Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2210OI-2024-0000217-EE
No. Caso: 1299089
Fecha: 23-10-2024 12:17:14
Rad. Padre: 3200SAF-2024-0038518-ER

Señor
ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO
AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A - AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A
Carrera 7 no. 80-49 oficina 501
Bogotá, D.C., Colombia

inscripcion@arav.com.co

ASUNTO: respuesta a Derecho de Petición presentado bajo radicado 3200SAF-2024-0038518-ER de fecha 08 de octubre del 2024

Cordial saludo, señor Salcedo:

De conformidad con el Derecho de Petición con fecha 8 de octubre de 2024, a través del cual solicita en sus peticiones como primer punto “Se sirva de indicar, la posibilidad de dar acceso a los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores mediante la ERA Autorreguladora de Avaluadores – ARAV a los resultados del: 1. El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) 2. Y el Observatorio de la Tierra y el Territorio”, y como segunda petición “Se sirva poner a disposición los resultados y toda aquella información que arroja los observatorios 1. Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) y 2. El Observatorio de la Tierra y el Territorio”, la entidad procede a dar respuesta en los siguientes términos:

En lo concerniente al Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC):

1. El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), se encuentra adscrito a la Dirección de Investigación y Prospectiva (DIP) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), teniendo como funciones las descritas en el Artículo 20 del Decreto 846 del 2021 “Por medio del cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.
2. El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) es un instrumento para la identificación, gestión, estandarización, integración, análisis y síntesis de información para la comprensión, monitoreo, generación, divulgación, uso y apropiación de conocimiento en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario, que contribuya a la toma decisiones, especialmente aquellas que conduzcan al mejoramiento del servicio público catastral y la generación de políticas públicas territoriales.
3. El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), de acuerdo con el mencionado Decreto 846 del 2021, tiene entre sus funciones el seguimiento al mercado inmobiliario del país para fortalecer la generación de políticas públicas territoriales y apoyar los procesos misionales, de acuerdo con los lineamientos establecidos y el marco normativo vigente. En este sentido, el análisis de la dinámica del mercado

inmobiliario se centra en estudiar los cambios que ocurren en este mercado durante un periodo determinado, derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas.

4. En línea con lo anterior, el OIC ha gestionado información de distintas fuentes, referente a avalúos comerciales, ofertas, transacciones registradas, licencias urbanísticas y servicios públicos domiciliarios, la cual sirve de insumo para el desarrollo de análisis, proyectos e investigaciones que coadyuvan a la generación de conocimiento en torno a la dinámica del mercado inmobiliario a nivel nacional. Es por esto que, con relación a los resultados, el Observatorio Inmobiliario Catastral, pone a su disposición lo siguiente:

   - Los conteos de la información gestionada, dispuestos para entidades públicas, privadas y mixtas, así como al público en general, a través del micrositio web del OIC, al cual puede acceder a través del enlace: https://www.igac.gov.co/el-igac/areas-estrategicas/direccion-de-investigacion-prospectiva/observatorio-inmobiliario-catastral#tablero-interactivo

     Una vez allí, en la sección ***Tableros interactivos***, puede conocer dichos conteos e interactuar con estos mediante el *instrumento de visualización de información disponible en el OIC*, así como descargar la base general de los datos, de acuerdo con lo expuesto en la siguiente imagen:



Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No 48 - 51 Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

Tenga en cuenta que, en caso de requerir algún tipo de información en particular, deberá solicitarla mediante comunicación dirigida al OIC, indicando el tipo de información y la cobertura geográfica de la misma. Adicionalmente, previo a la entrega de la información, deberá diligenciar el *Acuerdo de confidencialidad* para la interacción con el Observatorio Inmobiliario Catastral, en consideración del tratamiento especial que debe darse a los datos suministrados, en cumplimiento de los lineamientos institucionales del IGAC.

- El tablero de *Registro de transacciones inmobiliarias registradas*, el cual, muestra la distribución de las transacciones registrales, con cobertura geográfica a nivel nacional, departamental y municipal desde 2015 a 2023, facilitando su consulta y análisis por diferentes niveles de agregación. Le invitamos a conocer esta información ingresando a través del enlace: https://www.igac.gov.co/el-igac/areas-estrategicas/direccion-de-investigacion-prospectiva/observatorio-inmobiliario-catastral#tablero-interactivo.

  Posteriormente, diríjase a la sección **Tableros interactivos**, dé click en el recuadro *"Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia"*, luego en "consultar tablero". Una vez se abra la ventana de visualización del tablero, descargue la tabla de datos con los 903.522 registros consolidados de las transacciones, pulsando el ícono "Tabla de datos", resaltado en la siguiente imagen:

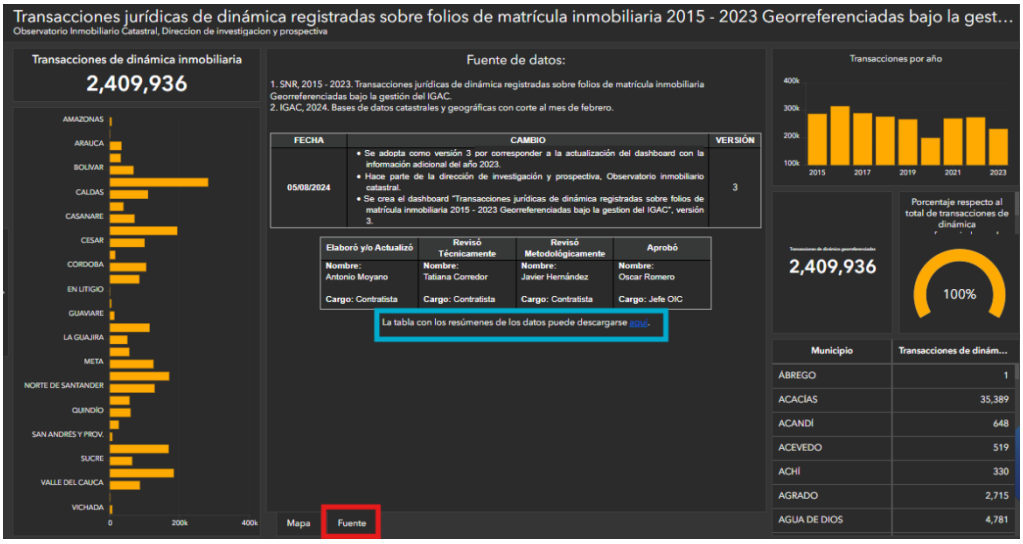
Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia



Respecto a las transacciones registradas es preciso señalar que, en consideración de que esta información es propiedad de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), la solicitud de autorización para la divulgación y liberación de estos datos se encuentra en trámite ante dicha entidad.

- El Tablero de *Transacciones Georreferenciadas en municipios gestionados por el IGAC,* a través del cual podrá conocer las transacciones jurídicas de la Superintendencia de Notariado y Registro, georreferenciadas a partir de la matricula inmobiliaria, para el caso de los municipios cuya gestoría catastral corresponde al instituto Geográfico Agustín Codazzi. Conozca este instrumento ingresando a través del enlace: https://www.igac.gov.co/el-igac/areas-estrategicas/direccion-de-investigacion-prospectiva/observatorio-inmobiliario-catastral#tablero-interactivo.

  Una vez ingrese al sitio web del OIC, en la sección Tableros interactivos, elija el recuadro *"Transacciones Georreferenciadas en municipios gestionados por el IGAC"* y dé click "consultar tablero". Estando allí, podrá visualizar la información mediante el mapa interactivo y descargar, en formato Excel, la tabla con los resúmenes de los datos. Para esto seleccione la pestaña "Fuente" y luego dé click en el espacio que le muestra el recuadro azul de la siguiente imagen:



- Por último, el OIC comparte, como anexo a este comunicado, el *Boletín de analítica*, número 1 y número 2, los cuales permiten conocer el trabajo realizado por el OIC en materia de analítica de datos. Adicionalmente, remite el documento denominado "El Impacto y Función Crucial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en el Contexto Valuatorio colombiano", definido como un documento técnico que da cuenta del papel del Instituto en el contexto valuatorio nacional, a partir de la opinión consultada a expertos en el tema.

En lo concerniente al Observatorio de la Tierra y el Territorio:

Que la Ley 1755 de 2015 *"Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", estableciendo en su* ARTÍCULO 24 lo siguiente:

> ***(…)***
>
> ***ARTÍCULO 24. Informaciones y documentos reservados.*** *Solo tendrán carácter reservado las informaciones y documentos expresamente sometidos a reserva por la Constitución Política o la ley, y en especial:*
>
> ***1. Los relacionados con la defensa o seguridad nacionales.***
>
> *(…)***Negrilla y subrayado fuera de texto**
>
> ***ARTÍCULO 25. Rechazo de las peticiones de información por motivo de reserva.*** *Toda decisión que rechace la petición de informaciones o documentos será motivada, indicará en forma precisa las disposiciones legales que impiden la entrega de información o documentos pertinentes y deberá notificarse al peticionario.*
>
> *Contra la decisión que rechace la petición de informaciones o documentos por motivos de reserva legal, no procede recurso alguno, salvo lo previsto en el artículo siguiente.*

Con base los fundamentos jurídicos indicados anteriormente, además, desde el componente técnico se procede a exponer los siguientes argumentos por parte del IGAC en el sentido de manifestar la respuesta que a continuación se desarrolla.

Nuestro ordenamiento jurídico, más precisamente el indicado en la LEY 1712 DE *2014* *"Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones"*, establece en el ARTÍCULO 6. *Definiciones, la siguientes, entre otras:*

> **"(…)**
>
> ***c) Información pública clasificada.*** *Es aquella información que estando en poder o custodia de un sujeto obligado en su calidad de tal, pertenece al ámbito propio, particular y privado o semiprivado de una persona natural o jurídica por lo que su acceso podrá ser negado o exceptuado, siempre que se trate de las circunstancias legítimas y necesarias y los derechos particulares o privados consagrados en el artículo 18 de esta ley;****d) Información pública reservada.*** *Es aquella información*

que estando en poder o custodia de un sujeto obligado en su calidad de tal, es exceptuada de acceso a la ciudadanía por daño a intereses públicos y bajo cumplimiento de la totalidad de los requisitos consagrados en el artículo 19 de esta ley;

(…)"

De igual manera, es preciso indicar que en el TÍTULO III IBIDEM, dentro de las excepciones acceso a la información, más precisamente en el **ARTÍCULO 19.** *Información exceptuada por daño a los intereses públicos,* se indica que es toda **aquella información pública reservada, cuyo acceso podrá ser rechazado o denegado de manera motivada** y por escrito en las siguientes circunstancias, siempre que dicho acceso estuviere expresamente prohibido por una norma legal o constitucional:

a) La defensa y seguridad nacional;

(Ver Art. 2.1.1.4.2.1. Decreto 1081 de 2015)

b) La seguridad pública;

(Ver Art. 2.1.1.4.2.1. Decreto 1081 de 2015)

(…)

Negrilla fuera de texto.

Que dentro de la necesidad del Gobierno para la generación normativa que ocupa un espacio central en la implementación de políticas públicas y siendo el medio a través del cual se estructuran los instrumentos jurídicos que materializan en gran parte las decisiones del Estado, además que la racionalización y simplificación del ordenamiento jurídico es una de las principales herramientas para asegurar la eficiencia económica y social del sistema legal y para afianzar la seguridad jurídica, se expidió el **DECRETO 1081 DE 2015** *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República".* Indicando dentro la SECCIÓN 2 **INFORMACIÓN PÚBLICA RESERVADA** en su "*ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1.* ***Responsable de la calificación de Reserva de la información pública por razones de defensa y seguridad nacional, seguridad pública o relaciones internacionales.*** *La calificación de reservada de la información prevista en los literales a), b) y c) del artículo 19 de la Ley 1712 de 2014, corresponderá exclusivamente al jefe de la dependencia o área responsable de la generación, posesión, control o custodia de la información, o funcionario o empleado del nivel directivo que, por su completo e integral conocimiento de la información pública, pueda garantizar que la calificación sea razonable y proporcionada".*

Es así que, con base al anterior fundamento jurídico, es imperativo indicar que el Observatorio de la Tierra y el Territorio es una iniciativa única y exclusivamente del Instituto

Geográfico Agustín Codazzi orientada únicamente al sector público y la toma de decisiones a nivel **gubernamental**, por lo que la información dispuesta dentro del Observatorio de la Tierra y el Territorio puede no ser completamente público por diversas razones que están relacionadas con la naturaleza de los datos, la **seguridad nacional**, el uso especializado y la gestión técnica de la información.

Parte de la información que maneja el observatorio, como imágenes satelitales de alta resolución, datos geoespaciales o información estratégica, puede ser considerada sensible para la **seguridad nacional**. La divulgación de esta información podría exponer vulnerabilidades o ser con fines diferentes a los que inicialmente se plantearon, razón por la cual esta información es únicamente de uso gubernamental., tal y como sucede con la información detallada sobre infraestructura crítica (como carreteras, represas, instalaciones militares, entre otras).

Por lo anterior, el Observatorio necesita asegurar que los datos publicados sean precisos, actualizados y confiables. Al limitar el acceso público, se puede garantizar que solo los usuarios con formación técnica adecuada o que representen instituciones públicas autorizadas utilicen estos datos de manera correcta, evitando malas interpretaciones o el uso de información desactualizada.

Es importante resaltar dentro de la presente justificación que, algunos de los datos utilizados por el Observatorio pueden provenir de acuerdos de cooperación con otras entidades o acuerdos de contratación pública. Estas colaboraciones pueden incluir restricciones sobre la distribución o publicación abierta de la información.

Aunado a lo anterior, los datos geoespaciales pueden involucrar territorios de comunidades indígenas o zonas protegidas, lo que puede implicar restricciones para proteger la privacidad y derechos de estas comunidades.

Así las cosas, el Observatorio está diseñado únicamente para apoyar principalmente la toma de decisiones en políticas públicas, ordenamiento territorial y conservación ambiental. Al limitar el acceso, el gobierno y las instituciones públicas encargadas pueden garantizar que la información sea utilizada de forma coherente con los objetivos estratégicos nacionales.

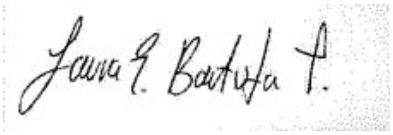
Es así como, los datos del observatorio son esenciales para la planificación de infraestructuras, la gestión de desastres y la conservación del territorio, y su manejo debe estar alineado con las políticas de ordenamiento territorial.

En resumen, el Observatorio de la Tierra y el Territorio goza de una licencia multientidad para Entidades del Gobierno, debido a la sensibilidad, complejidad técnica y los riesgos asociados al acceso libre de información geoespacial y estratégica, anteriormente expuestos Sin embargo, sus datos están destinados a apoyar el desarrollo sostenible, la conservación ambiental y la planificación territorial, con un enfoque estratégico para el país desde el sector público, por lo anterior, esta entidad se permite informar que **no será**

posible dar acceso a la información solicitada en su petición, con relación al Observatorio de la Tierra y el Territorio.

Así las cosas, se da respuesta a su petición en los términos establecidos en la Ley 1755 de 2015.

Cortésmente,



LAURA ESTEFANIA BAUTISTA TOVAR
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Observatorio Inmobiliario

Copia: AUTORREGULADORA DE AVALUADORES - ARAV , ANTONIO H. SALCEDO PIZARRO
Proyectó: DIANA CAMILA FAJARDO GONZALEZ - SECRETARIO
Elaboró: DIANA CAMILA FAJARDO GONZALEZ - SECRETARIO
Adjuntos: EL IMPACTO Y FUNCIÓN CRUCIAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC EN EL (1).pdf(36), 20240920_BoletinDeAnalitica_No_1.pdf(4), 20240912_boletin_analitico_No_2.pdf(5)