



DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO Y CONDICIÓN DE PROPIEDAD CATASTRAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

VIGENCIA 2023



Calle 10 No. 0E - 16 Edificio Centro Empresarial
Bloque B Hotel Tonchalá Piso 2 Oficina 203
www.cucuta.gov.co

**OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO Y CONDICIÓN DE PROPIEDAD
CATASTRAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
VIGENCIA 2023**

JAIRO TOMÁS YÁÑEZ RODRÍGUEZ
Alcalde

NELSON ORLANDO MIRANDA RUIZ
Secretario de Despacho
Secretaria de Hacienda

VANESSA ESTHER ACOSTA AYOLA
Subsecretario de despacho
Oficina de catastro multipropósito

Equipo del Observatorio Inmobiliario
Ing. Jairo Mora Martínez – Contratista
Ing. Vanessa Esther Acosta Ayola- Subsecretaria

Elaboración
Ing. Jairo Mora Martínez – Contratista

Revisión
Vanessa Esther Acosta Ayola - Subsecretario de despacho

Fuente imágenes de portada: <https://cucuta.gov.co/alcaldia-se-alista-para-iniciar-la-actualizacion-catastral-de-cucuta/>



Contenido

1. Introducción.....	8
2. Marco Jurídico.....	9
3. Glosario	11
4. Descripción general del informe	16
4.1. Alcance del Informe	16
4.2. Objetivos Específicos	16
5. Características del municipio	17
5.1. Características generales del Municipio	17
5.2. División político administrativa del municipio	19
5.2.1. Comunas del municipio de San José de Cúcuta	19
5.2.2. Barrios del municipio de San José de Cúcuta.....	20
6. Avalúo Catastral Global	24
7. Destinación Económica.....	26
7.1. Análisis general de la Destinación Económica de los predios	26
7.2. Unidades registradas por destinación económica.....	27
7.3. Área de terreno registradas por destinación económica	31
8. Condición de propiedad.....	41
8.1. Análisis unificado del Número total de predios registrados por su condición de propiedad.....	43
8.2. Análisis diferenciado del número total de predios, Rurales y Urbanos registrados por su condición de propiedad	46
8.3. Análisis unificado del área total de los predios registrada por su condición de propiedad	48
8.4. Análisis diferencial del área total de predios, Rurales y Urbanos registrados por su condición de propiedad.....	51
8.5. Análisis unificado del valor catastral del total de los predios registrados considerando su condición de propiedad	53
CONCLUSIONES	59

Índice de Tablas



Tabla 1	Listado de Barrios del municipio de San José de Cúcuta y sus comunas	Pag 20
Tabla 2	Avalúo Catastral Total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 25
Tabla 3	Resumen de los Destinos económicos de los predios registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 26
Tabla 4	Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023 según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 27
Tabla 5	Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023 según su Destino económico, con mayor proporción en el total de predios registrados en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 29
Tabla 6	Área de terreno registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 31
Tabla 7	Área de terreno registrada de Destinos económicos Agropecuarios y NO agropecuario en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 32
Tabla 8	Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 33
Tabla 9	Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios, con participación superior al 1% del total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 35
Tabla 10	Valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 36
Tabla 11	Valor catastral total para los diferentes destinos económicos con participación superior al 1% del valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 39
Tabla 12	Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios (urbanos y rurales) registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 41
Tabla 13	Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios rurales registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 42



Tabla 14	Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios urbanos registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 43
Tabla 15	Cuadro resumen del número total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 43
Tabla 16	Cuadro resumen del número total de predios rurales, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 46
Tabla 17	Cuadro resumen del número total de predios urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 47
Tabla 18	Cuadro resumen del área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 49
Tabla 19	Cuadro resumen del área total de predios rurales, registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 51
Tabla 20	Cuadro resumen del área total de predios urbanos, registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 52
Tabla 21	Cuadro resumen del valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 54
Tabla 22	Cuadro resumen del valor catastral total de los predios rurales, registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 56
Tabla 23	Cuadro resumen del valor catastral total de los predios rurales, registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 57



Índice de Figuras

Figura 1	División político administrativa del Área metropolitana de San José de Cúcuta y su localización general en el departamento de Norte de Santander y Colombia.	Pag 18
Figura 2	División en comunas del municipio de San José de Cúcuta y su localización general en el departamento de Norte de Santander.	Pag 20
Figura 3	Representación gráfica del Avalúo Catastral Total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 25
Figura 4	Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 28
Figura 5	Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico con mayor proporción en el total de predios registrados en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 30
Figura 6	Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuario registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 34
Figura 7	Porcentajes de las Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios, con participación superior al 1% del total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 36
Figura 8	Valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.	Pag 38
Figura 9	Porcentaje del Valor catastral total para los diferentes destinos económicos con participación superior al 1% del valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.	Pag 40
Figura 10	Número total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 44



Figura 11	Porcentaje de participación en el total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 45
Figura 12	Representación gráfica diferenciada del número total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 47
Figura 13	porcentaje de participación en el total de predios registrados, tanto urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 48
Figura 14	Área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 49
Figura 15	Porcentaje de participación en el área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 50
Figura 16	Representación gráfica diferenciada del área total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 52
Figura 17	porcentaje de participación en el total del área registrada, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 53
Figura 18	Valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 54
Figura 19	Porcentaje de participación en el valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad	Pag 55
Figura 20	Representación gráfica diferenciada del valor catastral total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 57
Figura 21	porcentaje de participación en el total del valor catastral registrado, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.	Pag 58



1. Introducción

Tal y como lo establece el decreto 148 de 2020, 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, etc.

El Observatorio Inmobiliario constituye una valiosa herramienta que permite comprender la evolución y el comportamiento de los diferentes tipos de bienes inmuebles que constituyen la ciudad. Su propósito radica en tener un conocimiento del cambio que, año a año, puede presentarse en los diferentes sectores y los diferentes tipos de inmuebles que se pueden encontrar en la ciudad. Para conseguir este objetivo, es necesario estudiar el mercado de bienes raíces en el municipio, a través de investigaciones, el análisis de datos recopilados por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de San José de Cúcuta, de tal manera que se pueda proporcionar información precisa sobre la dinámica, tanto física, como económica de los inmuebles inscritos ante el catastro de la administración municipal, así como el poder proyectar el futuro comportamiento del mismo con base en los datos investigados.

Este documento, que lleva como nombre: DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO Y CONDICIÓN DE PROPIEDAD CATASTRAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, tiene como propósito entregar una publicación periódica producida por el Observatorio Inmobiliario catastral de la oficina de Catastro multipropósito, dirigida a la ciudadanía en general, a funcionarios de la administración local y nacional, agremiaciones del sector privado, investigadores, estudiantes y analistas interesados en el comportamiento y la dinámica predial de la ciudad, teniendo como



base de referencia la información consignada anualmente, en la base de datos catastral y la información cartográfica de los valores catastrales de los predios en las diferentes comunas de la ciudad y sus respectivos barrios y que la información aquí contenida, permita a los usuarios de esta información tener datos oficiales y veraces que les permita tomar decisiones basadas en la dinámica del sector inmobiliario de la ciudad.

Es necesario aclarar que el valor catastral de los inmuebles que es presentado en el presente documento, ha sido obtenido con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica del municipio de San José de Cúcuta presentados en la actualización urbana del 27 de diciembre del año 2012, aprobado mediante resolución IGAC No. 54-000-0058--2012 2018, que han sido traídos a valor presente anualmente para su aplicación.

Es importante indicar, que la legislación colombiana define que el valor catastral de un predio o de sus componentes, debe oscilar entre el 60% y el 100% del valor comercial de dicho predio, lo que explica que los valores catastrales expresados en el presente informe sean inferiores al valor comercial real.

2. Marco Jurídico

A continuación, se presenta el marco normativo y jurídico que regula el sistema de información que permite la recolección, procesamiento y análisis de la información, tanto del mercado inmobiliario urbano como del rural en el que se basa el Observatorio inmobiliario Catastral.

Decreto 846 de 2021: Por el cual se modifica la estructura del IGAC y establece las funciones específicas del Observatorio Inmobiliario Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).



Resolución 1149 de 2021 del IGAC: Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.

Decreto 148 de 2020: Establece disposiciones generales del Servicio Público de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Entre otras cosas, establece la obligación para todos los gestores catastrales de contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral y la obligación, por parte de entidades públicas y privadas, de suministrar la información que se requiera para una adecuada gestión catastral.

Ley 1955 de 2019 Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 ‘Pacto por Colombia, pacto por la equidad’: Esta norma traza el curso de acción para transformar las condiciones que harán posible acelerar el crecimiento económico y la equidad de oportunidades y, entre otras cosas, define la gestión catastral como un servicio público.

Conpes 3958 de 2019: El cual define la estrategia para la implementación de la política pública de Catastro multipropósito.

Acuerdo 022 de 2019 San José de Cúcuta: Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta.

Conpes 3859 de 2016: El cual define Una política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano.

Resolución 620 de 2008 del IGAC: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3. Glosario

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. *(Art. 2.2.2.1.1 Decreto 148 de 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. *(Art. 2.2.2.1.1 Decreto 148 de 2020)*

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 física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos. *(Art. 2.2.2.1.1 Decreto 148 de 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. *(Art. 2.2.2.1.1 Decreto 148 de 2020)*

Gestores catastrales: Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los 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 de 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. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.

Operadores catastrales. Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, 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. *(Art. 2.2.2.1.5 Decreto 148 de 2020)*

Predio: inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad, situado en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado. Exceptúense las propiedades institucionales, aunque no reúnan las características, con el fin de conservar dicha unidad, pero individualizando los inmuebles de acuerdo con los documentos de propiedad.

Predio Habitacional: Predios destinados a la vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligados a este destino. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*



Predio Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o prestación de servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas y/o intelectuales Tales como: bibliotecas, museos, hemerotecas, entre otros. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Recreacional: Predios dedicados al desarrollo y/o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio de Salubridad: Predios destinados a prestación de servicios médicos tales como: clínicas, hospitales, sanatorios y puestos de salud. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Institucional: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no sean clasificables en los demás literales, tales como: Alcaldías, Gobernaciones, Registradurías, cárceles, instalaciones militares y policiales, entre otros. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)



Predio Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.

(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)

Predio Religioso: Predios destinados a la práctica del culto religioso exclusivamente.

(Documento metodología IGAC - M51400-01/17. V1)

Predio Agrícola: Predios destinados exclusivamente a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales, exceptuando los predios con destinación forestal. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*

Predio Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*

Predio Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y su transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*

Predio Forestal: Predios destinados al cultivo, conservación o explotación de especies bosques maderables y no maderables. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*

Predio de Uso Público: Predios cuyo dominio pertenece al Estado y su uso es abierto a la comunidad, tales como: calles, plazas, puentes, caminos, plazoletas, zonas verdes, entre otros. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*

Lote urbanizable no urbanizado: Predios urbanos que no han tenido desarrollo por urbanización ni por construcción y/o edificación. *(Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1)*



Lote Urbanizado no construido y/o edificado: Predios urbanos que han tenido proceso de desarrollo por urbanización, pero no por construcción. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio Lote No urbanizable: Predios urbanos que presentan una característica especial que limita su explotación económica por lo cual no pueden ser urbanizados. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Predio de Servicios Especiales: Predios cuya actividad genera alto impacto ambiental y/o social. Estos son: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios y Lagunas de Oxidación”. (*Documento metodología IGAC - M51400-01/17.V1*)

Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno: Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece (*Artículo 20 resolución 70 de 2011 IGAC*).

Propiedad horizontal (PH): Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (*Artículo 17 resolución 70 de 2011 IGAC*).

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (*Artículo 17 resolución 70 de 2011 IGAC*).

No Propiedad horizontal (NPH): son aquellos predios que no se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, ni condominio.



Condominio: Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. (*Artículo 17 resolución 70 de 2011 IGAC*).

4. Descripción general del informe

4.1. Alcance del Informe

En el presente informe se entrega el análisis de la destinación económica global de los inmuebles registrados ante la oficina de catastro multipropósito de san José de Cúcuta para la vigencia 2023; así como la condición de propiedad de dichas edificaciones y el avalúo catastral global de las edificaciones del municipio en su conjunto.

El objetivo general de este informe es el de proveer un documento técnico de análisis que resuma los principales macro datos de la base catastral de la ciudad, para el conocimiento de la ciudadanía y de todos aquellos investigadores que requieran dicha información para la elaboración de análisis técnicos, ya sea de uso particular, publico, institucional o académico.

De igual manera, también se pretende que estos informes sirvan como material histórico para el futuro, en los que se tenga información veraz del estado y del comportamiento del mercado inmobiliario en el municipio.

4.2. Objetivos Específicos

Son objetivos específicos del presente análisis los siguientes:

- Determinar el valor catastral global de los predios del municipio de San José de Cúcuta.
- Analizar el numero de predios, el área y su valor catastral global según su destinación económica.



- Analizar el número de predios, el área registrada y su valor catastral global según su condición de propiedad.
- Entregar una memoria general escrita y detallada para el análisis de la comunidad en general, sobre la información actual registrada ante la oficina de catastro multipropósito del municipio de San José de Cúcuta.
- Entregar insumos técnicos que formen parte del observatorio inmobiliario y le permitan a los investigadores locales, nacionales e internacionales obtener información actual y registrada ante la oficina de catastro multipropósito del municipio de San José de Cúcuta.

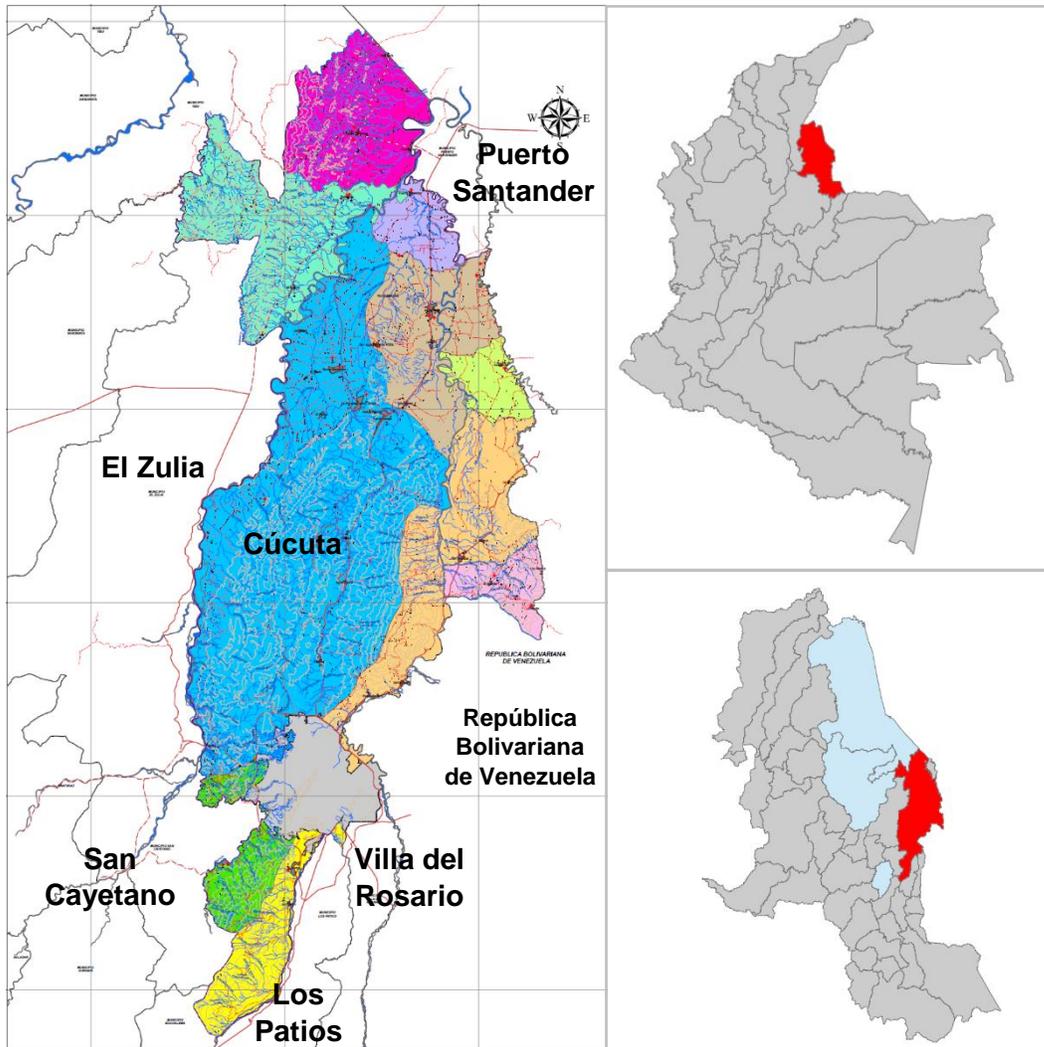
5. Características del municipio

5.1. Características generales del Municipio

El municipio de San José de Cúcuta se encuentra ubicado al este del departamento de Norte de Santander, en la República de Colombia y limita por el este con la república Bolivariana de Venezuela y el municipio de Puerto Santander. Al Oeste limita con el municipio de El Zulia, al Norte limita con el municipio de Tibú y al Sur limita con los municipios de San Cayetano, Los



Patios y Villa del Rosario Cuenta con una superficie aproximada de 1.117 Km² y una población aproximada de 796.000 habitantes en el área



urbana y rural del municipio de Cúcuta y aproximadamente 1.046.000 habitantes en su área metropolitana.

Figura 1. División político administrativa del Área metropolitana de San José de Cúcuta y su localización general en el departamento de Norte de Santander y Colombia.

(Fuente: Mapa de división político administrativa Revisión del POT de San José de Cúcuta Acuerdo 022 de 2019)

5.2. División político administrativa del municipio

5.2.1. Comunas del municipio de San José de Cúcuta

El casco urbano del municipio de san José de Cúcuta esta dividido en 10 comunas las cuales se encuentran sub divididas a su vez en 262 barrios. A continuación, se presenta el mapa de las comunas del municipio de san José de Cúcuta.

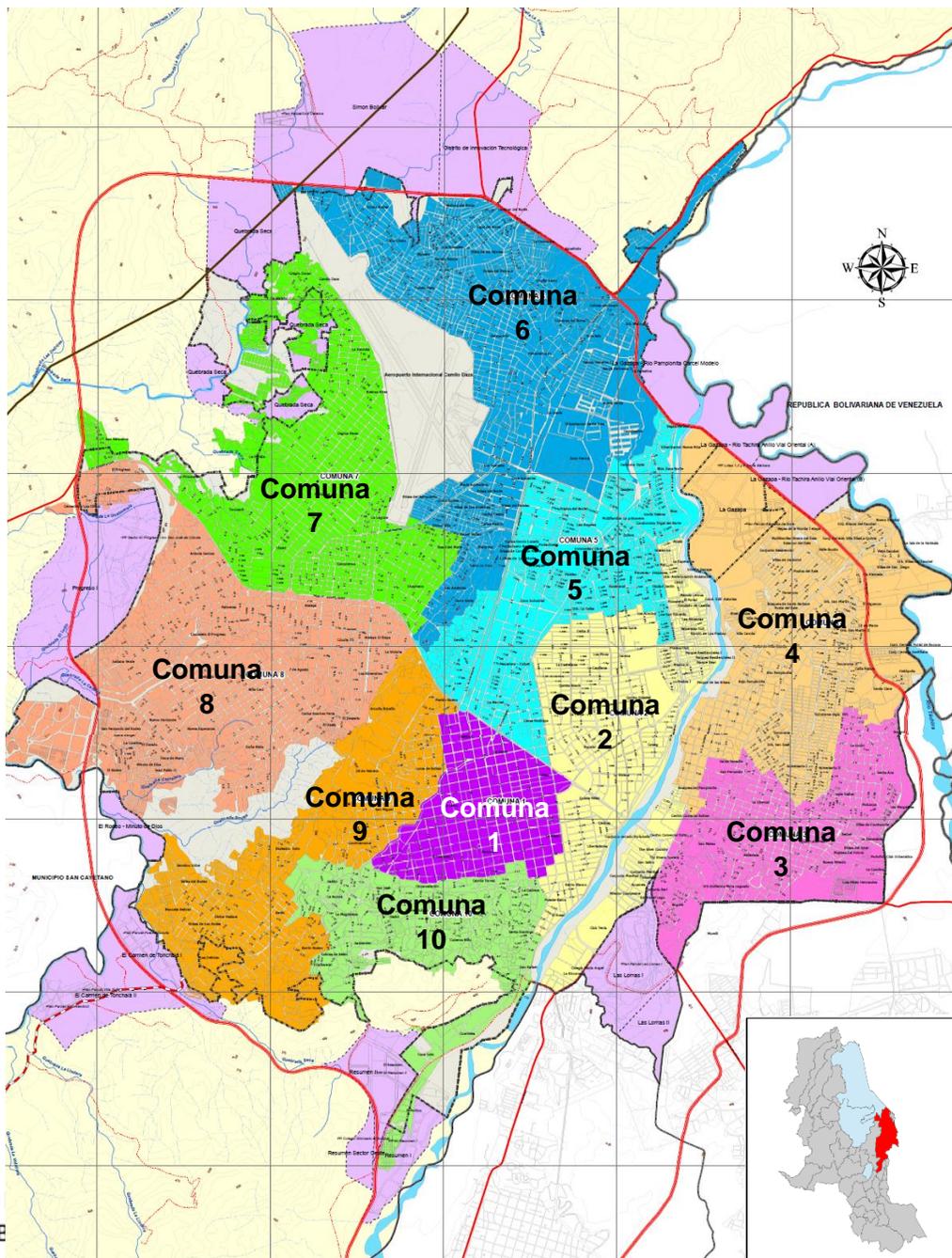


Figura 2. División en comunas del municipio de San José de Cúcuta y su localización general en el departamento de Norte de Santander.

(Fuente: Mapa de comunas Revisión del POT de San José de Cúcuta Acuerdo 022 de 2019)

5.2.2. Barrios del municipio de San José de Cúcuta

En la siguiente tabla se presentan los 262 barrios que constituyen las diferentes comunas del municipio de san José de Cúcuta.

Tabla 1

Listado de Barrios del municipio de San José de Cúcuta con sus respectivas comunas según lo registrado en el Acuerdo 022 de 2019, Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del POT del Municipio de San José de Cúcuta.





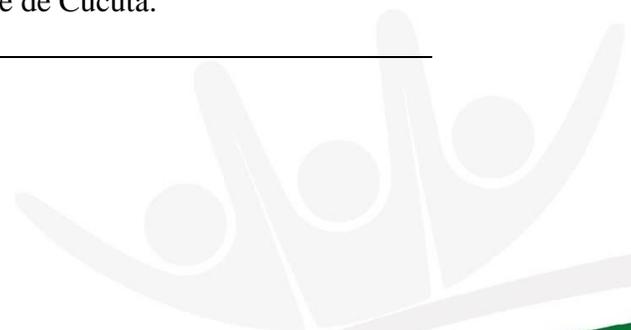
COMUNA 1 - 8 BARRIOS	
1	El contenido
2	El paramo
3	Centro
4	La playa
5	Latino
6	El callejón
7	Sector la sexta
8	El llano

COMUNA 2 - 47 BARRIOS	
1	alcala
2	gratamira
3	la esperanza
4	andalucia
5	casd
6	manolo lemus
7	El portal del escobal
8	primavera
9	condado de castilla
10	las almeidas
11	santa lucia
12	valparaiso suit
13	rincon de los prados
14	prados club
15	parques residenciales i
16	parques residenciales ii
17	parque real
18	prados i
19	prados ii
20	quinta oriental
21	govica
22	ceiba ii
23	la castellana
24	los pinos
25	la capillana
26	los acacios
27	quinta bosh

COMUNA 3 - 23 BARRIOS	
28	la ceiba
29	popular
30	colsag
31	la riviera
32	quinta velez
33	caobos
34	libertadores
35	barrio blanco
36	puente barco
37	El rosal del norte
38	conjunto cerrado porto bello
39	the river country
40	the river tower
41	san isidro
42	conjunto plenitud A
43	conjunto plenitud B
44	altavista
45	acuarela
46	mirador campestre
47	la rinconada

Tabla 1 (Continuación)

Listado de Barrios del municipio de San José de Cúcuta con sus respectivas comunas según lo registrado en el Acuerdo 022 de 2019, Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del POT del Municipio de San José de Cúcuta.



COMUNA 3 - Continuacion			
17	santa teresita	33	urb. Villas del escobal
18	san fernando	34	viejo escobal
19	la libertad	35	vegas de la florida etapa 1
20	bella vista	36	nuevo escobal
21	san mateo	37	urb. Rincon del escobal
22	urb. Guillermo mora laguado	38	villa elisa la quinta
23	bogota	39	urb. Nueva niza
COMUNA 4 - 39 BARRIOS		COMUNA 5 - 27 BARRIOS	
1	aniversario i	1	vegas del rio
2	aniversario ii	2	urb. Nueva niza
3	urb. San jose	3	carlos garcia lozada
4	torcoroma	4	niza zona norte
5	torcoroma siglo xxi	5	tasajero
6	bosques de pamplonita	6	niza zona norte
7	san luis	7	santa helena
8	bajo pamplonita	8	la primavera
9	alto pamplonita	9	trigal del norte
10	torcoroma ii	10	prados del norte
11	caña fistolo	11	los angeles
12	santa clara	12	portachuelo
13	heliopolis	13	brisas de corral de piedra
14	conj. cerrado santillana	14	colinas de la victoria
15	conj. cerrado portal de bocono	15	el bosque
16	villa paola	16	paraiso
17	villa camila	17	zulima
18	portal de villa camila	18	proceres - urapanes
19	river house	19	ciudad jardin
20	urb. San martin	20	guaimaral
21	13 de marzo	21	urb. La ceiba
22	el higueron	22	zona industrial
23	punta del este	23	pescadero colpet
24	bosques de santa barbara	24	san eduardo
25	urb. San martin	25	sevilla
26	prados del este	26	la merced
27	villas de santorini	27	yeras restrepo
28	estacion del este		
29	rivera del este		
30	valle bonito		
31	la alameda		
32	villas de sandiego		
		COMUNA 6 - 43 BARRIOS	
		1	simon bolivar
		2	caño limon
		3	molinos del norte
		4	trigal del norte

Tabla 1 (Continuación)

Listado de Barrios del municipio de San José de Cúcuta con sus respectivas comunas según lo registrado en el Acuerdo 022 de 2019, Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del POT del Municipio de San José de Cúcuta.

COMUNA 9 - 16 BARRIOS	
1	arnulfo briseño
2	pueblo nuevo
3	carora
4	loma de bolivar
5	28 de febrero
6	san miguel
7	cundinamarca
8	rudesino soto
9	belen
10	geronimo uribe
11	valles del rodeo
12	manuela beltran
13	divina pastora
14	brisas de los andes
15	las delicias
16	barrio nuevo

COMUNA 10 - 19 BARRIOS	
1	gaitan
2	la aurora
3	la magdalena
4	san jose
5	sanatander
6	colinas de belen
7	cañaveral
8	galan
9	circunvalacion
10	alfonso lopez
11	cuperos niño
12	camilo torres
13	la cabrera
14	santo domingo
15	san rafael
16	cuarteles
17	coca cola
18	el portico
19	el resumen I

6. Avalúo Catastral Global

El avalúo catastral global del municipio de san José de Cúcuta es de \$24,24 Billones de pesos, de los cuales, el 96.53% de este avalúo corresponde al valor catastral de predios no rurales, que equivale a \$23.4 Billones de pesos y el 3.47% de este avalúo corresponde al valor catastral de predios rurales, que equivale a \$0.84 Billones de pesos.

En la Tabla 2 se muestra el valor detallado del avalúo catastral global y se puede ver gráficamente en la Figura 3.



Tabla 2

Avalúo Catastral Total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	VALOR EN PESOS	% DEL TOTAL
AVALÚO CATASTRAL DE PREDIOS RURALES	842,124,480,730	3.47%
AVALÚO CATASTRAL DE PREDIOS NO RURALES	23,402,772,345,770	96.53%
AVALÚO CATASTRAL TOTAL	24,244,896,826,500	100.00%

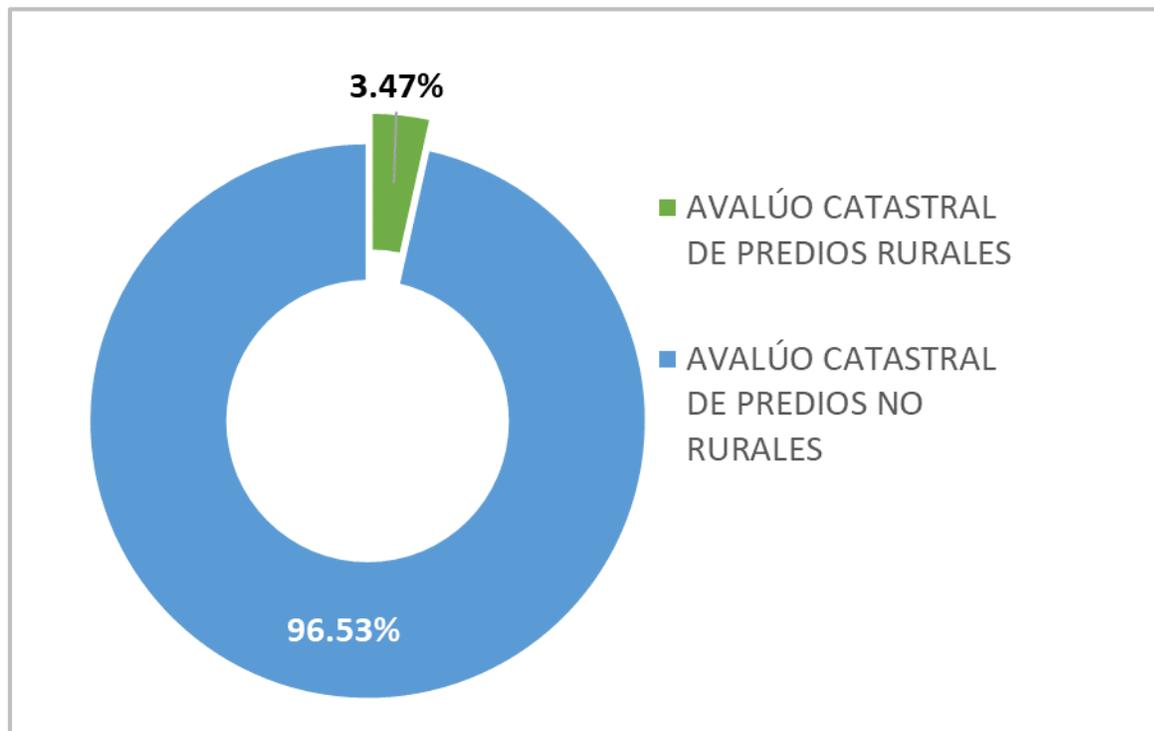


Figura 3. Representación grafica del Avalúo Catastral Total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

7. Destinación Económica

La Destinación Económica de los Predios es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

Esta clasificación podrá ser objeto de subclasificación de acuerdo con lo establecido mediante reglamento del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. Análisis general de la Destinación Económica de los predios

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la destinación económica de los predios registrados en oficina de catastro multipropósito del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 3

Resumen de los Destinos económicos de los predios registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	UNIDADES REGISTRADAS	ÁREA TOTAL POR DESTINO ECONÓMICO (M2)	AVALÚO CATASTRAL INTEGRAL POR DESTINO ECONÓMICO	VALOR PROMEDIO (\$/UND)	VALOR UNITARIO INTEGRAL (\$/M2)
HABITACIONAL	A	261,467	48,960,472	16,161,593,789,520	61,811,218	330,095
INDUSTRIAL	B	508	5,359,774	289,290,719,000	569,469,919	53,974
COMERCIAL	C	29,769	4,178,388	4,291,118,817,000	144,147,228	1,026,979
AGROPECUARIO	D	8,305	2,944,525,372	821,196,287,210	98,879,746	279
MINERO	E	8	1,504,494	135,697,000	16,962,125	90
CULTURAL	F	59	52,933	23,042,712,000	390,554,441	435,318
RECREACIONAL	G	163	1,064,380	156,359,205,000	959,258,926	146,902
SALUBRIDAD	H	176	409,960	164,116,596,000	932,480,659	400,323
INSTITUCIONAL	I	379	4,547,890	604,325,752,000	1,594,527,050	132,880
EDUCATIVO	J	718	2,035,736	555,380,366,000	773,510,259	272,816
RELIGIOSO	K	607	709,065	134,044,895,000	220,831,787	189,045
AGRÍCOLA	L	53	3,271,977	3,241,286,000	61,156,340	991
PECUARIO	M	28	1,871	1,756,913,000	62,746,893	939,024
FORESTAL	O	15	52,369	1,923,825,000	128,255,000	36,736
USO PÚBLICO	P	693	2,442,543	157,182,643,000	226,814,781	64,352
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	9	7,407	136,869,000	15,207,667	18,478
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	3,753	11,090,161	670,707,478,000	178,712,358	60,478
LOTE NO URBANIZABLE	S	8,945	3,624,740	206,725,543,770	23,110,737	57,032
SERVICIOS ESPECIALES	T	39	21,852	2,617,433,000	67,113,667	119,780
TOTALES		315,694	3,033,861,384	24,244,896,826,500		

En esta tabla se puede observar un resumen completo del tipo de destinación económica de los predios que se encuentran registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de san José de Cúcuta, así como el número de unidades de cada tipo, el área del suelo destinada para cada destino y el valor catastral integral total de cada tipo de destinación económica.

7.2. Unidades registradas por destinación económica

En la siguiente tabla se puede observar de forma separada el número de predios registrados ante la oficina de catastro multi propósito de San José de Cúcuta según su destinación económica.

Tabla 4

Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023 según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	UNIDADES REGISTRADAS	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	261,467	82.8229%
COMERCIAL	C	29,769	9.4297%
LOTE NO URBANIZABLE	S	8,945	2.8334%
AGROPECUARIO	D	8,305	2.6307%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	3,753	1.1888%
EDUCATIVO	J	718	0.2274%
USO PUBLICO	P	693	0.2195%
RELIGIOSO	K	607	0.1923%
INDUSTRIAL	B	508	0.1609%
INSTITUCIONAL	I	379	0.1201%
SALUBRIDAD	H	176	0.0558%
RECREACIONAL	G	163	0.0516%
CULTURAL	F	59	0.0187%
AGRÍCOLA	L	53	0.0168%
SERVICIOS ESPECIALES	T	39	0.0124%
PECUARIO	M	28	0.0089%
FORESTAL	O	15	0.0048%
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	9	0.0029%
MINERO	E	8	0.0025%
TOTALES		315,694	100.00%

Como se puede observar en la tabla 4, la mayor cantidad de inmuebles registrados tiene una destinación económica habitacional con 261.467 unidades registradas, y lo sigue en segundo lugar el destino comercial, con 29.769 unidades registradas.

Si analizamos específicamente los terrenos sin edificar, podemos observar que existen 8.945 lotes no urbanizables registrados, así como 3.753 lotes urbanizados no construidos y 9 lotes urbanizables no urbanizados.

En la figura 4 se puede ver las unidades registradas de forma gráfica.

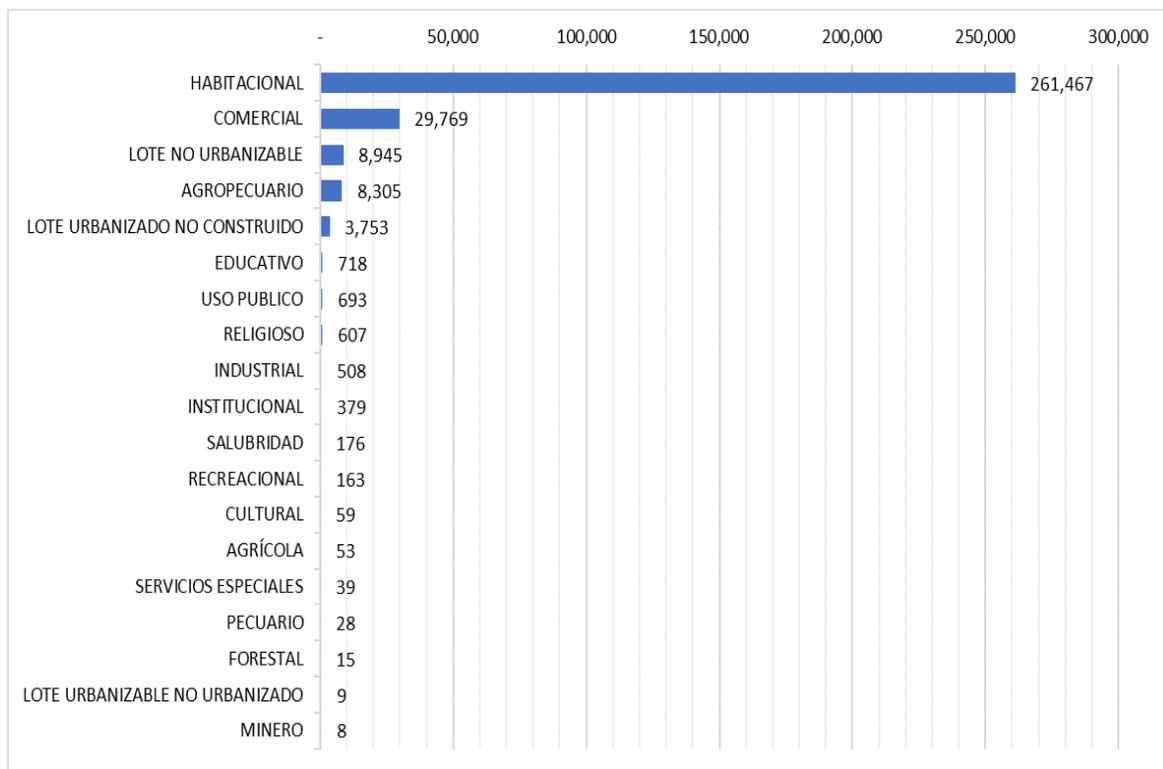


Figura 4. Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.



En la tabla 5 es posible observar los destinos económicos con más predios registrados en la Base de datos catastral - vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta y su proporción con respecto al total de predios registrados.

Tabla 5

Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023 según su Destino económico, con mayor proporción en el total de predios registrados en el municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	UNIDADES REGISTRADAS	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	261,467	82.82%
COMERCIAL	C	29,769	9.43%
LOTE NO URBANIZABLE	S	8,945	2.83%
AGROPECUARIO	D	8,305	2.63%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	3,753	1.19%
OTROS	-	3,455	1.09%
TOTALES		315,694	100.00%

En la figura 5 se puede ver de forma gráfica los datos porcentuales de la tabla 5 y las proporciones del total de predios registrados en la base catastral para la vigencia 2023 de los principales destinos económicos con respecto al total de predios registrados.



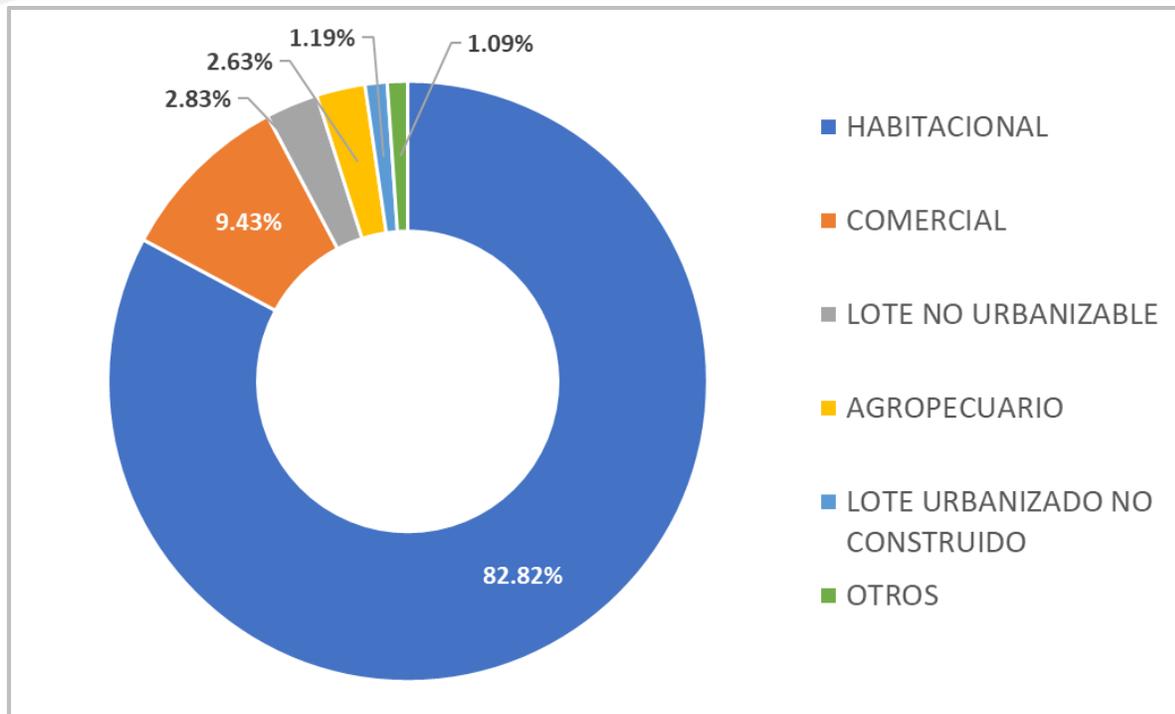


Figura 5. Unidades registradas en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico con mayor proporción en el total de predios registrados en el municipio de San José de Cúcuta.

Es de anotar que en la descripción de “OTROS”, se han incluido los destinos económicos con una proporción inferior al 1% de los predios registrados.

En la figura 5 se puede ver que el destino económico habitacional equivale a un 82.82% del total de los predios registrados, el comercial equivale a un 9.43% del total de los predios registrados y que los lotes no urbanizables, el destino agropecuario y los lotes urbanizados no construidos equivalen al 2.83%, 2.63% y 1.19% respectivamente del total de los predios registrados.



7.3. Área de terreno registradas por destinación económica

En la tabla 6 se puede observar de forma separada el Área de terreno de los diferentes predios registrados en la base de datos catastral – vigencia 2023 de San José de Cúcuta según su destinación económica.

Tabla 6

Área de terreno registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO POR DESTINO ECONÓMICO (M2)	% DEL TOTAL
AGROPECUARIO	D	2,944,525,372	97.0554%
HABITACIONAL	A	48,960,472	1.6138%
FORESTAL	O	11,090,161	0.3655%
COMERCIAL	C	5,359,774	0.1767%
INDUSTRIAL	B	4,547,890	0.1499%
LOTE NO URBANIZABLE	S	4,178,388	0.1377%
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	3,624,740	0.1195%
RECREACIONAL	G	3,271,977	0.1078%
SERVICIOS ESPECIALES	T	2,442,543	0.0805%
INSTITUCIONAL	I	2,035,736	0.0671%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	1,504,494	0.0496%
USO PUBLICO	P	1,064,380	0.0351%
SALUBRIDAD	H	709,065	0.0234%
RELIGIOSO	K	409,960	0.0135%
EDUCATIVO	J	52,933	0.0017%
AGRÍCOLA	L	52,369	0.0017%
MINERO	E	21,852	0.0007%
PECUARIO	M	7,407	0.0002%
CULTURAL	F	1,871	0.0001%
TOTALES		3,033,861,384	100.00%

Como se puede observar en la tabla 6, la mayor cantidad de área registrada tiene una destinación económica agropecuaria con 2.944.525.372 m2 registrados, lo que equivale a

294,452 hectáreas y lo sigue en segundo lugar el destino económico habitacional, con 48.96 hectáreas o lo que es lo mismo 48.960.472 m² registrados.

De igual manera, los terrenos sin edificar se pueden discriminar de la siguiente manera: los lotes no urbanizables registrados suman un área total registrada en la base catastral con vigencia 2023 de 4.178.388 m²; los lotes urbanizables no urbanizados suman un área total de 3.624.740 m² y los lotes urbanizados no construidos tienen un área total de 1.504.494 m².

Considerando que el área de destino económico agropecuario equivale al 97.06% del total de área registrada y el resto de los destinos económicos tan solo representan el 2.94% del total del área registrada, tal y como lo muestra la tabla 7; en los análisis siguientes de esta sección, se analizarán de forma separada los destinos económicos del suelo NO agropecuario para poder realizar una comparación simétrica de dichos destinos económicos.

Tabla 7

Área de terreno registrada de Destinos económicos Agropecuarios y NO agropecuario en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO POR DESTINO ECONÓMICO (M ²)	% DEL TOTAL
DESTINO AGROPECUARIO	D	2,944,525,372	97.06%
DESTINO NO AGROPECUARIO		89,336,012	2.94%
TOTALES		3,033,861,384	100.00%

Luego de haber extraído de los destinos económicos el destino económico agropecuario, se ha construido la tabla 8, en donde se pueden observar los destinos económicos NO agropecuarios y se han calculado los nuevos porcentajes según el área total de destino NO agropecuaria registrada en la base de datos catastral – vigencia 2023.

Tabla 8

Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 en el municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO POR DESTINO ECONÓMICO (M2)	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	48,960,472	54.8049%
FORESTAL	O	11,090,161	12.4140%
COMERCIAL	C	5,359,774	5.9996%
INDUSTRIAL	B	4,547,890	5.0908%
LOTE NO URBANIZABLE	S	4,178,388	4.6772%
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	3,624,740	4.0574%
RECREACIONAL	G	3,271,977	3.6626%
SERVICIOS ESPECIALES	T	2,442,543	2.7341%
INSTITUCIONAL	I	2,035,736	2.2787%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	1,504,494	1.6841%
USO PUBLICO	P	1,064,380	1.1914%
SALUBRIDAD	H	709,065	0.7937%
RELIGIOSO	K	409,960	0.4589%
EDUCATIVO	J	52,933	0.0593%
AGRÍCOLA	L	52,369	0.0586%
MINERO	E	21,852	0.0245%
PECUARIO	M	7,407	0.0083%
CULTURAL	F	1,871	0.0021%
TOTALES		89,336,012	100.00%

Como se puede observar en la tabla 8, la mayor cantidad de Área registrada tiene una destinación económica habitacional con 48.9 millones de metros cuadrados registrados; lo sigue en segundo lugar el destino forestal con 11.09 millones de metros cuadrados y en tercer lugar se encuentra el destino Comercial con 5.36 millones de metros cuadrados registrados.

En la figura 6 se pueden ver de forma gráfica y por separado, las áreas registradas NO agropecuarias, según su destinación económica.

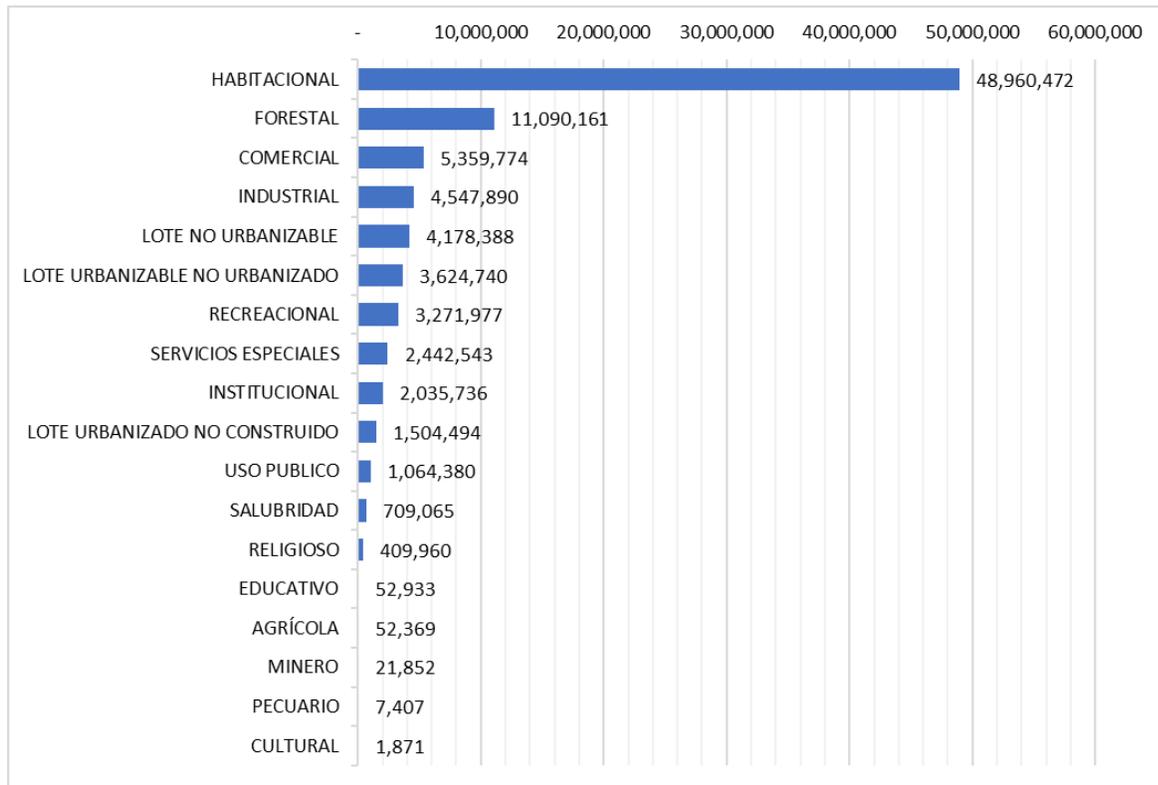


Figura 6. Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuario registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

En la tabla 9 es posible observar los destinos económicos que más Área registrada tienen en la oficina de catastro multi propósito y su proporción con respecto al total de predios registrados.

En la tabla 9 y en la figura 7, se pueden observar, tanto numérica como gráficamente, los destinos económicos NO agropecuarios por separado, que tienen una proporción superior al 1%

con respecto al total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 9

Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios, con participación superior al 1% del total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO POR DESTINO ECONÓMICO (M2)	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	48,960,472	54.80%
FORESTAL	O	11,090,161	12.41%
COMERCIAL	C	5,359,774	6.00%
INDUSTRIAL	B	4,547,890	5.09%
LOTE NO URBANIZABLE	S	4,178,388	4.68%
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	3,624,740	4.06%
RECREACIONAL	G	3,271,977	3.66%
SERVICIOS ESPECIALES	T	2,442,543	2.73%
INSTITUCIONAL	I	2,035,736	2.28%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	1,504,494	1.68%
USO PUBLICO	P	1,064,380	1.19%
OTROS		1,255,457	1.41%
TOTALES		89,336,012	100.00%



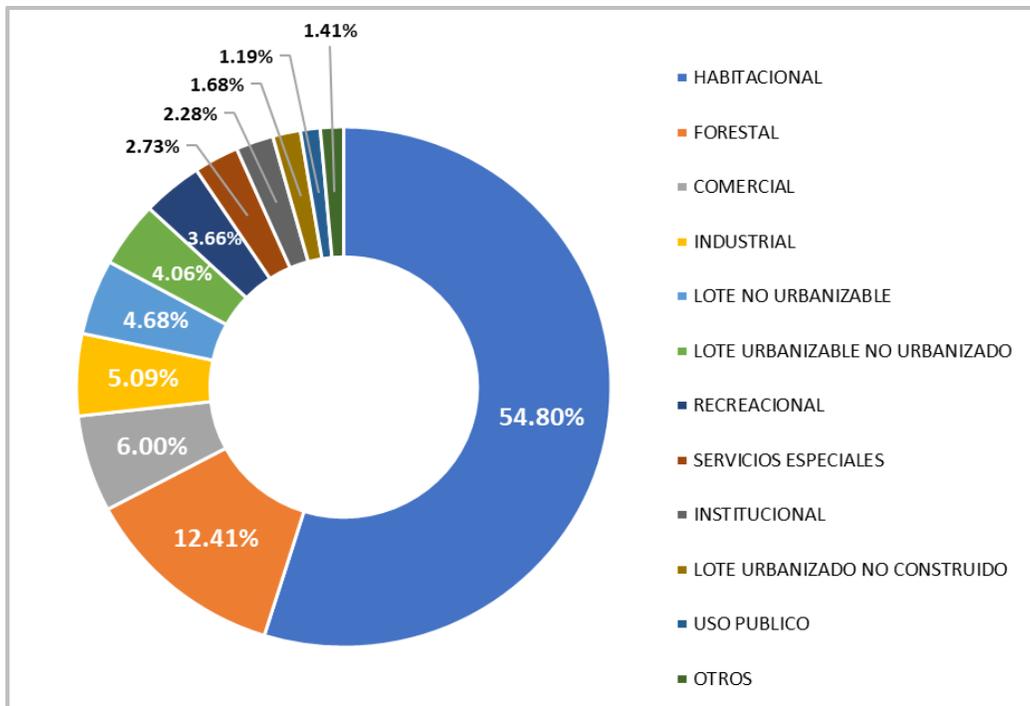


Figura 7. Porcentajes de las Área de terreno de Destinos económicos NO agropecuarios, con participación superior al 1% del total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

En la tabla 10 se puede observar de forma separada el valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 de San José de Cúcuta según su destinación económica.

Tabla 10

Valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.



DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	AVALÚO CATASTRAL INTEGRAL POR DESTINO ECONÓMICO	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	16,161,593,789,520	66.6598%
COMERCIAL	C	4,291,118,817,000	17.6991%
AGROPECUARIO	D	821,196,287,210	3.3871%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	670,707,478,000	2.7664%
INSTITUCIONAL	I	604,325,752,000	2.4926%
EDUCATIVO	J	555,380,366,000	2.2907%
INDUSTRIAL	B	289,290,719,000	1.1932%
LOTE NO URBANIZABLE	S	206,725,543,770	0.8527%
SALUBRIDAD	H	164,116,596,000	0.6769%
USO PUBLICO	P	157,182,643,000	0.6483%
RECREACIONAL	G	156,359,205,000	0.6449%
RELIGIOSO	K	134,044,895,000	0.5529%
CULTURAL	F	23,042,712,000	0.0950%
AGRÍCOLA	L	3,241,286,000	0.0134%
SERVICIOS ESPECIALES	T	2,617,433,000	0.0108%
FORESTAL	O	1,923,825,000	0.0079%
PECUARIO	M	1,756,913,000	0.0072%
LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	Q	136,869,000	0.0006%
MINERO	E	135,697,000	0.0006%
TOTALES		24,244,896,826,500	100.00%

Como se puede observar en la tabla 10, según lo registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023, el conjunto de los predios que tienen una destinación económica habitacional suman un valor catastral total de 16.16 Billones de pesos, seguidos en segundo lugar por el conjunto de predios con destino económico Comercial, cuyo valor catastral total asciende a 4.3 Billones de pesos y el tercer lugar lo ocupan el conjunto de inmuebles con destino económico agropecuario, que tienen un valor catastral total de 0.82 Billones de pesos.

De igual manera, el valor catastral de los terrenos sin edificar se puede discriminar de la siguiente manera: los lotes no urbanizables registrados en la base catastral con vigencia 2023 suman un valor total catastral de 0.2 billones de pesos; los lotes urbanizables no urbanizados suman un valor catastral total de 136.87 millones de pesos y los lotes urbanizados no construidos tienen un valor catastral total de 0.67 billones de pesos.

En la figura 8 se puede ver de forma gráfica y por separado el valor catastral total registrado en la base catastral con vigencia 2023 según el destino económico de los predios.

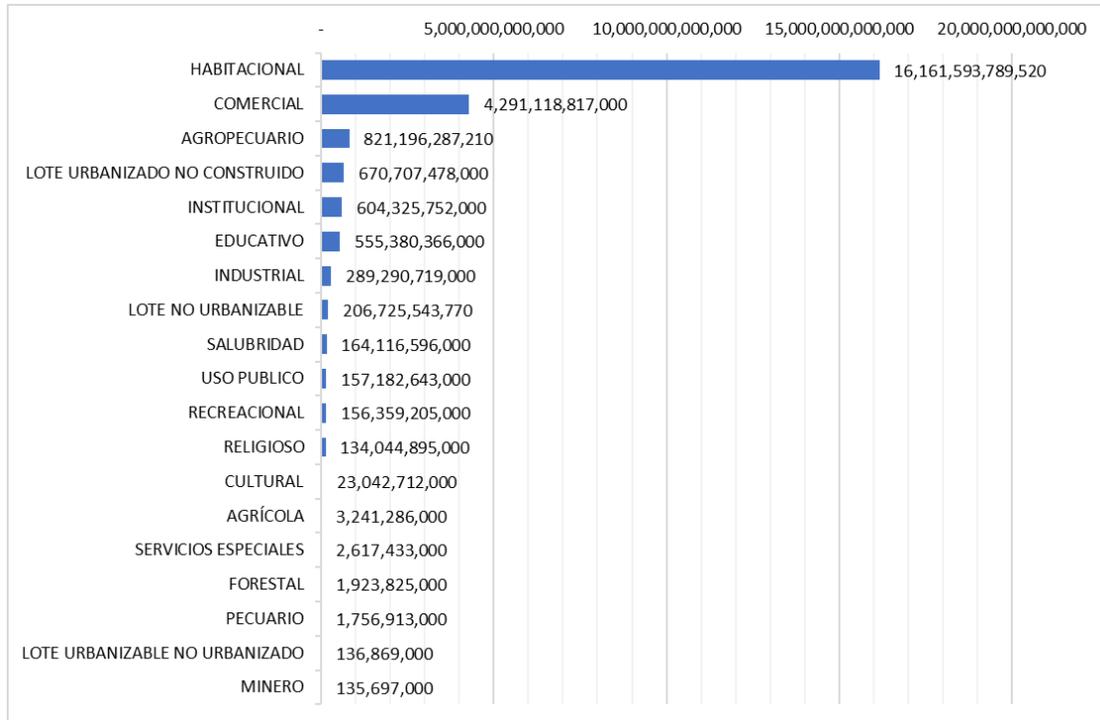


Figura 8. Valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023, según su Destino económico en el municipio de San José de Cúcuta.

En la tabla 11 y en la figura 9, se describen, tanto numérica como gráficamente, los destinos económicos con una mayor proporción del valor catastral total según su destino económico y se han agrupado en el ítem “OTROS” todos aquellos destinos económicos con una proporción de valor catastral inferior al 1% con respecto al total del valor catastral registrado en la base de datos catastral del municipio de san José de Cúcuta.



Tabla 11

Valor catastral total para los diferentes destinos económicos con participación superior al 1% del valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	AVALÚO CATASTRAL INTEGRAL POR DESTINO ECONÓMICO	% DEL TOTAL
HABITACIONAL	A	16,161,593,789,520	66.66%
COMERCIAL	C	4,291,118,817,000	17.70%
AGROPECUARIO	D	821,196,287,210	3.39%
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	R	670,707,478,000	2.77%
INSTITUCIONAL	I	604,325,752,000	2.49%
EDUCATIVO	J	555,380,366,000	2.29%
INDUSTRIAL	B	289,290,719,000	1.19%
OTROS		851,283,617,770	3.51%
TOTALES		24,244,896,826,500	100.00%

En la figura 9 se puede ver de forma gráfica los datos de la tabla 5 y las proporciones del valor catastral de los principales destinos económicos con respecto al valor catastral total registrado en la base catastral del municipio de San José de Cúcuta.

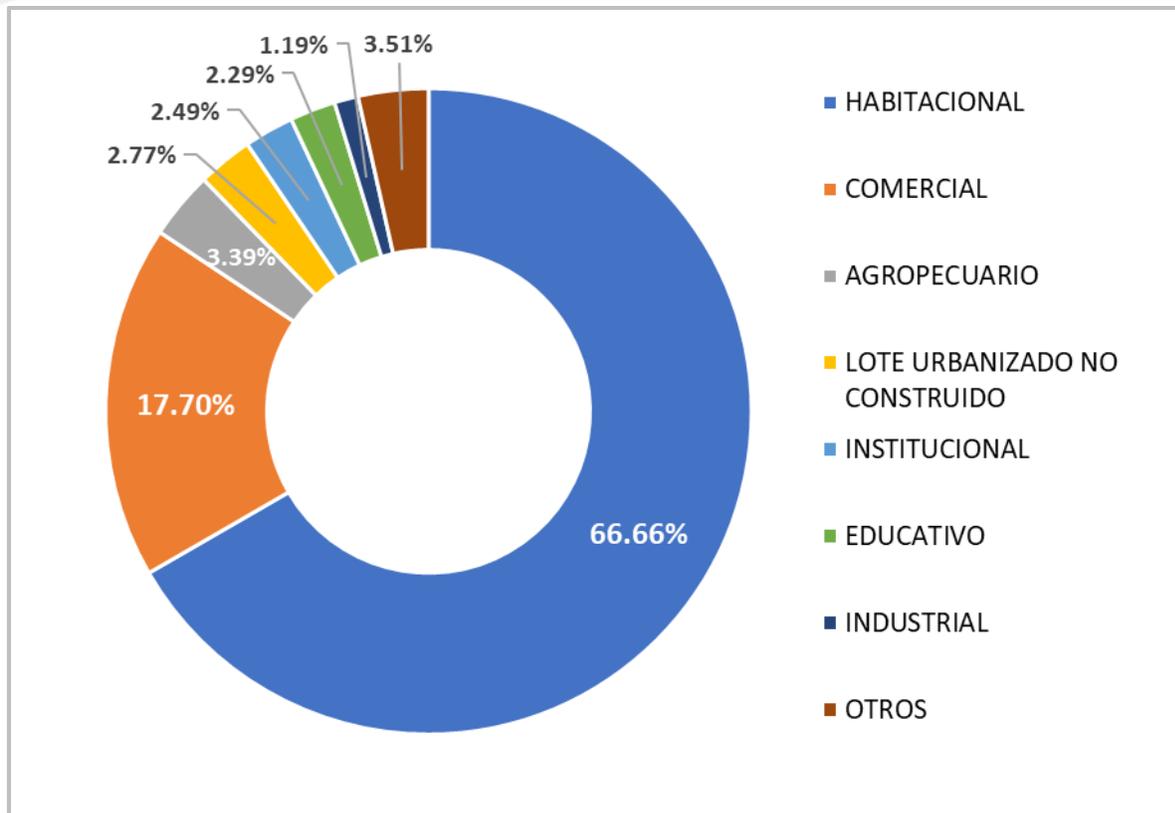


Figura 9. Porcentaje del Valor catastral total para los diferentes destinos económicos con participación superior al 1% del valor catastral total registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Es de anotar que en la descripción de “OTROS”, se han incluido los destinos económicos con una proporción inferior al 1% del total.

En la figura 9 se puede ver que el destino económico que representa el mayor porcentaje del valor catastral total del municipio de San José de Cúcuta es el destino habitacional, que equivale a un 66.66% del total del valor catastral de la ciudad; en segundo lugar, se tendría el destino económico comercial, el cual equivale a un 17.7% del total de del valor catastral de la ciudad y en tercer lugar, con una diferencia bastante marcada con los dos primeros destinos, se

encuentra el destino agropecuario con un porcentaje que equivale al 3.39% del valor catastral total de la ciudad.

8. Condición de propiedad

La condición de propiedad, también denominada en la numeración predial como la condición del predio esta dividida en 7 tipologías. De esta manera es posible identificar de forma precisa la condición legal de las construcciones en un predio. En la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, los inmuebles registrados se encuentran agrupados bajo 4 categorías en su condición de propiedad, estas categorías son las siguientes: Inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH Condición 9), Inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH Condición 0), condominios (Condición 8) y mejoras en terreno ajeno (Condición 5).

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la condición de propiedad de los diferentes predios (urbanos y rurales) registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, en donde se puede observar la condición de propiedad, la cantidad de predios registrados bajo cada condición de propiedad, así como el área total de cada grupo de predios y su valor catastral total.

Tabla 12

Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios (urbanos y rurales) registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	CANTIDAD	ÁREA (M2)	AVALÚO CATASTRAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	175,387	19,278,496	17,497,095,502,210
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	76,948	6,382,649	1,491,746,942,520
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	49,628	3,022,658	4,011,992,124,770
CONDominio	8	13,738	950,151	1,244,062,257,000
TOTALES		315,701	29,633,954	24,244,896,826,500

Con el presente análisis se ha podido constatar que en la base de datos catastral no se encuentra ningún inmueble rural registrado bajo la condición de propiedad de condominio, por lo que se ha decidido separa la tabla 12 en dos tablas complementarias, en las que se presentan por separado, los dos cuadros resumen de la condición de propiedad de los diferentes predios urbanos y la condición de propiedad de los diferentes predios rurales que se encuentran registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

En la tabla 13 se puede ver el resumen de la condición de propiedad del Total de los predios rurales registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 13

Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios rurales registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	CANTIDAD	ÁREA (M2)	AVALÚO CATASTRAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	10,152	731,904	793,053,869,210
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	6,289	321,305	33,517,822,520
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	705	28,088	15,552,789,000
TOTALES		17,146	1,081,297	842,124,480,730

Y En la tabla 14 se puede ver el resumen de la condición de propiedad del Total de los predios urbanos registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 14

Cuadro resumen de la condición de propiedad del Total de los predios urbanos registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	CANTIDAD	ÁREA (M2)	AVALÚO CATASTRAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	165,235	18,546,592	16,704,041,633,000
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	70,659	6,061,344	1,458,229,120,000
CONDominio	8	13,738	950,151	1,244,062,257,000
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	48,923	2,994,570	3,996,439,335,770
TOTALES		298,555	28,552,657	23,402,772,345,770

8.1. Análisis unificado del Número total de predios registrados por su condición de propiedad

En la tabla 15 se presenta de forma específica el número de predios, tanto urbanos como rurales, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según cada una de las condiciones de propiedad que se pueden encontrar en el municipio.

Tabla 15

Cuadro resumen del número total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	UNIDADES REGISTRADAS	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	175,387	55.55%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	76,948	24.37%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	49,628	15.72%
CONDominio	8	13,738	4.35%
TOTALES		315,701	100.00%

En las figuras 10 y 11 se puede ver gráficamente los datos de la tabla 15, en estas figuras se muestra el total de predios (unidades) registrados y su porcentaje de participación en el total de predios, agrupados según su condición de propiedad.

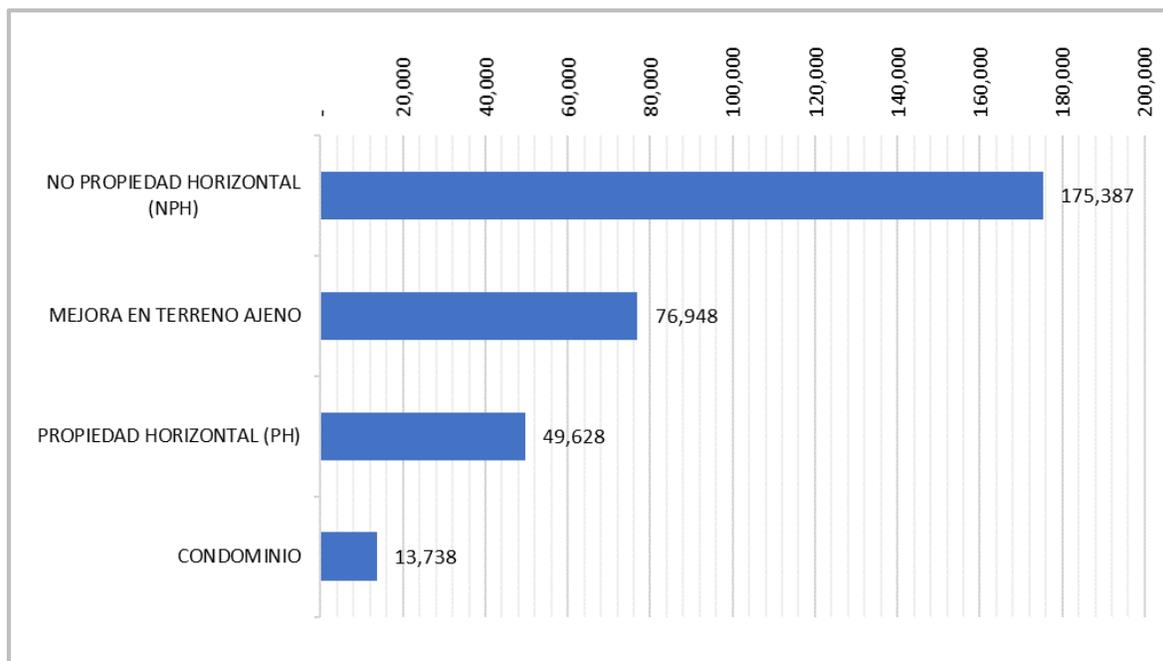


Figura 10. Número total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad



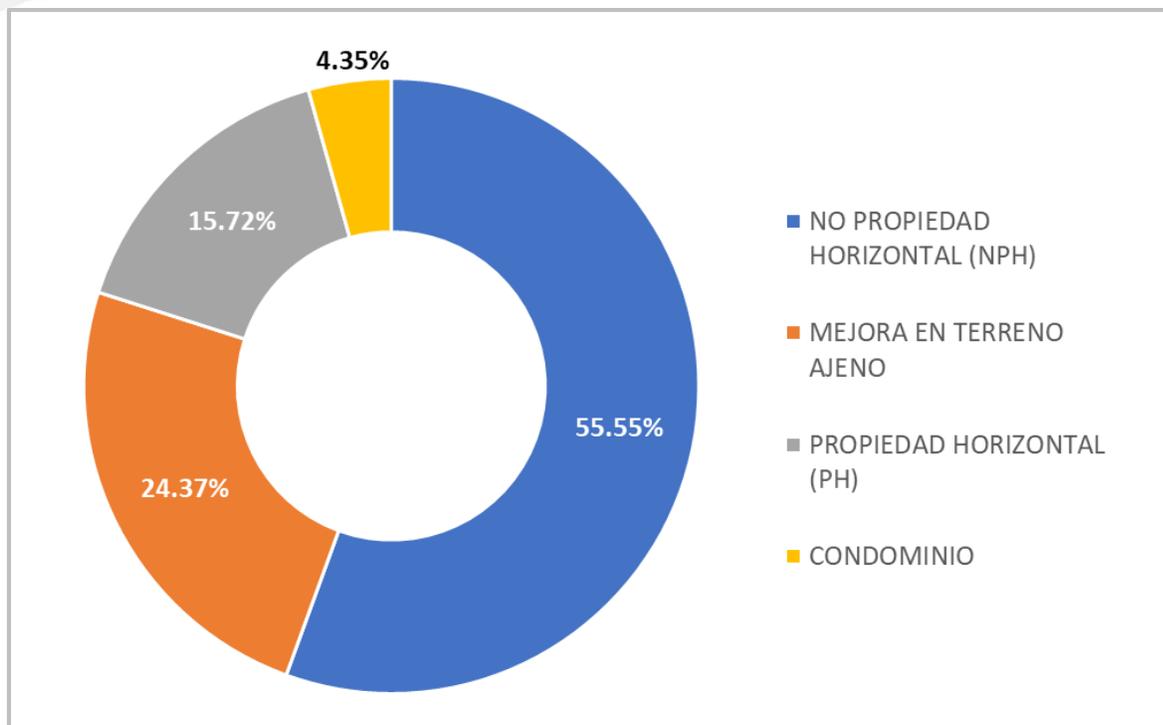


Figura 11. Porcentaje de participación en el total de predios (urbanos y rurales), registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad

Al analizar los datos de la tabla 15 y las figuras 10 y 11, se puede observar que la mayor cantidad de inmuebles registrados (urbanos y rurales) tiene una condición de propiedad de inmuebles NO sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH), agrupándose en esta condición de propiedad 175.387 predios que equivalen al 55.55% del total de predios registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023. Lo sigue en segundo lugar las mejoras construidas en terreno ajeno, con 76.948 predios registrados, que equivalen al 24.37% del total. en tercer lugar, se encuentran los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH), con 49.628 predios registrados, que equivalen al 15.72% y finalmente, en cuarto lugar, se encuentran los condominios, con 13.738 predios registrados, que equivalen al 4.35% del total de los predios registrados en la base catastral.

8.2. Análisis diferenciado del número total de predios, Rurales y Urbanos registrados por su condición de propiedad

Considerando que en la base de datos catastral no se encuentra ningún inmueble rural registrado bajo la condición de propiedad de condominio, también se ha decidido separa la tabla 15 en dos tablas complementarias, la tabla 16 en la que se muestra el resumen del número de predios rurales registrados en la base de datos catastral y la tabla 17 en la que se muestra el resumen del número de predios urbanos registrados en la base de datos catastral. En ambas tablas se presentan los predios agrupados por su condición de propiedad y además se presenta el porcentaje de participación de cada grupo en el total de predios registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 16

Cuadro resumen del número total de predios rurales, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	UNIDADES REGISTRADAS	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	10,152	3.22%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	6,289	1.99%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	705	0.22%
TOTALES		17,146	5.43%

Tabla 17

Cuadro resumen del número total de predios urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	UNIDADES REGISTRADAS	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	165,235	52.34%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	70,659	22.38%
CONDominio	8	13,738	4.35%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	48,923	15.50%
TOTALES		298,555	94.57%

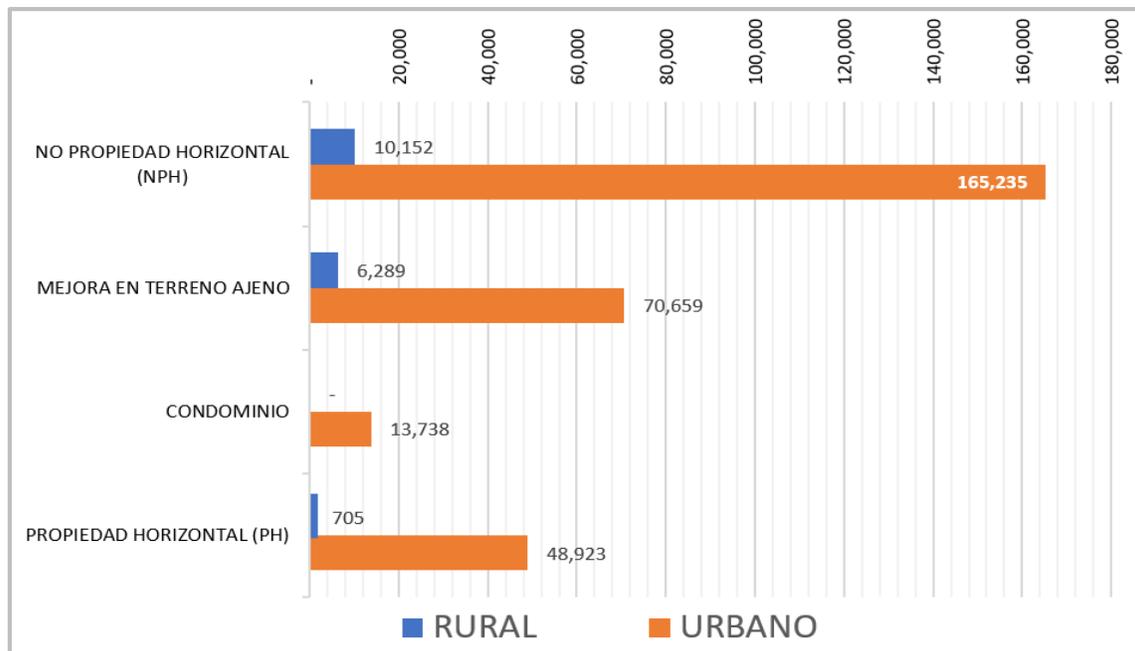


Figura 12. Representación gráfica diferenciada del número total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

En la figura 13 se representa gráficamente el porcentaje de participación en el total de predios registrados, tanto urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad según lo expresado en las tablas 16 y 17.

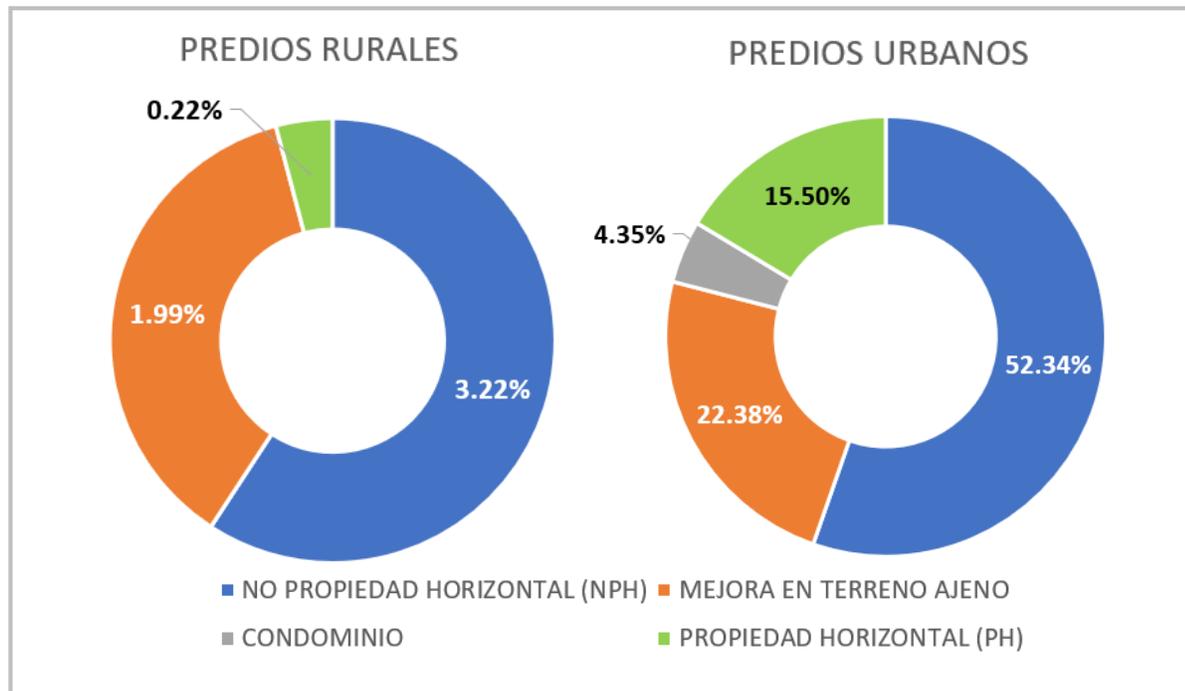


Figura 13. porcentaje de participación en el total de predios registrados, tanto urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.

8.3. Análisis unificado del área total de los predios registrada por su condición de propiedad

En la tabla 18 se presenta de forma específica el área total de los predios, tanto urbanos como rurales, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según cada una de las condiciones de propiedad que se pueden encontrar en el municipio.

Tabla 18

Cuadro resumen del área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	ÁREA (M2)	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	19,278,496	65.06%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	6,382,649	21.54%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	3,022,658	10.20%
CONDominio	8	950,151	3.21%
TOTALES		29,633,954	100.00%

En las figuras 14 y 15 se pueden ver gráficamente los datos de la tabla 18, en estas figuras se muestra el área total de los predios, agrupados según su condición de propiedad y su porcentaje de participación en el área total registrada.

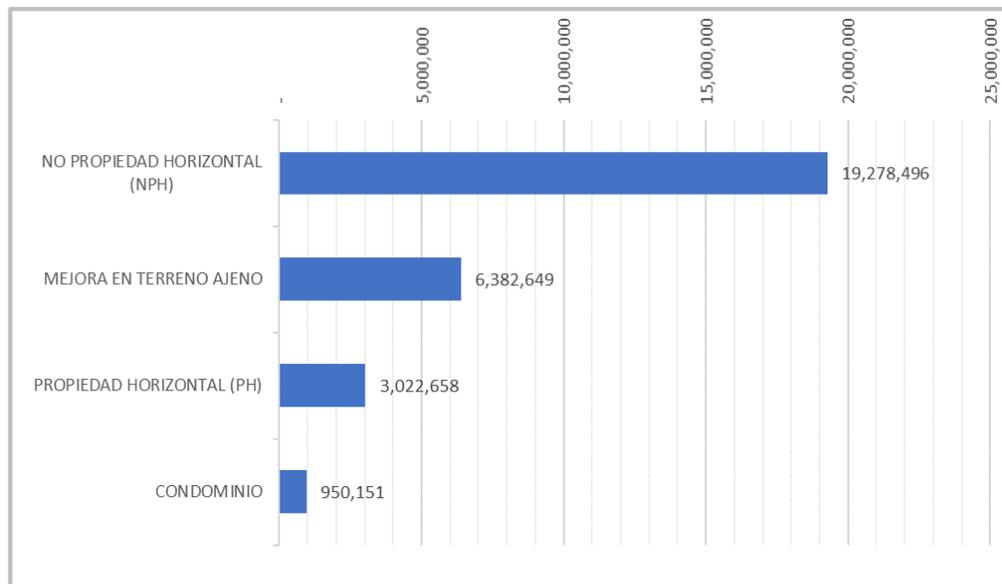


Figura 14. Área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

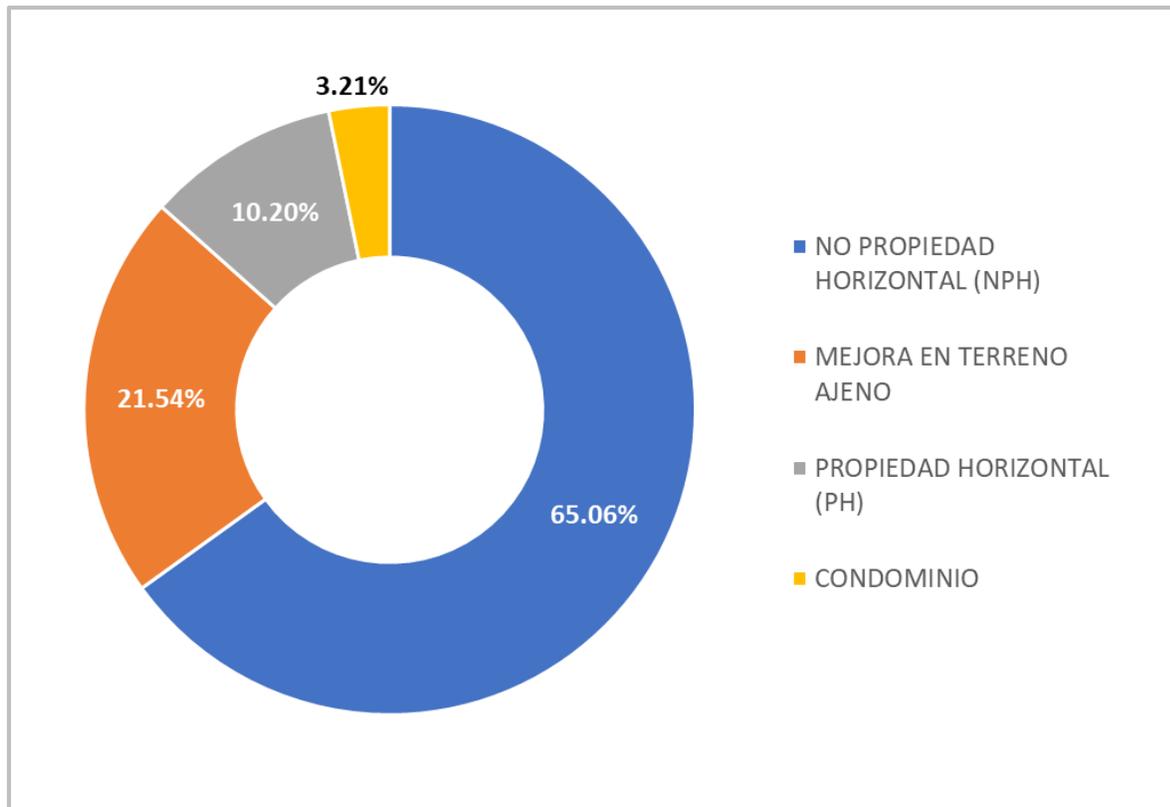


Figura 15. Porcentaje de participación en el área total de los predios (urbanos y rurales), registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad

Al analizar los datos de la tabla 18 y las figuras 14 y 15, se puede observar que la mayor cantidad de área registrada (urbanos y rurales) esta agrupada en los predios que tienen una condición de propiedad de inmuebles NO sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH), agrupándose en esta condición de propiedad un área de 19.28 millones de metros cuadrados que equivale al 65.06% del área total registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023. Lo sigue en segundo lugar las mejoras construidas en terreno ajeno, con 6.38 millones de metros cuadrados registrados, que equivalen al 21.54% del área total registrada. en tercer lugar, se encuentran los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH), con 3.02 millones

de metros cuadrados registrados, que equivalen al 10.20% y finalmente, en cuarto lugar, se encuentran los condominios, con 0.95 millones de metros cuadrados registrados, que equivalen al 3.21% del total del área registrada en la base catastral.

8.4. Análisis diferencial del área total de predios, Rurales y Urbanos registrados por su condición de propiedad

Considerando que en la base de datos catastral no se encuentra ningún inmueble rural registrado bajo la condición de propiedad de condominio, también se ha decidido separar la tabla 18 en dos tablas complementarias, la tabla 19 en la que se muestra el resumen del área de predios rurales registrada en la base de datos catastral y la tabla 20 en la que se muestra el resumen del área de predios urbanos registrada en la base de datos catastral. En ambas tablas se presentan los predios agrupados por su condición de propiedad y además se presenta el porcentaje de participación de cada grupo en el total del área registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 19

Cuadro resumen del área total de predios rurales, registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	ÁREA (M2)	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	731,904	2.47%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	321,305	1.08%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	28,088	0.09%
TOTALES		1,081,297	3.65%

Tabla 20

Cuadro resumen del área total de predios urbanos, registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	ÁREA (M2)	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	18,546,592	62.59%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	6,061,344	20.45%
CONDominio	8	950,151	3.21%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	2,994,570	10.11%
TOTALES		28,552,657	96.35%

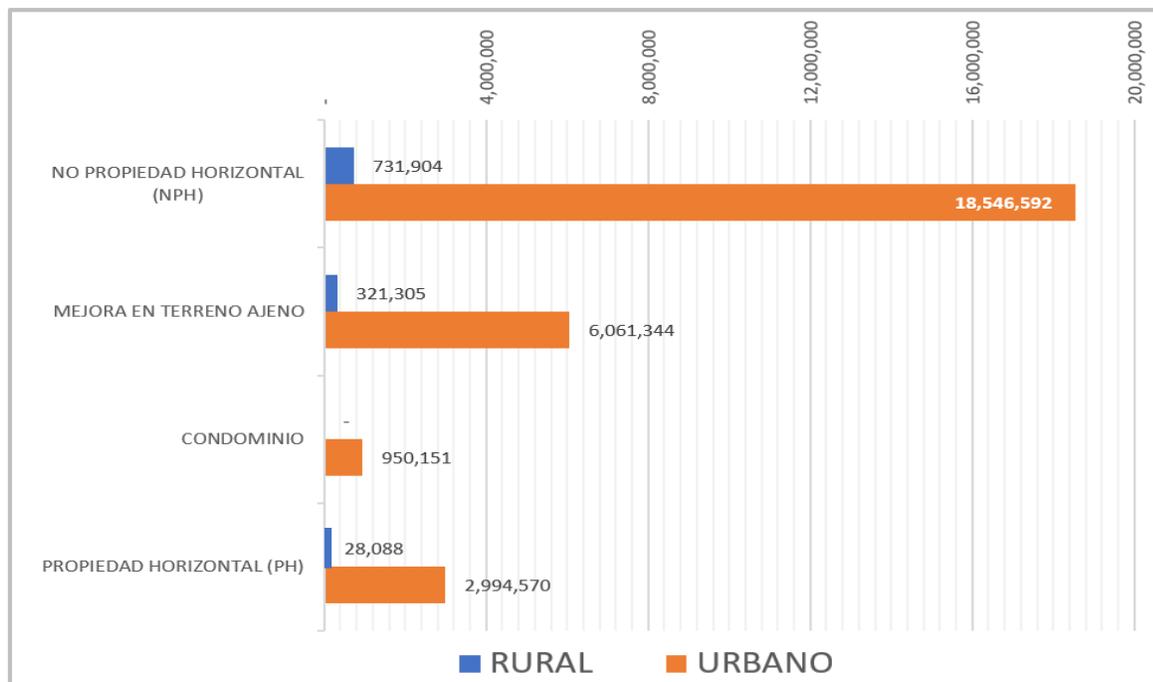


Figura 16. Representación gráfica diferenciada del área total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

En la figura 17 se representa gráficamente el porcentaje de participación en el total del área registrada, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad según lo expresado en las tablas 19 y 20.

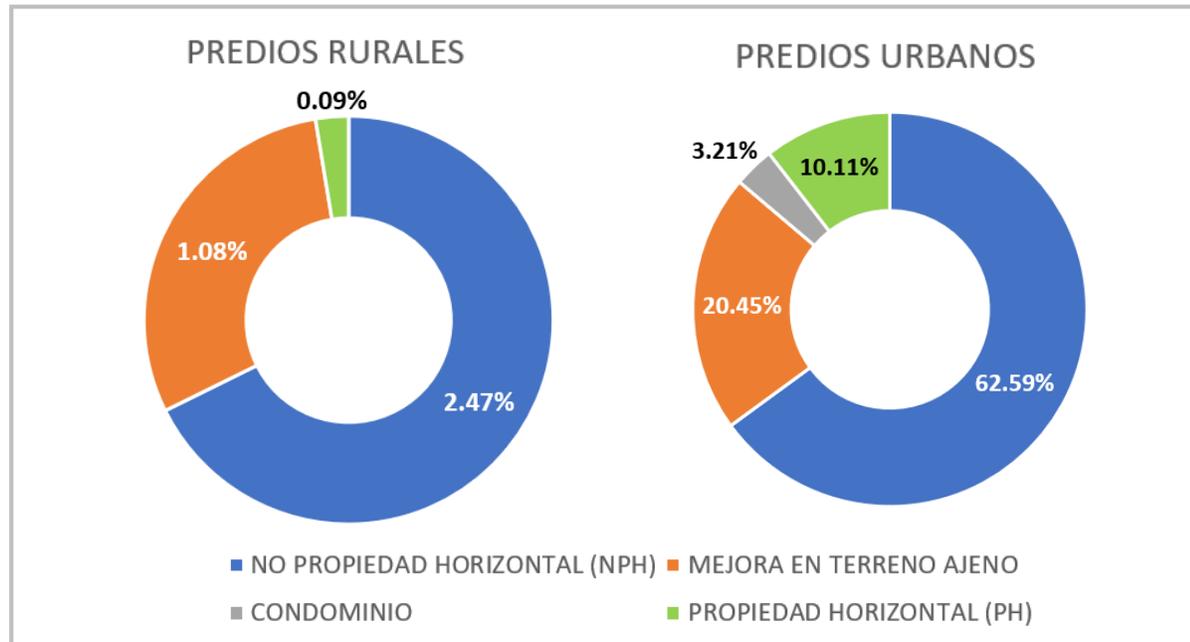


Figura 17. porcentaje de participación en el total del área registrada, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.

8.5. Análisis unificado del valor catastral del total de los predios registrados considerando su condición de propiedad

En la tabla 21 se presenta de forma específica el valor catastral total de los predios, tanto urbanos como rurales, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según cada una de las condiciones de propiedad que se pueden encontrar en el municipio.

Tabla 21

Cuadro resumen del valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	VALOR CATASTRAL	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	17,497,095,502,210	72.17%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	4,011,992,124,770	16.55%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	1,491,746,942,520	6.15%
CONDOMINIO	8	1,244,062,257,000	5.13%
TOTALES		24,244,896,826,500	100.00%

En las figuras 18 y 19 se pueden ver gráficamente los datos de la tabla 21, en estas figuras se muestra el valor catastral total de los predios, agrupados según su condición de propiedad y su porcentaje de participación en el avalúo catastral total registrado en la base de datos catastral vigente para 2023.

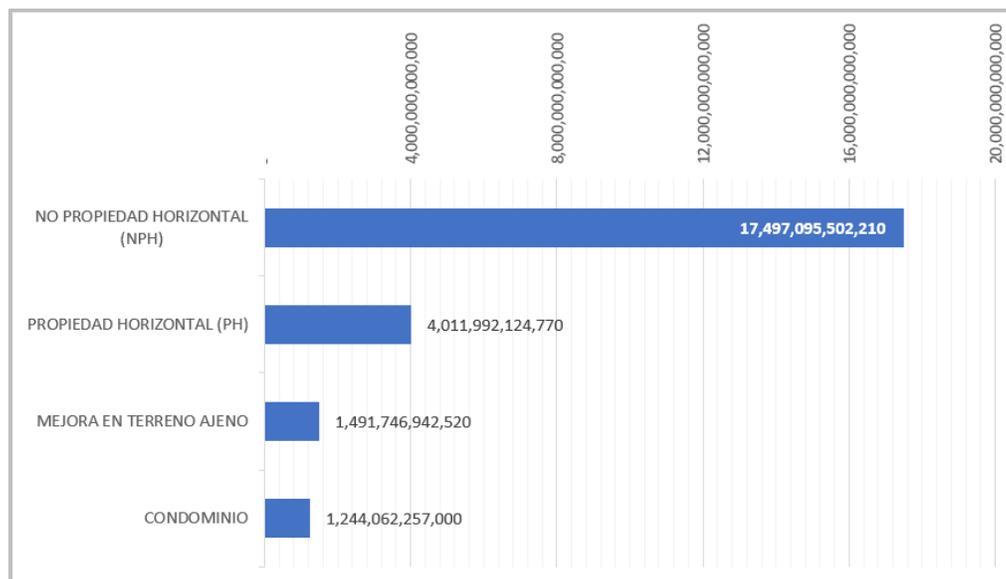


Figura 18. Valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

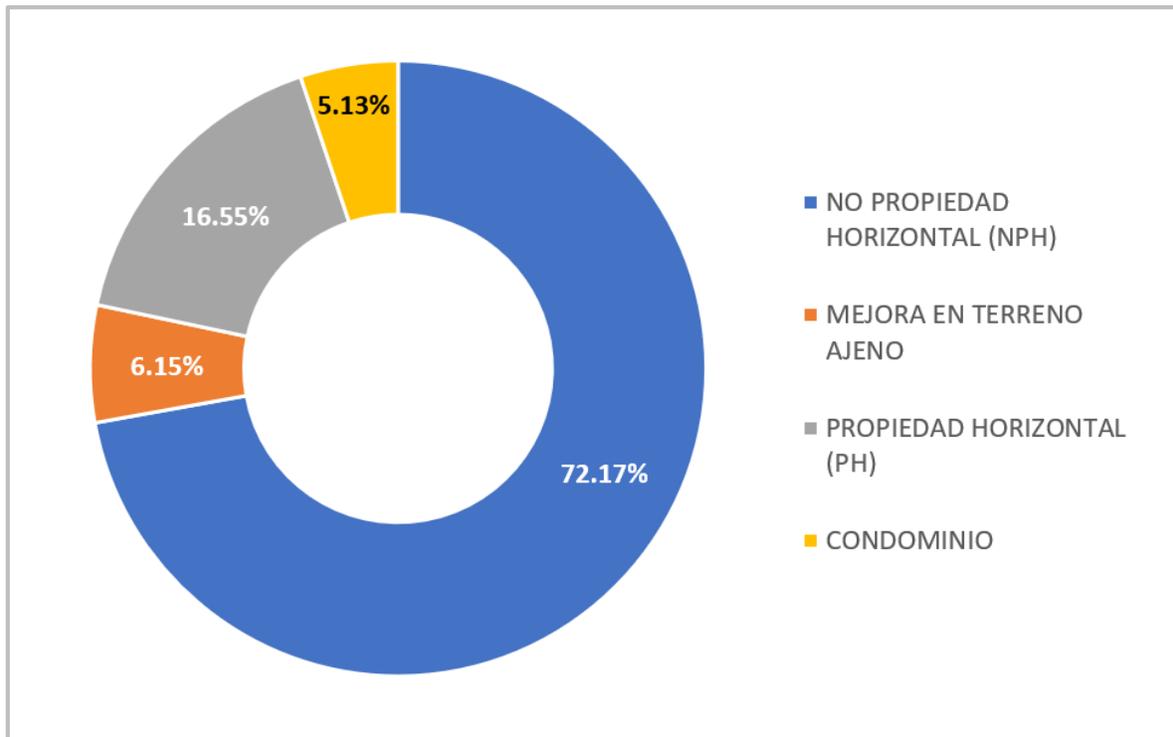


Figura 19. Porcentaje de participación en el valor catastral total de los predios (urbanos y rurales), registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad

Al analizar los datos de la tabla 21 y las figuras 18 y 19, se puede observar que la mayor parte del valor catastral del municipio de San José de Cúcuta esta agrupada en los predios que tienen una condición de propiedad de inmuebles NO sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH), representando esta condición de propiedad un valor catastral de 17.5 billones de pesos, que equivale al 72.17% del valor catastral total registrada en la base de datos catastral para la vigencia 2023. Lo siguen en segundo lugar, los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH), con 4.01 billones de pesos del total del valor catastral registrado, que equivale al 16.55% del valor catastral total; en tercer lugar se encuentran las mejoras construidas

en terreno ajeno, con 1.49 billones de pesos, que equivalen al 6.15% del valor catastral total registrado y finalmente, en cuarto lugar, se encuentran los condominios, con 1.24 billones de pesos registrados, que equivalen al 5.13% del valor catastral total registrado en la base de datos catastral.

8.6. Análisis diferencial del valor catastral de los predios Rurales y Urbanos registrados, considerando su condición de propiedad

Considerando que en la base de datos catastral no se encuentra ningún inmueble rural registrado bajo la condición de propiedad de condominio, también se ha decidido separa la tabla 21 en dos tablas complementarias, la tabla 22 en la que se muestra el resumen del valor catastral de los predios rurales registrados en la base de datos catastral y la tabla 23 en la que se muestra el resumen del valor catastral de los predios urbanos registrados en la base de datos catastral. En ambas tablas se presentan los predios agrupados por su condición de propiedad y además se presenta el porcentaje de participación de cada grupo en el total del valor catastral registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

Tabla 22

Cuadro resumen del valor catastral total de los predios rurales, registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	VALOR CATASTRAL	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	793,053,869,210	3.27%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	33,517,822,520	0.14%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	15,552,789,000	0.06%
TOTALES		842,124,480,730	3.47%

Tabla 23

Cuadro resumen del valor catastral total de los predios rurales, registrado en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	VALOR CATASTRAL	% DEL TOTAL
NO PROPIEDAD HORIZONTAL (NPH)	0	16,704,041,633,000	68.90%
PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)	9	3,996,439,335,770	16.48%
MEJORA EN TERRENO AJENO	5	1,458,229,120,000	6.01%
CONDOMINIO	8	1,244,062,257,000	5.13%
TOTALES		23,402,772,345,770	96.53%

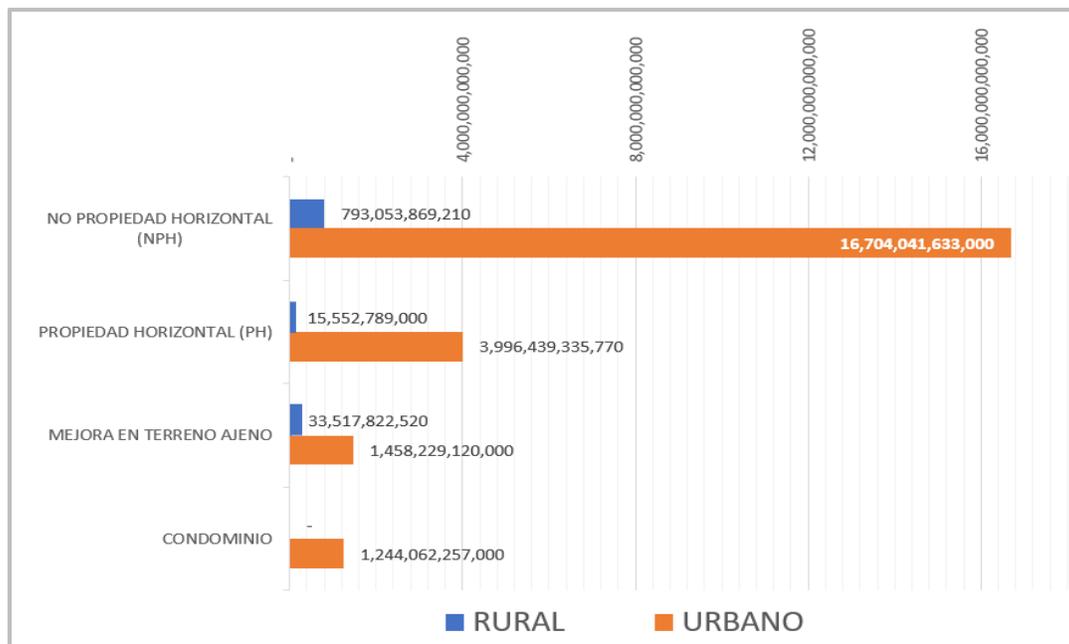


Figura 20. Representación gráfica diferenciada del valor catastral total de predios rurales y urbanos, registrados en la base de datos catastral para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta, agrupados según su condición de propiedad.

En la figura 21 se representa gráficamente el porcentaje de participación en el total del valor catastral registrado, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad según lo expresado en las tablas 22 y 23.

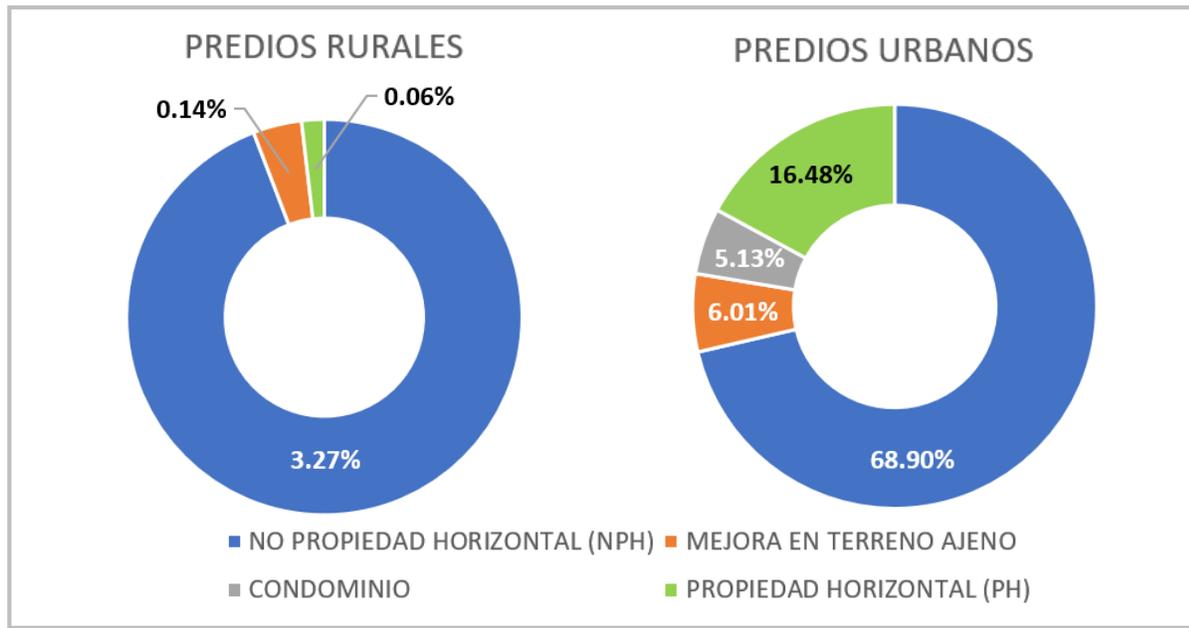


Figura 21. porcentaje de participación en el total del valor catastral registrado, tanto de predios urbanos como rurales, agrupados según su condición de propiedad.





CONCLUSIONES

Luego de analizar la información registrada en la base de datos catastral se pudo constatar que, aunque el suelo urbano representa menos del 3% del total del suelo del municipio, este representa más del 96% del valor catastral registrado en la base de datos para la vigencia 2023 del municipio de San José de Cúcuta.

De igual manera se pudo constatar que la condición de propiedad predominante en los diferentes predios es la de predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH) tanto en la zona urbana como en la rural. En segundo lugar, en la zona urbana se encuentran los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH), mientras que, en la zona rural, este segundo lugar lo tienen las mejoras en terreno ajeno.

Por otra parte, a nivel general, tanto en el área registrada, como el número de predios registrados y el valor catastral, los inmuebles NPH ocupan la mayor proporción del total de predios registrados, seguidos por los predios PH.

Cuando se analiza el destino económico, es el destino habitacional el que representa la mayor proporción del total de los predios registrados.

Este informe será complementado con la elaboración del informe de destinación económica del suelo y la condición de propiedad catastral analizados para cada una de las localidades.





**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

