

# MODERNIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO EN COLOMBIA

## Observatorio Inmobiliario Nacional

Documento Base

Versión 1.5

**OCTUBRE DE 2021**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza en Colombia  
Cooperación Económica y Desarrollo (SECO)

Agencia de Implementación  
**bsf swissphoto**  
  




**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia**

## Versiones y Revisión del Documento

Versión	Descripción Versión	Elaboración	Fecha
1.0	Versión inicial	Golgi Álvarez	29.03.2021
1.1	Versión ajustada con observaciones de DANE	Golgi Álvarez	05.03.2021
1.2	Versión ajustada DANE - cronograma	Iván Carrillo	12.04.2021
1.3	Versión con ajuste de antecedentes	Iván Carrillo	20.04.2021
1.4	Ajustes menores de antecedentes	Iván Carrillo	10.05.2021
1.5	Ajustes menores	Iván Carrillo	21.05.2021

## Contenido

<b>Introducción y Objetivos .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Antecedentes inmediatos de los Observatorios inmobiliarios.....</b>	<b>6</b>
1.1 CONPES 3958 de 2019.....	6
1.2 Decreto 148/2020 del DANE, .....	6
1.3 Los Observatorios Inmobiliarios actuales.....	6
1.4 Los Observatorios Inmobiliarios del Decreto 148 .....	15
1.5 Uso sugerido de los Observatorios Inmobiliarios .....	17
<b>2. Visión de los Observatorios Inmobiliarios. ....</b>	<b>17</b>
2.1 ¿Qué son los observatorios Inmobiliarios? .....	17
2.2 Qué es el Observatorio Inmobiliario Nacional. ....	18
2.3 Actores que hacen parte del Observatorio Inmobiliario Nacional.....	18
<b>3. El uso esperado de los Observatorios Inmobiliarios .....</b>	<b>19</b>
3.1 Técnicas registrales que deben proveer las infraestructuras de los Observatorios Inmobiliarios.....	21
3.2 Requisitos de la infraestructura para la gestión de los datos del Registro Inmobiliario Nacional. ....	23
3.3 Procesos y procedimientos para la gestión de los datos del Observatorio Inmobiliario Nacional. ....	25
<b>4. Construcción del Observatorio Inmobiliario. ....</b>	<b>26</b>
4.1 Módulos Funcionales .....	26
4.2 Observatorio como base para el Catastro Multifinalitario.....	27
4.3 Integración del Observatorio Inmobiliario.....	29
4.4 El rol de los procesos de los Observatorios Inmobiliarios en el marco del Sistema de Administración del Territorio SAT.....	29
<b>5. Proceso de implementación. ....</b>	<b>32</b>
<b>6. Cronograma de trabajo .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Referencias .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## Abreviaturas

ANT	Agencia Nacional de Tierras
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CAR	Corporación Autónoma Regional
CIAF	Centro de Innovación Tecnológica y de Fortalecimiento Institucional para el IGAC
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ICDE	Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales
IDE	Infraestructura de Datos Espaciales
IDE-AT	Infraestructura de Datos Espaciales para la Administración del Territorio
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
LADM	Land Administration Domain Model
LADM-COL	Land Administration Domain Model perfil colombiano
SINIC	Sistema Nacional de Información Catastral
PND	Plan Nacional de Desarrollo
SAT	Sistema de Administración del Territorio
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro

## Introducción y Objetivos

Diferentes procesos de modernización de la administración del territorio en Colombia apuntan a escenarios donde la información que generan los actores que toman decisiones territoriales está modelada, accesible y estandarizada para ser utilizada en la gestión del desarrollo. Entre estos procesos están los impulsados por la política de Catastro Multipropósito, Gobierno Digital, Sistema de Administración del Territorio SAT y Sistema Estadístico Nacional; los que consideran entre sus propuestas la Implementación de un Observatorio Inmobiliario Nacional bajo un esquema de Infraestructura de Datos Espaciales.

Implementar un Observatorio Inmobiliario Nacional representa un reto importante, considerando que actualmente existen ya diversos ejercicios de observación sobre el territorio cuyos retos son la uniformidad de mecanismos para la recolección de datos provenientes de diferentes fuentes, la estandarización de resultados hacia quienes consumen esta información y la implementación de tecnologías enfocadas en la complementariedad.

La incorporación de un Observatorio Inmobiliario Nacional requiere alineamiento con la adopción de un diseño moderno, enfocado en una visión de largo plazo, pero con resultados tangibles en el corto plazo en función de las metas del país y complementariedad con políticas vinculantes al Catastro Multipropósito. Se requiere por lo tanto un diseño conceptual que establezca lineamientos para que los diferentes esfuerzos que ya ejecutan gobiernos locales y regionales sirvan de guía para el diseño de procesos y herramientas coherentes con la visión nacional.

Estos lineamientos deben estar enfocados en las siguientes premisas:

- La adopción del modelo LADM como estándar para la modelación de la información territorial,
- La vinculación con la política del Sistema Estadístico Nacional
- La incorporación de servicios digitales y abiertos,
- La valoración de las buenas prácticas impulsadas en el país.

El presente documento contiene una propuesta con la visión desde la óptica nacional, del Observatorio Inmobiliario Nacional, que decanta una serie de principios con la utilidad esperada y un diseño de alto nivel del esquema tecnológico.

A partir de esta visión se espera que la construcción de soluciones nuevas y existentes enfocadas en el observatorio de la dinámica inmobiliaria pueda continuar, bajo la premisa que la recolección, depuración, disposición y actualización de la información buscará un enfoque unificado en el alto

nivel y especializado a nivel de los gestores catastrales y propietarios de observatorios de dinámica inmobiliaria.

## 1. Antecedentes inmediatos de los Observatorios inmobiliarios

Los observatorios inmobiliarios son una práctica ya implementada en Colombia por parte de algunos Catastros que lo han venido impulsando como mecanismo de visibilidad de información, captura de datos de diferentes fuentes e insumo para la generación de nueva información resultante de su análisis. A nivel normativo son representativos al menos dos lineamientos de política pública: El CONPES 3958 y el Decreto 148 de 2020.

### 1.1 CONPES 3958 de 2019.

Este instrumento propone una estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, para contar con un catastro integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información.

01

CONPES 3958



### 1.2 Decreto 148/2020 del DANE,

En este se hacen referencia a observatorios inmobiliarios, tal como se detalla en la siguiente sección. En este decreto se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015. En la sección 1.4 se amplía en mayor detalle los artículos que menciona el decreto 148 de 2020 con los observatorios inmobiliarios.

02

Decreto 148/2020



### 1.3 Los Observatorios Inmobiliarios actuales

En la siguiente sección se muestra un breve análisis descriptivo de algunos Observatorios Inmobiliarios a nivel Nacional:

### 1.3.1. Observatorio del Suelo y la Dinámica Inmobiliaria.

Para la consolidación de este documento base, se ha realizado consultas con actores clave que han impulsado observatorios inmobiliarios, a fin de obtener de éstos buenas prácticas que pueden ser replicables; así como para obtener insumos para visión de consenso.

El Observatorio del Suelo y la Dinámica Inmobiliaria (OSDI) promovido por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establece que la adopción de un Observatorio de la Dinámica del Territorio facilitara la toma de decisiones políticas en sectores como: Catastro, planeación del Territorio, Infraestructura de Datos Espaciales y Políticas de Hábitat (Minvivienda, 2021).

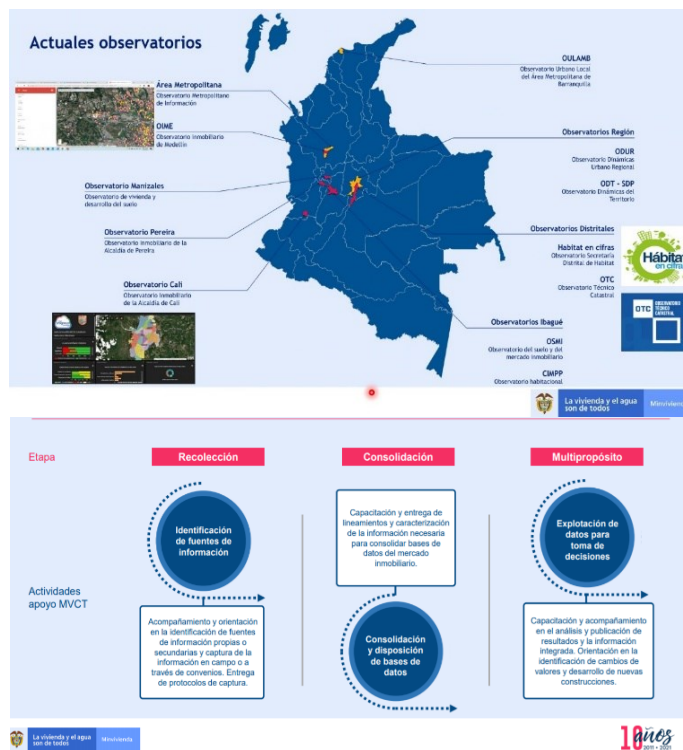


Figura 1. Observatorios actuales y actividades de la OSDI. Fuente: (Minvivienda, 2021).

Actualmente existen en el país 11 observatorios inmobiliarios distribuidos de la siguiente manera:

- ✓ 2 Observatorios Metropolitanos (Medellín y Barranquilla).
- ✓ 1 Observatorio Regional (ODUR).
- ✓ 6 Observatorios Municipales (Manizales, Pereira, Cali, Bogotá, Ibagué y Medellín).
- ✓ 2 Observatorios Distritales (Bogotá: ODT y OTC)

Del estudio de los Observatorios inmobiliarios, sobresalen los siguientes aspectos que deben ser modificados, mejorados o potenciados para los propósitos metodológicos (Minvivienda, 2021).

- Seis elementos de problemática vinculantes con las políticas de Catastro Multipropósito y Sistema de Administración del Territorio SAT,

1. La ausencia de **información unificada** genera altos costos para la administración,

2. Existe una **duplicidad de información** que estudia parcialmente el mismo fenómeno,
  3. La **información de registro es independiente de la información catastral** que resulta en procesos dispendiosos,
  4. Las **transacciones del mercado inmobiliario tienden a ser poco precisas**, en muchas ocasiones se declaran por un menor valor,
  5. Altos **costos de transacción** convenios bilaterales y exigibilidad limitada,
  6. No hay suficientes bases de **datos consolidadas y estandarizadas** para una evaluación y comparación confiable.
- Tres funciones básicas,
    1. Actuar como un **centro de documentación**, encargándose de monitorear, recopilar, tratar, analizar y difundir información,
    2. Servir de herramienta permanente a distintos actores estratégicos que **adelantan el análisis, evaluación y discusión** no sólo de indicadores, sino también de políticas, legislación y buenas prácticas.
    3. Operar como **órganos consultivos**, en la medida en que formulan sugerencias y posibles correcciones
  - Cinco razones por las cuales se requieren los Observatorios Inmobiliarios,
    1. Procedimientos: Permite diseñar indicadores, procedimientos y criterios unificados y estandarizados (técnicos, tecnológicos y normativos).
    2. Dinámica: Apoya el seguimiento a la dinámica que se presenta en el territorio y en el mercado.
    3. Gestión: Facilita la toma de decisiones políticas en sectores como: catastro, hacienda, planeación y/o hábitat (mejoramiento de barrios, asentamientos informales, servicios públicos).
    4. Visibilidad: Da mayor visibilidad de los logros y metas cumplidas en la gestión de las entidades territoriales.
    5. Transparencia: Provee transparencia y acceso a la información pública.
  - Una metodología de asistencia técnica en proceso de ejecución, enfocada en la mejora de la competitividad de los territorios y seguimiento de la dinámica inmobiliaria. Esta metodología incluye las fases de recolección, consolidación y **uso multipropósito de la información**.

**Conclusión:** En general, se considera valiosa esta metodología para propósitos de implementación, en la cual se aplicarán procedimientos de mejora continua para asegurar complementariedad y apego a la Visión de los Observatorios relacionada a la Transparencia,



Gestión, Visibilidad, Dinámica y Procedimientos, especialmente en lo relativo a aspectos como la estandarización de información y servicios.

### 1.3.2. Observatorio inmobiliario de Barranquilla.

El Observatorio Inmobiliario de Barranquilla es un sistema de información que a través de mapas proporciona indicadores, estadísticas, análisis y variables acerca del mercado inmobiliario y los usos y precios del suelo, para apoyar la toma de decisiones relacionadas con la planeación urbana, la inversión, la construcción y la compra y venta de predios e inmuebles en la ciudad (Alcaldía de Barranquilla, 2020).

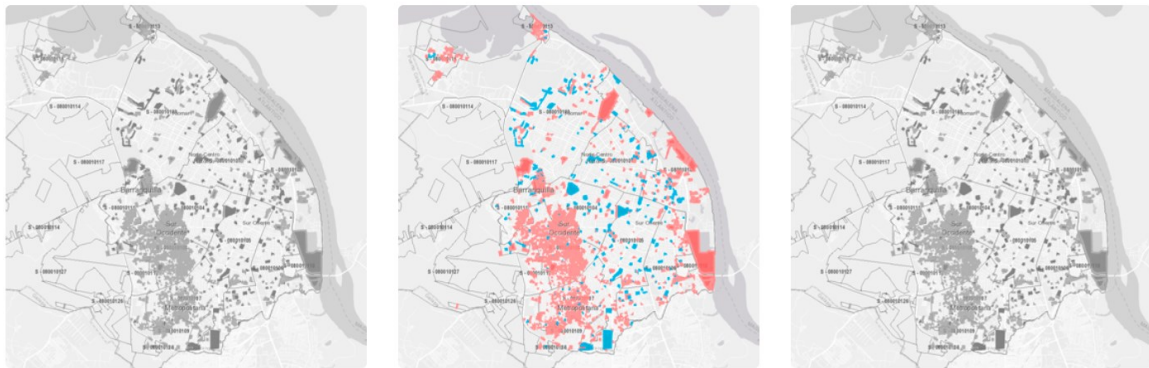


Figura 2. Mapas principales para el observatorio inmobiliario de barranquilla. Fuente: (Alcaldía de Barranquilla, 2020).

En la Figura 3 se puede observar la capa geográfica con las zonas homogéneas económicas para Barranquilla, identificando en tonos de color rojo los precios más altos y en verde los valores más bajos por metro cuadrado de terreno.

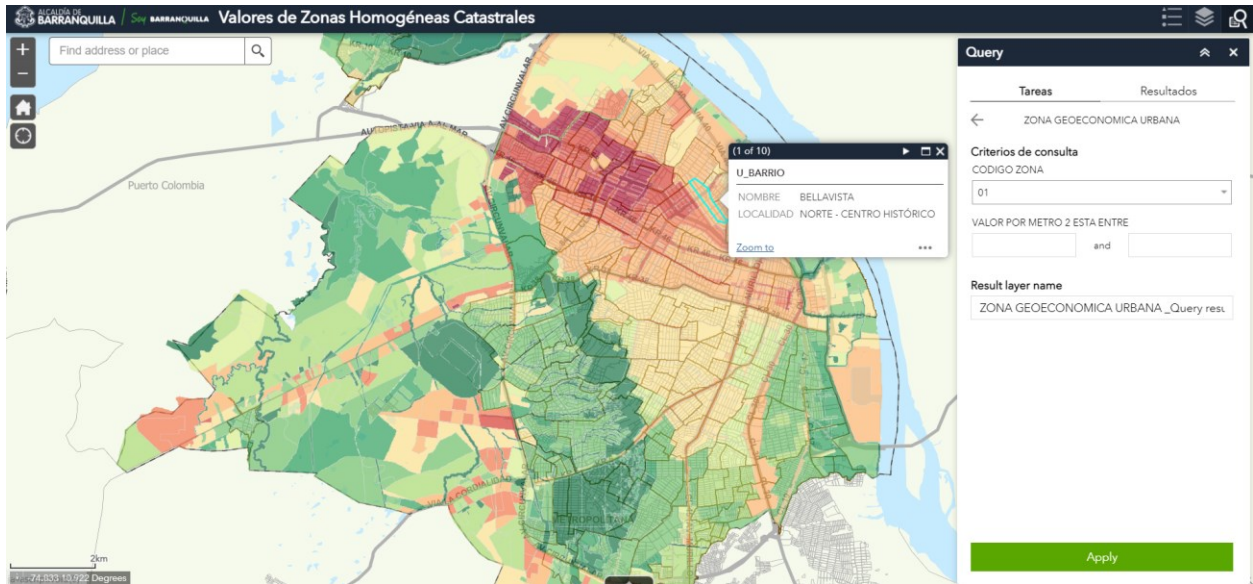


Figura 3. Visor geográfico del observatorio inmobiliario de barranquilla, Zonas Homogéneas Catastrales. Fuente: (Alcaldía de Barranquilla, 2020).

### 1.3.3. Observatorio inmobiliario de Cali.

El Observatorio Inmobiliario es una herramienta que captura los cambios en los precios del suelo y la dinámica inmobiliaria de la ciudad, facilitando la toma de decisiones de la planificación y gestión urbana (Alcaldía de Cali, 2019).

Así mismo, es un sistema de información geográfico que apoya y gestiona la comprensión del comportamiento en el tiempo y espacio del mercado inmobiliario, la cual permite la explicación en las variaciones de los precios por sectores, tendencias urbanísticas, así como el consumo de suelo y las áreas de nuevos desarrollos (Alcaldía de Cali, 2019).

En la Figura 4 se identifican las herramientas que dispone el observatorio inmobiliario de la ciudad de Cali, se destacan varios visores geográficos para examinar la dinámica del valor del suelo.



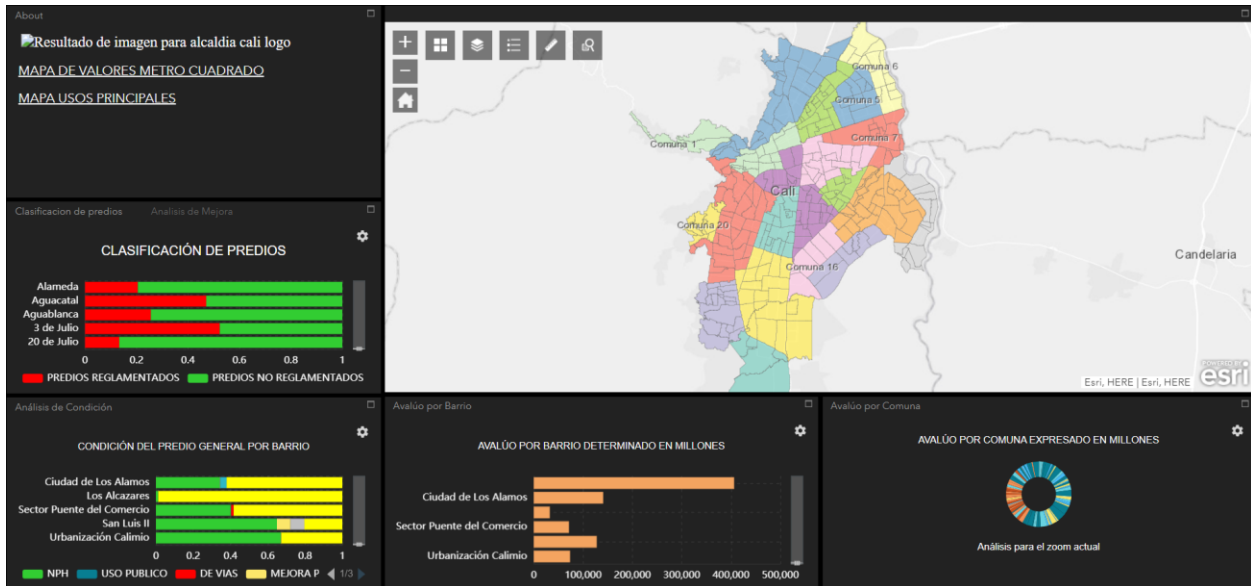


Figura 4. Tipos de mapas encontrados en el observatorio inmobiliario de la ciudad de Cali. Fuente: (Alcaldía de Cali, 2019).

En la Figura 5 se puede observar el mapa con las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la ciudad de Cali.

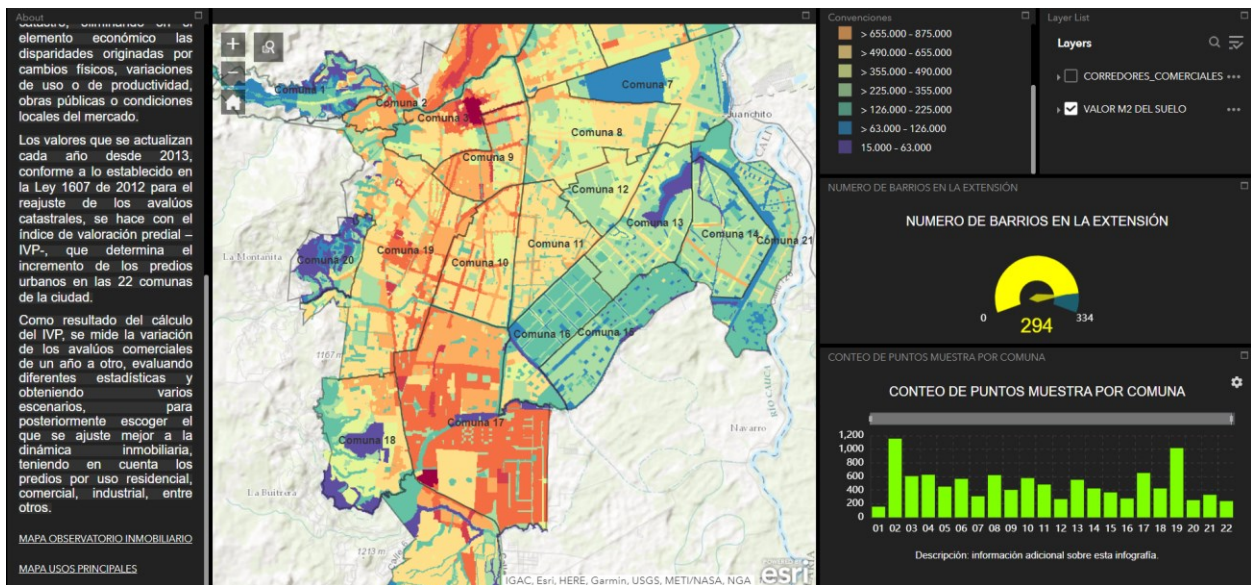


Figura 5 Tipos de mapas encontrados en el observatorio inmobiliario de la ciudad de Cali. Fuente: (Alcaldía de Cali, 2019).

El observatorio inmobiliario fue construido con el propósito de cumplir los siguientes objetivos:

- Proveer información de la dinámica inmobiliaria de Cali,
- Actualizar la información económica del mercado inmobiliario,
- Proveer información confiable,
- Reducir el número de solicitudes de usuarios externos,
- Brindar un módulo de consulta de la información económica del mercado inmobiliario,
- Suministrar información georreferenciada de la dinámica inmobiliaria,

Cuenta con un repositorio documental donde se encuentra una bitácora de la dinámica predial y el valor catastral en cada una de las Comunas de Cali, un análisis de la base catastral y un análisis de la dinámica inmobiliaria del mercado.

#### **1.3.4. Observatorio técnico catastral de Bogotá.**

Fue creado siguiendo el siguiente objetivo:

*Efectuar el seguimiento a la dinámica y al mercado inmobiliario de la ciudad con base en la gestión del conocimiento y el aprovechamiento de las fuentes de información disponibles que conlleven a generar documentos y resultados que apoyen la toma de decisiones de ciudad (UAECD, 2018).*

Con base en las funciones enunciadas, el OTC tiene como propósito producir conocimiento que apoye la toma de decisiones a la Dirección de la Unidad, así como a todos los ciudadanos e instituciones que tienen interés en el sector inmobiliario de Bogotá a través de la producción de reportes estadísticos, análisis, investigaciones y documentos relacionados con la dinámica inmobiliaria de Bogotá que son de interés de la Unidad y la ciudadanía en general (UAECD, 2018).

El portal ofrece entre otras la siguiente información:

- Cifras y estadísticas.
- Investigaciones de la dinámica inmobiliaria.
- Documentos técnicos.
- Visor de mapas.

#### **1.3.5. Observatorio del mercado inmobiliario de Córdoba – Argentina.**

La función principal del Observatorio es dar soporte a procesos de valuaciones masivas, y fue empleado para la determinación de los nuevos valores de la tierra urbana y rural en la Provincia en el año 2017 y 2018 (IDECOR, 2019).



Tiene como función principal sistematizar datos del mercado inmobiliario en una base georreferenciada, con el fin de analizar la evolución y la dinámica de los precios de inmuebles urbanos y rurales (IDECOR, 2019).



Figura 6. Portal de ingreso para el observatorio inmobiliario de la ciudad de Córdoba en Argentina. Fuente: (IDECOR, 2019).

Diferentes actores pueden aportar información georreferenciada del mercado inmobiliario con un simple clic sobre el mapa (IDECOR, 2019). En la Figura 7 se puede observar la georreferenciación del mercado inmobiliario.

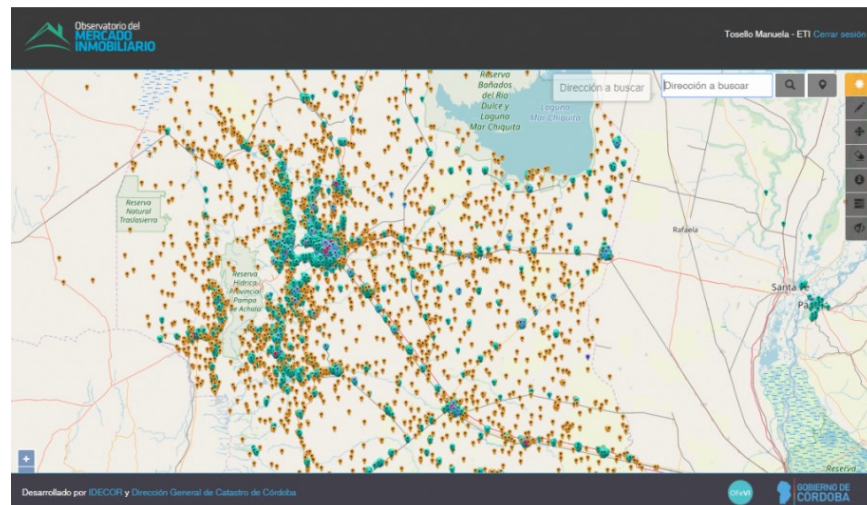


Figura 7. Visor geográfico de la ciudad de Córdoba. Fuente: (IDECOR, 2019).

La aplicación web OMI se desarrolló sobre tecnología open source, usando OpenLayers 3, GeoServer y PostgreSQL/PostGIS. Corre en el servidor de IDECOR y combina capas geográficas propias y capas externas de Bing y OpenStreetMap (IDECOR, 2019).

La plataforma cuenta con datos de valores de mercado recolectados desde mediados de 2017 por más de 420 usuarios registrados. Existen instructivos técnicos que reglamentan su uso y establecen criterios de carga de datos para cada atributo solicitado (IDECOR, 2019).

Como resultado del observatorio inmobiliario de la ciudad de Córdoba es que permitió el cálculo de Valores Unitarios de la Tierra (VUT) en más de 332.000 cuadras de las 460 localidades de la provincia. Los resultados están expresados en \$/m<sup>2</sup>, para un lote tipo y válidos para el mes de mayo de 2018 (IDECOR, 2019).

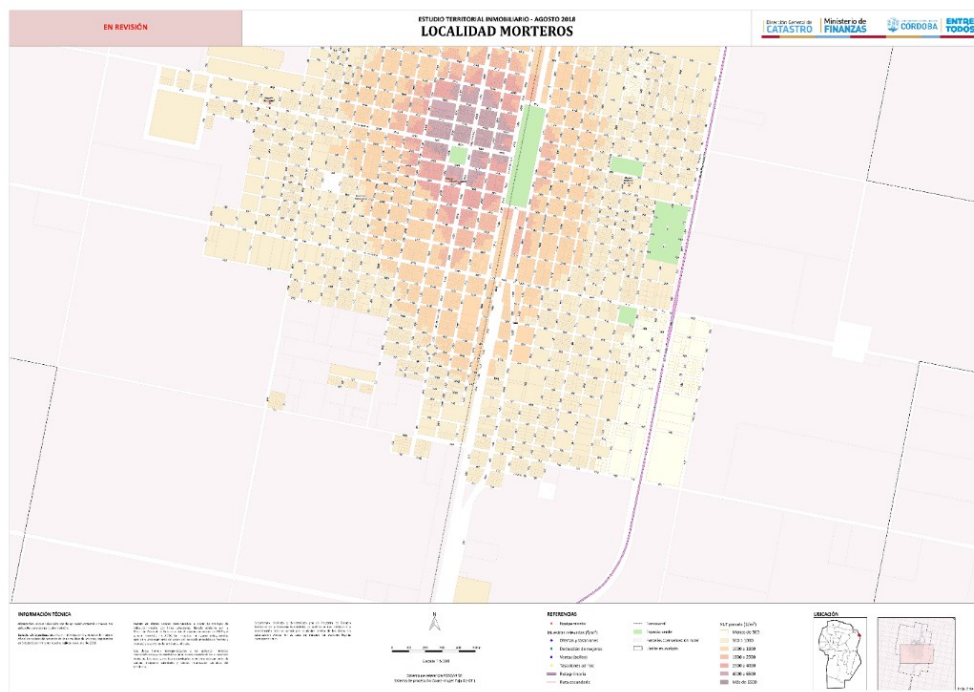


Figura 8. Análisis espacial de los datos inmobiliarios para la ciudad de Córdoba. Fuente: (IDECOR, 2019).

El proyecto implementó **Modelos de Valuación Masiva Automatizada** a los fines de predecir valores a partir de algoritmos y modelos matemáticos. **Se utilizaron más 12 técnicas alternativas** geoestadísticas y de aprendizaje automático (machine learning) y, en base a una instancia de validación cruzada y la construcción de indicadores de desempeño, se seleccionó el modelo con mejor calidad predictiva para cada localidad. Esto constituyó una innovación a nivel provincial y nacional e incluyó entre otras, la implementación de un Observatorio del Mercado Inmobiliario (OMI) donde se sistematizaron más de 13.000 datos en toda la provincia (IDECOR, 2019).

Por su parte, fue igualmente necesaria la construcción de variables independientes, de carácter territorial, que posibilitaran los estudios de modelización. Se utilizaron herramientas geomáticas (SIG, procesamiento de imágenes, análisis espaciales, etc.), para el desarrollo de dos tipos de variables principales; por un lado, las denominadas de "entorno", construidas en base a datos catastrales o normativos (como promedio edificado del sector, promedio del tamaño de lotes, porcentaje edificado y/o baldío, etc.) y en base a procesamiento de imágenes satelitales (como niveles de fragmentación urbana; presencia de vegetación, entre otros). Por otra parte, variables de "distancia", como a rutas o vías principales, a zonas comerciales, cursos y espejos de agua, zonas de mayor o menor categoría edilicia y/o ambiental, etc. Algunos de estos datos, forman parte de la IDE provincial, lo que constituye un aporte significativo para la aplicación y el mantenimiento de los procesos valuatorios a futuro (Ministerio de Finanzas de Córdoba, 2018).

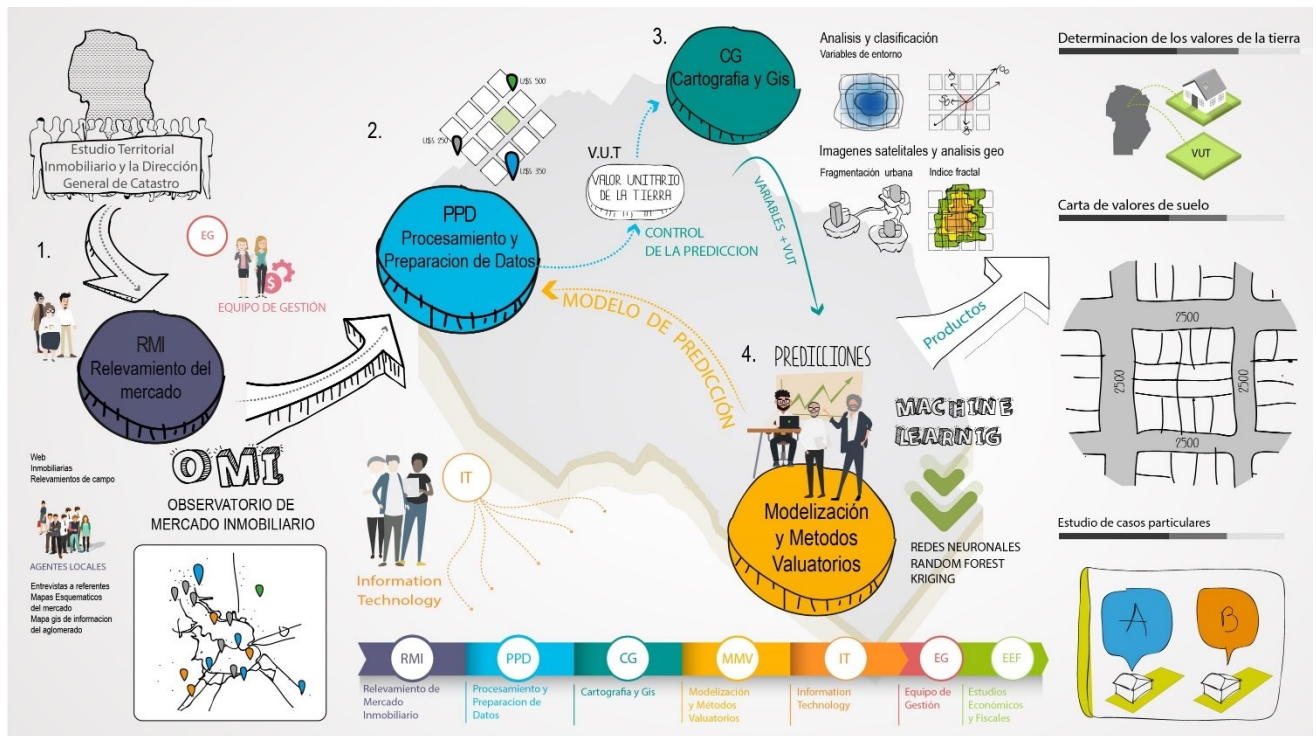


Figura 9. Observatorio inmobiliario con enfoque multipropósito modelos y predicciones. Fuente: (IDECOR, 2019).

### 1.4 Los Observatorios Inmobiliarios del Decreto 148

En el Decreto 148 se materializa de forma explícita el objetivo de un observatorio, como norma de alto nivel, tal como se cita a continuación:

#### 1. Como fuente secundaria para la recolección de información.

Artículo 2.2.2.2.6. *Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos...*

*Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y **demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios**, para su posterior incorporación en la base catastral.*

**2. Como una recomendación para los gestores catastrales en el marco de la actualización permanente.**

*Artículo 2.2.2.2.10. Actualización permanente. Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, **podrán crear observatorios inmobiliarios**, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.*

**3. Como un mandato para la recopilación de información del mercado, aplicando técnicas registrales y articulado con un Observatorio Nacional del que es responsable el DANE.**

**Artículo 2.2.2.6.1. Observatorio Inmobiliario Catastral.** *Todos los Gestores Catastrales **deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral** donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el **observatorio inmobiliario catastral**, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea **registrado en el observatorio**. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.*



## 1.5 Uso sugerido de los Observatorios Inmobiliarios

En resumen, de lo citado en el decreto 148 de 2020 en sus artículos 2.2.2.6.1, 2.2.2.2.6 y 2.2.2.2.10, el uso no excluyente esperado de los observatorios inmobiliarios se centra en los siguientes aspectos:

1. Como soporte para métodos indirectos de recolección de información catastral.



2. Como medios de actualización permanente.



3. Como mecanismos de observación dinámica del territorio.



4. Como soporte del componente económico del catastro.



5. Como parte del Observatorio Inmobiliario Nacional del DANE.



## 2. Visión de los Observatorios Inmobiliarios en el Territorio Nacional.

### 2.1 ¿Qué son los observatorios Inmobiliarios?

Son infraestructuras de datos relativos a la dinámica inmobiliaria, capaces de garantizar:

- Seguimiento proactivo de transacciones y cambios en el tiempo,
- Integración con diversas fuentes de información públicas y privadas relativas a la planificación, el uso, las restricciones y los servicios públicos,
- Comunicación directa y en doble vía con los ciudadanos mediante servicios digitales para asegurar una actualización permanente,
- Basado en información catastral multipropósito compatible con el estándar LADM.



## 2.2 Qué es el Observatorio Inmobiliario Nacional.

Es una infraestructura de datos capaz de consolidar aplicando técnicas registrales la información que proviene de los observatorios inmobiliarios locales y otros actores clave, tiene como premisas: disponer la información de acuerdo a estándares establecidos y de forma oficial, agregar valor mediante la consolidación y aplicar nuevos métodos analíticos.

## 2.3 Actores que hacen parte del Observatorio Inmobiliario Nacional.

La visión de Observatorios prevé una red de actores en roles de proveedores y consumidores de información bajo un mapa de actuación que incluye:

- Observatorios de gestores,

- Observatorios de sistemas de ciudades,
- Ciudadanos,
- Observatorios territoriales,
- Empresas constructoras,
- Cámaras de comercio,
- Bancos,
- Lonjas,
- Agremiaciones,
- Entidades públicas,
- Agencia Inmobiliaria Nacional, SAE, CISA,
- Oficinas de Planeación.



Sobre este mapa de actores se desarrollara un documento de diseño de bajo nivel en el cual se establecerán los roles, relaciones, casos de uso y priorización para la implementación del Observatorio.

El siguiente esquema refleja los niveles de integración que el Observatorio visiona.



Figura 10. Estrategia de valor para el observatorio inmobiliario.

### 3. El uso esperado de los Observatorios Inmobiliarios

La Visión de los Observatorios Inmobiliarios planteada en el Decreto 148 de 2020 se centra en al menos cuatro usos prioritarios no excluyentes:

1. **Cálculo de avalúos.** Entendido como la aplicación de métodos por los cuales se obtiene el valor como un atributo extendido de uno o varios predios, bajo la premisa que el avalúo por sí mismo corresponde a un objeto de registro, con sus propios atributos como método de referencia, parte interesada, llave de vinculación a un predio, relación con otros objetos, etc. Con ciclo de creación, actualización, versionamiento y caducidad tanto por acciones de estimación del valor como consecuencia de las mutaciones que sufre el predio al que pertenece.



2. **Registro de ofertas de mercado inmobiliario.** Entendido como la disposición de un punto de referencia donde es viable inscribir, consultar y certificar datos relativos a predios que están en disposición para operaciones de mercado tales como arriendos, ventas, permutas, etc.



3. **Seguimiento y análisis dinámicas inmobiliarias.** Entendido como los métodos que se aplican para predecir patrones que faciliten la toma de decisiones sobre el territorio en materia urbanística, fiscal o de ordenamiento territorial.



4. **Integración con información estadística.** Proceso de vinculación de información predial inmobiliaria con datos provenientes de censos o estudios vinculados a otras disciplinas del territorio y la población.



5. **Publicidad datos oficiales.** Disposición de información por técnicas formales o materiales que solamente pueden ser actualizados por los servicios, transacciones o reglas de negocio establecidas en los procedimientos registrales.



6. **Fuente para investigaciones científicas.** Aplicación de métodos de investigación para producir nuevo conocimiento sobre la información expuesta en los observatorios inmobiliarios.



En este uso esperado, existen al menos dos elementos que definen sus principios funcionales: Primero, que es una **infraestructura de datos**, y segundo que **hace las veces de registro**. Por lo tanto, requiere que la gestión de la información que expondrá aplique prácticas registrales como lo hace cualquier otro registro.

### 3.1 Técnicas registrales que deben proveer las infraestructuras de los Observatorios Inmobiliarios.

Los datos provistos en el Observatorio Inmobiliario Nacional pasan de ser información referencial a nivel de una región a información oficial para la toma de decisiones. Por tanto, necesitan condiciones que garanticen permanencia en su disposición, trazabilidad y controles de su estado ante consultas durante su ciclo de vida; condiciones que asegurarán la credibilidad del Observatorio como fuente de referencia oficial.

Las condiciones previas se plasman en esta sección como principios que a su vez definen servicios y requisitos para la construcción de requerimientos tecnológicos y procedimentales:

**Objeto de registro.** Es necesario definir cuál es el objeto de registro sobre el cual operan cálculos<sup>1</sup>, consultas, reportes y actualizaciones. Teniendo en cuenta que la cantidad de datos que pueden ser observados es amplia, dependiendo del propósito, se requiere la definición específica de cuál es el objeto y sus atributos mínimos sobre los cuales se cumplirá el ciclo de creación, actualización y disposición.

---

<sup>1</sup> Debe hacerse la diferenciación entre cada objeto de registro que contiene modelos de datos diferentes, ejemplo: El avalúo de un predio, el valor de una zona económica.

**Publicidad material.** Facilitar el acceso abierto para la consulta de información sobre un punto específico del territorio, sobre el cual diferentes proveedores de datos han establecido atributos de observación (registros); no importando que estos estén almacenados en diferentes sistemas misionales.

**Publicidad formal.** Garantizar de forma certificada, que la información proviene de la fuente oficial, es vigente y contiene los atributos necesarios para quien la usará o tomará una decisión. Esta garantía puede poderse plasmar como un certificado automático con métodos de seguridad y codificación que permita consultarse (ej. Código QR, Hatch, etc.)

**Récord histórico.** Garantizar acceso permanente al versionado de un objeto registrado en su récord de sucesión: Si procede de un dato anterior, desde cuándo es vigente, desde cuándo está accesible de forma estandarizada en la infraestructura del Observatorio Inmobiliario Nacional, fecha de caducidad y si es sucedido por otro dato. Adicionalmente, puede no cambiar en su totalidad, pero sí de manera parcial en sus atributos; esto debe poderse consultar de forma eficiente.

**Titularidad.** Garantizar que un objeto registrado proviene de la fuente facultada (entidad, organización o empresa con las capacidades o potestades al respecto) para su creación, actualización y publicidad. Si este está siendo almacenado en un repositorio como una copia o si es solo una referencia a un dato que está almacenado en un sistema externo.

**Estándar LADM.** Garantizar que la estructura en cómo se exponen los objetos registrados, sean como una consulta o como un servicio interoperable, mantengan un estándar de modelización compatible con núcleo LADM-COL para caracterizar los metadatos que son comunes a todos los objetos registrados; pudiendo tener adicionalmente una caracterización específica respecto a la especialidad temática.

El modelo LADM-COL se adoptó mediante la Resolución Conjunta IGAC 642 y SNR 5731 de 2018 compuesto por los modelos Catastro-Registro como núcleo de intercambio, cartografía de referencia, ficha predial, diagnóstico jurídico y avalúos. Es el estándar para la interoperabilidad de la información del catastro multipropósito.

**Calificación del registro.** El objeto registrado en un sistema fuente debe poderse exponer como un registro inmobiliario nacional una vez que ha cumplido los requisitos de metadatos, completitud y estándares. Debe existir un código único de objeto; el que recibe una vez que ha cumplido estos requisitos y que podrá aplicar como “Calificación de Registro”. Esta calificación debe ser validada por reglas de negocio automatizadas y no por una decisión humana; pudiendo un objeto de registro tener estados como “Radicado”, “Validado”, “Publicado”, “No vigente”; con las que se pueda responder a consultas, dudas o auditorías posteriores que requieran este tipo de información histórica.

### 3.2 Requisitos de la infraestructura para la gestión de los datos del Registro Inmobiliario Nacional.

Las siguientes son condiciones esperadas de la infraestructura para la gestión y disposición de los datos expuestos, que constituyen objetos de registro para el Observatorio Inmobiliario Nacional. Los mismos representan requisitos para el diseño de las soluciones.

- 1) **Acceso abierto.** Un ciudadano debe poder ver un objeto registrado desde internet, mediante el código NUPRE que esté establecido; y adicional a los atributos catastrales y registrales, debe poder ver de manera explícita en una sección relativa a “*datos inmobiliarios*” sobre el predio; disponiendo por cada objeto registrado elementos como:
  - Código del objeto registrado,
  - Atributos geométricos básicos (área, geometría, avalúo, método aplicado, año de referencia, etc.),
  - El despliegue gráfico de ese objeto en su contexto,
  - La referencia comparativa a otros registros de ese mismo predio y/o vecinos,
  - La fecha de inicio, estado de vigencia y caducidad de ese registro,
  - La institución que responde por este registro,
  - Enlaces a una fuente más detallada del objeto de registro.
  
- 2) **Disponibilidad para la toma de decisiones.** Un tomador de decisiones de una institución, un ciudadano, un estudiante, un investigador, un profesional o a quien interese, de la cadena de toma de decisiones sobre el territorio (como un notario, topógrafo, curador, etc.) debe confiar que el dato estará disponible y completo en el momento que lo usará

de referencia, de modo que no necesite crear su propia copia de estos datos para consultas de forma posterior, pues se garantiza la disposición de estos en el tiempo.

El Observatorio Inmobiliario Nacional integrara varios sistemas de información, su disponibilidad y diversidad responderán a diversos propósitos y la interrelación con los datos se realizara mediante una plataforma virtual amigable con el usuario.

- 3) **Fidelidad** desde la fuente oficial. El dato debe estar expuesto sobre una plataforma que garantice que proviene de la fuente oficial, sin dar lugar a dudas que está duplicado en otra fuente o desactualizado respecto al dato original.
- 4) **Claridad en los atributos.** El objeto de registro debe poderse consultar tanto en un contexto de una zona geográfica específica como a nivel individual del objeto de registro. Implica que debe poderse conocer los atributos que faciliten entender su calidad<sup>2</sup> y pertinencia, como:
  - Método con el que fue obtenido.
  - Entidad responsable de su creación.
  - Pertinencia respecto a su aplicabilidad respecto a otros datos.
  - Nivel jerárquico respecto a otros valores, si lo amerita.
  - Predio al que pertenece este registro.
- 5) **No duplicidad** de registros. El dato en la infraestructura del Observatorio Inmobiliario debe buscar no ser un duplicado de datos almacenados en registros externos. La infraestructura debe hacer funciones de orquestación y publicación, sin embargo, todos los datos que refleja deberán provenir de infraestructuras de datos de observatorios o registros oficialmente reconocidos. La infraestructura del Observatorio Inmobiliario Nacional dispondrá de su propio registro, públicamente declarado, para garantizar el inventario de las infraestructuras de datos que hacen parte, catálogos de servicios que exponen e identificadores únicos de objetos registrados.

---

<sup>2</sup> A diferencia de otras coberturas de información de las IDEs, en el caso de los datos del observatorio, los metadatos deben ser atributos de los objetos por individual, o agrupación de objetos; no metadatos generales de la cobertura en su conjunto. Esto implica hacer diferenciación entre datos que provienen de fuentes institucionales y los que provienen del ciudadano.



- 6) **Retroalimentación.** Garantizar que los objetos registrados pueden ser alertados entre sí, cuando la tipicidad o atipicidad establecida lo sugiere, ya sea por criterios técnicos o lineamientos que puedan ser solicitados por políticas de prevención de la evasión fiscal o lavado de activos.
- 7) **Jerarquía de pertinencia.** Garantizar mediante reglas de negocio las relaciones de jerarquía que faciliten resolución de conflictos de datos que por su disparidad generan dudas o confusiones. Esta jerarquía puede incluir información relativa a la normativa aplicada, métodos de captura, métodos de cálculo, fuente de donde proviene el dato, entre otros.
- 8) **Transaccionalidad del dato maestro.** Garantizar que la actualización de la información estará vinculada al ciclo transaccional sobre los registros. Para fines de cómo llegó el dato al Observatorio Inmobiliario Nacional, independientemente que el dato sea provisto por una institución formal (como el Registro de Instrumentos públicos) o un ciudadano particular (Como una auto-declaración), la Infraestructura de datos debe garantizar trazabilidad para las diferentes etapas del proceso registral (radicación, calificación, aprobación / denegación, desistimiento, disposición y certificación), impliquen estas etapas interacción humana o sean automatizadas.

### 3.3 Procesos y procedimientos para la gestión de los datos del Observatorio Inmobiliario Nacional.

Por su comportamiento como una infraestructura de datos que cumple técnicas registrales, el Observatorio Inmobiliario Nacional requerirá de un diseño de procesos que faciliten el entendimiento de los flujos de información, participación de los actores en sus diferentes etapas de gestión registral y servicios de integración con otras plataformas. En este aspecto, se identifica como mínimo la necesidad de definir los siguientes procesos y procedimientos que facilitarán el diseño del sistema informático, modelos de datos e instrumentos para la operación:

1. Proceso de gestión de datos
  - Procedimiento de radicación de información
  - Procedimiento de desistimiento de radicación
  - Procedimiento de calificación de información
  - Procedimiento de aprobación / denegación de información
2. Proceso de Publicidad de datos

- Procedimiento de disposición de información
  - Procedimiento de certificación de información
3. Proceso de gestión organizacional
- Procedimiento de integración de actores
  - Esquema organizacional de recurso humano
  - Manual de puestos y funciones
  - Manual para la gestión de la operación

## 4. Construcción del Observatorio Inmobiliario.

El Observatorio Inmobiliario Nacional se realizará con una arquitectura de alto nivel, a continuación se listan sus lineamientos los cuales son de carácter general:

1. Modelo de datos
2. Esquema de seguridad
3. Integración de múltiples fuentes
4. Interfaces de consulta de información
5. Servicios alfanuméricos
6. Analítica avanzada
7. Control de usuarios

El Observatorio Inmobiliario Nacional contara con las siguientes características:

### 4.1 Módulos Funcionales

Estos son módulos para la gestión de información, operación e integración con otras plataformas, Incluye:

#### 1. Ventanilla Inmobiliaria Nacional

- Oferta inmobiliaria nacional
  - Predios inmobiliarios bajo la administración del Estado (SAE – CISA – Agencia Nacional Inmobiliaria)
- Registro de ofertas inmobiliarias
  - Publicación de ofertas inmobiliarias entre particulares
  - Integración de plataformas inmobiliarias
  - Servicios para inversión y economía

#### 2. Dinámica Inmobiliaria

- Seguimiento de transacciones inmobiliarias

- Integración con el Registro
- Integración de transacciones informales
- Detección de cambios físicos
  - Reconocimiento visual de objetos
  - Inteligencia artificial
  - Análisis multitemporal
- 3. Mantenimiento Permanente**
  - Declaración de información catastral
  - Interoperabilidad e integración de múltiples fuentes
- 4. Análisis de Información**
  - Focalización, caracterización territorial
  - Zonas - valores de referencia
    - Valores de construcción
    - Índice de precios
  - Integración de información intersectorial
    - Uso del suelo - urbanismo
    - Ordenamiento territorial
    - Índices inmobiliarios
    - Ocupación del suelo
    - Conectividad Ciudad – Región
    - Accesos a servicios públicos
  - Análisis espacial
    - SandBox geográfico inmobiliario
    - Mapas de calor con los valores del suelo.

#### **4.2 Observatorio como base para el Catastro Multifinalitario**

A nivel de la política de Catastro Multipropósito, el Observatorio Inmobiliario hace parte complementaria con la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales. Este diagrama requiere ajustarse en función del rol esperado de la ICDE, el que debe ser consensuado de forma separada, tal como se identificó en las reuniones sostenidas.

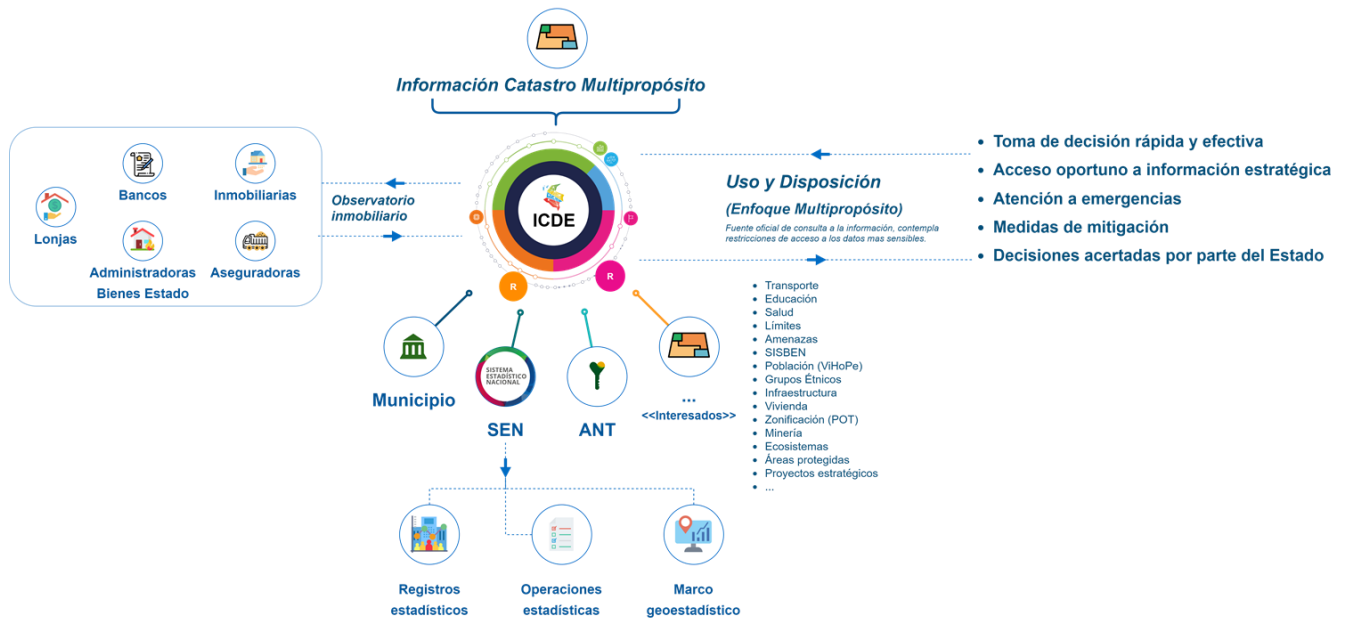


Figura 11. Observatorio inmobiliario y su integración con la ICDE.

### 4.3 Integración del Observatorio Inmobiliario

La integración del observatorio inmobiliario con otros observatorios inmobiliarios locales, el SINIC y el IDE-AT se muestra en la Figura 12.

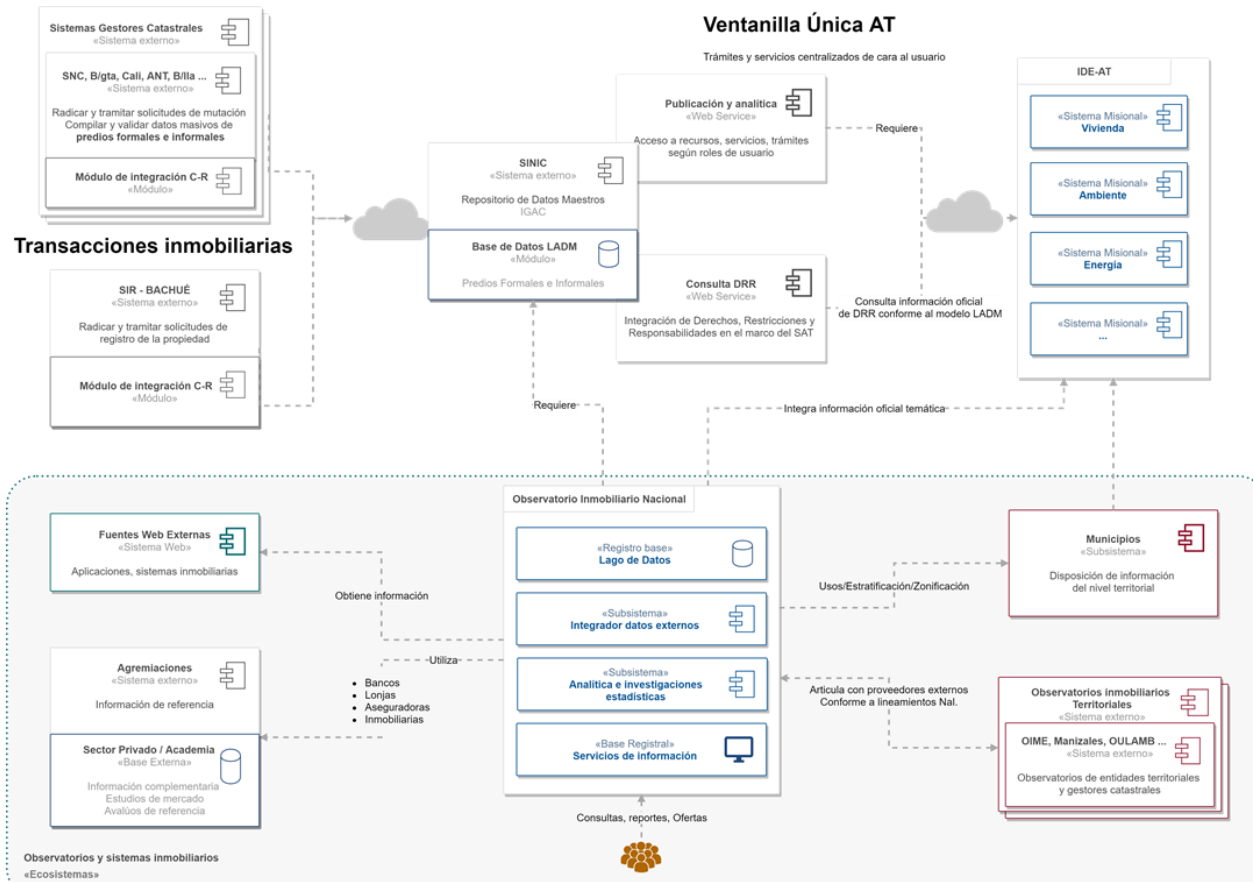


Figura 12. Integración del Observatorio Inmobiliario con los demás portales e iniciativas inmobiliarias enmarcadas en catastro multipropósito.

### 4.4 El rol de los procesos de los Observatorios Inmobiliarios en el marco del Sistema de Administración del Territorio SAT.

El enfoque prioritario del SAT planteado en el CONPES 4007 es asegurar que los diferentes actores, procesos y herramientas donde se gestiona y opera información sean vistos bajo un enfoque sistémico. Esto implica interrelacionarlos en los dos objetivos principales del sistema en

su conjunto: Garantizar que se mejoran los servicios al ciudadano y facilitar la toma de decisiones sobre el territorio.

En el mapa general de actores, en los macroprocesos de gestión de información y demanda de servicios, los observatorios hacen parte del bloque de Procesos de gestión integrada, tal como se refleja en la Figura 13. Esto implica una vinculación directa con los procesos de publicación de información y ventanilla de trámites.

En función de esto, se requiere que el diseño del Observatorio Nacional coordine su alineamiento con las acciones que actualmente se realizan en este aspecto.

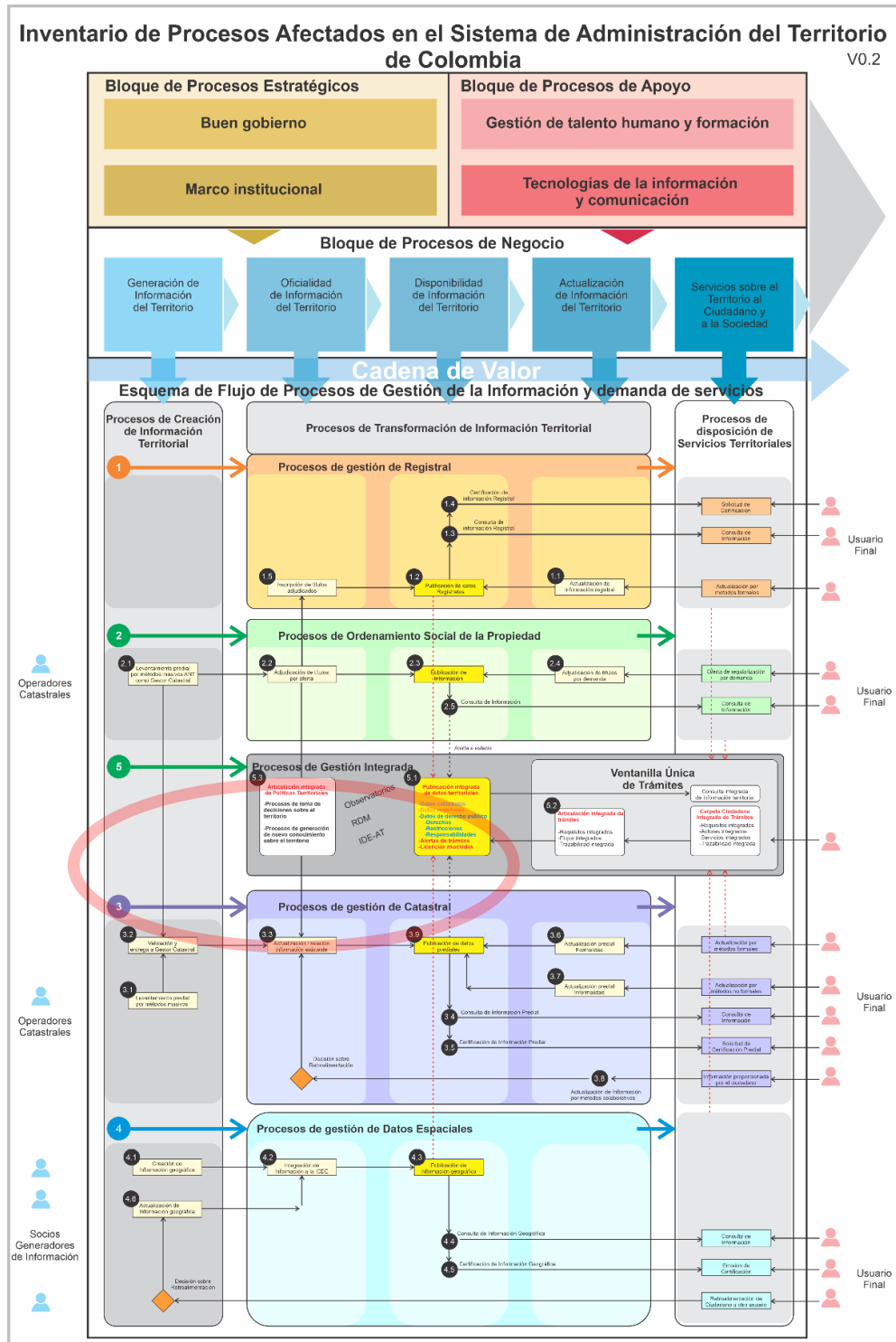


Figura 13. Observatorio inmobiliario enmarcado en el sistema de administración del territorio, cadena de valor enmarcado en el proceso de negocio.

## 5. Proceso de implementación.

Los pasos a seguir para el desarrollo del observatorio inmobiliario nacional se describen a continuación:

1. Identificar los actores y sistemas que interoperarán con el Observatorio.
2. Establecer los Módulos que harán parte del Observatorio.
3. Establecer las estrategias de intercambio de información con los actores del Observatorio.
4. Diseñar el Modelo de datos que debe implementar el observatorio.
5. Diseñar las interfaces de usuario.
6. Diagramar las actividades que muestren los flujos de la información
7. Diagramar los casos de uso
8. Definir los estándares que debe tener el sistema tanto de servicios como de información.
9. Desarrollar la arquitectura en el marco de los lineamientos de MINTIC.
10. Desarrollar herramientas tecnológicas.

El diagrama de la Figura 14 recoge la lógica de una infraestructura de datos enfocada en el territorio es un esquema orientativo para la construcción de un plan de implementación del observatorio. Este se basa en los siguientes pasos:

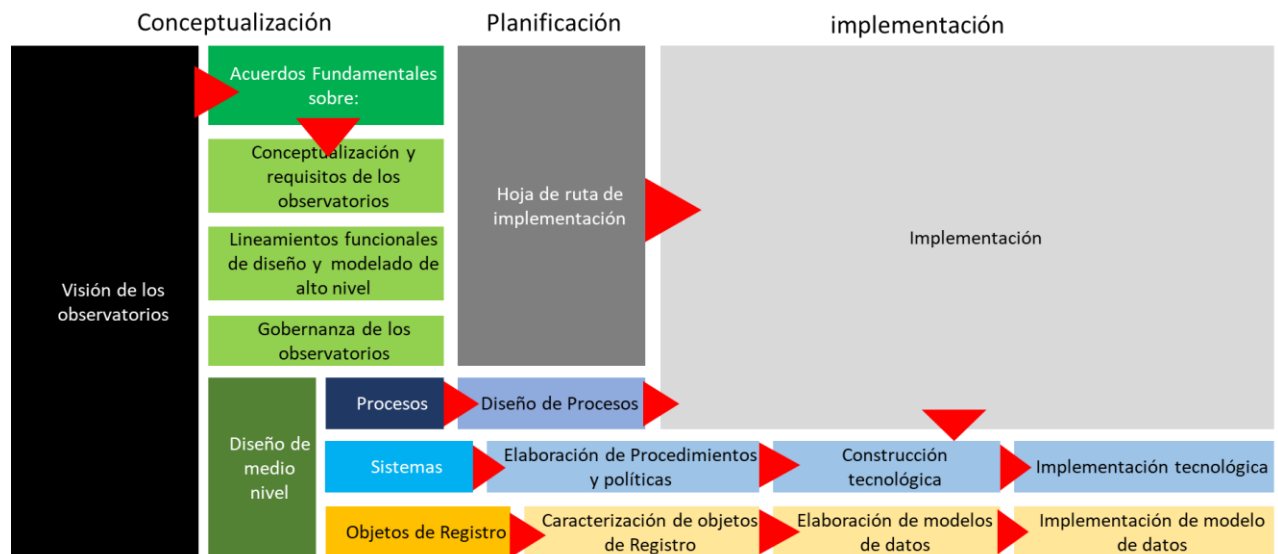


Figura 14. Proceso a continuar para la implementación del observatorio inmobiliario.



## 6. Referencias

- Alcaldía de Barranquilla. (2020). *Observatorio Inmobiliario*. Alcaldía de Barranquilla.  
<https://www.barranquilla.gov.co/observatorio-inmobiliario>
- Alcaldía de Cali. (2019). *Observatorio inmobiliario*.  
<http://www.cali.gov.co/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>
- IDECOR. (2019). *Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba—Observatorio del Mercado Inmobiliario (OMI)*. <https://idecor.cba.gov.ar/>
- Ministerio de Finanzas de Córdoba. (2018). *Nuevos Valores Unitarios de la Tierra (VUT), vigencia 2019—Urbano Ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba* (p. 6). Ministerio de Finanzas de Córdoba. [https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2019/02/Informe-Ejecutivo\\_Capital.pdf](https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2019/02/Informe-Ejecutivo_Capital.pdf)
- Minvivienda. (2021). *Observatorio de suelo y dinámica inmobiliaria (OSDI) | Minvivienda*.  
<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/informacion-territorial/observatorio-de-suelo-y-dinamica-inmobiliaria>
- UAECD. (2018). *Documento Técnico de Soporte—Observatorio Técnico Catastral*.  
[https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/files/UAECD\\_DTS%20Observatorio%20T%C3%A9cnico%20Catastral.pdf](https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/files/UAECD_DTS%20Observatorio%20T%C3%A9cnico%20Catastral.pdf)

## 7. Anexos

Home:



**Observatorio**  
Inmobiliario Nacional



🏠 Inicio
▾ Servicios
▾ Geovisores
▾ Catastro Multiproposito
▾ Investigaciones

### ¿Qué es el Observatorio Inmobiliario Nacional?

El Observatorio Inmobiliario Nacional es un Sistema de Información, que cuenta con un Componente Geográfico cuyo objetivo es consolidar los datos provenientes y recopilados por los Gestores Catastrales en relación al mercado inmobiliario, de fuentes como: ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, para apoyar y facilitar la toma de decisiones relacionadas al Ordenamiento Territorial.

Este Sistema cumple con los estándares establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, que es la máxima autoridad catastral en la Nación y cuya información esta a disposición del público.



Acerca

## Ventajas del Observatorio

1

### Seguimiento y Disposición

Seguimiento y disposición en el tiempo de ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otros.

2

### Integración

Integración con diversos Sistemas de Información de nivel público y privado.

3

### Comunicación

Comunicación directa y en doble vía con los ciudadanos mediante la puesta en marcha de servicios digitales para asegurar una actualización permanente de la información predial.

4

### LADM

Basado en el modelo estandar LADM - COL para la interoperabilidad de información del Catastro Multiprósito.



## Normatividad

Para la disposición de información del mercado inmobiliario, se pone a disposición y funcionamiento el Observatorio Inmobiliario Nacional, que articula e integra diferentes fuentes de información en este campo.

Los observatorios inmobiliarios son una práctica ya implementada en Colombia por parte de algunos Catastros descentralizados, como mecanismos de visibilidad de información e insumo para la generación de conocimiento.

El Observatorio Inmobiliario Nacional tiene su fundamento normativo en:

**DECRETO 148 DE 2020**


**LEY 1955 DE 2019**

**CONPES 3958 DE 2019**



## Uso del Observatorio Inmobiliario Nacional

- 1** Seguimiento a la Dinámica Inmobiliaria
  - Ofertas
  - Transacciones
  - Costos de Construcción
  - Avalúos
  - Otros
- 2** Integración información estadística
- 3** Publicidad de datos oficiales
- 4** Fuente de investigaciones




Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

**CALL CENTER**  
Construcción: (571) 587 8300 ó (571) 587 8316  
Línea gratuita de atención: 01 8000 912082

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
Lunes a viernes 9:00 - 17:00

**DIRECCIÓN**  
Carrera 38 No. 24-70 Interiores 1 - CSM  
Código postal: 111321  
Apartado Aéreo: 80043  
Bogotá D.C., Colombia - Suramérica

 **Ministerio de Vivienda, Urbanismo y Construcción**

Acerca:



**Observatorio**  
Inmobiliario Nacional



Inicio
Servicios
Geovisores
Catastro Multiproposito
Investigaciones
Ingresar

## ¿Qué es un Observatorio?

Existen varios tipos de observatorios, sin embargo, se entiende por observatorio, un instrumento que recopile, analice e interprete información relevante de un tema previamente establecido, con el fin de generar conocimiento, para el posterior monitoreo y soporte al proceso de toma de decisiones.

Todo observatorio debe tener como objetivos la compilación e integración de información, la elaboración de estadísticas globales y específicas, la formulación de análisis y proyecciones y la alimentación periódica de indicadores.



## Decreto 148 de 2020



**Artículo 2.2.2.6.1. Observatorio Inmobiliario Catastral.** Todos los Gestores Catastrales *deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral* donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, **y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE).** Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.

**CALL CENTER:**  
Centralizador: (371) 917 8380 / (371) 917 8385  
Línea gratuita de atención: 01 8000 912802

**HORARIO DE ATENCIÓN:**  
Lunes a viernes 8:00 - 17:00

**DIRECCIÓN:**  
Carrera 99 No. 26-73 Interior 1 - CAN  
Código postal: 111321  
Apartado Aéreo: 87823  
Bogotá D.C., Colombia - Suramérica



Catastro Multipropósito:



**Observatorio**  
Inmobiliario Nacional



**DANE**  
INFORMACIÓN PARA TODOS

Inicio
Servicios
Geovisores
Catastro Multiproposito
Investigaciones
Ingresar

## Catastro Multipropósito

La Política e implementación del Catastro con enfoque Multipropósito, es uno de los productos transformacionales de mayor prioridad para el Gobierno Nacional, el cual tiene como enfoque la conformación de un Sistema:

1. Integral
2. Completo
3. Actualizado
4. Confiable
5. Digital e
6. Interoperable con otros Sistemas de Información

Esta nueva política busca que el catastro trascienda de una óptica meramente fiscal y sea considerado como un instrumento estratégico para el apoyo en la toma de decisiones en lo concerniente al Ordenamiento Territorial.

Con la implementación del catastro multipropósito, se contribuirá con:

1. Seguridad Jurídica: Integración con la Información de Registro Público
2. Eficiencia del Mercado Inmobiliario
3. Desarrollo Territorial: Mejor asignación de recursos, identificación de necesidades de grupos poblacionales (educación, acceso a servicios públicos, infraestructura, regularización de la propiedad, ordenamiento ambiental, social y territorial, entre otros).

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, viene trabajando en la política de Catastro Multipropósito y en las recomendaciones del Conpes 4007 de 2020, para el fortalecimiento del Sistema de Administración del Territorio – SAT, el cual utiliza el catastro como herramienta para el desarrollo sostenible del territorio incorporando las 4 funciones principales de la administración del territorio (tenencia, valor, uso y desarrollo), en lugar de gestionar estas funciones de forma separada, como sucede actualmente en Colombia.

Lo anterior contribuirá a que las decisiones sobre el territorio sean informadas y consecuentes con los derechos, restricciones y responsabilidades sobre el mismo, con un enfoque de desarrollo sostenible y tomando en consideración las particularidades y diversidad del territorio colombiano, y por otra, que los servicios relativos al territorio sean eficientes, eficaces y accesibles.



**CALL CENTER**  
Consultas: (57) 800 8380 y (57) 847 8380  
Línea gratuita de atención: 01 8000 912892

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
Lunes a viernes 8:00 - 17:00

**DIRECCIÓN**  
Carrera 99 No. 26-78 Interior 1 - CAN  
Código postal: 111323  
Apartado Aéreo: 80513  
Bogotá D.C., Colombia - Sumedíctico

Geovisores:

## Geovisores

Un geovisor o visor geográfico, corresponde a una herramienta en línea que permite la consulta de información a través de una interfaz geográfica, mediante la cual se puede reunir, gestionar y/o analizar datos.



La ventaja de los Geovisores radica en el análisis de la ubicación espacial y la visualización de información la cual se realiza por capas mediante la utilización de mapas.



### La Esmeralda

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar



### Bogotá

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar



### SAE

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar



### San Andres

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar



### Valores rurales

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar



### Apartamentos

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Vestibulum sed turpis sit amet velit portitor congue lacreet eu ex. In dapibus accumsan metus eu eleifend. Pellentesque vitae scelerisque mauris.

Visitar

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

**CALL CENTER**  
Operador: (57) 507 6380-6 (57) 587 8394  
Línea gratuita de atención: 01 8000 91282

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
Lunes a viernes 0:08 - 17:00

**DIRECCIÓN**  
Carrera 59 No. 25-76 interior 1 - CAK  
Código postal: 111321  
Apartado Aéreo: 00010  
Bogotá D.C., Colombia - Suramérica





Servicios:

The screenshot displays the 'Observatorio Inmobiliario Nacional' website interface. At the top, there is a navigation menu with links for 'Inicio', 'Servicios', 'Geovisores', 'Catastro Multipropósito', and 'Investigaciones', along with an 'Ingresar' button. The main heading is 'Servicios', followed by a paragraph of placeholder text. Below this, there are three service cards: 'Ofertas de inmobiliarias' (with a house icon), 'Boletines' (with a document icon), and 'Estadísticas' (with a pie chart icon). Each card includes a 'Visitar' button. The footer contains contact information for the 'Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)', including a call center number, attention hours, and physical address.







Estadísticas:

## Estadísticas

La articulación de los Observatorios Inmobiliarios de los Gestores Catastrales en el Observatorio Inmobiliario Nacional, generara continuo conocimiento sobre las tendencias y dinámicas del mercado inmobiliario en el Territorio Nacional, el cual servira de base para la toma de decisiones. —



## Construcción

 <p><b>Censo de edificaciones (CEED)</b></p> <p>Determina el estado actual de la actividad edificatoria para establecer su composición, evolución y producción, contribuyendo a la medición y cálculo de los principales agregados macroeconómicos.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>	 <p><b>Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC)</b></p> <p>Tiene como objetivo conocer el potencial de la actividad edificadora del país, cuantificar el total de metros aprobados para construcción, por destino, según tipo de licencias, tipo de solicitud, clase de construcción y estrato socioeconómico.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>	 <p><b>Financiación de Vivienda (FVI)</b></p> <p>Permite conocer el volumen de recursos dirigidos a la construcción y adquisición de vivienda en el país, a través del análisis de monto y número de créditos desembolsados para compra de vivienda y del total de operaciones de créditos.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>
 <p><b>Índice de valoración predial (IVP)</b></p> <p>Índice que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra de predios visitados.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>	 <p><b>Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)</b></p> <p>Es un indicador que permite conocer la evolución de los precios de venta de la vivienda nueva en proceso de construcción y/o hasta la última unidad vendida.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>	 <p><b>Vivienda VIS y NO VIS</b></p> <p>Es un derivado del Censo de edificaciones (CEED), el cual se centra en presentar información del año y unidades de casas y apartamentos de acuerdo con la clasificación de vivienda de interés social y vivienda diferente de interés social.</p> <p><a href="#">Visitar</a></p>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

**CALL CENTER**  
Convenio: (57) 517 8300 o (57) 517 8300  
Línea gratuita de atención 01 8000 912582

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
Lunes a viernes 8:00 - 17:00

**DIRECCIÓN**  
Carrera 58 No. 39-79 Interior 1 - CAN  
Código postal: 111321  
Apuerto: línea: 33353  
Bogotá D.C., Colombia - Teleseñal



Otros observatorios:




[Inicio](#)
[Servicios](#)
[Geovisores](#)
[Catastro Multiproposito](#)
[Investigaciones](#)
Ingresar

## Otros Observatorios inmobiliarios

Existen varios Observatorios Inmobiliarios que recopilan la información del mercado inmobiliario, sus usos mas relevantes son:

1. Calculo de Avalúos
2. Registro de Ofertas tanto públicas como privadas
3. Seguimiento y análisis a las dinamicas inmobiliarias
4. Integración con información estadística
5. Publicación de datos oficiales
6. Fuente de investigaciones científias

los mismos deben estar articulados con el Observatorio Nacional del Depatamento Nacional de Estadística - DANE.



**IGAC**  
Visitar



**Bogotá**  
Visitar



**Barranquilla**  
Visitar



**Cali**  
Visitar




**Medellin**  
Visitar

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)


**CALL CENTER**  
 Consultar: (571) 597 8300 o (571) 597 8308  
 Línea gratuita de atención: 01 8000 912002

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
 Lunes a viernes 8:00 - 17:00


**DIRECCIÓN**  
 Carrera 59 No. 28-70 Interblo I - CAN  
 Código postal: 111321  
 Apartado Aéreo: 89345  
 Bogotá D.C., Colombia - Suramérica



Métodos para cálculo de avalúos:



**Observatorio**  
Inmobiliario Nacional


  
INFORMACIÓN PARA TODOS

Inicio
Servicios
Geovisores
Catastro Multiproposito
Investigaciones
Ingresar

## Métodos para el Cálculo de Avalúos

Para la determinación de Avalúos Catastrales, se hace necesario el calculo del valor comercial de los inmuebles, los cuales se pueden calcular por los siguientes metodos:--

1

### Método de Comparacion o de Mercado

Corresponde al estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes similares o comparales al objeto de avaluo

2

### Método de Capitalización de rentas o Ingresos

Es la determinación del valor comercial de un inmueble a partir del análisis de rentas o ingresos del mismo, puede ser del objeto de estudio o de bienes similares

3

### Método de Costo de Reposición

Consiste en establecer el vlor comercial de una construcción a patir de la depreciación de una estimacion del costo de sus materiales

4

### Método Residual

Consiste en establecer el valor comercial de un terreno, mediante la estimación del valor total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde a la normatividad urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible.

5


### Otros

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

**CALL CENTER**  
Comunicación: (571) 897 8300 ó (571) 897 8395  
Línea gratuita de atención: 11 8000 912302

**HORARIO DE ATENCIÓN**  
Lunes a viernes 8:00 - 17:00

**DIRECCIÓN**  
Carrera 89 No. 29-78 Interior 1 - CEN  
Código postal: 111321  
Aptitudin: Salinas (0043)  
Bogotá D.C., Colombia - Suramérica

 El DANE es 100% accesible