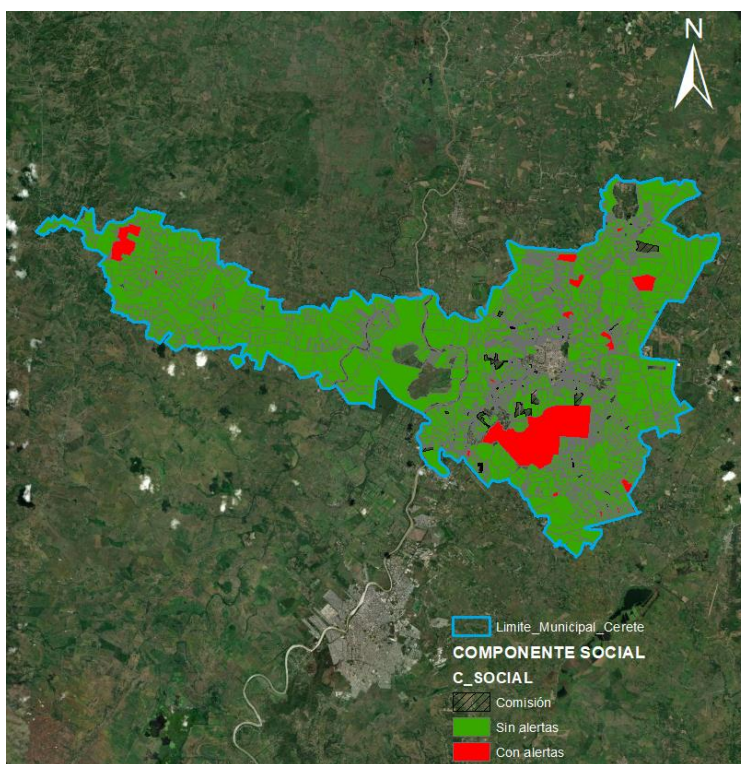
Tabla 52: Alertas por fuentes secundarias del componente social.

COMPONENTE SOCIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Clúster para grupos étnicos	28	0,17%	10	0,07%
Viviendas	2	0,01%	0	0,00%
Zona arqueológica	0	0,00%	0	0,00%
Sitios arqueológicos	2	0,01%	0	0,00%
URT- Solicitudes recibidas	0	0,00%	0	0,00%
URT- Solicitudes inscritas demanda	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, se identificó que el municipio presenta 38 predios con traslape en la capa de Clúster para grupos étnicos y 2 predios con traslape en la capa de viviendas. Además, se hallaron 2 predios con Sitios arqueológicos.

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 y las fuentes secundarias del componente físico – territorial.

Tabla 53: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.

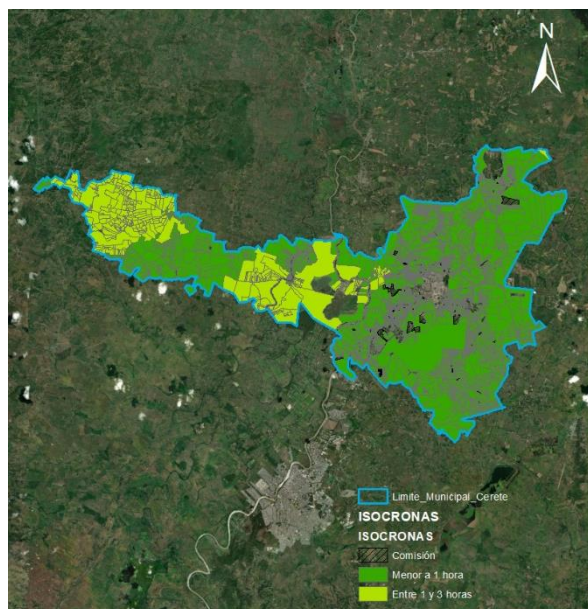
COMPONENTE FÍSICO TERRITORIAL				
Fuente	Cantidad rural	% rural	Cantidad urbano	% urbano
Isócronas - Tiempo de desplazamiento máximo	392	2,38%	0	0,00%
Inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años	8.107	49,31%	2.734	19,12%
Pendiente máxima	1.255	7,63%	202	1,41%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Cereté se identificó 392 predios situados en zonas con tiempos de desplazamiento superiores a una hora. Por otra parte, se hallaron 1.457 predios situados en zonas con pendientes superiores mayores al 12%. Y finalmente, se encontraron 10.841 predios ubicados en zonas de posible afectación por inundaciones.

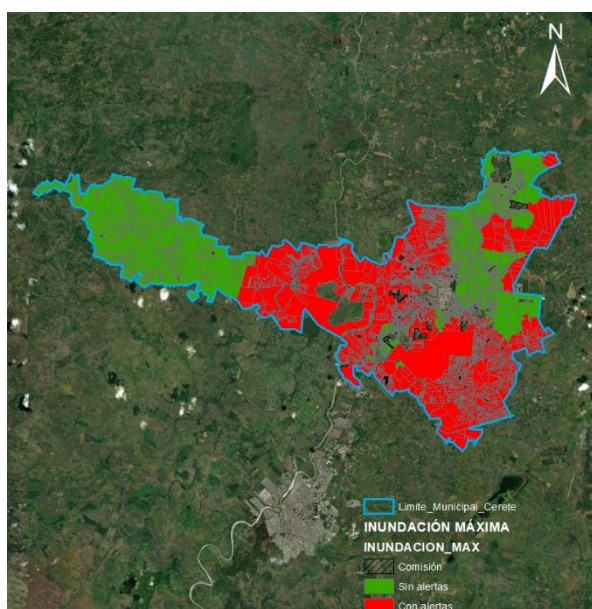
En las siguientes figuras, se presenta la consolidación gráfica de las alertas físico - territoriales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 22: Alertas subcomponente de isócronas por predio.



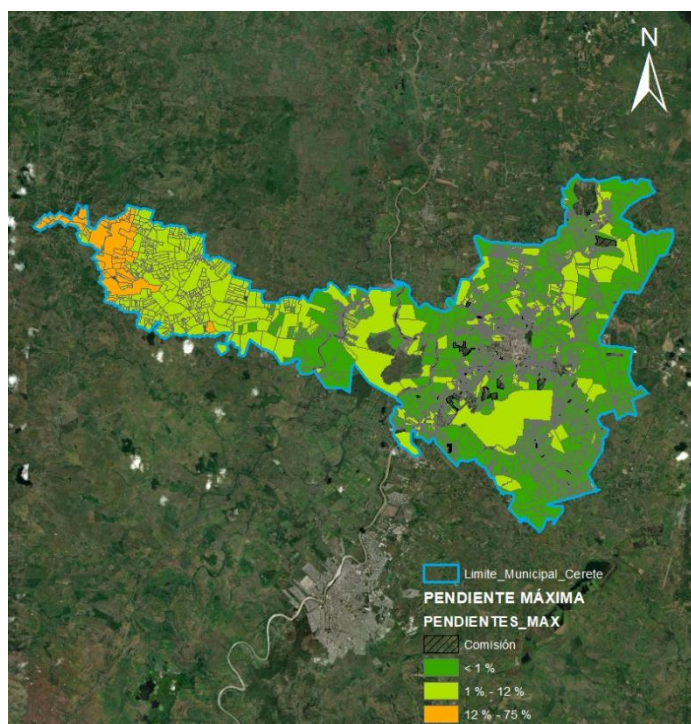
Fuente: IGAC 2025

Figura 23: Alertas subcomponente de inundación por predio.



Fuente: IGAC 2025

Figura 24: Alertas subcomponente 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 el municipio de Cereté se obtuvo que, del total de predios rurales, 960 predios se encuentran sin alertas, 3.082 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 6.175 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 6.225 predios se localizan en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa a continuación.

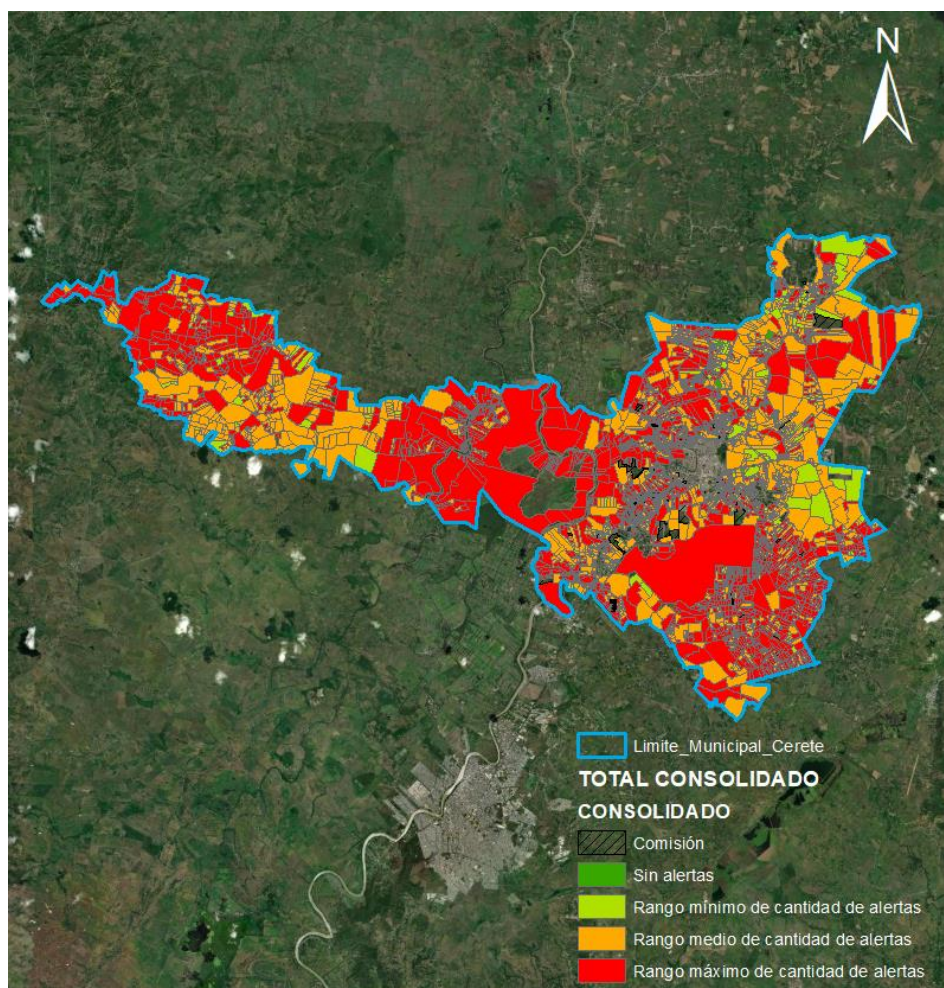
Tabla 54. Resultado final alertas por predios rurales

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
RANGO	PREDIOS CON ALERTA	% Predios
Sin Alertas	960	5,84%
Rango mínimo de Alertas	3.082	18,74%
Rango medio de Alertas	6.175	37,56%

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
RANGO	PREDIOS CON ALERTA	% Predios
Rango máximo de Alertas	6.225	37,86%
TOTAL	16.442	100%

Fuente: IGAC 2025

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



Fuente: IGAC 2025

10.1. Resultado final de alertas por predios urbanos

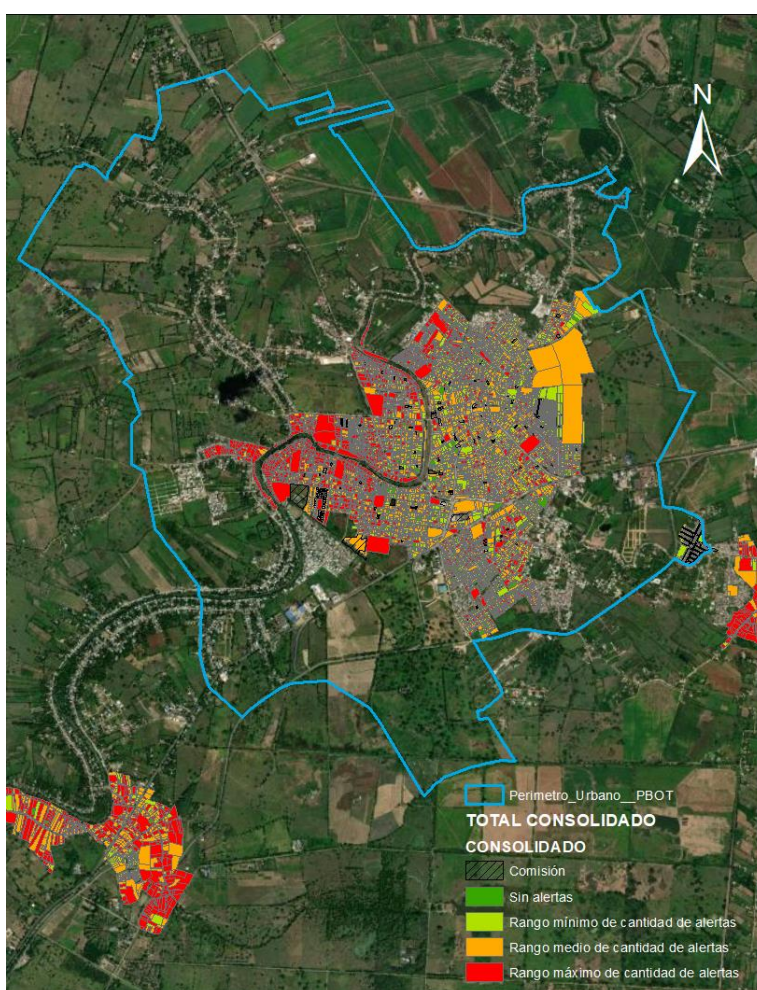
Para la zona urbana del municipio de Cereté se obtuvo que, del total de predios urbanos, 947 predios se encuentran sin alertas, 3.240 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 5.978 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 4.137 predios se localizan en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa a continuación.

Tabla 55. Resultado final alertas por predios urbanos

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS URBANOS		
RANGO	PREDIOS CON ALERTA	% Predios
Sin Alertas	947	6,62%
Rango mínimo de Alertas	3.240	22,65%
Rango medio de Alertas	5.978	41,80%
Rango máximo de Alertas	4.137	28,93%
TOTAL	14.302	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 26. Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano para el municipio de Cereté.



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 Cereté- Córdoba, se identificó la siguiente clasificación TPR para la zona urbana y rural:

Tabla 56. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - URBANA		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	8.666	60,59%
Rango 2	2.134	14,92%
Rango 3	3.502	24,49%
TOTAL	14.302	100%

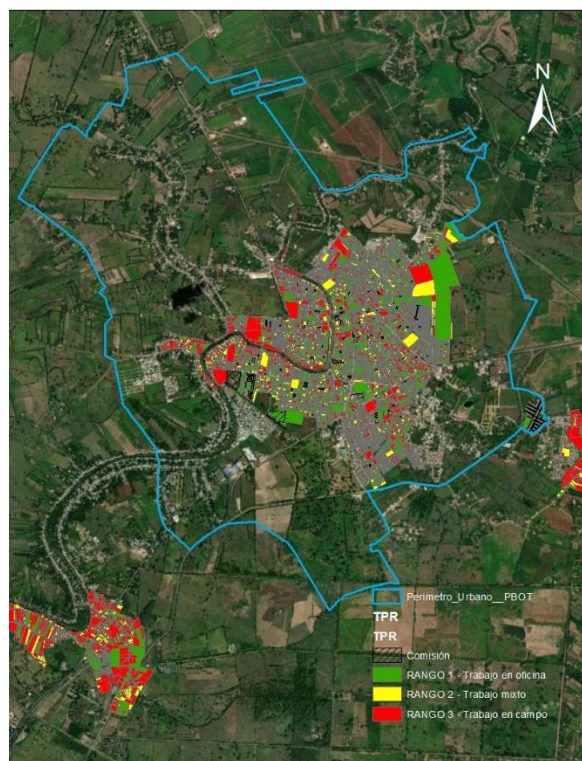
Fuente: IGAC 2025

Tabla 57. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - RURAL		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	9.248	56,25%
Rango 2	3.205	19,49%
Rango 3	3.989	24,26%
TOTAL	16.442	100%

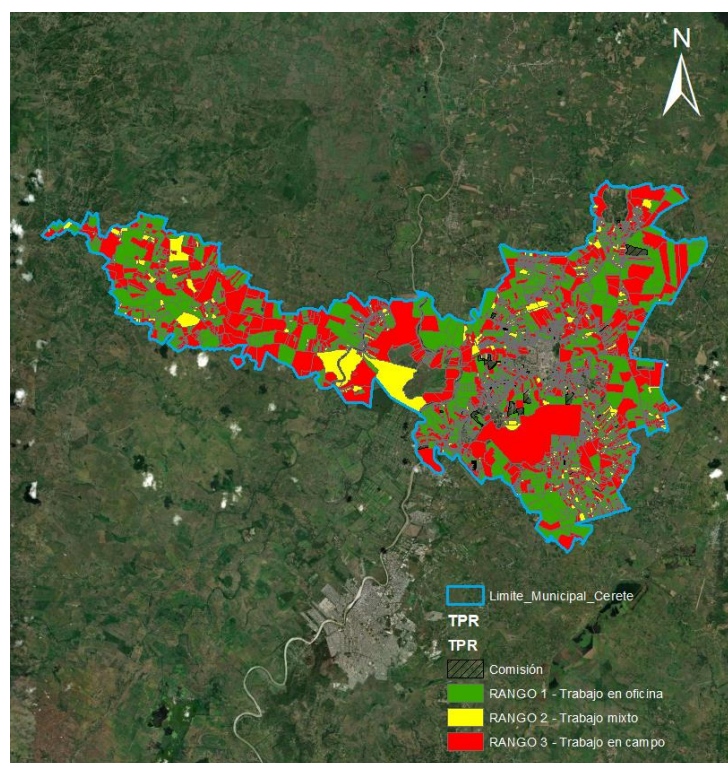
Fuente: IGAC 2025

Figura 27. Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Cereté— Córdoba.



Fuente: IGAC 2025

Figura 28. Mapa de calor resultado de TPR zona rural del municipio Cereté— Córdoba.



Fuente: IGAC 2025

12. Conclusiones

El Diagnóstico Catastral Multipropósito del Municipio de Cereté Córdoba, 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 48.215 alertas, que se dividen en tres categorías principales: alfanuméricas (41,08%), jurídicas (15,61%) y gráficas (43,31%), además de los demás componentes.

Dentro de las alertas alfanuméricas, que suman 19.808, se destaca que un 40,78% corresponden a alertas relacionadas a propietarios, un 38,74% se refieren a documento, y un 16,46% se vinculan a la variable de dirección.

Las alertas jurídicas están mayoritariamente relacionadas a terrenos con mejora con un 43,19%, seguido por la marca de folio duplicado con un 26,75% y por la marca de folio antiguo representando un 23,94% del total de las alertas.

Las alertas gráficas se concentran principalmente en predios con diferencia entre el área gráfica y alfanumérica (96,27%), seguido de predios en omisión en NPH (2,13%) y predios en comisión (1,60%).

El análisis de informalidad reveló que el 35,23% de las alertas en este componente están relacionadas con predios en condición de mejora, mientras que el 64,77% 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 2.451 alertas, de las cuales el 94,98% corresponden a predios con destino "lote" con construcciones que cuentan con construcciones no registradas, mientras que el 5,02% son predios con destino no "lote" sin construcciones. Esto evidencia discrepancias entre el uso del suelo declarado y el uso real, lo que podría impactar la gestión urbana y rural.

Finalmente, el componente de construcción presentó 22.549 alertas, siendo el 58,85% relacionadas con diferencias en la cantidad de unidades de construcción registradas entre la base alfanumérica y gráfica. Además, un 41,15% 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.

En el cruce de fuentes secundarias con el límite municipal se encontraron 1.266,07 hectáreas pertenecientes a la capa de Registro Único De Áreas Protegidas (RUNAP).

En cuanto a la Tipificación Predial por Rangos (TPR), en la zona rural, 56,25% en el Rango 1 (9.248 predios), seguido por un 24,26% en el Rango 3 (3.989 predios) y un 19,49% de los predios se concentran en el Rango 2 (3.205 predios).

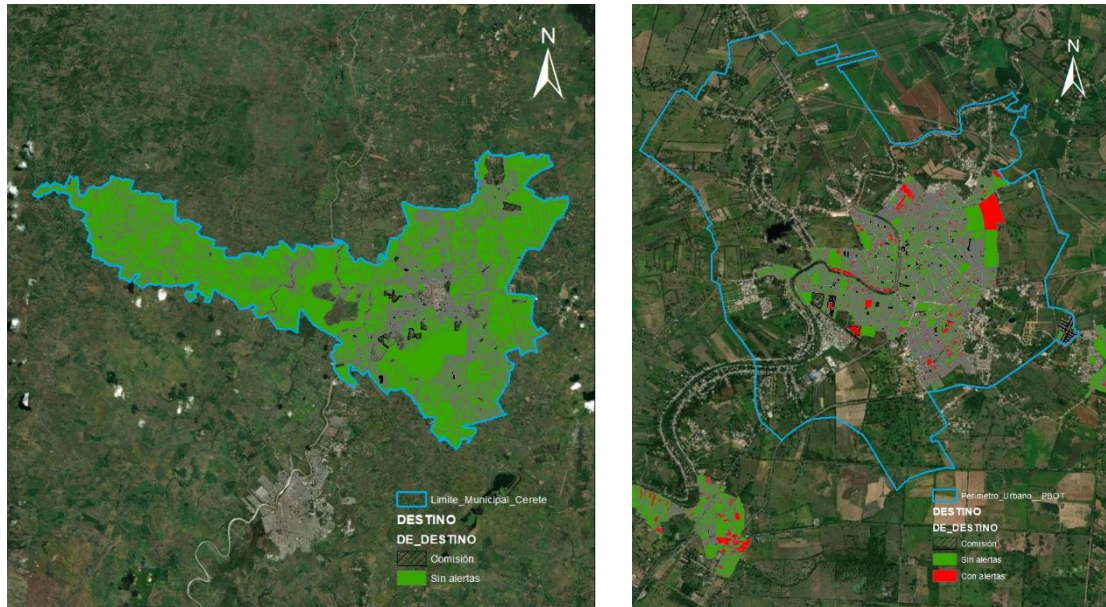
Por su parte, en la zona urbana se presenta una condición similar, el 60,59% de los predios se ubican en el Rango 1 (8.666 predios), seguido por el 24,49% en el Rango 3 (3.502 predios) y el 14,92% en el Rango 2 (2.134 predios).

13. Anexos

23162_Marcas_Córdoba_Cereté.xlsx

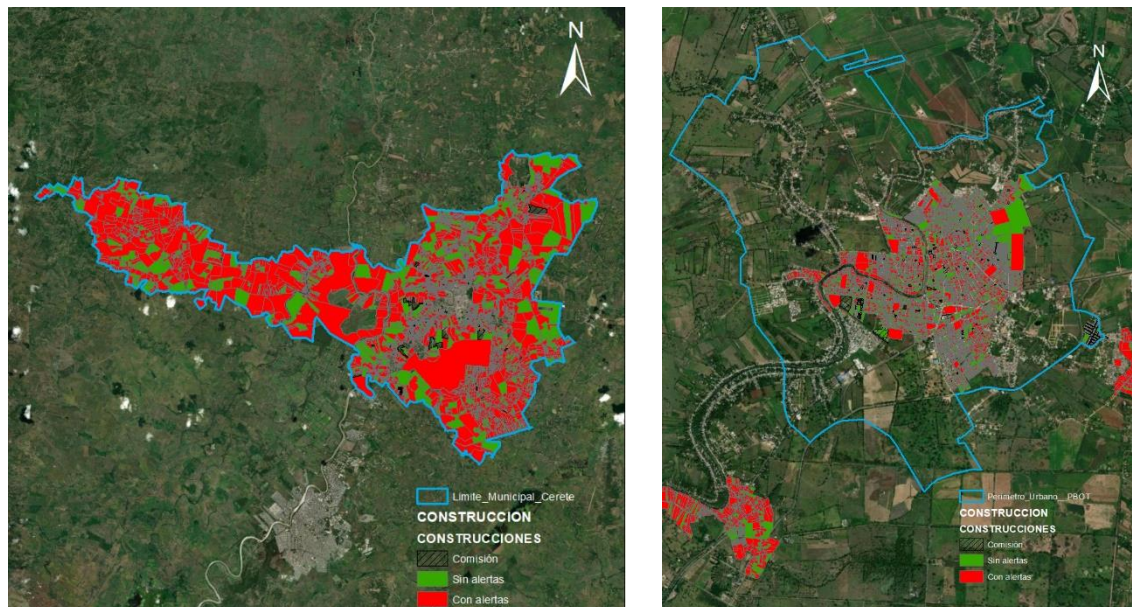
13.1. Mapas de Calor alertas por predio

13.1.1. Componente Destino



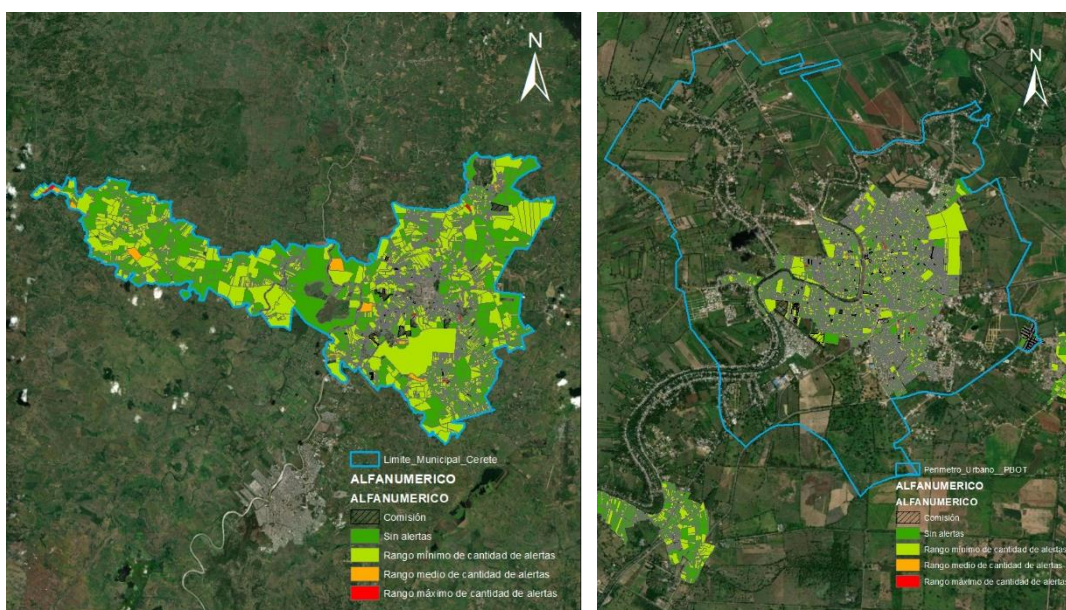
Fuente: IGAC 2025

13.1.2. Componente Construcción



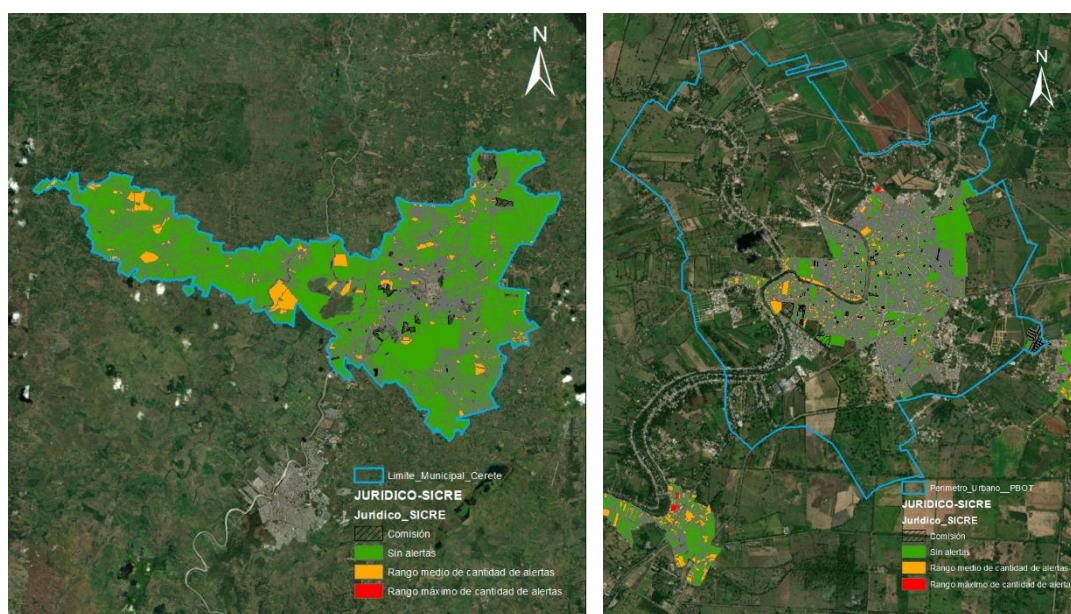
Fuente: IGAC 2025

13.1.3. Componente Alfanumérico



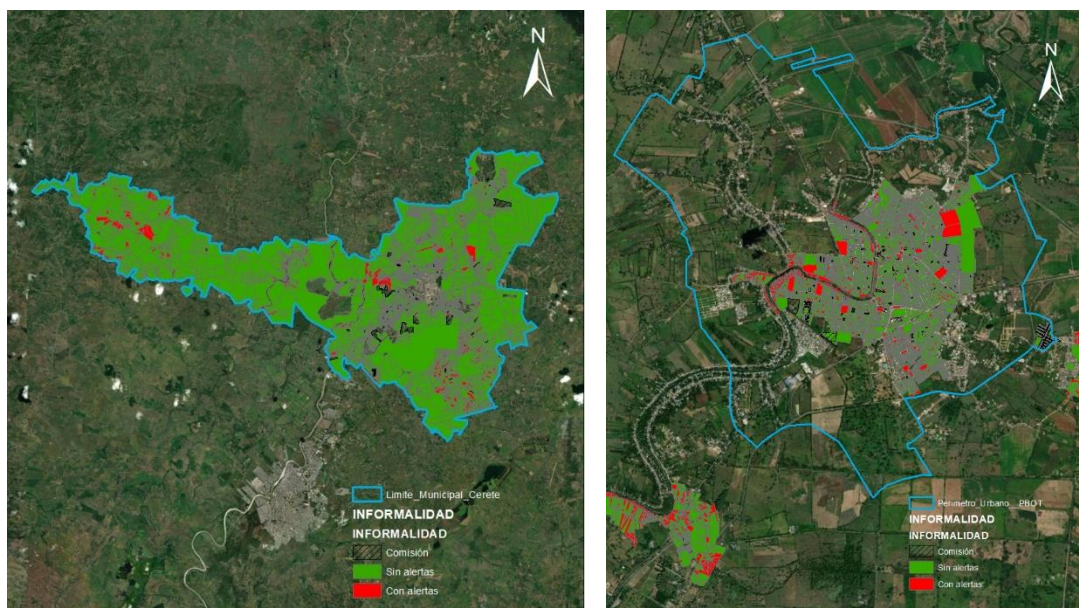
Fuente: IGAC 2025

13.1.4. Componente Jurídico



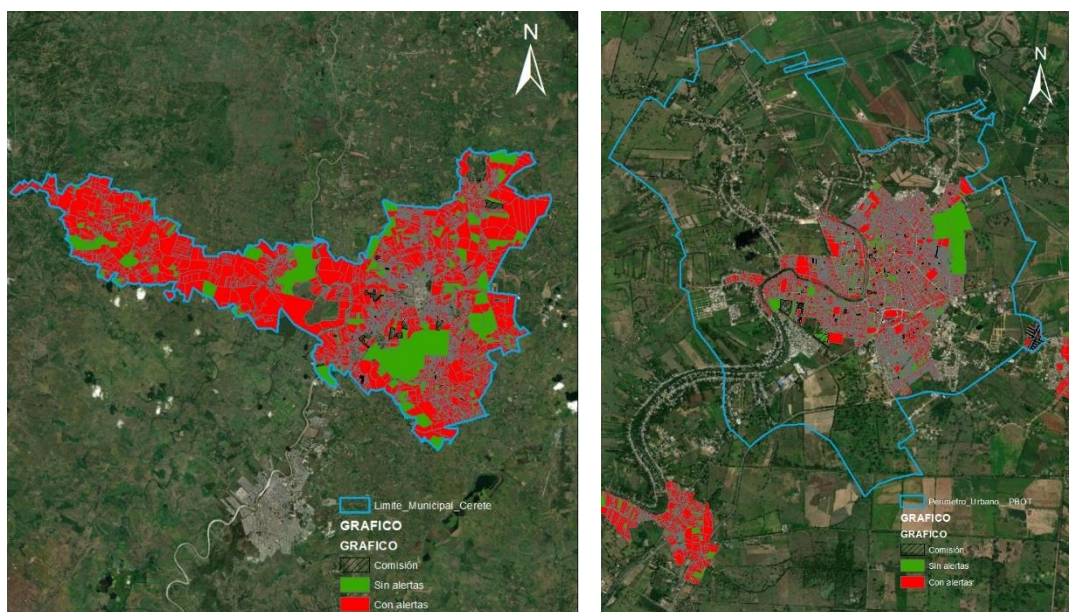
Fuente: IGAC 2025

13.1.5. Componente Informalidad



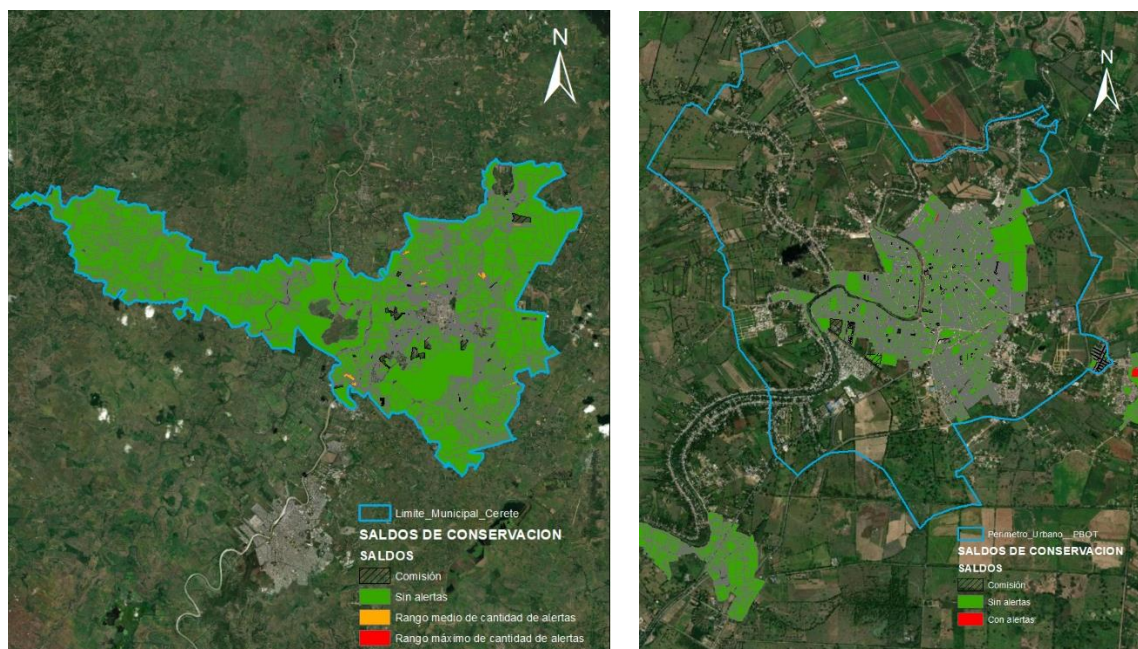
Fuente: IGAC 2025

13.1.6. Componente Gráfico



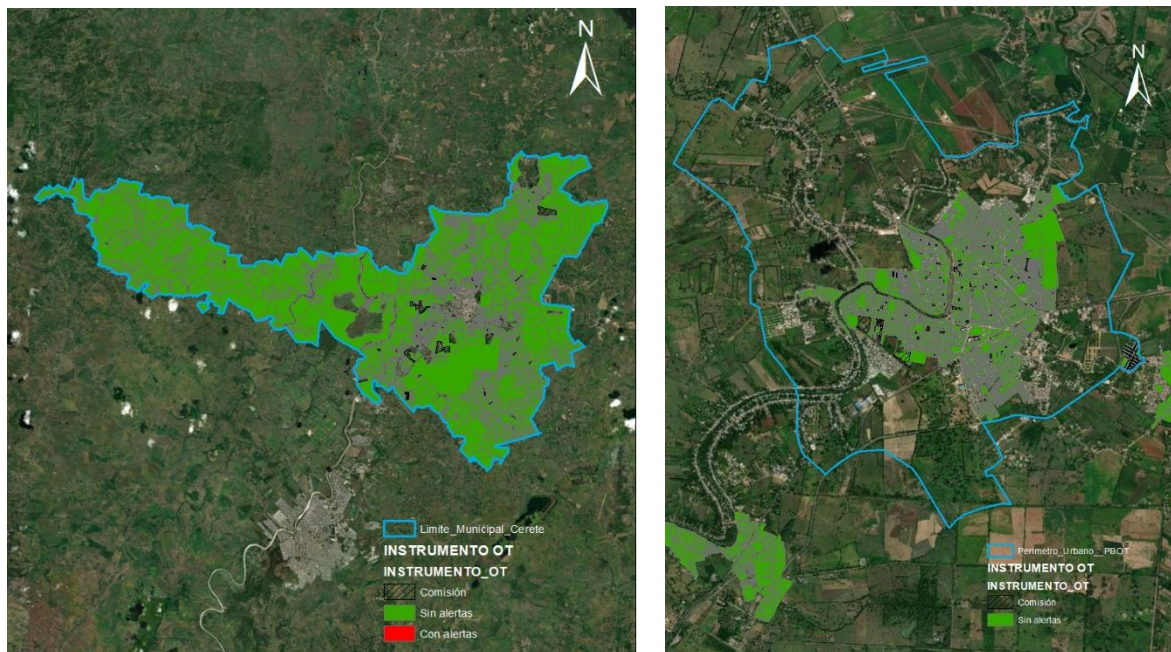
Fuente: IGAC 2025

13.1.7. Componente Conservación



Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal



Fuente: IGAC 2025