

Definiciones y conceptos

Administración de tecnologías de información TI: término general que se refiere a la administración central de los activos de TI de una empresa. Agrupa diversas herramientas para supervisar, administrar y resolver problemas. (<https://support.kaspersky.com/mx/9316>).

Conforme a la Guía del dominio de Sistemas de Información - Guía técnica (https://www.mintic.gov.co/arquiteturati/630/articles-9262_recurso_pdf.pdf), diseñada por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, y en el marco de la Gestión de TI, la Dirección de Tecnologías y Sistemas de la Información o quien haga sus veces, deberá implementar mecanismos de forma ordenada, estructurada, eficiente y segura, que promuevan que los sistemas de información y sus diferentes integraciones, estén alineados con los objetivos estratégicos de la organización; minimizando los riesgos relacionados con calidad, costos, tiempo y alcance; y aumentando la satisfacción de los distintos usuarios de las aplicaciones. (UPRA, y otros, 2020).

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades, aplica para área del terreno y área de construcción y/o edificación (IGAC, 2022).

Áreas Homogéneas de tierras con fines catastrales. Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP) (IGAC, 2022).

Arquitectura TI: Escenario creado con el fin de definir prioridades de innovación, para desarrollar proyectos TI, orientados a servir de guía en la aplicación de la estrategia organizacional a nivel de las entidades públicas en Colombia, con base en la Arquitectura de Referencia de Gobierno en Línea (<https://www.mintic.gov.co/portal/inicio/Atencion-y-Servicio-a-la-Ciudadania/Preguntas-frecuentes/54891:Arquitectura-TI-Colombia>)

Autoridades catastrales. Son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín (IGAC, 2022).

Avalúo catastral: Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción (DANE. Decreto 148, 2020).

Avalúo comercial: Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción (DANE. Decreto 148, 2020).

Base de datos catastral: Registros de información alfanumérica y gráfica referente a los elementos jurídicos, físicos y económicos de los predios inscritos en el catastro (IGAC, 2022).

Bienes de uso público. Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de la Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros (IGAC, 2022).

Catastro. Es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación jurídica, física y económica con base en criterios técnicos y objetivos (DANE. Decreto 148, 2020).

Catastro con enfoque multipropósito. Es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios (DANE. Decreto 148, 2020).

Catastro fiscal. Es aquel cuyos predios no cuentan con identificación física, el elemento económico no es el resultado de estudios realizados por el gestor catastral y su propósito es eminentemente fiscal (IGAC, 2022).

Catastro jurídico fiscal. Es el elaborado por los gestores catastrales de acuerdo con la legislación vigente y con sujeción a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2022).

Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997). (IGAC. Resolución 620, 2008).

Código Homologado – CH: Es un código único para identificar los predios en los sistemas de información catastral cuya estructura es idéntica a la definida para el NUPRE. El CH no implicará la supresión de la numeración catastral asociada al número predial (IGAC, 2022).

Componentes del mercado inmobiliario: El mercado inmobiliario se compone de:

1. Soporte físico - superficie terrestre.
2. Agentes: privados, públicos, mixtos, personas naturales y/o jurídicas, y demás.
3. Precio.
1. Condiciones y restricciones de uso: actual, reglamentado - permitido, potencial, entre otros.
2. Relaciones de propiedad y otras relaciones jurídicas entre: agentes - inmueble - Estado (propietario, poseedor, ocupante, tenedor, usufructuario, entre otros).
3. Relaciones y responsabilidades jurídicas inmueble - inmueble: limitaciones y gravámenes, servidumbres, propiedad horizontal, entre otras.
4. Condiciones normativas temporales y permanentes.
5. Espacios construidos: convencionales (residencial, comercial e industrial) y no convencionales (anexos de de construcción).

6. Cultivos y plantaciones.
7. Adecuación y mejoramiento de tierras riego, drenaje, control de inundaciones, reconversión productiva, adaptaciones químicas, físicas, mecánicas, dotación de servicios públicos, entre otras.
8. Muebles, maquinarias, equipos y semovientes por adhesión y/o destinación.
(OIC-IGAC, 2023 Basado en (UPRA, y otros, 2020)).

Compraventa: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. (Artículo 1849 (Consejo Nacional Legislativo. Código Civil Ley 57, 1887)).

Compraventa parcial: Quien tiene el dominio de la cosa puede disponer de ella y hacer ventas parciales siempre y cuando el bien sea divisible, y para el caso de los predios rurales que no sean menores a las unidades agrícolas familiares salvo las excepciones legales (Consejo Nacional Legislativo. Código Civil Ley 57, 1887); (Ley 160, 1994)).

Construcción: La unión de materiales adheridos al terreno o en su interior, con carácter permanente, cuales quiera sean los elementos que estén contruidos, los lugares en que se hayan emplazados y la actividad económica a que se destinen, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezcan al dueño de la construcción (IGAC, 2022).

Construcción atípica: Construcción que, ubicada dentro de un espacio geográfico con características físicas similares, su calificación y/o tipo se sale del rango establecido para las construcciones predominantes (IGAC, 2022).

Construcciones anexas: Son las construcciones no convencionales en su uso y son complementarias a los usos habitacional, industrial, comercial, por lo cual no cuentan con todos los elementos de una calificación típica de construcciones, están conformadas por los elementos estructura, piso, muro y estado de conservación general y en algunos casos cubierta. Al calificar diferentes unidades suman puntajes muy similares, por esta razón se determina su valoración por tipología constructiva, en virtud de las condiciones particulares de sus elementos (IGAC, 2022).

Datos: Representación simbólica, bien sea mediante números o letras de una recopilación de información, la cual puede ser cualitativa o cuantitativa, que facilitan la deducción de una investigación o un hecho. También se dice que los datos son atributos pertenecientes a cualquier ente, pues una utilidad muy significativa de los datos, es que se pueden emplear en estudios comparativos (<http://conceptodefinicion.de/datos/>)

Dinámicas del mercado inmobiliario: Estudia los cambios del mercado inmobiliario en un tiempo determinado, derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas a partir del análisis y comprensión del comportamiento individual de los agentes que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado (OIC-IGAC, 2023).

Diseño de tecnologías de información TI: Busca que las instituciones cuenten con sistemas estandarizados, interoperables y usables. (<http://www.mintic.gov.co/arquitecturati/630/w3-propertyvalue-8090.html>).

El objetivo del proceso de Diseño del Sistema de Información es la definición de la arquitectura del sistema y del entorno tecnológico que le va a dar soporte, junto con la especificación detallada de los componentes del sistema de información. A partir de dicha información, se generan todas las

especificaciones de construcción relativas al propio sistema, así como la descripción técnica del plan de pruebas, la definición de los requisitos de implantación y el diseño de los procedimientos de migración y carga inicial, éstos últimos cuando proceda. (Ministerio de Administraciones Públicas, Portal de Administración Electrónica de España, Metodología MÉTRICA Versión 3, ([https://administracionelectronica.gob.es/pae Home/dms/pae Home/documentos/Documentacion/Metodologias-y-guias/Metricav3/METRICA_V3_Diseño del Sistema de Informacion.pdf](https://administracionelectronica.gob.es/pae/Home/dms/pae/Home/documentos/Documentacion/Metodologias-y-guias/Metricav3/METRICA_V3_Diseño_del_Sistema_de_Informacion.pdf)))

Edificación: Reunión de materiales consolidados de carácter permanente, destinada a proteger contra la intemperie a personas, animales o cosas (IGAC, 2022).

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general (IGAC, 2022).

Ficha predial. Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, conforme a las variables del Modelo LADM, una vez diligenciada la ficha predial, se constituye en la constancia de identificación predial (IGAC, 2022).

Ficha única de información de inmuebles. Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información jurídica y catastral, la determinación de estos elementos estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2022).

Formalización de la propiedad privada: Conjunto de acciones para la regularización de la posesión material ejercida sobre predios de propiedad privada. Estas acciones incluyen trámites para pertenencias, saneamiento de títulos con falsa tradición, sucesiones judiciales o notariales, escrituración y registro de donaciones o compraventas y registro de títulos, incluyendo los que no fueron registrados oportunamente. Se exceptúan los predios que se hallen dentro de las zonas tituladas colectivamente a comunidades negras o indígenas y los ubicados en parques naturales (UPRA, 2015).

Formalidad sobre la tenencia de la tierra. Derecho real de dominio completo, es decir, que goza de un título debidamente concebido y registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (IGAC, 2022).

Gestión de tierras: Es el proceso que cubre todas las actividades relacionadas con la gestión de la tierra como un recurso, tanto desde una perspectiva ambiental, como desde una perspectiva económica. Puede incluir extracción minera, gestión de la propiedad inmobiliaria y la planeación física de las ciudades y el campo (basado en UN-ECE, 1996).

Gestión en los procesos catastrales: Se entiende por gestión en los procesos catastrales, programar, hacer, controlar, evaluar y verificar la ejecución, así como los resultados obtenidos, de manera que cumplan, en forma eficiente y eficaz, con las normas, manuales y estándares vigentes definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios (IGAC, 2022).

Gestores catastrales: Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como esquemas asociativos de entidades territoriales que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares

la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019 (DANE. Decreto 148, 2020).

Índice de Valoración Predial – IVP: Es un 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. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>

Información: Inteligencia o conocimiento capaz de ser representado en formas adecuadas para comunicación, almacenamiento o procesamiento (<http://www.mintic.gov.co/portal/604/w3-propertyvalue-1051.html>)

Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ,

b) Información jurídica: Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad;

c) Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público (DANE. Decreto 148, 2020).

Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE: Estrategia de gobierno diseñada para integrar y disponer información geográfica que promueva la generación de valor en el territorio. En este sentido, la ICDE promueve la coordinación intersectorial para la construcción e implementación colectiva de políticas, estándares y recursos tecnológicos que faciliten la producción, acceso y uso de los datos y servicios geoespaciales, además de, facilitar la producción y el acceso al marco normativo para el aprovechamiento de la información geográfica que el país necesita (<https://www.icde.gov.co/sobre-nosotros>).

Interoperabilidad: Capacidad de las organizaciones para intercambiar información y conocimiento en el marco de sus procesos de negocio para interactuar hacia objetivos mutuamente beneficiosos, con el propósito de facilitar la entrega de servicios digitales a ciudadanos, empresas y a otras entidades, mediante el intercambio de datos entre sus sistemas TIC. (<https://www.mintic.gov.co/arquitecturati/630/w3-propertyvalue-8117.html>)

LADM. Modelo para el Ámbito de la Administración del Territorio (Land Administration Domain Model) ISO 19152 de 2012: Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las Infraestructuras de Datos

Espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales (IGAC, 2022).

Lineamiento: Directriz, mandato o pautas que orientan la formulación e implementación de políticas, así como la elaboración de normas, instrumentos y procedimientos. Y se relaciona con otros elementos estructurales claves para su implementación, tales como criterios técnicos (juicio, discernimiento, razonamiento o reglas que guían las acciones y decisiones), acciones e indicadores (UPRA, y otros, 2020)).

Mercado inmobiliario: Es la interacción de agentes cuyas decisiones mantienen o modifican la oferta, demanda y precio de bienes inmuebles en un ámbito geográfico y tiempo determinado (OIC-IGAC, 2023 Basado en (UPRA, y otros, 2020)).

Mercado de tierras: Conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales (MADR. Resolución 128, 2017). Este concepto tiene mayor incidencia en los análisis de algunos fenómenos de la distribución de la tierra, como es el caso de la concentración de la tierra, o el fraccionamiento predial que tiene algunos efectos antieconómicos en el desarrollo y crecimiento de la población rural.

Mercado inmobiliario de tierras rurales: Es aquel que contempla todos los componentes del mercado inmobiliario, con excepción de los espacios construidos (UPRA, y otros, 2020).

Métodos directos de recolección de información: Son aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles. Serán los que establezca el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2022).

Métodos indirectos de recolección de información: 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 incluidos los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral. Serán los que establezca el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2022).

Métodos masivos de valoración de predios: Técnicas de valoración que permiten la aplicación simultánea de los métodos de valoración, estipulados en las normas catastrales, a un conjunto de predios a partir del uso de herramientas de análisis tales como redes neuronales, árboles de decisión y modelos econométricos, entre otros (Vallejo, 2020).

Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (IGAC. Resolución 620, 2008).

Modelo para el Levantamiento Catastral LADM_COL: Es un modelo extendido de aplicación que contiene las variables necesarias para la realización del proceso de levantamiento catastral mediante método directo o indirecto y las variables de la fase de postcampo. Adicionalmente, los datos del Gestor Catastral y la SNR como insumo (IGAC, 2022).

Norma de uso del suelo. Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno (IGAC, 2022).

Número predial nacional. Código numérico asignado a cada predio que permite su localización inequívoca en los respectivos documentos catastrales según el modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para efectos de conformar la base de datos catastral nacional el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptará un identificador único para cada predio (Basado en (IGAC, 2022)).

Número único predial "NUPRE". Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual (DANE. Decreto 148, 2020).

Observatorio: Conjunto de procesos y actividades que apoyados en el uso de herramientas TIC, permiten recopilar, organizar, priorizar, estandarizar, procesar, relacionar, integrar, producir, analizar, sintetizar y divulgar información y generar conocimiento, para la caracterización, comprensión y monitoreo de un fenómeno y apoyar la toma de decisiones (OIC-IGAC, 2023).

Observatorio Inmobiliario Catastral: Es un instrumento para la identificación, gestión, estandarización, integración, análisis y síntesis de información para la comprensión, monitoreo, generación y divulgación de conocimiento en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario, que contribuya a la toma de decisiones, especialmente aquellas que conduzcan al mejoramiento del servicio público catastral y a la generación de políticas públicas territoriales (OIC-IGAC, 2023).

Oferta Inmobiliaria: La cantidad y variedad de bienes inmuebles puestos a disposición del mercado para su venta o alquiler en un momento determinado (Peca, 2009). Representa la disponibilidad de unidades inmobiliarias que los propietarios o promotores están dispuestos a comercializar.

Operadores catastrales: Son las personas jurídicas, de derecho público o privado, que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. Los requisitos de idoneidad y las condiciones de contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia (IGAC, 2022).

Planificación Territorial: Tiene como objetivo establecer los escenarios deseables y eficientes del conjunto de estructuras y sistemas del territorio. En Colombia, la planificación se realiza, por un lado, en relación con el desarrollo, y se materializa a través de los planes municipales, distritales, departamentales, metropolitanos o nacional de desarrollo; también se sustenta en el ordenamiento del territorio materializado en los planes municipales, distritales, metropolitanos o departamentales de ordenamiento territorial. En el primer tipo de planificación se ejecutan las acciones de corto plazo de las políticas nacionales y locales, y en los segundos se planifica la acción territorial de largo plazo (ASOCAPITALES, 2020).

Porcentaje de negociación. Rango de negociación de precio de oferta de una propiedad entre el comprador y el vendedor (IGAC, 2022).

Protección de datos personales: Se refiere a la protección de cualquier información vinculada o que pueda asociarse a una o varias personas naturales determinadas o determinables (Ley 1581 de 2012).

Servicio público de la gestión catastral: La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio (DANE. Decreto 148, 2020).

Servicios públicos básicos: Son los servicios públicos domiciliarios que se prestan con la finalidad específica de satisfacer las necesidades esenciales de las personas, en desarrollo de las actividades catastrales se consideran servicios públicos básicos acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (IGAC, 2022).

Servicio público complementario: Son los servicios públicos domiciliarios que se prestan con la finalidad de aumentar la calidad de vida de las personas y suplir sus necesidades de bienestar y salubridad, para el desarrollo de las actividades catastrales se consideran servicios públicos complementarios, telefonía, gas natural, aseo y alumbrado público (IGAC, 2022).

Sistema de información: Fuente única de datos útiles para apoyar o argumentar las decisiones corporativas ([Sistemas de Información - Fortalecimiento TI \(mintic.gov.co\)](#))

Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC: Es un instrumento para la gestión de la información catastral, el cual es interoperable con otros sistemas de información, de acuerdo con los criterios que para el efecto defina la autoridad reguladora (DANE. Decreto 148, 2020).

Suelo de expansión urbana: Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, arques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas (IGAC, 2022).

Suelo de protección: Áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restricciones en su uso, y son reglamentadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial (IGAC, 2022).

Suelo rural: Constituyen esta clase los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, son clasificadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial (IGAC, 2022).

Suelo suburbano: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994, son reglamentadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial (IGAC, 2022).

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. También podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas en procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial (IGAC, 2022).

Tipologías constructivas. Es la clasificación o categorización de las características para las cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, entre otros (DANE. Decreto 148, 2020).

Transacción: Flujo económico que refleja creación, transformación, intercambio, transferencia o extinción de un valor económico y entraña traspasos de propiedad de bienes o activos financieros, prestación de servicios o suministro de mano de obra y capital. (ICESI)

Transparencia: Principio conforme al cual toda la información en poder de los sujetos obligados y definidos en la Ley 1712 de 2014 se presume pública, en consecuencia de lo cual dichos sujetos están en el deber de proporcionar y facilitar el acceso a la misma en los términos más amplios posibles y a través de los medios y procedimientos que al efecto establezca la ley, excluyendo solo aquello que esté sujeto a las excepciones constitucionales y legales y bajo el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley (Ley 1712, 2014)

Valoración Inmobiliaria: Se refiere al proceso de determinar el valor de mercado de una propiedad inmobiliaria en un momento específico del tiempo, a partir del análisis de los componentes del mercado inmobiliario y los elementos que le son propios que pueden afectar directamente a su valor. Este valor es determinado por la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario, así como por las características de la propiedad y las características específicas del mercado en el que se encuentra. (OIC-IGAC, 2023 Basado en (CPSV, 2007))