



CONCEJO DE BOGOTA 26-05-2025 01:38:23

2025ER14207 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: UAEC - CATASTRO/OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES

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

ASUNTO: RTA PROP 638 - 2025

OBS: RECIBIDA POR CORREO EL 23-05-2025

Bogotá, D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 23-05-2025 03:45:53  
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE22707 O 1 Fol:5 Anex:2  
ORIGEN: Sd:245 - DIRECCION GENERAL/LOPEZ MORALES OLGA LUCI  
DESTINO: CONCEJO DE BOGOTA, D.C./LIZ YADIRA MONROY DE  
ASUNTO: PROPOSICIÓN 638 DE 2025 - IMPUESTO PREDIAL ¿ AVALÚ  
OBS:

Doctora

**LIZ YADIRA MONROY DELGADO**

**Subsecretaria de Despacho**

**Concejo de Bogotá.**

**Calle 36 No. 28A – 41**

[comision\\_tercera@concejobogota.gov.co](mailto:comision_tercera@concejobogota.gov.co)

Asunto: Proposición 638 de 2025 - Impuesto predial – Avalúo catastral

Referencia: Respuesta Radicado UAEC 2025ER8595 - Radicado Concejo de Bogotá 2025EE9213

Respetada doctora Liz Yadira,

En atención a la Proposición 638 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. *Durante las últimas cuatro (4) vigencias fiscales, ¿qué tipos de inconsistencias han sido detectadas en los avalúos catastrales realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital? Sírvase discriminar por vigencia, predio afectado (CHIP o dirección), tipo de inconsistencia y las acciones adelantadas para su corrección.*

Respuesta:

En el proceso de conservación catastral se identifican posibles inconsistencias por diferentes fuentes como; i. Los propietarios. ii entes de control y iii grupos de interés, a partir de las cuales se realiza una revisión y en los casos en los que se determina que existe un error en el componente físico y/o en el componente económico generado en el proceso masivo de actualización catastral se procede a hacer el ajuste de forma puntual en el componente correspondiente.

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

Código Postal: 111311



GDO-04-FR-01

v.1



De acuerdo con lo anterior se remite archivo Excel denominado “Punto 1, 2 y 3” que contiene el código de trámite 44 “rectificación vigencia avalúos” con el cual la UAECD realizó de oficio la corrección del avalúo catastral a 5.140 predios en las vigencias 2022 a 2025. En la hoja de cálculo No. 7 se muestra la relación por vigencia de los predios corregidos.

2. *¿Cuántas solicitudes de revisión o corrección de avalúos catastrales han sido radicadas por los contribuyentes durante las últimas cuatro (4) vigencias? Sírvase discriminar por año, localidad, tipo de predio, y canal de radicación*

Respuesta: Se remite archivo Excel denominado “Punto 1, 2 y 3” que contiene el código de trámite 42 “revisión de avalúo” con las variables solicitadas.

3. *De las solicitudes de revisión o corrección de avalúos catastrales radicadas en las últimas cuatro (4) vigencias, ¿cuántas fueron corregidas efectivamente y cuántas permanecieron sin modificación del avalúo? Sírvase discriminar por localidad, tipo de predio, y tipo de error identificado.*

Respuesta: En las últimas 4 vigencias se han radicado 4.569 revisiones de avalúo y de estas se han modificado 767 predios, es decir, el 16.79% y el 62.66% restante se ha mantenido el valor. En el archivo Excel que se anexa denominado “Punto 1, 2 y 3” la hoja de cálculo No. 4 se relaciona por vigencia los predios modificados.

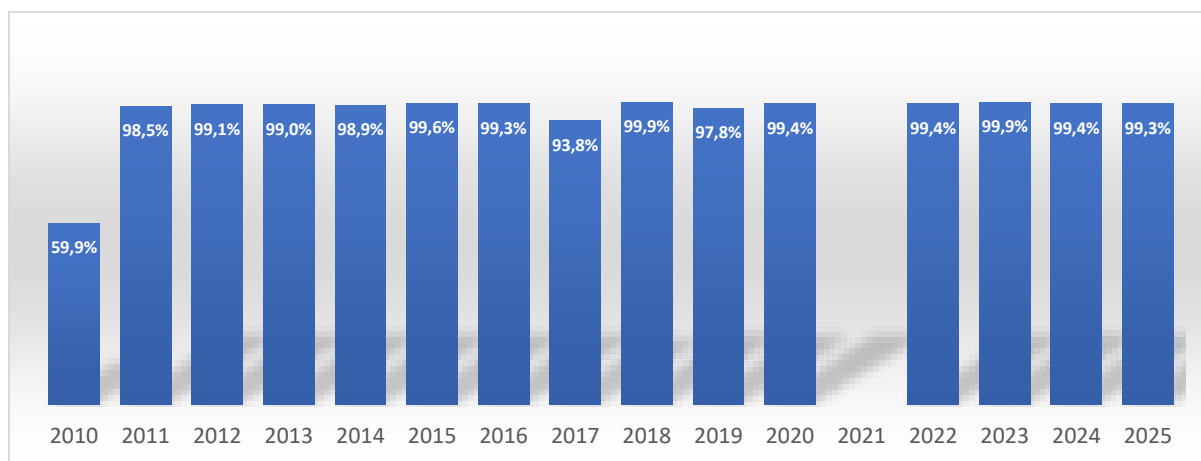
Solicitudes de revisión de avalúo 2022 - 2025		
Descripción	No.	%
Corregidos	767	16,79%
Confirmados	2.863	62,66
Desistidos	617	13,50
En proceso de atención	322	7,05
<b>TOTAL</b>	<b>4.569</b>	<b>100,00</b>

6. *¿Cuál ha sido la evolución de la cobertura catastral durante las últimas cuatro vigencias? (Número de predios con avalúo actualizado frente al total estimado de predios urbanos y rurales, discriminado por localidad).*

Respuesta: Se remite archivo Excel “Punto 6” que contiene la información por localidad de número de predios urbano y rural y el avalúo para cada vigencia.

Como se observa en el siguiente gráfico, desde la vigencia 2011, cada año se han actualizado la mayoría de los predios de la ciudad, a excepción de la vigencia 2021 por la pandemia ocasionada por el Covid 19. Para la vigencia actual, se llevó a cabo la actualización catastral de la totalidad del área urbana de la ciudad, incluyendo los predios rurales con características urbanas, que corresponden al 99,3% del total de predios del Distrito.

**Porcentaje de predios actualizados 2010 - 2025**



Fuente Sistema Integrado de Información Catastral.

**7. ¿Cuál es la metodología actual empleada por la UAECD para la actualización de avalúos catastrales, y cómo se han incorporado variables del mercado inmobiliario, estratificación socioeconómica y usos del suelo?**

Respuesta: La UAECD es la entidad encargada de adelantar los procesos de actualización<sup>1</sup> y conservación<sup>2</sup> catastral en el Distrito Capital de Bogotá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

La actualización de la información catastral se viene adelantando anualmente desde 2010, identificando los cambios físicos, económicos y jurídicos de acuerdo con la normatividad catastral vigente, lo que permite reducir la brecha existente entre la realidad de la ciudad y la información que se encuentra incorporada en la base de datos.

De igual manera, la UAECD mediante el proceso de conservación catastral incorpora los cambios de los predios, los cuales son informados por los usuarios a través de las solicitudes de los trámites catastrales, contribuyendo así con la actualización de la base catastral.

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.

**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.

*8. ¿Qué análisis se ha realizado sobre el impacto distributivo del avalúo catastral en los diferentes estratos o tipos de vivienda? ¿Se han identificado aumentos desproporcionados en sectores populares o zonas en transición urbanística?*

Respuesta. Como se indicó en la respuesta al punto 7, a la UAECD de acuerdo a su objeto misional le corresponde determinar el avalúo catastral mediante los procesos de actualización y conservación catastral; avalúo que es calculado de acuerdo con el valor comercial obtenido del estudio del comportamiento del mercado inmobiliario realizado por la entidad, por cuanto los incrementos o decrementos del valor de los avalúos son el reflejo de la dinámica del mercado inmobiliario.


Cordialmente,

**OLGA LUCÍA LOPÉZ MORALES**

**Directora**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Elaboró: Juan Manuel Quiñones Murcia - Asesor 

Revisó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas - Subgerente de Información Económica 

Yenny Carolina Rozo Gómez - Gerente de Información Catastral 

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

