



DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
MUNICIPIO DE NUEVA GRANADA– MAGDALENA

DIAGNÓSTICO CON FINES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO MUNICIPIO DE NUEVA GRANDA (MAGDALENA)

Dirección de Gestión Catastral

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda

Subdirección de Proyectos

Alexis Javier Carbonó Mendoza

Realizó

Tania Marcela Lugo Flórez

Revisó

Judy Jasbleidy Rivera Romero
Paola Katherine Rodríguez Alfonso

Aprobó

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

Fecha de Elaboración:

Septiembre de 2025

Tabla de Contenido

1.	Introducción.....	9
2.	Objetivos	9
	Objetivo general	9
	Objetivos específicos.....	9
3.	Insumos.....	9
4.	Características generales del municipio.....	10
5.	Análisis de áreas.....	11
5.1.	Análisis del deslinde municipal.....	11
5.1.1.	Posible cambio de inscripción catastral	11
5.1.2.	Posible Omisión Gráfica	12
5.1.3.	Duplicidad gráfica	13
6.	Estadísticas prediales del municipio.....	13
6.1.	Estadísticas generales	13
7.	Estado de los datos prediales de la información catastral.....	15
7.1.	Estado Alfanumérico de los Predios	15
7.2.	Estado Jurídico de los Predios	15
8.	Alertas por componentes de la información catastral.....	16
8.1.	Componente Destino.....	16
8.1.1.	Predios con destino “Lote” con Construcción	16
8.1.2.	Predios con Destino diferente a Lote y sin construcciones	17
8.2.	Componente Construcción	18
8.2.1.	Predios con omisión de construcciones.....	19
8.2.2.	Diferencia en la cantidad de unidades de Construcción	19
8.3.	Componente Alfanumérico	20
8.3.1.	Alertas de propietario.....	21
8.3.2.	Alertas de documento	22
8.3.3.	Alertas de Nomenclatura	23
8.3.4.	Alertas de Construcción.....	24
8.3.5.	Alertas de Destino Económico.....	24
8.3.6.	Alertas Generales	25
8.4.	Componente Jurídico	27

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	29
8.4.3.	Terrenos con Mejora.....	30
8.4.4.	Pedios con folio duplicado	30
8.5.	Componente Informalidad	31
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 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	41
9.2.	Componente intercultural	42
9.3.	Componente de seguridad	42
9.4.	Componente social.....	42
9.5.	Componente físico - territorial.....	43
10.	Resultado Final de alertas por predio.....	45
10.1.	Resultado final de alertas por predios rurales	45
10.1.	Resultado final de alertas por predios urbanos	46
11.	Tipificación Predial por Rangos - TPR	48
12.	Conclusiones.....	51
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.....	55
13.1.6.	Componente Gráfico.....	55
13.1.1.	Componente Conservación	56
13.1.1.	Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal	56

Índice de Tablas

Tabla 1: Insumos técnicos	9
Tabla 2: Análisis de áreas municipio Nueva Granada – Magdalena.....	11
Tabla 3: Diferencia de áreas.....	11
Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	11
Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	12
Tabla 6. Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	13
Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	14
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Nueva Granada – Magdalena..	14
Tabla 9: Estado alfanumérico de los predios municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	15
Tabla 10: Estado jurídico de los predios municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	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 Nueva Granada – Magdalena.	20
Tabla 15: Ejemplo de alerta propietarios sin documento de identificación del municipio de Nueva Granada - Magdalena.....	21
Tabla 16: Ejemplo de alertas por codificación de propietario en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	21
Tabla 17: Ejemplo alerta mismo propietario diferente número de identificación del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	22
Tabla 18: Ejemplo alerta mismo número de identificación diferente propietario municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	22
Tabla 19: Ejemplo de alerta tipo de documento del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	22
Tabla 20: Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	23
Tabla 21: Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	23
Tabla 22: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	24
Tabla 23: Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	25
Tabla 24: Ejemplo de alerta predio con destino lote y con área construida	25
Tabla 25: Ejemplo de alerta predios con destino no lote sin área construida del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	25
Tabla 26: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz	26
Tabla 27: Ejemplo de alerta predios sin área de terreno del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	26
Tabla 28: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Nueva Granada – Magdalena..	27
Tabla 29. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	28

Tabla 30. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	29
Tabla 31. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	29
Tabla 32. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	29
Tabla 33: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.	29
Tabla 34: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	30
Tabla 35: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	30
Tabla 36: Análisis de datos jurídicos municipio de Nueva Granada - Magdalena.	31
Tabla 37: Análisis de datos componente informalidad.	31
Tabla 38: Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	32
Tabla 39: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	32
Tabla 40: Análisis de datos componente gráfico municipio de Nueva Granada – Magdalena.	33
Tabla 41: Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	33
Tabla 42: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	34
Tabla 43: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	34
Tabla 44: Análisis de datos componente Conservación del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	35
Tabla 45: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	35
Tabla 46: Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	36
Tabla 47: Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.	36
Tabla 48: Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.	38
Tabla 49: Ejemplo de alertas por posible cambio de inscripción catastral.	38
Tabla 50. Cantidad de Alertas por componente en el municipio de Nueva Granada – Magdalena. ..	39
Tabla 51. Resultados del cruce de fuentes secundarias con el límite municipal.	40
Tabla 52: Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.	41
Tabla 53: Alertas por fuentes secundarias del componente social.	42
Tabla 54: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.	43
Tabla 55. Resultado final alertas por predios rurales.	45
Tabla 56. Resultado final alertas por predios urbanos.	46
Tabla 57. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona urbana.	48
Tabla 58. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural.	49

Índice de Figuras

Figura 1: Ubicación del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	10
Figura 2. Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	12
Figura 3. Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Nueva Granada – Magdalena... ..	13
Figura 4: Condición por zona para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	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 Nueva Granada – Magdalena.	18
Figura 8. Ejemplo alerta por omisión de construcciones en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	19
Figura 9. Análisis de datos urbanos según alertas por construcción en el municipio	20
Figura 10: Alertas alfanuméricas municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	27
Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	31
Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Nueva Granada – Magdalena.	33
Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	35
Figura 14. Predios Fuera del límite Municipio de Nueva Granada – Magdalena.	36
Figura 15. Perímetro Urbano Municipio de Nueva Granada – Magdalena.....	37
Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	39
Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.	40
Figura 18: Alertas componente ambiental por predio	42
Figura 19: Alertas componente social por predio.....	43
Figura 20: Alertas componente de isócronas por predio.....	44
Figura 21: Alertas componente de inundación por predio.....	44
Figura 22: Alertas componente de pendientes por predio	44
Figura 23. Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.	46
Figura 24. Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano.....	47
Figura 25. Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Nueva Granada – Magdalena.	49
Figura 26. Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio Nueva Granada - Magdalena	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 Nueva Granada.

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 Nueva Granada - Magdalena, 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 Nueva Granada - Magdalena.

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 Nueva Granada – Magdalena.

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

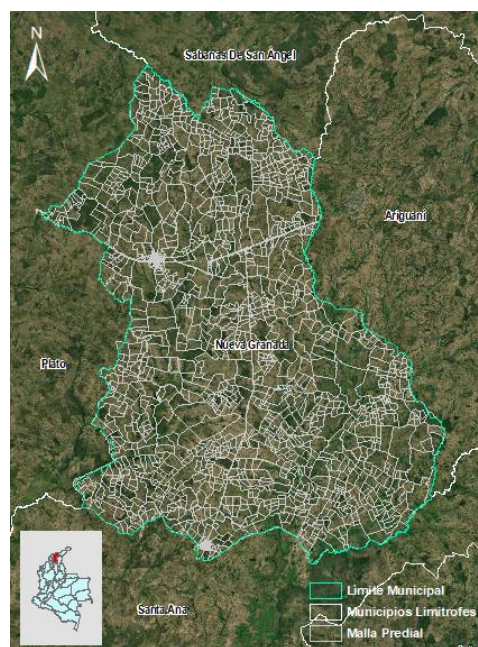
Este insumo permite integrar, consultar y validar los datos registrales relacionados con los folios de matrícula inmobiliaria (FMI) de cada predio, facilitando el cruce con la información contenida en el componente jurídico del catastro.

4. Características generales del municipio

El municipio de Nueva Granada, ubicado en el departamento de Magdalena, está localizado a los 9°44'10" de latitud norte y 74°19'42" de longitud oeste. Sus límites son: al norte con los municipios de Plato y Sabanas de San Ángel (Magdalena), al este con Ariguaní (Magdalena), al oeste con Plato (Magdalena) y al sur con Santa Ana (Magdalena)

El Municipio de Nueva Granada – Magdalena ocupa un área municipal es de 841,124 km². La cota de altitud sobre la cabecera municipal es de 112 msnm, y su temperatura promedio es de 27 °C.

Figura 1: Ubicación del municipio de Nueva Granada – Magdalena.



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 Nueva Granada - Magdalena. 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 Nueva Granada – Magdalena.

Área catastral		Área Geográfica
Gráfica	Alfanumérica	
83.872 ha	87.183 ha	84.112 ha

Fuente: IGAC 2025

Tabla 3: Diferencia de áreas.

Análisis de diferencia de áreas		
Área geográfica Vs Área alfanumérica	Área geográfica Vs Área gráfica	Área alfanumérica Vs Área gráfica
3.070 ha	241 ha	3.311 ha
3,52 %	0,29 %	3,95 %

Fuente: IGAC 2025

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área geográfica y gráfica es de 241 ha, lo cual equivale a un porcentaje de diferencia del 0,29 %. Por otra parte, la diferencia entre el área alfanumérica y geográfica es de 3.070 ha, siendo equivalente al 3,52 % de diferencia. Por último, la diferencia entre el área alfanumérica y gráfica es de 3.311 ha, que corresponde a un porcentaje de diferencia de 3,95%.

5.1. Análisis del deslinde municipal

5.1.1. Posible cambio de inscripción catastral

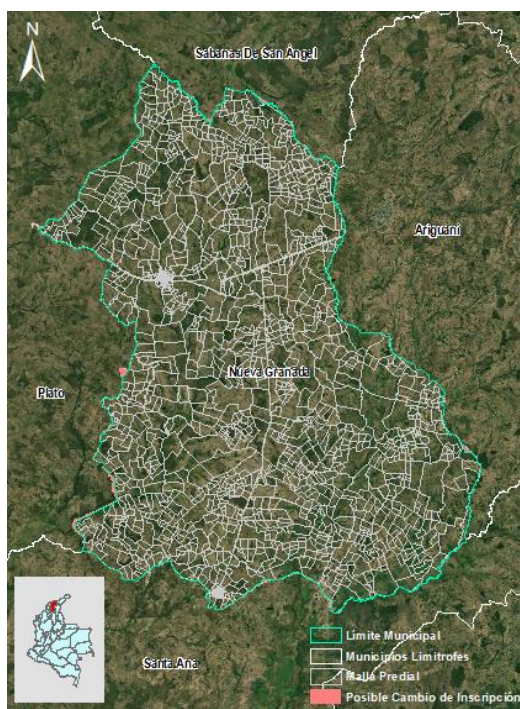
Con la información anterior se evidencia que, el municipio de Nueva Granada – Magdalena cuenta con posibles zonas de cambio de inscripción catastral, correspondientes a predios inscritos en el municipio, que sobrepasan el límite municipal oficial.

Tabla 4: Diferencia grafica por posible cambio de inscripción catastral del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible cambio de inscripción catastral (ha)	Diferencia (%)
84.112	349,84	0,42 %

Fuente: IGAC 2025

Figura 2. Diferencia por posible cambio de inscripción catastral en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025

5.1.2. Posible Omisión Gráfica

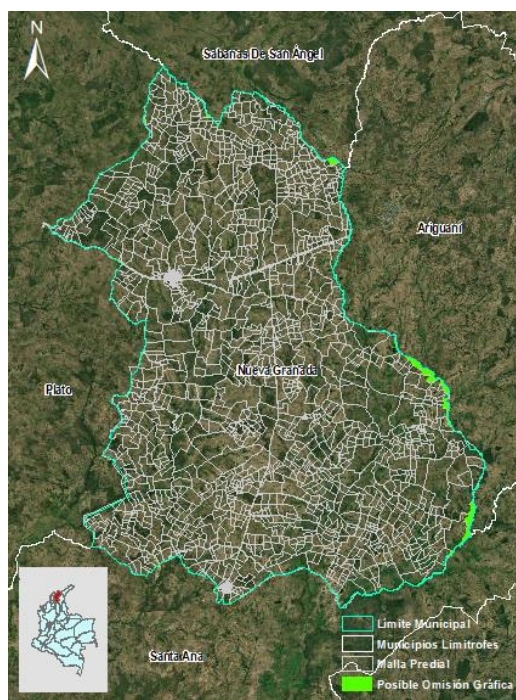
El municipio de Nueva Granada – Magdalena presenta zonas con posible omisión gráfica, definida como áreas sin formación catastral dentro del límite municipal oficial.

Tabla 5: Diferencia por posible omisión grafica del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

Tipo de Área		
Área Geográfica (ha)	Posible omisión gráfica (ha)	Diferencia (%)
84.112	484,09	0,58 %

Fuente: IGAC 2025

Figura 3. Diferencia por posible omisión gráfica en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.



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 Nueva Granada, se hallan 4 terrenos duplicados.

Tabla 6. Cantidad de terrenos duplicados a nivel gráfico en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

CANTIDAD DE PREDIOS - DUPLICADO GRÁFICO		
Zona Rural	Zona Urbana	Total
4	0	4

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 Nueva Granada – Magdalena se tiene una vigencia catastral rural y urbana correspondiente al año 2.018; es decir, que, en los últimos 7 años, se ha realizado un seguimiento por conservación para la zona rural y urbana del municipio.

Tabla 7: Vigencia catastral del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS DE VIGENCIA CATASTRAL	
ZONA	VIGENCIA CATASTRAL
RURAL	2.018
URBANO	2.018

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 Nueva Granada - Magdalena, se desarrollaron procesos en el marco de la identificación de las características prediales, que se relacionan a continuación.

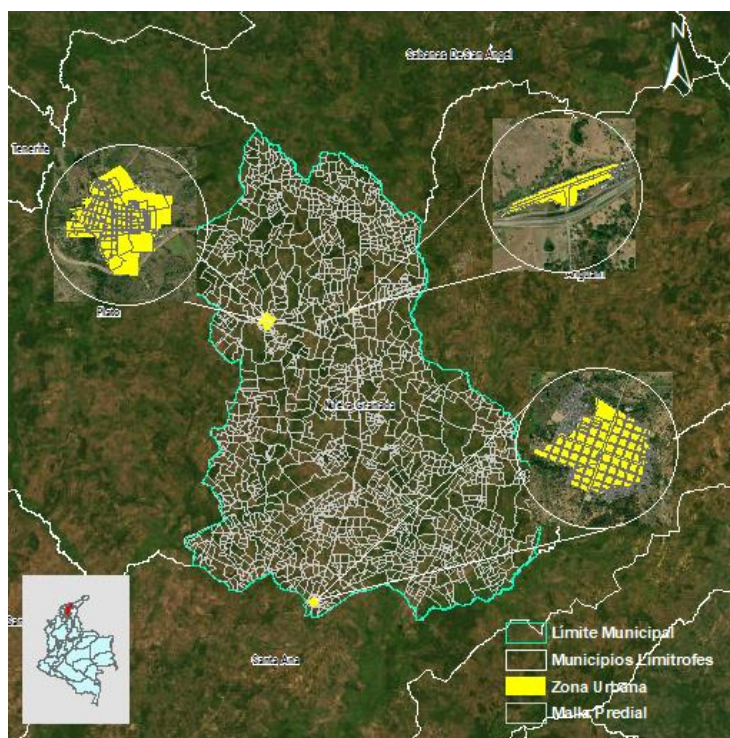
Tabla 8: Estadísticas condición por propiedad para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

Condición	Urbano	Rural	Total	%
Mejora (MEJ)	1.935	53	1.988	31,27%
No Propiedad Horizontal (NPH)	2.674	1.496	4.170	65,59%
Propiedad Horizontal (PH)	200	0	200	3,15%
Condominios (COND)	0	0	0	0,00%
Total General	4.809	1.549	6.358	100%

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede identificar que el municipio cuenta con 6.358 predios en la base catastral, de los cuales 1.549 corresponden a zona la rural y 4.809 a la zona urbana. Por último, de acuerdo con la condición de propiedad, se identifica que el 65,59 % de la totalidad de los predios corresponden a la condición de No Propiedad Horizontal (NPH), el 3,15 % de los predios se encuentran sometidos bajo un régimen de Propiedad Horizontal (PH); el 31,27 % de los predios corresponden a mejoras (MEJ); y por último, el 0,00 % del total de predios corresponden a condominios (COND).

Figura 4: Condición por zona para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.



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 Nueva Granada – Magdalena.

ESTADO ALFANUMÉRICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Con Alertas	449	1.872	2.321	79,68%
Mejoras Con Alertas	28	364	392	13,46%
PH Con Alertas	0	200	200	6,87%
Condominios Con Alertas	0	0	0	0,00%
TOTAL	477	2.436	2.913	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 Nueva Granada – Magdalena.

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS				
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad total	%
NPH Sin Folio	161	2.222	2.383	54,54%
Mejora Sin Folio	53	1.933	1.986	45,46%
PH Sin Folio	0	0	0	0,00%
Condominio Sin Folio	0	0	0	0,00%
TOTAL	214	4.155	4.369	100%

Fuente: IGAC 2025

8. Alertas por componentes de la información catastral

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

8.1. Componente Destino

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

Tabla 11: Análisis alertas de datos prediales según destino

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE DESTINO				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Destino lote con construcción	No Aplica	12	12	7,45%
Destino no lote sin área construida	No Aplica	149	149	92,55%
TOTAL	No aplica	161	161	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 12 alertas relacionadas a predios urbanos con destino lote y construcciones observadas, lo cual equivale al 7,45% del total de validaciones de destino.

8.1.2. Predios con Destino diferente a Lote y sin construcciones

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

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



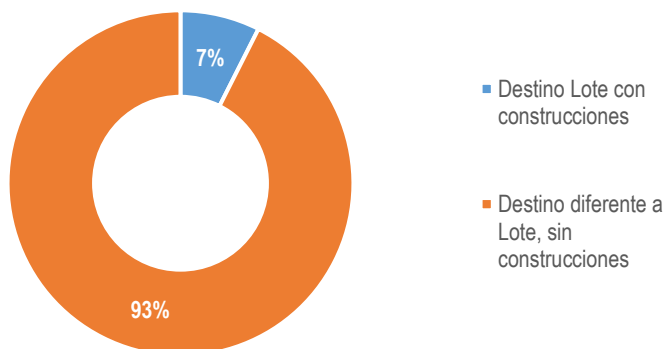
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 149 alertas relacionadas a predios urbanos con destino no lote y sin construcciones observadas, lo cual equivale al 92,55 % del total de validaciones de destino.

Según lo descrito en la Tabla 11, el 7,45 % de las alertas del componente destino corresponden a predios con destino Lote con construcción, mientras que el 92,55 % corresponde a predios con destino diferente al de lote y sin área construida. Se destaca que las alertas del componente destino comprenden el 0,72 % del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente destino.

Figura 7. Análisis de datos urbanos según Destino en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

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	832	915	1.747	38,45%
Predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción (R2 y Base gráfica)	1.057	1.739	2.796	61,55%
TOTAL	1.889	2.654	4.543	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 Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.747 alertas relacionadas a predios con omisión de construcciones, que equivalen al 38,45 % 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
474600004000000010005000000000	NPH	D	Agropecuario	Hay 3 Unidades menos en la Base Gráfica

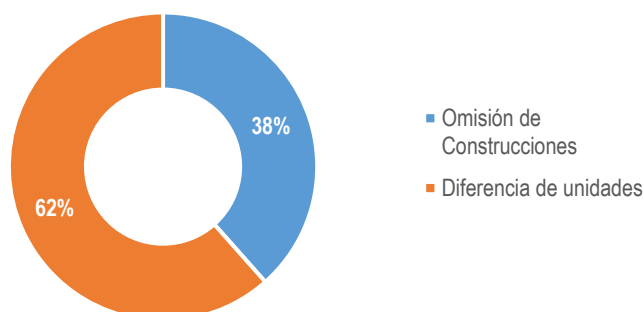
Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se encontraron 2.796 alertas relacionadas a predios con diferencia en cantidad de unidades de construcción en el Registro 2 y Base gráfica, que equivalen al 61,55 % del total de validaciones de construcción.

Según la Tabla 12, se concluye que, una vez realizadas las validaciones en el componente Construcción, el 61,55 % del total de datos corresponde a alertas por diferencia de unidades, mientras que el 38,45 % corresponde a alertas por omisión de construcciones. Se destaca que las alertas del componente construcción comprenden el 20,28 % del total de alertas en el municipio. En la siguiente figura se observa la distribución de las alertas del componente construcción.

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

Análisis de Datos Componente Construcción



Fuente: IGAC 2025

8.3. Componente Alfanumérico

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

Tabla 14: Análisis de datos Componente alfanumérico municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS					
Alertas		Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin identificación	168	528	696	34,06%
	A. Codificación propietario	13	6	19	
	Mismo propietario diferente ID	65	1.529	1.594	
DOCUMENTO	Misma ID Diferente propietario	217	1.636	1.853	37,22%
	Alerta Tipo de documento	153	517	670	
	Codificación documento	0	0	0	
DIRECCIÓN	Predio sin dirección	207	2	209	3,57%
	A. Codificación dirección	3	30	33	
CONSTRUCCIONES	Construcción sin puntaje	0	0	0	2,95%
	A. Puntaje construccion anexa	0	0	0	
	A. Codificación uso C. PH	0	200	200	
	PH no construido	0	0	0	
DESTINO ECONÓMICO	Predio sin destino	0	1	1	22,11%
	P. Destino Lote y área C.	0	2	2	
	P. Destino No Lote sin área C.	0	1.496	1.496	
GENERALES	Mejora sin predio Matriz	1	4	5	0,09%
	Registro repetido	0	0	0	
	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		827	5.952	6.779	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 Nueva Granada.

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 Nueva Granada - Magdalena.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
474600004000000030227000000000	DANIEL VALLE	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 696 alertas relacionadas a propietarios sin identificación, lo cual equivale al 10,27 % 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 Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
474600202000000060009000000000	KELYS PAOLA NUÑEZ GALLEG0	N	1082246585

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 19 alertas relacionadas a codificación de propietarios, lo cual equivale al 0,28 % 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 Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
474600004000000030189000000000	JOSE PUELLO OSPINO	C	7585224	2
474600004000000030207000000000	JOSE PUELLO OSPINO	C	0	2

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.594 alertas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación, lo cual equivale al 23,51 % del total de validaciones alfanuméricas. Se precisa que se genera un contador en el cual se relacionan los propietarios y documentos que presentan Alerta en los diferentes predios.

8.3.2. 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 Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	CONTADOR ALERTA
4746001000000016000015000000009	KATIA MARENA VIDES RADA	C	1134264451	77
4746001000000016000015000000010	SANDRA MARIA ESPANA CARRILLO	C	1134264451	77

Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 1.853 alertas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario, lo cual equivale al 27,33% 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 Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO_PREDIAL	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
474600004000000030227000000000	DANIEL VALLE	X	0

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 670 alertas relacionadas a tipo de documento, lo cual equivale al 9,88 % 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a codificación de documento, lo cual equivale al 0,00 % 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 20: Ejemplo de alerta en predios sin dirección del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
474600004000000010053000000000	NPH	Agropecuario	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 209 alertas relacionadas a predios sin dirección, lo que equivale al 3,08 % 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 21: Ejemplo de alerta en codificación de dirección del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Condición de Propiedad	Destino	Dirección
474600005000000030281000000000	NPH	Agropecuario	LOTE DE TERRENO # 5 BARCELONA

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 33 alertas relacionadas a codificación de dirección, lo que equivale al 0,49 % 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).

Con base en lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a construcción sin puntaje, lo cual equivale al 0,00 % del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.4.2. Puntaje de construcciones anexas

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

Con base en lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a puntaje de construcciones anexas, lo cual equivale al 0,00 % 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 22: Ejemplo de alerta en codificación de construcción PH del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO_PREDIAL	CP	USO	PUNT
474600100000001720901900000011	9	1	9

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 200 alertas relacionadas a codificación de construcción PH, lo cual equivale al 2,95 % 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).

Con base en lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a PH no construido, lo cual equivale al 0,00 % 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 23: Ejemplo de alerta predios sin destino municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Destino
474600100000001720014000000000	0	NPH	0	Sin Destino

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1 alerta relacionada a predios sin destino económico, lo cual equivale al 0,01 % del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.5.2. Predios con destino lote y área construida

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

Tabla 24: Ejemplo de alerta predio con destino lote y con área construida

NPN	CP	Destino económico	Destino	Dirección	Área C
474600100000001070012000000000	0	R	Lote urbanizable no urbanizado	C 7 12A 18	55

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 2 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 25: Ejemplo de alerta predios con destino no lote sin área construida del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino económico	Área C
474600100000000010004000000000	0	NPH	Habitacional	0

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 1.496 alertas relacionadas a predios con destino no lote, pero sin área construida, lo cual equivale al 22,07 % 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 26: Ejemplo de alerta mejoras sin predio matriz

NPN	CP	Destino económico	Dirección
474600005000000020244500000004	MEJORAS	Habitacional	CS

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 5 alertas relacionadas a mejora sin predio matriz, lo cual equivale al 0,07 % 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.

De acuerdo con lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a registros repetidos, lo cual equivale al 0,00 % 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 27: Ejemplo de alerta predios sin área de terreno del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO_PREDIAL	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO
474600100000001720014000000000	Sin Dirección	Sin Destino	0

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con lo anterior, se identificaron 1 alerta relacionada a predios 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.

Con base en lo anterior, para el municipio de Nueva Granada se identificaron 0 alertas relacionadas a mejoras sin área construida, lo cual equivale al 0,00 % del total de validaciones alfanuméricas.

8.3.6.5. Mejoras con áreas de terreno

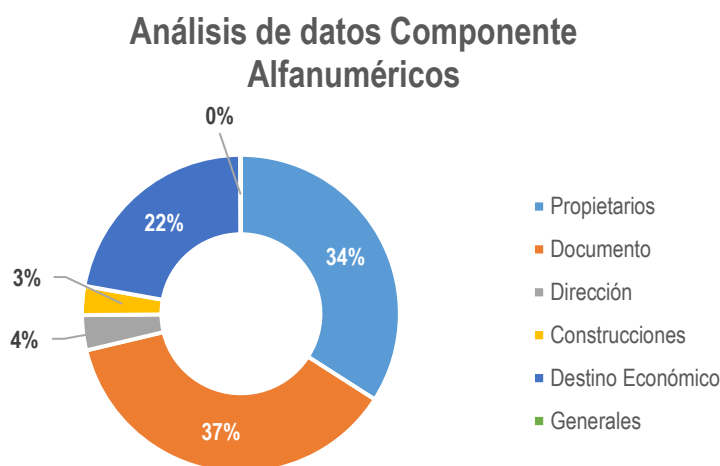
Predios con condición de mejora, pero con área de terreno inscrita.

De acuerdo con lo anterior, se identificaron 0 alertas relacionadas a mejoras con área de terreno, lo cual equivale al 0,00 % del total de validaciones alfanuméricas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente alfanumérico (Tabla 14), se concluye, una vez realizado el análisis de datos

alfanuméricos, que el municipio presenta 6.779 alertas alfanuméricas, en donde el 34,06 % de datos presenta alerta en la variable de propietarios, el 37,22 % de datos presenta alerta en la variable de documento, el 3,57 % presenta alerta en la variable dirección, el 2,95 % en la variable construcciones, el 0,09 % en la variable generales, y el 22,11 % de datos presenta alerta en la variable de destinación económica. Se destaca que las alertas del componente alfanumérico comprenden el 30,26 % 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 Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025

8.4. Componente Jurídico

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

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 28: Análisis de alertas en componente jurídico municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con folio cancelado (SICRE)	13	12	25	1,54%
Pedios con folio segregado (SICRE)	84	31	115	7,09%
Pedios con folio Antiguo	53	7	60	3,70%

ANÁLISIS DE DATOS COMPONENTE JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Terrenos con Mejora	28	1.334	1.362	83,92%
Pedios con folio duplicado	36	25	61	3,76%
TOTAL	214	1.409	1.623	100%

Fuente: IGAC 2025

8.4.1. Análisis de la información del histórico de la SICRE

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

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

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

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

➤ Folios en Comisión SICRE

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. A continuación, se relaciona un ejemplo de las alertas encontradas para folios en comisión.

Tabla 29. Ejemplo de alerta por folios en comisión en el histórico del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPH	Folio	Identificados en SICRE
474600004000000010005000000000	226-32893	No identificado en SICRE

Fuente: IGAC 2025

El municipio de Nueva Granada cuenta con 1.956 folios en la base catastral, en dónde se identificaron un total de 1.296 folios que no se encuentran inscritos en la información remitida por la SICRE, lo cual corresponde al 66,26 % 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 30. Ejemplo de alerta por folios en omisión en el histórico del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

FOLIO DE MATRICULA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	IDENTIFICADOS EN CATASTRO
226-57079	MAGDALENA	NUEVA GRANADA	No identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se analizaron un total de 1.379 folios relacionados en la información del reporte SICRE, en donde se identificaron un total de 719 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 52,14 % 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 31. Ejemplo de folio segregado para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
226-32893	474600004000000010107000000000	226-32895	474600004000000010005000000000	Segregado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 115 alertas de folios segregados, las cuales equivalen al 7,09 % del total de alertas en el componente Jurídico.

8.4.1.3. Folio Cancelado

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

Tabla 32. Ejemplo de folios cancelados para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

FOLIO MATRIZ	PREDIO MATRIZ	FOLIO	PREDIO EN CATASTRO	ESTADO	CORTE INICIAL
226-22024	474600004000000010022000000000	226-66134	474600004000000010022000000000	Cerrado	Identificado en catastro

Fuente: IGAC 2025

Se identificaron 25 alertas de folios cerrados o cancelados, las cuales equivalen al 1,54 % del total de alertas en el componente Jurídico.

8.4.2. Predios con folio de matrícula en el sistema antiguo

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

Tabla 33: Ejemplo de predios con folio en sistema antiguo.

NUMERO PREDIAL	Folio
474600004000000010025000000000	10201600017349

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 60 alertas relacionadas a predios con folio en sistema antiguo. Se encuentra que el total de predios con folio en el sistema antiguo corresponde al 3,70 % de las alertas del componente jurídico.

8.4.3. Terrenos con Mejora

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

Tabla 34: Ejemplo de alertas por terrenos con mejora en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	TERRENO CON MEJORA
474600004000000030238000000000	0	NPH	Agropecuario	SI

Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.362 alertas relacionadas a terrenos con mejoras, las cuales equivalen al 83,92 % 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 35: Ejemplo de alertas por predios con folio duplicado del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NUMERO PREDIAL	Folio	Contador Folio Duplicado
474600004000000040382000000000	226-38736	1
474600004000000040401000000000	226-38736	1

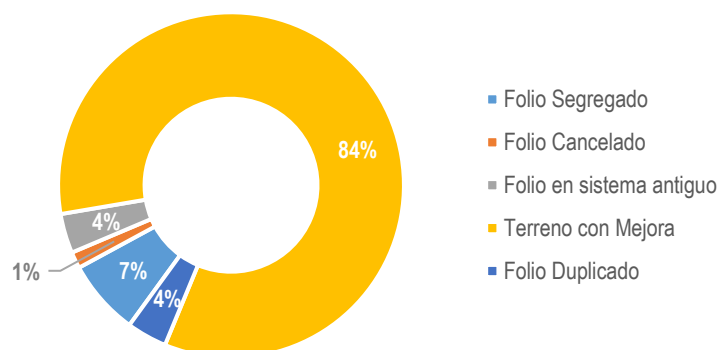
Fuente: IGAC 2025

De lo anterior, se identificaron 61 alertas relacionadas a predios con folio duplicado. Las alertas por folio duplicado equivalen al 3,76 % de las validaciones jurídicas.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Jurídico (Tabla 28) se concluye, una vez realizado el análisis de datos jurídicos, que el municipio presenta 1.623 alertas jurídicas, en donde el 7,09 % corresponde a predios con folio segregado según la SICRE, 1,54 % corresponde a predios con folio cancelado según la información de la SICRE, 3,70 % corresponde a predios con folio en el sistema antiguo, 83,92 % corresponde a terrenos con mejora y 3,76 % corresponde predios con folio duplicado tal como se observa a continuación. También se establece que el total de alertas del componente jurídico corresponde al 7,24 % del total de alertas del municipio.

Figura 11: Alertas jurídicas municipio de Nueva Granada – Magdalena.

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 36: Análisis de datos jurídicos municipio de Nueva Granada - Magdalena

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en alerta de formato	2	2	4	40,00%
Predios con diferente círculo registral	3	1	4	40,00%
Mejoras con folio	0	2	2	20,00%
TOTAL	5	5	10	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 Nueva Granada:

Tabla 37: Análisis de datos componente informalidad

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	161	2.222	2.383	54,52%
Predios en condición de mejora	53	1.935	1.988	45,48%
TOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	214	4.157	4.371	100%

Fuente: IGAC 2025

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

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 38: Ejemplo de alerta por predios sin folio del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Folio
474600004000000010027000000000	0

Fuente: IGAC 2025

A partir de lo anterior, se identificaron 2.383 alertas relacionadas a predios sin folio, las cuales equivalen al 54,52 % del total de validaciones del componente informalidad.

8.5.2. Mejoras e informales

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

Tabla 39: Ejemplo de alerta por mejoras del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	CP	Condición de Propiedad	Destino	MEJORA
474600004000000030238500000001	5	MEJORAS	Agropecuario	SI

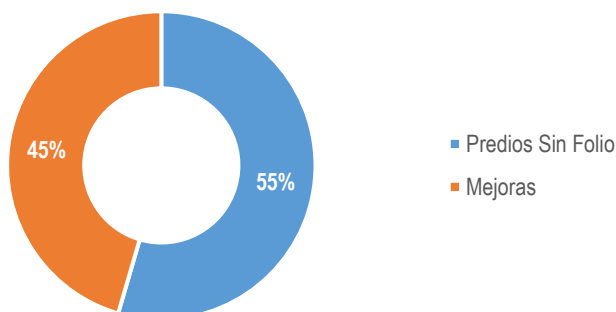
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.988 alertas relacionadas a mejoras o informalidad existentes, las cuales equivalen al 45,48 % del total de validaciones del componente informalidad.

Según la Tabla 37, se concluye que, una vez realizado el análisis de datos del componente informalidad, el 54,52 % de los datos corresponde a predios sin folio, mientras que el 45,48 % de los datos corresponden a predios en condición de mejora. Adicionalmente, las alertas del componente informalidad corresponden al 19,51 % del total de alertas en el municipio. Esto se observa en la siguiente gráfica.

Figura 12: Alertas por posible informalidad municipio de Nueva Granada – Magdalena.

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 40: Análisis de datos componente gráfico municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios en Omisión NPH	15	10	25	0,56%
Predios en Comisión	8	6	14	0,31%
Diferencia de áreas	1.300	3.115	4.415	99,12%
TOTAL	1.323	3.131	4.454	100%

Fuente: IGAC 2025

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

8.6.1. Predios en omisión NPH

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

Tabla 41: Ejemplo de alerta por predios en omisión del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Omisión
474600004000000010031000000000	Omisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 25 alertas relacionadas a predios en omisión de predio NPH, las cuales equivalen al 0,56 % 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 42: Ejemplo de alerta por predios en comisión del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Comisión
474600100000001240001000000000	Comisión

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 14 alertas relacionadas a predios en comisión, las cuales equivalen al 0,31 % 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 43: Ejemplo de alertas por predios con diferencia de áreas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

NPN	Área Terreno (ha)	Área gráfica (m2)	Diferencia %
474600004000000010029000000000	375000	450915,43	20%

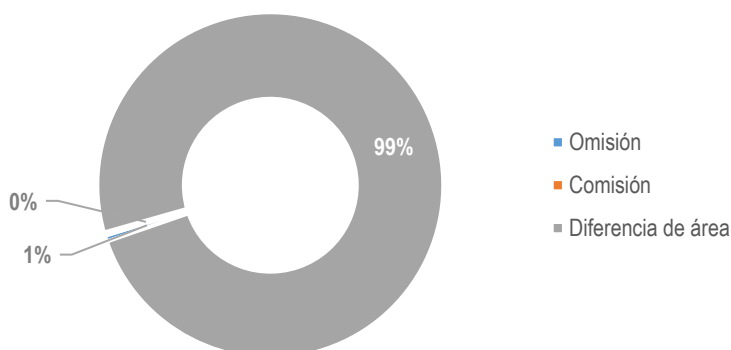
Fuente: IGAC 2025

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 4.415 alertas relacionadas a diferencias de áreas. Las alertas por diferencia de área equivalen al 99,12 % del total de alertas del componente gráfico.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Gráfico del municipio de Nueva Granada - Magdalena” (Tabla 40), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 4.454 alertas gráficas, en donde las alertas por diferencia de área representan el 99,12 % del total con 4.415 alertas, seguido de las alertas por omisión en NPH que representan el 0,56 % del total y las alertas por comisión con el 0,31 % de alertas. Adicionalmente, las alertas del componente gráfico corresponden al 19,88 % del total de alertas del municipio. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura.

Figura 13: Alertas gráficas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

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 44: Análisis de datos componente Conservación del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS COMPONENTE CONSERVACIÓN				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Pedios con saldos de conservación	19	7	26	0,12%

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 45: Ejemplo de alertas por Saldos de Conservación en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

INFORMACIÓN PREDIO		SALDOS DE CONSERVACIÓN		
NPN	FOLIO	SALDOS	TIPO DE TRAMITE	CLASIFICACIÓN
474600005000000010050000000000	0	1	Rectificación	TERRENO

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 26 alertas por saldos de conservación en el municipio. Las alertas por saldos de conservación representan el 0,12 % 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 46: Análisis de datos componente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Límite municipal del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ANÁLISIS COMPONENTE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO Y LÍMITE MUNICIPAL				
Alertas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios fuera del límite municipal	8	84	92	25,48%
Predios fuera del perímetro urbano	N.A.	6	6	1,66%
Predios con posible cambio de inscripción	9	254	263	72,85%
TOTAL	17	344	361	100%

Fuente: IGAC 2025

8.8.1. Predios fuera del límite municipal

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

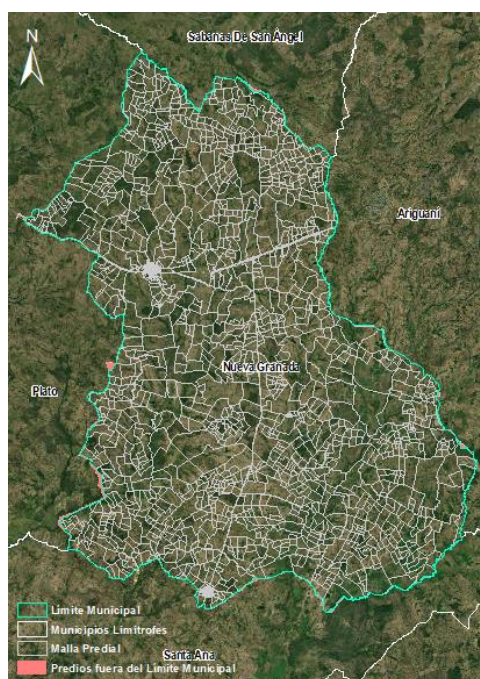
Tabla 47: Ejemplo de alertas por predios fuera del límite municipal.

NPN	CP	Predio fuera del límite Municipal
474600004000000020061000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 92 alertas por predios fuera del límite municipal, las cuales representan el 25,48 % de las alertas del componente.

Figura 14. Predios Fuera del límite Municipio de Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025

8.8.2. Análisis del perímetro urbano

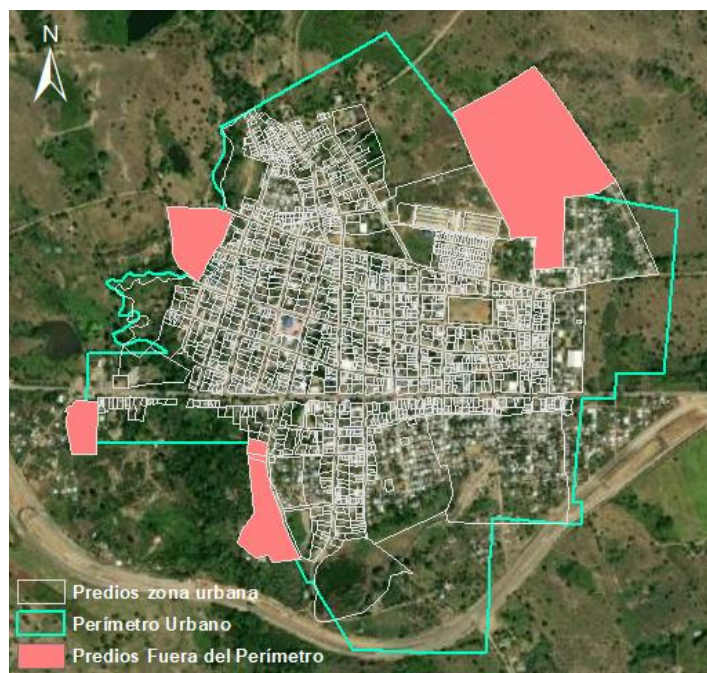
El municipio de Nueva Granada presenta una zona con comportamiento urbano, reconocida en la información catastral como cabecera urbana, adicional a 2 corregimientos con comportamiento urbano. La información oficial publicada indica que el municipio se rige por descrito en el Acuerdo 006 del 8 de agosto de 2002; en dicho documento se establece el perímetro urbano que delimita la cabecera urbana y adicional, se identifican 2 corregimientos urbanos: Los Andes y La Gloria. La distribución de los centros poblados con comportamiento urbano se observa en la Figura 4.

El perímetro urbano, definido así para la cabecera municipal, está delimitado por el mencionado EOT. En dicha delimitación se establece un área de 146,90 ha para la cabecera municipal, 54,23 ha para el corregimiento Los Andes y 3,51 ha para el corregimiento La Gloria. A continuación, se observan los límites oficiales del perímetro urbano para la cabecera municipal de Nueva Granada, y donde se observan, además, los predios registrados como urbanos que salen de los límites definidos.

8.8.2.1. Predios fuera del perímetro urbano

Predios urbanos gráficamente fuera del perímetro urbano del municipio, definido por el EOT 2.002. La distribución de estas alertas se observa en la siguiente imagen:

Figura 15. Perímetro Urbano Municipio de Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025, Tomado de: EOT 2002

Tabla 48: Ejemplo de alertas por predios fuera del perímetro urbano.

NPN	CP	Pedio fuera del perímetro urbano
474600100000000070017000000000	NPH	SI

Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 6 alertas por predios fuera del perímetro urbano, las cuales representan el 1,66 % de las alertas del componente Instrumentos de Ordenamiento.

8.8.3. Alerta por posible cambio de inscripción catastral

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

Tabla 49: Ejemplo de alertas por posible cambio de inscripción catastral.

NPN	TA	ZONA	CP	Corregimiento	Comportamiento según EOT
277450100000000090001000000000	02	Urbano - Corregimiento	NPH	Las Brisas	Rural

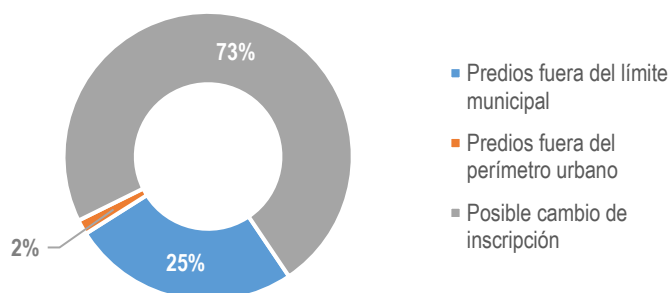
Fuente: IGAC 2025

Con base en lo anterior, se identificaron 263 alertas por posible cambio de inscripción catastral, las cuales representan el 72,85 % de las alertas del componente Instrumentos de Ordenamiento.

De acuerdo con los resultados anteriores, y en conformidad con la tabla “Análisis de datos Componente Instrumentos de ordenamiento y límite municipal” (Tabla 46), se concluye, una vez realizado el análisis de datos, que el municipio presenta un total de 361 alertas por localización gráfica de los predios, en donde las alertas por predios fuera del límite municipal corresponden al 25,48 %, mientras que las alertas por predios fuera del perímetro urbano corresponden al 1,66 %, y las alertas por posible cambio de inscripción corresponden al 72,85 % del total. Los resultados anteriores se observan en la siguiente figura. Adicionalmente, las alertas del componente Instrumento de ordenamiento corresponden al 1,61 % del total de alertas del municipio.

Figura 16: Validaciones componente Instrumentos ordenamiento del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

Análisis de datos componente Instrumentos de ordenamiento y límite municipal



Fuente: IGAC 2025

8.1. Resultados Análisis de componentes

Una vez realizados los análisis de las alertas por componentes para el municipio de Nueva Granada, se encuentra un total de 22.405 alertas, tal como se observa en la siguiente tabla. Es necesario precisar que, en el componente gráfico, el total de omisiones contempla solamente las omisiones para predios en condición de No Propiedad Horizontal.

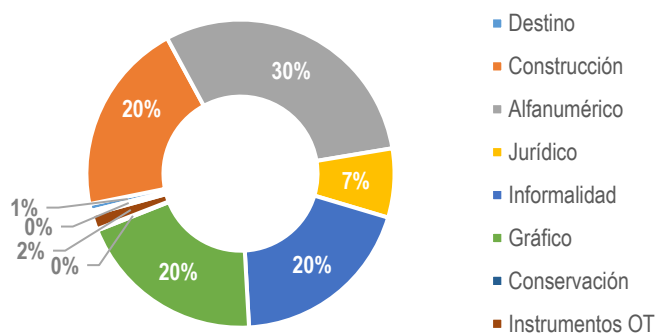
Tabla 50. Cantidad de Alertas por componente en el municipio de Nueva Granada – Magdalena.

ALERTAS POR COMPONENTE		URBANO		RURAL	
		Total	% Total	Total	% Total
DESTINO	Cambio de destino lote con área construida	12	0,90%	NA	NA
	No lote sin área construida	149		NA	
CONSTRUCCIONES	Omisión construcciones	915	14,89%	832	41,20%
	Diferencia entre unidades de R2 y base grafica	1.739		1.057	
ALFANUMÉRICO	Cantidad inconsistencias alfanuméricas	5.952	33,40%	827	18,04%
JURÍDICO - SICRE	Folio cancelado	12	7,91%	13	4,67%
	Folios segregados	31		84	
	Folio antiguo	7		53	
	Terrenos con mejora	1.334		28	
	Duplicados	25		36	
INFORMALIDAD	Sin folio	2.222	23,33%	161	4,67%
	Mejoras	1.935		53	
GRAFICO	Diferencia de áreas	3.115	17,57%	1.300	28,85%
	Predio en Omisión	10		15	
	Predios en Comisión	6		8	
CONSERVACIÓN	Salvos de conservación	7	0,04%	19	0,41%
INSTRUMENTO OT	Predios fuera del perímetro (U) – límite (R)	90	1,93%	8	0,37%
	Posible cambio de Inscripción Catastral	254		9	
SECUNDARIAS	Secundarias	5	0,03%	82	1,79%
Total		17.820	100%	4.585	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 17: Validaciones total de alertas del municipio de Nueva Granada – Magdalena.

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 51. 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	0,000	0,00%
	Cambio de bosque Colombia 2017-2018	0,893	0,001%
	Humedales RAMSAR	0,000	0,00%
	Páramos (Ministerio de Ambiente)	0,000	0,00%
	Reserva de la biosfera de la Sierra Nevada de Santa Martha	0,000	0,00%
	Reserva forestal de la ley 2da	0,000	0,00%
	RUNAP- Registro Único de Áreas Protegidas	0,000	0,00%
	Cicatrices tala amazonas a junio 2025	0,000	0,00%
INTERCULTURAL	Comunidad negra titulada	0,000	0,00%
	Resguardo indígena legalizado	0,000	0,00%
	Solicitud de expectativas ancestrales	0,000	0,00%

RESULTADO CRUCE CON FUENTES SECUNDARIAS GENERALES			
COMPONENTE	FUENTE	ÁREA CRUCE (ha)	% ÁREA VS ÁREA MUNICIPIO
	Solicitudes coloniales	0,000	0,00%
	Solicitudes de consejos comunitarios	0,000	0,00%
	Solicitudes de resguardos indígenas	0,000	0,00%
	Zona de Reserva Campesina	0,000	0,00%
	Zona de Reserva Campesina en proceso de constitución	0,000	0,00%
	Zona de Reserva Campesina ajustada	0,000	0,00%
SEGURIDAD	Densidad de cultivos - coca	0,000	0,00%
SOCIAL	Zona arqueológica	0,000	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 52: Alertas por fuentes secundarias del componente ambiental.

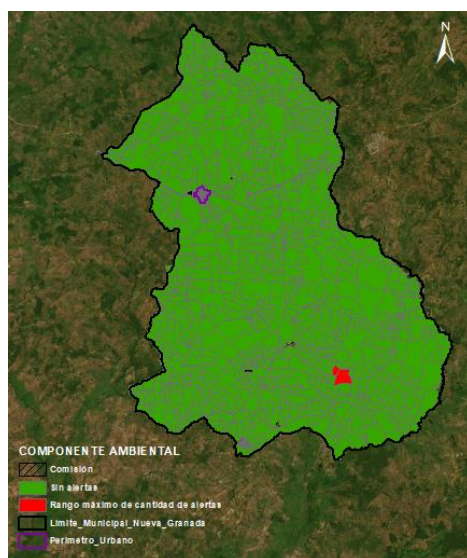
COMPONENTE AMBIENTAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Mina punto	0	0,00%	0	0,00%
Mina, polígono	0	0,00%	0	0,00%
Cambio de bosque Colombia 2017 - 2018	2	0,13%	0	0,00%
Humedales RAMSAR	0	0,00%	0	0,00%
Páramos (Ministerio de Ambiente)	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	0	0,00%	0	0,00%
Cicatrices tala Amazonas a junio de 2025	0	0,00%	0	0,00%

Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Nueva Granada de acuerdo con la Tabla 52, se identifica que 2 predios del municipio corresponden a Cambio de Bosque, lo que representa un área de 0,894 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. De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, no se identificaron traslapes con las fuentes secundarias correspondientes al componente intercultural para el municipio de Nueva Granada.

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. De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, no se identificaron traslapes con las fuentes secundarias correspondientes al componente de seguridad para el municipio de Nueva Granada.

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 53: Alertas por fuentes secundarias del componente social.

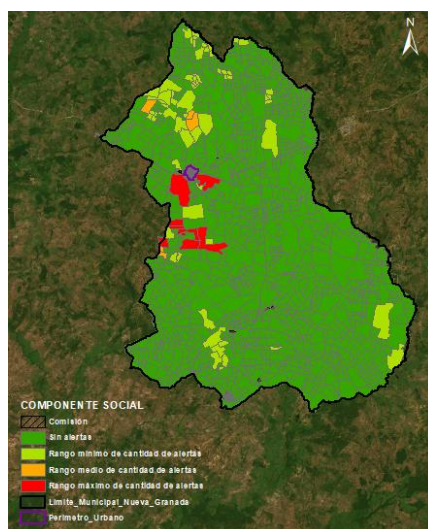
COMPONENTE SOCIAL				
Fuente	Cantidad rural	% de predios con alerta rural	Cantidad urbana	% de predios con alerta urbana
Clúster para grupos étnicos	2	0,13%	0	0,00%
Viviendas	0	0,00%	0	0,00%
Zona arqueológica	0	0,00%	0	0,00%
Sitios arqueológicos	21	1,36%	0	0,00%
URT- Solicitudes recibidas	1	0,06%	0	0,00%
URT- Solicitudes inscritas demanda	56	3,62%	5	0,10%

Fuente: IGAC 2025

De acuerdo con las fuentes secundarias empleadas como insumo, se identificó que el municipio presenta 1 predio con solicitud recibida en la Unidad de Restitución de Tierras (URT). Asimismo, se registran 61 predios con solicitudes inscritas en demanda en la URT y 21 predios con presencia de sitios arqueológicos. Por último, se identificó la presencia de grupos étnicos en el municipio.

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 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 54: Alertas por fuentes secundarias del componente físico territorial.

COMPONENTE FÍSICO TERRITORIAL				
Fuente	Cantidad rural	% rural	Cantidad urbano	% urbano
Isócronas - Tiempo de desplazamiento máximo	824	53,20%	59	1,23%
Inundación máxima alcanzada en un tiempo de retorno de 50 años	3	0,19%	0	0,00%
Pendiente máxima	1.345	86,83%	708	14,72%

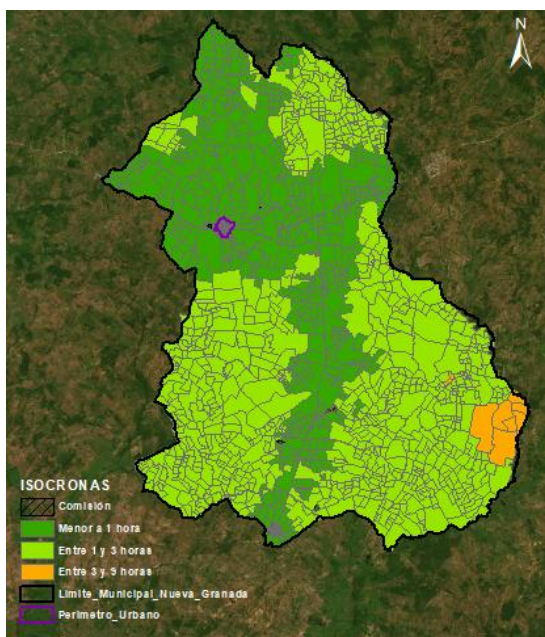
Fuente: IGAC 2025

En el municipio de Nueva Granada se identificaron 883 predios situados en zonas con tiempos de desplazamiento superiores a una hora. Por otra parte, se hallaron 2.053 predios situados en zonas

con pendientes superiores al 12%. Y finalmente, se encontraron 3 predios ubicados en zonas de posible afectación por inundaciones.

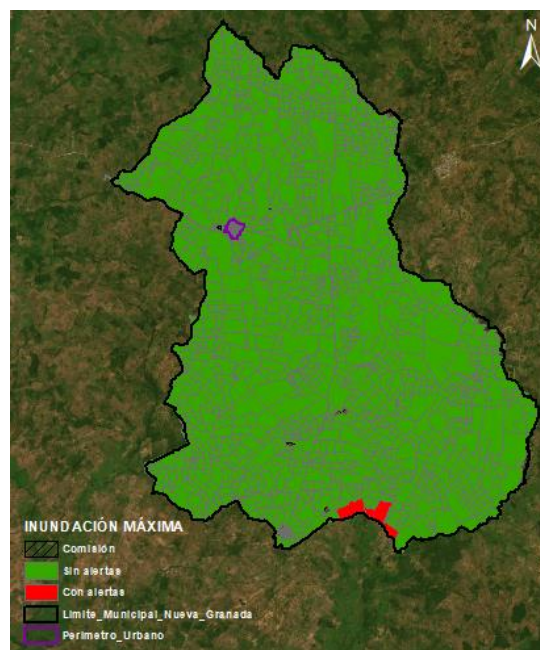
En las siguientes figuras, se presenta la consolidación gráfica de las alertas físico - territoriales de acuerdo con la cantidad de alertas por predio.

Figura 20: Alertas componente de isócronas por predio



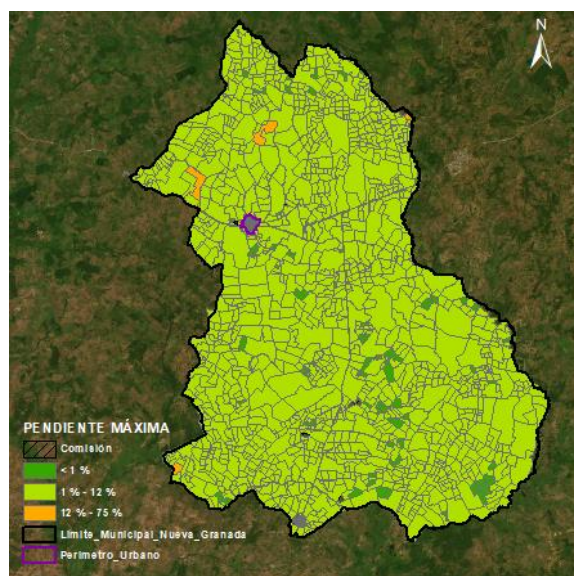
Fuente: IGAC 2025

Figura 21: Alertas componente de inundación por predio



Fuente: IGAC 2025

Figura 22: 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

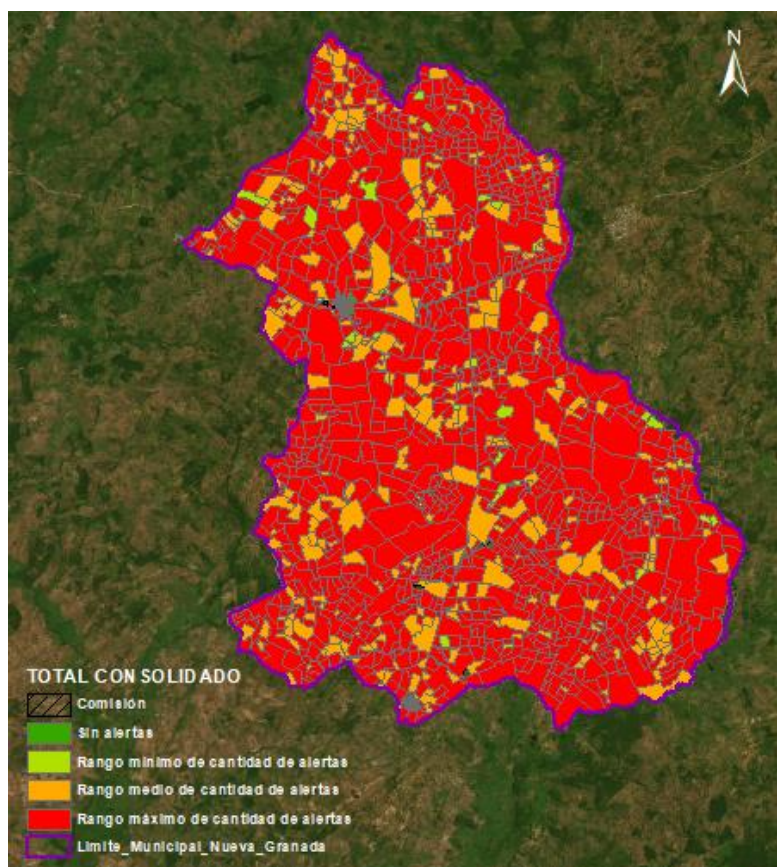
Para la zona rural del municipio de Nueva Granada se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 15; de esta manera, se encuentra que, del total de predios rurales, 0 predios se encontraban sin alerta, 45 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 370 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 1.134 predios se en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior se observa a continuación.

Tabla 55. Resultado final alertas por predios rurales

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	0	0,00%
Rango mínimo de Alertas	45	2,91%
Rango medio de Alertas	370	23,89%
Rango máximo de Alertas	1.134	73,21%
TOTAL	1.549	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 23. Mapa de calor resultado total de alertas por predio rural para el municipio de Nueva Granada – Magdalena.



Fuente: IGAC 2025

10.1. Resultado final de alertas por predios urbanos

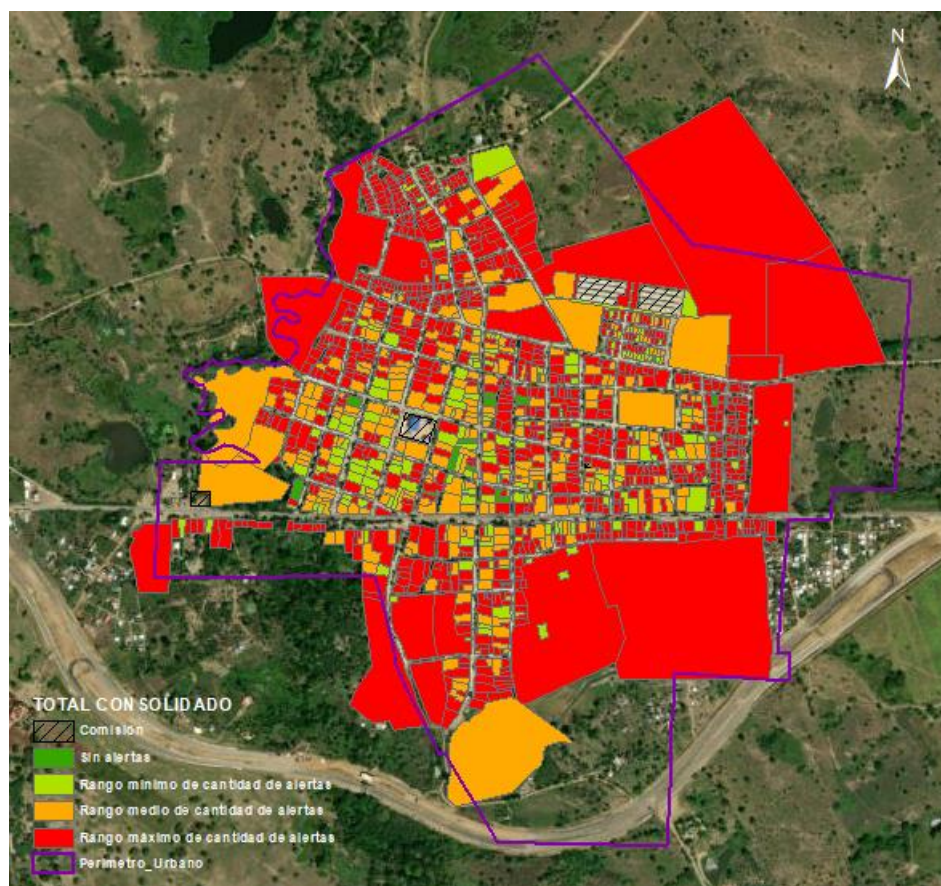
Para la zona urbana del municipio de Nueva Granada se obtuvo que el predio con el dato máximo de alertas tenía un total de 21; de esta manera, se encuentra que, del total de predios urbanos, 24 predios se encontraban sin alerta, 588 predios se encuentran en el rango mínimo de cantidad de alertas, 2.073 predios se encuentran en el rango medio de cantidad de alertas y 2.124 predios se en el rango máximo de cantidad de alertas. Lo anterior tal como se observa a continuación.

Tabla 56. Resultado final alertas por predios urbanos

RESULTADO MARCAS POR PREDIOS RURALES		
Rango	Predios con alerta	% Predios
Sin Alertas	24	0,50%
Rango mínimo de Alertas	588	12,23%
Rango medio de Alertas	2.073	43,11%
Rango máximo de Alertas	2.124	44,17%
TOTAL	4.809	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 24. Mapa de calor resultado total alertas por predio urbano



Fuente: IGAC 2025

11. Tipificación Predial por Rangos - TPR

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

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

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

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

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

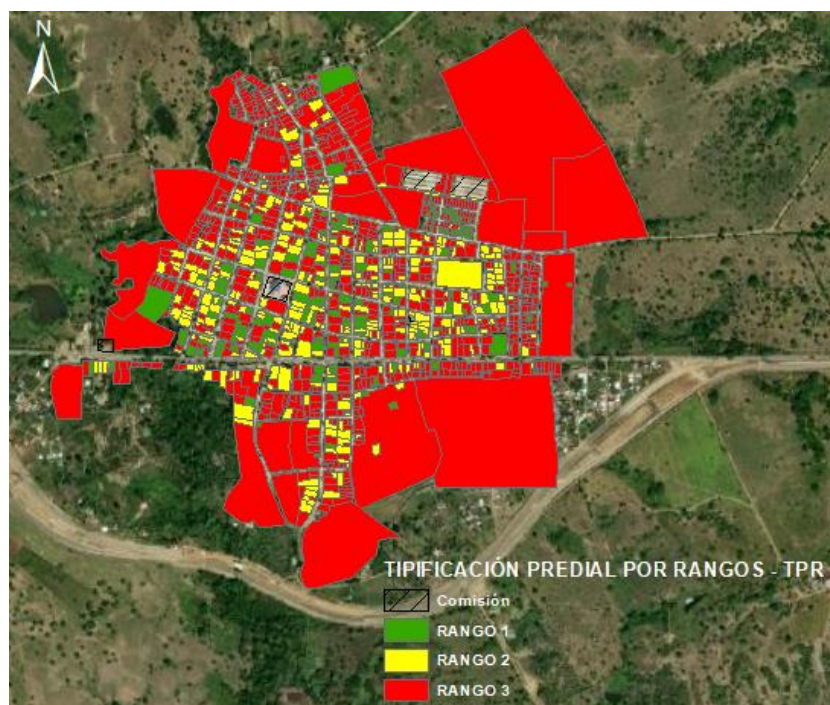
Para el municipio de Nueva Granada, se identificó la siguiente clasificación TPR tanto como para la zona urbana y rural:

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

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - URBANA		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	207	4,30%
Rango 2	662	13,77%
Rango 3	3.940	81,93%
TOTAL	4.809	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 25. Mapa de calor resultado de TPR zona urbana - cabecera municipal del municipio Nueva Granada – Magdalena.



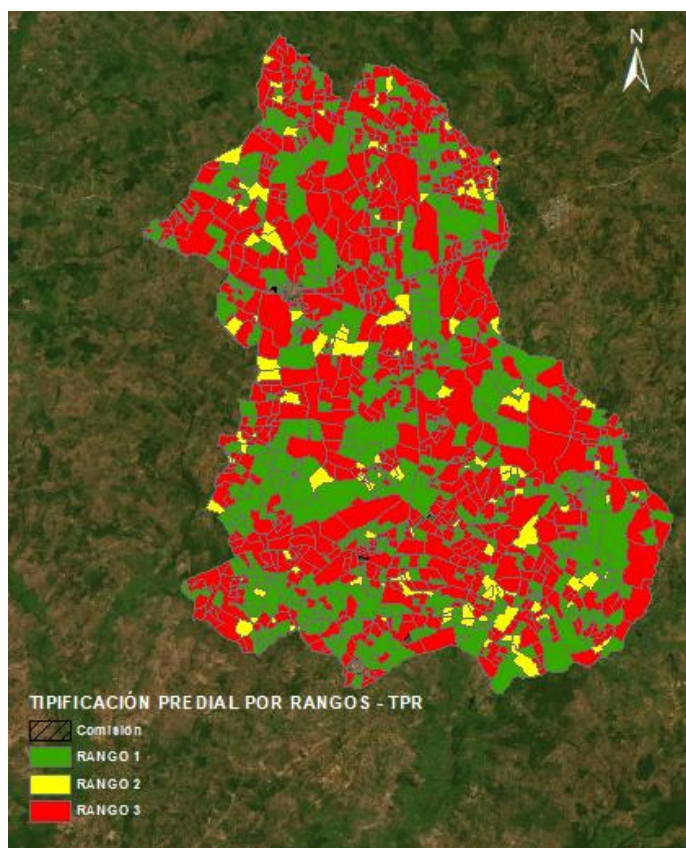
Fuente: IGAC 2025

Tabla 58. Resultado de Tipificación Predial Por Rangos – TPR zona rural

TIPIFICACIÓN PREDIAL POR RANGOS – TPR - RURAL		
Rango	Cantidad de Predios	% de Predios
Rango 1	596	38,48%
Rango 2	178	11,49%
Rango 3	775	50,03%
TOTAL	1.549	100%

Fuente: IGAC 2025

Figura 26. Mapa de calor resultado de TPR zona Rural del municipio Nueva Granada - Magdalena



Fuente: IGAC 2025

12. Conclusiones

El diagnóstico catastral multipropósito del municipio de Nueva Granada - Magdalena, 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 15.393 alertas, que se dividen en tres categorías principales: alfanuméricas (44,04 %), jurídicas (25,18 %) y gráficas (30,78 %).

Dentro de las alertas alfanuméricas, que suman 6.779, se destaca que un 37,22 % corresponden a alertas relacionadas con el documento, un 34,06 % se refieren a propietarios, un 22,11 % representa destino económico, un 3,57 % a dirección, 2,95 % a construcciones y un 0,09 % se vinculan a la variable generales.

Las alertas jurídicas, que alcanzan un total de 3.876, están mayoritariamente relacionadas con predios sin folio, que representan el 61,48 %, seguidas por terrenos con mejora, con un 35,14 %. En menor proporción se encuentran los predios con folio duplicado (1,57 %), predios con folio en sistema antiguo (1,55 %), predios con error de formato en el folio (0,10 %), predios con diferente círculo registral (0,10%) y mejoras con folio, que corresponden al 0,05 % del total de alertas jurídicas.

Las alertas gráficas, que suman 4.738, se concentran principalmente en predios con diferencia entre el área gráfica y alfanumérica con un 93,18 %, seguido de predios en omisión con un 6,52 %, y por último, predios en comisión, que representan un 0,30 % del total de alertas gráficas.

El 45,48 % de las alertas por informalidad corresponden a predios en condición de mejora con 1.988 alertas, mientras que el 54,52% están asociadas a predios sin folio (2.383 alertas). Esta situación evidencia un nivel alto de informalidad en la tenencia y registro de la propiedad, principalmente en la zona rural, lo cual dificulta la seguridad jurídica y la implementación de políticas de ordenamiento territorial.

El componente jurídico - SICRE identificó un total de 1.623 alertas, destacándose los terrenos con mejora 1.362 alertas, equivalentes al 83,92%, seguidos por folios segregados con 115 alertas, equivalentes al 7,09 %, predios con folio duplicado con 61 alertas, correspondientes al 3,76 %; y folios cancelados con 25 alertas, equivalentes al 1,54 %. Además, se identificaron folios antiguos (60 alertas), lo que evidencia inconsistencias estructurales entre el catastro y el registro. Esta desconexión crítica señala la necesidad de fortalecer el cruce de información entre bases catastrales y registrales.

El análisis de las fuentes secundarias permitió evidenciar afectaciones ambientales, entre las cuales se identificó un cambio de cobertura de bosque con un área de 0,89 ha. Adicionalmente, se presentaron traslapes con el componente social, dentro de los cuales se destacan: 2 predios asociados a clúster para grupos étnicos, 21 predios con sitios arqueológicos, 1 predio con solicitud recibida por parte de la URT y 61 predios con solicitudes inscritas en demanda ante la URT, lo cual implica retos jurídicos, sociales e interculturales que deben ser abordados de forma integral en futuros procesos de gestión del territorio y planificación rural.

En cuanto a la Tipificación Predial por Rangos (TPR), en la zona rural, el 11,49 % de los predios se concentran en el Rango 2 (178 predios), seguido por un 38,48% en el Rango 1 (596 predios) y un 50,03 % en el Rango 3 (775 predios).

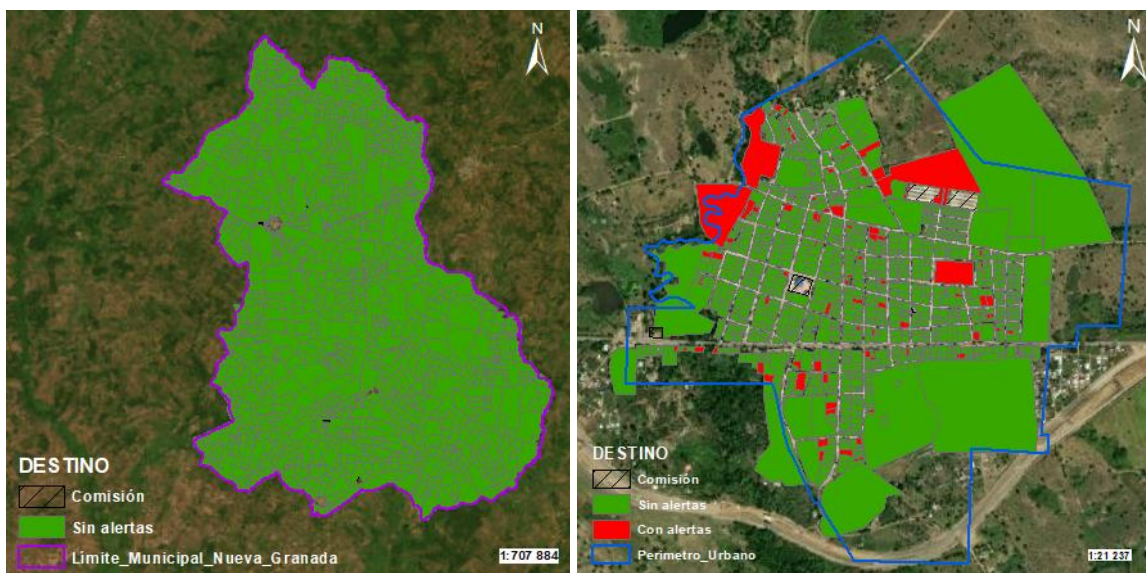
Finalmente, en la zona urbana el 4,30 % de los predios se ubican en el Rango 1 (207 predios), seguido por el 13,77 % en el Rango 2 (662 predios) y el 81,93% en el Rango 3 (3.940 predios).

13. Anexos

47460_Marcas_Magdalena_Nueva_Granada.xlsx

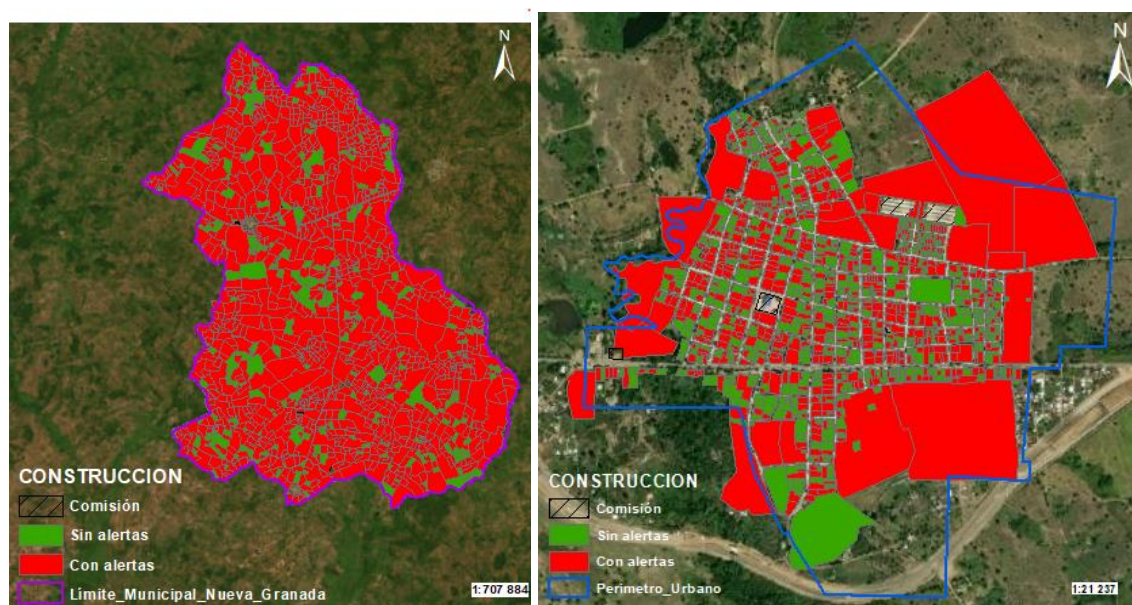
13.1. Mapas de Calor alertas por predio

13.1.1. Componente Destino



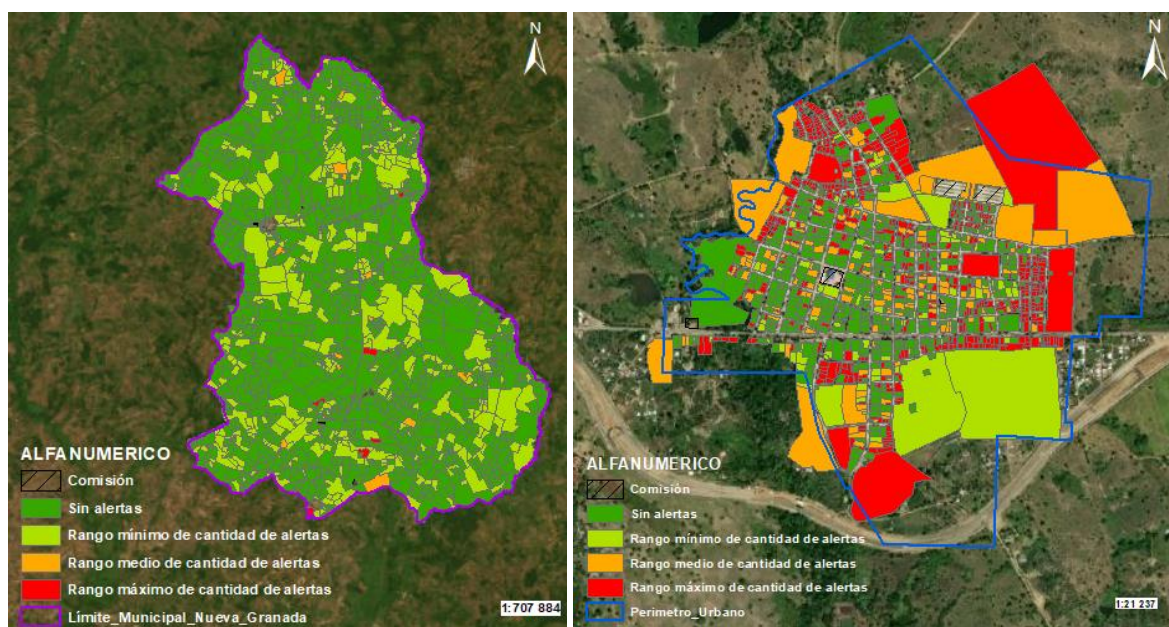
Fuente: IGAC 2025

13.1.2. Componente Construcción



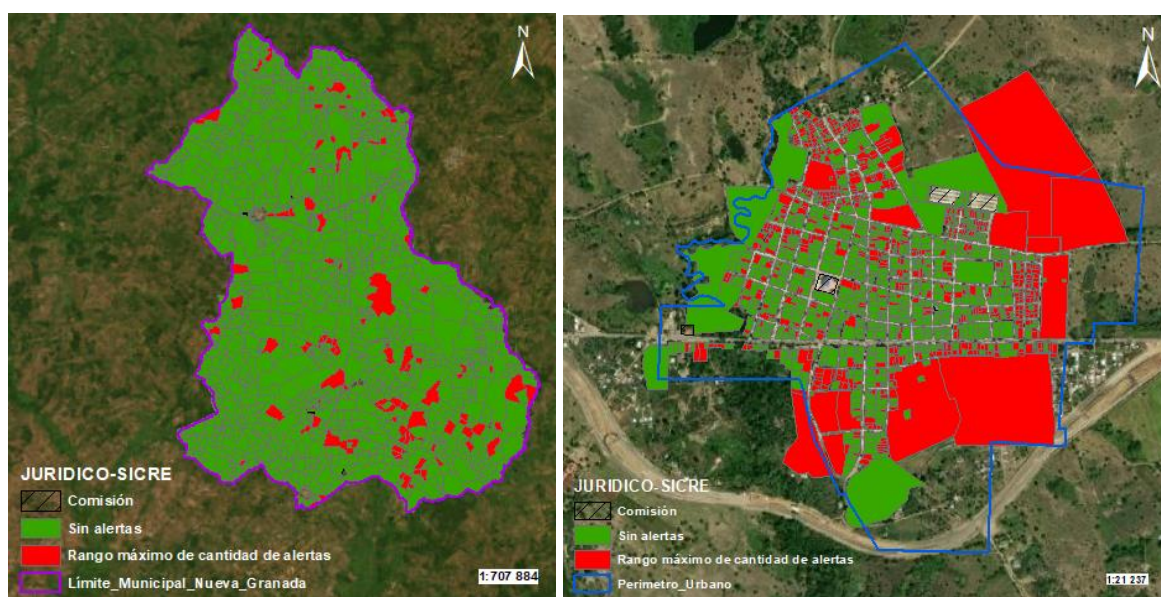
Fuente: IGAC 2025

13.1.3. Componente Alfanumérico



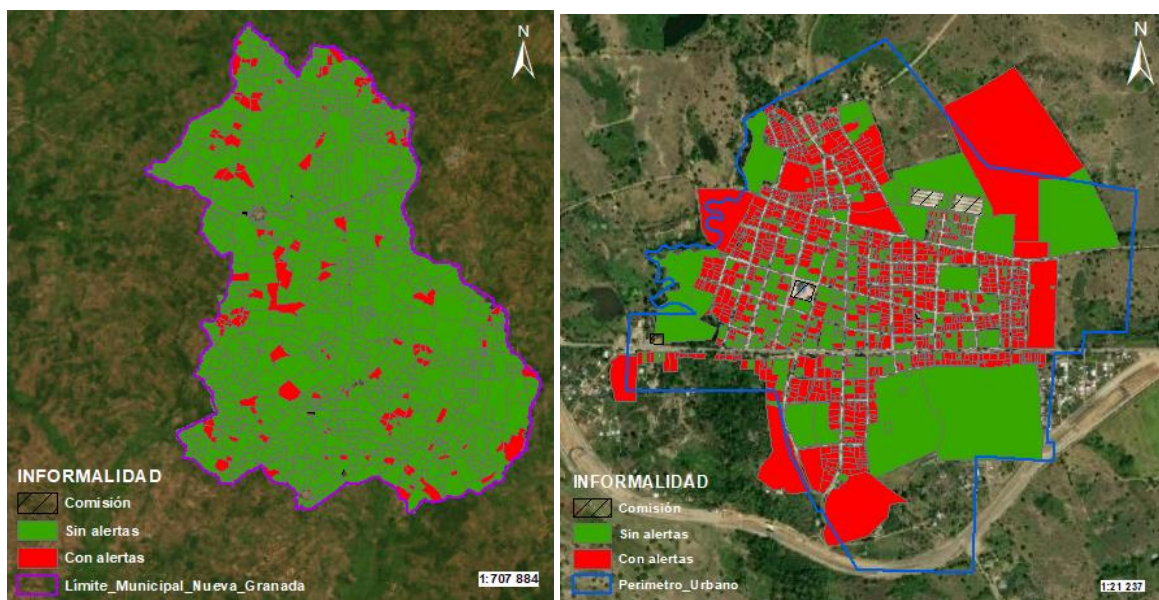
Fuente: IGAC 2025

13.1.4. Componente Jurídico



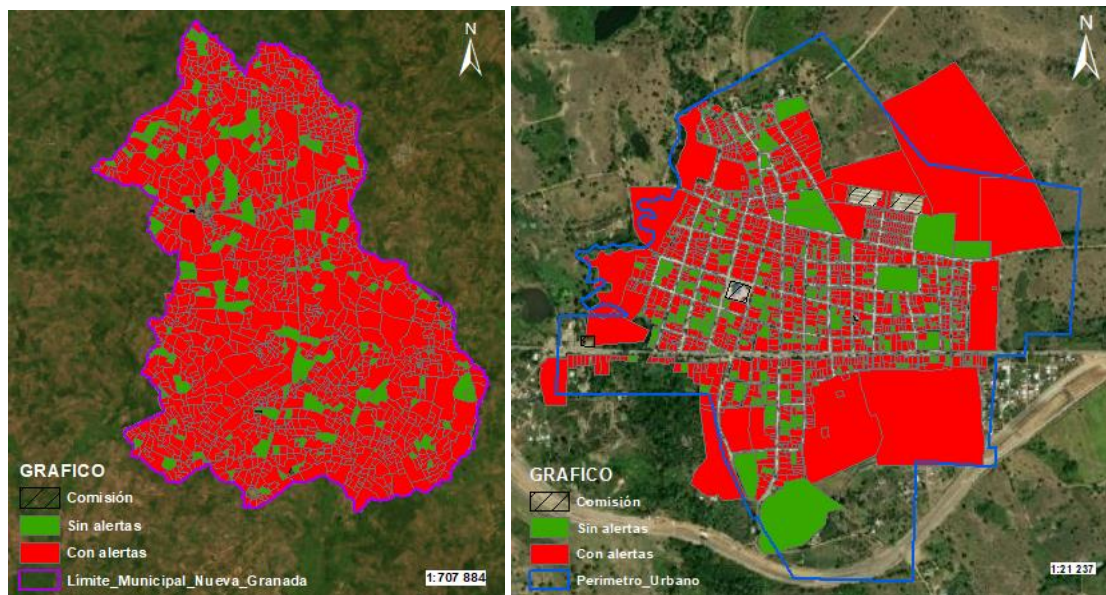
Fuente: IGAC 2025

13.1.5. Componente Informalidad



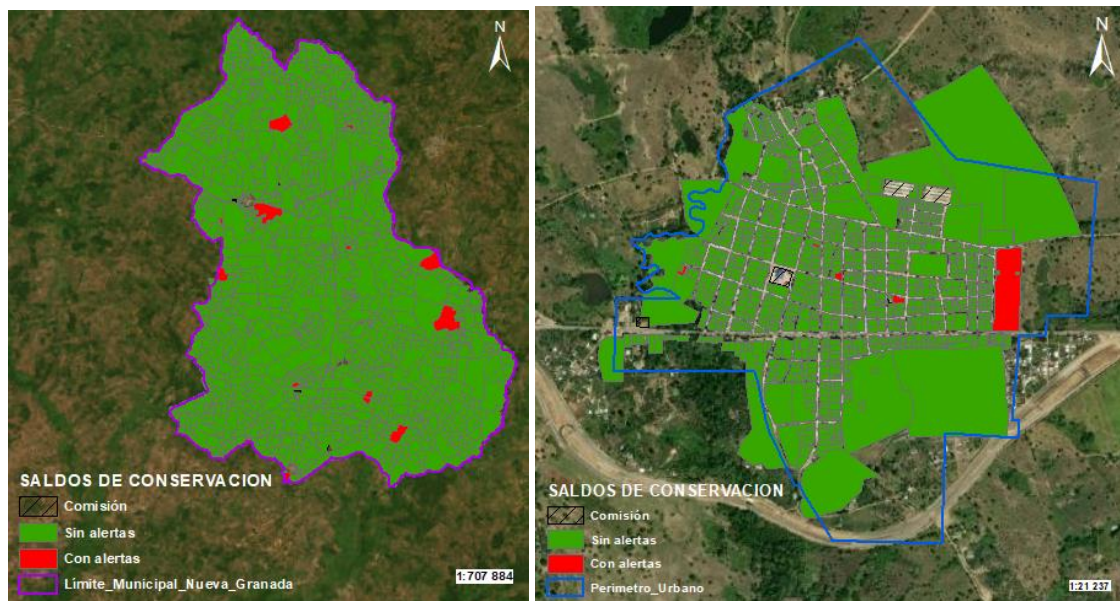
Fuente: IGAC 2025

13.1.6. Componente Gráfico



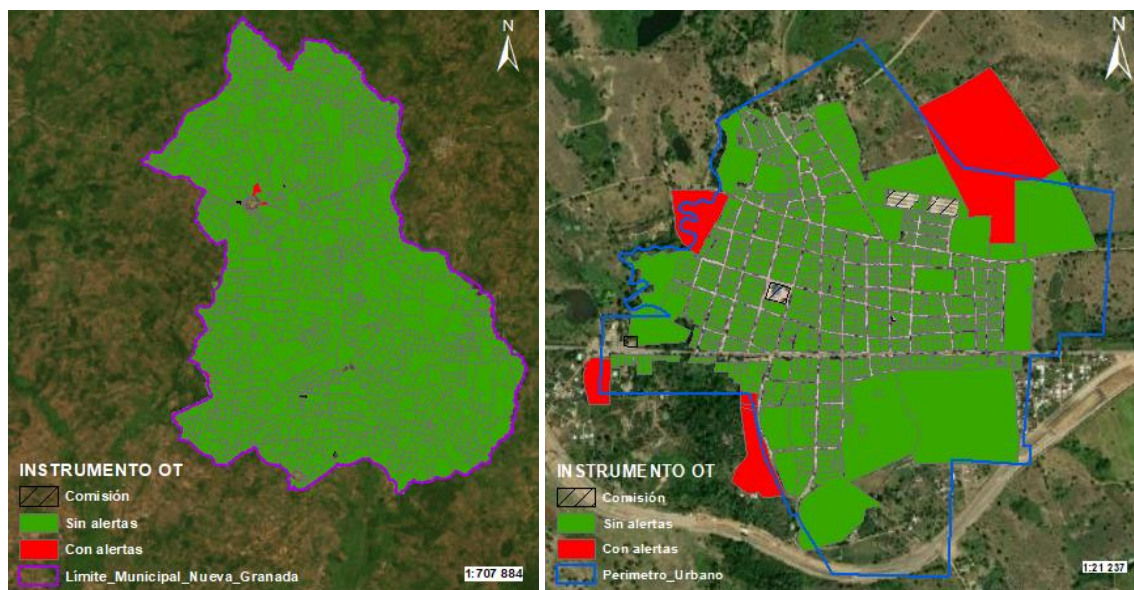
Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Conservación



Fuente: IGAC 2025

13.1.1. Componente Instrumentos de ordenamiento y Límite municipal



Fuente: IGAC 2025