



# Análisis Inmobiliario 2016-2017

Foto: cortesía de Carlos Lema



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



# Bogotá retomó su dinámica inmobiliaria y la vivienda volvió a la ciudad

---

- El trabajo técnico y constante de Catastro Bogotá permite que la capital colombiana sea la única ciudad con la totalidad de su territorio actualizado año a año.
- La información oportuna y fiel a la realidad es un factor clave para concretar los sueños de los bogotanos. Gracias a tener un catastro actualizado será posible seguir avanzando en una “Bogotá Mejor para Todos” y concretar obras de gran importancia como el Metro, las troncales de TransMilenio, las nuevas vías, más proyectos de vivienda, más parques, entre otros.
- El Censo Inmobiliario 2017 demostró que se reactivó la actividad inmobiliaria en la ciudad: incorporó al Catastro de Bogotá más de 6.8 millones de metros cuadrados nuevos, algo así como haber construido la localidad de Tunjuelito en un año).
- Los bogotanos pueden estar tranquilos porque su patrimonio mantiene su valor. Siempre es una buena noticia saber que los inmuebles, principal activo de las familias, sigue siendo sólido.
- Entre 2015 y 2016 el cambio en el valor catastral fue del 8,8%.
- En total, en Bogotá hay 274,8 millones de metros cuadrados construidos.
- Bogotá pasó de 2´140.409 predios en 2010 a 2´543.290 en 2016.
- Hoy Bogotá tiene 2´509.438 predios urbanos y 33.852 rurales, un total de 2.543.290 predios.
- El valor catastral de Bogotá es de \$528 billones.



# 1. ¿Qué hace CATASTRO?

## CAPTURAR



- Información secundaria (licencias, empresas de servicios públicos, trámites de ciudadanos, SNR, Camacol, DANE, etc.)
- Observatorio de información catastral (seguimiento mercado).
- Recolección en campo de cambios físicos.
- Diseño de marco muestral estadístico.
- Avalúos comerciales puntuales.

## INTEGRAR



## PONER A DISPOSICIÓN



- Base Catastral Vigencia 2017:

Censo de todos los predios con su información física, jurídica y económica.



Foto: cortesía de Carlos Lema

## 2. Principales cambios vistos desde Catastro

# Bogotá tiene hoy más de 6.8 millones de nuevos mts<sup>2</sup> construidos, lo equivalente a toda la localidad de Tunjuelito

## Resultados físicos para la vigencia 2017

Clasificación	Área Construida en metros cuadrados
Área construida nueva	6.831.951
Área demolida o depurada por englobe o desenglobe	2.374.402
Área Neta Incorporada Vigencia 2017	4.457.550

**Fuente:** UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral a 5 de Diciembre 2016.

La nueva área construida se localiza principalmente en Suba y Usaquén. Sumapaz, por su carácter rural, es la localidad que menos área construida nueva tiene

### Aporte de área construida nueva por localidad

LOCALIDAD	% APORTE ÁREA CONSTRUIDA NUEVA
Suba	22,3%
Usaquén	11,1%
Bosa	7,6%
Engativá	7,4%
Ciudad Bolívar	7,2%
Kennedy	7,1%
Fontibón	6,9%
Chapinero	4,8%
Usme	4,6%
Puente Aranda	4,5%
San Cristóbal	3,5%
Teusaquillo	2,6%
Rafael Uribe Uribe	2,2%
Santa Fe	2,1%
La Candelaria	1,4%
Los Mártires	1,4%
Barrios Unidos	1,3%
Antonio Nariño	1,0%
Tunjuelito	0,8%
Sumapaz	0,1%

**Fuente:** UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral a 5 de Diciembre 2016.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Las localidades con mayor crecimiento porcentual fueron Suba, La Candelaria y Usme. Chapinero tiene el efecto de diversas demoliciones que se traducirán en mayores áreas en los próximos meses

### Variación del área construida por localidad vigencia 2017 respecto a vigencia 2016

Localidad	% área construida nueva
Suba	3,32%
La Candelaria	3,25%
Usme	3,05%
Bosa	2,88%
Sumapaz	2,85%
Ciudad Bolívar	2,75%
Fontibón	1,98%
Puente Aranda	1,50%
Usaquén	1,35%
Kennedy	1,31%
San Cristóbal	1,30%
Engativá	1,05%
Antonio Nariño	0,98%
Los Mártires	0,91%
Teusaquillo	0,90%
Rafael Uribe Uribe	0,84%
Barrios Unidos	0,59%
Tunjuelito	0,53%
Chapinero	-0,05%

**Fuente:** UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral a 5 de Diciembre 2016.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

En las localidades de Usaquén y Chapinero también se observan demoliciones que darán lugar a nuevas áreas. Es la dinámica propia de una ciudad densa y con demanda por suelo

### Distribución del área demolida por localidad

Localidad	% de área demolida
Usaquén	17,3%
Chapinero	14,3%
Suba	11,9%
Engativá	10,1%
Santa Fe	7,7%
Fontibón	5,7%
Kennedy	4,2%
Ciudad Bolívar	4,1%
San Cristóbal	4,0%
Puente Aranda	3,8%
Teusaquillo	3,7%
Bosa	2,9%
Rafael Uribe Uribe	2,4%
Usme	2,0%
Los Mártires	1,6%
Barrios Unidos	1,4%
Antonio Nariño	1,1%
Tunjuelito	0,9%
La Candelaria	0,7%
Sumapaz	0,3%

**Fuente:** UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral a 5 de Diciembre 2016.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

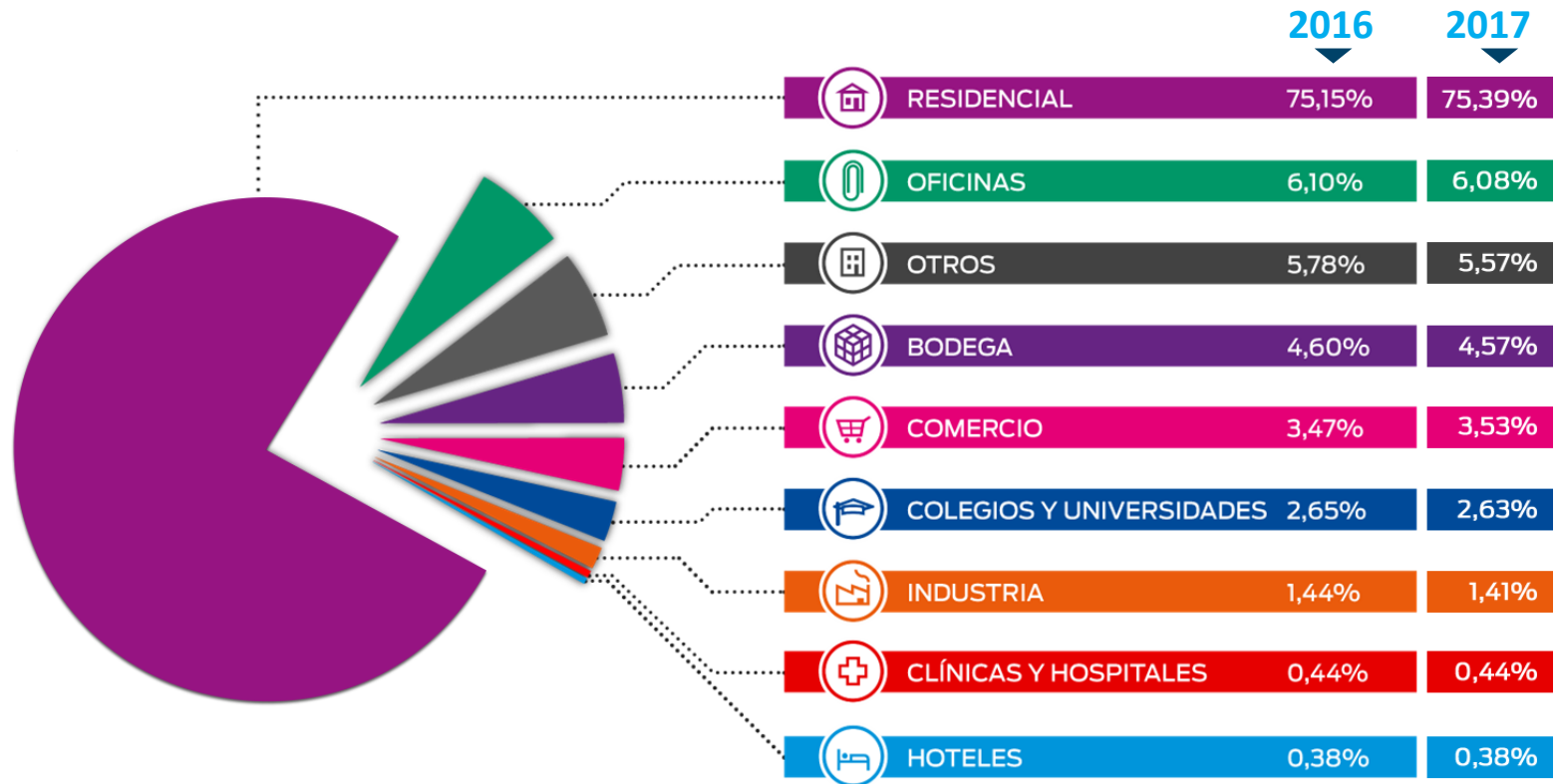
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Foto cortesía Carlos Lema

### 3. ¿Cómo evolucionan los usos de los predios en Bogotá?

# La gran mayoría de predios de la ciudad son residenciales aunque se observa una tendencia a diversificar los usos. Por ejemplo en Chapinero solo el 40% de los predios son residenciales



# Bogotá creció en el número de predios, en especial el uso residencial y el de hoteles

## Número de predios por uso

Grupo económico	2016	2017	Var % 2016 - 2017
Bodegas	20.476	20.755	1,4%
Clínicas, hospitales, centros médicos	260	262	0,8%
Comercio	82.882	83.245	0,4%
Hoteles	4.246	4.394	3,5%
Industria	2.055	2.040	-0,7%
Oficinas	68.997	69.856	1,2%
Otro	188.866	119.768	-36,6%
Residencial	2.079.925	2.205.011	6,0%
Universidades y colegios	4.120	4.107	-0,3%
<b>Total general</b>	<b>2.451.827</b>	<b>2.509.438</b>	<b>2,3%</b>

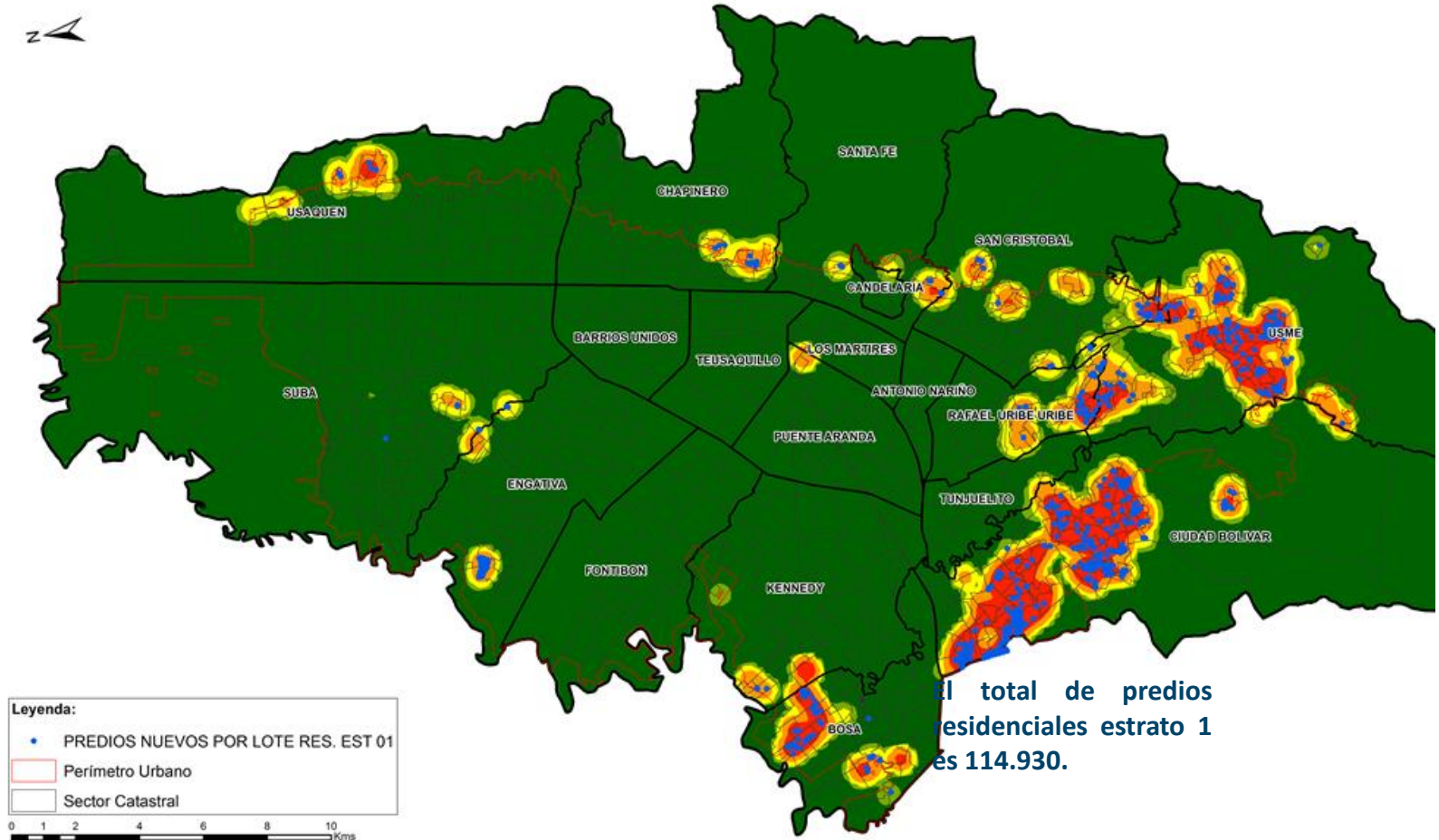
# Dentro de los predios residenciales, el estrato que más creció en número de predios fue el 4. El que más creció en área fue el estrato 3

## Distribución de nuevas áreas y predios residenciales

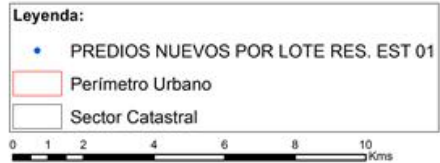
Estrato	Predios incorporados	% predios	Área incorporada	% área construida
1	2.504	4,43%	161.250	5,98%
2	9.671	17,11%	501.839	18,62%
3	15.619	27,63%	743.354	27,59%
4	17.650	31,22%	658.438	24,44%
5	6.764	11,96%	329.677	12,23%
6	4.326	7,65%	300.007	11,13%
<b>Total</b>	<b>56.534</b>		<b>2.694.565</b>	

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 1 (2.504 predios nuevos)



El total de predios residenciales estrato 1 es 114.930.

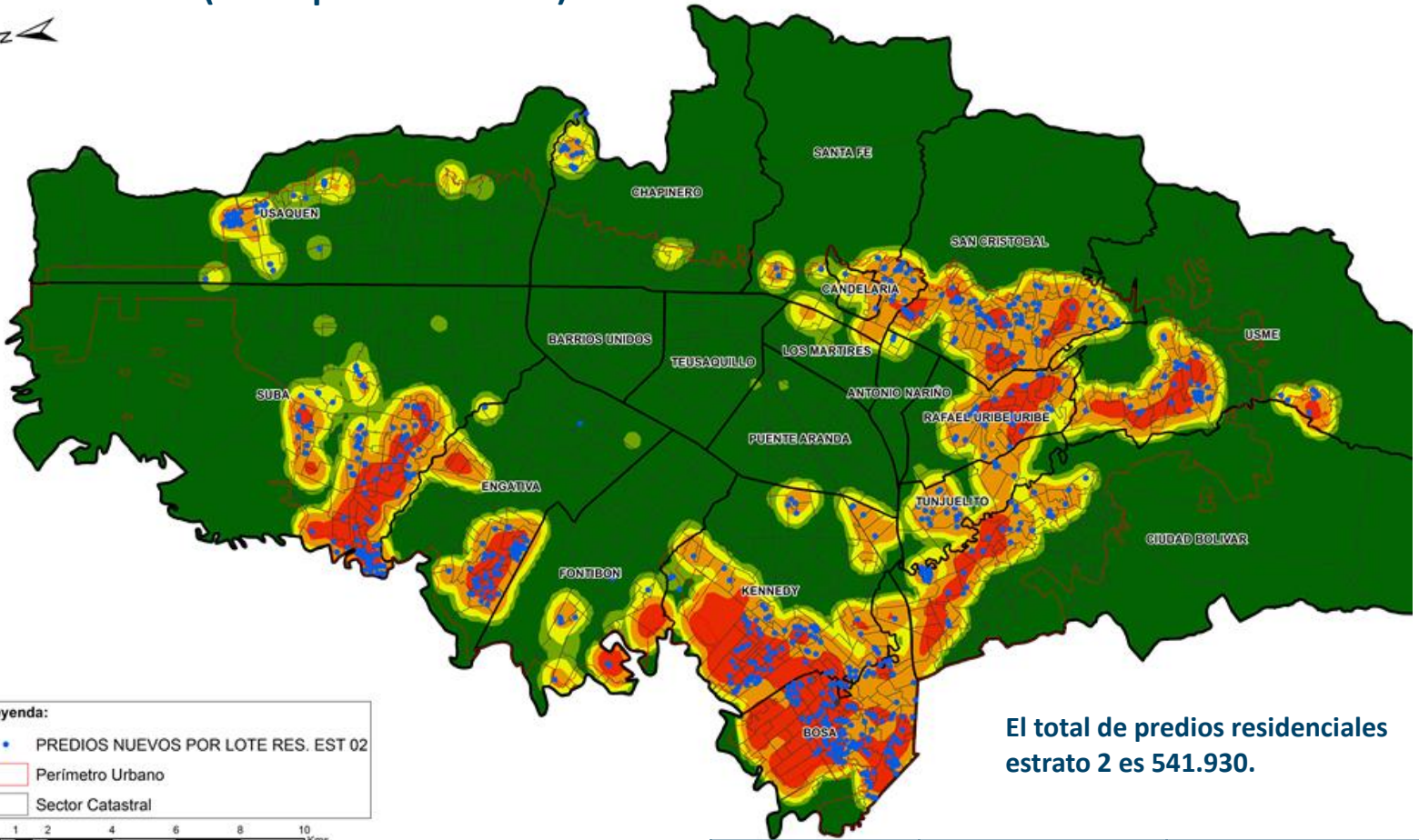


Localidad	Predios nuevos Estrato 1	%
Usme	1540	61,5%
Ciudad Bolívar	632	25,2%

Localidad	Sector Catastral	P. nuevos estrato 1
Usme	Bolonia I	707
Usme	Centro Usme Urbano	336
Usme	Desarrollo Brazuelos	276
Ciudad Bolívar	Caracolí	111
Ciudad Bolívar	Casa de Teja	98
Engativá	Villas de Alcalá	93

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 2 (9.671 predios nuevos)



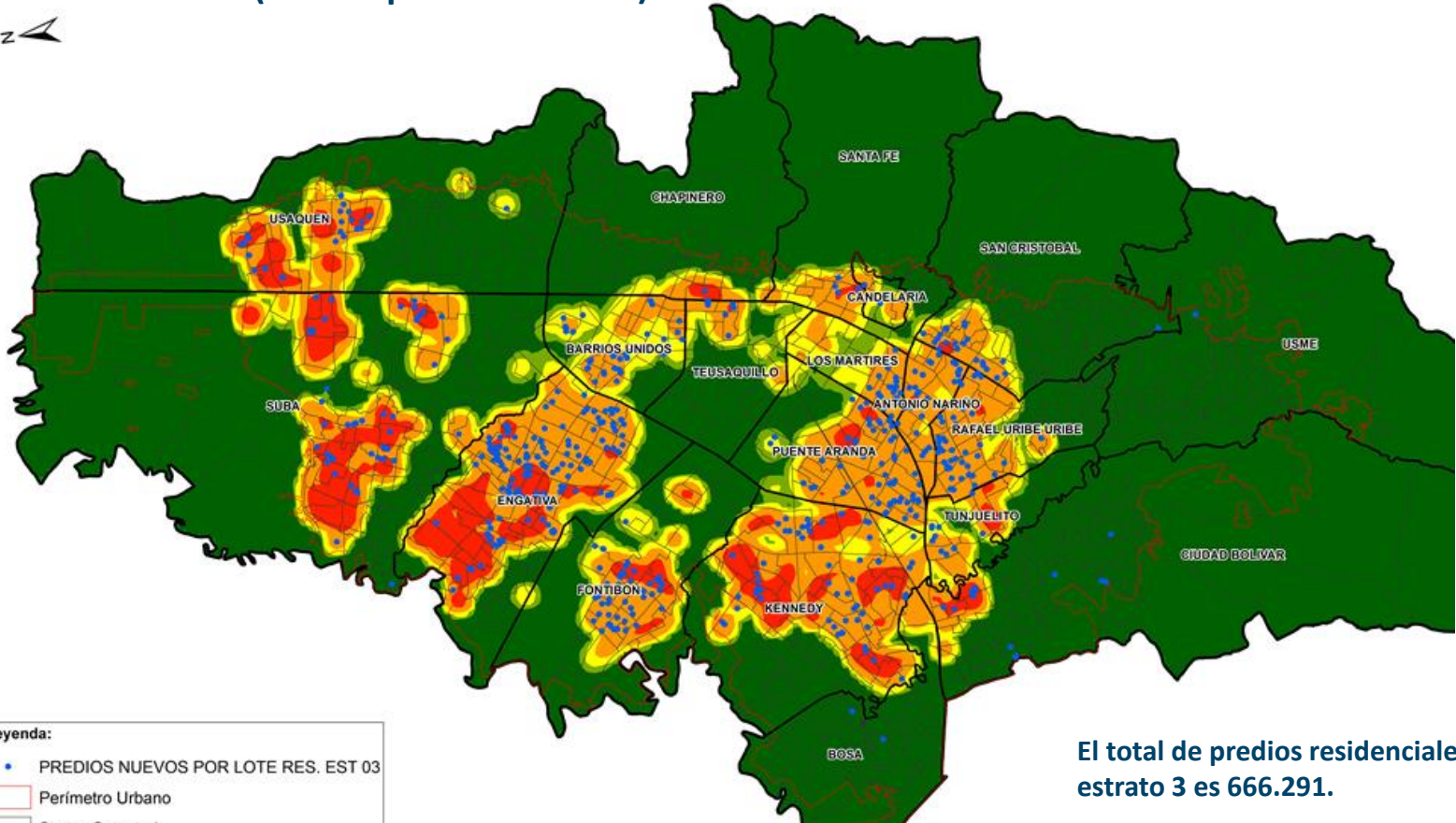
El total de predios residenciales estrato 2 es 541.930.

Localidad	Predios nuevos E2	%
Bosa	2818	29,1%
Suba	1660	17,2%
Usme	1474	15,2%
San Cristóbal	1409	14,6%

Localidad	Sector Catastral	P nuevos estrato 2
Bosa	Los Laureles	1.930
San Cristóbal	San Cristóbal Sur	1.055
Fontibón	El Chanco I	768
Usme	Bolonia I	593
Suba	Tibabuyes II	584
Suba	Tibabuyes	462
Bosa	La Paz Bosa	413

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 3 (15.619 predios nuevos)



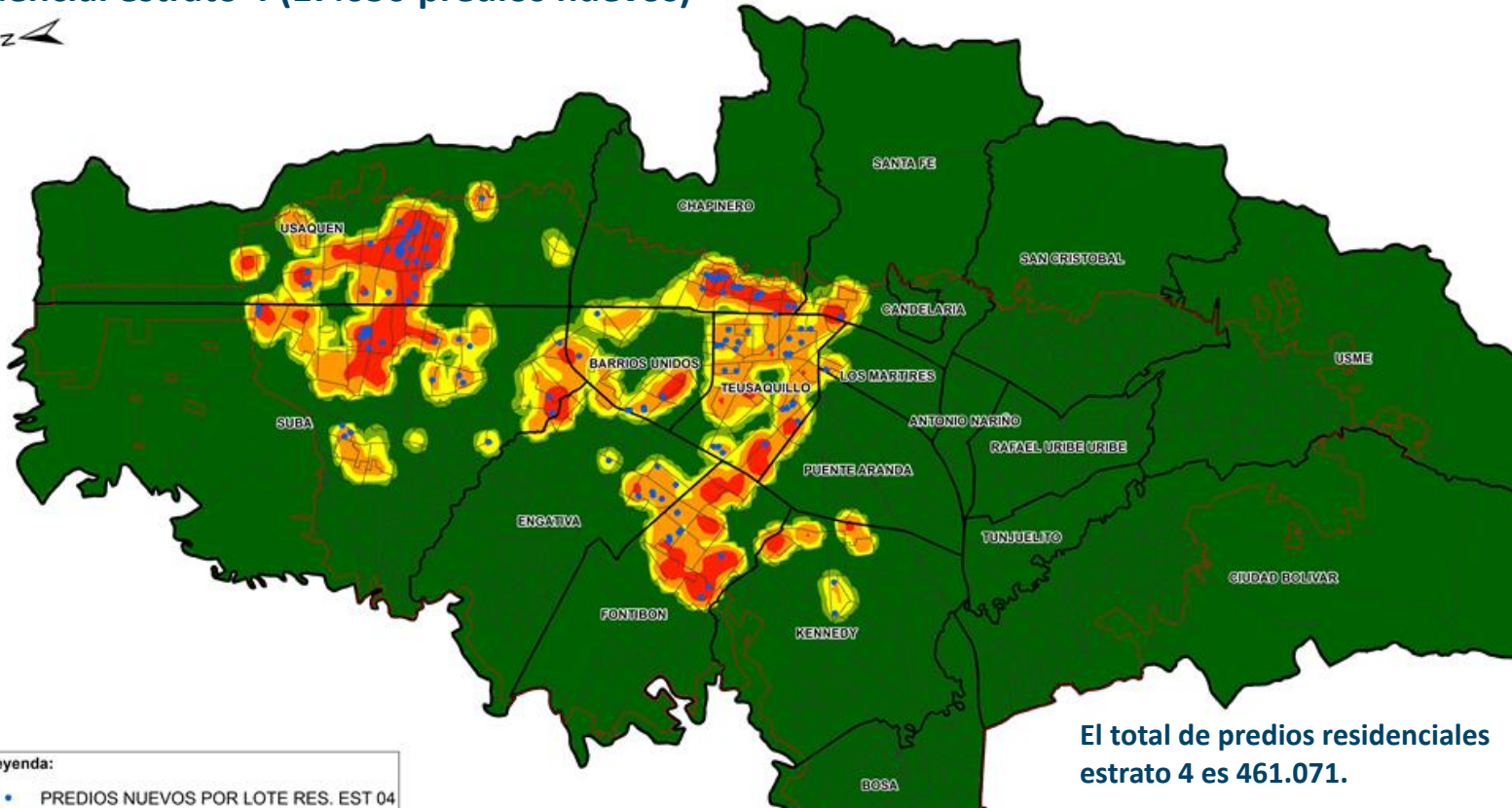
El total de predios residenciales estrato 3 es 666.291.

Localidad	Predios nuevos E3	%
Kennedy	3185	20,4%
Engativá	2798	17,9%
Suba	2550	16,3%
Ciudad Bolívar	2311	14,8%

Localidad	Sector Catastral	P. Nuevos estrato 3
Ciudad Bolívar	El Ensueño	1.223
Kennedy	Ciudad Techo II	1.150
Kennedy	Tintalá	1.009
Engativá	El Dorado Industrial	993
Ciudad Bolívar	Atlanta	743
Fontibón	El Tintal Central	701
Kennedy	Valladolid	694
Engativá	Villas de Alcalá	600
Suba	Tibabuyes II	547

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 4 (17.650 predios nuevos)



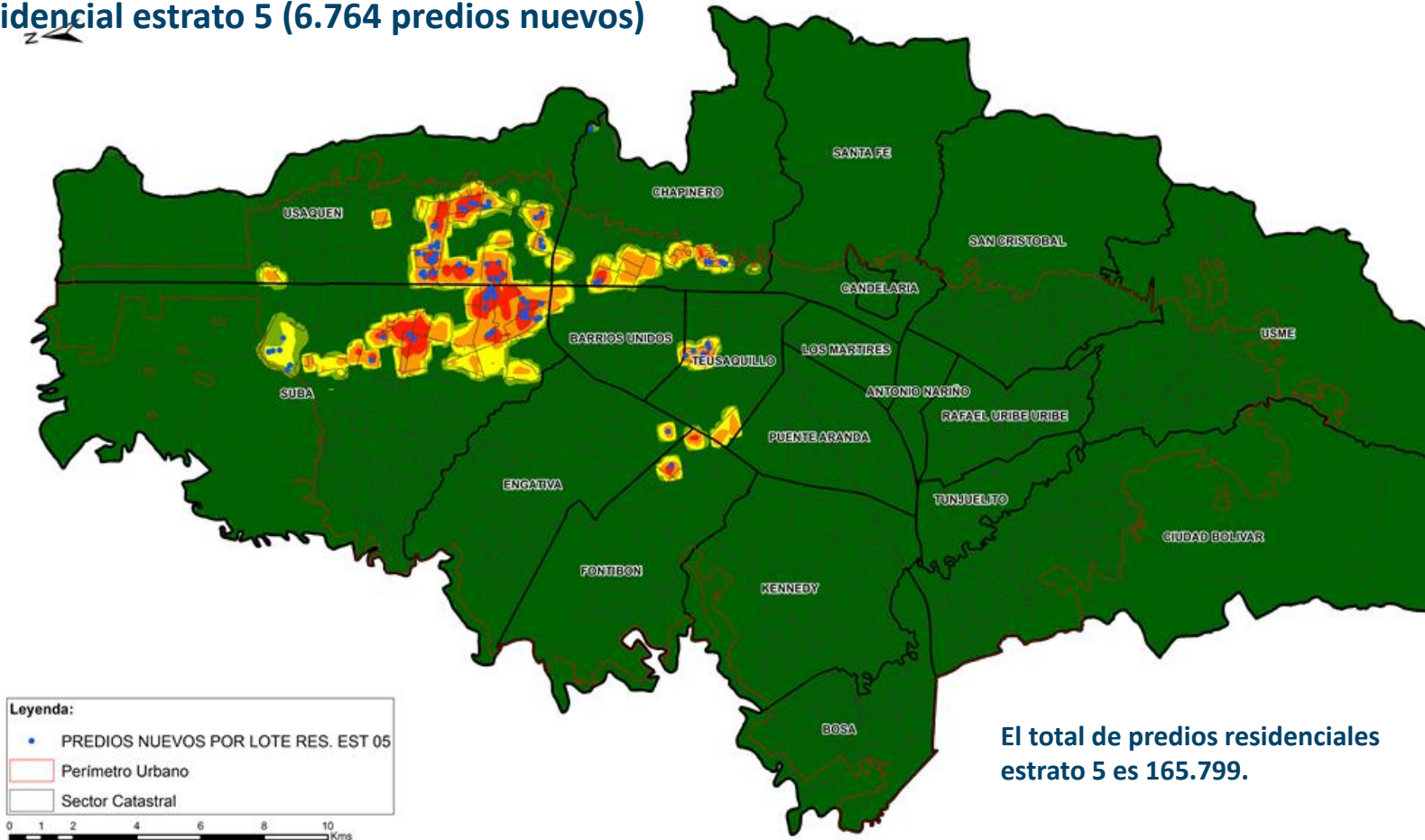
El total de predios residenciales estrato 4 es 461.071.

Localidad	Predios nuevos E4	%
Usaquén	6557	37,2%
Suba	6150	34,8%
Fontibón	1059	6,0%
Chapinero	1039	5,9%

Localidad	Sector Catastral	P. nuevos estrato 4
Suba	Cantagallo	4.147
Usaquén	Cedritos	2.236
Usaquén	Caobos Salazar	1.610
Santa Fe	Las Nieves	906
Fontibón	El Tintal Central	825
Usaquén	San Antonio Noroccidental	755
Usaquén	Acacias Usaquén	599
Suba	Potosí	541

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 5 (6.764 predios nuevos)



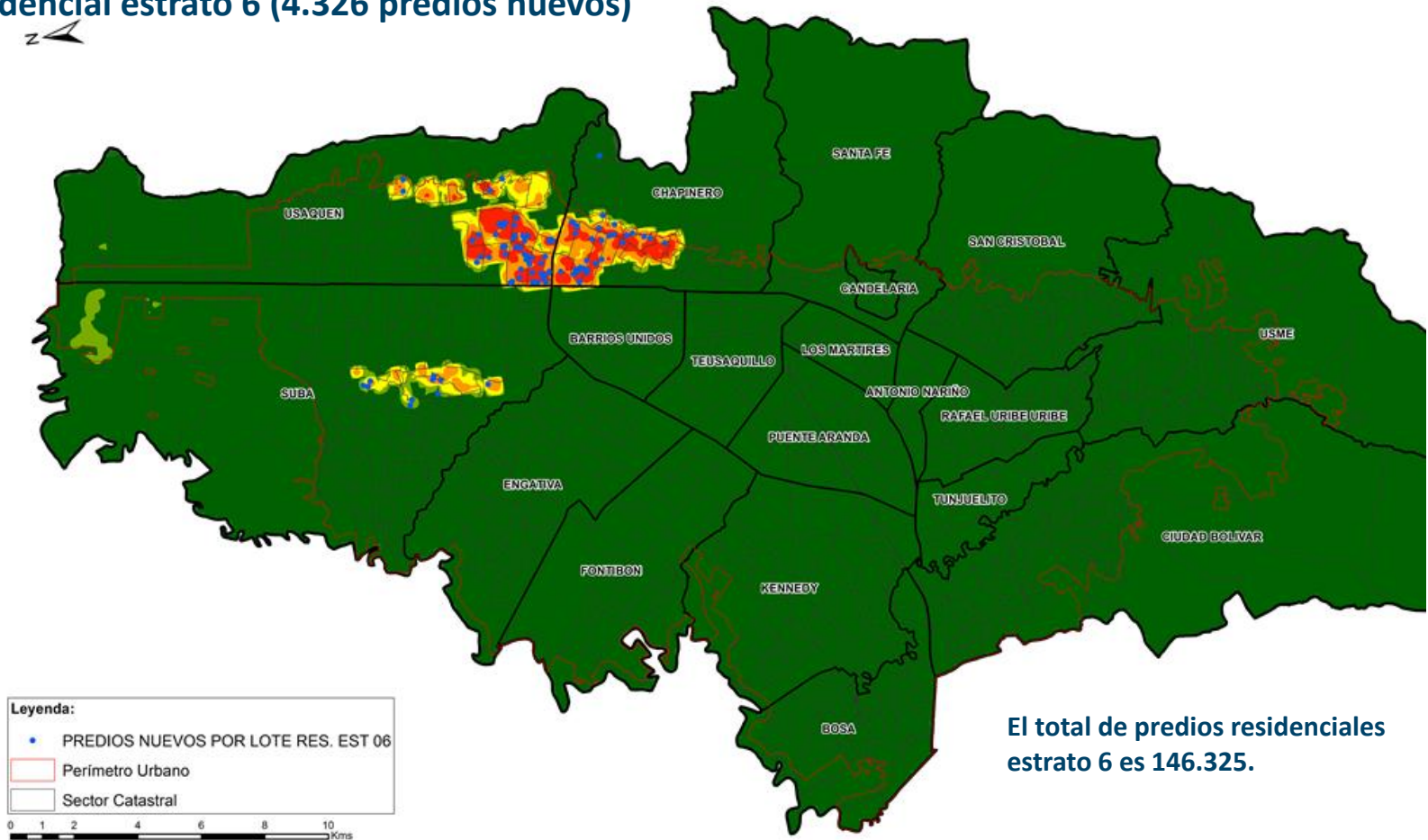
El total de predios residenciales estrato 5 es 165.799.

Localidad	Predios nuevos E5	%
Suba	3433	50,8%
Usaquén	1822	26,9%
Engativá	679	10,0%

Localidad	Sector Catastral	P. nuevos estrato 5
Suba	Iberia	1.292
Suba	El Plan	879
Engativá	Jardín Botánico	679
Suba	Atenas	438
Suba	Batán	419

# Dinámica de USOS

## Residencial estrato 6 (4.326 predios nuevos)



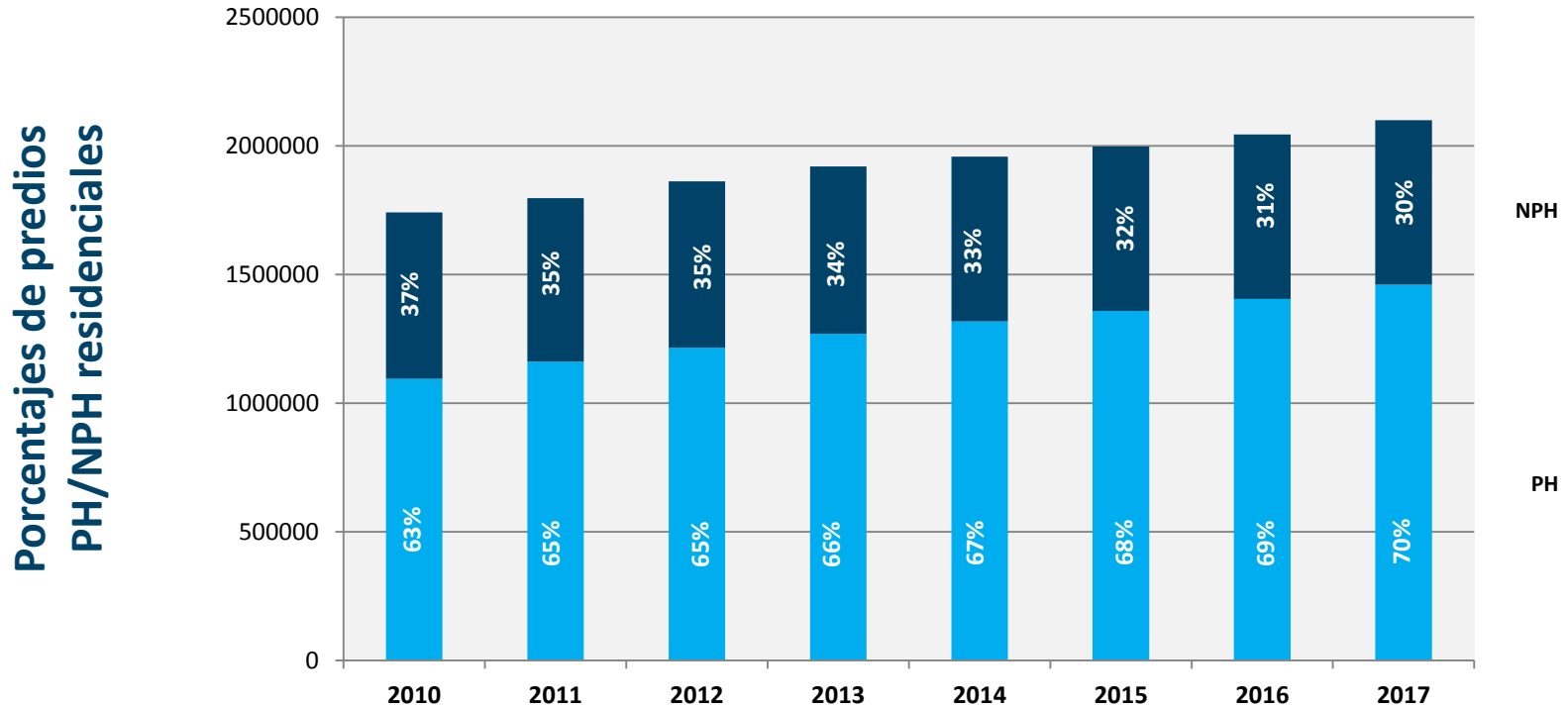
El total de predios residenciales estrato 6 es 146.325.

Localidad	Predios nuevos E6	%
Chapinero	1940	44,8%
Usaquén	1762	40,7%
Suba	624	14,4%

Localidad	Sector Catastral	P nuevos estrato 6
Chapinero	Chicó Norte	916
Usaquén	Santa Bibiana	500
Chapinero	El Chicó	438
Suba	Suba Cerros	421

# Bogotá consolida la tendencia a tener predios en formatos de propiedad horizontal. Hoy 7 de cada 10 predios son PH

## Dinámica propiedad horizontal / no propiedad horizontal



Esta tendencia demanda una modernización de las metodologías catastrales de manera que reflejen mejor dotaciones y equipamientos comunales.

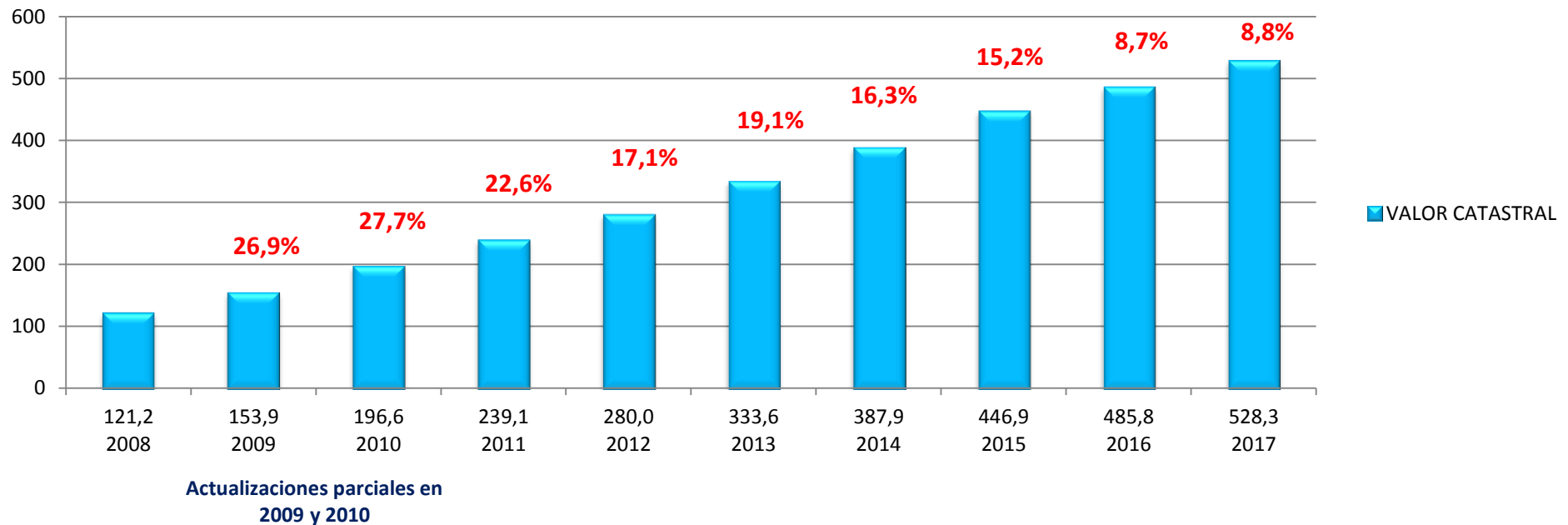


## 4. ¿Cómo se valoriza Bogotá?

Foto: cortesía de Claudia Puentes Riaño.

# Evolución del valor Catastral de Bogotá 2008 - 2017

El valor inmobiliario de Bogotá creció algo más que la inflación del año anterior. Esto es una noticia positiva para los propietarios de inmuebles en la ciudad pues sus activos (que recogen sus ahorros) están preservando su valor.



Variaciones 2010-2015	2010	2011	DIF 10/11	2012	DIF 11/12	2013	DIF 12/13	2014	DIF 13/14	2015	DIF 14/15	2016	DIF 15/16	2017	DIF 17/16
Área total construida	235.220.343	242.997.811	7.777.468	248.509.074	5.511.263	252.537.418	4.028.344	264.484.662	11.947.244	269.840.831	5.356.168	274.089.168	4.248.337	278.421.400	4.332.232
Número de predios	2.140.409	2.213.981	73.572	2.269.252	55.271	2.326.968	57.716	2.384.390	57.422	2.429.238	44.848	2.481.706	52.468	2.543.290	61.584

## Resultados económicos (valuatorios) para la vigencia 2017

Variación avalúo catastral por uso	
Grupo	Var % 2016 - 2017
Bodegas	10,03%
Clínicas, hospitales, centros médicos	9,86%
Comercio	9,73%
Hoteles	22,51%
Industria	8,09%
Oficinas	10,00%
Otro	2,81%
Residencial	9,84%
Universidades y colegios	10,23%
<b>Total general</b>	<b>8,86%</b>

## Resultados económicos para la vigencia 2017

---

Categoría de los predios	Estrato	Total predios	Mediana de variaciones
Residencial	1	95.323	14,7%
Residencial	2	460.632	12,4%
Residencial	3	519.547	9,7%
Residencial	4	243.080	6,9%
Residencial	5	80.906	7,1%
Residencial	6	65.019	0,2%
Comercio y Oficinas		242.231	7,7%
Depósitos y Parqueaderos		12.403	14,7%
Industria		3.087	7,9%
Dotacional Público		4.313	7,2%
Dotacional Privado		10.143	9,6%
Lotes		36.560	10,0%
Otros		443.756	8,5%

# Resultados económicos para la vigencia 2017

Estrato	Avalúo catastral 2017	Avalúo comercial 2017
	Mediana	Mediana
1	43.635.000	67.854.111
2	69.398.000	107.727.012
3	107.713.000	167.489.088
4	192.676.000	274.518.743
5	324.412.000	418.730.403
6	512.629.000	657.420.248

Promedio y mediana del avalúo catastral (después de CONFIS) vigencia 2017, y avalúo comercial (antes de CONFIS) de predios residenciales urbanos por estrato.

Categoría de los Predios	Estrato	N°. predios	Mediana de la diferencia
Residencial	1	96.064	\$ 4.824.000
Residencial	2	459.781	\$ 7.238.000
Residencial	3	519.641	\$ 9.055.000
Residencial	4	243.020	\$ 12.004.000
Residencial	5	80.980	\$ 20.018.000
Residencial	6	65.038	\$ 1.509.000
Comercio y Oficinas		242.351	\$ 11.094.000
Depósitos y Parqueaderos		12.597	\$ 29.442.000
Industria		3.095	\$ 88.306.000
Dotacional Público		4.372	\$ 20.286.000
Dotacional Privado		10.189	\$ 31.345.000
Lotes		36.548	\$ 1.328.000
Otros		443.763	\$ 1.350.000
<b>TOTAL</b>		<b>2.217.439</b>	

Mediana de la diferencia entre el avalúo catastral 2016 - 2017

## La localidad que más se valorizó fue Ciudad Bolívar, entre otras razones, porque concentró buena parte de la nueva oferta de vivienda estrato 2

### Variación avalúo catastral por localidad

Localidad	Var % 2016 - 2017
Ciudad Bolívar	20,94%
Rafael Uribe Uribe	15,40%
La Candelaria	14,40%
Usme	12,19%
Antonio Nariño	11,30%
Puente Aranda	11,01%
Tunjuelito	10,85%
San Cristóbal	10,79%
Suba	10,56%
Bosa	10,25%
Kennedy	9,88%
Los Mártires	9,83%
Chapinero	9,70%
Fontibón	9,46%
Santa Fe	8,92%
Barrios Unidos	8,69%
Teusaquillo	8,53%
Usaquén	4,80%
Engativá	3,64%
<b>Total general</b>	<b>8,86%</b>



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

# La dinámica de las ventas de vivienda en la ciudad y sus alrededores confirma que Bogotá ha retomado su actividad constructora

## Ventas de vivienda en Bogotá y municipios aledaños (unidades)

Estrato	Bogotá D.C.			Municipios aledaños*		
	2015	2016	Variación	2015	2016	Variación
2	9.041	16.169	78,8%	2.528	963	-61,9%
3	8.841	8.552	-3,3%	16.514	17.664	7,0%
4	5.273	6.159	16,8%	4.696	4.322	-8,0%
5	1.524	2.054	34,8%	595	478	-19,7%
6	1.239	991	-20,0%	165	181	9,7%
<b>Total</b>	<b>25.918</b>	<b>33.925</b>	<b>30,9%</b>	<b>24.498</b>	<b>23.608</b>	<b>-3,6%</b>

Estrato	Índice de Rotación
2	3,1
3	4,9
4	13,2
5	16,7
6	20,6
<b>Total</b>	<b>6,5</b>

Fuente: Galería Inmobiliaria

\* - : Madrid, Soacha, Mosquera, Cajicá, Tabio, Tenjo, Facatativá, Chía, La Calera, Sopó, Funza y Cota.



HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



# El sector rural de la ciudad también tuvo un comportamiento positivo aunque menos dinámico que el sector urbano

## Comportamiento de los avalúos en el sector rural

Localidad	Variación % Valor suelo	Área Rural	Ponderación Área	Variación mediana RURAL
Sumapaz	2,8%	71.346	62,4%	
Usme	0,4%	28.250	24,7%	
Ciudad Bolívar	3,3%	14.770	12,9%	
Total		114.366	1,00	2,3%



# GRACIAS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Foto: cortesía de Claudia Puentes Riaño.