

ANÁLISIS INMOBILIARIO Y DE ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN (CAUCA)

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Dirección de Investigación y Prospectiva
Observatorio Inmobiliario Catastral

Bogotá, 2021

Descripción general¹

Como parte de las acciones orientadas al cumplimiento de los objetivos del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) y el apoyo a los procesos misionales del IGAC, el OIC ha realizado la identificación, consecución y análisis de información de interés para los actores participantes en la gestión catastral, así como diferentes interesados en el seguimiento de la dinámica inmobiliaria a nivel país.

Desde el OIC se ha podido acceder y analizar información administrativa relacionada con el mercado y la dinámica inmobiliaria a nivel general. A partir de la información recopilada y generada por entidades externas al IGAC asociada a temáticas de interés del OIC, este ha desarrollado y ejecutado procesamientos geográficos que han permitido la interrelación de dicha información con los terrenos contenidos en la base catastral urbana del municipio de Popayán. Las temáticas y variables consideradas para la interrelación y análisis catastral se presentan a continuación en la Tabla 1, indicando la fuente y su corte temporal respectivamente.

Tabla 1. Información insumo para interrelación catastral y análisis

Nro.	Temática	Subtema	Fuente	Corte temporal
1	Sector inmobiliario	Avalúos comerciales	Entidades financieras	2019, 2020
2	Actividad edificadora	Estadísticas de Licencias de construcción (ELIC)	DANE	2019, 2020
		Censo de edificaciones (CEED)	DANE	2020

Fuente: elaboración propia.

El procesamiento realizado busca relacionar la base catastral urbana del municipio de Popayán con la información contenida en la Tabla 1 a partir de su localización espacial. El proceso de interrelación espacial entre la base catastral y la información externa obtenida por el OIC, se obtiene a partir de la sobre posición e imputación de la información con la base catastral urbana.

Una vez realizado dicho proceso, se obtiene la base catastral urbana enriquecida con la información de las fuentes externas cuando estas han sido coincidentes con nivel espacial. Los resultados del procesamiento, en términos de las coincidencias geoGráficos

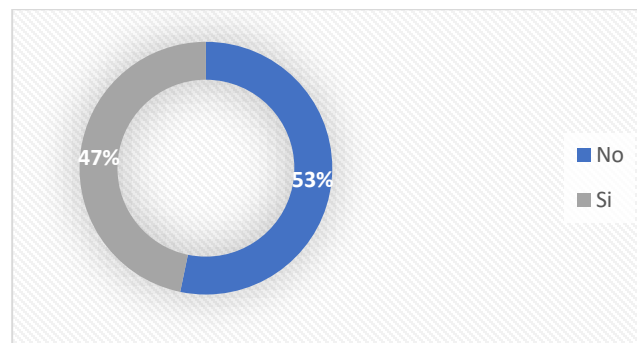
¹ La información del presente documento fue publicada en la sección *Observatorio Inmobiliario* del portal de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE) en el año 2021. Se puede consultar en el link: <https://www.icde.gov.co/datos-y-recursos/datos-y-recursos-de-informacion/datos/observatorio/observatorio-inmobiliario>

identificadas, se agrupan en los polígonos de la base catastral que tuvieron por lo menos una coincidencia geoGráfico con la información de cada temática y subtema, y aquellos que no tuvieron ninguna coincidencia.

Coincidencias de Cruces

De los 72.411 polígonos contenidos en la base catastral urbana del municipio de Popayán, Cauca, 33.846 polígonos tuvieron al menos una coincidencia geoGráfico con las temáticas y subtemas de análisis, los cuales representan el 46,74% del total de polígonos (ver Gráfico 1.). Como contrapartida, 38.565 no tuvieron ninguna coincidencia geoGráfico, cantidad que equivale al 53,26% del total de polígonos del municipio.

Gráfico 2. Coincidencia de cruces

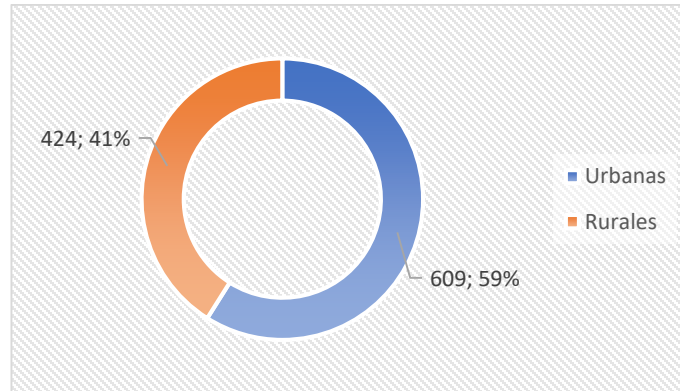


Fuente: elaboración propia.

Licencias de Construcción

El municipio de Popayán registra un número de 1.033 licencias de construcción para los años de 2019 y 2020. Como se muestra en la Gráfico 2, del total de licencias de construcción registradas en el municipio, 609 están enmarcadas en la zona urbana y 424 están enmarcadas en la zona rural, las cuales representan el 59% y el 41%, respectivamente.

Gráfico 2. Licencias según zona

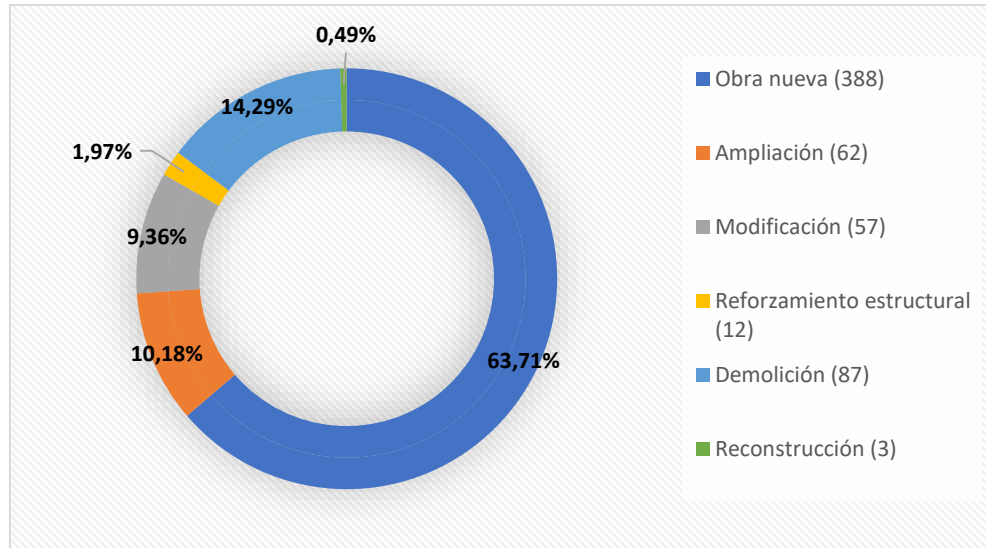


Fuente: elaboración propia.

La información de modalidad y destino de las obras civiles asociadas a las licencias de construcción permite desagregar y obtener un mayor detalle del otorgamiento de licencias de construcción en el municipio.

La modalidad de construcción que tiene el mayor número de licencias otorgadas en el municipio es obra nueva con 388 licencias, lo que representa el 63.71% del total. La modalidad que le sigue es demolición con 87, con el 14,29 %. La discriminación de licencia según modalidad se muestra en la Gráfico 3.

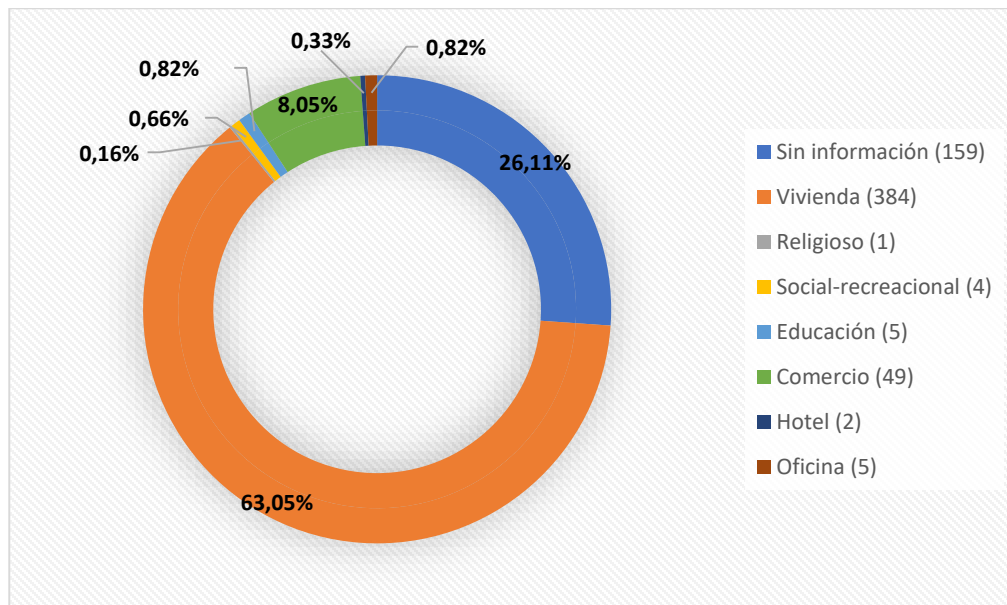
Gráfico 3. Licencias otorgadas según modalidad



Fuente: elaboración propia.

El destino de la licencia otorgada que con más frecuencia se identificó en el municipio fue vivienda con 384 licencias, lo que equivale al 63.05% del total. El segundo destino más frecuente fue comercio con 49 licencias (8.05% del total); en la Gráfico 4 se ilustra porcentualmente la información para todos los destinos.

Gráfico 4. Licencias otorgadas según destino



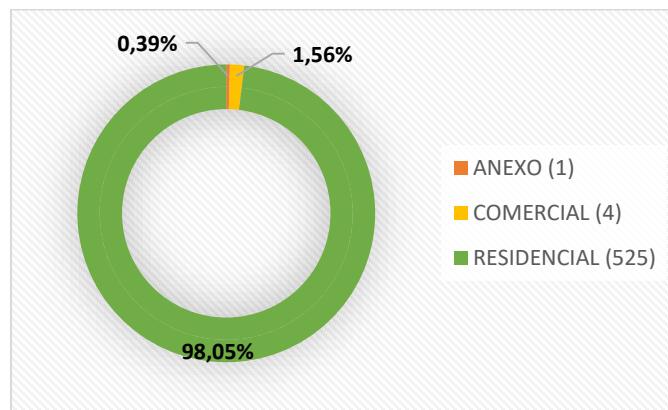
Fuente: elaboración propia.

Respecto al otorgamiento de licencias, la modalidad de obra nueva y el destino de vivienda reflejan a nivel general la tendencia que está presentando la dinámica inmobiliaria en Popayán, Cauca, al participar en aproximadamente la mitad de las licencias de construcción otorgadas, respectivamente.

Avalúos comerciales

Los avalúos comerciales compartidos por las entidades financieras permiten tener una referencia del valor por metro cuadrado construido que el mercado inmobiliario reconoce en el municipio. A nivel del uso del inmueble y frente al número de avalúos a los que se tuvo acceso desde el OIC (257), el uso residencial tiene la mayor participación en el municipio, con 252 inmuebles que representan el 98,05% de número total de avalúos. El segundo uso de inmueble más frecuente identificado fue el comercial con 4 inmuebles que representan el 1,56% del total de avalúos (ver Gráfico 5).

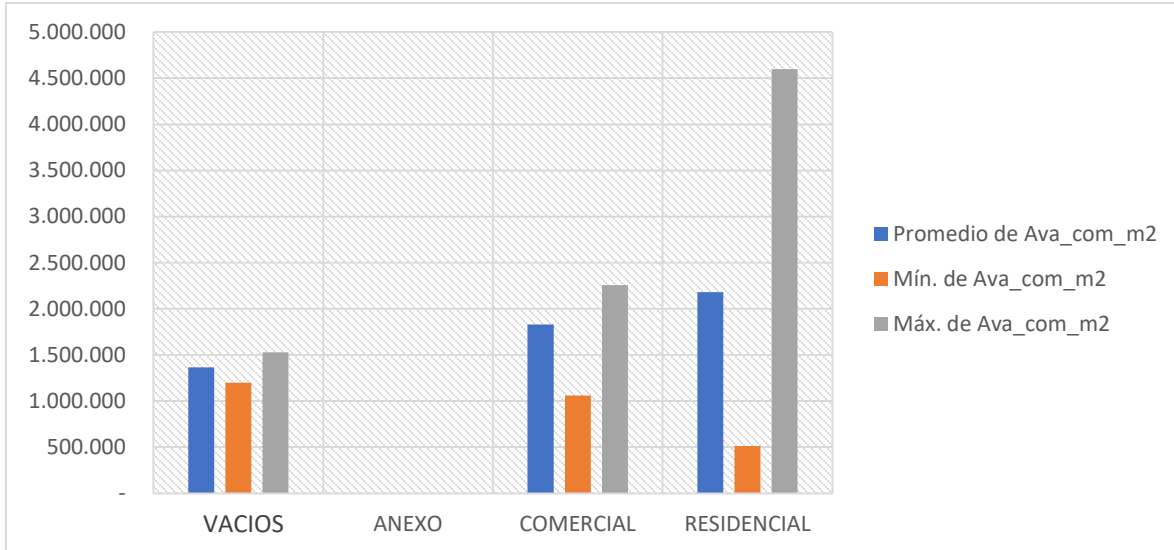
Gráfico 5. Avalúos según uso del inmueble



Fuente: elaboración propia.

Respecto al valor por metro cuadrado construido, como se ilustra en la Gráfico 6, el uso residencial presenta el mayor valor reconocido por el mercado. En promedio, el valor de metro cuadrado construido para uso residencial es de \$2.181.737, lo que también se refleja en el valor máximo de metro cuadrado para este uso frente a los demás con \$4.600.000. El uso comercial presenta el segundo valor más alto en el municipio luego del uso residencial, con un valor de metro cuadrado de \$1.830.144.

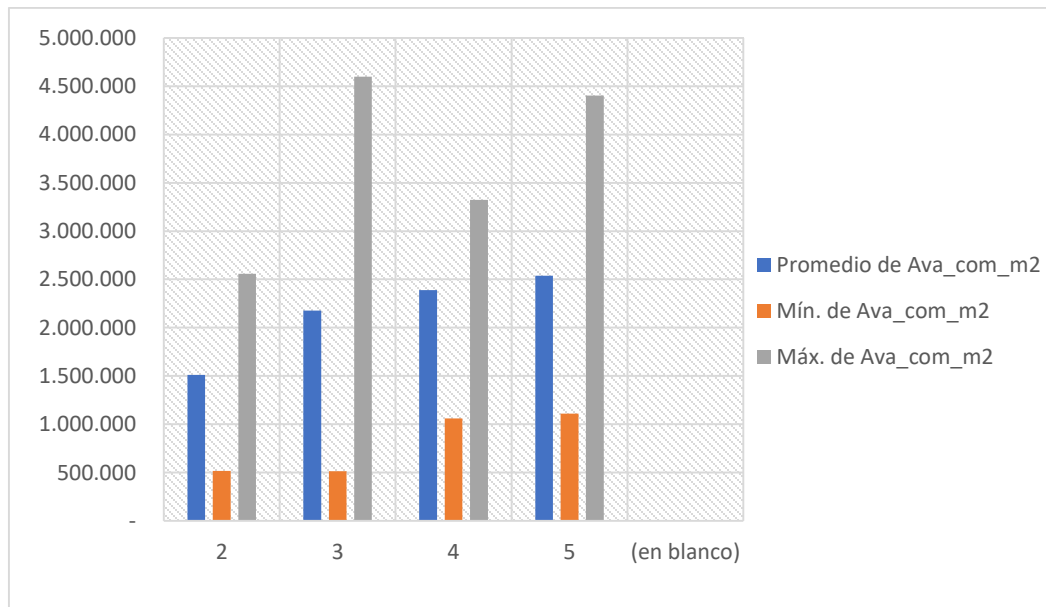
Gráfico 6. Valor metro cuadrado por uso



Fuente: elaboración propia

Al agrupar la información de avalúos por estrato socioeconómico, el que presenta el valor de metro cuadrado más alto es el estrato 5, con un valor promedio de \$2.539.708. En segunda y tercera posición, en términos de valor metro cuadrado, están los estratos 4 y 3, con valores promedio de \$2.390.127 y \$2.177.267, respectivamente (ver Gráfico 7).

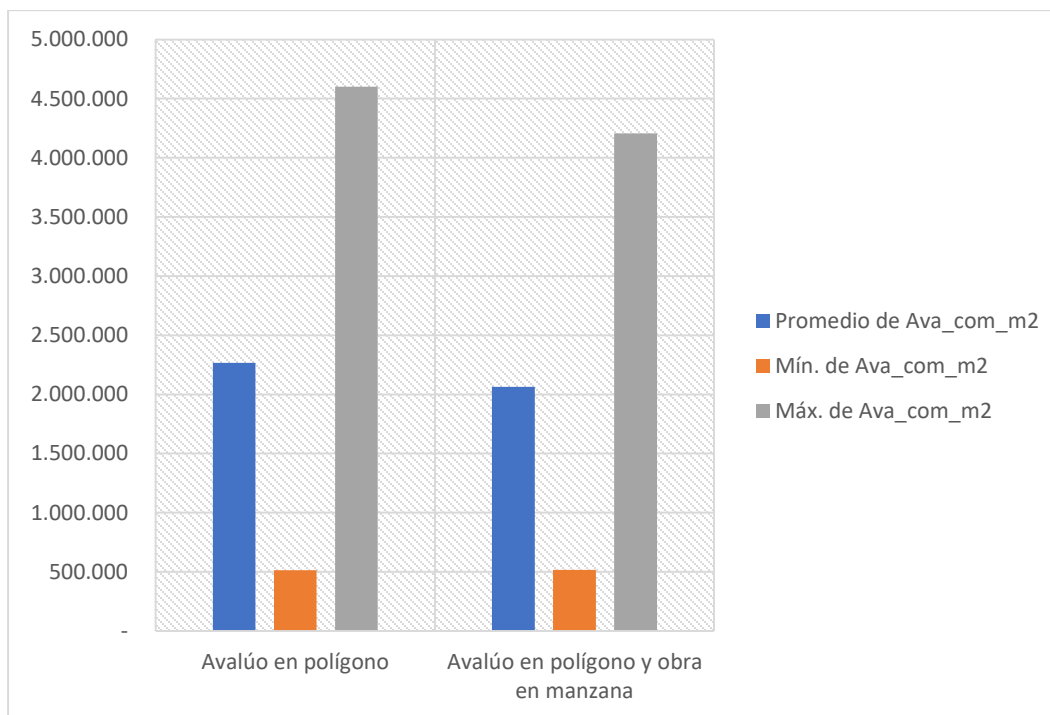
Gráfico 7. Valor metro cuadrado (Área avalúo comercial) por estrato



Fuente: elaboración propia

Con relación al valor de metro cuadrado por área según avalúo comercial, clasificado por las coincidencias de la base de terrenos urbana con las temáticas y subtemas mencionados, como se muestra en la Gráfico 8, los inmuebles con avalúo y los inmuebles que además de contar con avalúo se encuentran en el perímetro de manzana con una obra de edificación censada, no presentan una diferencia significativa en términos de metro cuadrado. En el primer caso el valor de metro cuadrado promedio es \$2.267.013 y en segundo es \$2.065.203.

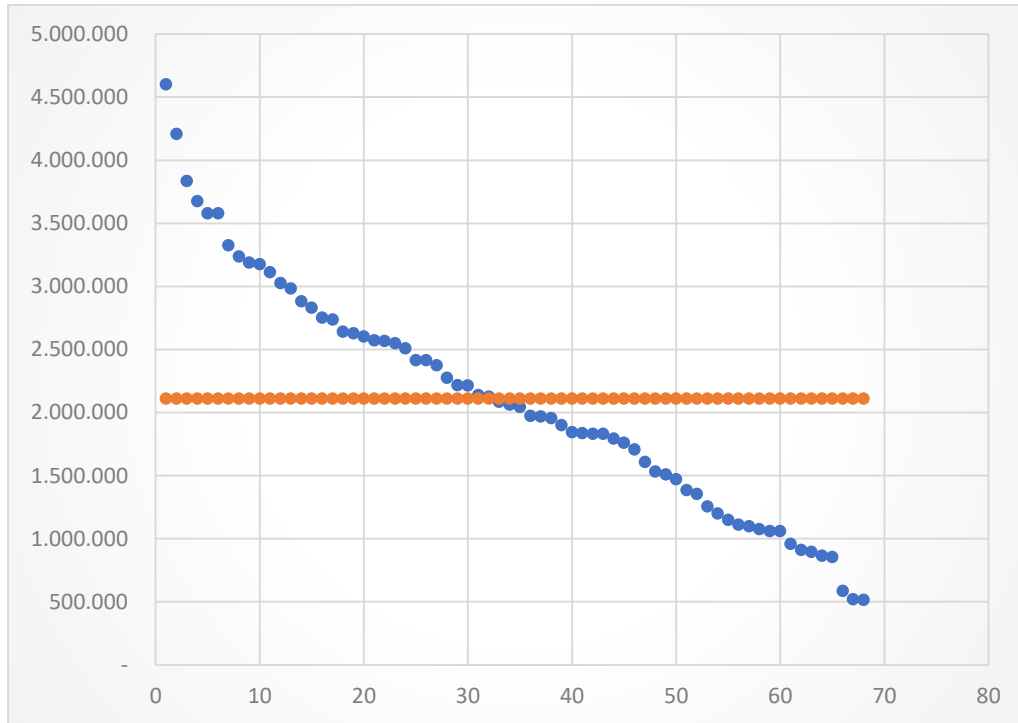
Gráfico 8. Valor metro cuadrado por grupo de coincidencias



Fuente: elaboración propia

A nivel general, los avalúos observados en el municipio agrupados por manzana convergen a un valor de promedio de \$2.109.654 metro cuadrado construido, con una desviación estándar de \$927.070. Esto significa que la mayoría de los valores promedio de metro cuadrado por manzana se encuentran entre \$1.182.584 y \$3.036.724 (ver Gráfico 9).

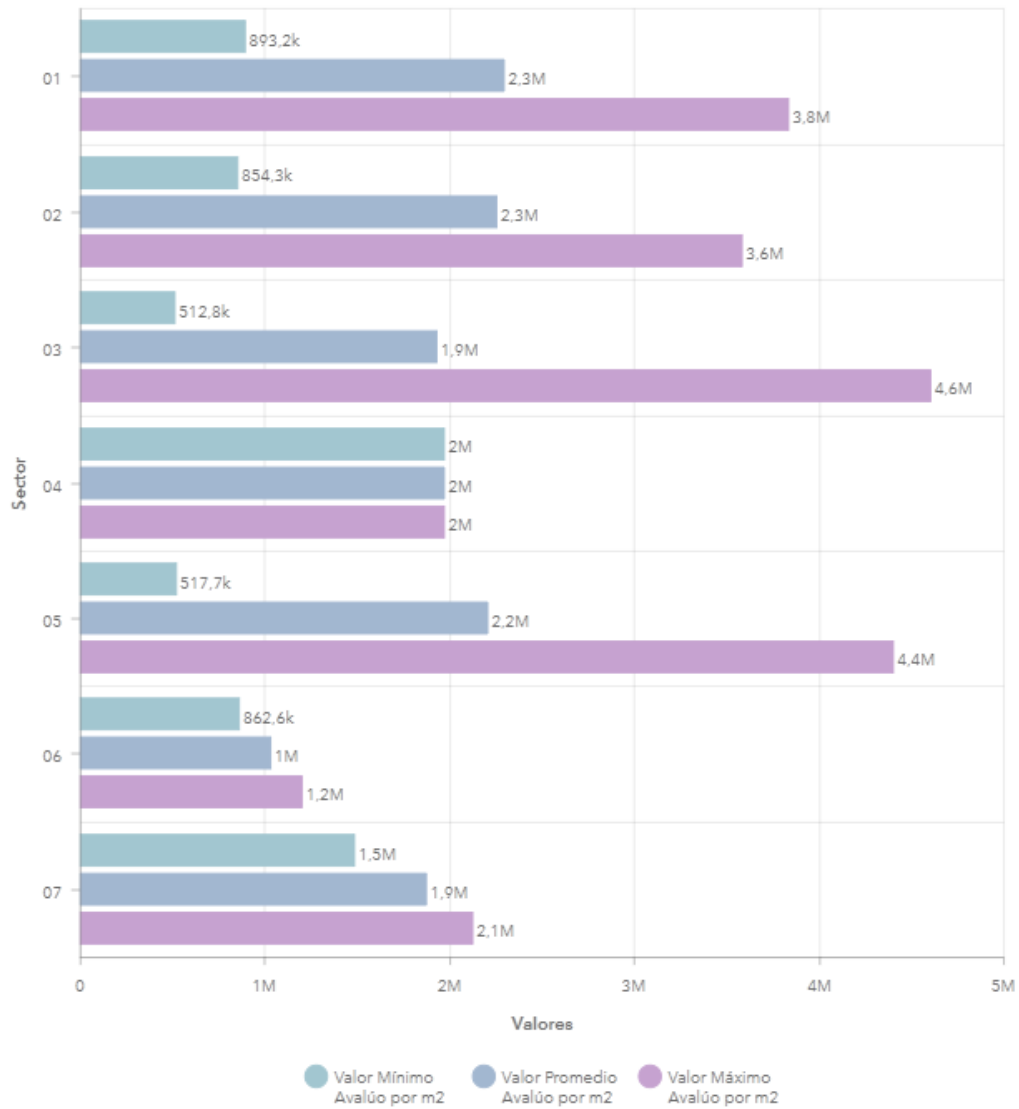
Gráfico 9. Valor metro cuadrado por manzana



Fuente: elaboración propia

Finalmente, el comportamiento de los avalúos comerciales por metro cuadrado entre los diferentes sectores se muestra en la Gráfico 10. El sector que registra el mayor valor por metro cuadrado de acuerdo con la información de avalúos comerciales es el Sector 1, con un valor promedio por metro cuadrado de \$2.289.658. El Sector 2 y el Sector 5, registran el segundo y tercer valor por valor por metro cuadrado más alto del municipio, con valores de \$2.252.851 y \$2.201.912, respectivamente. Por otra parte, el menor valor promedio por metro cuadrado fue \$1.031.194 registrado con el Sector 6.

Gráfico 10. Relación de los avalúos comerciales por sectores



Fuente: elaboración propia



ANÁLISIS INMOBILIARIO Y DE ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN (CAUCA)

Bibliografía

IGAC, Observatorio Inmobiliario Catastral. Análisis inmobiliario y de actividad edificadora de Popayán, Cauca. Bogotá, 2021. Disponible en el link: <https://www.icde.gov.co/analisis-inmobiliario-y-de-actividad-edificadora-de-popayan-cauca>