



Bogotá, D.C.,

Doctora
ANA MARÍA CADENA
Secretaría de Despacho
Secretaría Distrital de Hacienda
Carrera 30 No. 25-90
amcadena@shd.gov.co
rsaenzq@shd.gov.co

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 16-05-2025 01:49:31
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE21015 O 1 Fol:6 Anex:1
ORIGEN: Sd:236 - DIRECCION GENERAL/LOPEZ MORALES OLGA LUCI
DESTINO: SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL// ANA MARÍA CADENA/
ASUNTO: PROPOSICIÓN 620 DE 2025 - AVALÚOS CATASTRALES EN S
OBS:

Asunto: Proposición 620 de 2025 - Avalúos catastrales en San Victorino

Respetada doctora Ana María,

En atención a la Proposición 620 de 2025, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) procede a dar respuesta a las preguntas de su competencia en el siguiente orden:

1) ¿Cuál fue el criterio técnico y legal utilizado para el incremento en los avalúos catastrales de los locales comerciales ubicados en El Gran San en los últimos 14 años?

Respuesta. La UAECD es la entidad encargada de adelantar los procesos de actualización¹ y conservación² catastral en Bogotá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006. Desde 2010 la UAECD adelanta la actualización catastral de los predios urbanos anualmente.

Es así, que los predios que conforman el centro comercial Gran San han sido objeto de actualización catastral cada año desde 2010. La actualización catastral se adelanta atendiendo los parámetros técnicos establecidos en la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), modificada por la Resolución 746 de 2024 y las demás disposiciones complementarias y concordantes vigentes en los años de actualización.

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

¹ Anexo No. 01 Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito Resolución No. 746 de 2024. **Proceso de actualización catastral.** Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger, incorporar o rectificar en la base de datos catastral los cambios o inconsistencias en la información catastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, en un territorio objetivo, durante un período determinado.

² Anexo No. 01 Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito Resolución No. 746 de 2024. **Proceso de conservación catastral.** Se entiende por el conjunto de acciones tendientes a mantener actualizada la base catastral de forma permanente, mediante la identificación, recolección e incorporación de los cambios en la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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 integral³ de los locales discriminados por piso y zona de influencia, teniendo en cuenta condiciones particulares de este tipo de predios como son:

- No todos los centros comerciales presentan un comportamiento económico y de mercado inmobiliario idéntico, así queden ubicados en sectores similares y tengan características constructivas similares. Los centros comerciales son un universo totalmente distinto uno del otro.
- Al interior de cada centro comercial es muy importante la ubicación de los locales por piso y adicionalmente su cercanía a las zonas de acceso, corredores principales, plazoletas, piso o nivel, zonas de escaleras o ascensores, visibilidad del local y otras condiciones específicas que hacen que unos locales presenten mayor circulación de personas y por ende mayores probabilidades de ventas de inventarios.
- El área de los locales es un factor determinante en la formación del valor tanto de venta como para renta inmobiliaria, ya que a mayor área la posibilidad de comercialización disminuye por sus altos costos y el número de compradores se reduce con respecto a los locales tipo del centro comercial.
- Los locales considerados ancla o semi ancla (locales de áreas grandes de marcas reconocidas) presentan valores unitarios de mercado inmobiliario inferiores respecto de los locales tipo del

³ Metro cuadrado integral: Corresponde al valor total del inmueble/área privada.

centro comercial (entre el 15% y 40 %), ya que dichos locales son ofrecidos por los constructores a reconocidas marcas que garantizan la afluencia masiva de público (por ejemplo, almacenes de grandes superficies y cinemas), que ayudan a la consolidación del centro comercial.

- El uso actual de los inmuebles puede no corresponder al indicado en el reglamento de copropiedad, esta información es importante ya que afecta la posible comercialización del inmueble, por lo tanto, se debe recolectar el uso actual en la inspección ocular.
- El área privada construida que figura inscrita en la base catastral en algunos casos no corresponde en su totalidad al área comercial, esta situación se puede presentar por áreas de mezanine, o de depósitos, los cuales presentan un valor inferior al valor del local. Para estos casos la Subgerencia de Información Física y Jurídica de oficio o a solicitud de parte, captura dicha información y la actualiza en la base catastral.
- El valor del metro cuadrado integral varía según el tamaño de los locales. Se introducen los conceptos de locales Anclas y Semi Anclas, así como los que presentan uso exclusivo como cinemas.

El procedimiento para la valoración comercial de los predios de los centros comerciales comprende:

- a. **Clasificación de centros comerciales:** Para efectos catastrales los centros comerciales se clasifican teniendo en cuenta las siguientes variables:

VARIABLE	CATEGORIZACIÓN
TAMAÑO	Grande, mediano o pequeño en función del área construida.
CONDICIÓN JURÍDICA	Propiedad horizontal o no propiedad horizontal
IMPACTO COMERCIAL	En función del impacto urbanístico en la ciudad y su reconocimiento en la población: 1 - Gran impacto 2 - Mediano impacto 3 - Moderado impacto 4 - Bajo impacto
OCUPACIÓN (%)	Relación entre locales existentes y locales ocupados permanentemente.
ESTRATO	Estrato residencial que lo rodea
SERVICIOS ADICIONALES	MULTISERVICIO: Posee comercio individual, grandes marcas, anclas, cines, plazoletas de comidas con mesas en zona comunal, hipermercados, bancos, juegos, gimnasio, plazoleta de eventos, parqueos suficientes. ESPECIALIZADO: Ofrece un comercio específico al por mayor y detal junto a otros servicios comerciales o bancarios de menor influencia. NORMAL: Comercio individual de mercancía en general, con locales de servicios bancarios tipo cajeros, plazoleta de comidas pequeñas, un solo ancla y cines. BÁSICO: Comercio local con bajo diseño arquitectónico, sin anclas, ni plazoletas, ni cines.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN	<p>1-CONSOLIDADO: Alto reconocimiento, baja rotación de marcas,</p> <p>2-EN PROCESO: Alto reconocimiento, pero aún se observan cambios en marcas y/o servicios comerciales, bien sea por edad o, por dinámica comercial.</p> <p>3- ESTABLE: Si bien presenta rotación de marcas, mantiene una continuidad comercial continua y reconocida, pero sin mayores atractivos generales.</p> <p>4- EN DECADENCIA: La actividad comercial va disminuyendo en el tiempo, no existen grandes marcas y se observan grandes espacios o conjuntos de locales desocupados.</p> <p>5-SIN CONSOLIDAR: Bien sea por lo nuevo o porque nunca despegó la actividad comercial en su plenitud, existen focos ocupados y muchas áreas sin desarrollo comercial.</p>
ÍNDICE PROMEDIO DE RENTA	Índice de renta calculado para cada centro comercial, tomado de los datos de venta/renta de cada centro comercial, tabulados y categorizados.

- b. Clasificación de los locales de los centros comerciales.** Los locales se clasifican por piso y dentro del piso por ubicación, cercanía a las zonas de acceso, corredores principales, plazoletas, zonas de escaleras o ascensores, visibilidad del local y otras condiciones específicas que hacen que unos locales presenten mayor circulación de personas y por ende mayores probabilidades de ventas de inventarios.
- c. Investigación de mercado:** Se realiza una investigación de mercado en campo, piso por piso de cada centro comercial tanto de las ofertas en venta como de renta disponibles y a través de diferentes portales de internet y oficinas inmobiliarias que ofrecen locales en centros comerciales.

Toda la información de mercado recolectada se carga y almacena en una base de datos, se clasifica y se adelanta un análisis por separado cada una de las zonas o grupos de locales.

- d. Avalúo de local tipo:** Basados en la información recopilada del mercado inmobiliario de cada centro comercial, se calcula el valor del local tipo para cada una de las zonas o grupo de locales previamente clasificados, teniendo en cuenta el área privada, a través de cálculos estadísticos.
- e. Determinación del avalúo comercial:** Una vez determinado el avalúo comercial del local tipo para cada zona o grupo de locales, se calculan los avalúos para todos los locales, para lo cual se tiene en cuenta el área de cada uno de los locales.
- 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.
- 2) ¿Se realizaron visitas técnicas o estudios de mercado diferenciados que justificaran aumentos de hasta el 400% en algunos casos, si es así, adjuntar dichos estudios?**

Respuesta. Como se explicó en el punto anterior, la UAECD realiza dentro de la actualización catastral tanto visitas técnicas como estudios de mercado inmobiliario. Se adjunta el estudio de mercado realizado en el último año para el cálculo de los avalúos vigencia 2025.

3) ¿Por qué el incremento del avalúo catastral varía entre locales del centro comercial Gran San, si tienen el mismo tamaño y características similares?

Respuesta. Como se señaló en el numeral anterior, el valor de cada local comercial depende del piso y la zona donde se encuentre, además del área privada que tenga. Por esta razón es que pueden existir locales comerciales de similares características con valores diferentes, en la medida en que se ubican en una zona o piso diferente.

4) ¿Por qué en los centros comerciales circundantes al Gran San, algunos locales de comercio con características similares tienen un avalúo catastral inferior y en consecuencia un cobro catastral mucho más bajo?

Respuesta. Es importante mencionar en este punto que las estimaciones de los valores comerciales efectuadas por la UAECD se basan en un estricto seguimiento al mercado. En ese sentido, no es catastro quien discrecionalmente fija los valores para cada predio, sino que concentra todos sus esfuerzos en observar y representar de la mejor manera el comportamiento libre del mercado inmobiliario.

En general, las razones por las que un predio es más o menos valorado por el mercado dependen de características específicas de localización, entorno, diseño o accesibilidad, entre otros. Esta situación no es particular para 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 regular 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, las evidencias en cuanto al comportamiento del mercado inmobiliario demuestran que no se ofertan y demandan de la misma forma. Basta recordar que el Gran San 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.

5) ¿La Administración Distrital ha promovido espacios de diálogo o socialización con los propietarios de los locales comerciales del centro comercial Gran San respecto a las altas tarifas del impuesto predial, si es así, adjunte las actas de estas reuniones?

Respuesta. Si bien el tema de tarifas del impuesto predial no es competencia de la UAECD, en cuanto a lo que concierne al diálogo y socialización con la comunidad del Gran San en torno al

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

tema de actualización catastral, se han sostenido anualmente varias reuniones entre la UAECD y la administración del centro comercial para dar a conocer las actividades y metodología para la determinación de los avalúos catastrales, para solicitar información de ofertas de estos locales y para dar a conocer el resultado del proceso de actualización catastral.

9) - ¿Se tiene contemplado algún proceso de revisión general de los avalúos catastrales en zonas de vocación comercial popular para evitar desplazamientos económicos?

Respuesta. La UAECD no tiene contemplado realizar una revisión general de los avalúos, no obstante al igual que los años anteriores está adelantando la actualización catastral para la vigencia 2026 que contempla las actividades antes descritas.

Cordialmente,

OLGA LUCÍA LOPÉZ MORALES

Directora

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Elaboró: Javier Oswaldo Parra – Subgerencia de Información Económica
John Jairo Daza García – Subgerencia de Información Económica

Revisó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas - Subgerente de Información Económica
Yenny Carolina Rozo Gómez - Gerente de Información Catastral
Juan Manuel Quiñones Murcia - Asesor
Elena Rocio Verástegui Niño - Asesor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

