

# Catastro Bogotá

Valoración masiva de predios



**Bogotá**

---

# Bogotá



+ de

# 8

Millones de habitantes

Bogotá tiene una extensión de más de

# 1.580

 Km<sup>2</sup>

Área Construida  
**287.325.405**  
Mts.2



NÚMERO TOTAL DE PREDIOS

# 2.643.666

PREDIOS URBANOS

# 2.585.706

RURALES

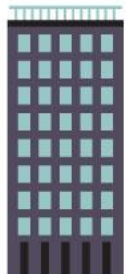
# 57.960

ÁREA URBANA

# 21%

ÁREA RURAL

# 79%



Valor total de la base catastral

USD

# 178.456

MILLONES DE DÓLARES





# Cómo se determina el valor de un predio en Colombia

---

# El valor de un predio es la suma de factores independientes de terreno y construcción



**Valor total**

=



**Valor m<sup>2</sup> terreno x  
área de terreno**

+



**Valor m<sup>2</sup> construcción x área de  
construcción**

- Determinación de **Zonas Homogéneas Físicas** a partir de variables que del entorno
- Determinación de **Zonas Homogéneas Geoeconómicas (subconjuntos de las ZHF)** a partir de criterios subjetivos

# Métodos de valoración

Método	Información requerida	Fuente
<b>Comparación de mercado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ofertas compra/venta</li><li>▪ Transacciones compra/ venta</li></ul>	Revistas especializadas o paginas Web (Comparación de mercados y Renta)
		Transacciones reales en la base de Registro
<b>Renta</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ofertas arriendo</li><li>▪ Transacciones arriendo</li><li>▪ Productividad del suelo</li><li>▪ Índice de capitalización</li></ul>	Avalúos puntuales realizados por los bancos
		Boletines especializados con precios y costos de producción de productos agrícolas
<b>Reposición</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Costos de construcción</li></ul>	
		
<b>Desarrollo potencial</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ofertas compra/venta bienes nuevos</li><li>▪ Transacciones compra/venta bienes nuevos</li><li>▪ Costos de construcción</li><li>▪ Utilidad del constructor</li></ul>	Publicaciones especializadas en construcción
		



## El proceso de actualización catastral

---



## Antes

*(hasta 2010)*

- Procesos complejos y con un alto componente de elaboración manual (**reconocimiento predial, cartografía**)
- Alta dependencia en decisiones discrecionales (**determinación de métodos de valoración y avalúos**)
- Dependencia en recurso humano especializado (**avaluadores**)
- Poco desarrollo del conocimiento propio del mercado *inmobiliario*
- Sin conexión con otras fuentes de información
- Costosa en tiempo y dinero

## Ahora

- Definición de reglas objetivas y medibles
- Automatización de procesos (**Captura de información, determinación de avalúos, validación de valores**)
- Implementación de métodos basados en análisis de información de fuentes externas (**predicción de cambios físicos y valores**)
- Modelos econométricos
- Conformación y fortalecimiento del Observatorio Inmobiliario Catastral
- Actualización permanente como resultado de la disminución de tiempo y costos
- Interoperabilidad





# Valorar 2,5 millones de predios anualmente

¿Cómo lo hicimos?

---

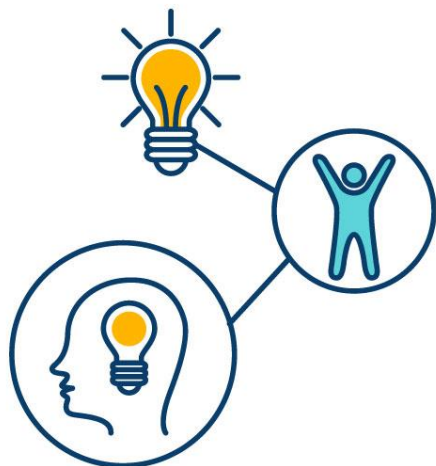
## Problema

### El mercado colombiano opaco

- La información de transacciones no ha estado siempre disponible
- Se establecen precios irreales para disminuir la carga impositiva
- Los agentes no están dispuestos a dar a conocer el valor de las transacciones (seguridad o confidencialidad)



## Alternativa



- Desarrollar un registro alternativo de seguimiento al mercado inmobiliario

## Solución

### Observatorio Inmobiliario Catastral

- Recolección de anuncios en puertas y ventanas (trabajo de campo que cubre 100% de la ciudad cada año)
- Convenios con empresas especializadas en información de ofertas de inmuebles: Portales, Superintendencia de Notariado y Registro, entidades financieras)
- Publicaciones especializadas sobre costos de construcción (reposición)



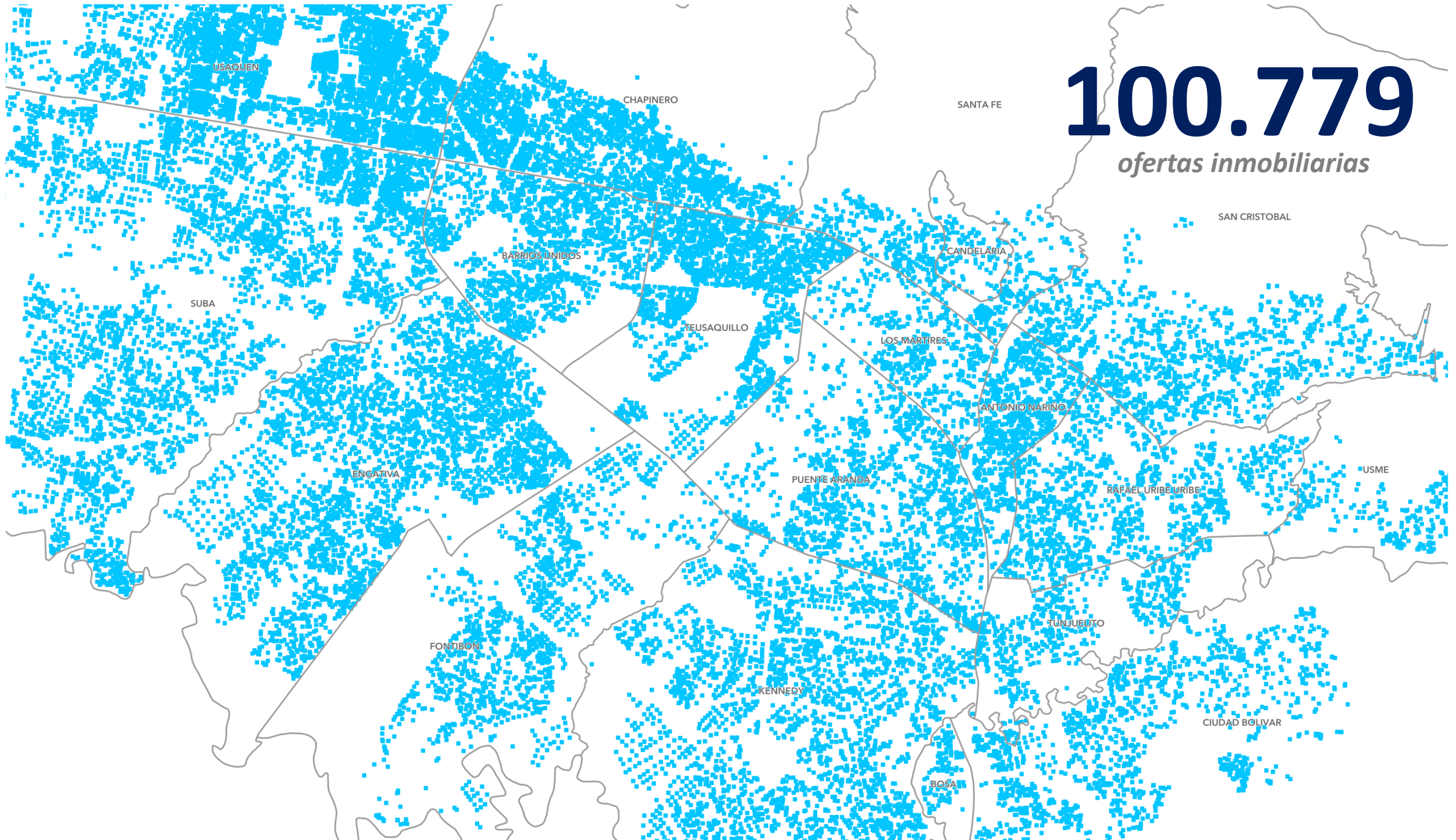
### Uso de técnicas de valoración masivas

- Desarrollo de modelos econométricos
- Tablas de valor (construcciones)

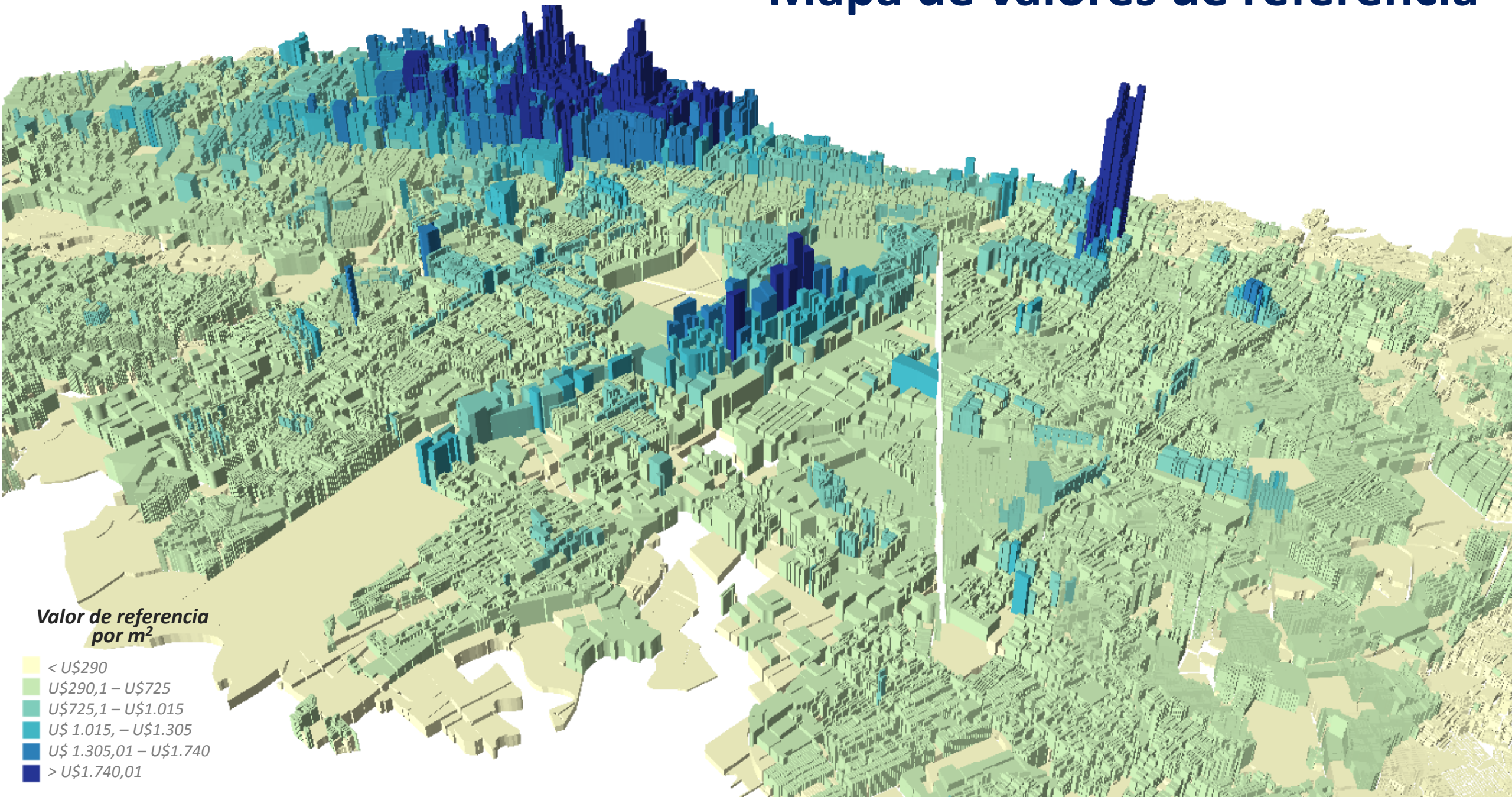


# 100.779

*ofertas inmobiliarias*



# Mapa de valores de referencia



**Valor de referencia  
por m<sup>2</sup>**

- < U\$290
- U\$290,1 – U\$725
- U\$725,1 – U\$1.015
- U\$ 1.015, – U\$1.305
- U\$ 1.305,01 – U\$1.740
- > U\$1.740,01

# Método de valoración

**51%**

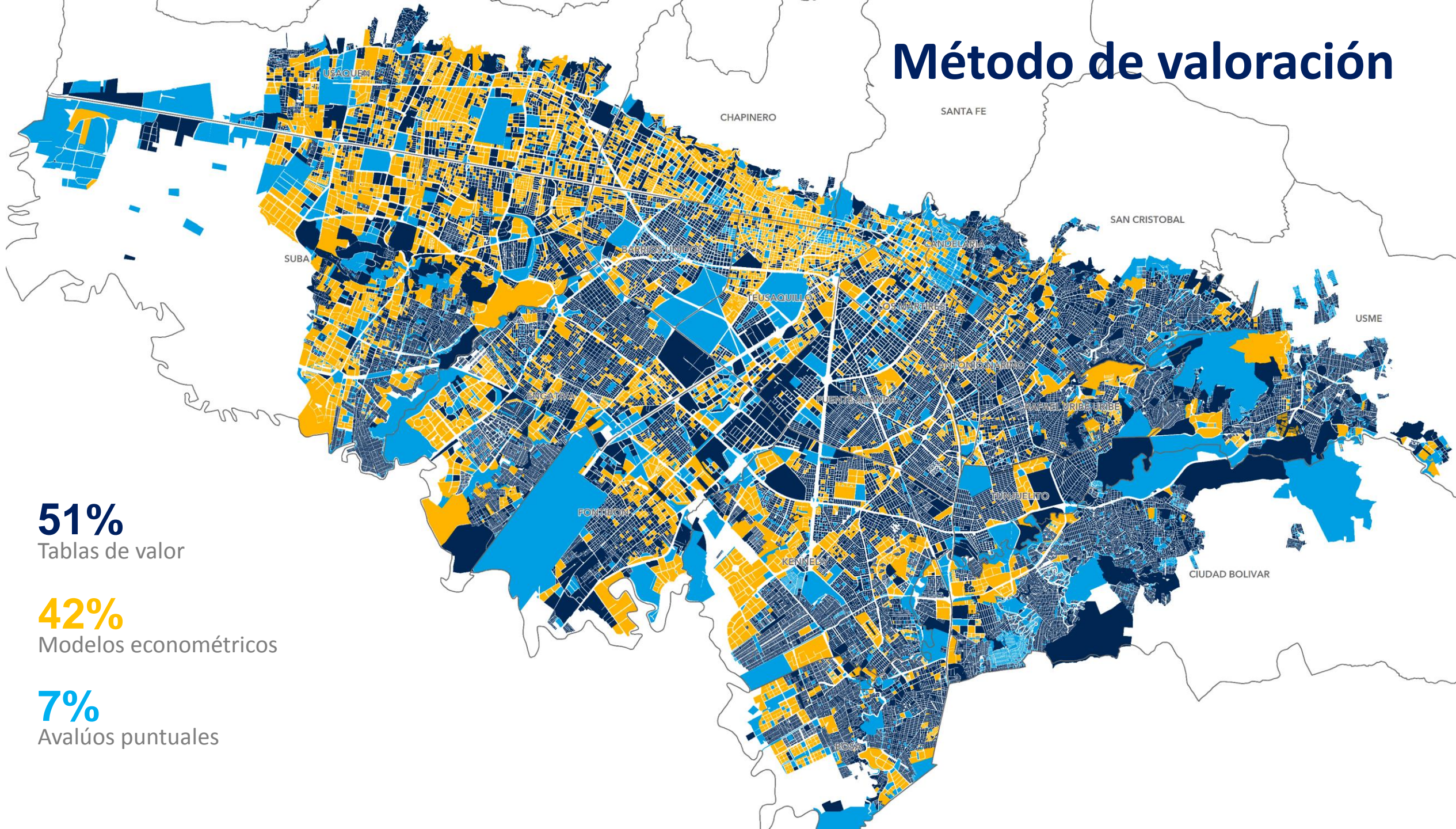
Tablas de valor

**42%**

Modelos econométricos

**7%**

Avalúos puntuales

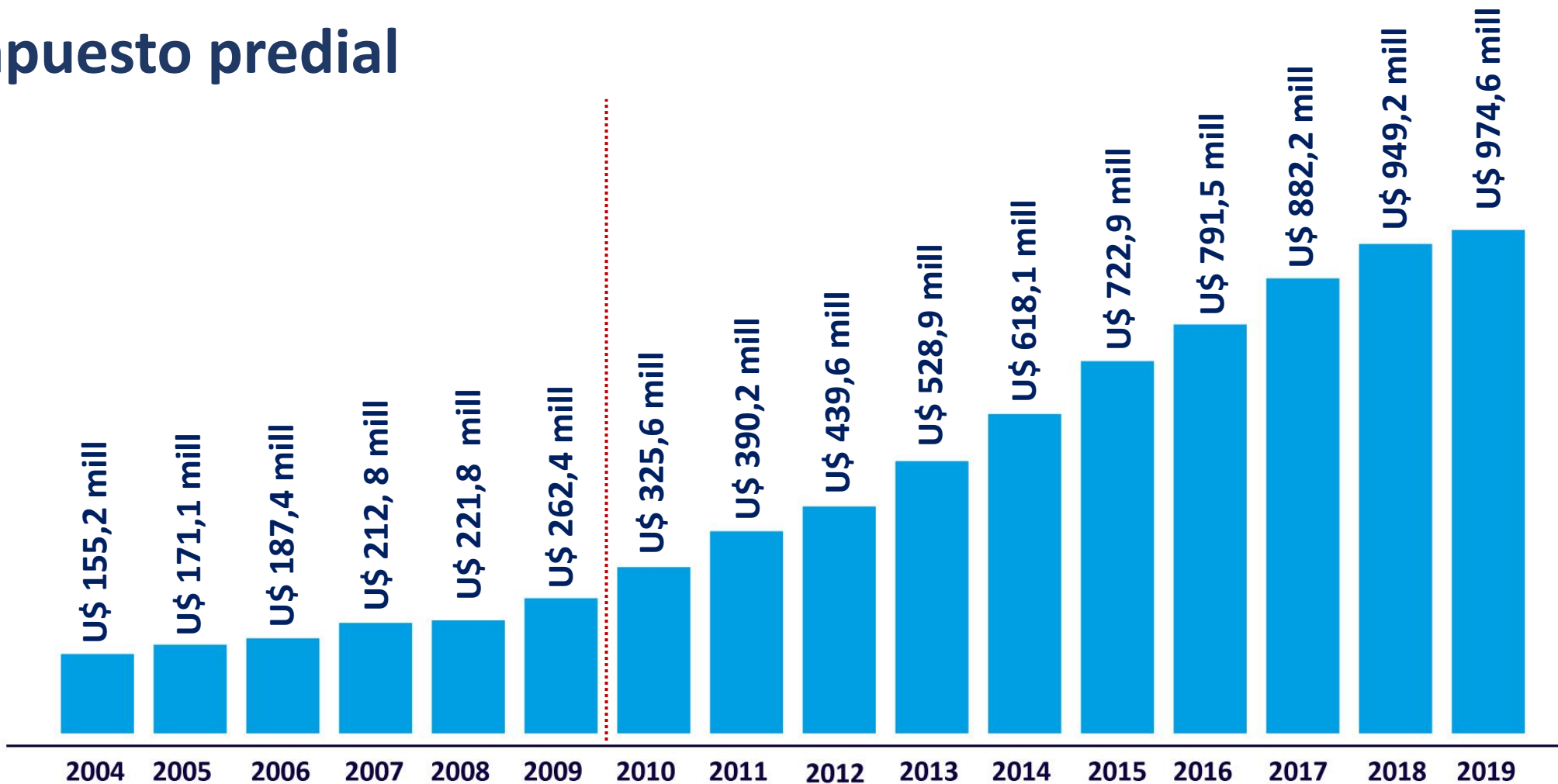




## Resultados

---

# Recaudo del impuesto predial



Fuente: Soportes Tributarios Predial 2004-2019

Cálculos y elaboración: Secretaría Distrital de Hacienda – Bogotá.

# Reclamaciones

Las solicitudes de revision no alcanzan el 1%

**0.17%**  
4.596 RECLAMACIONES

Vigencia	No. Predios actualizados	No. Reclamaciones	%	% avalúos modificados
2011	2.213.981	3.812	0,17%	0,080%
2012	2.269.253	5.430	0,24%	0,101%
2013	2.326.967	6.362	0,27%	0,194%
2014	2.384.390	4.763	0,20%	0,128%
2015	2.429.238	5.956	0,25%	0,208%
2016	2.481.706	2.545	0,10%	0,064%
2017	2.543.290	2.849	0,11%	0,076%
2018	2.587.226	5.996	0,23%	0,175%
2019	2.643.666	4.596	0,17%	0,077%



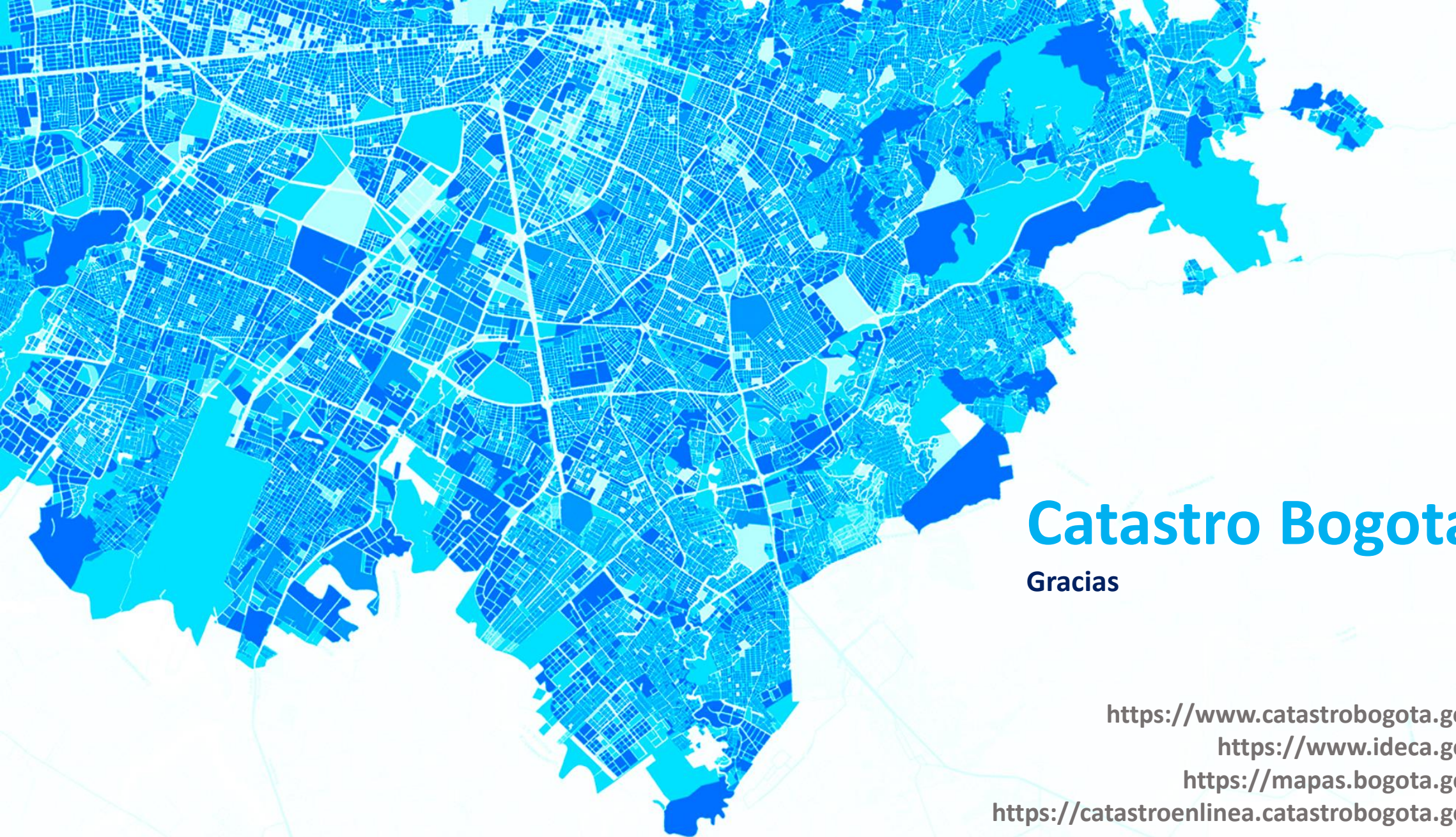


# Retos

---

- Implementar cambios normativos que permitan continua **innovación** en la determinación de métodos valuatorios.
  - Eliminar la obligación de separar el terreno y la construcción
- Consolidar el **Observatorio Inmobiliario** como gran repositorio de información del mercado inmobiliario
  - ofertas, transacciones, costos de construcción, valores de arriendo, rentas generadas, ocupación y flujo en centros comerciales, valores de venta de proyectos nuevos, comportamiento de los precios en municipios cercanos
- Ampliar el uso de **métodos masivos** de valoración y fortalecer la innovación técnica en la implementación de nuevos métodos para la valoración de predios especiales





# Catastro Bogotá

Gracias

<https://www.catastrobogota.gov.co>

<https://www.ideca.gov.co>

<https://mapas.bogota.gov.co>

<https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co>