



DINÁMICA DEL MERCADO FORMAL

2011 a 2014

Análisis de información relacionada con el
funcionamiento del mercado de tierras en Colombia



Este reporte presenta de manera resumida las dinámicas regionales que empiezan a evidenciarse a partir de los análisis de algunos actos registrados (compraventas, hipotecas, embargos, remates y permutas) en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP durante el periodo comprendido entre los años 2011 y 2014; y a través de los diferentes análisis. Lo anterior es quizá una de las primeras aproximaciones para entender el comportamiento del mercado de tierras en Colombia.



Autores:

Dora Inés Rey Martínez,
Oscar Romero Guevara,
Natalia Andrea Montes Delgado,
Isabel Cristina Becerra Yáñez

Dirección de Ordenamiento Social de la Propiedad.



Actos registrados en las ORIP a nivel Nacional 2011 – 2014

Durante el periodo comprendido entre los años 2011 y 2014, se ha incrementado la cantidad de actos registrados¹ en un 27% aproximadamente, pasando de un total de 623.619 en 2011 a 854.836 en 2014.

Los Departamentos que mayor número de actos registran son **Antioquia, Valle del Cauca, Santander y Cundinamarca**, estos incrementos porcentuales alcanzan el 55% anual.

Caquetá fue el departamento que reportó el mayor incremento de actos registrados en el periodo 2011 y 2014, alcanzando un 109%, mientras que en el departamento de **Vichada**, se presentó una reducción del 17%.

Entre 2011 y 2012, las cantidades de actos registrados en el Departamento de **Caquetá** presentaron un incremento del 101%, situación que entre 2012 y 2013 cambió drásticamente cuando reportó un decremento del 1%, porcentaje que se incrementó hasta el 5% entre 2013 y 2014. Un fenómeno similar, aunque inverso, se presentó en el Departamento del **Vaupés**, donde de un decremento del 34% presentado durante el periodo 2011 - 2012, pasó a un incremento del 55% durante 2012 y 2013. Para 2014 no presentó ningún incremento.

Departamentos más dinámicos

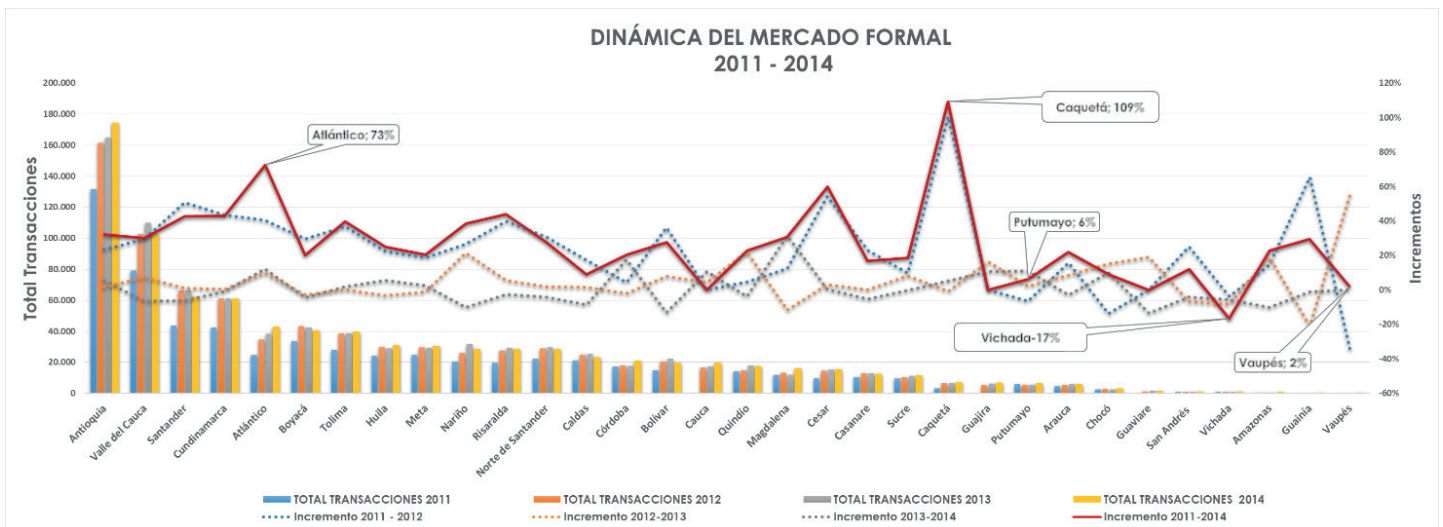
Los departamentos de **Antioquia, Valle del Cauca, Santander y Cundinamarca** fueron los que reportaron la mayor cantidad de actos registrados en el periodo 2011 - 2014.

Los departamentos donde se presentaron los mayores incrementos porcentuales en la cantidad de actos registrados durante el periodo 2011 – 2014 fueron:

Caquetá con un 109%, **Atlántico** con un 73%, y **Cesar** con un 60%.

En **Valle del Cauca, Antioquia, Meta, Risaralda, Casanare, Quindío y Santander** es donde se han presentado la mayor cantidad de actos registrados en relación a la cantidad de predios de cada departamento; alcanzan a los 8 actos registrados por cada 100 predios.

Los incrementos en los actos registrados obedecen en gran medida a los incrementos de **hipotecas y embargos** entre 2011 y 2012.



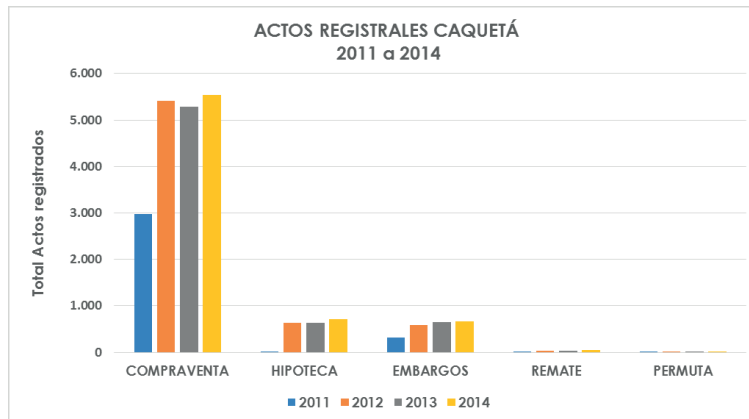
Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011-2012-2013-2014

1. Los actos registrados que fueron objeto de análisis fueron las compraventas, hipotecas, embargos, remates y permutas registradas en 2011, 2012, 2013 y 2014 según los anuarios estadísticos producidos por la Oficina de Planeación de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Dinámica del mercado formal 2011 a 2014

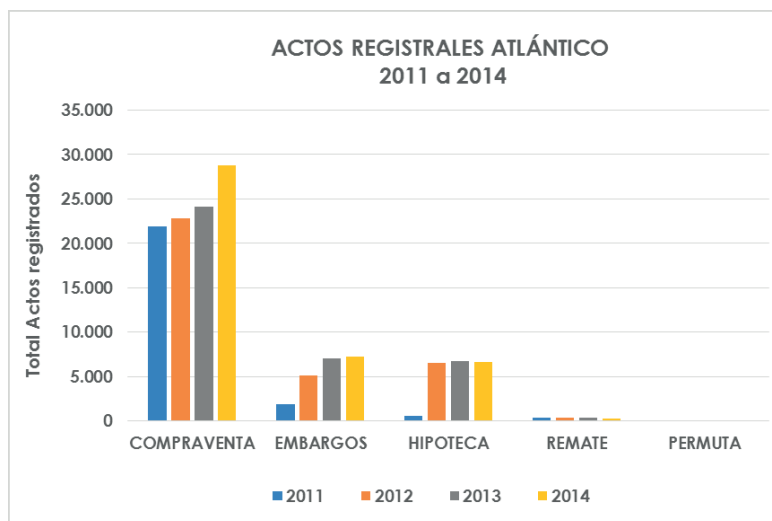
Las compraventas representan el mayor número de actos registrados. Sin embargo, son las hipotecas y los embargos los que jalonan los incrementos registrados entre 2011 y 2014.

Para Caquetá, los mayores incrementos se presentaron entre 2011 y 2012, cuando las **hipotecas** alcanzaron un incremento del **6310%**, los remates el 333%, los embargos el 87% y las compraventas el 81%.



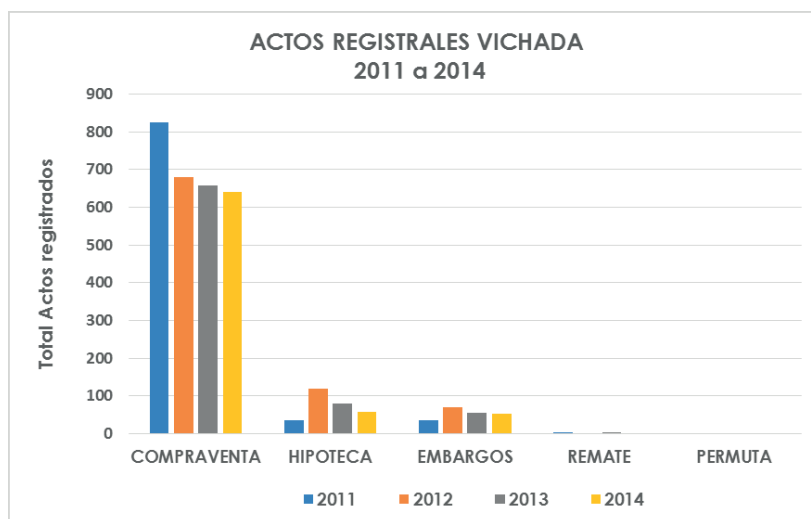
Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011-2012-2013-2014

En Atlántico se observaron mayores incrementos para el mismo periodo 2011-2012, especialmente las hipotecas que se incrementaron el 980% y los embargos el 173%. Las compraventas presentaron su mayor incremento durante 2013-2014, con un 19%.



Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011-2012-2013-2014

Desde 2011, en Vichada se han observado decrementos en los actos registrados, siendo el periodo entre 2012 y 2013 cuando más disminuyó reportando un -2,5%, jalonado por una caída en las hipotecas del 47%. Entre 2011 y 2012, las compraventas presentaron su mayor decremento con un porcentaje del -18% mientras las hipotecas se incrementaban en un 231%. Después de este periodo las compraventas se han mantenido con decrementos del -3%.

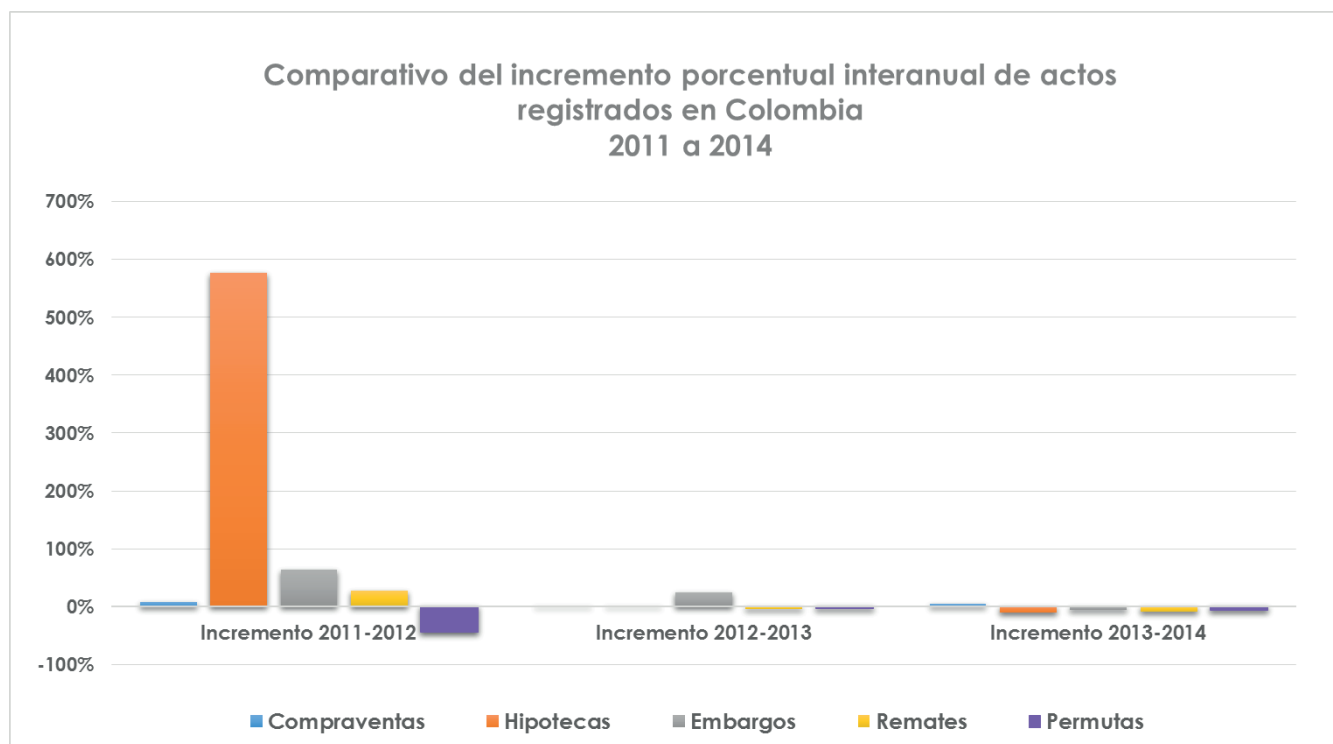


Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011-2012-2013-2014

De acuerdo a lo anterior se puede concluir de manera general, que los incrementos que se han observado en el registro de actos entre 2011 y 2014 en el País, obedece en gran medida a incrementos en las hipotecas y embargos, particularmente los incrementos evidenciados entre 2011 y 2012 que alcanzaron el 578% y 63% respectivamente, aunque para el último periodo se hayan reportado decrementos del 10% en las hipotecas y del 6% para los embargos.

Por su parte las compraventas no han reportado incrementos superiores al 10%.

Comparando las dinámicas presentadas entre 2011 y 2014 se evidencia un cambio en la economía del País, particularmente después de 2012. Entre 2011 y 2012, las condiciones crediticias fueron favorables generando un incremento en las hipotecas del 578%, porcentaje que disminuyó sustancialmente entre 2012-2013 cuando apenas se reportó un incremento del 2% y continuó su descenso en 2014 alcanzando un decremento del 10%. Por otro lado, las compraventas que durante el primer periodo (2011 y 2012) habían reportado un incremento del 8%, para el segundo periodo apenas logró el 0,67%; obsérvese que durante el último periodo (2013-2014), solo se incrementaron las compraventas en un 4%, los demás actos sufrieron decrementos entre el 6% y el 10%, lo cual denota definitivamente una economía débil.



Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011-2012-2013-2014

Predios vs Actos Registrados

En la búsqueda de elementos que permitan comprender el funcionamiento del mercado de tierras, se relacionaron la cantidad de predios² por departamento y la cantidad de actos registrados para cada anualidad desde 2011 hasta 2014 encontrando que en Colombia, la cantidad de actos registrados por Departamento no alcanza a superar el 20% de los predios que lo conforman.

En 2011 se observó que en uno se registró menos de 2 actos por cada 100 predios, en 6 departamentos se registraron entre 2 y 4; en 10 departamentos se registraron entre 4 y 6 actos, en otros 6 departamentos se registraron entre 6 y 8, en 5 departamentos registraron más de 8 actos por cada 100 predios.

Para 2012, el número de actos registrados aumentó en aproximadamente el 29%, con relación a 2011, observando un mayor incremento en el Departamento de **Caquetá**.

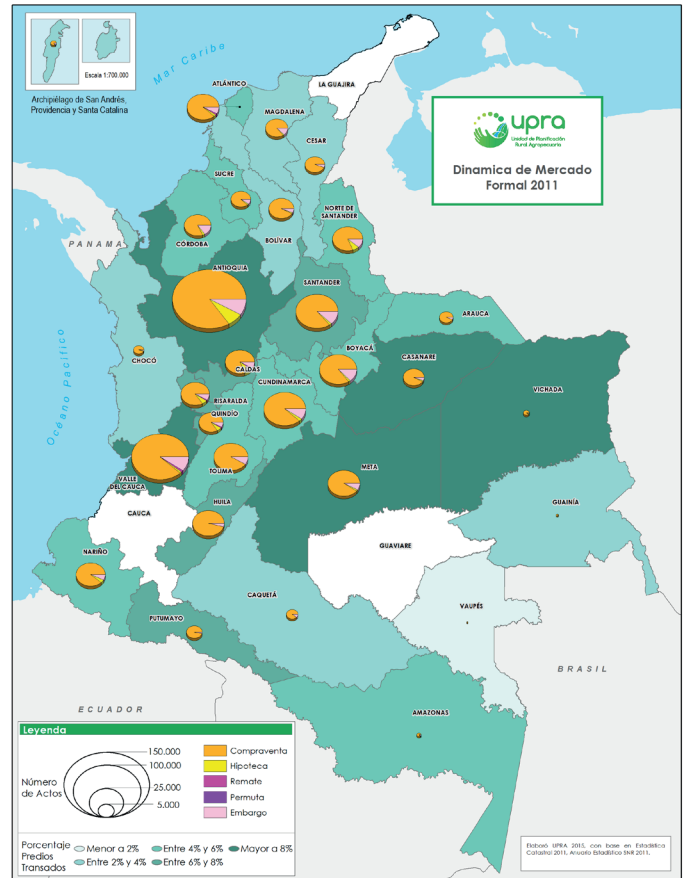
2. La cantidad de predios utilizada para los análisis fue tomada de la estadística catastral.

En relación con la participación de actos registrados sobre el total de predios por departamento, para 2012 se observó que en uno se registraron menos de 2 actos por cada 100 predios; en 4 departamentos se registraron entre 2 y 4; en 13 de ellos se registraron entre **4 y 6** actos; en 6 departamentos se registraron entre 6 y 8; y en 8 departamentos se registraron más de 8 por cada 100 predios.

Entre 2011 y 2012 se observaron crecimientos diferenciados en la cantidad de actos registrados, así, en departamentos como **Caquetá, Guainía, Santander y Cesar** ubicados en diferentes zonas del país presentaron incrementos superiores al 50%, en **Bolívar, San Andrés y Providencia, Norte de Santander, Tolima y Risaralda** tuvieron incrementos que oscilaron entre el 25% y el 50%, el resto de departamentos presentaron incrementos menores al 25%, incluso, algunos como Chocó, Putumayo y Vichada tuvieron crecimientos negativos.

En el Departamento de **Caquetá** se observó un crecimiento en la cantidad de actos registrados, debido principalmente al incremento de hipotecas en la oficina de registro de instrumentos públicos (ORIP) de Florencia. En **Guainía**, por otro lado, mientras el registro de compraventas se incrementó en un 28%, las hipotecas se incrementaron en un 660%. Igualmente, en el Departamento de **Santander** el mayor incremento se presentó en las hipotecas (1.604%), en especial en las ORIP de Barichara y Vélez³; por otro lado compraventas, embargos y remates presentaron incrementos del 21%, 47% y 30% respectivamente. Por lo tanto, se puede concluir que los incrementos reportados en estos departamentos fueron jalados principalmente por los incrementos en las hipotecas.

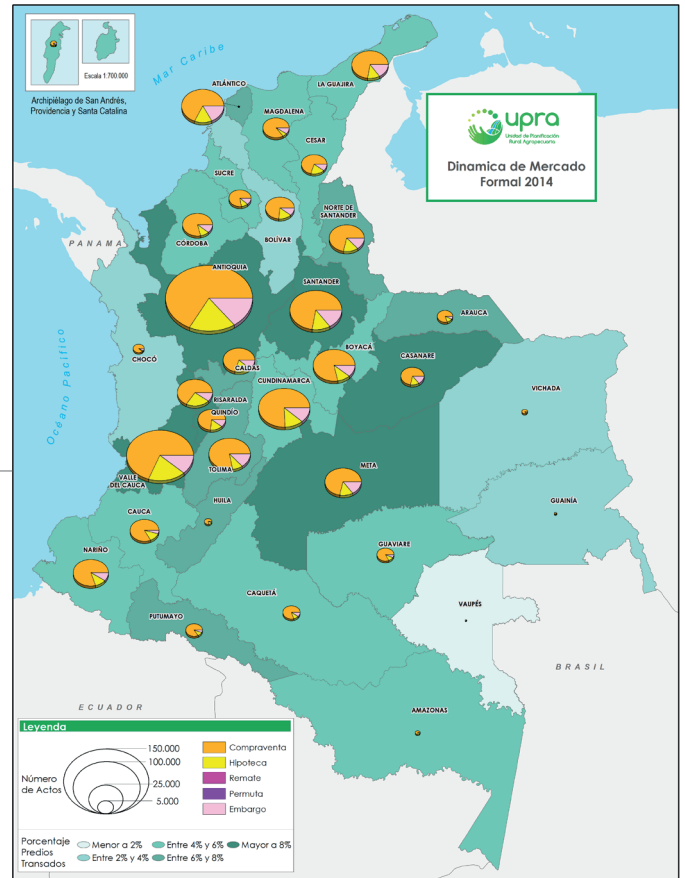
Entre 2012 y 2013, el incremento nacional de actos registrados fue de aproximadamente el 3%, siendo el Departamento de **Vaupés** el que mayor porcentaje logró con el 55%.



Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2011 y base de información catastral 2011

(El peso de las transacciones corresponde al porcentaje de predios del Departamento con actos registrados)

3. La información reportada en el Anuario Estadístico de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR para 2011 no contiene información sobre las ORIP de Charalá, Concepción, San Andrés y San Vicente de Chucurí.



Fuente: Cálculo propio a partir de Anuarios Estadísticos SNR 2014 y base de información catastral 2014

(El peso de las transacciones corresponde al porcentaje de predios del Departamento con actos registrados)

Dinámica Inmobiliaria Formal según Tipologías de Condicionamientos Legales para el Estudio del Mercado de Tierras

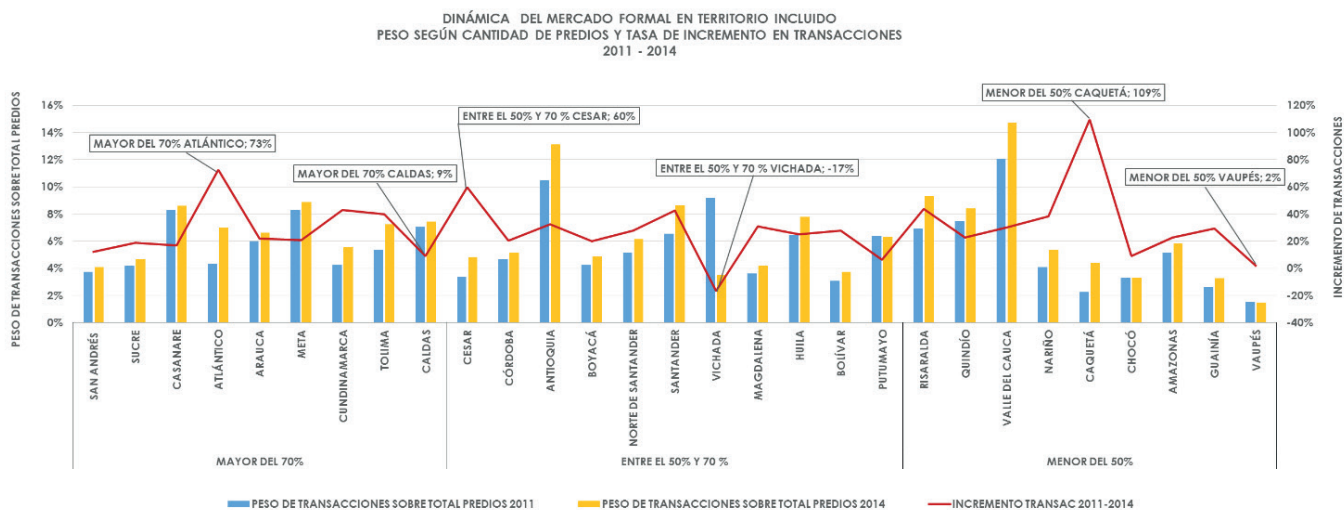
La intervención pública ex – ante en Colombia, ha constituido áreas donde las tierras pueden ser compradas y vendidas de forma libre y autónoma sin restricciones, condicionamientos o prohibiciones; en tal sentido, se han definido territorios incluidos, territorios condicionados o restringidos y territorios excluidos del mercado de tierras rurales⁴.

Cundinamarca, Atlántico, Tolima, Meta, Caldas, Casanare, Sucre, Arauca y San Andrés tienen más del 70% de su jurisdicción en territorio incluido. Analizando la dinámica de mercado formal en es-

4. La UPR ha definido los territorios incluidos, excluidos y condicionados o restringidos a nivel nacional y departamental teniendo en cuenta el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), Zonas de Reserva Campesina, Zonas de Reserva forestal Ley 2 categorizadas en B y C, Páramos, Resguardos indígenas, Comunidades negras, Sistema de Parques Nacionales Naturales, Áreas Arqueológicas, Humedales RAMSAR.

Dinámica del mercado formal 2011 a 2014

tos departamentos, se observa que para 2014, más del 4% de los predios de cada uno, han sido registrados con alguno de los actos en estudio. Por otro lado, los Departamentos de Atlántico, Cundinamarca y Tolima son los que presentan un mayor incremento en la cantidad de actos registrados alcanzado un 73%, 43% y 40% respectivamente.



Fuente: Cálculo propio con base en Estadística Catastral 2011, 2012, 2013 y 2014, Anuario Estadístico SNR 2011, 2012, 2013 y 2014 y Cancha Mercado de Tierras V5

En cuanto a los Departamentos que tienen menos del 50% de su área en territorio incluido, se observa, por un lado que Amazonas, Guainía y Vaupés cuentan con una sola oficina de registro de instrumentos públicos ubicada en la capital de cada departamento; por otro lado, en Risaralda, Quindío, Valle del Cauca, Nariño, Caquetá y Chocó, que tienen más de una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se observa que el mayor porcentaje de los actos registrados se realizan en la oficina ubicada en la capital o en las ciudades principales de cada departamento, por ejemplo en Palmira y Tuluá para el caso del Valle del Cauca. Razón por la que se presume que los actos registrados en estos Departamentos deben corresponder en su gran mayoría a transacciones relacionadas con predios urbanos.

Adicionalmente, solamente en Nariño y Caquetá la cantidad de predios rurales supera el 30% del total de sus respectivos predios; y aunque Valle del Cauca reporta el mayor número de actos registrados, solamente alrededor del 39% de su área corresponde a territorio incluido y el 26,61% de sus predios son rurales.

Lo anterior, sirve como evidencia para concluir que los actos registrados en los Departamentos con menos del 50% de su área en territorio incluido, pueden estar relacionados con predios urbanos.

Departamento	Área Territorio Incluido (%)	Predios Rurales	Predios Rurales (%)	Actos registrados
<i>Risaralda</i>	48,03%	64.334	20,98%	28.419
<i>Quindío</i>	42,75%	24.052	11,61%	17.409
<i>Valle del Cauca</i>	39,33%	185.797	26,61%	102.668
<i>Nariño</i>	26,64%	307.355	57,70%	28.499
<i>Caqueta</i>	22,64%	56.426	35,52%	6.957
<i>Chocó</i>	5,27%	8.092	9,51%	2.794
<i>Amazonas</i>	0,93%	751	7,79%	560
<i>Guainía</i>	0,81%	160	3,02%	172
<i>Vaupés</i>	0,03%	251	7,20%	51

Fuente: Cálculo propio con base en Estadística Catastral IGAC 2014, Anuario Estadístico SNR 2014 y Cancha Mercado de Tierras V5

Contar con información desagregada de los distintos actos registrales y con información georreferenciada de los predios que participaron en estos actos, permitiría realizar un verdadero monitoreo del mercado de tierras rurales en cada una de las tipologías identificadas como territorio incluido, condicionado o restringido, y excluido; traduciéndose en un instrumento para el seguimiento y evaluación de las actuaciones públicas ex – ante.