



DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
MUNICIPIO DE SAN PELAYO – CÓRDOBA

DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO MUNICIPIO DE SAN PELAYO (CÓRDOBA)

Dirección de Gestión Catastral

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda

Subdirección de Proyectos

Alexis Javier Carbono Mendoza

Realizó

Luisa Fernanda Carvajal Ortiz

Revisó

Judy Jasbleidy Rivera Romero
Paola Katherine Rodríguez Alfonso

Aprobó

Edgar Alonso Medina Araujo
Diego Alberto Arias Martínez
Alexis Javier Carbono Mendoza

Fecha de Elaboración:

Agosto 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	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	30
8.5.	Componente Informalidad	32
8.5.1.	Pedios sin Folio de Matrícula inmobiliaria.....	32
8.5.2.	Mejoras e Informales	32
8.6.	Componente Gráfico	33
8.6.1.	Pedios en omisión en NPH.....	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	35
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	40
9.2.	Componente intercultural	42
9.3.	Componente de seguridad	43
9.4.	Componente social.....	43
9.5.	Componente físico - territorial.....	44
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	49
12.	Conclusiones.....	52
13.	Anexos	53
13.1.	Mapas de Calor alertas por predio	53
13.1.1.	Componente Destino	53
13.1.2.	Componente Construcción	53
13.1.3.	Componente Alfanumérico	54

13.1.4.	Componente Jurídico.....	54
13.1.5.	Componente Informalidad.....	54
13.1.6.	Componente Gráfico.....	55
13.1.1.	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 San Pelayo – Córdoba.	11
Tabla 3: Diferencia de áreas.	11
Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de San Pelayo.	11
Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de San Pelayo.	12
Tabla 6: Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de San Pelayo – Córdoba.	13
Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de San Pelayo – Córdoba.	14
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de San Pelayo – Córdoba.	14
Tabla 9: Estado alfanumérico de los predios municipio de San Pelayo – Córdoba.	15
Tabla 10: Estado jurídico de los predios municipio de San Pelayo - Córdoba.	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 San Pelayo.	20
Tabla 15: Ejemplo de alerta propietarios sin identificación del municipio de San Pelayo.	21
Tabla 16: Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de San Pelayo.	21
Tabla 17: Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de San Pelayo.	22
Tabla 18: Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de San Pelayo.	22
Tabla 19: Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de San Pelayo.	22
Tabla 20: Ejemplo de alerta codificación de documento del municipio de San Pelayo.	23
Tabla 21: Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de San Pelayo.	23
Tabla 22: Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de San Pelayo.	23
Tabla 23: Ejemplo de alerta en puntaje de construcción anexa del municipio de San Pelayo.	24
Tabla 24: Ejemplo de alerta en codificación de usos de construcción en PH del municipio de San Pelayo.	24
Tabla 25: Ejemplo de alerta en PH no construido del municipio de San Pelayo.	25
Tabla 26: Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de San Pelayo.	25
Tabla 27: Ejemplo de alerta de predios con destino lote y área construida.	25
Tabla 28: Ejemplo de alerta de predios con destino no lote sin área construida.	26
Tabla 29: Ejemplo de alerta de mejora sin predio matriz.	26
Tabla 30: Ejemplo de alerta de registros repetidos.	26
Tabla 31: Ejemplo de alerta de predios sin área de terreno.	27
Tabla 32: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de San Pelayo.	28
Tabla 33: Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de San Pelayo.	29
Tabla 34: Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de San Pelayo.	29
Tabla 35: Ejemplo de folio segregado para el municipio de San Pelayo.	29
Tabla 36: Ejemplo de folios cancelados para el municipio de San Pelayo.	30
Tabla 37: Ejemplo de folios en sistema antiguo para el municipio de San Pelayo.	30
Tabla 38: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de San Pelayo.	30

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

Índice de Figuras

Figura 1: Ubicación del municipio de San Pelayo – Córdoba.	10
Figura 2: Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de San Pelayo.	12
Figura 3: Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de San Pelayo.	13
Figura 4: Condición por zona para el municipio de San Pelayo – Córdoba.	15
Figura 5: Ejemplo de alerta de predio con destino lote con construcción.	17
Figura 6: Ejemplo de alerta de predio con destino diferente a lote sin construcciones.	17
Figura 7: Análisis de datos urbanos según Destino en el municipio de San Pelayo.	18
Figura 8: Ejemplo alerta por omisión de construcciones en el municipio de San Pelayo – Córdoba.	19
Figura 9: Análisis de datos urbanos según alertas por construcción en el municipio.	20
Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de San Pelayo.	27
Figura 11: Alertas jurídicas municipio de San Pelayo.	31
Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de San Pelayo.	33
Figura 13: Alertas gráficas del municipio de San Pelayo.	35
Figura 14: Predios fuera del límite municipal municipio de San Pelayo.	36
Figura 15: Predios fuera del perímetro municipal municipio de San Pelayo.	38
Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de San Pelayo.	39
Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de San Pelayo.	39
Figura 18: Alertas componente ambiental por predio.	41
Figura 19: Alertas componente intercultural por predio.	42
Figura 20: Alertas componente de seguridad por predio.	43
Figura 21: Alertas componente social por predio.	44
Figura 22: Alertas componente de isócronas por predio.	45
Figura 23: Alertas componente de inundación por predio.	46
Figura 24: Alertas componente de pendientes por predio.	46
Figura 25: Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de San Pelayo.	48
Figura 26: Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano para el municipio de San Pelayo.	49
Figura 27: Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio de San Pelayo.	50
Figura 28: Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio San Pelayo.	51

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 San Pelayo, Córdoba.

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 San Pelayo – 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 San Pelayo - 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.

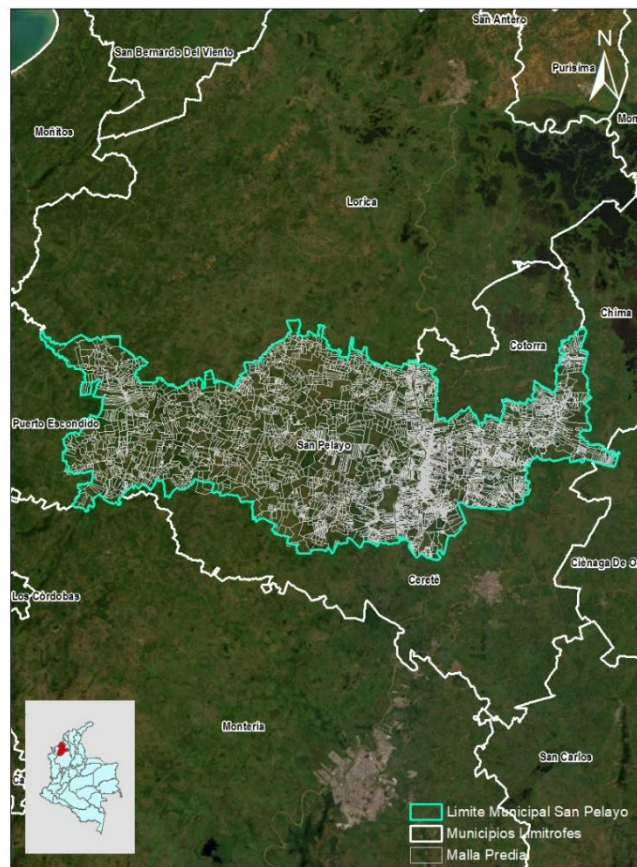
Cartografía: Ortoimagen más actualizada generada por entidades oficiales, que cubre el área del perímetro urbano del municipio de San Pelayo – Córdoba.

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 San Pelayo, ubicado en el departamento del Córdoba, se encuentra localizado aproximadamente a los 8°57' de latitud norte y 75°50' de longitud oeste. Limita al norte con los municipios de Cereté y Puerto Escondido, al oriente con San Carlos y Planeta Rica, al sur con Lorica, y al occidente con Ciénaga de Oro y Montería. El municipio de San Pelayo ocupa una extensión territorial de aproximadamente 451.12 km². La altitud de la cabecera municipal varía entre 8 y 235 metros sobre el nivel del mar, y presenta una temperatura promedio de 28.47 °C, correspondiente a un clima tropical húmedo.

Figura 1: Ubicación del municipio de San Pelayo – 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 San Pelayo – 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 San Pelayo – Córdoba.

Área catastral		Área Geográfica
Gráfica	Alfanumérica	
44.075 ha	44.088 ha	44.559 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
470	484	14
1,07%	1,10%	0,03%

Fuente: IGAC 2025

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área geográfica y gráfica es de 484 ha, lo cual equivale a un porcentaje de diferencia del 1,10%. Por otra parte, la diferencia entre el área alfanumérica y geográfica es de 470 ha, siendo equivalente al 1,07% de diferencia. Por último, la diferencia entre el área alfanumérica y gráfica es de 14 ha, que corresponde a un porcentaje de diferencia del 0,03%.

5.1. Análisis del deslinde municipal

5.1.1. Posible cambio de inscripción catastral

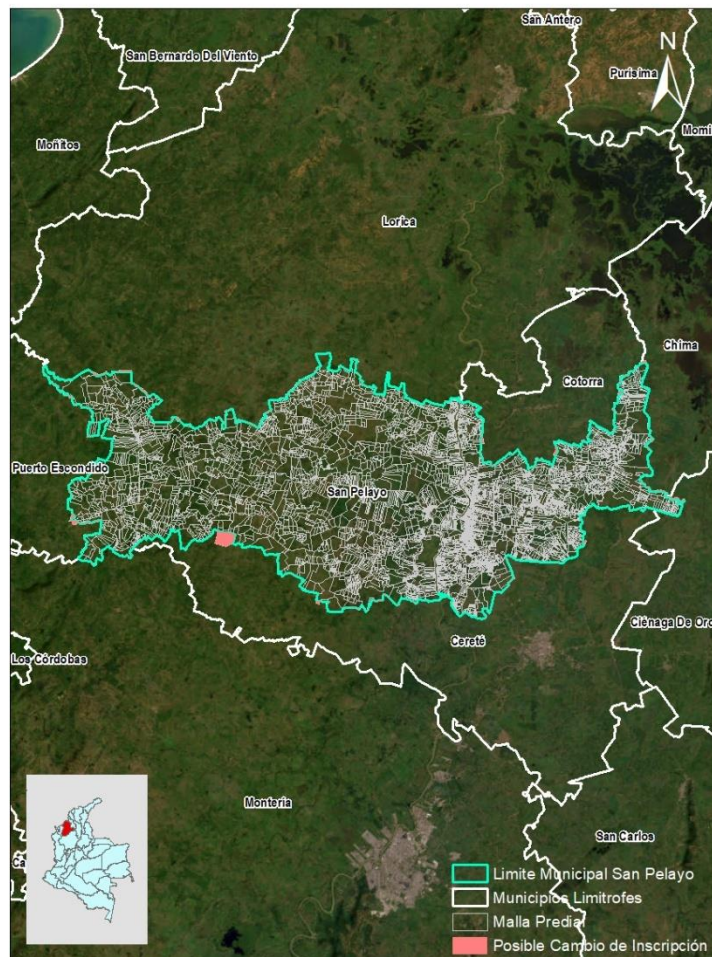
Con la información anterior se evidencia que, el municipio de San Pelayo – Córdoba cuenta con posibles zonas de cambio de inscripción catastral, correspondientes a predios inscritos en el municipio, que sobrepasan el límite municipal oficial.

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

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible cambio de inscripción catastral (ha)	Diferencia (%)
44.559	376,973	0,85%

Fuente: IGAC 2025

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



Fuente: IGAC 2025

5.1.2. Posible Omisión Gráfica

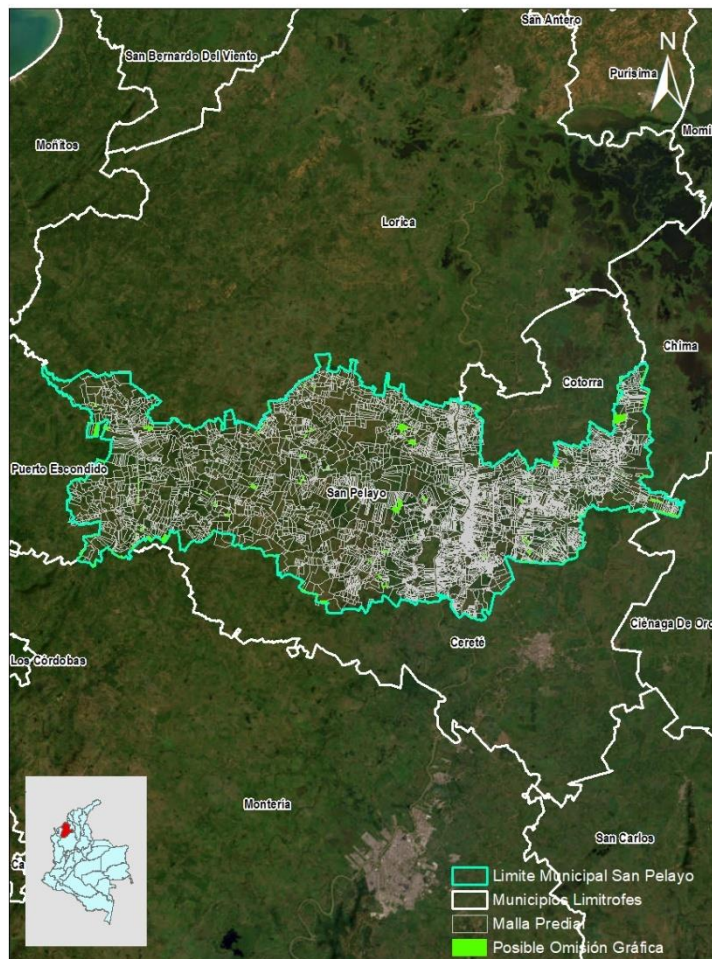
El municipio de San Pelayo - Córdoba presenta zonas con posible omisión gráfica, definida como áreas sin formación catastral dentro del límite municipal oficial.

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

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible omisión gráfica (ha)	Diferencia (%)
44.559	610,822	1,37%

Fuente: IGAC 2025

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



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 San Pelayo, se hallan 36 terrenos duplicados.

Tabla 6: Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de San Pelayo – Córdoba.

CANTIDAD DE PREDIOS - DUPLICADO GRÁFICO		
Zona Rural	Zona Urbana	Total
18	18	36

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 San Pelayo - Córdoba se tiene una vigencia catastral rural y urbana correspondiente al año 2006 es decir, desde hace 19 años, se ha realizado un seguimiento por conservación para la zona rural y urbana del municipio respectivamente.

Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de San Pelayo – Córdoba.

ANÁLISIS DE VIGENCIA CATASTRAL	
ZONA	VIGENCIA CATASTRAL
RURAL	2006
URBANO	2006

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 San Pelayo – Córdoba, se desarrollaron procesos en el marco de la identificación de las características prediales, que se relacionan a continuación.

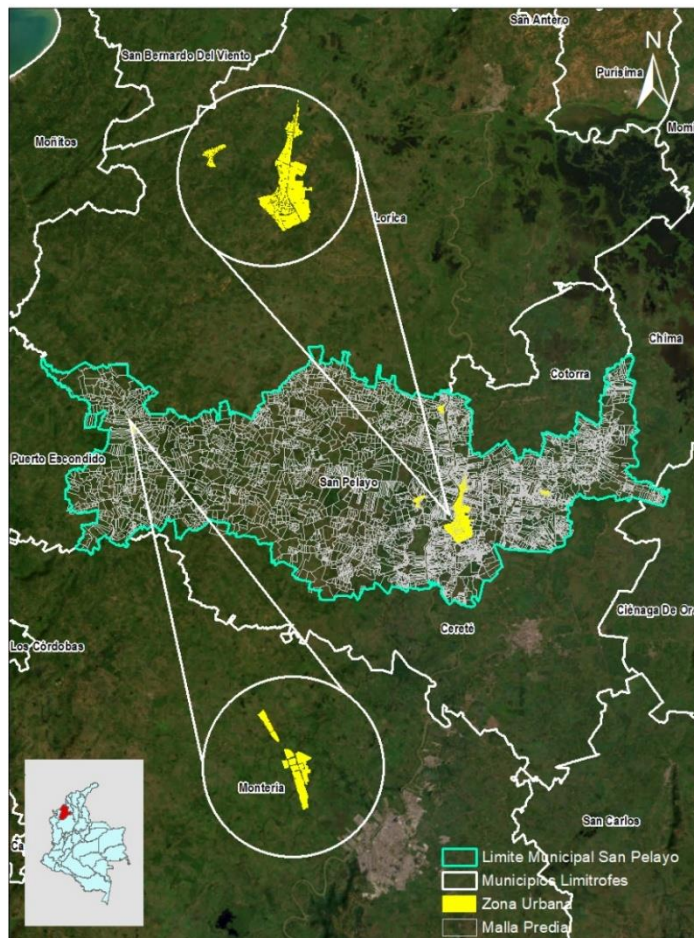
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de San Pelayo – Córdoba.

Condición	Urbano	Rural	Total	%
Condominios (COND)	0	0	0	0,00%
Mejora e Informales (MEJ)	201	11	212	1,79%
No Propiedad Horizontal (NPH)	4.266	7.370	11.636	98,05%
Propiedad Horizontal (PH)	20	0	20	0,17%
Total General	4.487	7.381	11.868	100%

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede identificar que el municipio cuenta con 7.381 predios rurales y 4.487 predios en la zona urbana. De acuerdo con la condición de propiedad, se identifica que el 98,05% de la totalidad de los predios corresponden a la condición de No Propiedad Horizontal (NPH), el 1,79% de los predios corresponden a mejoras (MEJ) y el 0,17% de los predios corresponden a la condición de Propiedad Horizontal (PH).

Figura 4: Condición por zona para el municipio de San Pelayo – 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 San Pelayo – Córdoba.

ESTADO ALFANUMÉRICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Con Alertas	4.443	1.625	6.068	98,14%
Mejoras e Informales Con Alertas	10	85	95	1,54%
PH Con Alertas	0	20	20	0,32%
Condominios Con Alertas	0	0	0	0,00%
TOTAL	4.453	1.730	6.183	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 San Pelayo - Córdoba.

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Sin Folio	2.426	1.547	3.973	95,00%
Mejoras e Informales Sin Folio	11	198	209	5,00%
PH Sin Folio	0	0	0	0,00%
Condominio Sin Folio	0	0	0	0,00%
TOTAL	2.437	1.745	4.182	100%

Fuente: IGAC 2025

8. Alertas por componentes de la información catastral

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

8.1. Componente Destino

Las siguientes alertas se identificaron a partir del cruce de datos de la base catastral y el insumo cartográfico (ortoimagen), inherentes a datos de predios con destino lote con construcción, 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	480	480	90,74%
Destino no lote sin área construida	No aplica	49	49	9,26%
TOTAL	No aplica	529	529	100%

Fuente: IGAC 2025

A continuación, se relacionan los tipos de alertas que se tienen en cuenta en el análisis de datos según destino.

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 480 alertas relacionadas a predios urbanos con destino lote y construcciones observadas, lo cual equivale al 90,74% 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 de predio con destino diferente a lote sin construcciones.



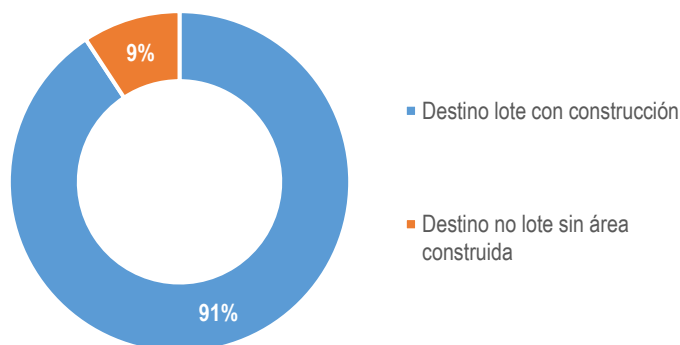
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 49 alertas relacionadas a predios urbanos con destino no lote y sin construcciones observadas, lo cual equivale al 9,26% del total de validaciones de destino.

Según lo descrito en la Tabla 11, el 90,74% de las alertas del componente destino corresponden a predios con destino lote con área construida, mientras que el 9,26% corresponde a predios con destino diferente al de lote y sin área construida. Se destaca que las alertas del componente destino comprenden el 1,43% 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 San Pelayo.

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	482	88	570	8,62%
Predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción (R2 y Base gráfica)	3.595	2.444	6.039	91,38%
TOTAL	4.077	2.532	6.609	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 San Pelayo – Córdoba.



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 570 alertas relacionadas a predios con omisión de construcciones, que equivalen al 8,62% 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
195320001000000010003000000000	NPH	D	Agropecuario	Hay 1 Unidades menos en la Base Gráfica

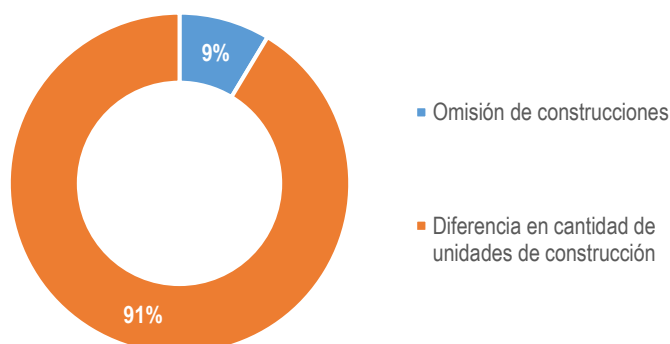
Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se encontraron 6.039 alertas relacionadas a predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción en el Registro 2 y Base gráfica, que equivalen al 91,38% del total de validaciones de construcción.

Según la Tabla 12, se concluye que, una vez realizadas las validaciones en el componente Construcción, el 91,38% del total de datos corresponde a alertas por diferencia de unidades, mientras que el 8,62% corresponde a alertas por omisión de construcciones. Se destaca que las alertas del componente de construcción comprenden el 17,84% del total de alertas por componente 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 alertas 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 San Pelayo.

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin identificación	1.450	611	2.061	39,48%
	A. Codificación propietario	408	206	614	
	Mismo propietario diferente ID	961	519	1.480	
DOCUMENTO	Misma ID Diferente propietario	1.843	836	2.679	35,41%
	Alerta Tipo de documento	716	329	1.045	
	Codificación documento	1	2	3	
DIRECCIÓN	Predio sin dirección	2.001	9	2.010	20,85%
	A. Codificación dirección	123	61	184	
CONSTRUCCIONES	Construcción sin puntaje	0	0	0	2,83%
	A. Puntaje construcción anexa	254	23	277	
	A. Codificación uso C. PH	0	10	10	
	PH no construido	0	11	11	
DESTINO ECONÓMICO	Predio sin destino	0	19	19	1,35%
	P. Destino Lote y área C.	1	2	3	
	P. Destino No Lote sin área C.	0	120	120	
GENERALES	Mejora sin predio Matriz	0	6	6	0,09%
	Registro repetido	2	0	2	
	Predio sin área de terreno	0	1	1	

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		7.760	2.765	10.525	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 San Pelayo.

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 identificación del municipio de San Pelayo.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
236860001000000010014000000000	RUGERO BUELVAS GALVAN	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 2.061 alertas relacionadas a propietarios sin identificación, lo cual equivale al 19,58% 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 San Pelayo.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
236860001000000010082000000000	FELIPE MANUEL BARRIOS NEGRETE	C	78017773

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 614 alertas relacionadas a codificación de propietario, lo cual equivale al 5,83% 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 San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
236860001000000010003000000000	JOSEFA DORIA ESPITIA	C	26177224	1
2368600020000000080029000000000	JOSEFA DORIA ESPITIA	C	26170224	1

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.480 alertas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación, lo cual equivale al 14,06% 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 San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
2368600020000000080029000000000	JOSEFA DORIA ESPITIA	C	26170224	1
2368601000000000680001000000000	JOSEFA ANTONIA DORIA ESPITIA	C	26170224	1

Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 2.679 alertas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario, lo cual equivale al 25,45% 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 San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
236860001000000010120000000000	TOMIRIS SARAY GALVAN AYAZO	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.045 alertas relacionadas a tipo de documento, lo cual equivale al 9,93% 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 San Pelayo.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
236860100000001160005000000000	SOCIEDAD	N	0900166053-8

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 3 alerta relacionada a codificación de documento, lo cual equivale al 0,03% 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 San Pelayo.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
236860001000000010017000000000	NPH	Agropecuario	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2.010 alertas relacionadas a predios sin dirección, lo que equivale al 19,10% 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 San Pelayo.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
236860001000000010329000000000	NPH	Agropecuario	CASA-SOLAR

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 184 alertas relacionadas a codificación de dirección, lo que equivale al 1,75% 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 el municipio de San Pelayo, no se identificaron alertas relacionadas a construcciones sin puntaje.

8.3.4.2. Puntaje de construcciones anexas

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

Tabla 23: Ejemplo de alerta en puntaje de construcción anexa del municipio de San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO_1	PUNTAJE_1
236860001000000010267000000000	0	2	20

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 277 alertas relacionadas a puntaje de construcción anexa, lo que equivale al 2,63% del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4.3. Codificación de usos de construcción en PH

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

Tabla 24: Ejemplo de alerta en codificación de usos de construcción en PH del municipio de San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO_1	PUNTAJE_1
236860100000000090901900000015	9	1	32

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 10 alertas relacionadas a codificación de usos de construcción en PH, lo que equivale al 0,10% 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 San Pelayo.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO_1	ÁREA
236860100000000110901900000014	9	0	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 11 alertas relacionadas a PH no construido, lo que equivale al 0,10% 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 San Pelayo.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino
236860100000000830013500000001	5	MEJORA	0	Sin Destino

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 19 alerta relacionada a predios sin destino, lo cual equivale al 0,18% 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 de predios con destino lote y área construida.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino	Área C
236860001000000020350000000000	0	NPH	S	Lote urbanizado no construido	16

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 3 alertas relacionadas a predios con destino lote y área construida, lo cual equivale al 0,03% 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 de predios con destino no lote sin área construida.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino	Área C
236860100000000200003000000000	0	NPH	A	Habitacional	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 120 alertas relacionadas a predios con destino no lote sin área construida, lo cual equivale al 1,14% 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 de mejora sin predio matriz.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
2368604000000001500025000000001	MEJORAS	Habitacional	K 4 13 141

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 6 alertas relacionadas a mejora sin predio matriz, lo cual equivale al 0,06% 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 30: Ejemplo de alerta de registros repetidos.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO	Registros Repetidos
236860002000000010116000000000	MIGUEL ALCIDES MORENO NEGRETE	X	0	1
236860002000000010116000000000	MIGUEL ALCIDES MORENO NEGRETE	X	0	1

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 2 alertas relacionadas a registros repetidos, lo cual equivale al 0,02% 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).

Tabla 31: Ejemplo de alerta de predios sin área de terreno.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección	Área T
236860100000002210003000000000	NPH	Lote urbanizado no construido	K 8F 2K 23	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificó 1 alertas relacionadas a predio sin área de terreno, lo cual equivale al 0,01% 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 San Pelayo, no se identificaron alertas relacionadas a mejoras sin área construida.

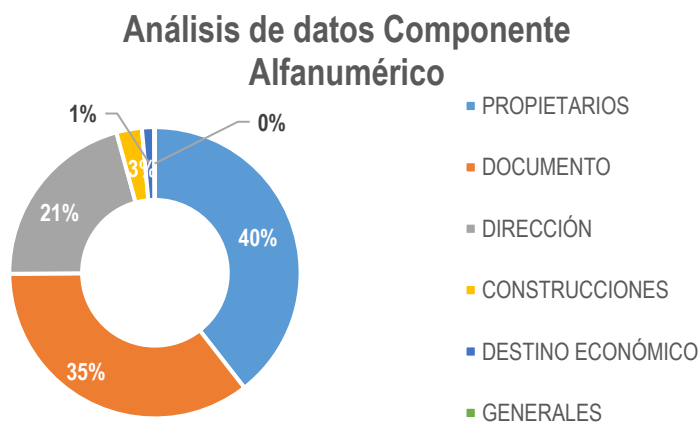
8.3.6.5. Mejoras con áreas de terreno

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

Para el municipio de San Pelayo, no se identificaron alertas relacionadas a mejoras con área de terreno.

De acuerdo con los resultados “Análisis de datos Componente alfanumérico” (Tabla 14), se concluye que el municipio presenta 10.525 alertas en este componente. El 39,48% corresponde a la variable de propietarios, el 35,41% a documentos, el 20,85% a dirección, el 2,83% a la variable de construcción, el 1,35% de destino económico y el 0,09% del total de alertas alfanuméricas para la variable de generales. Estas alertas representan el 28,40% del total de alertas por componente en el municipio. La siguiente figura muestra su distribución.

Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de San Pelayo.



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 32: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de San Pelayo.

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio cancelado (SICRE)	178	45	223	9,65%
Pedios con folio segregado (SICRE)	848	379	1.227	53,07%
Pedios con folio Antiguo	236	83	319	13,80%
Terrenos con Mejora	9	109	118	5,10%
Pedios con folio duplicado	276	149	425	18,38%
TOTAL	1.547	765	2.312	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 realiza un análisis de información que permitiera identificar los cambios de la base catastral a partir del cruce con los datos registrales. Como resultado se identifican 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

Pedios 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.

Tabla 33. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de San Pelayo.

NPH	Folio	Identificados en SICRE
236860001000000010081000000000	143-10459	No identificado en SICRE

Fuente: IGAC 2025

El municipio de San Pelayo cuenta con 7.438 folios en la base catastral, en dónde se identificaron un total de 554 folios que no se encuentran inscritos en la información remitida por la SICRE, lo cual corresponde al 7,45% 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.

Tabla 34. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de San Pelayo.

FOLIO DE MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	IDENTIFICADOS EN CATASTRO
143-66746	Córdoba	San Pelayo	No identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se analizaron un total de 11.745 folios relacionados en la información remitida por parte del SICRE, en donde se identificaron un total de 4.861 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 41,39% 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 35. Ejemplo de folio segregado para el municipio de San Pelayo.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
143-66746	236860001000000010238000000000	143-66746		Segregado	No Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron un total de 1.227 folios segregados conforme los respectivos cruces entre la base catastral y SICRE, lo cual corresponde al 53,07% 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 36. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de San Pelayo.

FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
143-25143	236860001000000010311000000000	Cerrado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Generando el respectivo cruce se identificaron 223 folios cerrados, que equivalen al 9,65% 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 37. Ejemplo de folios en sistema antiguo para el municipio de San Pelayo.

NPN	TA	Zona	Dirección	Folio
236860001000000010004000000000	00	Rural	MIRAMAR 2	112026700567641315

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 319 alertas relacionadas a predios con folio de matrícula en el sistema antiguo, las cuales equivalen al 13,80% del total de 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 38: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de San Pelayo.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	TERRENO CON MEJORA
236860001000000110108000000000	0	NPH	Agropecuario	SI

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 118 alertas relacionadas a terrenos con mejoras, las cuales equivalen al 5,10% 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 39: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de San Pelayo.

NUMERO PREDIAL	Folio	Contador Folio Duplicado
236860001000000010002000000000	143-15671	1
236860100000000680001000000000	143-15671	1

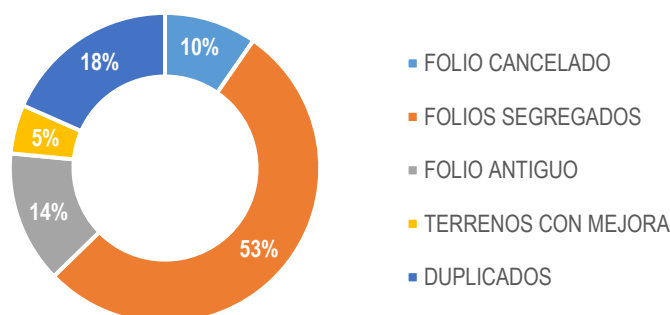
Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 425 alertas relacionadas a predios con folio duplicado. Las alertas por folio duplicado equivalen al 18,38% de las validaciones jurídicas.

De acuerdo con los resultados “Análisis de datos Componente Jurídico” (Tabla 32), se concluye que el municipio presenta 2.312 alertas jurídicas: el 18,38% corresponde a predios con folio duplicado, el 5,10% a terrenos con mejora, y el 53,07% a predios con folio segregado. Estas alertas representan el 6,24% del total de alertas por componente en el municipio. La siguiente figura muestra su distribución.

Figura 11: Alertas jurídicas municipio de San Pelayo.

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 40: Análisis de datos jurídicos municipio de San Pelayo.

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en alerta de formato	1	5	6	46,15%
Predios con diferente círculo registral	3	1	4	30,77%
Mejoras e Informales con folio	0	3	3	23,08%
TOTAL	4	9	13	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 San Pelayo.

Tabla 41: Análisis de datos componente informalidad.

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	2.426	1.547	3.973	94,93%
Predios en condición de mejora o informal	11	201	212	5,07%
TOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	2.437	1.748	4.185	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 42: Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de San Pelayo.

NPN	Folio
504500001000000010010000000000	

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se identificaron 3.973 alertas relacionadas a predios sin folio, las cuales equivalen al 94,93% del total de validaciones del componente informalidad.

8.5.2. Mejoras e Informales

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

Tabla 43: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de San Pelayo.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	MEJORA
236860001000000110108500000001	5	MEJORAS	Agropecuario	SI

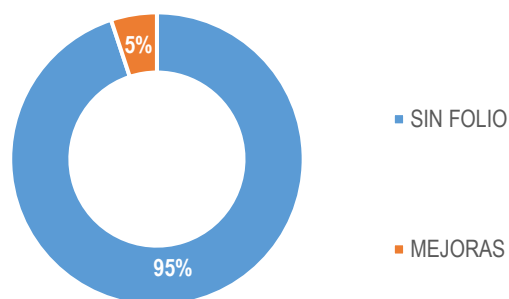
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 212 alertas relacionadas a mejoras o predios informales existentes en la zona rural, las cuales equivalen al 5,07% del total de validaciones del componente informalidad.

Según la (Tabla 41), se concluye que, una vez realizado el análisis de datos del componente informalidad, el 94,93% de los datos corresponde a predios sin folio, mientras que el 5,07% de los datos corresponden a predios en condición de mejora o informal. Estas alertas representan el 11,29% del total de alertas por componente en el municipio. La siguiente figura muestra su distribución.

Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de San Pelayo.

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 44: Análisis de datos componente gráfico municipio de San Pelayo.

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Diferencia de áreas	6.335	3.387	9.722	98,26%
Pedios en Omisión NPH	91	14	105	1,06%
Pedios en Comisión	48	19	67	0,68%
TOTAL	6.474	3.420	9.894	100%

Fuente: IGAC 2025

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

8.6.1. Predios en omisión en NPH

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

Tabla 45: Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de San Pelayo.

NPN	Omisión
23686000100000002032900000000	Omisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 105 alertas relacionadas a predios en omisión en NPH, las cuales equivalen al 1,06% 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 46: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de San Pelayo.

NPN	Comisión
23686040000000001003700000000	Comisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 67 alertas relacionadas a predios en comisión, las cuales equivalen al 0,68% 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 47: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de San Pelayo.

NPN	Área Terreno (ha)	Área gráfica (m2)	Diferencia %
23686000100000001000100000000	1982	18600,30406	>100%

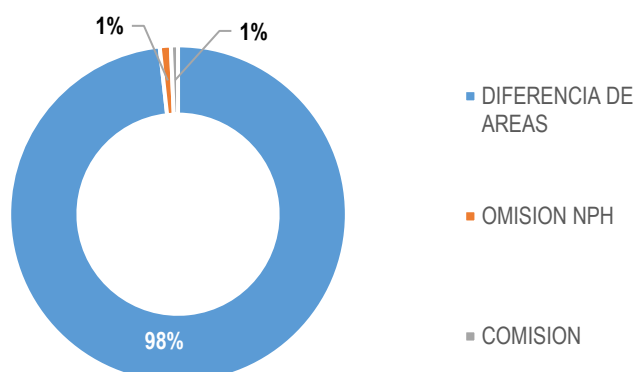
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 9.722 alertas relacionadas a diferencias de áreas. Las alertas por diferencia de área equivalen al 98,26% del total de alertas del componente Gráfico.

Según el análisis de la tabla “Análisis de datos Componente Gráfico del municipio de San Pelayo” (Tabla 44), se identificaron 9.894 alertas gráficas. De estas, el 98,26% corresponde a diferencias de área (9.722 alertas), el 1,06% a omisiones NPH y el 0,68% a comisiones. El componente gráfico representa el 26,70% de las alertas totales del municipio. Los resultados se reflejan en la siguiente figura.

Figura 13: Alertas gráficas del municipio de San Pelayo.

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 48: Análisis de datos componente Conservación del municipio de San Pelayo.

ANÁLISIS COMPONENTE CONSERVACIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con saldos de conservación	38	25	63	0,17%

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 49: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de San Pelayo.

INFORMACIÓN PREDIO		SALDOS DE CONSERVACIÓN		
NPN	FOLIO	SALDOS	TIPO DE TRAMITE	CLASIFICACIÓN
236860002000000200081000000000	143-13716	1	Rectificación	OFICINA

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 63 alertas por saldos de conservación en el municipio. Las alertas por saldos de conservación representan el 0,17% 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 50: Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de San Pelayo.

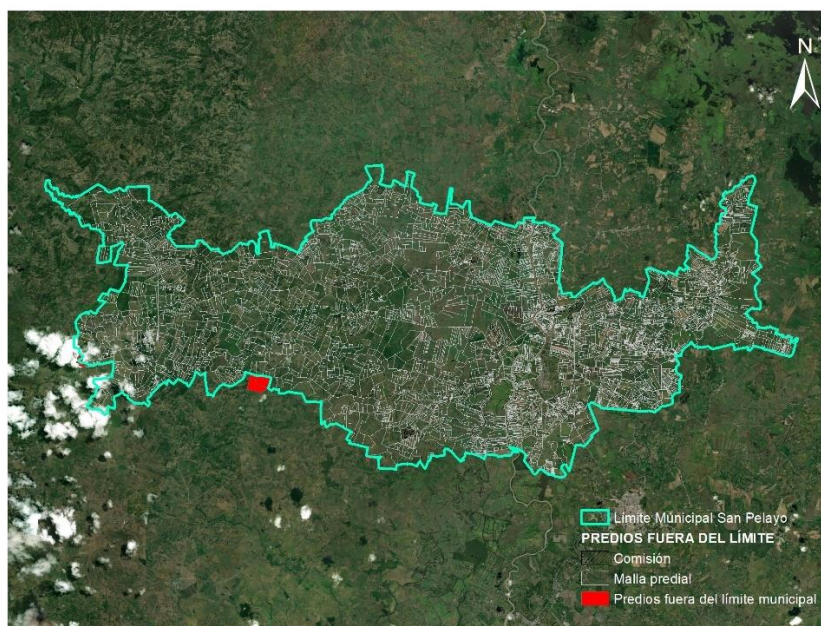
ANÁLISIS COMPONENTE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO Y LÍMITE MUNICIPAL				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios fuera del límite municipal	29	N.A.	29	1,02%
Predios fuera del perímetro urbano	N.A.	1.189	1.189	41,62%
Predios con posible cambio de inscripción	N.A.	1.639	1.639	57,37%
TOTAL	29	2.828	2.857	100%

Fuente: IGAC 2025

8.8.1. Predios fuera del límite municipal

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

Figura 14: Predios fuera del límite municipal municipio de San Pelayo.



Fuente: IGAC 2025

Tabla 51: Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.

NPN	CP	Pedio fuera del límite municipal
236860001000000130045000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 29 alertas por predios fuera del perímetro urbano, las cuales representan el 1,02% de alertas del componente.

8.8.2. Análisis del perímetro urbano

El perímetro urbano del municipio de San Pelayo, establecido inicialmente por el Acuerdo No. 018 de 1997, abarca un área de 352 hectáreas, donde se concentran tanto las zonas residenciales como los principales equipamientos institucionales, administrativos y de servicios. Según el análisis del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) adoptado mediante el Acuerdo No. 023 de 2000, este perímetro se encuentra reglamentado a través de la clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana, con un área urbana delimitada de 124,1 hectáreas (0,279 % del territorio municipal) y 78,07 hectáreas de expansión urbana (0,176 %).

8.8.2.1. Predios fuera del perímetro urbano

Predios urbanos gráficamente fuera del perímetro urbano del municipio. Teniendo en cuenta el enfoque rural del presente diagnóstico, no se presentan alertas correspondientes a predios por fuera del perímetro urbano.

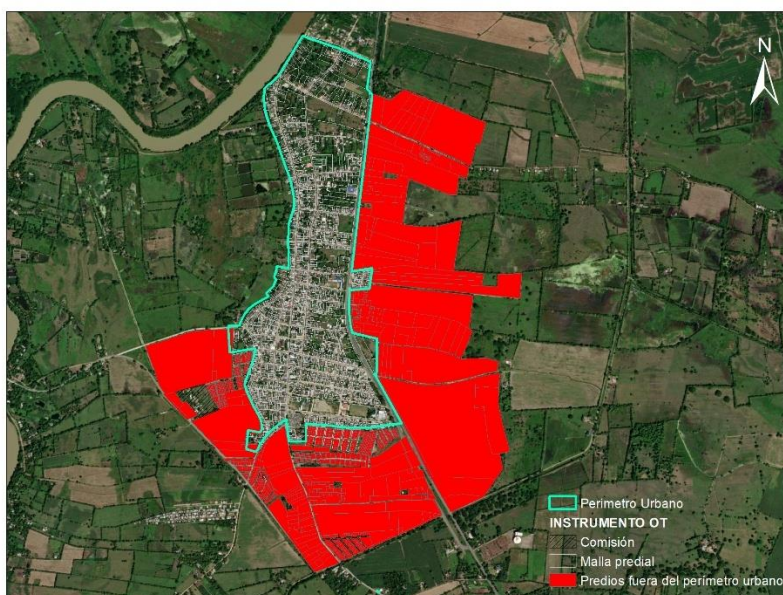
Tabla 52: Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.

NPN	CP	Pedio fuera del perímetro urbano
236860100000000360001000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.189 alertas por predios fuera del perímetro urbano, las cuales representan el 41,62% de alertas del componente, como se observa a continuación:

Figura 15: Predios fuera del perímetro municipal municipio de San Pelayo.



Fuente: IGAC 2025

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 o aquellos predios que se encuentra dentro de los límites oficiales de otro municipio.

En el artículo 09 del Acuerdo No. 023 de 2000 el municipio de San Pelayo, los centros poblados corresponden a las cabeceras corregimentales, las cuales son reconocidas con características urbano-rurales para efectos del ordenamiento territorial. Estos asentamientos cumplen una función clave como espacios intermedios entre la zona urbana principal y las áreas rurales, pues articulan servicios, actividades comunitarias y dinámicas económicas locales. En la zona rural del municipio se encuentran localizados 12 corregimientos y 87 poblaciones (veredas y caseríos) que administrativamente conforman el municipio.

Tabla 53: Ejemplo de alertas por predios con posible cambio de inscripción catastral.

NPN	CP	Pedio con posible modificación catastral
2368602000000001000100000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

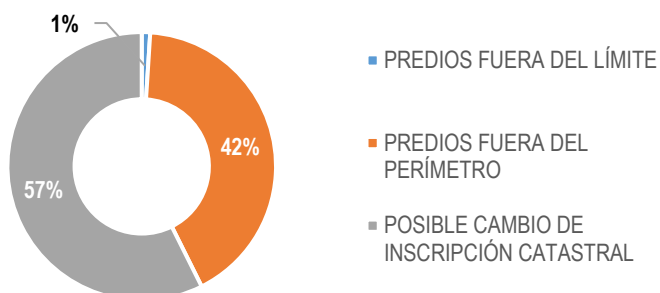
Con base en lo anterior, se identificaron 1.639 alertas por predios con posible cambio de inscripción catastral, las cuales representan el 57,37% del total de alertas del componente.

Según los resultados del análisis y la información de la Tabla 50 (“Análisis de datos: Instrumentos de ordenamiento y límite municipal”), el municipio registra 2.857 alertas por localización gráfica de

predios, de las cuales el 57,37% corresponden a predios con posible modificación catastral. Esto equivale al 7,71% del total de alertas del territorio municipal.

Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de San Pelayo.

Análisis de datos componente Instrumento OT



Fuente: IGAC 2025

8.1. Resultados Análisis de Componentes

Una vez realizados los análisis de las alertas por componentes para el municipio de San Pelayo, se encuentran un total de 37.054 alertas, tal como se observa en la siguiente tabla.

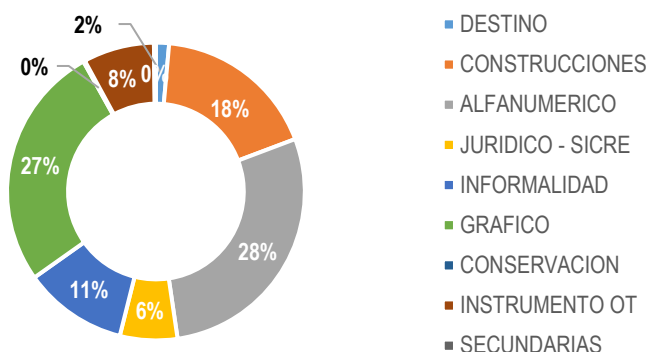
Tabla 54: Cantidad de Alertas por componente en el municipio de San Pelayo.

ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
DESTINO	Cambio de destino lote con área construida	480	3,62%	NA	NA
	No lote sin área construida	49		NA	
CONSTRUCCIONES	Omisión construcciones	88	17,32%	482	18,17%
	Diferencia entre unidades de R2 y base grafica	2.444		3.595	
ALFANUMÉRICO	Cantidad inconsistencias alfanuméricas	2.765	18,91%	7.760	34,59%
JURÍDICO - SICRE	Folio cancelado	45	5,23%	178	6,90%
	Folios segregados	379		848	
	Folio antiguo	83		236	
	Terrenos con mejora	109		9	
	Duplicados	149		276	
INFORMALIDAD	Sin folio	1.547	11,96%	2.426	10,86%
	Mejoras	201		11	
GRAFICO	Diferencia de áreas	3.387	23,39%	6.335	28,86%
	Pedio en Omisión NPH	14		91	
	Predios en Comisión	19		48	
CONSERVACIÓN	SalDOS de conservación	25	0,17%	38	0,17%
INSTRUMENTO OT	Predios fuera del límite municipal	1.189	19,34%	29	0,13%
	Predios fuera del perímetro urbano	1.639		0	
SECUNDARIAS	Fuentes secundarias	7	0,05%	73	0,33%
Total		14.619	100%	22.453	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de San Pelayo.

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 55: Resultados del cruce de fuentes secundarias con límite municipal.

RESULTADO CRUCE CON FUENTES SECUNDARIAS GENERALES			
COMPONENTE	FUENTE	ÁREA CRUCE (Ha)	% ÁREA VS ÁREA MUNICIPIO
AMBIENTAL	RUNAP- REGISTRO ÚNICO DE ÁREAS PROTEGIDAS	357,538	0,80%
INTERCULTURAL	SOLICITUDES DE RESGUARDOS INDÍGENAS	5,561	0,01%

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 56: Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.

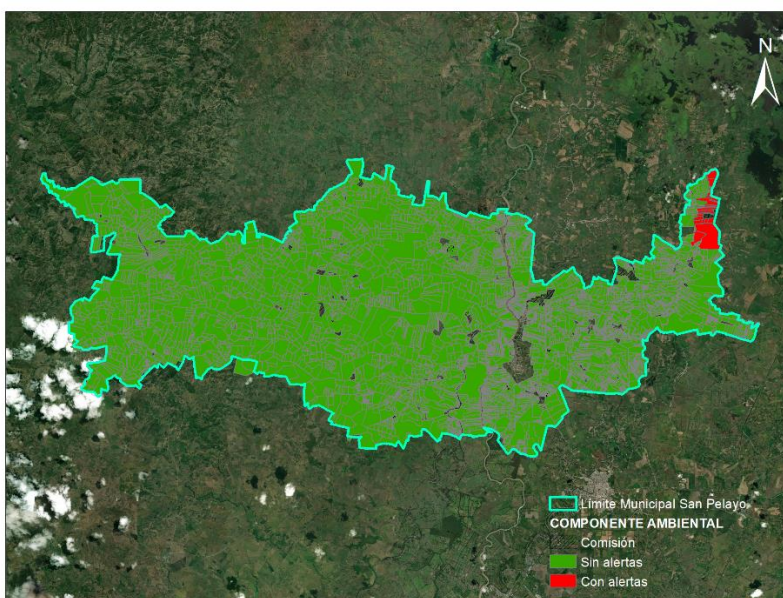
COMPONENTE AMBIENTAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Mina punto	0	0,00%	0	0,00%
Mina, polígono	0	0,00%	0	0,00%
Cambio de bosque Colombia 2017 - 2018	0	0,00%	0	0,00%
Humedales RAMSAR	0	0,00%	0	0,00%
Páramos (Ministerio de Ambiente)	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	29	0,39%	0	0,00%
Cicatrices tala Amazonas a junio de 2025	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de San Pelayo de acuerdo con la Tabla 56, se identifica que 29 predios del municipio corresponden a RUNAP – Registro Único de Áreas Protegidas, lo que representa un área de 338,974 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 57: Alertas por fuentes secundarias del componente intercultural.

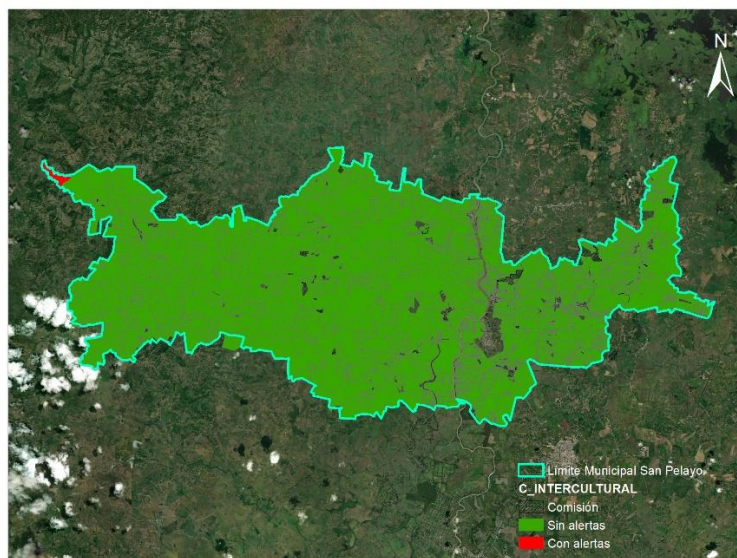
COMPONENTE INTERCULTURAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Comunidad negra titulada	0	0,00%	0	0,00%
Resguardo indígena legalizado	0	0,00%	0	0,00%
Solicitud de expectativas ancestrales	0	0,00%	0	0,00%
Solicitudes coloniales	0	0,00%	0	0,00%
Solicitudes consejos comunitarios	0	0,00%	0	0,00%
Solicitudes de resguardos indígenas	1	0,01%	0	0,00%
Zona de Reserva Campesina	0	0,00%	0	0,00%
Proceso de constitución de Zona de Reserva Campesina	0	0,00%	0	0,00%
Zona de Reserva Campesina ajustada	0	0,00%	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 el 1 predio del municipio corresponde a zonas de Solicitud de Resguardo Indígena, lo que representa un área de 9,071 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.

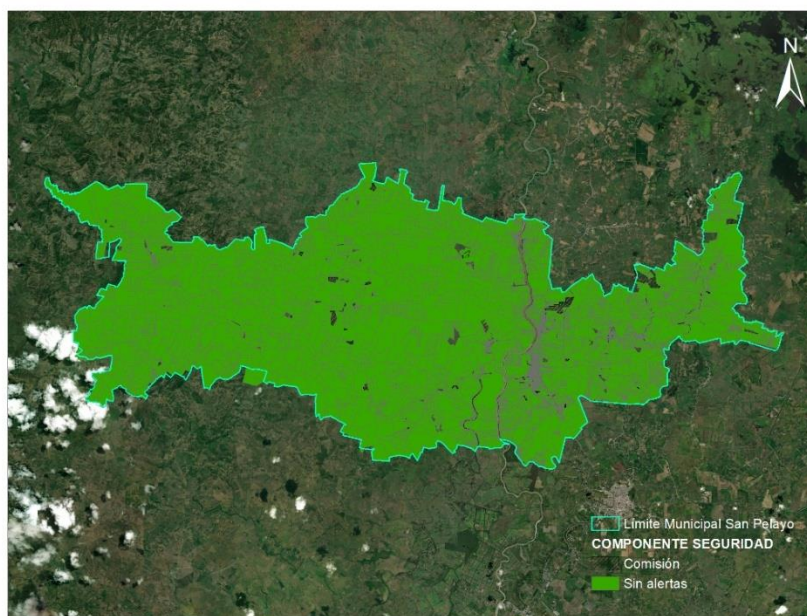
Tabla 58: Alertas por fuentes secundarias del componente de seguridad.

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

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de San Pelayo, no se identificó cruce de fuentes secundarias para el componente de seguridad.

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 59: Alertas por fuentes secundarias del componente social.

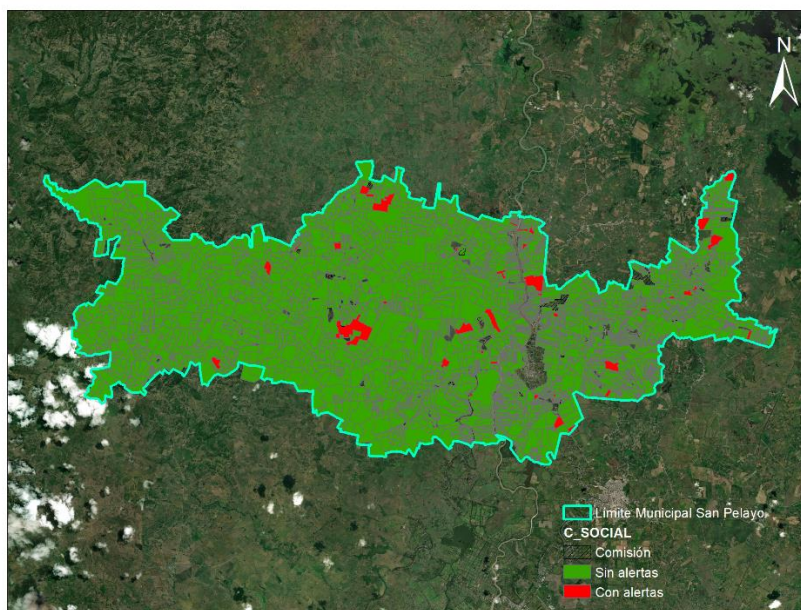
COMPONENTE SOCIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Clúster para grupos étnicos	40	0,54%	7	0,16%
Viviendas	2	0,03%	0	0,00%
Zona arqueológica	0	0,00%	0	0,00%
Sitios arqueológicos	1	0,01%	0	0,00%
URT- Solicitudes recibidas	0	0,00%	0	0,00%
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 47 predios con cruce de clúster para grupos étnicos, 2 predios con presencia de viviendas, 1 predio con cruce de sitios arqueológicos.

En la siguiente figura, se presenta la consolidación gráfica de las alertas por el componente social 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 60: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.

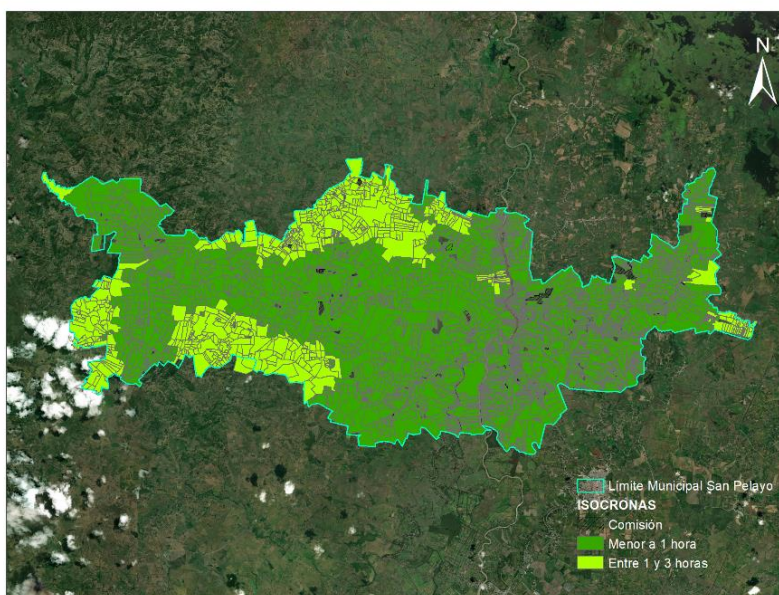
COMPONENTE FÍSICO TERRITORIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Isocronas - Tiempo de desplazamiento máximo	754	10,22%	0	0,00%
Inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años	3.502	47,45%	3.955	88,14%
Pendiente máxima	2.269	30,74%	278	6,20%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de San Pelayo se identificaron 754 predios situados en zonas con tiempos de desplazamiento superiores a una hora. Por otra parte, se hallaron 2.547 predios situados en zonas con pendientes superiores al 12%. Y finalmente, se encontraron 7.457 predios ubicados en zonas de posible afectación por inundaciones.

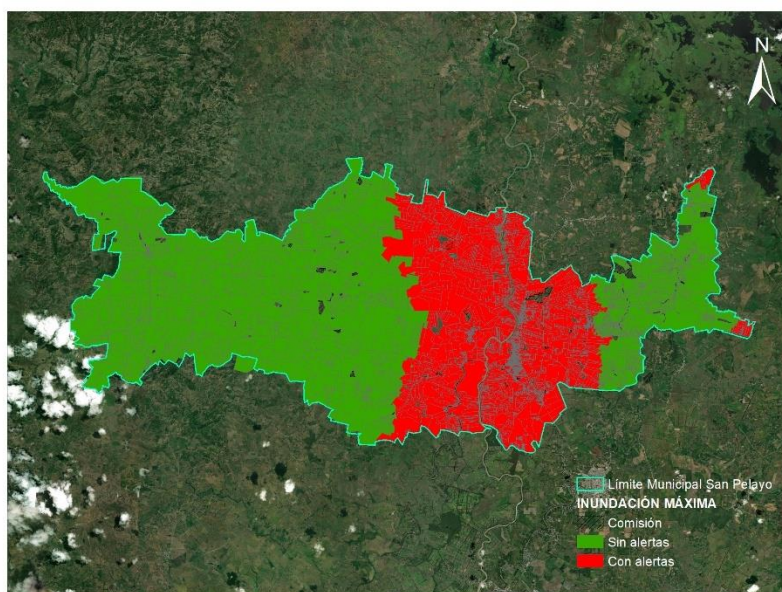
En las siguientes figuras, se presenta la consolidación gráfica de las alertas físico - territoriales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 22: Alertas componente de isócronas por predio.



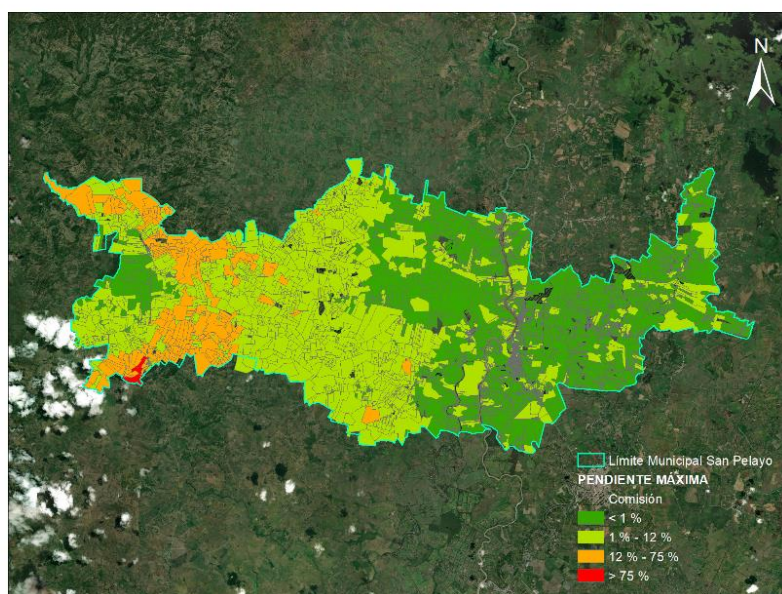
Fuente: IGAC 2025

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

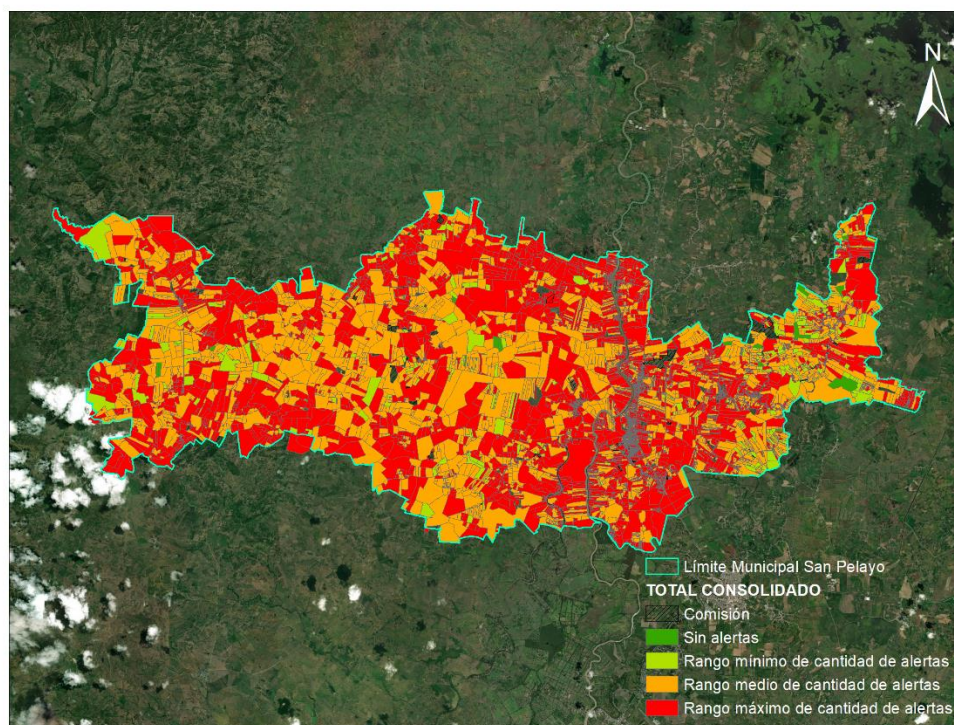
Para la zona rural del municipio de San Pelayo se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tiene un total de 19; de esta manera, se encuentra que, del total de predios rurales, 19 predios se encuentran sin alerta, 499 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 3.095 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 3.768 predios se encuentran en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa en la siguiente tabla.

Tabla 61: Resultado final alertas por predios rurales.

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	19	0,26%
Rango mínimo de Alertas	499	6,76%
Rango medio de Alertas	3.095	41,93%
Rango máximo de Alertas	3.768	51,05%
TOTAL	7.381	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 25: Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de San Pelayo.



Fuente: IGAC 2025

10.1. Resultado final de alertas por predios urbanos

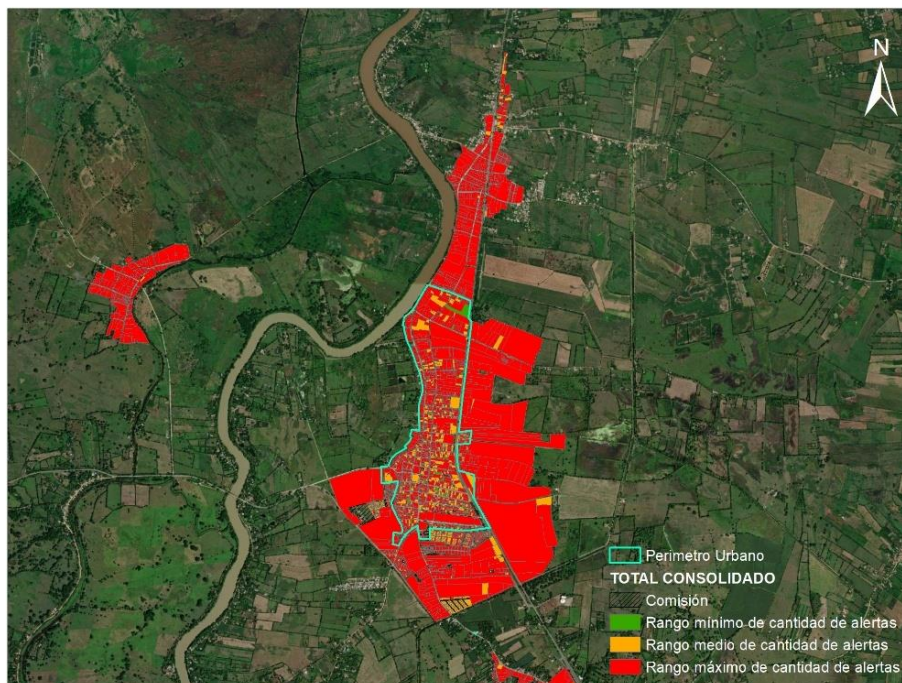
Para la zona urbana del municipio de San Pelayo se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tiene un total de 22; de esta manera, se encuentra que, del total de predios urbanos, 0 predios se encuentran sin alerta, 71 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 928 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 3.488 predios se encuentran en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa en la siguiente tabla.

Tabla 62. Resultado final alertas por predios urbanos

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS URBANOS		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	0	0,00%
Rango mínimo de Alertas	71	1,58%
Rango medio de Alertas	928	20,68%
Rango máximo de Alertas	3.488	77,74%
TOTAL	4.487	100%

Fuente: IGAC 2025

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



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 rural, previamente ajustada por el equipo encargado de los procesos de digitalización y consolidación.

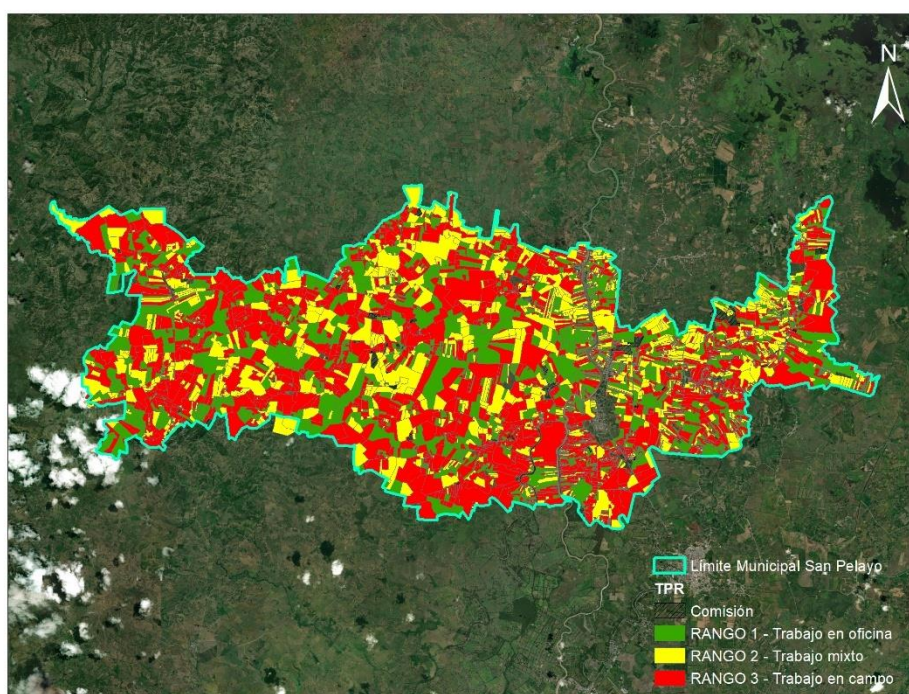
Para el municipio de San Pelayo, se identificó la siguiente clasificación TPR para la zona rural:

Tabla 63: Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural.

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR – ZONA RURAL		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	1.948	26,39%
Rango 2	2.459	33,32%
Rango 3	2.974	40,29%
TOTAL	7.381	100%

Fuente: IGAC 2025

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



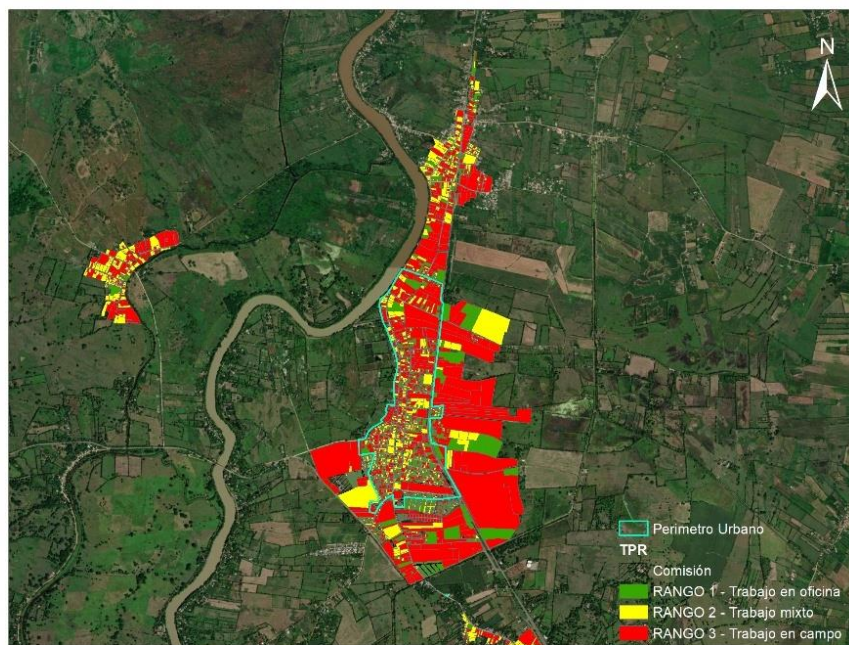
Fuente: IGAC 2025

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

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - URBANA		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	1.390	30,98%
Rango 2	1.476	32,90%
Rango 3	1.621	36,13%
TOTAL	4.487	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 28. Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio San Pelayo.



Fuente: IGAC 2025

12. Conclusiones

El Diagnóstico Catastral Multipropósito del Municipio de San Pelayo - 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 25.370 alertas, que se dividen en tres categorías principales: alfanuméricas (41,49%), jurídicas (19,11%) y gráficas (39,40%).

Dentro de las alertas alfanuméricas, que suman 10.525, se destaca que un 35,41% corresponden a alertas relacionadas con el documento, un 39,48% se refieren a propietarios, y un 20,85% clasificada dentro de la categoría de dirección.

Las alertas jurídicas, que alcanzan un total de 4.848, están mayoritariamente relacionadas a predios sin folio, representando un 81,95%, seguido de terrenos con mejora, que representan un 2,43%, y de predios con folio duplicado, que corresponden al 8,77% del total de alertas jurídicas.

Las alertas gráficas, que suman 9.997, se concentran principalmente en predios con diferencia entre el área gráfica y alfanumérica con un 97,25%, seguido de predios en omisión con un 2,08%, y por último, predios en comisión, que representan un 0,67% del total de alertas gráficas.

El 5.07% de las alertas por informalidad corresponden a predios en condición de mejora e informalidad, con 212 registros, mientras que el 94.93% están asociadas a predios sin folio, con 3.973 registros. 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 2.312 alertas, destacándose los folios segregados con 1.227 registros (53.07%), seguidos por folios duplicados con 425 registros (18.38%), folios antiguos con 319 registros (13.80%), y folios cancelados con 223 registros (9.65%). Además, se identificaron 118 terrenos con mejora (5.10%), 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, se identificaron traslapes con áreas protegidas registradas en el RUNAP, con 357,538 hectáreas, equivalentes al 0.80% del área municipal. Además, se reporta un traslape con solicitudes de resguardos indígenas por 5,561 hectáreas, que representan el 0.01% del territorio.

En cuanto a la Tipificación Predial por Rangos (TPR), en la zona rural, el 40,29% de los predios se concentran en el Rango 3 – trabajo en campo (2.974 predios), seguido por un 33,32% en el Rango 2 – trabajo mixto (2.459 predios) y un 26,39% en el Rango 1 – trabajo en oficina (1.948 predios).

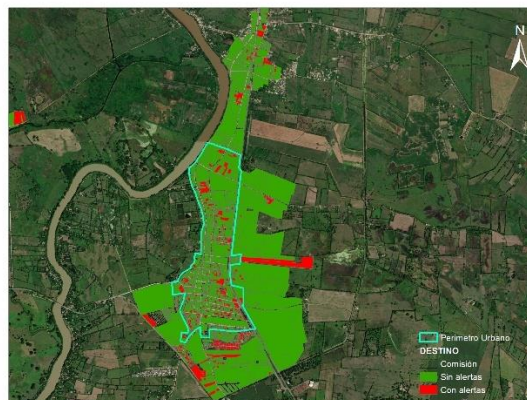
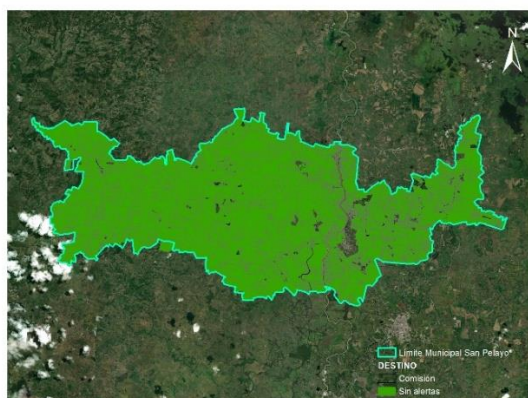
En contraste, en la zona urbana, la distribución es más equilibrada: el 36,13% de los predios se ubican en el Rango 3 – trabajo en campo (1.621 predios), seguido por el 32,90% en el Rango 2 – trabajo mixto (1.476 predios) y el 30,98% en el Rango 1 – trabajo en oficina (1.390 predios).

13. Anexos

23686_Marcas_Córdoba_San_Pelayo.xlsx

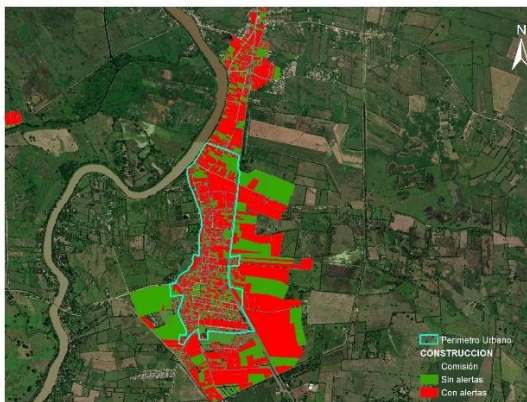
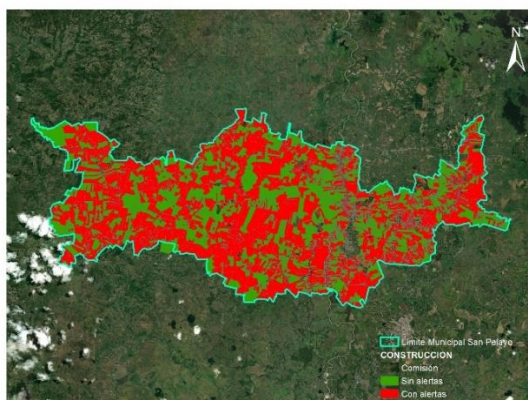
13.1. Mapas de Calor alertas por predio

13.1.1. Componente Destino



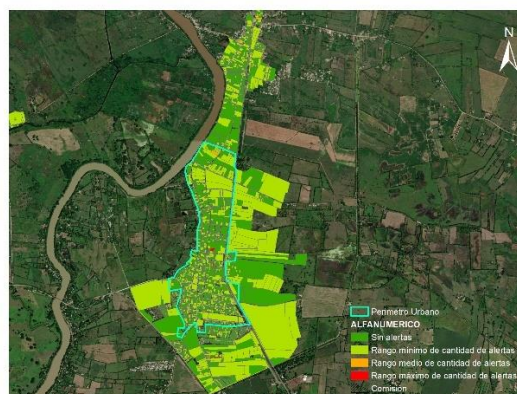
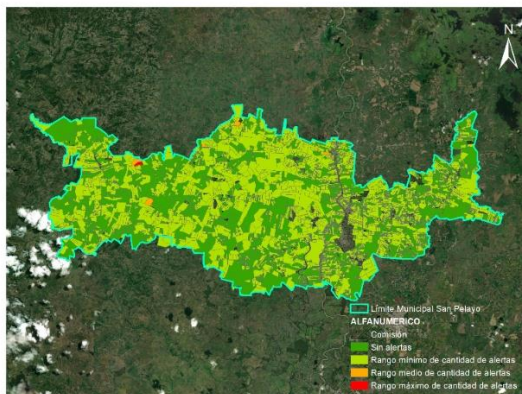
Fuente: IGAC 2025

13.1.2. Componente Construcción



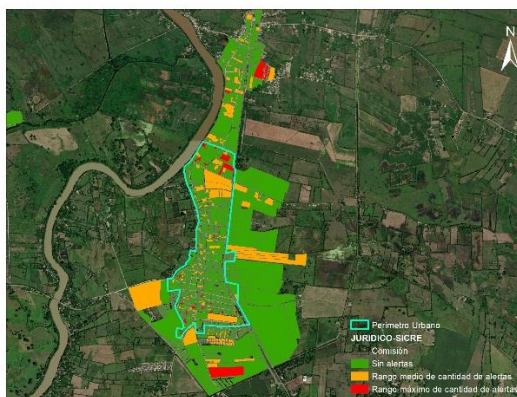
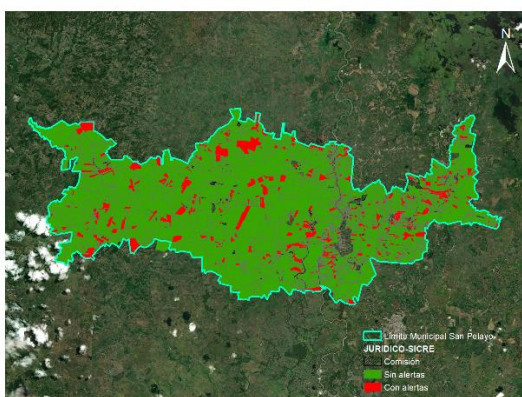
Fuente: IGAC 2025

13.1.3. Componente Alfanumérico



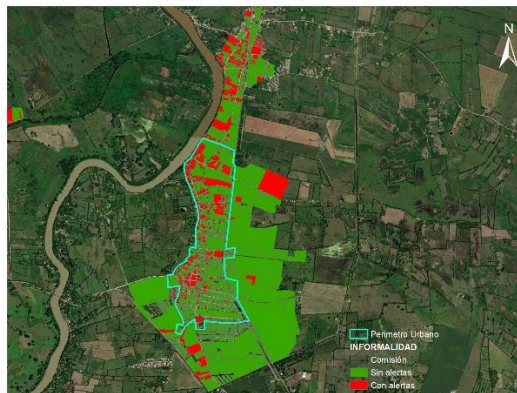
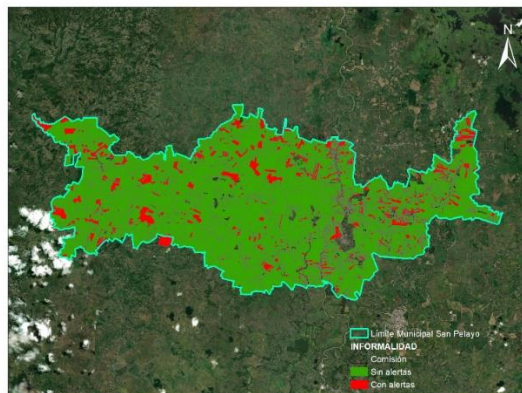
Fuente: IGAC 2025

13.1.4. Componente Jurídico



Fuente: IGAC 2025

13.1.5. Componente Informalidad



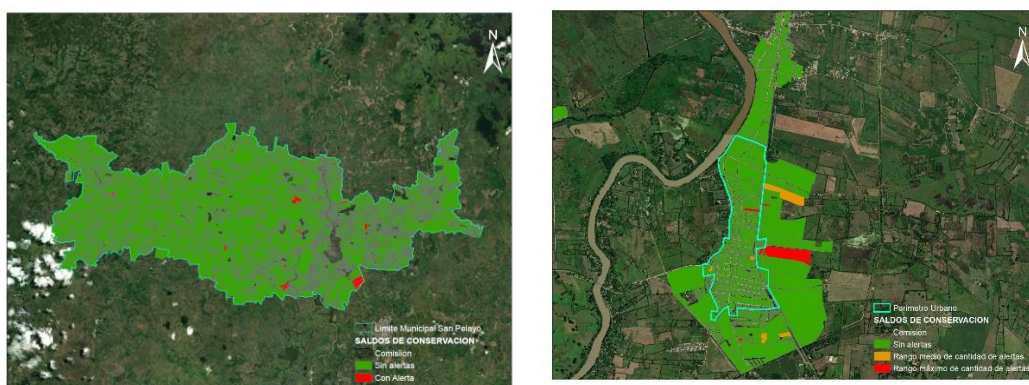
Fuente: IGAC 2025

13.1.6. Componente Gráfico



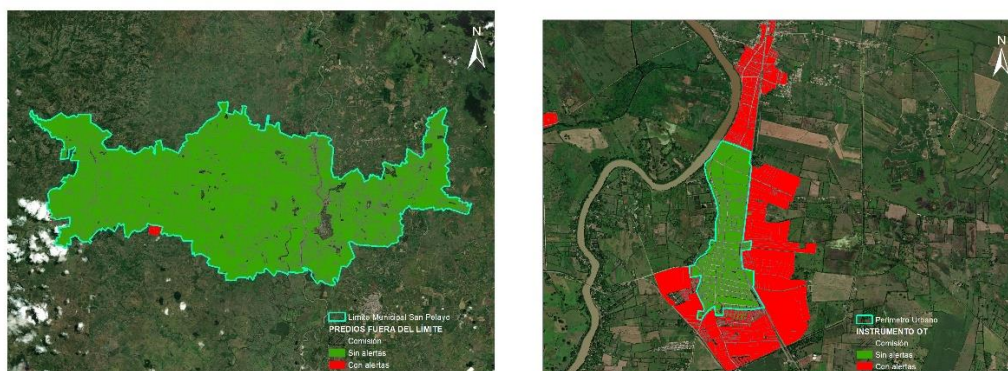
Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Conservación



Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite Municipal



Fuente: IGAC 2025