



FICHA METODOLOGICA

Nombre de la operación estadística y sigla: Indicadores de Valor Predial Urbano de Bogotá (IVPUB)

El nombre de la operación estadística y su sigla debe corresponder al reportado en el Sistema de Identificación y Caracterización de Oferta y Demanda Estadística del SEN – SICODE.

Entidad responsable: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

Tipo de operación estadística: A partir de aprovechamiento de registros administrativos

Antecedentes

La operación estadística Indicadores de Valor Predial Urbano de Bogotá (IVPUB) surge en un contexto de transformación normativa, institucional y técnica que ha redefinido la gestión catastral y la producción de estadísticas en Colombia.

En primer lugar, desde la perspectiva normativa, la Ley 14 de 1983 y la Ley 223 de 1995 habían sentado las bases para la modernización del impuesto predial, reconociendo la necesidad de avalúos actualizados y representativos de la dinámica del mercado inmobiliario. Posteriormente, la Ley 601 de 2000 otorgó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) la facultad de calcular un índice de valoración de predios urbanos, con el fin de ajustar de manera periódica el componente económico del catastro en Bogotá. Más recientemente, la Ley 2294 de 2023 señala el enfoque de catastro multipropósito, ampliando la utilidad de la información catastral más allá del ámbito fiscal hacia la planeación territorial, la gestión del suelo y la seguridad jurídica de la propiedad del inmueble. A su vez, la Ley 2335 de 2023 estableció como objetivo del Sistema Estadístico Nacional (SEN) garantizar estadísticas oficiales de calidad, tanto a nivel nacional como territorial, con enfoque diferencial.

En segundo lugar, desde el ámbito institucional, la UAECD ha consolidado una trayectoria en la producción de información técnica a través del Censo Inmobiliario de Bogotá (CIB), que constituye la fuente principal para la estimación del valor catastral y comercial de los predios de la ciudad. Como resultado de la Ley 601 de 2000 y sus actualizaciones, la entidad implementó un esquema de cálculo del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana (IVIUR), basado en una muestra probabilística de avalúos comerciales. Este índice ha servido durante más de dos décadas como instrumento técnico para el reajuste de avalúos en predios que no han sido objeto de actualización.

En tercer lugar, en el ámbito técnico y metodológico, el IVPUB recoge aprendizajes de experiencias previas nacionales e internacionales. A nivel internacional, referentes como el Handbook on Residential Property Price Indices (Eurostat, 2013) y los lineamientos del GSBPM (Generic Statistical Business Process Model, versión 5.1) han servido como guías para asegurar comparabilidad, transparencia y calidad de los indicadores de precios inmobiliarios.

Finalmente, desde la experiencia distrital, el IVPUB se plantea como la evolución natural de los esfuerzos previos de la UAECD en materia de valoración inmobiliaria. El IVPUB nace formalmente como una operación estadística oficial, articulada con el SEN, con un alcance temático y territorial más amplio, con desagregaciones hasta el nivel de manzana, y con productos estadísticos diseñados no solo para la administración tributaria, sino también para la planeación urbana, la política fiscal, la investigación académica y la consulta ciudadana.

Objetivo general

Generar información estadística que permita medir anualmente la evolución espacial y temporal del valor catastral y comercial en los predios con características urbanas en la ciudad de Bogotá D.C., que sirva como insumo para el reajuste en el valor de predios que no son objeto de actualización, la planeación urbana y la política fiscal de la ciudad.

Objetivos específicos

- Determinar la metodología de cálculo más apropiada para los diferentes indicadores.
- Definir las unidades de observación y variables que componen los indicadores y sobre las que se hará seguimiento.
- Realizar el acopio de la información.
- Calcular los indicadores definidos en sus diferentes desagregaciones
- Elaborar y difundir los diferentes productos estadísticos de la Operación Estadísticas Indicadores de Valor Predial Urbano de Bogotá (IVPUB).



Alcance temático	<p>La IVPUB centra su análisis y seguimiento en el valor de los predios urbanos de Bogotá D.C., tanto en su dimensión catastral como comercial. Se excluyen del cálculo los siguientes tipos de predios:</p> <ul style="list-style-type: none">• Predios clasificados como espacio público.• Predios protegidos.• Predios que no tienen uso definido en el catastro.• Predios ubicados en suelo clasificado como rural.
Conceptos básicos	<p>Indicador: Expresión cuantitativa observable y verificable que describe características, comportamientos o fenómenos de la realidad, a través de la medición de una variable o la relación entre variables. (Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE S.F- Departamento Nacional de Planeación DNP S.F)</p> <p>Índice: Cantidad que muestra, por sus variaciones, los cambios en el tiempo o espacio de una magnitud. (Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). Data and Metadata Reporting.)</p> <p>Período base del índice: Corresponde al periodo de tiempo para el cual el índice toma el valor de 100. (Fondo Monetario Internacional (FMI).</p> <p>Pedio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Ministerio de Hacienda (MinHacienda). Resolución 2555 de 1988.)</p> <p>Zona urbana: Áreas del territorio Distrital o Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Pueden pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral; están delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. (Ley 388 de 1997)</p> <p>Uso: la actividad que se desarrolla en las unidades de construcción al momento de la identificación predial. Citar el diccionario del modelo extendido del IGAC.</p> <p>Propiedad horizontal: se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta Ley. (Ley 16 de 1985. Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. 8 de enero de 1985)</p> <p>Variación: Cambio porcentual calculado para una variable en un período dado con relación a otro. (Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). Data and Metadata Reporting and Presentation Handbook)</p> <p>Lote: Mínima unidad geográfica donde se ubica uno o más predios ya sean urbanos o rurales. Su extensión geográfica es el Distrito Capital. Su contenido no tiene restricciones. Dentro de los atributos asociados, los más relevantes son: Código de sector (identificador predial que indica la ubicación espacial hasta el nivel lote), Tipo (si es propiedad horizontal o no), Disperso, Distrito, Cabida y Linderos, Mejora y Área (UAECD-IDECA).</p> <p>Manzana: Espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcción los cuales se encuentran delimitados por espacio público, comprende la zona urbana del Distrito Capital y las zonas rurales con características urbanas. Su contenido no tiene restricciones. Dentro de los atributos asociados, los más relevantes son: Código de manzana (identificador que indica la ubicación espacial hasta el nivel manzana) y Área (UAECD-IDECA).</p> <p>Estratificación socioeconómica: Es la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención al Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios en Colombia (Ley 142 de 1994).</p> <p>Valor de referencia: valor comercial por metro cuadrado de terreno. Se obtienen a partir de la metodología masiva de las zonas homogéneas físicas (ZHF) y las zonas homogéneas geoeconómicas (ZGE) así:</p>



- El cálculo parte de determinar las ZHF de la ciudad y definir los puntos de investigación para la aplicación de metodologías para la estimación del valor comercial de los predios.
- Para cada uno de los puntos de investigación, se estima el valor por metro cuadrado de la construcción utilizando el método de reposición.
- Así, con la información obtenida en el paso anterior, el valor del terreno se obtiene de descontar del valor total del predio el valor de la construcción.

Predio: corresponde a un inmueble con o sin título registrado, no separado por otro inmueble, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia. propietario, poseedor u ocupante. Es la unidad de análisis catastral y se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno.

Avalúo comercial: es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. Decreto 148 de 2020

Avalúo catastral: 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. Decreto 148 de 2020

Variables principales tomadas del registro administrativo para el IPVUB?

Variable
Año vigencia
Área construida
Área de terreno
Código barrio
Código manzana
Código predio
Código construcción
Código resto
Estrato
Unidad de Planeamiento Zonal UPZ
Uso predominante
Puntaje
Valor catastral
Valor comercial
Valor de construcción por metro cuadrado
Valor comercial de terreno por metro cuadrado
Valor de referencia
Zona homogénea económica
Zona homogénea geográfica

Fuente: UAECD

Variables calculadas para la IVPUB:

Variable
Área uso predominante
Consideración
ID Urbano Rural
IVIUR
Manzana ID

Variables



	Marca
	Número de predios por lote
	Número de predios por manzana
	Suma área por uso
	Uso predominante por predio
	Uso predominante por lote
	Uso predominante por manzana
	Valor integral
Indicadores	<p>IVIUR: Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana</p> <p style="text-align: center;">VIUR = valoración inmobiliaria urbana</p> $VIUR = \frac{\hat{y}_k^{(t)} - \hat{y}_k^{(t-1)}}{\hat{y}_k^{(t-1)}}$ <p>Si n es impar</p> $IVIUR_x = VIUR_{\frac{n_x+1}{2}}$ <p>Si n es par</p> $IVIUR_x = \frac{VIUR_{\frac{n_x}{2}} + VIUR_{\frac{n_x}{2}+1}}{2}$ <p>Donde: \hat{y}_k =valor del avalúo comercial para el predio k t= año disponible t-1= año anterior al disponible x=área definida</p> <p>Se define como la mediana de las diferencias entre el valor del avalúo comercial de un predio en el año t y el avalúo del año anterior dividido entre el avalúo comercial del año anterior</p> <p>MVR: Mediana del valor comercial por metro cuadrado de terreno – Valor de referencia</p> <p style="text-align: center;">VR = valor comercial por metro cuadrado de terreno</p> <p>Si n es impar</p> $MVR_x = VR_{\frac{n_x+1}{2}}$ <p>Si n es par</p> $MVR_k = \frac{VR_{\frac{n_x}{2}} + VR_{\frac{n_x}{2}+1}}{2}$ <p>Donde: x=área definida n=número de predios en el área definida VR=Valor comercial por metro cuadrado de terreno</p>



Representa una medida de tendencia central de los valores comerciales por metro cuadrado de terreno de los predios ubicados en una misma manzana, para áreas urbanas y de expansión urbana en la ciudad de Bogotá. Excluye el suelo protegido y los predios de espacio público. Dichos valores son obtenidos a partir del proceso catastral de zonas homogéneas geoeconómicas realizados anualmente por la UAECD.

MACPH: Mediana del avalúo catastral por metro cuadrado de predios en propiedad horizontal

$$ACPH = \frac{\text{Valor catastral}}{\text{área construída}}$$

Si n es impar

$$MACPH_x = ACPH_{\frac{n_x+1}{2}}$$

Si n es par

$$MACPH_k = \frac{ACPH_{\frac{n_x}{2}} + ACPH_{\frac{n_x}{2}+1}}{2}$$

Donde:

x=área definida

n=número de predios en el área definida

ACPH=Avalúo Catastral en Propiedad Horizontal por metro cuadrado de área construida

Representa una medida de tendencia central de los avalúos catastrales por metro cuadrado de los predios en propiedad horizontal ubicados en una misma manzana, para áreas urbanas y de expansión urbana en la ciudad de Bogotá. Excluye el suelo protegido y los predios de espacio público. Dichos avalúos son obtenidos a partir del proceso catastral que se calcula.

MACAT: Mediana del avalúo catastral

Si n es impar

$$MACAT_x = ACAT_{\frac{n_x+1}{2}}$$

Si n es par

$$MACAT_k = \frac{ACAT_{\frac{n_x}{2}} + ACAT_{\frac{n_x}{2}+1}}{2}$$

Donde:

x=área definida

n=número de predios en el área definida

ACAT=Avalúo Catastral

Representa una medida de tendencia central de los avalúos catastrales de los predios ubicados en una misma manzana, para áreas urbanas y de expansión urbana en la ciudad de Bogotá. Excluye el suelo protegido y los predios de espacio público. Dichos avalúos son obtenidos a partir del proceso catastral que se calcula



anualmente.

MACOM: Mediana del avalúo comercial

Si n es impar

$$MACOM_x = ACOM_{\frac{n_x+1}{2}}$$

Si n es par

$$MACOM_k = \frac{ACOM_{\frac{n_x}{2}} + ACOM_{\frac{n_x}{2}+1}}{2}$$

Donde:

x=área definida

n=número de predios en el área definida

ACOM=Avalúo Comercial

Representa una medida de tendencia central de los avalúos comerciales de los predios ubicados en una misma manzana, para áreas urbanas y de expansión urbana en la ciudad de Bogotá. Excluye el suelo protegido y los predios de espacio público. Dichos avalúos son obtenidos a partir del proceso catastral que se calcula anualmente.

Estándares estadísticos empleados

Internacionales	Nacionales
Handbook on Residential Property Price Indices (RPPI, Eurostat, 2013)	NTC PE 1000 de 2020
Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods (ILO, FMI, OCDE, Eurostat, 2020)	DIVIPOLA
System of National Accounts (SNA 2008, ONU, FMI, OCDE, Eurostat, Banco Mundial)	LOCALIDAD
OECD Guidelines on Measuring the Quality of the Property Price Indices (OECD, 2013)	UPL
	CHIP
	CÓDIGO SECTOR MANZANA PREDIO
	NUPRE

Universo de estudio

El universo de estudio de la operación estadística IVPUB está conformado por la totalidad de los predios con características urbanas registrados en el Censo Inmobiliario de Bogotá (CIB), administrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Población objetivo

La población objetivo de la operación estadística IVPUB corresponde al subconjunto del universo de predios urbanos de Bogotá que cumplen con las condiciones técnicas y de información necesarias para el cálculo de los indicadores de valor predial.

Unidades estadísticas

• **Unidad de observación**

La unidad básica de observación es el predio urbano, definido como la porción de suelo delimitada jurídicamente mediante una clave catastral única, localizada dentro del perímetro urbano o de expansión urbana de Bogotá D.C. Cada predio observado cuenta con atributos jurídicos, físicos y económicos registrados en el Censo Inmobiliario de Bogotá (CIB) y complementados con avalúos comerciales.

• **Unidad de análisis**

La unidad de análisis es el valor económico del predio, desagregado en sus componentes de:



	<ul style="list-style-type: none">✓ Valor del terreno.✓ Valor de las construcciones.✓ Valor total (terreno + construcciones).
Marco estadístico (censo o muestral)	Censal
Fuentes de datos	Registro Administrativo Censo Inmobiliario de Bogotá (CIB) de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)
Cobertura geográfica	La operación estadística IVPUB tiene como cobertura geográfica la totalidad del perímetro urbano del Distrito Capital de Bogotá, conforme a la delimitación establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente y en la cartografía oficial administrada por la UAECD.
Período de referencia	El periodo de referencia de la operación estadística IVPUB corresponde al año de actualización catastral. Los datos corresponden al estado de la base catastral al cierre del año, incluyendo las modificaciones, rectificaciones e incorporaciones realizadas durante el periodo.
Periodo de recolección / acopio y frecuencia	El acopio de información del IVPUB se realiza el mes de enero de cada año, en concordancia con los procesos de conservación y actualización catastral.
Método de recolección o acopio	Acopio de registros administrativos
Desagregación geográfica y temática	Los resultados de la operación se presentan en diferentes niveles de desagregación espacial, lo que permite tanto el análisis agregado como el análisis focalizado en áreas específicas de la ciudad: Distrito Capital (Bogotá D.C.): cobertura total de los resultados, con indicadores globales de valor catastral, valor comercial y variación interanual. Localidades: divisiones político-administrativas de Bogotá, que permiten identificar dinámicas diferenciales en la valorización del suelo urbano. Manzanas catastrales: unidad mínima de desagregación espacial utilizada en la difusión de los resultados, lo que facilita análisis del territorio y permite a los usuarios comprender la distribución fina de los valores inmobiliarios.
Periodo y frecuencia disponible de los resultados	La operación IVPUB tiene una frecuencia de producción anual, lo que implica que los indicadores de valor predial urbano se calculan y difunden una vez al año, con resultados correspondientes al año calendario inmediatamente anterior.
Medios de difusión y acceso	<p><i>Entrega pública</i></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Portal web de la UAECD: publicación de boletines, tabulados estándar y mapas temáticos.✓ Plataforma de datos abiertos del Distrito: difusión de bases con microdatos anonimizados, series históricas y tabulados en formatos abiertos (CSV, XLSX, JSON).✓ Comunicados de prensa e infografías: distribución masiva a través de medios digitales e impresos.✓ Página IDECA (para resultados a nivel de manzana) <p><i>Entrega institucional</i></p> <p>Acceso a bases consolidadas bajo convenios de intercambio de información, envío de resultados y metadatos anonimizados.</p> <p><i>Entrega a usuarios especializados</i></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Microdatos anonimizados: disponibles bajo solicitud formal y protocolos de acceso controlado.✓ Documentación metodológica y diccionario de datos: entregados junto con los microdatos para garantizar su correcta interpretación.✓ Foros técnicos y académicos: espacios de entrega y socialización de resultados con investigadores y gremios del sector inmobiliario.



Control de cambios de la ficha metodológica						
Versión registro	Fecha	Descripción del cambio	Área responsable del cambio	Nombre de la persona que aprueba	Cargo	Firma
1	31-12-2025	Primera versión	OTC	Yenni Carolina Rozo Gómez	Gerente de Información Catastral	