



CONCEJO DE BOGOTA 02-07-2025 04:19:41

2025ER18078 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL/OLGA LUCI/

DESTINO: COMISION 3ª PERM. DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO/MO

ASUNTO: RESPUESTA PROP. 808 DE 2025

OBS: ---

Bogotá, D.C.,

Doctora

LIZ YADIRA MONROY DELGADO

Subsecretaria de Despacho

Concejo de Bogotá

Calle 36 N° 28A - 41

Bogotá D.C.

comision_tercera@concejobogota.gov.co

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 02-07-2025 02:22:08
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE29728 O 1 Fol:9 Anex:0
ORIGEN: Sd:294 - DIRECCION GENERAL/LOPEZ MORALES OLGA LUCI
DESTINO: CONCEJO DE BOGOTA, D.C.// LIZ YADIRA MONROY DE
ASUNTO: PROPOSICIÓN 808 DE 2025 - ¿SITUACIÓN AVALÚO CATAST
OBS:

Asunto: Proposición 808 de 2025 - "Situación Avalúo Catastral sector Gran San Victorino"

Referencia: Respuesta Radicado Concejo de Bogotá 2025EE11599

Respetada doctora Liz,

En atención al radicado de la referencia, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital procede en el marco de sus competencias a responder el cuestionario de la Proposición 808 de 2025:

1. ¿Cuál es el balance del Censo inmobiliario realizado en "¿Gran San Victorino" para los años 2023, 2024 y 2025?

Respuesta. La información del censo inmobiliario correspondiente al centro comercial Gran San Victorino en términos de cantidad de predios, área construida y valor catastral, por usos, es la siguiente:

Tabla 1. Cantidad de predios centro comercial Gran San Victorino por usos

Código - Uso	2023	2024	2025
041 Centro comercial mediano	648	648	663
045 Oficinas y consultorios en propiedad horizontal	6	6	6
048 Parqueo libre	145	145	145
098 Depósitos/almacenamientos en propiedad horizontal	1	1	1

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Tabla 2. Área construida (m²) centro comercial Gran San Victorino por usos

Código - Uso	2023	2024	2025
041 Centro comercial mediano	7.254,94	7.254,94	7.196,27
045 Oficinas y consultorios en propiedad horizontal	157,70	157,70	157,70
048 Parqueo libre	1.762,30	1.762,30	1.762,30
098 Depósitos/almacenamientos en propiedad horizontal	31,80	31,80	31,80

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



Tabla 3. Valor catastral (en pesos) centro comercial Gran San Victorino por usos

Código – Uso	2023	2024	2025
041 Centro comercial mediano	554.632.934.000	550.781.499.000	622.730.810.000
045 Oficinas y consultorios en propiedad horizontal	3.259.514.000	3.420.752.000	1.788.302.000
048 Parqueo libre	3.682.080.000	3.905.285.000	4.427.865.000
098 Depósitos/almacenamientos en propiedad horizontal	217.279.000	220.544.000	250.143.000

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

3. *¿Por qué razón el metro cuadrado de este sector es el más costoso no solamente de Bogotá sino de Colombia en este tipo de negocios?*

Respuesta. El valor del metro cuadrado de los locales de los centros comerciales de la ciudad se determina en los procesos de actualización catastral que realiza la entidad todos los años, a partir de un estudio de mercado inmobiliario que involucra datos de venta y renta de predios en cada centro comercial.

Es importante mencionar que el procedimiento técnico para el cálculo de los valores catastrales en los procesos de actualización catastral comprende:

- 1. Actualización del componente físico**, relacionado con información de: área de terreno, área construida, usos, calificación de la construcción y vetustez entre otras. Para la actualización de estas variables la UAECD realiza la identificación de cambios y posteriormente la verificación y recolección de información de las variaciones en los elementos constructivos de los predios, así como las nuevas construcciones o demoliciones e igualmente realiza la actualización de la información particular del terreno.
- 2. Cálculo del valor comercial de los predios**, se realiza masivamente tomando como base los valores de mercado inmobiliario recolectados a partir de información de ofertas y transacciones, de acuerdo así:
 - a) Para predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor se determina a partir de la aplicación de modelos econométricos que contemplan variables como el uso, estrato, puntaje de calificación de la construcción, vetustez y otras variables exógenas.
 - b) Para predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal se tiene en cuenta la sumatoria del valor del terreno y del valor de la construcción. En este caso el valor del terreno se calcula masivamente por zonas homogéneas (espacios geográficos que tienen características físicas y económicas similares tales como: norma urbanística de uso del suelo, dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, topografía, estratificación socioeconómica y actividad económica) y el valor de la construcción se calcula a partir de tablas de valor en función de sus características físicas como el puntaje (materiales de la construcción), su uso y vetustez.

c) Para los predios ubicados en los centros comerciales se aplica una metodología basada en determinar el valor por metro cuadrado de los locales discriminados por piso y zona de influencia, teniendo en cuenta condiciones particulares de este tipo de predios, a partir del estudio de información ventas y rentas de locales recolectada de manera directa en las visitas realizadas por la UAECD e indirecta, disponible en diferentes portales de internet.

3. Cálculo del valor catastral de los predios, que consiste en la aplicación de la relación del valor comercial Vs. El valor catastral, porcentaje anual aprobado por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS, que oscila entre el 60% y el 100% del valor comercial.

Teniendo en cuenta lo anterior y en general, las razones de un menor o mayor valor dado a un predio se debe a las características específicas de localización, entorno, diseño o accesibilidad, entre otros. Esta situación no es particular de este centro comercial. Por ejemplo, un local interno bancario en un centro comercial puede alcanzar el triple del valor de un local externo con vitrina sobre la misma calle donde se ubica el centro comercial. El efecto combinado de estos factores genera valoraciones distintas por parte del mercado, que la UAECD captura a partir de un seguimiento a la oferta y la demanda.

En este caso en particular, si bien es cierto que en la ciudad existen locales comerciales similares físicamente a los locales comerciales del Gran San Victorino, las evidencias en cuanto al comportamiento del mercado inmobiliario demuestran que no se ofertan y demandan de la misma forma. Es importante recordar que el Gran San es referenciado como “el Centro Comercial más importante de la moda mayorista en Colombia”¹ por lo tanto, en el mismo sector no existe zona comercial que se compare directamente con el centro comercial en comento.

4. Presente un cuadro con la siguiente información:

Respuesta. A continuación, se registra la información respectiva en el cuadro solicitado, correspondiente a los locales comerciales con uso 041- centro comercial para la vigencia 2025:

Tabla 4. Información centro comercial Gran San Victorino

Área construida (m ²)	Número locales	Valor catastral promedio m ²	Avalúo catastral promedio	Avalúo catastral más bajo	Avalúo catastral más alto
2.9 - 23	632	110.845.976	820.668.489	198.942.000	1.887.438.000
23 - 43	25	81.985.720	2.561.184.400	281.470.000	3.709.488.000
43 - 63	3	94.391.333	4.250.876.667	3.916.002.000	4.494.531.000
63 - 83	2	84.416.500	5.992.899.500	5.962.919.000	6.022.880.000
> 83	1	42.065.000	15.300.286.000	15.300.286.000	15.300.286.000

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

5. ¿Cuál es la evolución del precio promedio del metro cuadrado de los locales en la zona comercial de San Victorino y puntualmente del “Gran San” desde el año 2019 a la fecha? Detalle cuántos

¹ Web: <https://www.elgransan.com.co/nosotros/>

centros comerciales operan en el sector. ¿Cuánto ha crecido el avalúo catastral de los locales de San Victorino y “Gran San” desde el año 2019 a la fecha?

Respuesta. La cantidad de centros comerciales registrados en la base catastral en el sector de Santa Inés para cada vigencia es:

Tabla 5. Centros comerciales sector 003107-Santa Inés con naturaleza jurídica propiedad horizontal

Año	Centros comerciales
2019	23
2020	25
2021	25
2022	25
2023	25
2024	26
2025	26

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Se presenta a continuación la evolución del valor catastral por m² de los locales del sector Santa Inés y puntualmente del Gran San Victorino, con naturaleza jurídica propiedad horizontal:

Tabla 6. Evolución del valor catastral promedio m² de los locales en el sector 003107-Santa Inés²

Año	No. locales	Valor catastral promedio m ²
2019	1.567	25.265.464
2020	2.127	43.790.284
2021	2.127	44.114.343
2022	2.127	41.884.196
2023	2.124	42.527.047
2024	2.130	44.064.312
2025	2.145	48.560.589

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Tabla 7. Evolución del valor catastral promedio m² de los locales en el centro comercial Gran San Victorino incluye usos 041:

Año	No. locales	Valor catastral promedio m2
2019	648	40.819.327
2020	648	103.966.283
2021	648	104.735.644

² Tomando usos: 040 Corredor comercial propiedad horizontal, 041 Centro comercial mediano propiedad horizontal, 042 Centro comercial grande propiedad horizontal y 095 Centro comercial pequeño propiedad horizontal.

Año	No. locales	Valor catastral promedio m2
2022	648	98.809.737
2023	648	100.785.932
2024	648	100.967.122
2025	663	109.499.806

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Respecto del comportamiento del valor catastral de los locales del sector Santa Inés y puntualmente del Gran San Victorino, con naturaleza jurídica propiedad horizontal:

Tabla 8. Comportamiento avalúo catastral de los locales (propiedad horizontal) del sector catastral 003107³
2019 - 2025

Año	Porcentaje variación avalúo catastral
2019-2020	83%
2020-2021	1%
2021-2022	-4%
2022-2023	1%
2023-2024	8%
2024-2025	16%

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Tabla 9. Comportamiento avalúo catastral de los locales (propiedad horizontal) de los locales de Gran San Victorino
2019 - 2025

Año Variación	Porcentaje variación avalúo catastral
2019-2020	181%
2020-2021	1%
2021-2022	-5%
2022-2023	6%
2023-2024	-1%
2024-2025	16%

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

6. Teniendo en cuenta los avalúos de los otros centros comerciales que hay en la ciudad, ¿qué motiva las diferencias entre los centros comerciales en San Victorino, especialmente el Gran San a casos como Unicentro o Andino?

³ Tomando usos 040, 041, 042 y 095

Respuesta. Como se indicó anteriormente, el Gran San Victorino es referenciado como “*el Centro Comercial más importante de la moda mayorista en Colombia*”⁴ por lo tanto, en el mismo sector no existe zona comercial que se compare directamente con el centro comercial en comento y económicamente no resiste una comparación lineal con los valores arrojados por el estudio de otros centros comerciales referidos, en la medida en que poseen un mercado inmobiliario propio, entornos y servicios diferentes, al igual que una única condición urbanística, por ejemplo:

- a. El promedio de área de los locales de Unicentro y Andino son hasta 3 veces más grandes que las áreas de los locales del Gran San, visto por zona y por piso. Esto significa que los valores unitarios no son comparables entre ellos.
 - b. Los servicios comerciales que se prestan en estos centros comerciales son muy diferentes a los que presta el Gran San.
 - c. Si bien esos centros comerciales están ubicados en zonas de la ciudad de muy buenas condiciones urbanísticas y de seguridad, el tipo de cliente y comercio que se desarrolla en ellos es muy diferente al del Gran San Victorino, que es de ventas al por mayor y de un solo tipo de comercio (textil) por lo que se considera que no es posible comparar sus valores unitarios.
 - d. Ahora bien, en general esa situación se presenta en todos los entornos de los centros comerciales importantes de la ciudad, por ejemplo, un local interno bancario en el Centro Comercial Unicentro puede tener el triple de valor de un local externo con vitrina sobre la calle donde se ubica el mall, así tenga el mismo uso bancario.
7. *Detalle las razones que explican la variación catastral por cantidad de predios de los últimos 5 años, discrimine si es por predios incorporados por primera vez a la base catastral, ii) cambios de uso y cambios físicos con incidencia en el valor catastral, iii) el comportamiento del mercado inmobiliario.*

Respuesta. La variación de la base catastral, en relación con cantidad de predios, es explicada por la dinámica inmobiliaria de la ciudad, la cual se da en términos de predios nuevos, englobes y desenglobes. Igualmente la UAECD hace seguimiento y actualización a cambios originados por nuevas construcciones, demoliciones, cambios en la norma de uso del suelo, cambios en usos de la construcción y del comportamiento del mercado inmobiliario.

A continuación, se describe la información solicitada para el sector Santa Inés:

Tabla 10. Predios, predios incorporados y mutados en el sector Santa Inés

Año	Total Predios	Predios incorporados	Predios mutados
2019	4.078	5	27

⁴ Web: <https://www.elgransan.com.co/nosotros/>

Año	Total Predios	Predios incorporados	Predios mutados
2020	4.100	37	584
2021	4.100	0	10
2022	4.099	1	28
2023	4.099	0	184
2024	4.156	58	63
2025	4.178	27	824

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Tabla 11. Valor catastral sector Santa Inés

Año	Valor catastral
2019	1.382.260.000.000
2020	1.923.050.000.000
2021	1.933.610.000.000
2022	1.925.760.000.000
2023	2.044.010.000.000
2024	2.210.240.000.000
2025	2.496.190.000.000

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

8. ¿Cuántas solicitudes de revisión de avalúos se han presentado en los locales del Gran San y otros locales del sector comercial de San Victorino? De estos, ¿cuántos fueron ajustados (aumento o disminución), ¿cuántos confirmaron su valor inicial? Detalle desde 2022 a la fecha.

Respuesta. Para dar respuesta a esta solicitud, se consultó la base catastral para el sector 003107 Santa Inés, que es el sector conocido como San Victorino y que se puede identificar en la siguiente imagen:



De los predios ubicados en este sector, para las vigencias 2022, 2023, 2024 y 2025 se tiene el siguiente número de solicitudes de revisión de avalúo:

Tabla 12 – Revisiones de avalúo

Vigencia	Cantidad	Decisión	Cantidad	Gran San Victorino	Otros locales
2022	9	Confirma	3	0	0
		Corrige	4	0	0
		Desiste	2	0	0
2023	0	0	0	0	0
2024	163	Confirma	103	95	8
		Confirma (Vigencia 2024 y corrige 2022 y 2023)	5	3	2
		Desiste	55	55	0
2025	0	0	0	0	0

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

9. ¿Cuántos avalúos confirmados presentaron recursos de reposición y apelación?

Respuesta. En las siguientes tablas se presenta las cantidades de predios del sector Santa Inés que solicitaron recursos de reposición y/o apelación:

Tabla 13 – Recursos de reposición

Vigencia	Cantidad	Decisión	Cantidad	Gran San Victorino	Otros locales
2022	5	Confirma	2	1	1
		Corrige	0	0	0
		Rechaza	3	3	0
2023	0	0	0	0	0
2024	60	Confirma	0	0	0
		Corrige	1	0	1
		Rechaza	59	0	0
2025	59	Confirma	59	59	0

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

Tabla 14 – Recursos de apelación

Vigencia	Cantidad	Decisión	Cantidad	Gran San Victorino	Otros locales
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0
2025	59	Confirma	59	59	0

Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)

12. ¿Cómo avanza el proceso de actualización catastral de la vigencia 2026?

Respuesta. Mediante Resolución No. 0025 del 20 de febrero de 2025 se dio inicio al proceso de actualización catastral vigencia 2026 para 1.059 sectores catastrales ubicados en suelo urbano. Con corte a 30 de mayo de 2025 el proceso muestra un avance del 24%.

Cordialmente,

OLGA LUCÍA LOPÉZ MORALES
Directora

Elaboró: Juan Manuel Quiñones Murcia – Asesor

Paula Andrea Mahecha-Jefe Observatorio Técnico Catastral

Revisó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas - Subgerente de Información Económica

Yenny Carolina Rozo Gómez - Gerente de Información Catastral