Censo Inmobiliario 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
UAECD Catastro Bogotá
BOGOTÁ

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

Resultados Censo Inmobiliario de Bogotá 2022

Contenido

02 Introducción

04 **1.** Resultados Censo Inmobiliario Catastral vigencia 2022

06 **1.1** Cambios físicos de los predios en Bogotá

1.1.1 Cantidad de predios

09 **1.1.2** Área construida

14 **1.1.3** Uso y estrato de los predios

19 **1.2** Valor Catastral vigencias 2012-2022p

20 **1.3** Actualización catastral en Sumapaz con enfoque multipropósito

26 **2.** Estimación del IVIUR urbano

28 **2.1** Metodología para la estimación del IVIUR urbano

29 **2.1.1** Resultado IVIUR urbano

30 **3.** Recomendaciones al CONFIS

35 **4.** Referencias

Introducción

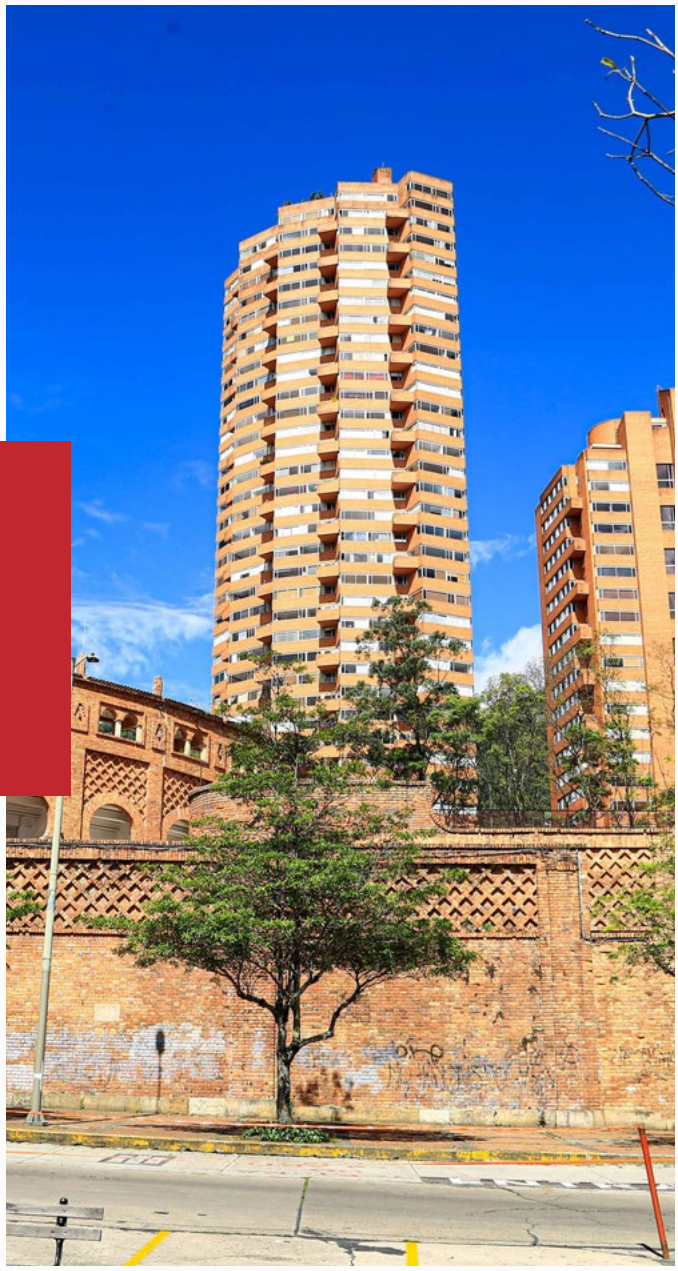
En 2020 debido a las medidas de confinamiento decretadas por el gobierno nacional para mitigar la crisis sanitaria se presentaron límites a los operativos de reconocimiento predial que regularmente realiza la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) para la actualización de la información catastral, razón por la cual en Bogotá las actividades catastrales estuvieron orientadas a mantener conservada la base catastral de la ciudad en sus componentes físico, jurídico y económico para la vigencia 2021.

Durante este año, la UAECD retomó el ejercicio técnico de actualización que viene realizando desde hace más una década y mediante este documento presenta al Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal (CONFIS) el Censo Inmobiliario para la vigencia 2022 con los principales cambios de la información catastral en sus aspectos físico, jurídico y económico, de acuerdo con el marco normativo aplicable.

Adicionalmente, con base en estos resultados, se entrega para consideración del CONFIS la estimación del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), contemplado en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000 , como porcentaje de reajuste a los avalúos catastrales urbanos de conservación para la vigencia 2022.

En el caso del sector rural para esta vigencia, la UAECD realizó un esfuerzo en la localidad de Sumapaz, cuya última actualización se realizó en 2017 y que mediante el uso de métodos directos, indirectos y colaborativos permitieron la incorporación de dinámicas territoriales de tipo informal.

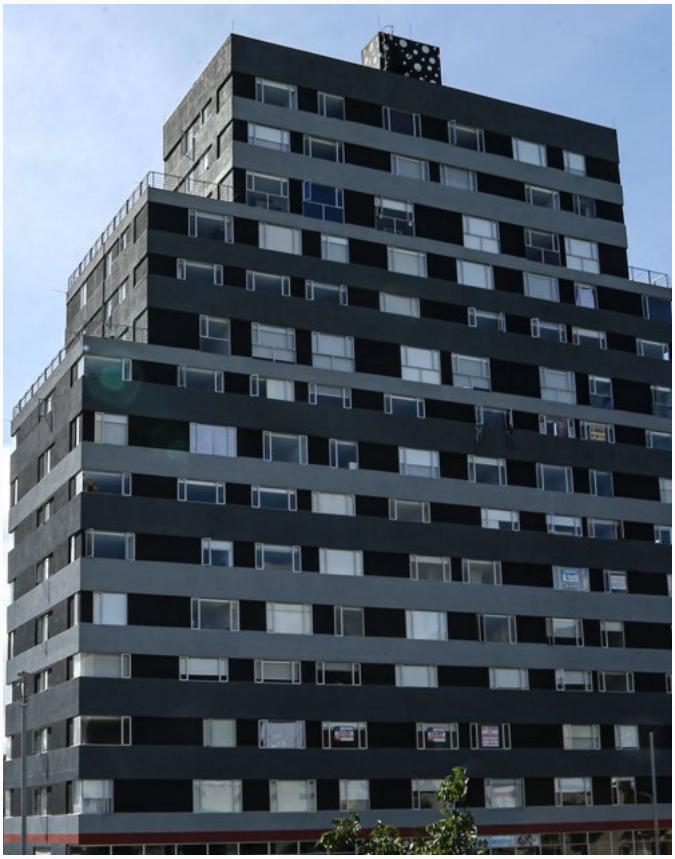
Mantener el proceso de actualización le permite a la Administración Distrital tener conocimiento de la existencia de 2.742.387 predios y 296,6 millones de metros cuadrados construidos, estimar el valor catastral y comercial de las propiedades y hacer seguimiento a la dinámica del mercado inmobiliario que para este año mostró una dinámica orientada hacia el desarrollo de unidades prediales residenciales, particularmente en estratos medios.



Lo anterior es vital para la toma de decisiones en materia de inversiones, servicios y finanzas públicas. Es compromiso de la UAECD seguir incorporando fuentes de información secundarias, automatizar procesos y fortalecer el uso de técnicas masivas que permitan entregar cada año la información del Censo Inmobiliario totalmente actualizada en el marco del desarrollo del Decreto 148 de 2020 que desarrolla el Catastro Multipropósito.

Este documento está organizado en tres secciones, la primera corresponde a la presentación de los resultados del Censo Inmobiliario de Bogotá para la vigencia 2022, a partir de diferentes indicadores que señalan los principales cambios de la realidad predial de la ciudad tanto en su ámbito urbano, como en la localidad de Sumapaz en consecuencia de la actualización realizada este año en dicho territorio.

La segunda sección contiene la metodología utilizada para calcular el IVIUR y los resultados de este índice para la vigencia 2022, el cual se aplica para los predios urbanos no actualizados. Por último, en la tercera sección, se entregan las recomendaciones al CONFIS como espacio encargado de aprobar el IVIUR, al tiempo que con base en cifras estimadas por parte de la Secretaria Distrital de Hacienda (SDH) y en desarrollo del Decreto 148 de 2020 se presenta una propuesta de la relación entre el valor catastral y el comercial para predios de la ciudad el cual debe estar entre el 60% y 100% y que tendría que ser aplicado para la vigencia 2022 .



Incluye el ingreso a los predios, la medición de áreas de terreno y construcción (para registrar nuevas construcciones o demoliciones), el registro del uso dado a cada construcción, la toma de fotografías y la medición de las demás variables del aspecto físico.

Ley 14 de 1983 y Decreto Reglamentario 3496 de 1983
"Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de CONFIS del período comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior"

1. Resultados Censo Inmobiliario Catastral vigencia 2022

1. Resultados Censo Inmobiliario Catastral vigencia 2022

El Censo Inmobiliario es el proceso técnico para la actualización de la información catastral de Bogotá en sus aspectos físico, jurídico y económico. En el componente físico se registran los atributos y cambios en el área de terreno, construcción y su calificación, usos y destino económico; en el componente jurídico, la relación que hay entre el inmueble y el propietario y/o poseedor; y en el componente económico, el avalúo catastral que es obtenido mediante investigación y análisis del mercado inmobiliario. Cada uno de los componentes cuenta con su propia metodología de actualización y dentro de ella validaciones, trabajo de campo y control estadístico, con el fin de asegurar la calidad del proceso y de la información catastral.

A continuación, se presentan los principales cambios obtenidos para la vigencia 2022.

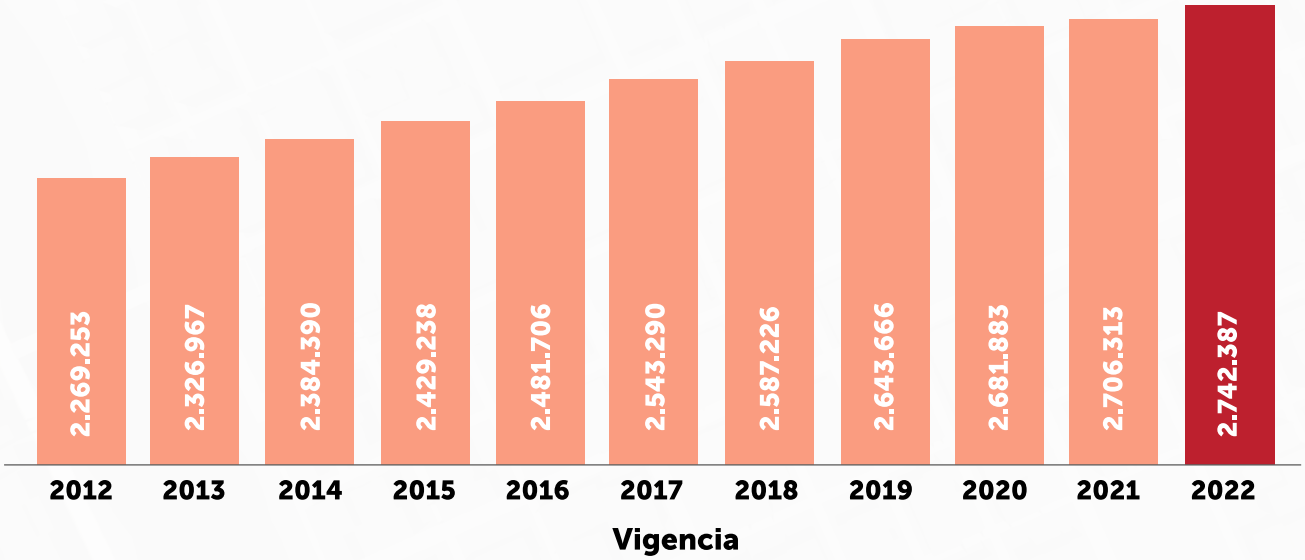
1.1 Cambios físicos de los predios en Bogotá

En términos generales, en el aspecto físico se registra el número de predios, las dimensiones de área de terreno y construcción y su uso.

1.1.1 Cantidad de predios

Con base en el ejercicio de actualización, para la vigencia 2022 la ciudad cuenta con 2.742.387 de predios (Gráfico 1), con un incremento neto de 38.070 nuevos predios, en línea con la dinámica de construcción de nuevos espacios residenciales y no residenciales en la ciudad.

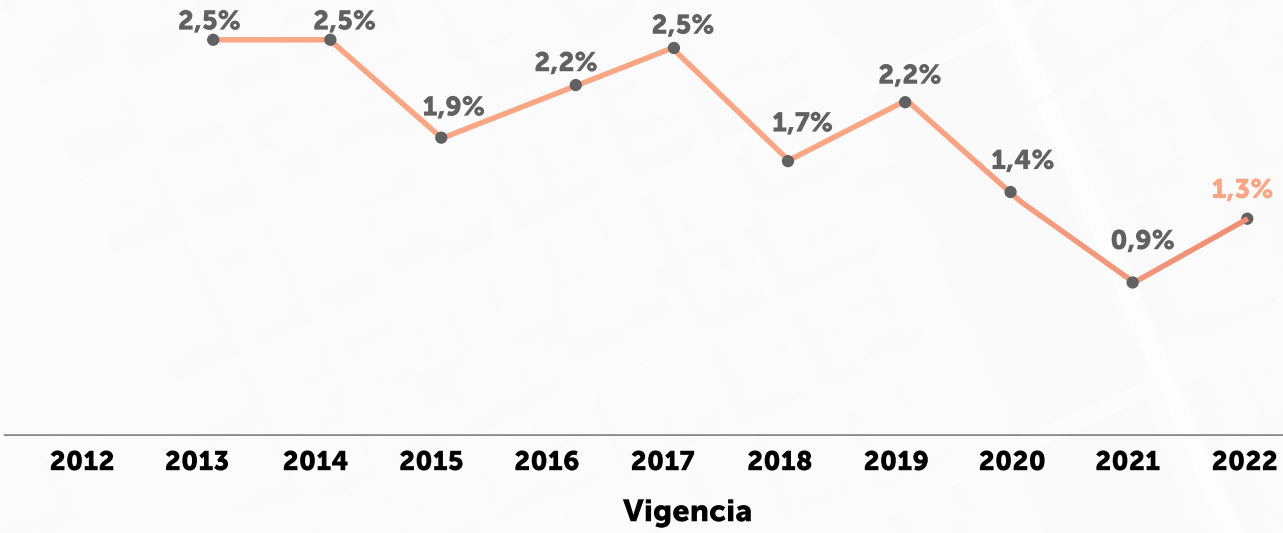
Gráfico 1. Cantidad de predios vigencias 2012-2022



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

Al comparar la cantidad de predios con los registrados en la vigencia 2021 (Gráfico 2), se observa un crecimiento equivalente a 1,3% que resulta menor al promedio registrado entre las vigencias 2012 a 2020, de 2,1%, pero superior al crecimiento obtenido en la vigencia 2021 (0,9%) cuando, debido a las medidas de confinamiento decretadas por el gobierno nacional, la actualización de predios se realizó con base en registros administrativos y el valor catastral fue ajustado a través del proceso de conservación. La reducción en la cantidad anual de predios en la vigencia 2021 evidencia la importancia de mantener la actualización catastral.

Gráfico 2. Variación anual de la cantidad de predios vigencias 2012-2022



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

Para la vigencia 2022, el 97,8% de los predios están localizados en suelo urbano y el 2,2% restante corresponden a predios ubicados en suelo rural, estas participaciones se mantienen frente a la vigencia anterior (Tabla 1). De los predios ubicados en el suelo rural, el 74,2% tienen características urbanas.

Tabla 1. Cantidad de predios vigencias 2021-2022

Zona	Cantidad de predios 2021	Cantidad de predios 2022	Participación 2021	Participación 2022
Urbanos	2.647.194	2.683.060	97,8%	97,8%
Rurales con características urbanas	43.993	44.052	1,6%	1,6%
Rurales	15.126	15.275	0,6%	0,6%
Total	**2.706.313**	**2.742.387**	**100%**	**100%**

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

Para la vigencia 2022, nueve de las veinte localidades de la ciudad presentan una variación superior a la de toda la ciudad (+1,3%) en términos de predios, siendo La Candelaria la que más creció (+4,12%), seguida de Fontibón y Sumapaz con variaciones respectivas de +3,45% y 3,17%. En contraste, las localidades de Barrios Unidos (+0,44%), Los Mártires (+0,43%) y Usme (+0,40%) presentan leves crecimientos en predios.

Tabla 2. Número de predios en la vigencia 2022, total, variación anual y participación por localidad

No.	Localidad	Predios 2022	Variación predios 2021-2022	Participación en el total de predios
17	La Candelaria	15.079	4,12%	0,5%
9	Fontibón	165.003	3,45%	6,0%
20	Sumapaz	1.757	3,17%	0,1%
19	Ciudad Bolívar	154.250	2,19%	5,6%
15	Antonio Nariño	23.890	2,14%	0,9%
10	Engativá	229.908	2,11%	8,4%
13	Teusaquillo	89.417	1,95%	3,3%
16	Puente Aranda	73.280	1,60%	2,7%
1	Usaquén	374.109	1,36%	13,6%
8	Kennedy	294.529	1,28%	10,7%
2	Chapinero	181.455	1,24%	6,6%
3	Santa fe	68.754	1,01%	2,5%
18	Rafael Uribe Uribe	81.301	0,82%	3,0%
11	Suba	502.166	0,79%	18,3%
7	Bosa	170.107	0,52%	6,2%
4	San Cristóbal	91.540	0,50%	3,3%
6	Tunjuelito	33.883	0,44%	1,2%
12	Barrios unidos	60.114	0,44%	2,2%
14	Los mártires	37.374	0,43%	1,4%
5	Usme	94.471	0,40%	3,4%
Total		**2.742.387**	**1,33%**	**100%**

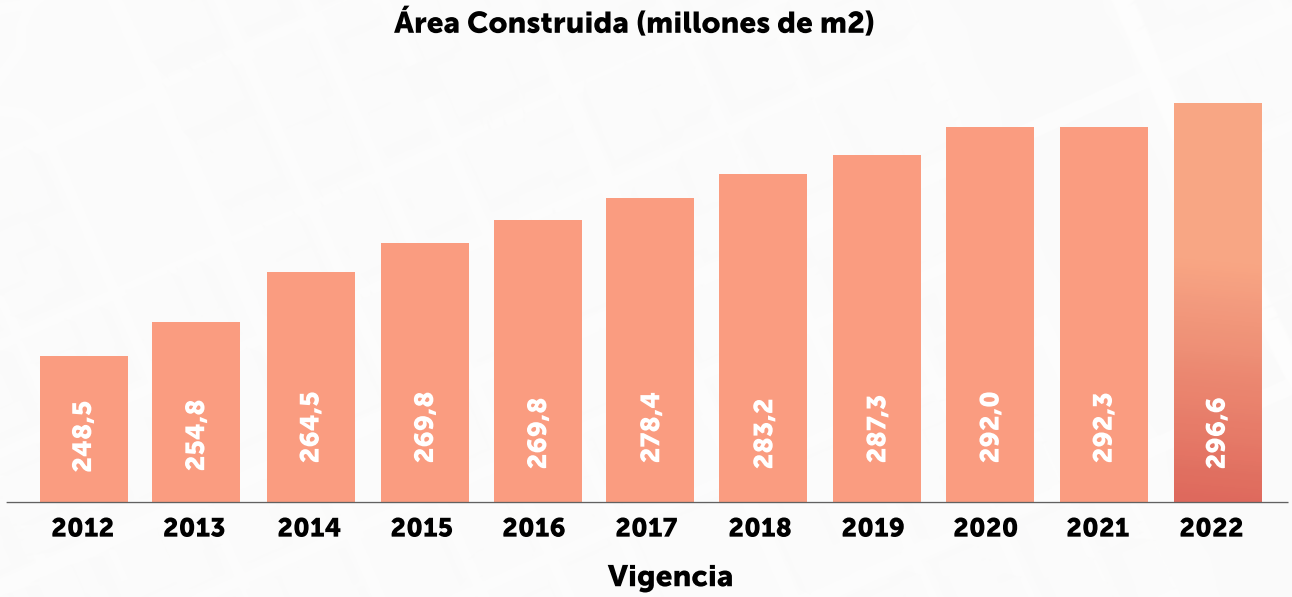
Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

La Tabla 6 señala el área construida por tipo de suelo en Bogotá para la vigencia 2022. Del área total, el 98,1%, al igual que en la videncia 2021, corresponde al área construida de predios localizados en suelo urbano y el porcentaje restante, 1,9%, al área construida de predios en suelo rural.

1.1.2 Área construida

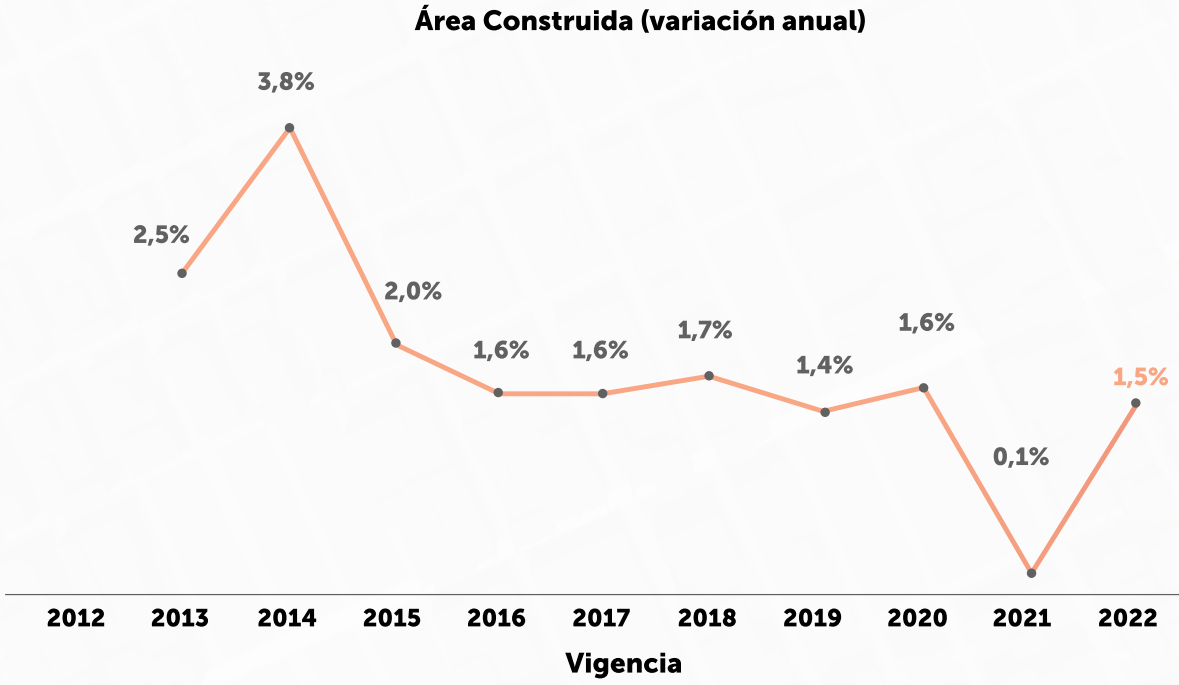
Como se observa en el Gráfico 3, para la vigencia 2022, el área construida de la ciudad es de 296,6 millones de metros cuadrados, con un incremento neto de 4,34 millones de metros cuadrados respecto de la vigencia anterior. El crecimiento anual del área construida (Gráfico 4) es de 1,5%, similar a la variación registrada en la vigencia 2020 (previa a la pandemia) y mayor a de la vigencia 2021 cuando tan sólo creció 0,1% debido a que, como ya se explicó, durante ese periodo no se realizó proceso de actualización catastral.

Gráfico 3. Cambio en el área construida vigencias 2012-2022 (millones de M2)



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

Gráfico 4. Variación anual del área construida vigencias 2012-2022



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

Para la vigencia 2022, siete de las veinte localidades de la ciudad presentan una variación superior a la de toda la ciudad (+1,49%) en términos de área construida (ver Tabla 3). Sumapaz encabeza esta lista con crecimiento anual de 48% de la localidad de Sumapaz explicado, por una parte, a que la última actualización allí fue realizada en 2017 y por el otro, al esfuerzo de la UAECD realizado durante este año por incorporar lo informal a través de métodos directos y colaborativos.

Tabla 3. Área construida en la vigencia 2022, total, variación anual y participación por localidad

No.	Localidad	Área de construcción (m2) 2022	Variación área construida 2021-2022	Participación en el área total
20	Sumapaz	136.847	48,00%	0,05%
19	Ciudad Bolívar	16.537.839	3,68%	5,6%
5	Usme	9.804.036	3,00%	3,3%
4	San Cristóbal	12.050.293	2,98%	4,1%
7	Bosa	17.875.228	2,38%	6,0%
18	Rafael Uribe Uribe	12.116.780	2,13%	4,1%
11	Suba	40.915.240	1,96%	13,8%
10	Engativá	27.195.687	1,47%	9,2%
8	Kennedy	32.056.906	1,27%	10,8%
9	Fontibón	21.223.945	1,17%	7,2%
13	Teusaquillo	10.233.300	0,88%	3,5%
1	Usaquén	27.941.287	0,72%	9,4%
3	Santa fe	7.145.433	0,69%	2,4%
16	Puente Aranda	15.621.727	0,67%	5,3%
17	La candelaria	2.579.326	0,57%	0,9%
15	Antonio Nariño	4.728.106	0,54%	1,6%
12	Barrios unidos	9.528.743	0,43%	3,2%
6	Tunjuelito	6.312.388	0,41%	2,1%
14	Los mártires	6.420.115	0,22%	2,2%
2	Chapinero	16.183.075	0,14%	5,5%
Total		**296.606.300**	**1,49%**	**100%**

Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

Según el resultado descrito en la Tabla 4.

El área neta incorporada (Tabla 4) al inventario catastral de la ciudad para la vigencia 2022 es de 4.345.506 m2, la cual resulta de sumar el aumento de área por predios nuevos y existentes (6.280.401 m2) y descontar la reducción de área por demolición o que son eliminados porque conforman nuevos predios por englobes o desenglobes jurídicos.

Tabla 4. Área neta construida, vigencia 2022

Clasificación	Área construida (m2)
Área nueva incorporada	**6.280.401**
Aumento de Área incorporada por predios existentes	4.238.152
Aumento de Área incorporada por predios nuevos	2.034.391
Área construida de predios recuperados	7.521
Área de predios antes conserva indef.	336
Disminución de área (demolición o englobe)	**1.934.894**
Disminución de área construida predios existentes	442.061
Disminución de área construida por predios borrados[1]	1.492.833
Área neta incorporada vigencia 2022	**4.345.506**

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

Las localidades con mayor participación en el aumento de área construida son: Ciudad Bolívar, con el 15,32%, seguida de Suba y Kennedy con el 14,54% 10,03% respectivamente. En tanto que, para el caso de área demolida, la mayor participación se registra en ciudad Bolívar, con 19,38%, seguida de Chapinero, con 15,16%, y Kennedy con 11,71%.

Tabla 5. Aumento y disminución del área construida y distribución por localidad

No.	Localidad	Aumento de área		Disminución de área	
		Área construida (m2)	Participación en el área construida total	Área demolida (m2)	Participación en el área construida total
1	Usaquén	372.399	5,93%	171.611,70	8,87%
2	Chapinero	315.831	5,03%	293.415,89	15,16%
3	Santa Fé	84.235	1,34%	35.539,75	1,84%
4	San Cristóbal	373.796	5,95%	25.453,12	1,32%
5	Usme	313.509	4,99%	28.004,14	1,45%
6	Tunjuelito	39.749	0,63%	14.084,94	0,73%
7	Bosa	493.931	7,86%	79.233,74	4,09%
8	Kennedy	630.136	10,03%	226.599,22	11,71%
9	Fontibón	334.439	5,33%	88.950,12	4,60%
10	Engativá	450.841	7,18%	57.891,13	2,99%
11	Suba	913.364	14,54%	128.461,38	6,64%
12	Barrios Unidos	59.789	0,95%	19.383,13	1,00%
13	Teusaquillo	247.360	3,94%	158.030,98	8,17%
14	Los Mártires	45.443	0,72%	31.348,77	1,62%
15	Antonio Nariño	37.474	0,60%	11.962,60	0,62%
16	Puente Aranda	254.534	4,05%	151.077,59	7,81%
17	La Candelaria	21.310	0,34%	6.677,81	0,35%
18	Rafael Uribe Uribe	283.594	4,52%	30.353,59	1,57%
19	Ciudad Bolívar	962.449	15,32%	374.976,83	19,38%
20	Sumapaz	46.218	0,74%	1.837,76	0,09%
TOTAL		**6.280.401**	**100%**	**1.934.894**	**100%**

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

La Tabla 6 señala el área construida por tipo de suelo en Bogotá para la vigencia 2022. Del área total, el 98,1%, al igual que en la videncia 2021, corresponde a área construida de predios localizados en suelo urbano y el porcentaje restante, 1,9%, a área construida de predios en suelo rural.

Tabla 6. Área Construida (m2) vigencias 2021-2022

Zona	Área construida 2021	Área construida 2022	Participación 2021	Participación 2022
Urbanos	286.798.112	291.079.863	98,1%	98,1%
Rurales con características urbanas	2.707.575	2.714.172	0,9%	0,9%
Rurales	2.755.107	2.812.266	0,9%	0,9%
Total	**292.260.794**	**296.606.300**	**100%**	**100%**

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

1.1.3 Uso y estrato de los predios

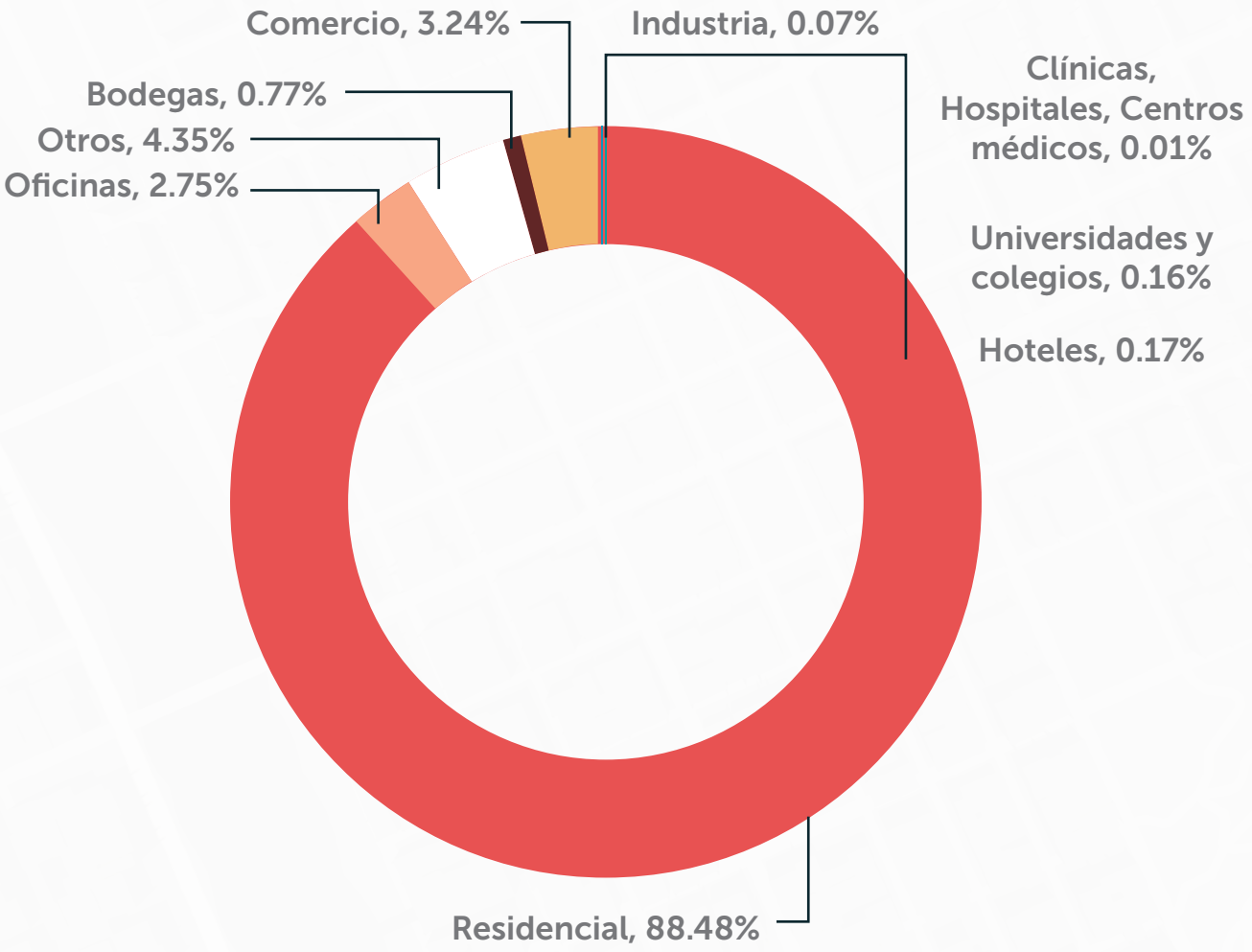
El Censo Inmobiliario captura dentro del componente físico, el uso de las construcciones, el cual refleja la actividad que se desarrolla en cada una de las edificaciones de un predio.

El comportamiento de los predios urbanos por uso predominante evidencia que la mayor participación en términos de predios (Gráfico 4) corresponde al residencial con el 88,48%.

Y como se observa en el Gráfico 5, la participación de este uso es mayor en dos puntos porcentuales a la registrada en las vigencias 2011 y 2012, señalando que la dinámica de la ciudad en los dos últimos años se ha concentrado más en los destinos residenciales.

Gráfico 5. Distribución la cantidad de predios por uso predominante en los predios urbanos de la ciudad.

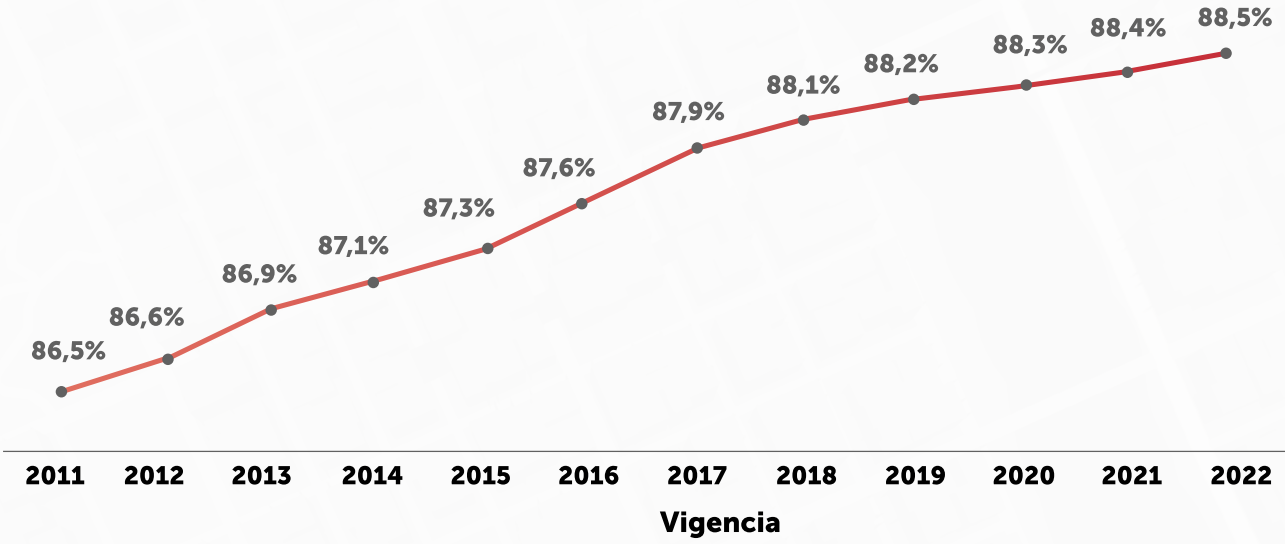
Distribución porcentual de los predios vigencia 2022



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

El uso predominante corresponde al uso con mayor área construida dentro del predio.

Gráfico 6. Participación de los predios residenciales urbanos de la ciudad vigencias 2011 a 2022



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

Con relación al comportamiento de los predios urbanos con destino económico residencial por estrato, se identifica que el estrato 3 es el predominante con el 32%, le siguen los estratos 2, con el 24% y el estrato 4 con el 23% (Gráfico 7) para la vigencia 2022. Un comportamiento completamente análogo se observa en la misma gráfica para la vigencia 2020.

Al comparar esta distribución porcentual con los nuevos predios (Gráfico 8), se evidencia una mayor concentración del estrato 3 en los nuevos predios con una participación del 41%, seguido de un 29% en estrato 4 y un 13% en estrato 5 en la vigencia 2022. Por otro lado, en la vigencia 2020 la participación de predios urbanos nuevos con destino residencial en los estratos 3, 4 y 5 es de 31%, 33% y 13%, respectivamente.

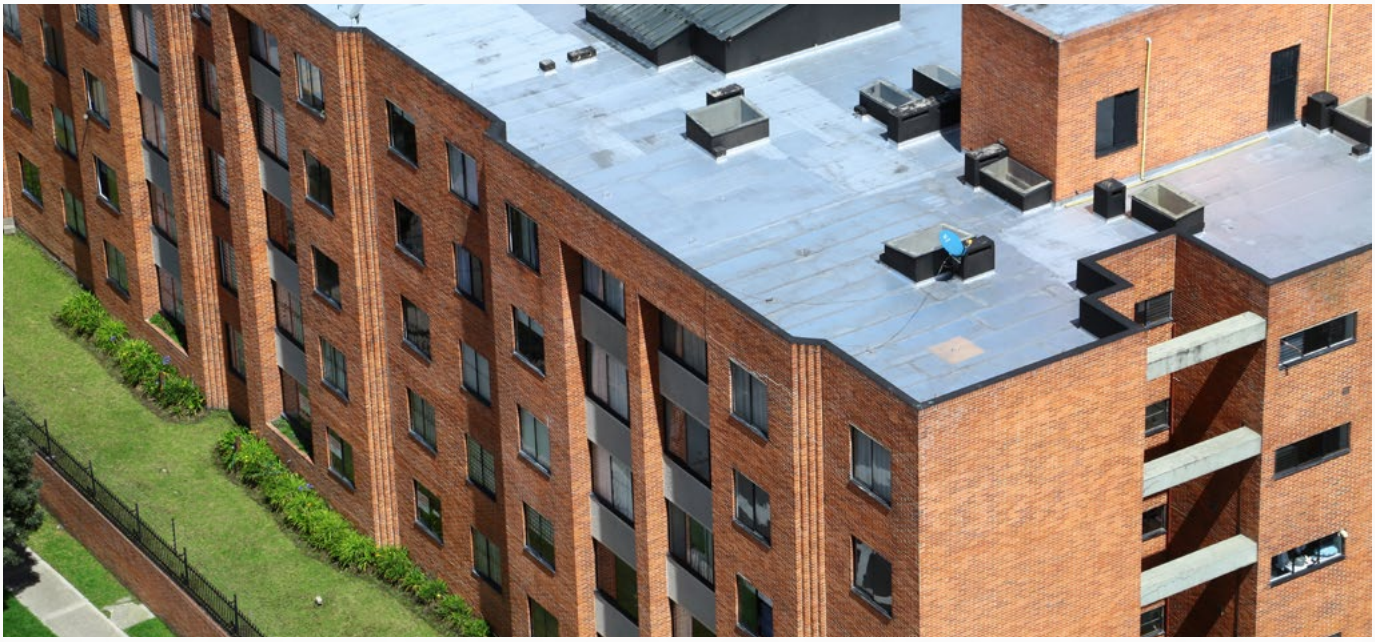
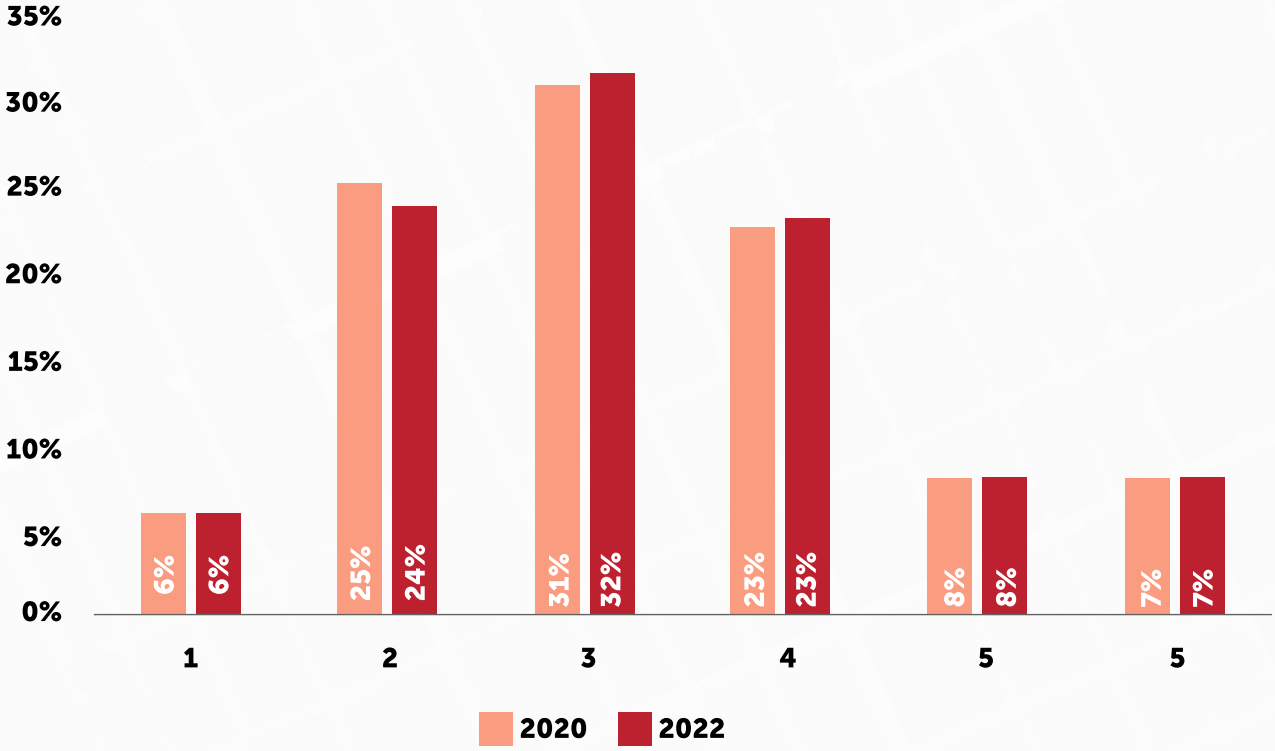
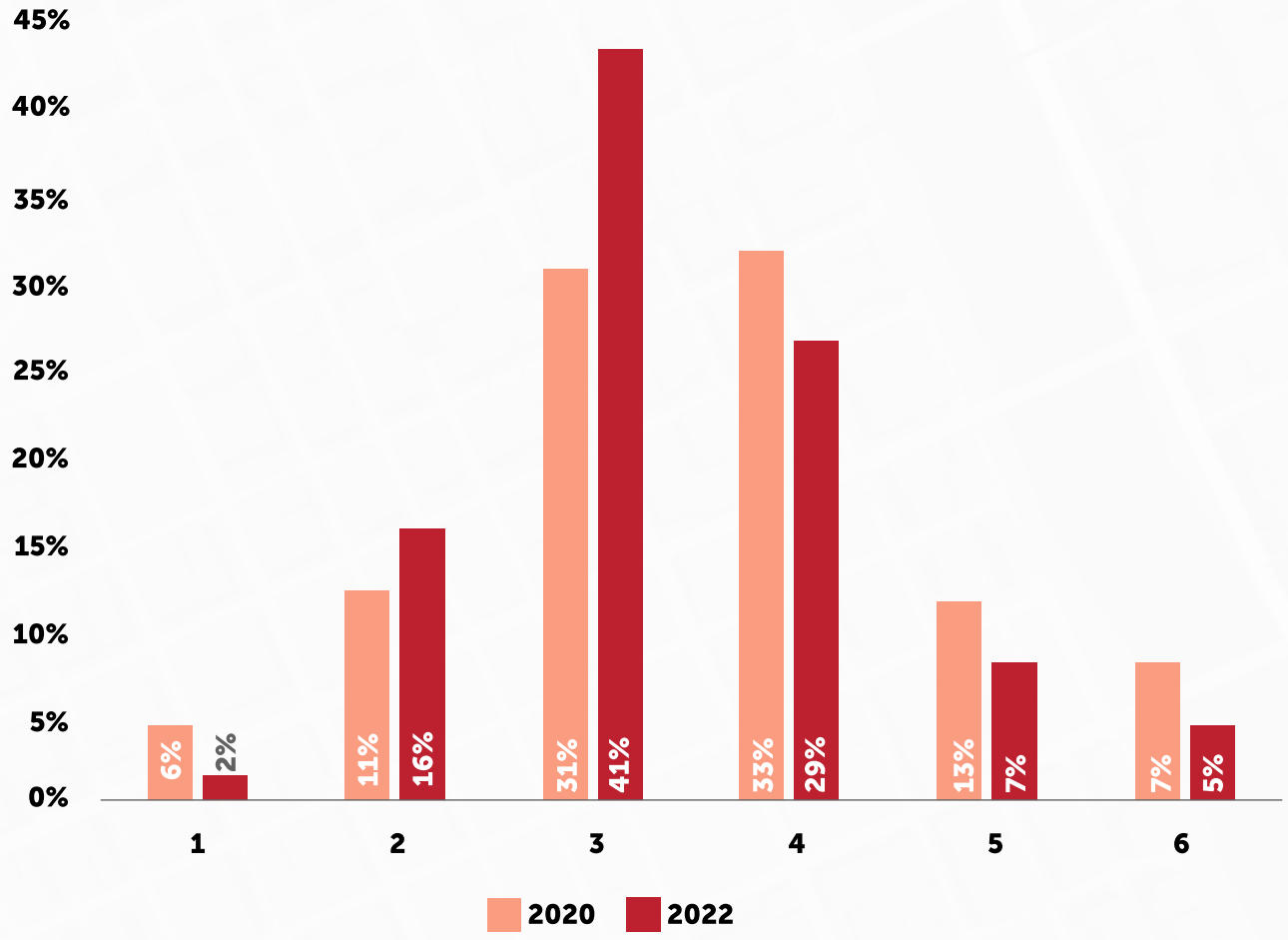


Gráfico 7. Participación de los predios urbanos con destino residencial en las vigencias 2020 y 2022 por estrato



Fuente: Estadísticas Censo Inmobiliario Bogotá con base en Estratificación de la SDP.

Gráfico 8. Participación de los predios nuevos urbanos con destino residencial en la vigencia 2020 y 2022 por estrato



Fuente: Estadísticas Censo Inmobiliario Bogotá con base en Estratificación de la SDP.

En términos de variación, tabla 7, se puede notar que el mayor incremento para la vigencia 2022 se presentó en los estratos 2,3 y 4, con variaciones respectivas de 31%, 28% y 140%.

Tabla 7. Predios urbanos con destino residencial y su variación vigencias 2021 y 2022 por estrato

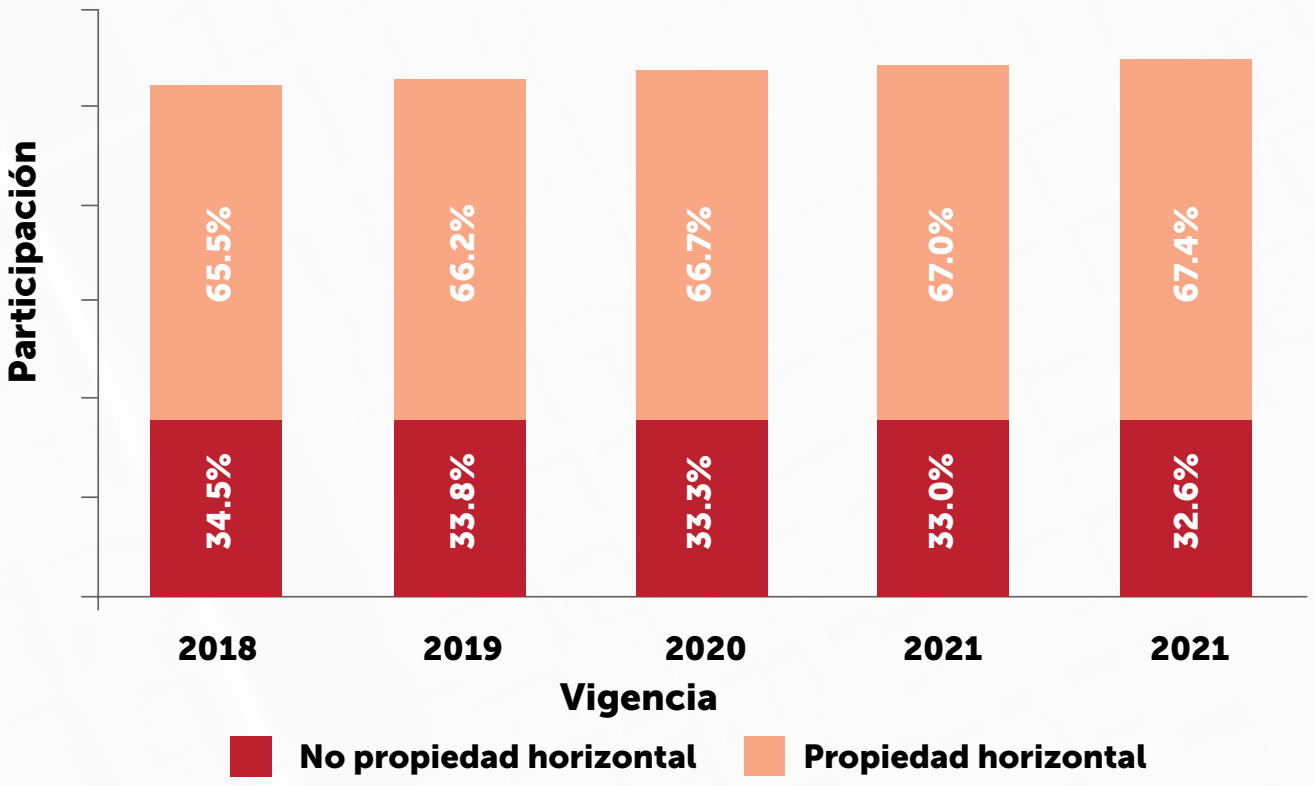
Estrato	Predios nuevos vigencia 2021	Predios nuevos vigencia 2022	Variación 2021 / 2022
1	1.154	633	-45%
2	4.037	5.301	31%
3	10.940 1	3.986	28%
4	4.141	9.925	140%
5	2.078	2.439	17%
6	940	1.809	92%
Total residencial	**23.290**	**34.093**	**46%**

Fuente: Estrato: Secretaría Distrital de Planeación - UAECD. Estadísticas Censo Inmobiliario Bogotá.

Los predios en régimen de propiedad horizontal (PH) continúan incrementando. Para esta vigencia, el 67,4% del total de predios están en propiedad horizontal, 0,4% más que la vigencia anterior.

En contraste, los predios que no presentan régimen de propiedad horizontal (NPH) tienen una participación de 32,6%.

Gráfico 9. Predios urbanos con destino residencial, según régimen de propiedad, vigencias 2018-2022

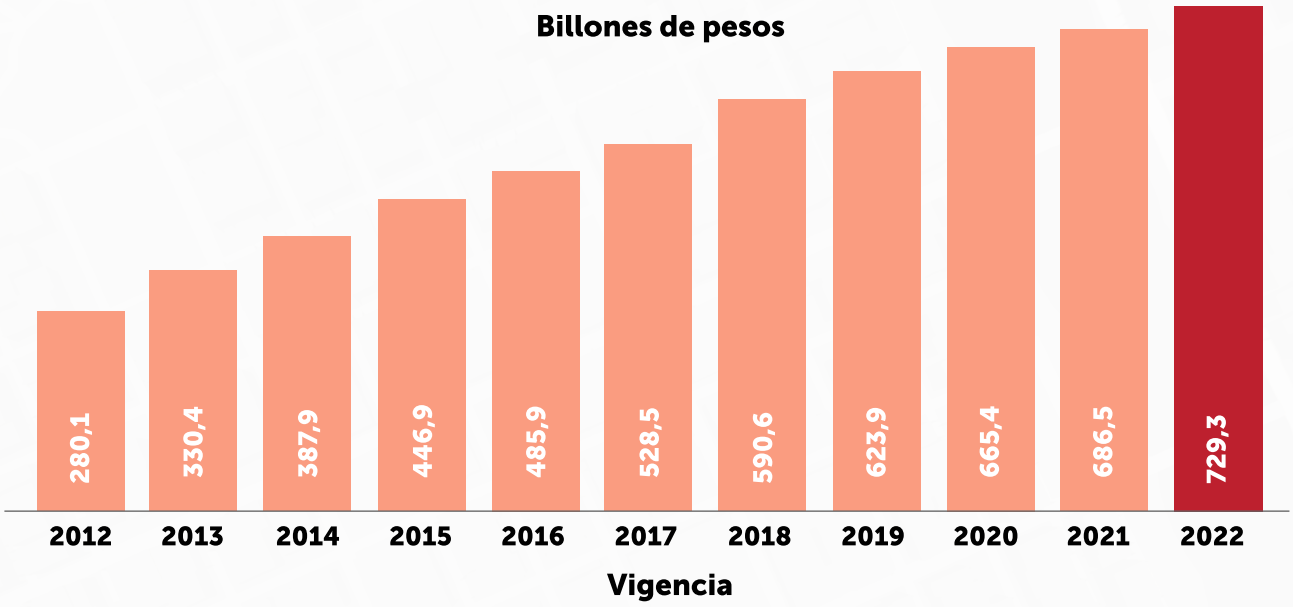


Fuente: Estrato: Secretaría Distrital de Planeación - UAECD. Estadísticas Censo Inmobiliario Bogotá.

1.2 Valor Catastral vigencias 2012-2022P

Para la vigencia 2021 el valor catastral de Bogotá fue de 686,5 billones de pesos, en la vigencia del 2022 aumentó 6,23% siendo así el valor catastral de la ciudad igual a 729,3 billones de pesos (Ver Gráfico 10).

Gráfico 10. Valor catastral vigencias 2012-2022P



1.3 Actualización catastral en Sumapaz con enfoque multipropósito

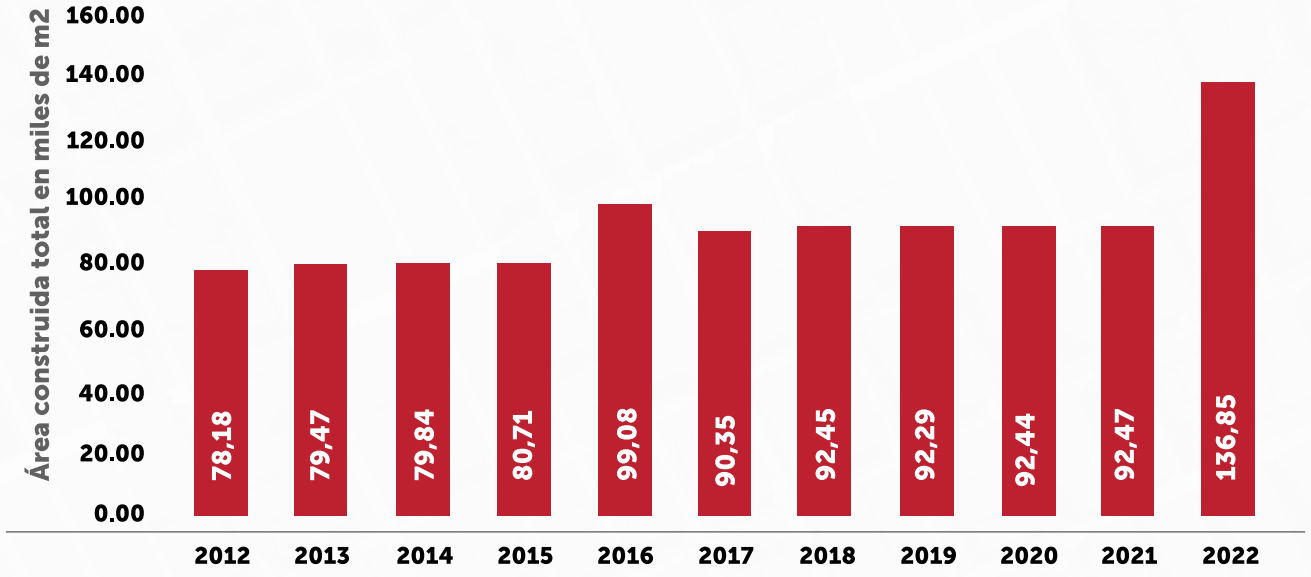
1.3 Actualización catastral en Sumapaz con enfoque multipropósito

Con el fin de mantener el censo inmobiliario actualizado, para la vigencia 2022 se realizó la actualización catastral de la localidad de Sumapaz, cuya última actualización se había hecho en 2017.

Para este ejercicio se utilizaron métodos directos, indirectos y colaborativos que permitieron la incorporación de dinámicas territoriales de tipo informal. Por sus características rurales esta localidad no cuenta con predios en propiedad horizontal (PH).

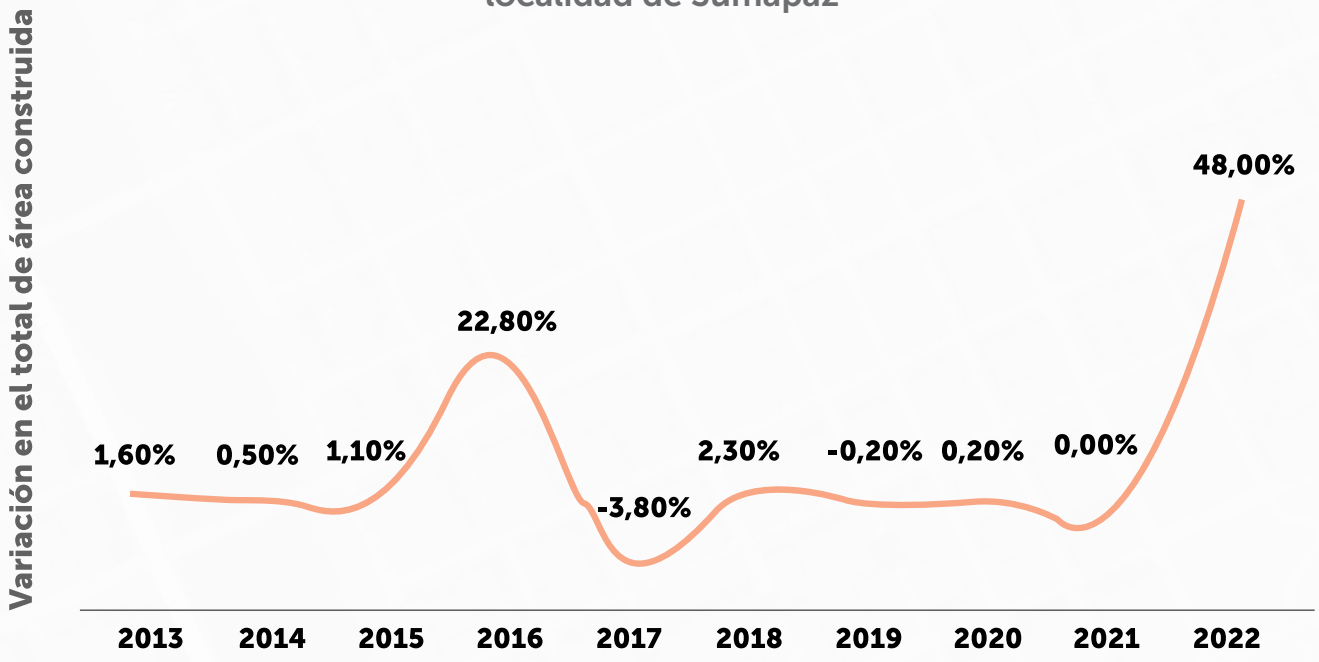
En el gráfico 10 se presenta el total de área de construcción por vigencia en la localidad de Sumapaz desde el año 2012. Allí se observa que para la vigencia 2022 se tiene un crecimiento importante de 136,85 mil metros cuadrados en 2022 en comparación con el total de 2021 (92.47 mil metros cuadrados), lo cual se atribuye al proceso de actualización catastral y a los diferentes métodos considerados. En este sentido, en el gráfico 11 se muestra la variación en los totales de área construida, en donde se observa que para la vigencia 2022 se tiene un crecimiento de un 48% con respecto a la vigencia 2021.

Gráfico 11. Área construida total por vigencia para la localidad de Sumapaz



Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC

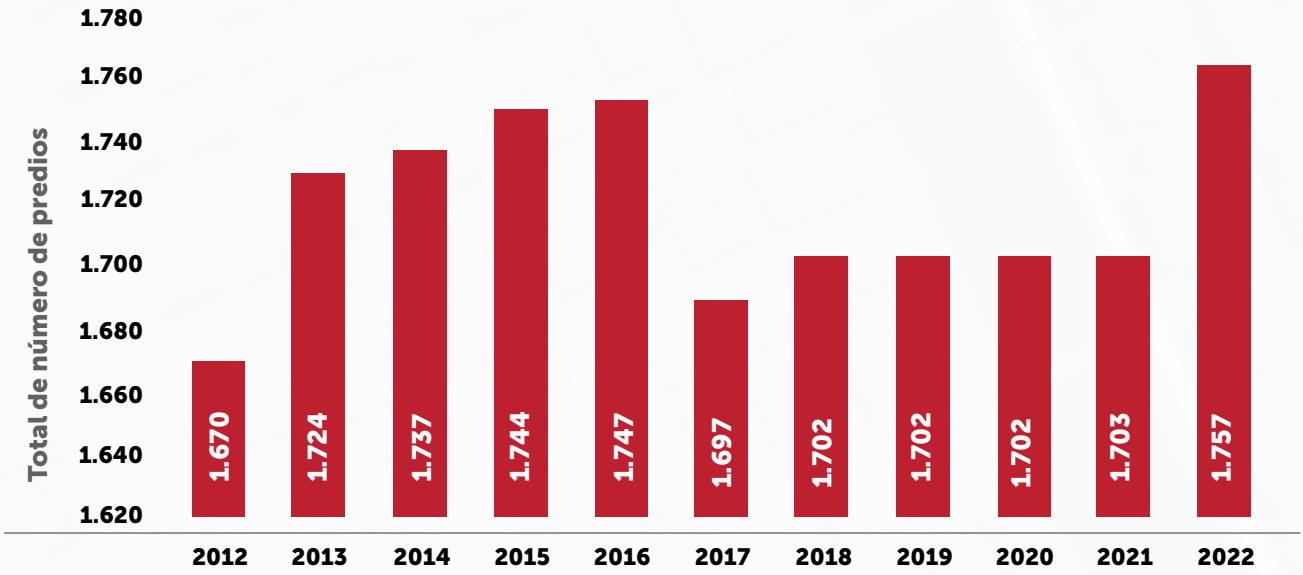
Gráfico 12. Variación de área construida total por vigencia para la localidad de Sumapaz



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

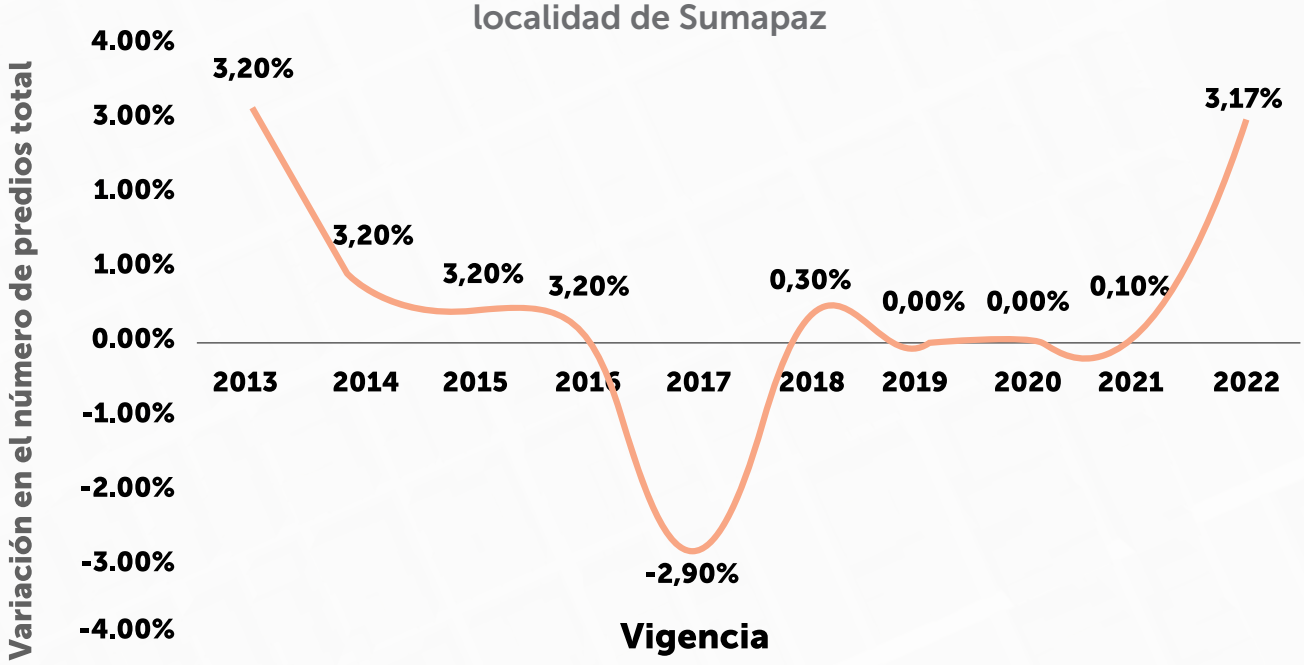
Por otro lado, en el gráfico 12 se presenta el número de predios total por vigencia en la localidad de Sumapaz desde 2012 hasta 2022. Allí se observa que en las vigencias 2017 a 2021 este total es muy similar, mientras que para la vigencia 2022 se observa un incremento de 54 predios en comparación con 2021. En el gráfico 13 se muestran las variaciones del número total de predios en las diferentes vigencias, donde se observa que el crecimiento para la vigencia 2022 en esta localidad es de un 3.17%.

Gráfico 13. Número de predios total por vigencia para la localidad de Sumapaz



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

Gráfico 14. Variación del número de predios total por vigencia para la localidad de Sumapaz



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

Al desagregar las cifras por destino económico la tabla número 8 permite observar que los crecimientos más importantes en términos de número de predios se presentan en el destino agropecuario pasando de 1.045 predios en la vigencia 2020 a 1.075 para la vigencia 2022 con un área asociada que cambia de 40.603 a 69.775 metros cuadrados, incrementando 71,85%

Tabla 8. Número de predios y área construida en la localidad de Sumapaz, por destino económico, 2020 y 2022

Código destino	Descripción destino económico	Número de predios		Total de área construida (M2)	
		2020	2022	2020	2022
01	RESIDENCIAL	124	121	12.108	12.687
04	DOTACIONAL PUBLICO	51	53	23.209	29.948
06	DOTACIONAL PRIVADO	12	10	3.187	3.219
23	COMERCIO PUNTUAL	6	14	713	2.172
61	URBANIZADO NO EDIFICADO	1	2	-	-
63	NO URBANIZ/SUELO PROTEG	414	383	11.796	14.734
65	VIAS	5	5	-	-
67	PREDIO CON MEJORA AJENA	3	2	-	-
81	AGROPECUARIO	1.045	1.075	40.603	69.775
82	OTROS	38	56	789	1.211
83	AGRICOLA	1	1	-	-
84	PECUARIO		33		2.957
88	TIERRAS IMPRODUCTIVAS	2	2	35	144
TOTAL		**1.702**	**1.757**	**92.438**	**136.847**

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

Respecto al avaluó catastral para la vigencia 2022 se tiene un crecimiento de un 222%, que se explica por el ejercicio de actualización realizado este año solo comparable con el proceso de formación catastral realizado en el año 2000 que tuvo efectos en la vigencia 2001. Al desarrollar el enfoque multipropósito en diálogo permanente con las autoridades locales y la comunidad que conllevo a la incorporación de nuevos predios tanto en la zona rural dispersa como en los centros poblados, sumado al seguimiento de la dinámica inmobiliaria de la región el avalúo catastral de toda la localidad pasará de 88.187 millones de pesos a 283.888 millones pesos aproximadamente.

Tabla 9. Valor del avalúo catastral en la localidad de Sumapaz vigencias 2015 a 2022 (millones de pesos corrientes)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
$ 36.068	$ 159.026	$ 86.818	$ 89.999	$ 87.530	$ 85.559	$ 88.187	$ 283.588

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

Tabla 10. Variación del avalúo total en la localidad de Sumapaz en las vigencias 2015 hasta 2022.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,20%	340,90%	-45,40%	3,70%	-2,70%	-2,30%	3,10%	222%

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

2. Estimación del IVIUR urbano

2. Estimación del IVIUR urbano

El IVIUR es el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural que da cuenta del cambio anual en los valores de los bienes inmuebles de la ciudad. A partir de los avalúos realizados por la UAECD, se calcula la mediana de las variaciones de los valores comerciales aprobados en la base de datos catastral.

El IVIUR da cuenta del cambio anual en los valores de los bienes inmuebles de la ciudad. A partir de los avalúos realizados por Catastro Distrital, se calcula la media de las variaciones de los valores comerciales. Éste índice es presentado por la UAECD al CONFIS, ente encargado de aprobar el IVIUR para la siguiente vigencia y determinar el porcentaje a aplicar al valor comercial para establecer el valor catastral de los inmuebles. A continuación, se presentan algunos de los detalles técnicos del cálculo de los avalúos comerciales de la ciudad y del IVIUR.

2.1 Metodología para la estimación del IVIUR urbano

Los avalúos que la UAECD asigna a cada una de las unidades prediales son resultado de la aplicación de técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), estas técnicas incluyen el uso de modelos estadísticos, así como el cálculo de costos de construcción y comparación con valores de mercado (transacciones y ofertas).

Para el caso de los modelos estadísticos, los parámetros resultantes son estimados a partir de la información recolectada para una muestra probabilística de unidades prediales. De esta forma, se cuenta con avalúos puntuales para los predios en la muestra, y, a partir de éstos, se calculan avalúos masivos para todos en la ciudad.

En términos matemáticos, y considerando:

- y_k como el valor del avalúo puntual para el predio k (únicamente conocido para los predios en la muestra),
- x_k un vector de variables auxiliares asociado al predio k (conocido para todos los predios en el universo),
- $\hat{\beta}$, el vector de parámetros de regresión estimado (a partir de la información de la muestra)

Se obtiene $\hat{y}_k = g^{-1}(x_k\hat{\beta})$ como valor del avalúo masivo para el predio k, esto es a partir de los modelos econométricos.

También se obtiene $\hat{y}_k$, a partir de tablas de valores y de avalúos especiales. Lo anterior con el fin de obtener este valor para la totalidad de la información.

En el caso de la estimación de los costos de la construcción, se crean tablas paramétricas basadas en el cruce de variables catastrales simples (p.e. uso del predio, área de construcción y edad), para las que se calculan los costos de construcción basados en la investigación en revistas especializadas y en la estimación de cantidades de obra para las distintas tipologías constructivas existentes en la ciudad. El valor de un predio se determina a partir de la suma simple entre el valor de la construcción, determinado en las tablas mencionadas, y el valor del terreno calculado mediante la técnica de zonas homogéneas físicas geoeconómicas - ZHFG.

Una vez estimados los valores comerciales y con el fin de calcular el IVIUR se calculan las variaciones de dichos valores con respecto a la vigencia anterior. La variación para un predio k del año t respecto al año t-1, v_k, se calcula como:

$$v_k - \frac{\hat{y}_k^{(t)} - \hat{y}_k^{(t-1)}}{\hat{y}_k^{(t-1)}}$$

Esto es, la diferencia entre el valor del avalúo en el año t y el avalúo del año anterior, dividido entre el avalúo del año anterior. Este valor se calcula a partir de la intersección de los registros en la base de datos correspondiente al tiempo t y los datos correspondientes al tiempo t-1, sin cambios físicos.
Esta metodología permite calcular el IVIUR para cualquier conjunto A de unidades prediales siempre y cuando se cuente con todos los valores del avalúo comercial $\hat{y}_k$.

Una vez estimadas las variaciones para cada predio en la ciudad, se obtiene el IVIUR la mediana de dichos cambios por destino económico y estrato para los predios categorizados como residenciales.

2.1.1 Resultado IVIUR urbano

La Tabla 11 presenta el cálculo del IVIUR urbano para diferentes conjuntos de unidades prediales:

Tabla 11. IVIUR urbano por tipo de predios*

Grupo IVIUR	Estrato	Número de predios	Opción 1	Opción 2	Opción 3
1. Residencial	1	112.760	**3,25%**	3,25%	3,25%
1. Residencial	2	477.774	**5,61%**	5,61%	5,61%
1. Residencial	3	560.471	**9,03%**	9,03%	9,03%
1. Residencial	4	285.598	**5,37%**	5,37%	5,37%
1. Residencial	5	95.614	**3,46%**	3,46%	3,46%
1. Residencial	6	74.815	**2,13%**	2,13%	2,13%
2. Comercio y Oficinas		284.351	**1,99%**	1,99%	
3. Depósitos y Parqueaderos		12.645	**7,65%**	7,65%	
4. Industria		2.973	**6,57%**	6,57%	
5. Dotacional Público		4.821	**2,45%**		
6. Dotacional Privado		10.609	**3,97%**		
7. Lotes		33.224	**11,67%**		
8. Otros		546.769	**-25,01%**		
Total			**4,16%**	**5,61%**	**6,11%**

*Fuente: Cálculos UAECD. * Corresponde a predios sin cambios físicos*

El efecto conjunto de todos los usos anteriores resulta en un IVIUR para los predios urbanos de 4,16%.

Nota 1: Los bienes de interés cultural se sitúan en el estrato 1.

Nota 2: Al comparar los valores catastrales, contra los avalúos comerciales realizados por la UAECD para adquisición predial, se observó que el avalúo catastral estaba muy bajo, incluyendo por debajo de lo establecido legalmente.

Nota 3: El aumento de lotes se explica porque para esta vigencia se hizo un estudio puntual a gran parte de estos, y se realizó aplicando ejercicios residuales de acuerdo con la norma de uso de cada uno.

Nota 4: El IVIUR en el grupo de "Otros" se da por un ajuste en la liquidación de parqueaderos.

3. Recomendaciones al CONFIS

3. Recomendaciones al CONFIS

Con fundamento en los resultados obtenidos en el proceso de actualización catastral vigencia 2022 para la ciudad de Bogotá la UAECD recomienda al CONFIS:

a. Definir el IVIUR urbano para la ciudad de Bogotá en el año 2022 en 4,16% (escenario 1 propuesto en la tabla 11 de este documento).

Tabla 12. IVIUR urbano recomendado*

Grupo IVIUR	Estrato	IVIUR urbano recomendado
1. Residencial	1	**3,25%**
1. Residencial	2	**5,61%**
1. Residencial	3	**9,03%**
1. Residencial	4	**5,37%**
1. Residencial	5	**3,46%**
1. Residencial	6	**2,13%**
2. Comercio y Oficinas		**1,99%**
3. Depósitos y Parqueaderos		**7,65%**
4. Industria		**6,57%**
5. Dotacional Público		**2,45%**
6. Dotacional Privado		**3,97%**
7. Lotes		**11,67%**
8. Otros		**-25,01%**
Total		**4,16%**

*Fuente: Cálculos UAECD. * Corresponde a predios sin cambios físicos*

b. Adoptar para predios rurales en las localidades donde no se realizó actualización catastral, el Indice de Valoración Predial, IVP, que el gobierno nacional determinó en 3% para la vigencia 2022, de acuerdo con el CONPES 4066 del 20 de diciembre de 2021.

c. Adoptar el siguiente porcentaje al avalúo comercial estimado por proceso de actualización catastral para No Propiedad Horizontal (NPH) así:

Tabla 13. Relación comercial catastral por valores de terreno y construcción en régimen de propiedad no horizontal, NPH

GRUPO ECONÓMICO	Estrato	Relación	
		Terreno	Construcción
Residencial	1	65%	60%
	2	65%	60%
	3	65%	60%
	4	84%	64%
	5	85%	74%
	6	85%	74%
Comercio y Oficinas		85%	75%
Depósitos y Parqueaderos		90%	90%
Industria		85%	75%
Dotacional		85%	75%
Lotes		90%	NA
Otros		85%	75%
Rural		70%	60%

Fuente: CONFIS, Acta 19 de Diciembre de 2018 y propuesta de ajuste "otros" por parte de UAECD.

d. Frente a las ponderadores integrales de los avalúos catastrales para predios en Propiedad Horizontal (PH) la Secretaría Distrital de Hacienda y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD someten a aprobación del CONFIS Distrital, la propuesta de ponderadores integrales de los avalúos catastrales de predios ubicados en Propiedad Horizontal (PH) según grupos IVIUR. Esto, con el fin de avanzar en la disposición incluida en el artículo 1 del Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, según la cual, para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

La señalada norma habilita para los gestores catastrales la posibilidad de integrar el valor del terreno y de la construcción. Así, de conformidad con la evaluación técnica que para el efecto adelantó la UAECD en relación con los procedimientos técnicos con los que se determinan los avalúos, se concluyó que lo más eficiente en el caso de los NPH es separar el valor del terreno y de la construcción, mientras que para los PH se debe determinar los valores a través de modelación econométrica de valores integrales.

Así, las ponderaciones integradas para PH se construyeron según la siguiente regla:

$$REL_CAT_COM_i = \frac{\sum_{i=1}^{n} AV_CAT_VIG}{\sum_{i=1}^{n} AV_COM} \; \forall \, i = P.H$$

El cálculo de los ponderados se realiza para cada grupo IVIUR (Residencial, Comercio y oficinas, Depósitos y parqueaderos, Industria, Dotacional, Lotes y Rurales) sumando los avalúos catastrales vigentes de los predios P.H -que se calculan a partir de los valores separados del terreno y la construcción- y dividiendo sobre la suma de los avalúos comerciales de los predios P.H.

Estos ponderados que integran en un único valor el porcentaje del avalúo comercial al que debe corresponder el avalúo catastral garantiza que dicha integración no tenga ningún impacto sobre el valor catastral de los P.H de la ciudad, en la medida en la que el valor catastral calculado con los nuevos ponderadores debe ser, como mínimo, muy cercano al valor actual catastral.

Esto se traduce igualmente en que la integración no tiene impacto fiscal, toda vez que los nuevos avalúos catastrales que sirven como base gravable para la liquidación del impuesto predial unificado, serán muy cercanos a los avalúos catastrales calculados con los ponderadores que separan los valores del terreno y de la construcción.

Los ponderadores propuestos son los siguientes:

Tabla 14. Relación comercial catastral por valores integrales en régimen de propiedad horizontal (PH)

GRUPO ECONÓMICO	Estrato	Ponderador Integral
Residencial	1	61%
	2	62%
	3	62%
	4	71%
	5	78%
	6	78%
Comercio y Oficinas		78%
Depósitos y Parqueaderos		90%
Industria		80%
Dotacional		79%
Lotes		90%
Otros		77%
Rurales		63%

Fuente: Cálculos Secretaria Distrital de Hacienda

4. Referencias

Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS. Reunión ordinaria, Acta 19 de 2018. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C 10/12/2021

Sitio web: http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/acta-19_19.pdf

Decreto 148 de 2020. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. 10/12/2021

Sitio web: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=267

Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones. 10/12/2021

Sitio web: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=90778&dt=S

Ley 601 de 2000. Por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital. 10/12/2021

Sitio web: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4153&dt=S

Documento CONPES 4066 de diciembre de 2021. Versión aprobada

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | UAECD Catastro Bogotá | BOGOTÁ

Henry Rodríguez Sosa
Director UAECD

Elba Nayibe Nuñez Arciniegas
Gerente de Información Catastral

Diego Carrero Barón
Jefe Observatorio Técnico Catastral

Camilo Avellaneda García
Asesor

Sergio Acosta Moreno
Líder Estadístico UAECD

Raúl Rodríguez Trujillo
Estadístico

Paula Mahecha Mahecha
Profesional Especializado

Marcela Guataquira
Asesora de Comunicaciones

Jose Luis Avendaño Leal
Diseñador Gráfico

@CatastroBogota

@Catastro_Bogota

@CatastroBogota

Catastro Bogotá

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
UAECD Catastro Bogotá
BOGOTÁ

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL