



UAECD
Catastro Bogotá

Bogotá D.C.,

Doctor

CARLOS ARTURO DUARTE CUADROS

Secretario General de Organismos de Control (E)

Concejo de Bogotá

secretariageneral@concejobogota.gov.co

Código Postal: 111311

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 05-05-2022 03:36:52

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE22340 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: Sd:272 - DIRECCION GENERAL/RODRIGUEZ SOSA HENRY/ D

DESTINO: CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.// CARLOS ARTURO DUARTE

ASUNTO: PROPOSICION 246 APROBADA EN SESION DE PLENARIA EL

OBS: UAECED 2022ER16002 RAD CONCEJO 2022EE5653

CONCEJO DE BOGOTA 06-05-2022 11:50:12

2022ER7209 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL/HENRY ROD

DESTINO: SECRETARIA GENERAL/DUARTE CUADROS CARLOS ARTURO

ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION 246 DE 2022

OBS: ---

Asunto: Proposición No. 246, aprobada en Sesión de Plenaria el 1 de mayo de 2022.

Referencia: Radicado Concejo de Bogotá No. 2022EE5653 – Radicado Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECED No. 2022ER16002.

Respetado doctor Duarte:

De manera atenta me permito dar respuesta a los puntos del 4-8 del cuestionario de la proposición No. 246 de 2022, de acuerdo con la competencia de esta entidad, conforme a lo estipulado el Acuerdo 04 del 05 de noviembre del 2021, sobre las funciones de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- Artículo 4. Funciones generales. En desarrollo de su objeto, la UAECED tiene dentro de sus funciones generales: “Realizar, mantener y actualizar el censo catastral del Distrito Capital en sus diversos aspectos, en particular fijar el valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes”, entre otros. en los siguientes términos:

4. ¿Cuáles son los determinantes o criterios tenidos en cuenta para calcular valor el avalúo catastral de los predios residenciales, comerciales e industriales en el área urbana de la ciudad?

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 UAECED 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

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



inmuebles a partir de la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario en cada vigencia.

El establecimiento del avalúo catastral se sustenta según lo dispuesto en Ley 14 de 1983 y demás disposiciones concordantes, en ese sentido la UAECD realiza los procesos de Formación Actualización, conservación y difusión catastral bajo lo consignado en la Resolución N.º 1149 de 2021 del IGAC.

En ese orden de ideas los avalúos de los predios residenciales, comerciales e industriales se componen de dos elementos fundamentales: valor de terreno y valor de construcción, para cada uno de ellos existen técnicas valuatorias establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para la determinación del valor m² de terreno, se aplica la metodología masiva de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas –ZGE- que establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas –ZHF-, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Las Zonas Homogéneas Físicas –ZHF-, corresponden a espacios que tienen características físicas similares, en cuanto a: topografía, norma urbanística, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial y tipología de las construcciones.

Así mismo, una de las actividades para el Proceso de Actualización Catastral, es la de identificar las características físicas de los inmuebles, para lo cual la Unidad tiene establecida una metodología, que consiste en determinar cuáles predios deben ser modificados en su información física por presentar algún cambio; por lo que anualmente la UAECD recorre todas las manzanas de la ciudad, identificando las nuevas construcciones o demoliciones, y las variaciones de uso o destino económico de los inmuebles; datos que son tomados puntualmente y mediante un sistema de calificación, que describe las características de las construcciones de cada predio, junto con otras variables como la vetustez de las mismas y el uso que tienen las edificaciones al momento de efectuar el reconocimiento predial, sumado a las particularidades del terreno y de esta manera actualizar la base predial catastral.

Es así como con el Proceso de Actualización Catastral, se realiza una verificación de los predios directamente en terreno todos los años, para observar las características propias de éstos. Información que también se valida con imágenes satelitales o con ortofotomapas, herramientas con las que cuenta la Unidad.

Para los predios que se encuentran en el Proceso de Actualización Catastral, la autoridad catastral en el Distrito Capital, que es la UAECD, debe realizar un estudio detallado que contempla entre otros el Reconocimiento Predial, la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y la formulación de los modelos econométricos y/o tablas de valor de la

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



construcción, con el fin de renovar los aspectos físicos y económicos de los predios objeto de actualización.

Las dos grandes variables que inciden en el valor del avalúo catastral y que se obtienen por separado, para los predios en No Propiedad Horizontal, son:

El valor del terreno: Este valor está directamente relacionado con la norma de uso (los usos más rentables, se ubican preferencialmente en zonas de alta influencia de público o en zonas estratégicas de la ciudad. Lo que a su vez implica una mayor demanda por estos predios, traduciéndose finalmente en un mayor valor del terreno), la ubicación, el tamaño del predio y la disponibilidad de suelo para construir. Además, se ve afectado por las obras de infraestructura y equipamiento urbano que construye la ciudad. Estos valores se obtienen utilizando la metodología masiva de de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

El valor de la construcción: Este valor depende básicamente de la clase de construcción (residencial, comercial, dotacional, industrial y otros), la tipología constructiva (prefabricado, mampostería, concreto, metálica, etc.), la vetustez, la calificación de los materiales de la construcción (puntaje obtenido respecto a estructura, acabados principales, baño y cocina), el número de pisos, el área total construida y el régimen del mismo (Propiedad Horizontal y No propiedad Horizontal). El valor de la construcción se determina con la ayuda de modelos econométricos y tablas de valor a partir de las características físicas y constructivas de cada una.

De esta manera, con base en lo expuesto, y a partir de la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario se obtienen avalúos comerciales establecidos por el proceso masivo de actualización catastral, que son un reflejo de la realidad del mercado inmobiliario. Para obtener el avalúo catastral se aplica un porcentaje determinado por el CONFIS que oscila entre el 60% y 100% del valor comercial calculado masivamente, de acuerdo con la destinación económica de los predios (residencial, comercial, dotacional, lotes, etc).

Estas relaciones entre valor catastral/valor comercial son determinados por el CONFIS antes de que entre en vigencia el proceso de actualización catastral de cada año.

5. ¿Cuáles es el porcentaje máximo de incremento del avalúo catastral de un predio urbano que no ha tenido notificaciones constructivas en Bogotá entre un año y el siguiente?

Respuesta:

Para mantener el Censo Inmobiliario de Bogotá al día, la UAECD realiza los procesos de actualización y conservación catastral de acuerdo con el marco normativo aplicable. Durante el proceso de actualización catastral, se renueva la información de los predios en cada uno de sus componentes (físico, económico y jurídico), es decir se renueva el avalúo de acuerdo con el mercado inmobiliario y las características físicas y jurídicas actualizadas para cada predio. Por su

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



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.

Los predios en proceso de Conservación, su avalúo catastral se actualiza a partir del índice de valoración inmobiliaria urbano y rural de Bogotá – IVIUR, de conformidad con lo contemplado en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000, que cita: *“Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria urbana y rural, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal, Confis del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior”*. En este caso para estos predios se aplica lo dispuesto en el Art. 32 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, que dice:

“Artículo 32. Reajuste anual de los avalúos catastrales. Los gestores catastrales reajustarán los avalúos catastrales anualmente a partir del 1º de enero de cada año, de conformidad con lo establecido en el artículo 6º de la Ley 14 de 1983 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Los catastros descentralizados reajustarán los avalúos catastrales, de conformidad con lo ordenado en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

El reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo haya sido formado o actualizado catastralmente para la vigencia objeto del reajuste.”

En ese sentido para Bogotá D.C, la Administración Distrital establece el Índice de Valoración Urbana y Rural – IVIUR, el cual es la base técnica objetiva que determina la proporción en la que se deben ajustar de un año a otro los avalúos catastrales de la capital, para los predios no actualizados.

Ahora bien, para los predios objeto del proceso de actualización, que corresponde al conjunto de actividades destinadas a renovar los datos del inventario catastral en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos, no existe un porcentaje mínimo o máximo de incremento, porque la determinación de los avalúos catastrales depende de la dinámica inmobiliaria del sector, la norma urbanística, los centros de atracción económica y las obras de infraestructura entre otras. En todo caso el avalúo catastral en ningún caso podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último (Art. 1 Decreto 148 de 2020).

En resumen, aunque un predio no haya presentado modificaciones físicas, el avalúo catastral si cambia y su resultado es por una parte el del nuevo estudio de mercado realizado en el proceso de actualización catastral o mediante el índice IVIUR, si el predio fue objeto del proceso de conservación 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



6. ¿Cuáles es el porcentaje máximo de incremento del avalúo catastral de un predio urbano que ha tenido notificaciones constructivas en Bogotá entre un año y el siguiente?

Respuesta:

El incremento del valor de los predios que tuvieron modificaciones constructivas, tampoco tiene un porcentaje establecido, porque depende de las mutaciones realizadas en el mismo, el aumento o disminución de sus áreas de terreno y/o construcción, modificación de usos, adecuaciones comerciales o industriales, mejoramiento en la calidad de sus materiales de construcción, remodelaciones, etc., por lo tanto, el avalúo catastral estimado será el resultante de la evaluación física y económica de los cambios realizados en el inmueble y del proceso catastral del que fue objeto, es decir la actualización o conservación citados en el punto anterior.

7. ¿Cuál es el procedimiento empleado para determinar el área (m²) de construcción de una vivienda que se usa como base para cálculos del valor del impuesto predial de la zona urbana de la ciudad?

Respuesta:

Para mejor entender es necesario tener en cuenta algunas definiciones:

Manual de calificación de construcciones_UAEC: **Construcción:** Conjunto de elementos constitutivos de una edificación, tales como estructura, acabados, cubierta, fachadas, etc. Para efectos de la labor catastral se considera construcción toda edificación que cuente con algún tipo de cubierta, a excepción de los garajes libres y pistas de aeropuertos que se consideran contruidos.

Res 1149 de 2021_IGAC: **Unidad de construcción:** Es una construcción o edificación que tiene un mismo uso, tipología y piso de ubicación, en consecuencia, una misma calificación.

Manual de calificación de construcciones_UAEC: **Edificaciones provisionales** = Edificaciones realizadas en materiales de desecho o reciclados, madera, cubiertas en plástico o latas recicladas, cuyo uso es el de resguardo esporádico contra la intemperie. Estas edificaciones desaparecerán cuando desaparezca la necesidad que justifique su existencia. Ejemplo: Campamentos de obra.

También se consideran como edificaciones provisionales aquellas cuya vida está limitada a un corto tiempo debido a la calidad de los materiales en que están hechas.

Manual de calificación de construcciones_UAEC: **Edificación tipo enramada** = Edificación similar a una bodega pero elaborada en materiales de muy baja calidad o materiales reciclados

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



como latas, plásticos, madera, etc., su estructura solo esta sobrepuesta sobre el piso donde se apoya, sin anclaje estructural y generalmente en madera no tratada o varillas. Se diferencia de las edificaciones provisionales porque éstas permanecen durante mucho más tiempo que una edificación provisional y los materiales en que estas elaboradas son un poco mejores, no dejando de ser de mala calidad.

_Manual de calificación de construcciones_UAECD: 2.2. Que no se debe calificar ni censar:
Aquellas unidades de construcción que presenten las siguientes características:

- Construcciones con **20,0 m2 o menos** correspondientes a garajes o antejardines cubiertos con libre circulación de aire (sin muros perimetrales en una o varias de sus culatas).
- Patios cubiertos en teja (plástica o Eternit) de 20 m2 o menos.
- Edificaciones tipo enramada, independientemente de su área, salvo que por tipología este tipo de edificación sea el predominante en el sector o que dicha enramada sea lo único que existe en el predio.
- Edificaciones tipo enramada sobre edificaciones consolidadas.
- Edificaciones provisionales.
- Construcciones sin cubierta (andenes, vías, cimentaciones sin cubierta provisional, etc.). Se exceptúan los garajes libres y pistas de aeropuertos.

_Manual de calificación de construcciones_UAECD: ZHF= Zona homogénea física: *Espacio geográfico con características similares en cuanto a norma de uso del suelo, actividad económica, topografía, vías, servicios públicos, etc.*

Teniendo en cuenta lo anterior, la UAECD realiza el censo predial, actualizando¹ las áreas construidas de las edificaciones, sus características y la actividad que se desarrolle en cada una de éstas.

Con base en las áreas de construcción, la actividad económica que en estas se desarrolle (vivienda, comercio, industria, etc.), características constructivas (armazón en concreto, en ladrillo, etc.), estrato y el respectivo estudio económico que se desarrolle en cada zona homogénea física, se establece el valor de los terrenos y edificaciones.

¹ Mediante visita técnica, mediante uso de fuentes indirectas como ortofoto, imágenes satelitales, observación visual desde predios vecinos, etc.

8. ¿Cuáles son las razones para determinar que el encerramiento que hacen los propietarios de los inmuebles a las cubiertas o terrazas para evitar las filtraciones de aguas lluvias sean catalogadas como área construida y pasen a ser parte de una mayor área del inmueble y a su vez factor para incrementar el avalúo catastral y el valor del impuesto predial?

Respuesta:

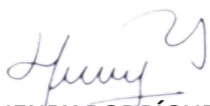
Como se anotó en el punto anterior, **Construcción:** es el conjunto de elementos constitutivos de una edificación, tales como estructura, acabados, cubierta, fachadas, etc. Para efectos de la labor catastral se considera construcción toda edificación que cuente con algún tipo de cubierta, a excepción de los garajes libres y pistas de aeropuertos que se consideran construidos y a excepción de lo enunciado en el punto 2.2. del manual de calificación de construcciones mencionado "qué no se debe calificar ni censar", también relacionado en el punto anterior.

En conclusión, existen algunas construcciones realizadas por los propietarios/poseedores en sus terrazas que no son objeto de censo y otras que sí lo son, en este último caso, por tener características constructivas diferentes al resto del inmueble, muy seguramente constituirán otra unidad de construcción diferente a la principal y por ende diferente valor m2.

Por otra parte, con respecto a las preguntas 1,2,3, 9,10 y 11, del cuestionario no son competencia de la UAECD, toda vez que, la encargada del cobro del impuesto predial es la Secretaría Distrital de Hacienda.


En estos términos damos respuesta a las preguntas competencia de esta entidad.

Cordialmente,



HENRY RODRÍGUEZ SOSA
Director

Elaboró: Flor Emilia Hoyos Pedraza – Profesional Especializado Subgerencia de Información Física y Jurídica
John Jairo Daza García - Profesional Especializado Subgerencia de Información Económica

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

