



UAECD
Catastro Bogotá

Bogotá D.C.,

Doctora
ILBA JOHANNA CÁRDENAS PEÑA
Subsecretaria de Despacho (E)
Concejo de Bogotá
Calle 36 No. 28A 41
Bogotá
Código Postal: 111311

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 01-03-2022 02:22:25

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE7912 O 1 Fol:6 Anex:1

ORIGEN: Sd:112 - DIRECCION GENERAL/RODRIGUEZ SOSA HENRY/ D
DESTINO: CONCEJO DE BOGOTA// ILBA JOHANNA CÁRDENA
ASUNTO: PROPOSICIÓN NO. 097, APROBADA EN LA COMISIÓN TERCE
OBS: UAECD NO. 2022ER5279

Asunto: Proposición No. 097, aprobada en la Comisión Tercera Permanente de Hacienda y Crédito Público el 23 de febrero de 2022.

Referencia: Radicado Concejo de Bogotá No. 2022IE1820 – Radicado Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD No. 2022ER5279.

Honorable concejal Ospina:

De manera atenta me permito dar respuesta al cuestionario de la proposición No. 097 de 2022, para los puntos competencia de esta entidad, en los siguientes términos:

1. *Sírvase informar ¿Cuál es la periodicidad con la que se realizan actualizaciones catastrales de los predios de uso comercial e industrial en el Distrito Capital?*

Respuesta: Para mantener el Censo Inmobiliario de Bogotá al día, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) realiza los procesos de actualización y conservación catastral de acuerdo con el marco normativo aplicable (Ley 14 de 1983, Decreto 148 de 2020, Resoluciones 070 de 2011, 1008 y 1055 de 2012, Resolución 1149 de 2021 del IGAC, según sea el caso). Durante el proceso de actualización catastral, la UAECD renueva la información de los predios en cada uno de sus componentes (físico, económico y jurídico). Por su parte, el proceso de conservación catastral atiende las solicitudes de los ciudadanos y realiza procesos de validación y verificación con el fin de actualizar la información predial. A partir de la integración y consolidación de la información de los dos procesos, se obtiene para cada vigencia, el censo de los predios urbanos y rurales de la ciudad debidamente actualizado.

La UAECD, viene adelantando de manera permanente, año a año, desde la vigencia 2011 hasta la vigencia 2020 y la vigencia 2022 el proceso de actualización catastral dentro del proyecto Censo Inmobiliario de Bogotá – CIB, para el 100% de los predios urbanos de la ciudad, dentro de los cuales se ubican los predios con destinación económica comercial o industrial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



2. *Sírvase remitir cuáles son los criterios físicos, estadísticos, técnicos, jurídicos y socio-económicos que se tienen en cuenta para los incrementos de los avalúos catastrales de los predios de uso comercial e industrial en la ciudad de Bogotá, D.C.*

Respuesta: De acuerdo con lo reglamentado en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020, se define el avalúo catastral como: *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*, y para determinarlo en el proceso masivo de actualización catastral, la UAECD monitorea permanentemente el mercado inmobiliario de la ciudad, de manera que estas ofertas son la base y sustento para la determinación de valor, dado que absorben todos los fenómenos inmobiliarios directos e indirectos que permiten analizar la verdadera dinámica inmobiliaria de la zona y reflejan valores comerciales acorde a las condiciones urbanísticas y normativas (norma de uso) de cada sector. Al reflejar en la base catastral información fiel a la realidad tanto de la dinámica inmobiliaria como de la urbana, se garantiza equidad en la determinación del valor de los inmuebles a partir de la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario en cada vigencia.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, determinó los valores comerciales estimados de los predios localizados en el Distrito Capital, por proceso masivo de actualización catastral utilizando los parámetros técnicos establecidos en las Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012 y 1008 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (hoy Resolución 1149 de 2021) y a dicho valor comercial estimado, se le aplica el porcentaje aprobado por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS -, tanto para el terreno como para la construcción de cada predio y de ésta manera se obtiene el avalúo catastral de cada año.

Los criterios para la determinación de los avalúos catastrales por proceso de Actualización catastral están contenidos en la Resolución 070 de 2011 del IGAC y en la Resolución 1055 de 2012, Según el artículo 1 de la Resolución 1055/12 se define:

“El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

PARÁGRAFO 2o. *El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características” De igual manera la Resolución 1008 de*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2012 del IGAC “Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral” indica criterios técnicos para abordar la actualización catastral.

Al realizar procesos de actualización, no solo se reflejan los cambios físicos (mutaciones), sino que así un inmueble no presente cambios en su áreas, uso o destino, puede presentar cambios en el aspecto económico, el cual se determina como se ha mencionado a través de la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

Las modificaciones en la base catastral producto de la Actualización Catastral suceden básicamente por:

Cambios en el aspecto Físico: Como resultado de la dinámica urbana que se refleja en incrementos de construcción, es decir predios que al año anterior eran de un piso y con la actualización se encontraron más pisos. Lotes que ahora están construidos (nuevas construcciones). Dentro de estos cambios también se dan las modificaciones en el destino económico de los predios, es decir eran residenciales y ahora comerciales, o lotes y ahora residenciales o comerciales, dotacionales, etc.

De igual manera la dinámica urbana genera modificaciones en las características constructivas de los predios que arrojan nuevas calificaciones a las mismas.

Cambios en el aspecto Jurídico: Se encuentran modificaciones en los predios por desenglobes (nuevos predios en No Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal), englobes (unión de varios predios), o simplemente cambios en los titulares de dominio por transacciones de compraventa de inmuebles.

Cambios en el aspecto Económico: Como resultado de la dinámica del mercado inmobiliario se generan nuevos valores de terreno y construcción para los predios objeto de actualización, es decir se determina un nuevo avalúo catastral. Estos cambios se dan para todos los predios objeto del proceso cada año.

El procedimiento empleado desde la vigencia 2011 para ejecutar el proceso de Actualización Catastral dentro del Censo Inmobiliario de la Ciudad- CIB, se resume en las siguientes actividades:

Identificación de Cambios Físicos a través de análisis de fuentes secundarias. Esta es la fase preliminar del Censo Inmobiliario de Bogotá-CIB, a través de la cual se trata de identificar los cambios físicos y jurídicos en los predios, para que en una fase posterior se realice la visita a estos y se actualice la información de la base catastral. En esta actividad se realiza la identificación de cambios por fuentes secundarias de información, ya que se realizan cruces de bases de datos con las de las Empresas de Servicio públicos para identificar posibles cambios en el uso de los predios (residencial a comercial, industrial, etc), nuevos abonados de las empresas que nos identifican posibles nuevas construcciones; las curadurías urbanas nos suministran licencias de construcción que permiten identificar predios sobre los cuales hay posibilidad de desarrollos constructivos; la Secretaría de Hacienda que entrega la base de datos de predios que pagaron predial durante el año

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



gravable inmediatamente anterior sobre bases presuntas mínimas y que nos permite establecer la ubicación de predios nuevos no inscritos en la base de catastro y la base de datos de Notariado y Registro que nos permite identificar predios nuevos, entre otras fuentes.

También se realiza la identificación de cambios mediante un proceso en campo denominado Pre-Reconocimiento, el cual consiste en que en los dispositivos móviles utilizados se cargan las pre-marcas de fuentes secundarias y mediante una inspección ocular desde fachada de los predios se compara la base catastral gráfica con la alfanumérica y las premarcas para poder identificar con precisión los cambios físicos que se realizan en los predios.

Realización de Reconocimiento Predial: Esta fase es la visita técnica puntual a los predios que fueron marcados por el Pre-reconocimiento y consiste en ingresar a cada uno de estos para tomar los cambios físicos (área construida, uso de la construcción y calificación de las construcciones), tomar fotografías soporte de los cambios (fachada, acabados principales, baño y cocina) y actualizar la base cartográfica acorde con dichos cambios. En esta fase se involucra la actualización del aspecto jurídico, la cual se realiza de manera masiva con la base de datos de Notariado y registro.

Actualización del Aspecto Económico: La metodología utilizada para el aspecto económico, se describe teniendo en cuenta que la determinación de los avalúos catastrales comprende dos etapas, determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas- ZHG (para los terrenos) y elaboración de modelos econométricos para predios en propiedad horizontal y tablas de valores para las construcciones en no propiedad horizontal, el control de calidad se realiza independientemente en cada una de ellas.

Se realiza la captura y ajuste de ofertas inmobiliarias directamente en terreno, realizando un recorrido por toda la ciudad, adicionalmente se cuenta con convenios con Finca Raíz, Galería Inmobiliaria, Fondo Nacional del Ahorro, Cien Cuadras, Properati, entre otros que suministran información de ofertas de mercado que son la fuente principal para determinar el avalúo catastral.

Las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario, mientras que las Zonas Homogéneas Físicas, son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes .

La determinación de valores unitarios para las construcciones o edificaciones, es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica para cada tipo de construcción, el valor en el mercado inmobiliario, de tal manera que realizándose el respectivo modelamiento econométrico se obtiene el valor de la construcción de cada predio, donde se consideran entre otras variables la tipología de la construcción, la estructura, acabados principales, baño, cocina, la edad o vetustez, uso, etc, incluyendo variables exógenas y endógenas.

3. *Sírvase informar ¿cuál es el total de predios con y sin formación catastral de la ciudad de Bogotá? Remitir información desagregada por tipo de predio (residencial, residencial rural, comercial, financieros, industria, dotacionales, etc.) Remitir información en formato Excel para los últimos 10 años.*

Respuesta: La UAECD realizó el proceso de formación de toda el área urbana y rural del Distrito Capital desde la vigencia 1992, hasta la vigencia 2001. Y desde la vigencia 1997 a 2004 y 2009 a 2010 realizó actualizaciones parciales por sectores de la ciudad. A partir de la vigencia 2011 actualiza permanentemente el 100% de los predios de la ciudad.

Así las cosas, en el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTO 3, se encuentra para los últimos 10 años la información del número de predios de la ciudad (urbanos y rurales), por destinación económica.

4. *Sírvase informar ¿cuántos predios de uso comercial existen en la ciudad de Bogotá? Remitir información en formato Excel para los últimos 10 años.*

Respuesta: en el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTOS_4_5, se encuentra para los últimos 10 años la información del número de predios con destinación económica comercial.

5. *Sírvase informar ¿cuántos predios de uso industrial existen en la ciudad de Bogotá? Remitir información en formato Excel para los últimos 10 años.*

Respuesta: en el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTOS_4_5, se encuentra para los últimos 10 años la información del número de predios con destinación económica industrial.

6. *Sírvase informar del total de predios de uso comercial en la ciudad cuántos fueron objeto de actualización catastral. Remitir información para los últimos 10 años. Remitir información en formato Excel.*

Respuesta: En el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTOS_6_7, se encuentra para los últimos 10 años la información del número de predios con destinación económica comercial que fueron objeto del proceso de actualización en cada vigencia.

7. *Sírvase informar del total de predios de uso industrial en la ciudad cuántos fueron objeto de actualización catastral. Remitir información para los últimos 10 años. Remitir información en formato Excel.*

Respuesta: en el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTOS_6_7, se encuentra para los últimos 10 años la información del número de predios con destinación económica comercial que fueron objeto del proceso de actualización en cada vigencia.



UAECD
Catastro Bogotá

17. *Sírvase informar cuál es el número de solicitudes de revisión presentados en contra de los avalúos catastrales de los predios de uso comercial en los últimos 10 años en el Distrito Capital. Especificar información por UPZ y localidad. Remitir información en formato Excel.*

Respuesta: En el archivo Excel que se adjunta, en la hoja de cálculo denominada PUNTO_17, se encuentra para los últimos 10 años la información de los predios con destinación económica comercial, que presentaron revisión de avalúo, se presenta en dos hojas de cálculo las estadísticas por localidad y por UPZ.

Cordialmente,

HENRY RODRÍGUEZ SOSA
Director

Anexo: Archivo Excel

Elaboró: Diana Ivonne Benavides Romero/ Gerencia de Información Catastral

Aprobó: Elba Nayibe Núñez/ Gerencia de Información Catastral

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574

