



Resultados Censo Inmobiliario de Bogotá 2023

Febrero de 2023



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD
Catastro Bogotá



Contenido

1

Proceso
General

2

Resultados
Censo
Inmobiliario
2023

3

Índice de
valoración
inmobiliaria
UAECD

4

Indicadores
del mercado
inmobiliario

5

Conclusiones



1 Proceso General



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL



UAECD
Catastro Bogotá



Procesos anuales ejecutados por la UAECD

Actualización Catastral

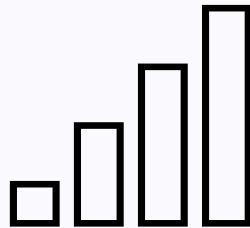
99,9% de los predios urbanos y rurales de Bogotá*



Componente
Físico



Componente
Jurídico



Componente
Económico

Conservación Catastral

- Incorporación de cambios a través de registros administrativos
- Reajuste de avalúos a través de:

Índice de Valoración
Inmobiliaria Urbano
IVIUR
UAECD

Para predios urbanos no
objeto de actualización
catastral en la vigencia
2023

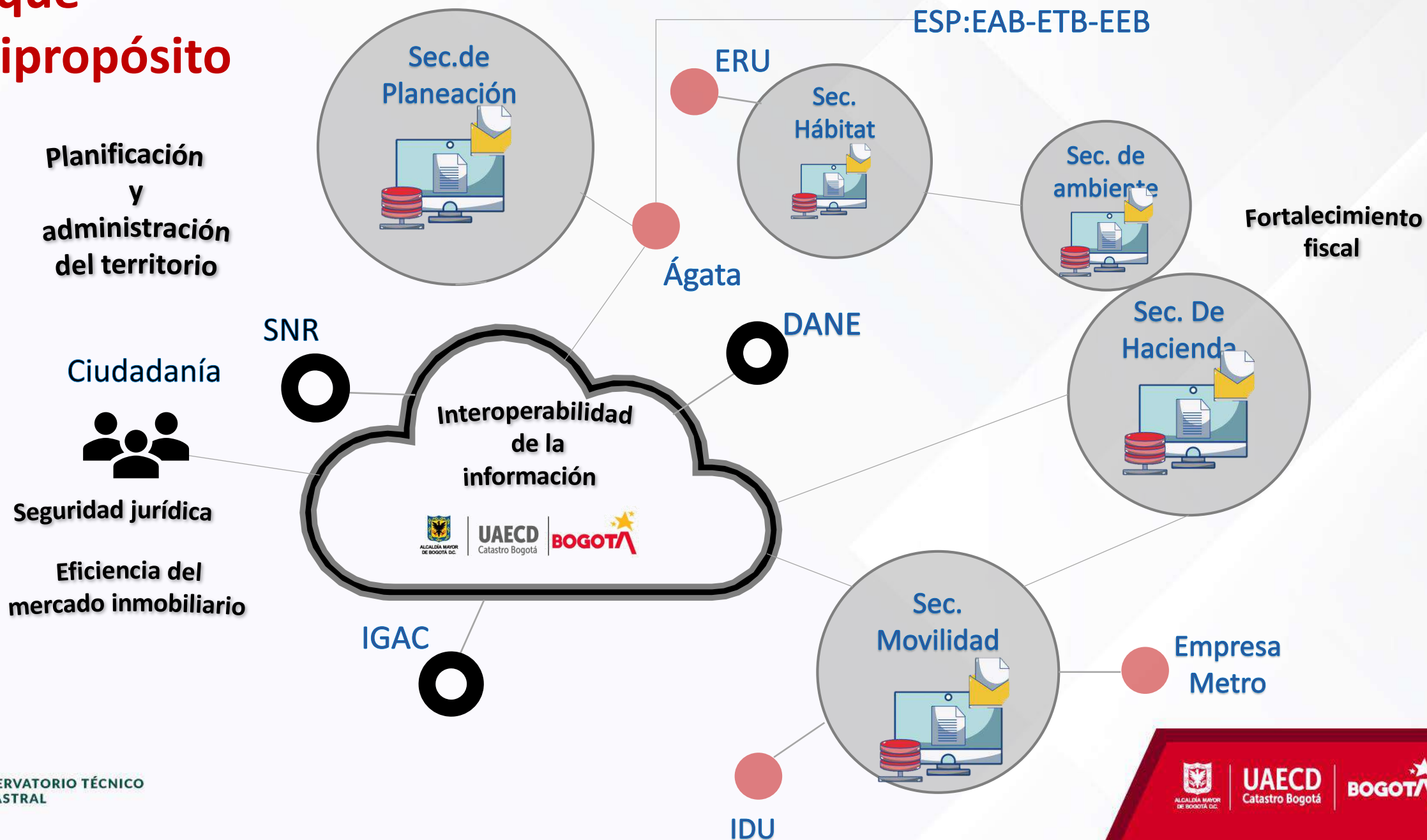
Índice de Valoración
Predial del gobierno
nacional
IVP

Para predios rurales no
objeto de actualización
catastral en la vigencia
2023

Difusión catastral-Transversal



Enfoque multipropósito





Componente Físico

Métodos usados en la actualización catastral

Método directo

Visitas



Método indirecto

Fuentes secundarias



Métodos declarativos y participativos





Componente
Físico

Barrido predial masivo



Nuestros funcionarios (entre líderes, reconocedores prediales, profesionales de control de calidad y auxiliares) **visitaron** los predios seleccionados entre los meses de marzo y noviembre de 2022

Actualizados

2.716.774

urbanos

+57.703

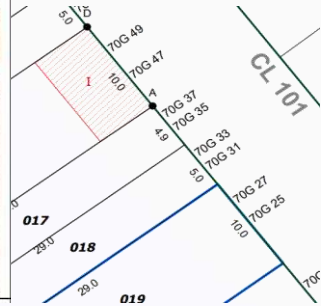
rurales*

=2.774.474



Componente Físico

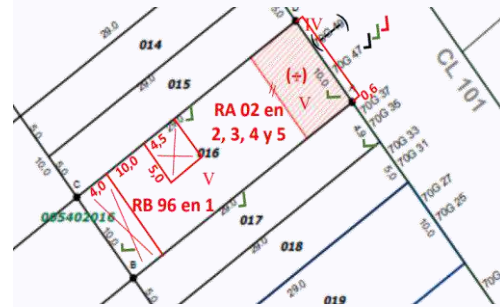
Antes



Antes



Después



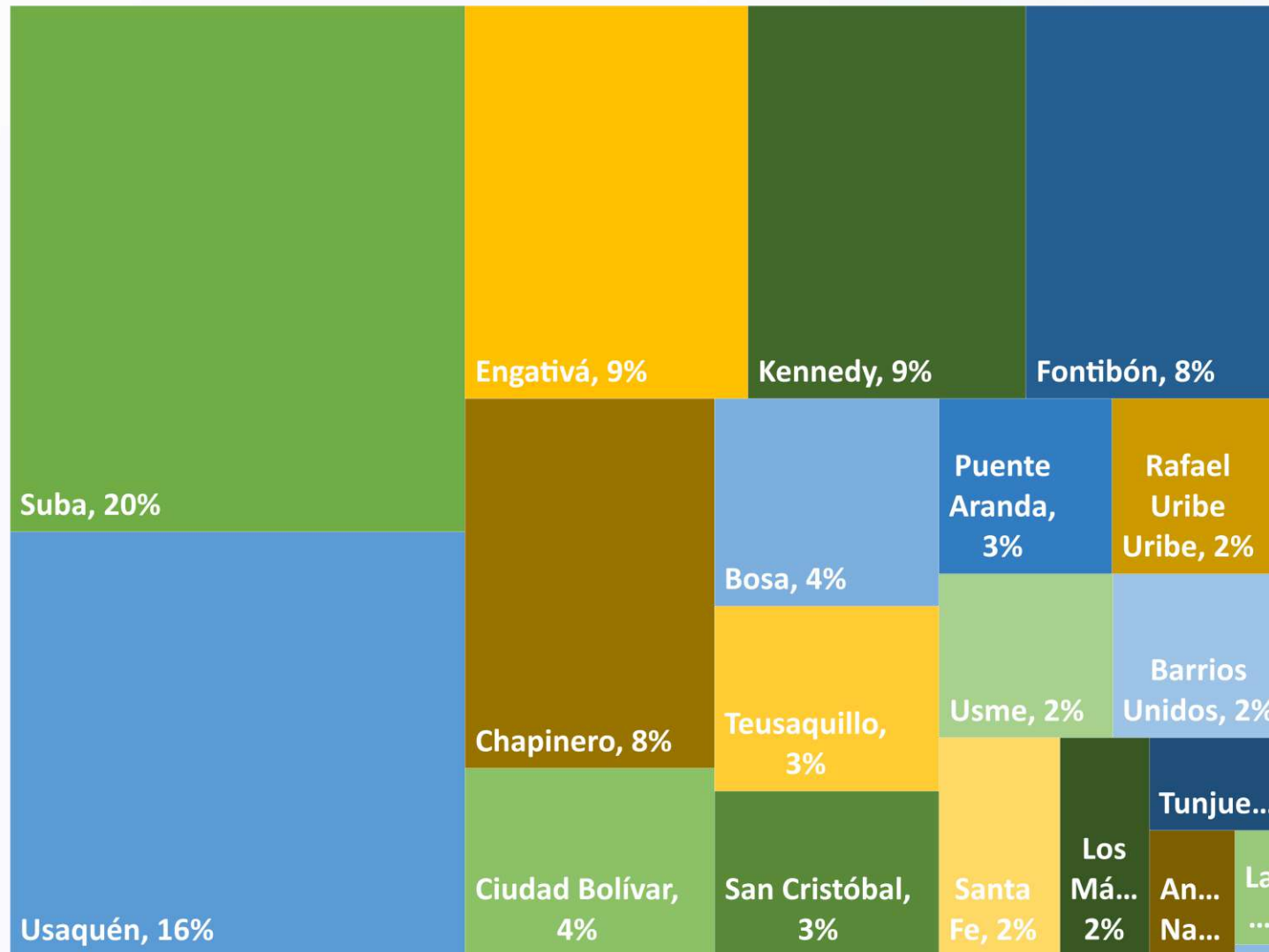
Después





Componente Jurídico

Participación de las localidades en el total de predios



Total predios con cambios jurídicos:

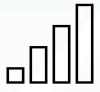
149.614



A través de los reportes de la SNR a la UAECB se actualiza:

- ✓ propietario o propietarios
- ✓ documento de identidad del propietario
- ✓ Nomenclatura
- ✓ Matrícula inmobiliaria

*La Localidad Sumapaz fue actualizada en la vigencia 2021 en su totalidad



Componente
Económico

Valoración económica

1. Captura de ofertas



Captura, llamada y depuración de ofertas. De fuente directa y secundarias

Seleccionados de forma aleatoria con niveles de confianza por encima de 90% y error inferior a 10%

3. Zonas Homogéneas físicas ZHF



Cruce de información física para establecer zonas con características similares

11 modelos desagregados por estrato, para bifamiliares y usos no residenciales (comercio, industria y oficinas)

5. Zonas Homogéneas Económicas



Zonas de igual valor de terreno obtenidas a partir de las ofertas y los puntos muestra

2. Puntos muestra:
16.433

4. Modelos econométricos

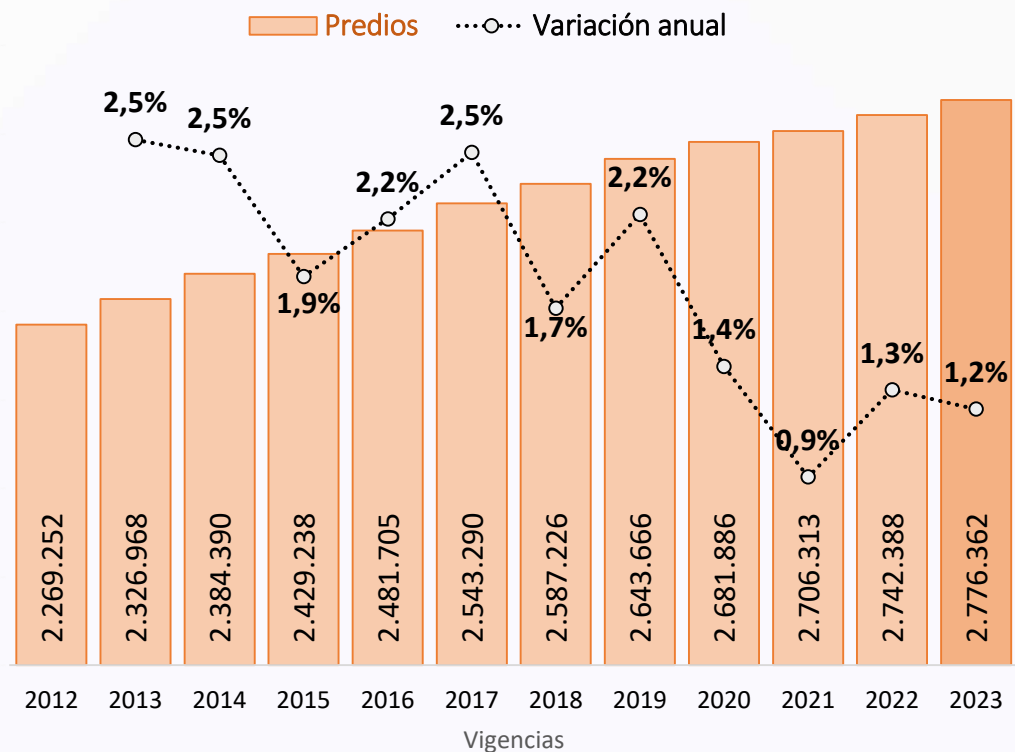


2

Resultados Censo Inmobiliario 2023¹

*Contempla tanto el proceso de actualización como de conservación.

Cantidad de predios vigencias 2012-2023 y variación anual



Actualmente la ciudad cuenta con 2.776.362 predios en su inventario:

- 97,9% en suelo urbano
- 67,8% en PH (Propiedad Horizontal)



Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Cantidad de predios nuevos vigencias 2012-2023



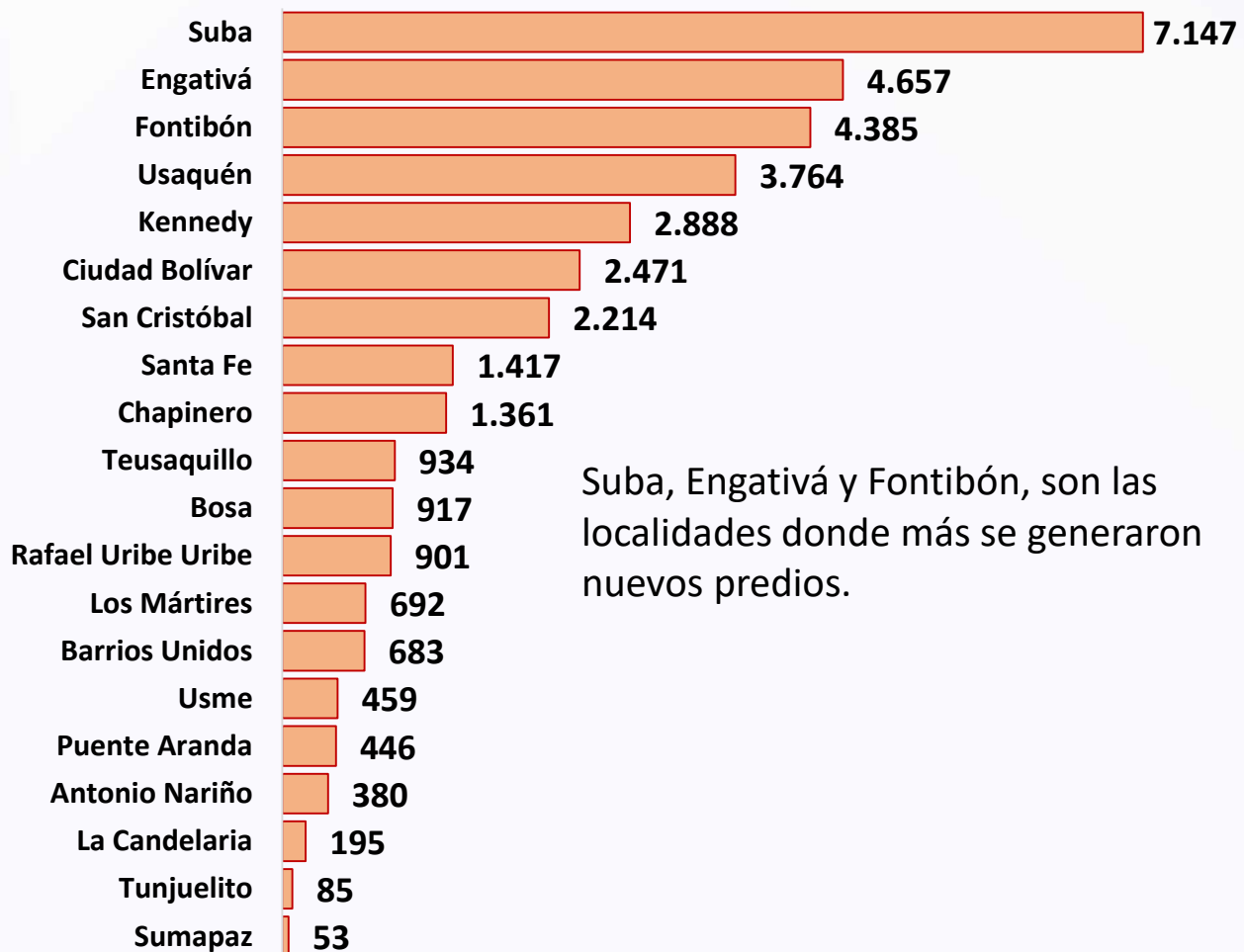
En la vigencia se adicionaron 36.050 nuevos predios. Años atrás se han registrado niveles más altos



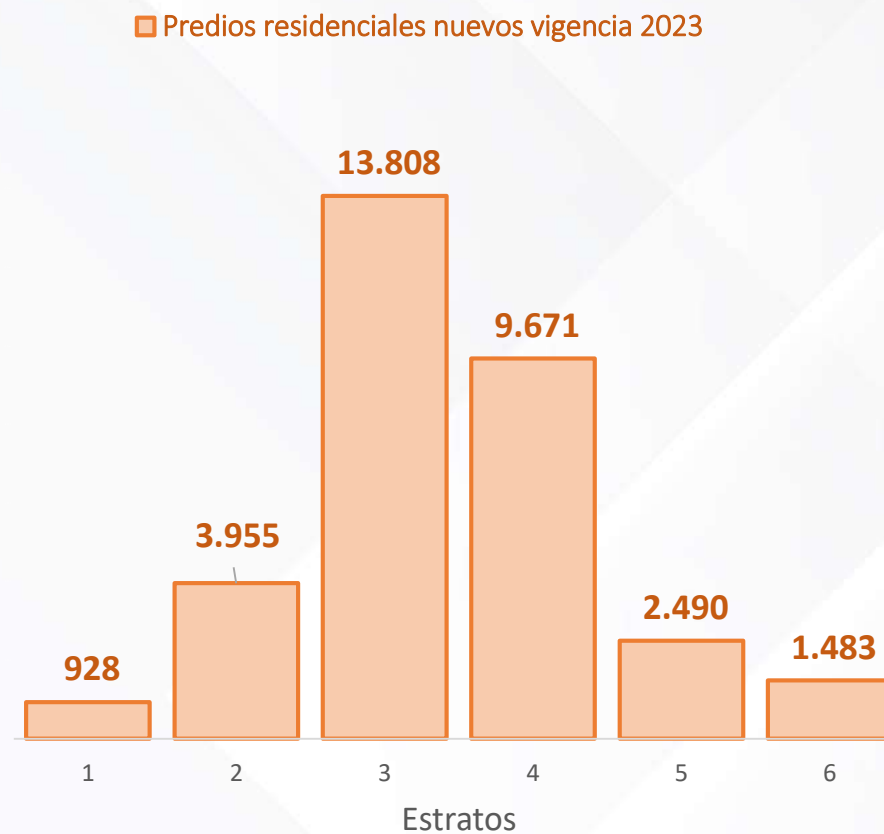
UAECD
Catastro Bogotá



Cantidad de predios nuevos vigencia 2023



Suba, Engativá y Fontibón, son las localidades donde más se generaron nuevos predios.

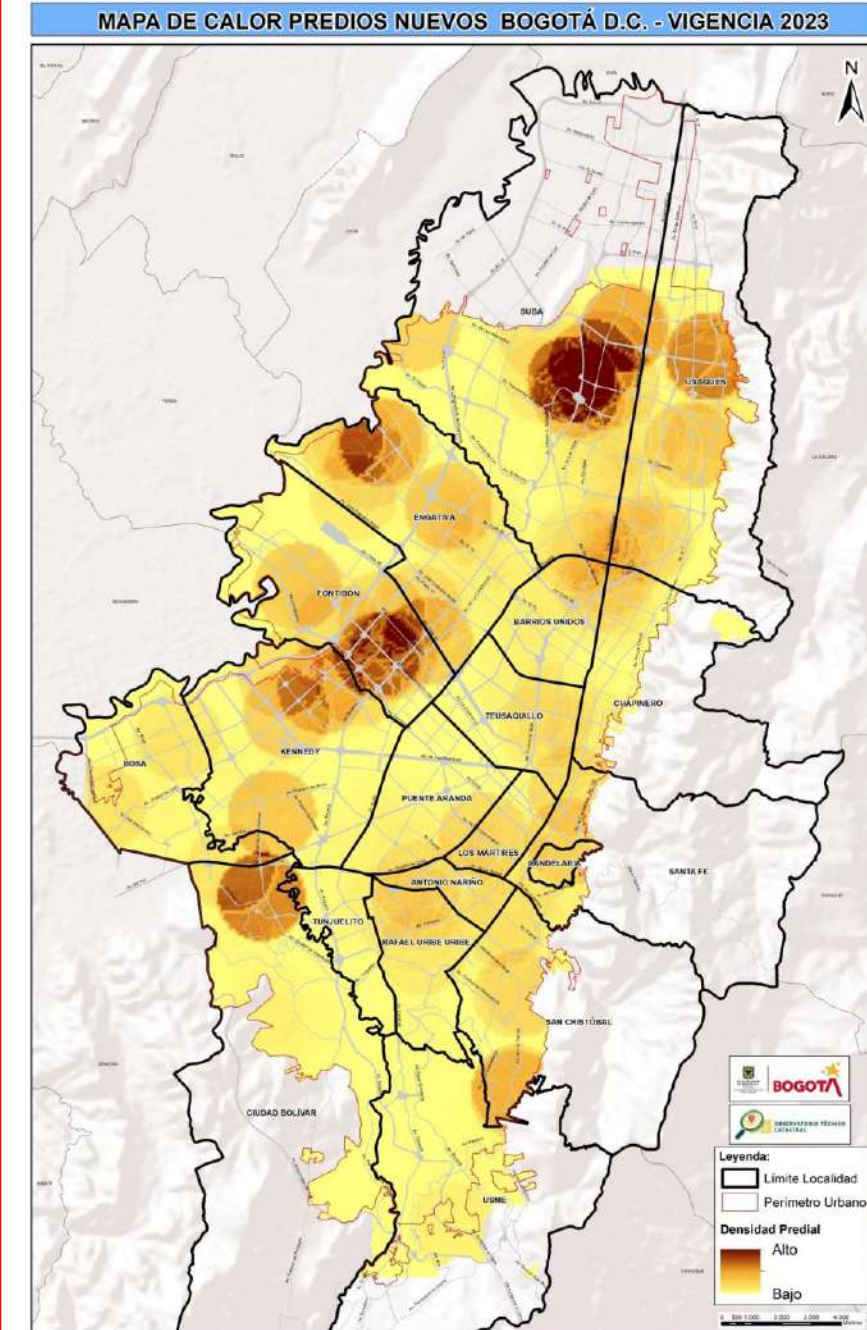
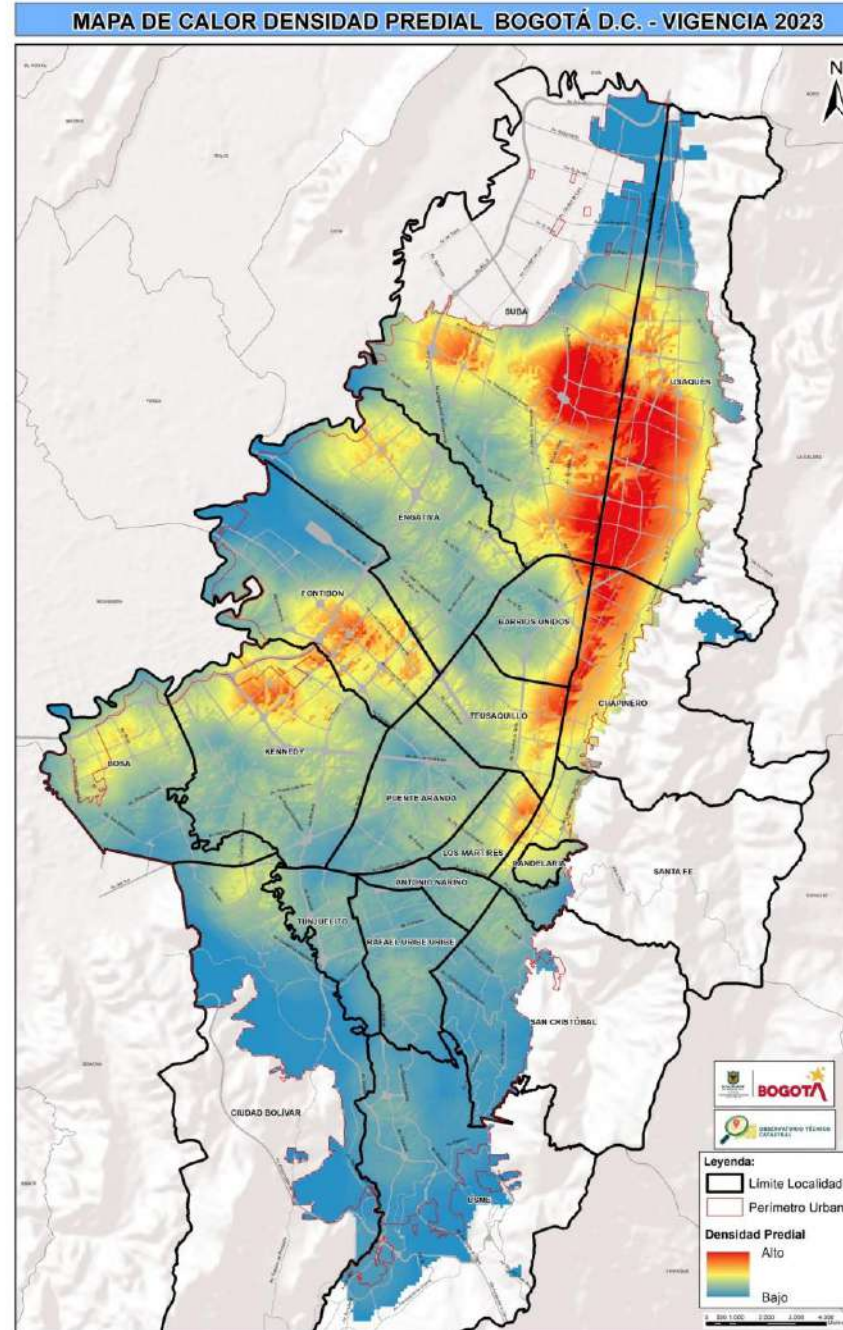


Los predios residenciales* nuevos de la ciudad son mayoritariamente de estratos 3 y 4

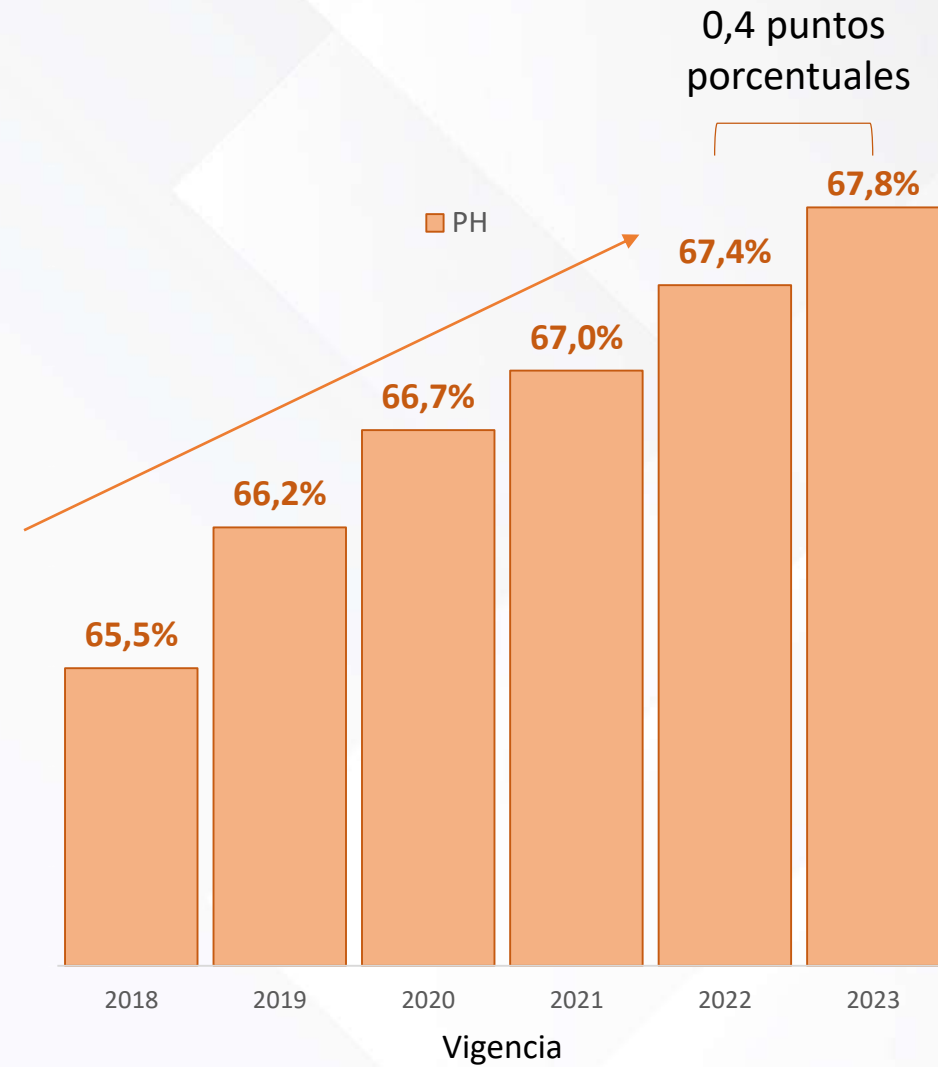
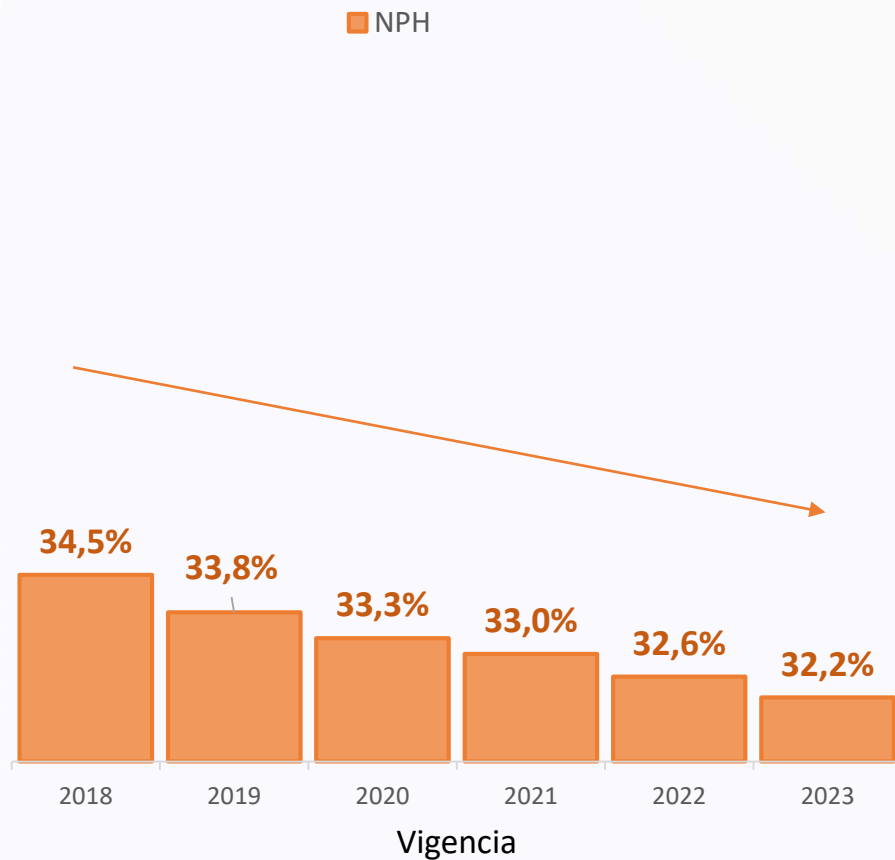
Densidad predial total y nuevos predios

La **densidad de todos los predios de la ciudad (mapa izq.)** es mayor hacia la zona nororiental de la ciudad.

En contraste, la densidad de **los nuevos predios (mapa der.)**, es mayor en localidades como Suba, Fontibón y Engativá

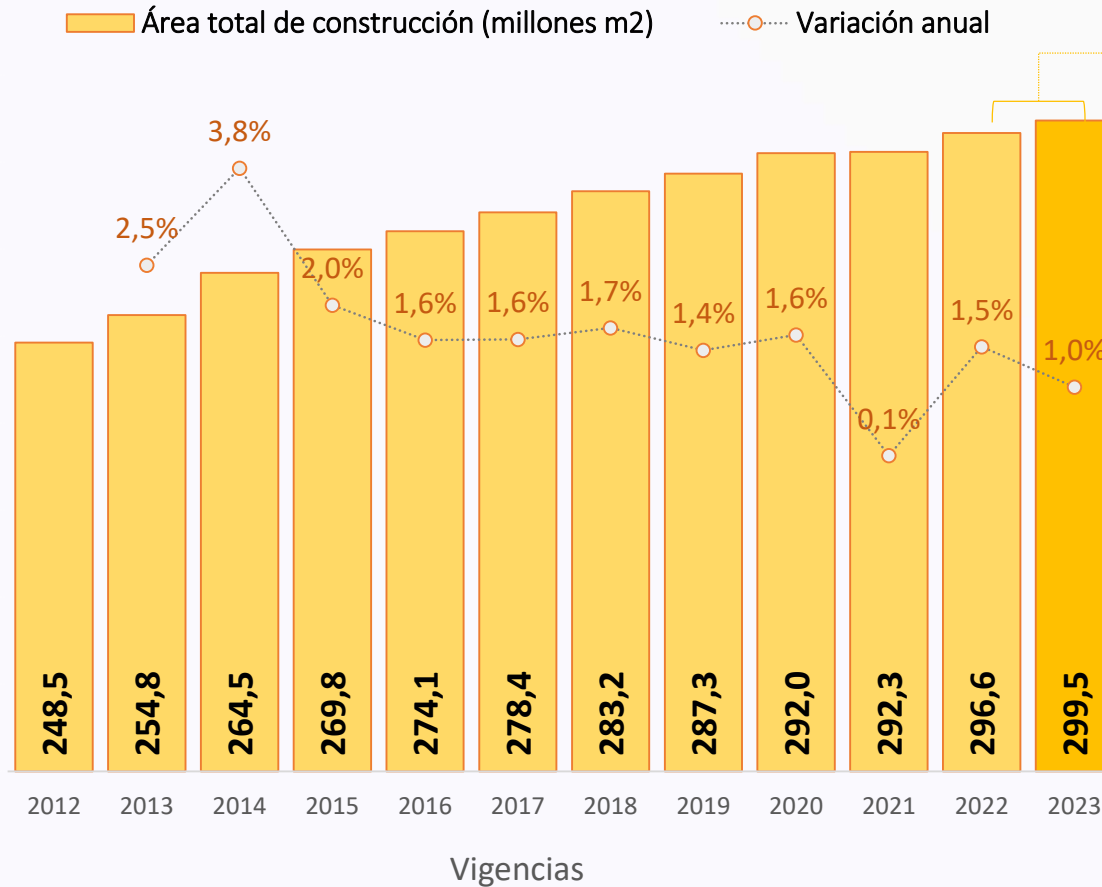


Participación por clase de predio



Los predios en Propiedad Horizontal (PH) continúan incrementando su participación en el inventario de la ciudad al situarse en 67,8%, es decir, 0,4 puntos porcentuales más que la vigencia anterior.

Área construida vigencias 2012-2023 y variación anual



+

Incremento de área construida nueva
(por predios existentes/nuevos)
4,37 millones m²

-

Disminución de área construida
(demolición o englobe)
1,51 millones m²

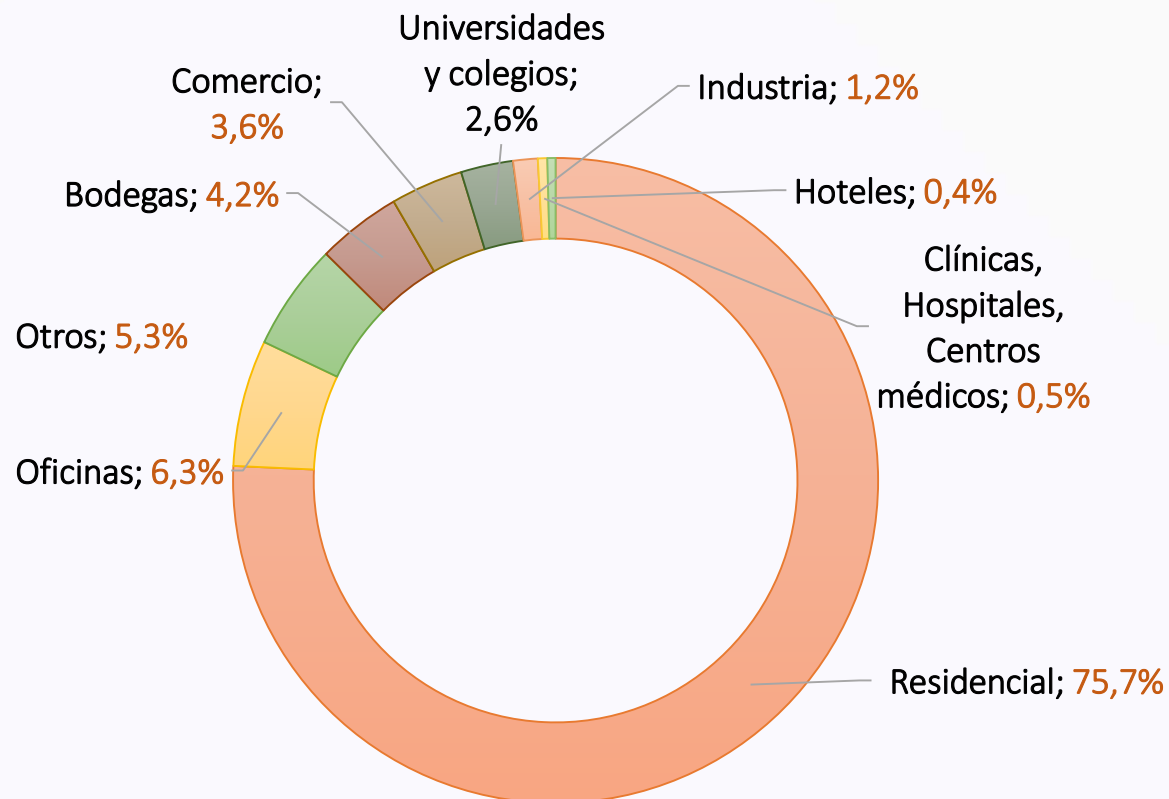
=

Área construida neta incorporada
vigencia 2023
2,86 millones m²

En la vigencia 2023 se incorporaron 2,86 millones de metros cuadrados a la ciudad y su área total construida suma 299,5 millones de m²

Área construida por grupos económicos (sólo urbano)

Participación por grupo económico



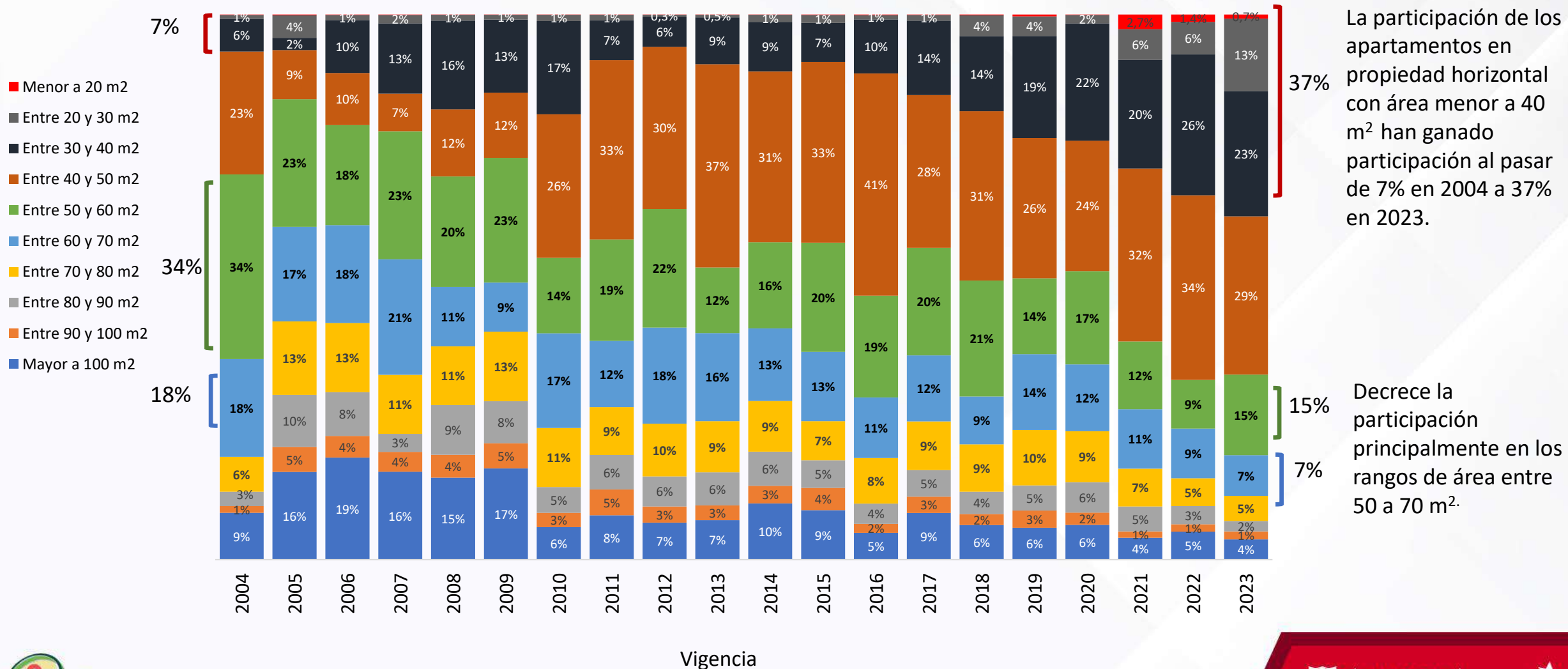
Variación anual por grupo económico

	Variación anual 2022-2023
Variaciones positivas	
Residencial	+1,2%
Oficinas	+0,9%
Universidades y colegios	+0,4%
Clínicas, Hospitales, Centros médicos	+0,02%
Variaciones negativas	
Otros*	-0,02%
Comercio	-0,3%
Hoteles	-0,4%
Industria	-0,6%
Bodegas	-0,7%

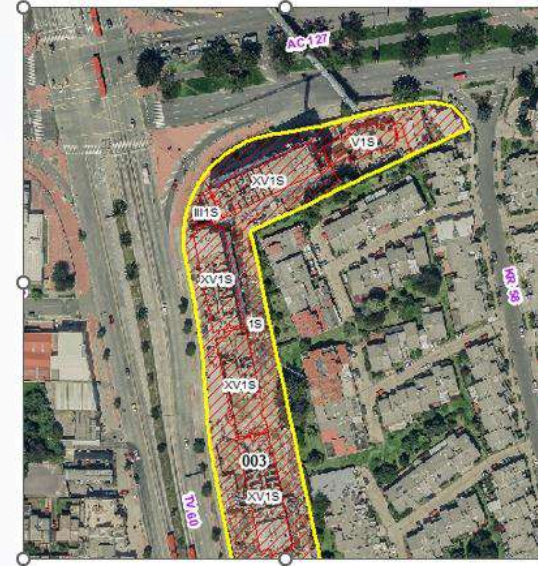
Se registraron leves variaciones en el área construida en todos los grupos

*Otros: contiene depósitos, lotes, cobertizos, el uso de "pista" del aeropuerto el dorado; edificios de parqueo NPH, moteles, amoblados, parques de diversión, clubes de mayor extensión, etc.

Área construida de los nuevos predios residenciales - Apartamentos



Área construida de los nuevos predios residenciales



Formulario Actualiz.	TV 60.128.50 TO 1 AP.200					
Actuarial	00011620100102000					
Cl. Sector	00018.1.62.1.03.1.001.1.02009					
Código Dirección	2020000000000000					
Barrio	BATAN					
D SI	0					
Localidad	11 SUTIBA					
Cuenta	11 3D22 52A 1					
Val. Inscripción	1.994					
Vigencia Actualización	2000 2011					
Fecha Actualización	31-12-2022					
Marca Formación	110311					
Max. Numero Pl	1					
Marca Edificación	110311					
Anterior	CHIP					
Código Dirección	3020000000000000					
Barrio	BATAN					
D SI	0					
Localidad	11 SUTIBA					
Cuenta	11 3D22 52A 1					
Val. Inscripción	1.994					
Vigencia Actualización	2000 2011					
Fecha Actualización	31-12-2022					
Marca Formación	110311					
Max. Numero Pl	1					
Marca Edificación	110311					
Identificación	Propietario	#Proje.	%Categor.	Posedor	Interrelacione	
Documentación	Fecha	Nota/Jurg.	Ciudad	Zona	Matricula Imo	
Procedencia	3		SANTAFE DE BOGOTA			
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservación Histórica	N	Numero Mejoras		
Destino Catastral	01 RESIDENCIAL	Estrato	3	Marca PH	Clase Predio	Coefficient
Area M2	Area (m2)	Valor Integral	Valor Avaluo	Vigencia		
Terreno	10.29	Construcción	10.22			

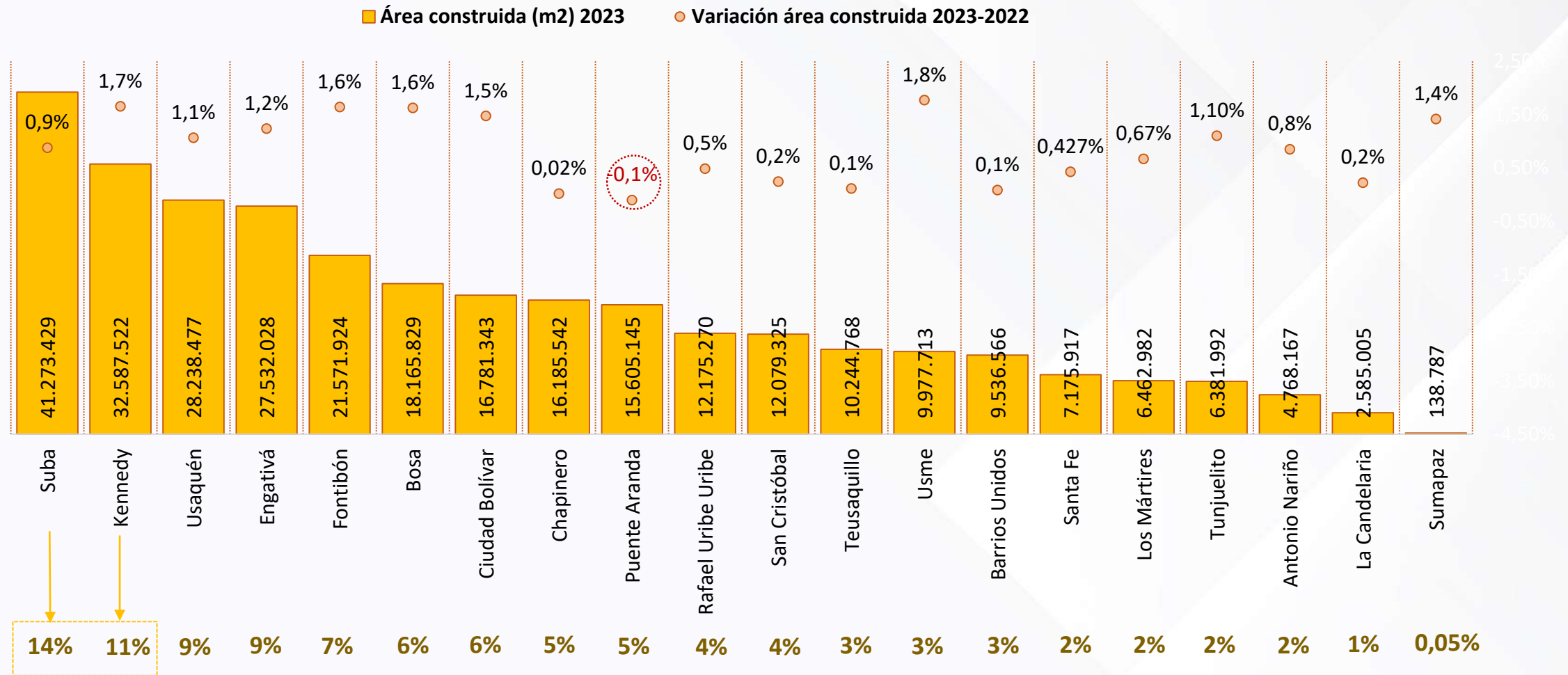


Dirección Actual	CL 21.5.31 HB 1014					
Código Catastral	003132702010074					
Localidad	3 SANTA FE					
Barrio	10015					
D SI	0					
Cuenta	11 007 10 22 0 4 2 000000000					
Val. Inscripción	1.994					
Vigencia Actualización	2000 2011					
Fecha Actualización	31-12-2022					
Marca Formación	110311					
Max. Numero Pl	1					
Marca Edificación	110311					
Identificación	Propietario	#Proje.	%Categor.	Posedor	Interrelacione	
Documentación	Fecha	Nota/Jurg.	Ciudad	Zona	Matricula Imo	
Procedencia	3		BOGOTA D.C.			
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservación Histórica	N	Numero Mejoras		
Destino Catastral	01 RESIDENCIAL	Estrato	3	Marca PH	Clase Predio	Coefficient
Area M2	Area (m2)	Valor Integral	Valor Avaluo	Vigencia		
Terreno	3.23	Construcción	23.31			



Algunos de estos predios corresponde a proyectos destinados a residencias universitarias y de tipo co-living.

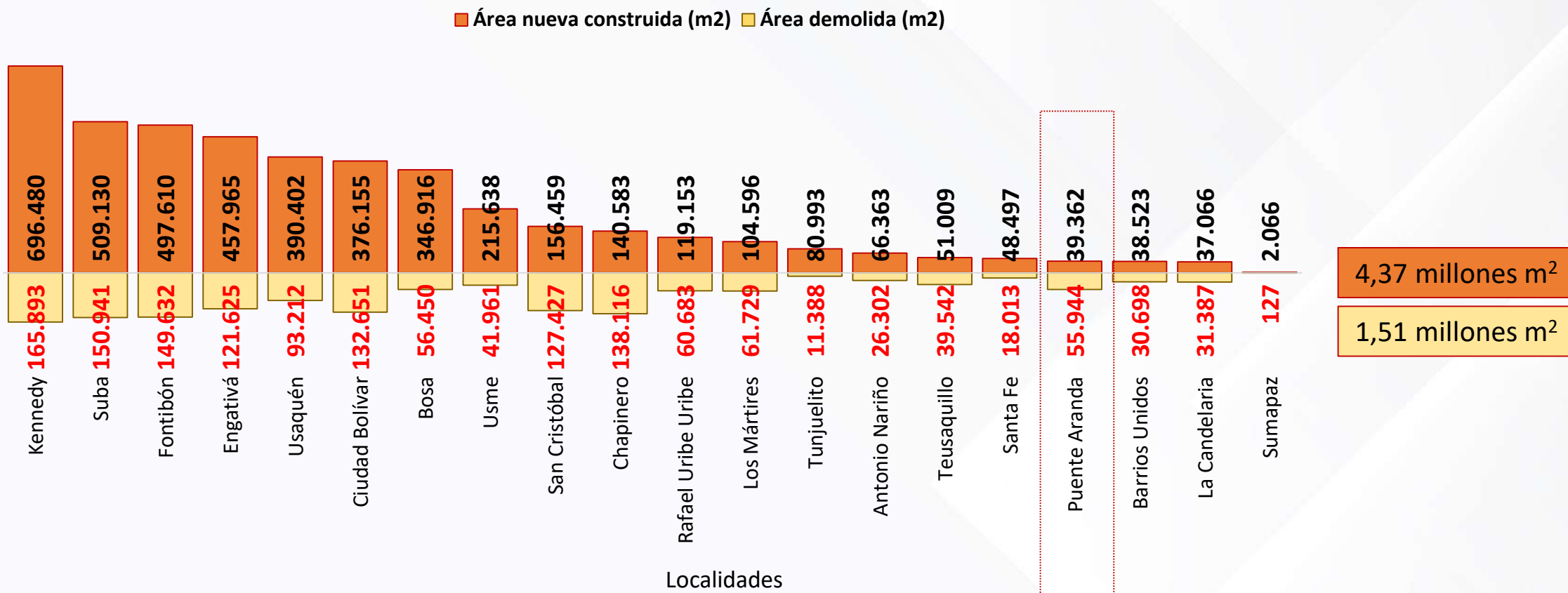
Área construida por localidades vigencia 2023 y variación anual



Participación de la localidad:

De los 299,5 millones de área construida total de la ciudad, el 25% se concentra en dos localidades : Suba y Kennedy.

Aumento y disminución del área construida por localidades vigencia 2023



Kennedy y Suba, son las localidades con mayor incremento en el área construida. En la localidad de Puente Aranda el área demolida supera al área construida, debido a la renovación urbana que vive esta localidad.

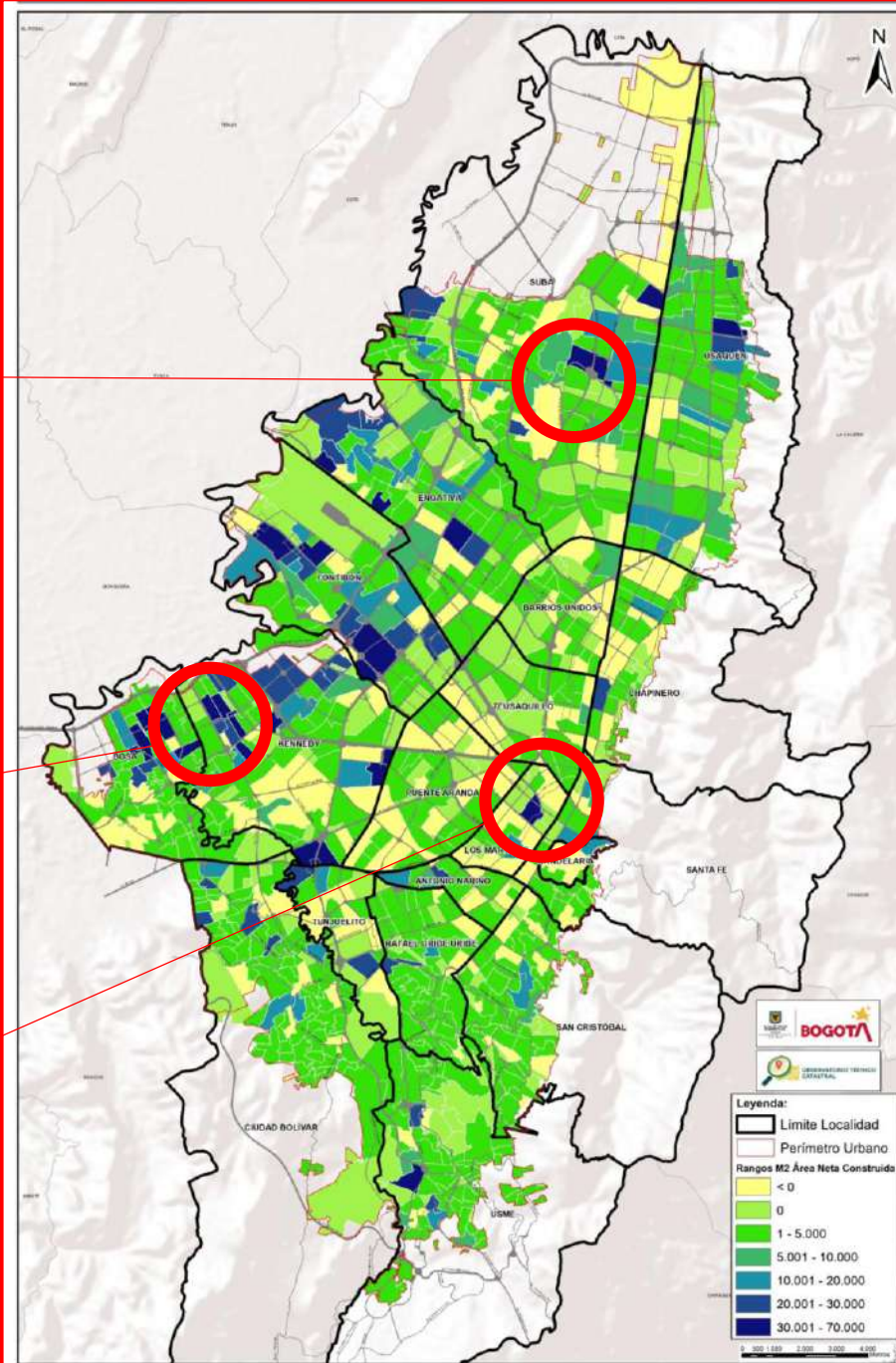
Área neta construida – m² por sector catastral

+60.559 m²
Residencial
(El Plan-Suba)

Tres barrios en Kennedy:

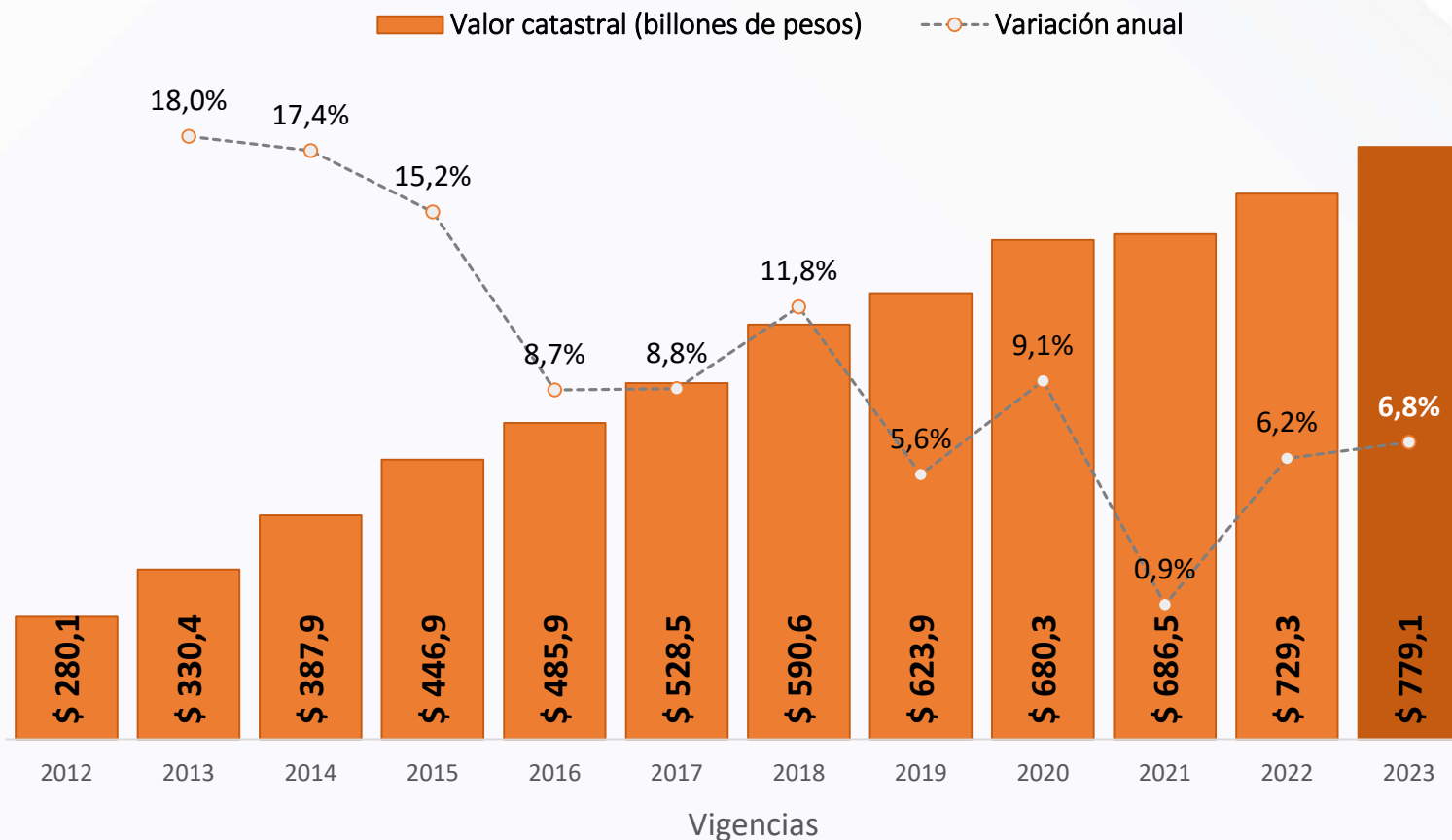
- **+58.625 m²**
Residencial (Dindalito)
- **+57.004 m²**
Residencial (María Paz)
- **+49.194 m²**
Residencial (Chucua de La Vaca II)

+57.145 m²
Residencial
(El Liston-Los Mártires)



En los 5 sectores catastrales con mayor área neta incorporada, el crecimiento se generó básicamente en el grupo residencial.

Valor catastral vigencias 2012-2023



El valor catastral de Bogotá para la vigencia 2023 es de 779,1 billones de pesos, aumentó 6,8% respecto al año 2022 cuando ascendía a 729,3 billones de pesos. 10 localidades registraron variaciones por encima de la media de la ciudad.

Por encima del crecimiento mediano

Localidad	Variación anual 2022-2023
Bosa	+10,4%
Los Mártires	+10,2%
Usme	+9,3%
Kennedy	+8,4%
San Cristóbal	+8,4%
Antonio Nariño	+8,2%
Suba	+8,0%
Tunjuelito	+7,9%
Rafael Uribe Uribe	+7,8%
Ciudad Bolívar	+7,3%

Por debajo del crecimiento mediano

Barrios Unidos	+6,8%
Santa Fe	+6,7%
Fontibón	+6,4%
Engativá	+5,9%
Usaquén	+5,7%
Chapinero	+5,5%
Teusaquillo	+5,5%
Puente Aranda	+4,6%
La Candelaria	+4,4%
Sumapaz	+3,6%

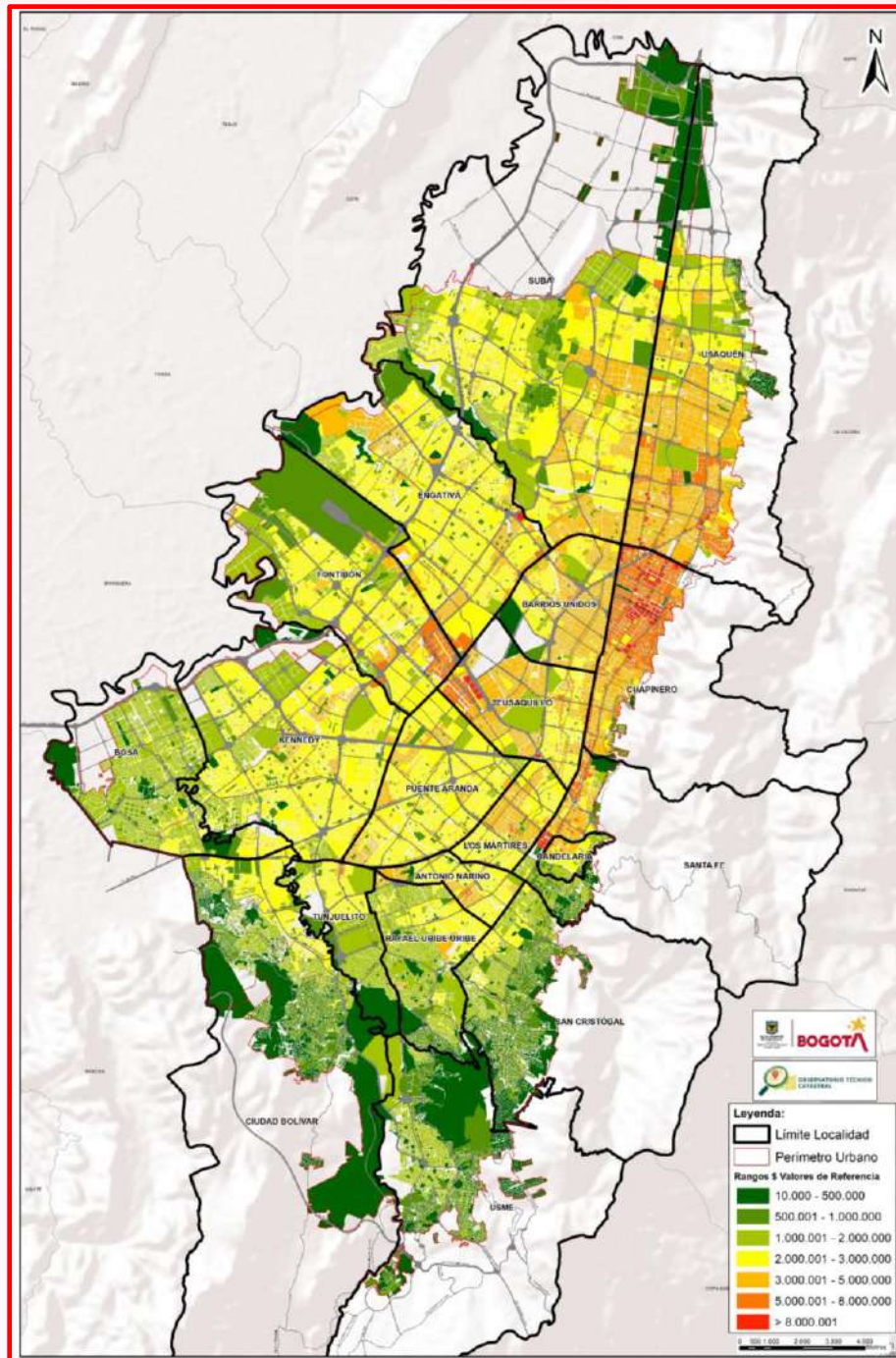
Valores de referencia 2023 (mediana por manzana)

El proceso de actualización catastral genera información relevante para los diferentes actores del mercado inmobiliario.

Estos datos se disponen a nivel de manzana para que puedan ser consultados por cualquier persona en Mapas Bogotá a través de IDECA.

La UAECD con su experiencia y conocimiento cada año incorpora nuevos predios y renueva la base catastral, generando confianza en la información por parte de la ciudadanía, la cual es fundamental en las transacciones del mercado inmobiliario.

Fuente: OTC-Mediana por manzana (sólo urbano). Se excluye el suelo de protección y el espacio público.





3

Índice de valoración inmobiliaria UAECD



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD
Catastro Bogotá



¿Qué es y cómo se calcula?

Es el porcentaje calculado por la UAECD a través del cual se reajustan los avalúos catastrales de los predios urbanos no objeto de actualización, previo concepto del Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal, Confis.

Para los predios rurales no actualizados el reajuste se realiza a través del índice determinado por el gobierno nacional.

A. Cálculo de avalúos comerciales

Aplicación de técnicas de valuación masiva de predios

- Valor integral : modelos econométricos
- Para NPH: Tablas de valor
- Selección de una muestra probabilística estratificada
- Zonas Homogéneas Geoeconómicas

B. Cálculo IVIUR

Mediana de las variaciones los valores comerciales con respecto a la vigencia anterior, año t respecto al año t-1, para los diferentes grupos IVIUR (Residencial, *Industria*, *Dotacional*, *Depósitos y Parqueadero*, *Lotes y otros*). El IVIUR para cada grupo se calcula:

$$IVIUR_{GI} = \text{Mediana}(v_k = \frac{\hat{y}_k^{(t)} - \hat{y}_k^{(t-1)}}{\hat{y}_k^{(t-1)}})$$

Donde, GI, es el Grupo IVIUR, $y_k^{(t)}$ como el valor del avalúo puntual para el k-ésimo predio en la t-ésima vigencia. El IVIUR en cada una de los grupos se calcula como la mediana de los v_k .

El Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal (CONFIS) para la vigencia 2023 de acuerdo con la metodología y resultados de la estimación presentada emitió concepto favorable a los porcentajes de incremento de avalúos catastrales de los predios conservados y acordó:

a. Definir el IVIUR urbano para la ciudad de Bogotá en el año 2023 en 5,14 %.

b. Adoptar para predios rurales, en las localidades donde no se realizó actualización catastral, el Índice de Valoración Predial - IVP que determine el gobierno para el territorio nacional.

Grupo IVIUR	Estrato	IVIUR urbano
Residencial	1	2,71%
Residencial	2	4,71%
Residencial	3	4,24%
Residencial	4	4,23%
Residencial	5	4,75%
Residencial	6	1,06%
Comercio y Oficinas		4,48%
Depósitos y Parqueaderos		5,32%
Industria		1,58%
Dotacional Público		4,69%
Dotacional Privado		4,52%
Lotes		4,10%
Otros		17,50%
Total		5,14%

- El estrato 5 registró una recuperación en el comportamiento de sus precios al obtener la variación más alta frente a los demás estratos.
- El aumento en el grupo comercio y oficinas fue de +4,48%; también mejoró frente a la vigencia anterior.

c. De igual forma, y de acuerdo con los escenarios propuestos por la Secretaría Distrital de Hacienda, y con base en la información de avalúos catastrales suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, el CONFIS Distrital adoptó los siguientes porcentajes para la determinación de los avalúos catastrales en relación con los avalúos comerciales:

Predios NPH

Destino	Estrato	Relación	
		Terreno	Construcción
		(%)	(%)
Residencial	1	65	61
	2	65	61
	3	65	62
	4	84	66
	5	85	77
	6	85	77
Comercio y Oficinas	N.A.	85	78
Depósitos y parqueaderos		90	90
Industria		85	75
Dotacional		85	75
Lotes		90	N.A.
Otros		85	75
Rurales		70	60

Predios PH

Destino	Estrato	Porcentaje integral
		(%)
Residencial	1	62
	2	63
	3	64
	4	73
	5	81
	6	81
Comercio y Oficinas	N.A.	81
Depósitos y parqueaderos		90
Industria		80
Dotacional		79
Lotes		90
Otros		77
Rurales		63



4

Indicadores del mercado inmobiliario



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD
Catastro Bogotá



Algunos indicadores del mercado inmobiliario

Propiedad residencial Bogotá

+4,68%

Variación año corrido a 2022-IV
Índice de Precios de
la Propiedad Residencial (IPPR)
Bogotá

Fuente: DANE

Vivienda nueva Bogotá

+9,02%

Variación año corrido
a 2022-IV
Índice de Precios
de la Vivienda Nueva (IPVN)

Fuente: DANE

Arriendos Bogotá Casas / apartamentos

+6,5% / +5,7%

Variación anual
2022 vs 2021

Fuente: Davivienda

Venta oficinas

+3,9%

Variación
precios de venta
2022 vs 2021

Fuente: Colliers.

Venta locales

-0,5%

Variación
precios de venta
2022 vs 2021

Fuente: Colliers.

Inflación 2022 Bogotá

+12,4%

Variación anual
Índice de Precios
al consumidor IPC

Fuente: Dane.

¿Qué dicen los expertos sobre el mercado inmobiliario en 2023?

Los hogares enfrentarán unos costos financieros más altos y un menor incremento del empleo formal en los siguientes dos años. Esto no solo reducirá las compras de vivienda nueva, sino que aumentará los desistimientos de ventas previas. El bajo ahorro actual de los hogares también será una barrera al mercado de vivienda.



El sector inmobiliario prevé una ralentización en la comercialización de la vivienda nueva, por lo que, desde Fincaraiz, prevén la comercialización de 180.000 unidades. Sin embargo, el arrendamiento de inmuebles y la compra de usados está tomando ventaja sobre nuevos proyectos.



Según Camacol Bogotá y Cundinamarca, en un escenario optimista se venderían 45.892 viviendas nuevas (-12%), se lanzarían 45.751 unidades (-3,2%) e iniciarían construcción 45.959 (-1,7%) en la capital del país.



Estamos viendo que, para este año, tendremos una reducción significativa en la licenciatura de nuevos proyectos corporativos y de retail, esto se da principalmente por las altas tasas de interés, el alto precio del dólar y por ende los precios del sector constructor, lo que afectará futuras reducciones de los inventarios.





5

Conclusiones

Conclusiones

- A través de los procesos de actualización y conservación catastral que anualmente ejecuta la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD, se renueva la información física, jurídica y económica de la totalidad de predios de Bogotá, siguiendo el enfoque multipropósito. Somos la única ciudad del país que realiza el proceso de actualización anualmente.
- Para esta vigencia ingresaron 36.050 nuevos predios al censo inmobiliario de la ciudad, estos se concentraron en inmuebles residenciales de estratos medios (3 y 4) ubicados en suelo urbano, con una participación de 65,1%.
- La cantidad de predios y del área construida incorporada al inventario de la ciudad aumentó a una tasa menor frente a las registradas años atrás, lo cual está asociado con la dinámica reciente de las culminaciones de obra nueva.
- La coyuntura macroeconómica indica que el 2023 será un año de baja dinámica para el mercado inmobiliario.

Uso, disposición y acceso a la información catastral

✓ Sitio web UAECD: <https://www.catastrobogota.gov.co/>



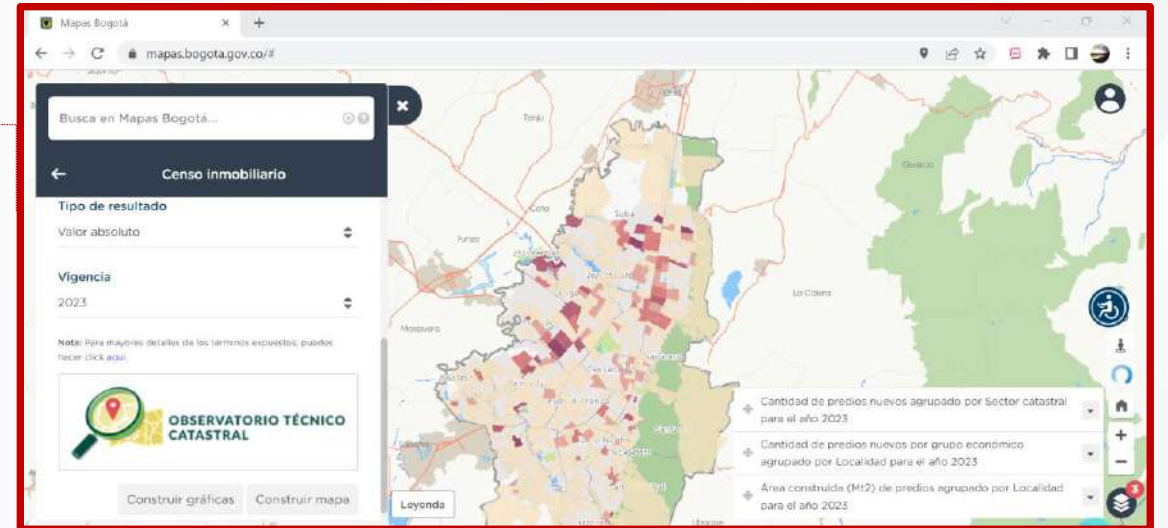
Memorias Censo
Inmobiliario Bogotá

✓ Visor del Censo Inmobiliario-OTC/Mapas Bogotá

✓ Datos abiertos Bogotá



✓ Ideca: <https://www.ideca.gov.co/>





Gracias

 @CatastroBogota

 CatastroBogotá

www.catastrobogota.gov.co



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL



UAECD
Catastro Bogotá

BOGOTÁ