



CENSO INMOBILIARIO

B O G O T Á

20
24



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD
Catastro Bogotá





Contenido

Introducción	2
1. Caracterización de la base catastral vigencia 2024	3
1.1 Cantidad de predios de Bogotá	4
1.2 Área construida de Bogotá	10
1.3 Valor catastral de Bogotá	13
2. Estimación del IVIUR para predios urbanos de Bogotá	14
2.1 Definición	15
2.2 Metodología	15
2.3 Valores por grupo IVIUR	18
2.4 Valores por estrato del grupo IVIUR residencial	19
2.5 Relación valores catastrales - comerciales	20
3. Anexo A: Cifras de la base catastral por localidades de Bogotá	22
4. Proceso de actualización catastral	44
4.1 Componente físico	45
4.2 Componente jurídico	48
4.3 Componente económico	49
5. Conclusiones	52
Conceptos Claves	55
Referencias	56
Índice de Ilustraciones	57
Índice de Tablas	58

Introducción

Durante el año 2023 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) llevó a cabo los procesos catastrales¹ que permitieron la puesta en vigencia de la base catastral de Bogotá en el año 2024 conformada por 2.817.536 inmuebles residenciales y no residenciales.

El Censo inmobiliario, que se realiza anualmente desde 2010, registra para los predios de la ciudad, en su componente físico los 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 a partir de técnicas de valoración con base en información del mercado inmobiliario. Para la vigencia 2024 fueron actualizados los predios urbanos y rurales con características urbanas, cuya participación en el total de predios que conforman el distrito capital es del 99,4%; los predios rurales fueron actualizados durante las dos vigencias anteriores.

Con la renovación de la base catastral fueron integrados al inventario de la ciudad 43.590 nuevos predios, ubicados mayoritariamente en localidades como Fontibón, Usaquén,

Suba, Bosa, Engativá y Chapinero. De estos, el 92,1% fueron predios residenciales. En términos de área construida neta, fueron adicionados en total 3,43 millones de metros cuadrados. Con esto, la ciudad cuenta hoy con un conjunto de predios que suman 302,9 millones de metros cuadrados y un valor catastral de \$820 billones de pesos.

Este documento está organizado en cinco secciones, la primera contiene la caracterización de la base catastral vigencia 2024, a partir de diferentes indicadores que señalan los principales cambios de la realidad predial de la ciudad. La segunda sección presenta la metodología utilizada para calcular el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural IVIUR, el cual mide la variación del valor comercial de los inmuebles urbanos de la ciudad y sirve como índice de reajuste de los avalúos catastrales de inmuebles urbanos conservados previa aprobación del Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS-.

La tercera sección, resume los datos de la base Catastral para cada una de las 20 localidades de Bogotá. La cuarta sección describe las principales actividades realizadas en la actualización catastral para la vigencia 2024. Finalmente, la última sección presenta las conclusiones.

1. La Actualización catastral es un proceso masivo que se ocupa de la renovación de la base catastral respecto a los cambios ocurridos en los inmuebles en sus aspecto físico, jurídico y económico; y la Conservación catastral es un proceso que se realiza a partir de la solicitud de los ciudadanos a través de trámites catastrales.

01

Caracterización de la base catastral vigencia 2024



01

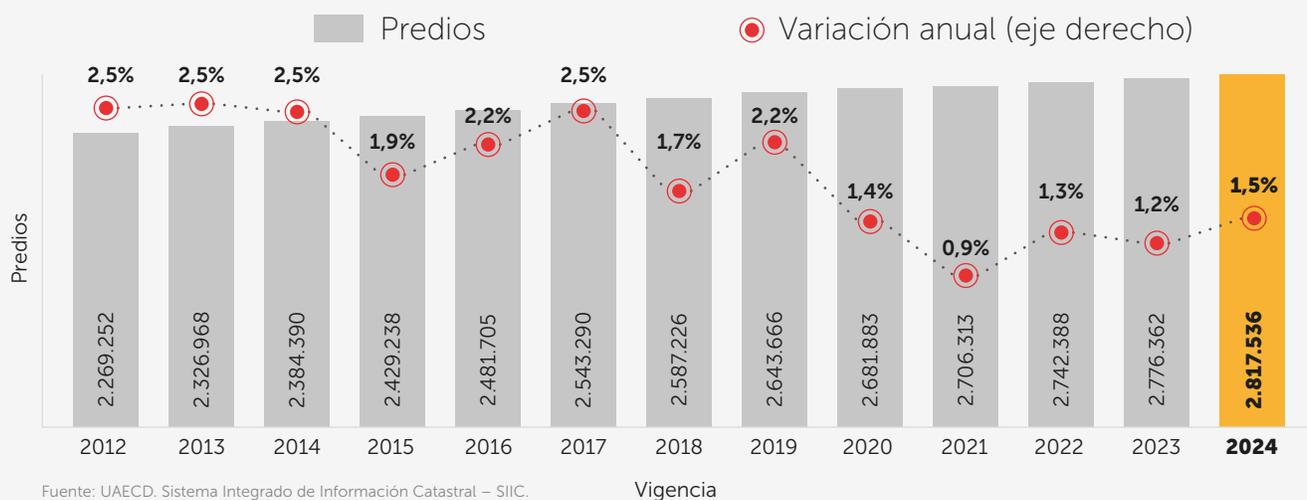
Caracterización de la base catastral vigencia 2024

A continuación, se describe la base catastral de la ciudad para la vigencia 2024, considerando los cambios derivados del proceso de actualización catastral y del proceso de conservación, en términos de cantidad de predios, área construida y valor catastral, utilizando diferentes clasificaciones como localidades, sectores catastrales, manzanas, tipos de suelo, usos y clase de predio.

1.1 Cantidad de predios de Bogotá

Para la vigencia 2024 la base predial de la ciudad cuenta con un total de 2.817.536 predios (*Ilustración 1*), con un incremento neto² de 41.174 predios frente a 2023 y una variación anual equivalente de 1,5% que resulta menor al promedio registrado de 1,9% entre las vigencias 2012 a 2023. En el histórico del indicador, la variación más baja se ubica en la vigencia 2021 cuando, debido a las medidas de confinamiento decretadas por el gobierno nacional, la información catastral se mantuvo actualizada con base en los cambios derivados del proceso de conservación³.

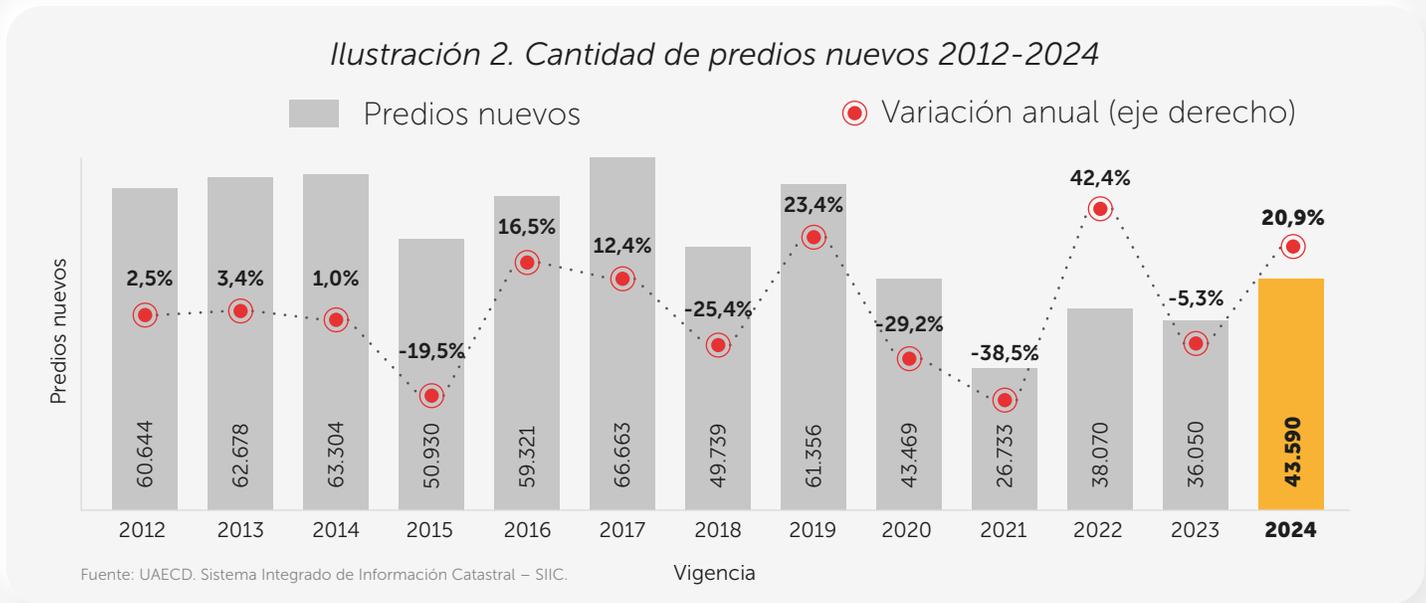
Ilustración 1. Cantidad de predios 2012-2024



2. Resultante de descontar del aumento en la cantidad de predios nuevos, la disminución en predios existentes y borrados por demolición o englobe.

3. El reajuste de los avalúos catastrales en la vigencia 2021 se realizó a partir de un porcentaje de reajuste de 0,64 para residenciales y 0,74 para no residenciales.

Como se observa en la *Ilustración 2*, en la vigencia 2024 fueron incorporados un total de 43.590 predios nuevos⁴, un nivel mayor al registrado en las cuatro vigencias anteriores (2020 a 2023) pero inferior al promedio registrado entre las vigencias 2012 a 2019 de 59.329 nuevos predios.



Por tipo de suelo, para la vigencia 2024, el 97,8% de los predios se localizan en suelo urbano, el 1,6% en suelo urbano con características rurales y el 0,6% restante en suelo rural; las participaciones se mantienen frente a la vigencia anterior, ver Tabla 1.

Tabla 1. Cantidad de predios por tipo de suelo, 2023-2024

Zona	Predios 2023	Predios 2024	Participación 2023	Participación 2024
Urbanos	2.716.774	2.756.833	97,9%	97,8%
Rurales con características urbanas	44.124	44.190	1,6%	1,6%
Rurales	15.464	16.513	0,6%	0,6%
Total	2.776.362	2.817.536	100%	100%

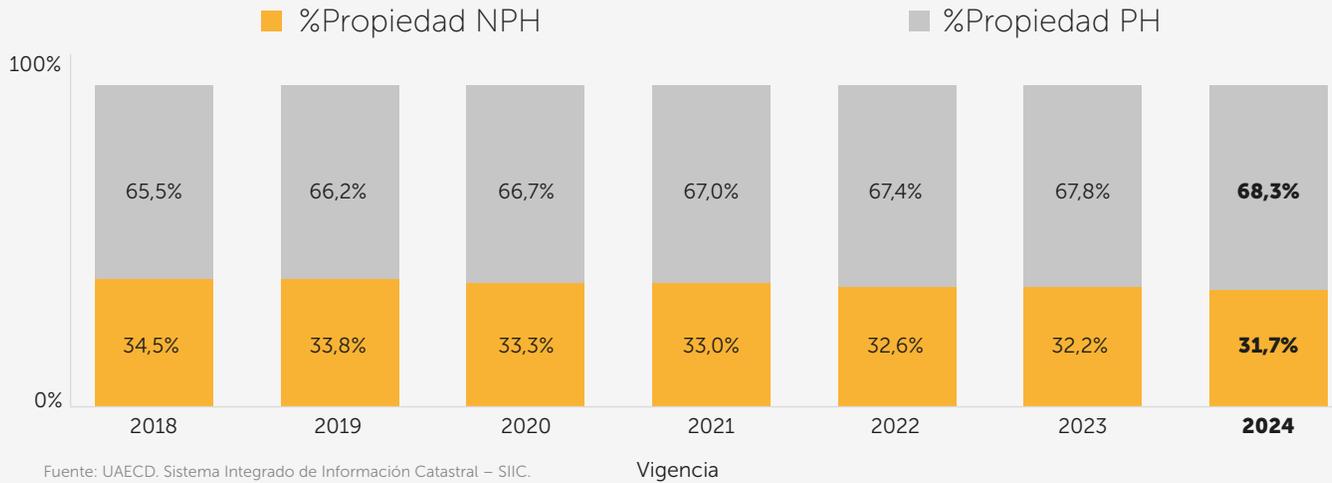
Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Los predios en régimen de propiedad horizontal (PH) continúan incrementando su participación. Para la vigencia 2024, el 68,3% del total de predios se encuentran en propiedad horizontal, 0,5% más que la vigencia anterior.

4. Corresponde a los predios nuevos incorporados al inventario, sin descontar predios por demolición o englobe.

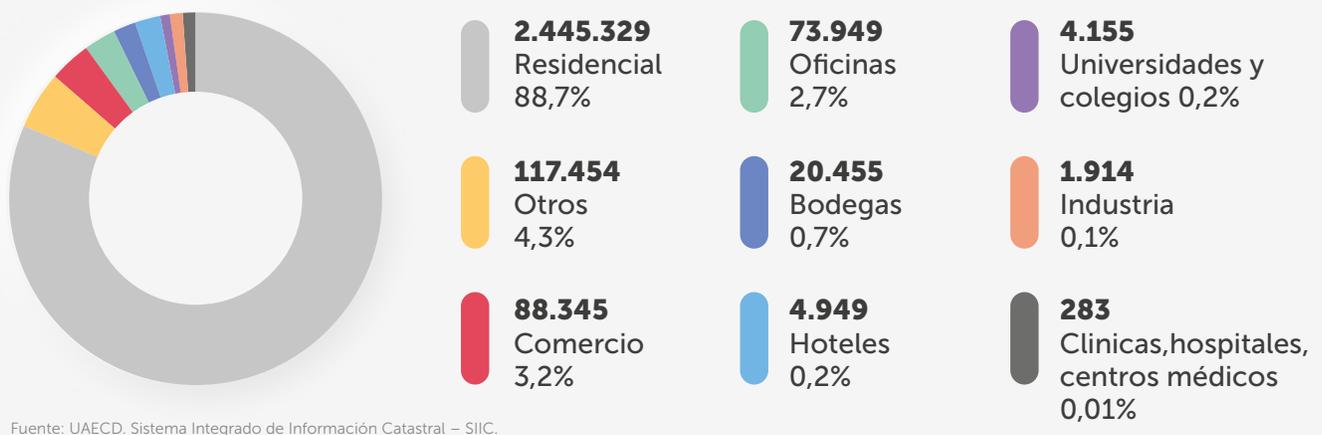
En contraste, los predios que no presentan régimen de propiedad horizontal (NPH) tienen una participación de 31,7%.

Ilustración 3. Participación de los predios por régimen de propiedad, 2018-2024



Dentro del componente físico, el uso de las construcciones es una variable que captura las diferentes actividades que se desarrollan dentro de un predio. Como se observa en la Ilustración 4, el 88,7% de los predios tienen uso residencial predominante⁵, seguido de otros⁶ (con el 4,35%), comercio con el 3,2% y oficinas con el 2,7%; le siguen bodegas, hoteles, universidades, colegios, industria, clínicas, hospitales y centros médicos.

Ilustración 4. Predios urbanos y participación por uso predominante

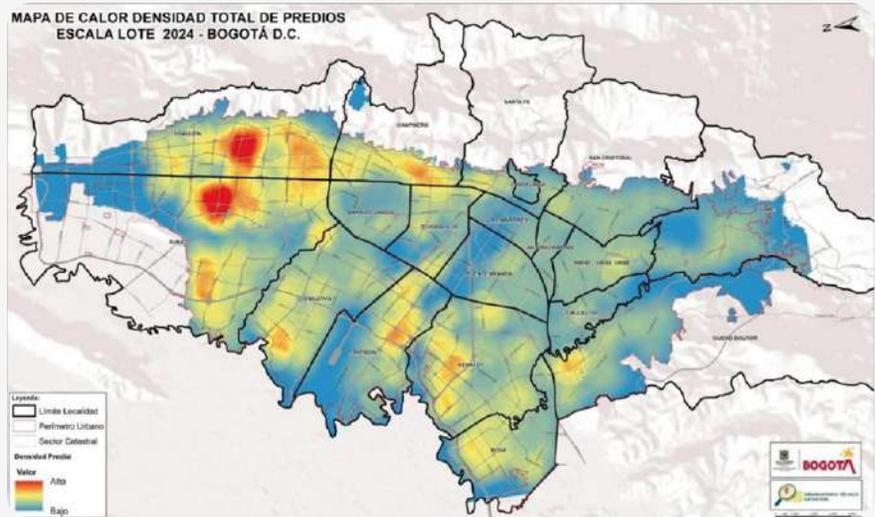


⁵ Uso predominante del predio asignado en función del área construida.

⁶ 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.

En términos espaciales, el Mapa 1 muestra la densidad predial de la ciudad señalando una concentración de predios hacia la parte nororiental (localidad de Usaquén) y noroccidental (localidad de Suba).

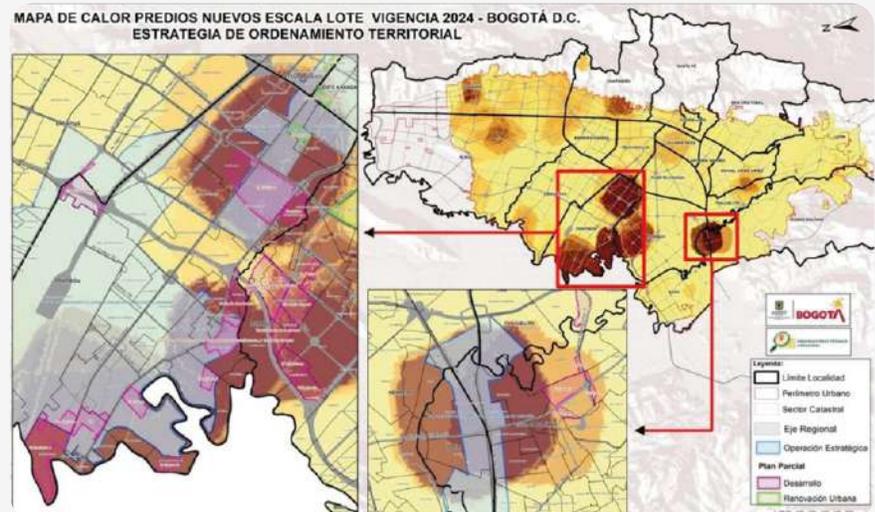
Mapa 1 Densidad predial total, vigencia 2024



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

En contraste, al ubicar en un mapa únicamente los nuevos predios incorporados para la vigencia 2024 (Mapa 2), se encuentra que las mayores densidades prediales se ubican en localidades como Fontibón, Usaquén, Suba, Bosa, Kennedy y Ciudad Bolívar.

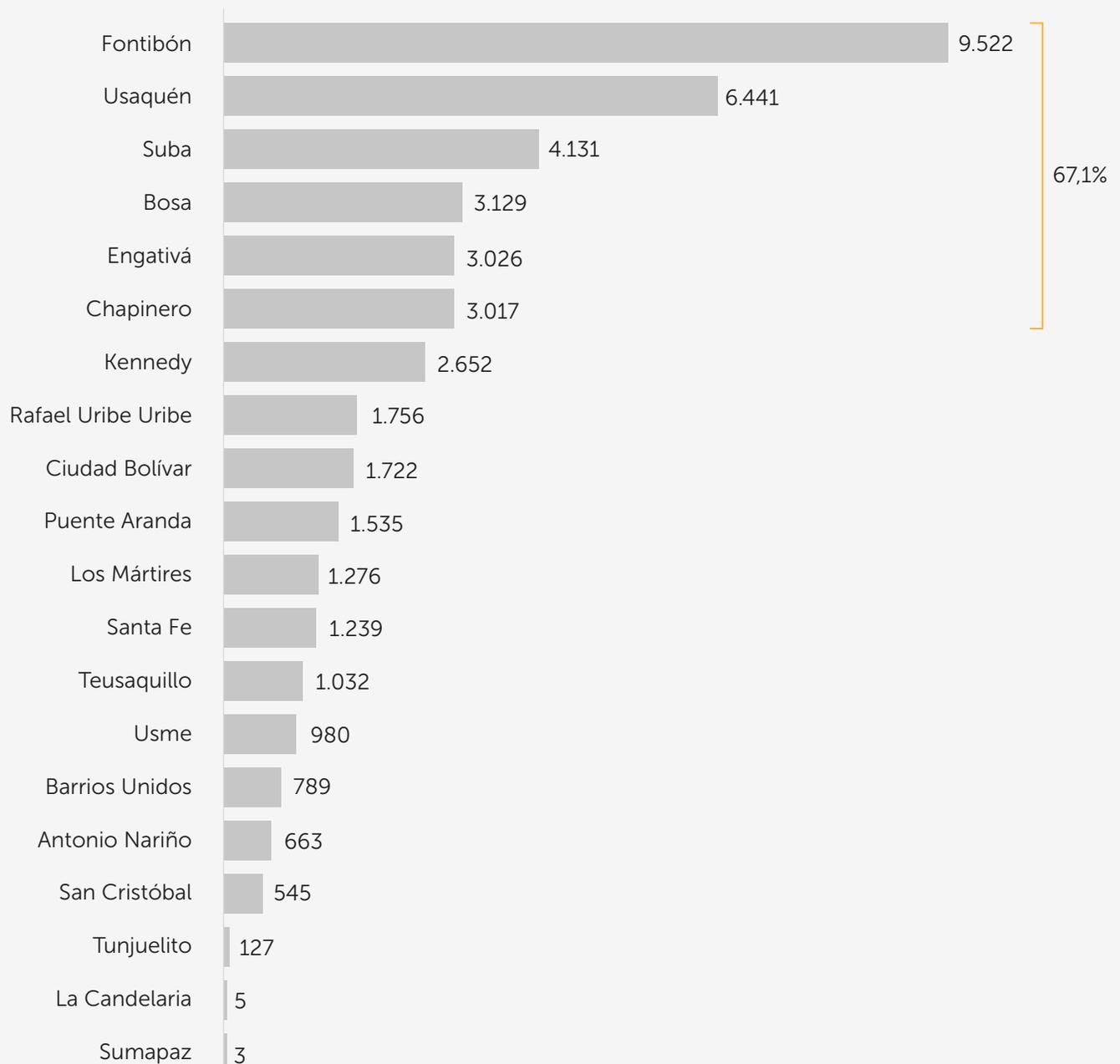
Mapa 2 Densidad de los predios nuevos, vigencia 2024



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

La Ilustración muestra que, de los 43.590 nuevos predios de la vigencia 2024, el 67,1% se ubican en las siguientes seis localidades de Fontibón, Usaquén, Suba, Bosa, Engativá y Chapinero. En contraste, Sumapaz, la Candelaria y Tunjuelito fueron las localidades con menor cantidad de predios incorporados.

Ilustración 5. Predios nuevos en 2024 por localidades

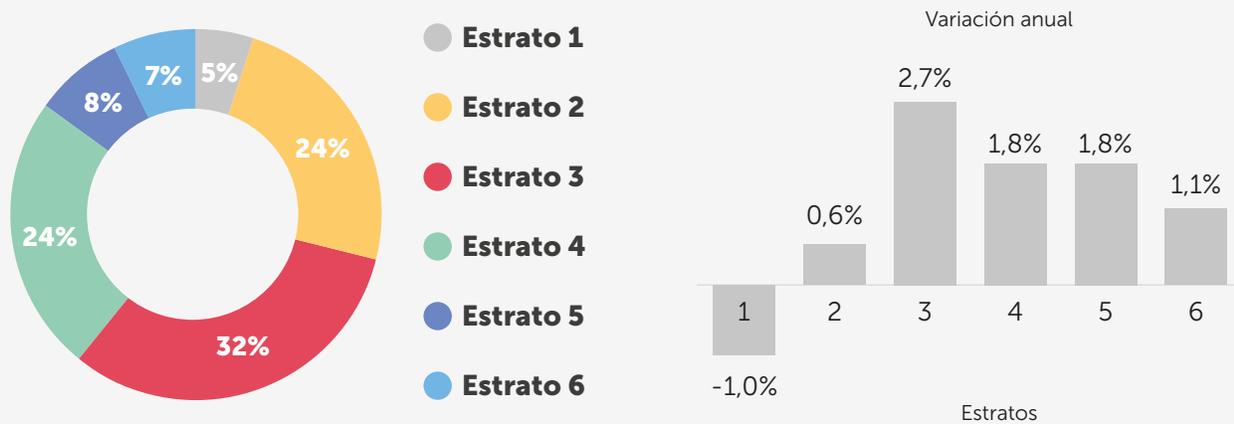


Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Del total de predios nuevos, el 92,1% (40.161) son predios residenciales, razón por la cual los siguientes ilustraciones y mapas de este subcapítulo de predios se concentra en este grupo.

De los 2.302.344 predios residenciales de la ciudad para la vigencia 2024, se identifica que cerca del 80% de los predios se concentra en los estratos 2, 3 y 4 (ver panel izquierdo); al comparar frente al año anterior, todos los estratos presentaron variaciones positivas (ver panel derecho), excepto el estrato 1, el cual tuvo una leve variación de -1%, ver Ilustración 6.

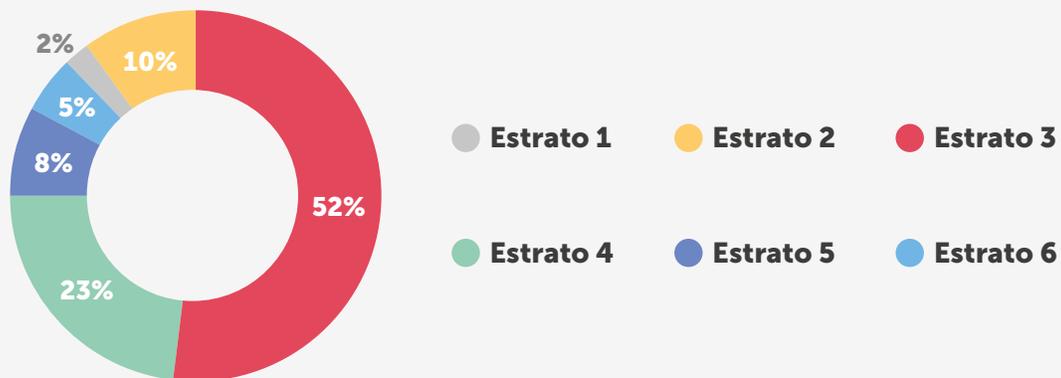
Ilustración 6. Participación y variación anual de los predios residenciales de la por estratos, vigencia 2024



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

La ilustración 7, muestra que del total de los predios residenciales nuevos que ingresaron al inventario, un poco más de la mitad, el 52%, son de estrato 3, el 23% son de estrato 4, el 10% de estrato 2, y el 15% restante corresponde a predios de estratos 1, 5 y 6.

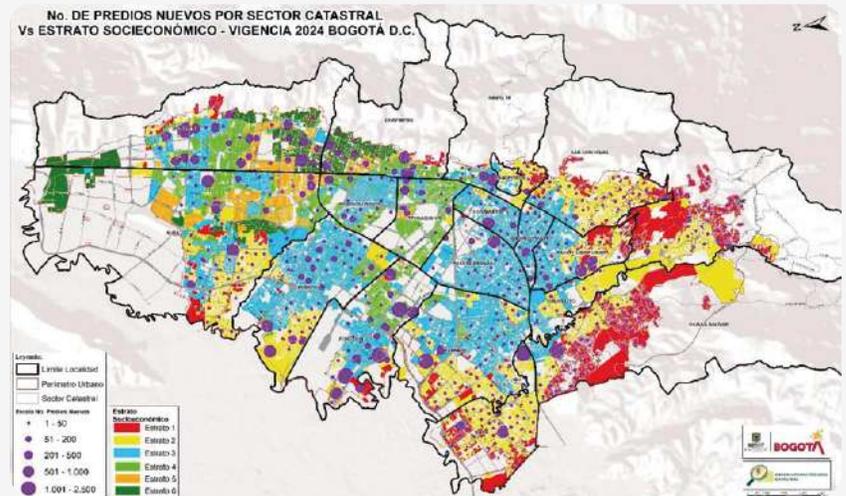
Ilustración 7. Participación de los predios residenciales nuevos vigencia 2024



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

En línea con lo anterior, en el (Mapa 3) se presenta la distribución espacial de los nuevos predios residenciales por sectores catastrales⁷; en términos generales puede apreciarse que los círculos de mayor tamaño (cantidad de predios) tiende a localizarse en localidades como Fontibón y Usaquén y a lo largo de diferentes sectores catastrales; mientras que, en localidades como Suba o Ciudad Bolívar los predios nuevos se concentran en unos pocos sectores.

Mapa 3 Predios nuevos residenciales por estratos de Bogotá D.C, Vigencia 2024

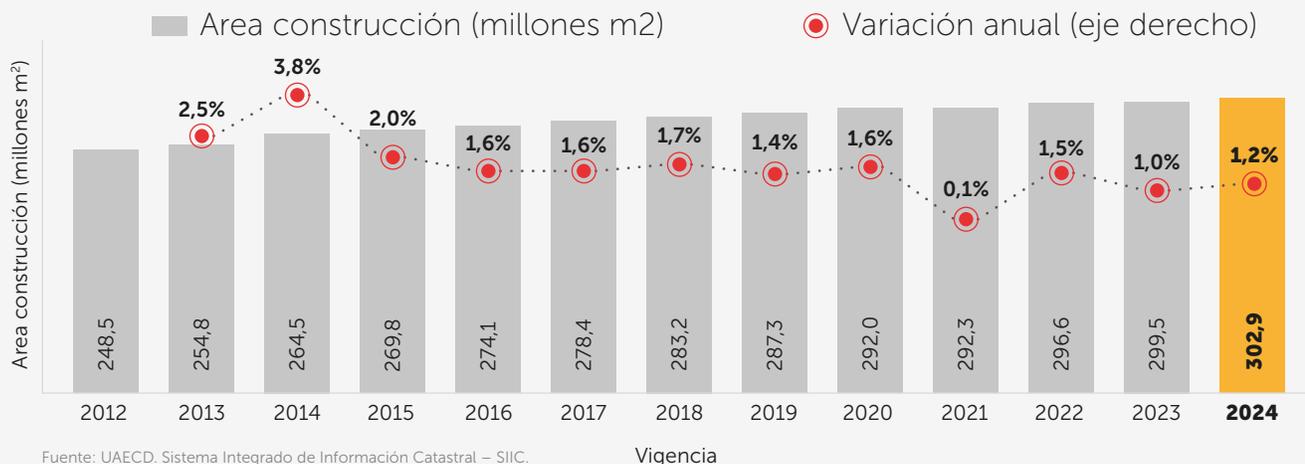


Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

1.2 Área construida de Bogotá

Como se observa en la Ilustración 8, para la vigencia 2024, el área construida de la ciudad es de 302,9 millones de metros cuadrados. El crecimiento anual del área construida fue de 1,2%, cifra ligeramente superior a la registrada en la vigencia 2023 cuando el cambio del área construida variaba a un ritmo de 1% anual. Al igual que se evidencia en las cifras en cantidades de predios, previamente visualizada en la ilustración 1, el indicador histórico muestra que la incorporación neta de área construida en la ciudad hace diez años registraba tasas más altas de crecimiento.

Ilustración 8. Área construida 2012-2024 (millones de m²)



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

7. La base catastral tiene 1234 sectores catastrales.

El área neta incorporada al inventario catastral de la ciudad para la vigencia 2024 es de (3.429.247 m²), la cual resulta de sumar el aumento de área construida por predios nuevos y existentes (5.209.155 m²) y descontar la reducción de área por demolición o que son eliminados porque conforman nuevos predios por englobes o desenglobes jurídicos (1.779.908 m²).

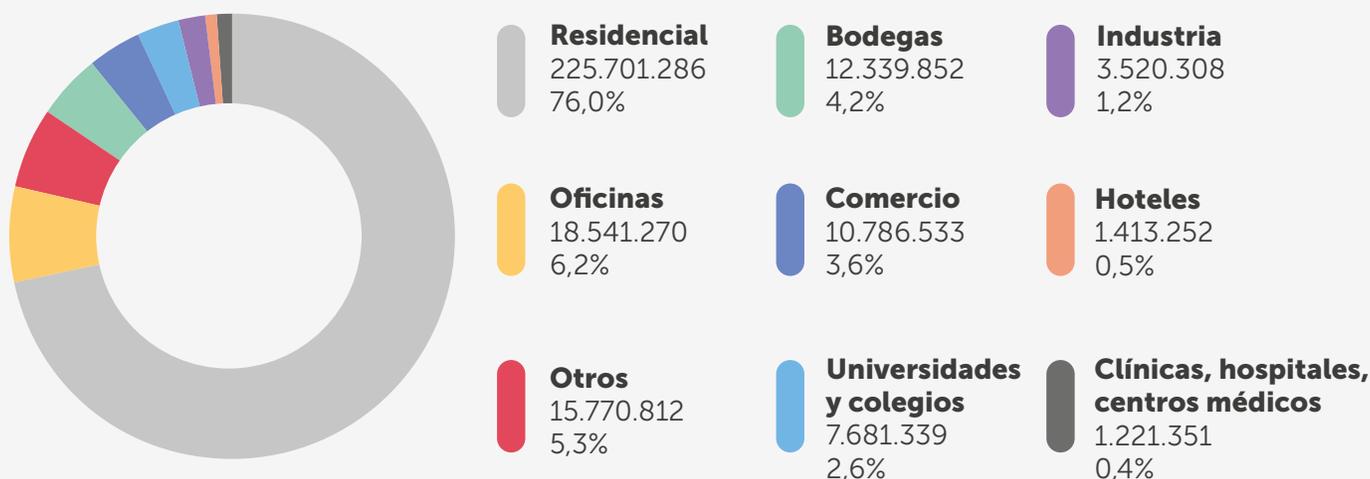
Tabla 2. Área neta construida, vigencia 2024⁸

Clasificación	Área construida (m ²)
Incremento de área construida	5.209.155
Disminución de área construida (demolición o englobe)	1.779.908
Área construida neta incorporada	3.429.247

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

El comportamiento del área construida según uso predominante, tomando únicamente el área construida de predios urbanos (296.976.003 m²), evidencia que la mayor participación corresponde al residencial con el 76%, seguido de oficinas con el 6,2%, otros destinos⁹ con el 5,3% y bodegas con el 4,2%.

Ilustración 9. Área construida (m²) y participación por uso predominante en los predios urbanos de la ciudad



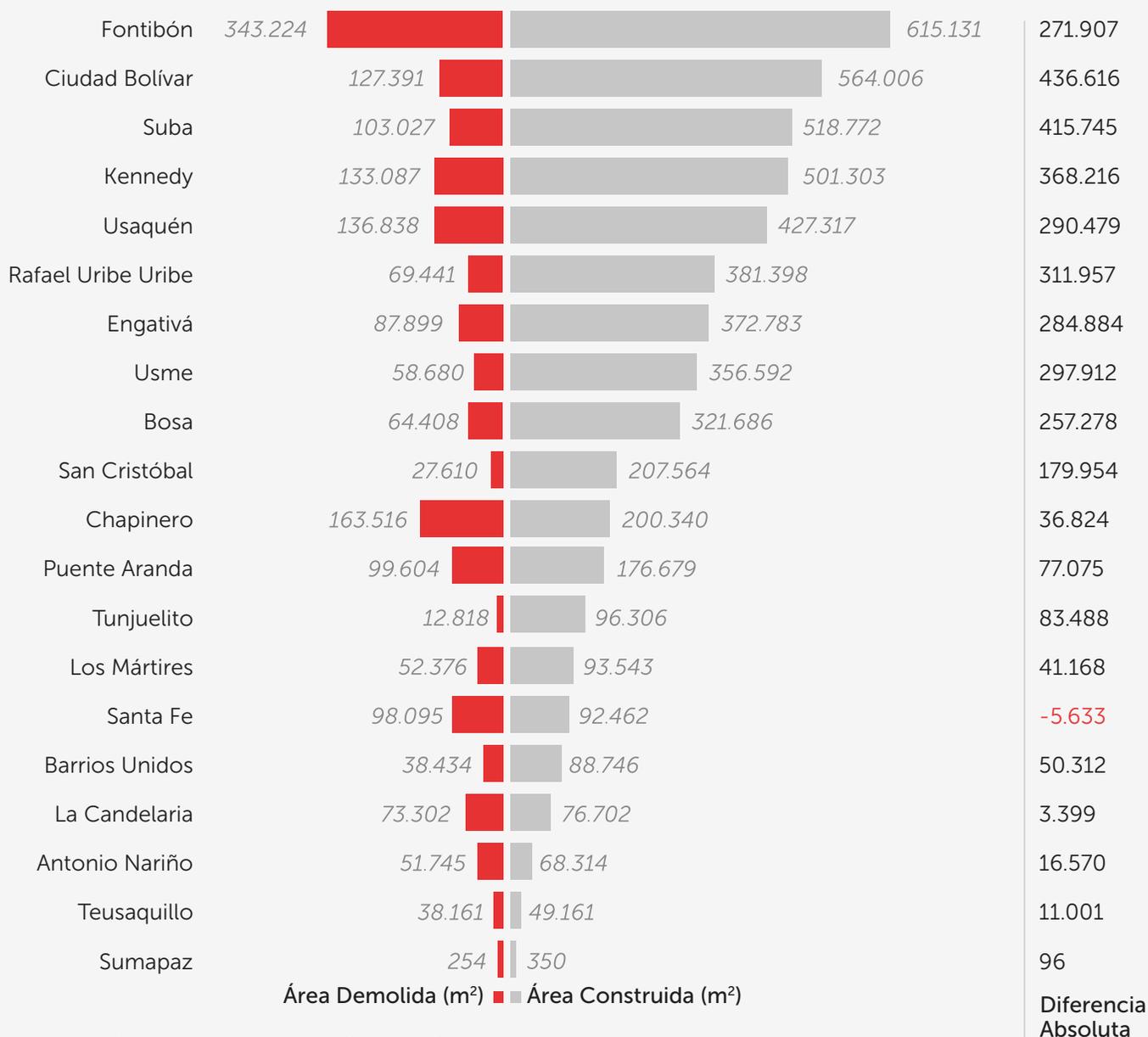
Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

⁸ Área resultante de descontar del incremento del área construida (en predios existentes y por predios nuevos), la disminución (predios existentes y predios borrados) por englobes y demoliciones.

⁹ Otros: lotes, cobertizos, el uso de "pista" del aeropuerto el dorado, edificios de parqueo NPH, moteles, amoblados, parques de diversión, clubes de mayor extensión, etc.

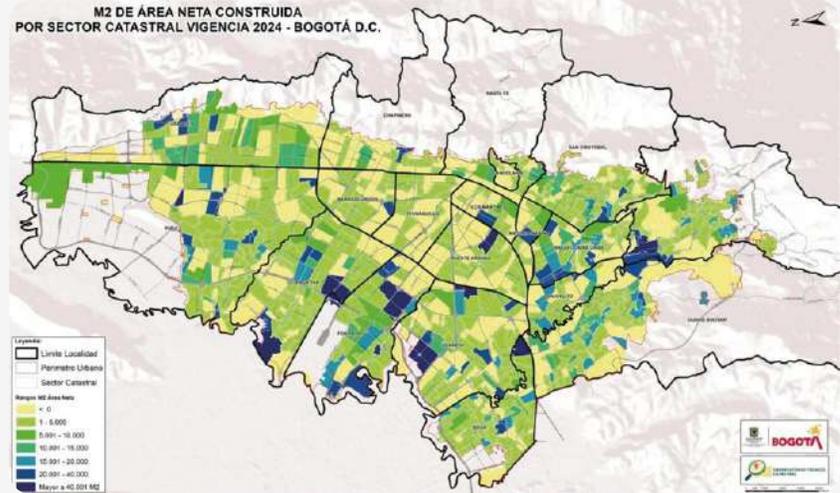
Las localidades con mayores aumentos del área construida con relación al área demolida fueron: Ciudad Bolívar, Suba y Kennedy con incrementos netos del orden de +436.616 m², +415.745 m² y +368.216 m², respectivamente. En contraste, las localidades de Teusaquillo, La Candelaria y Sumapaz son aquellas con una menor relación de incrementos netos en el área construida con niveles de + 11.001 m², +3.399 m² y +96 m², respectivamente. En el caso particular de Santa Fe, se observa una reducción neta de -5.663 m², lo cual se explica por ser una de las zonas de Bogotá donde más demoliciones de predios se realizan dado su vocación de renovación urbana.

Ilustración 10 . Aumento y disminución del área construida m² por localidad 2024



El área neta construida a nivel de sector catastral se puede visualizar en el Mapa 4, siendo los sectores en azul oscuro aquellos donde el incremento neto supera los 40 mil m². Los nueve sectores catastrales con mayor cantidad de área neta incorporada se generaron por el grupo residencial: Porvenir (Usme), Tintalá e Hipotecho Sur (Kennedy), La Laguna, Ciudad Hayuelos y Capellanía (Fontibón), San José V Sector (Suba), Villa del Río (Bosa) y Tibaná (Puente Aranda).

Mapa 4. Área construida neta en la vigencia 2024 por sector catastral

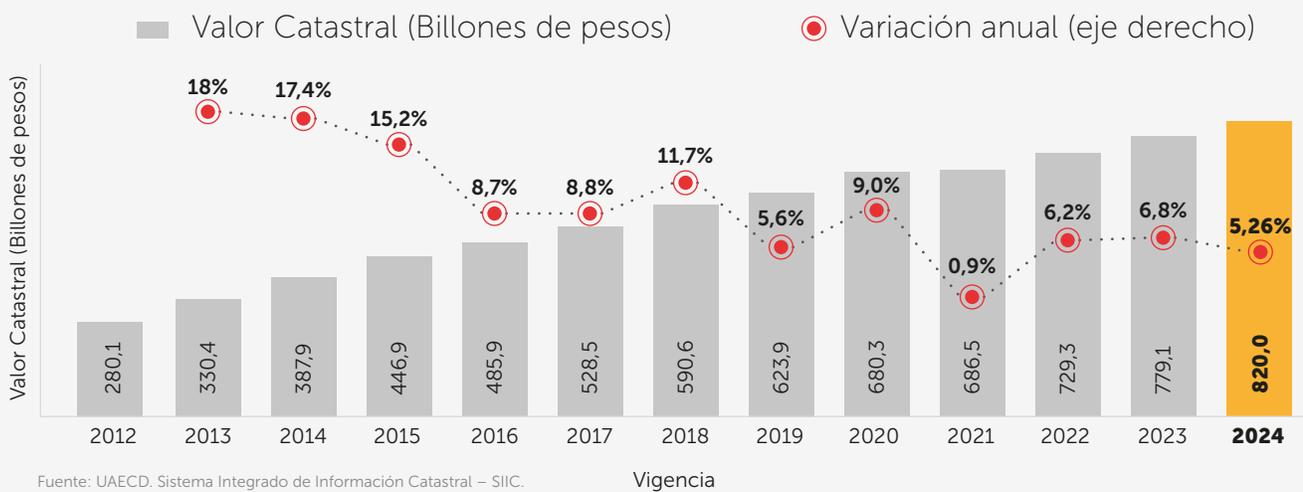


Fuente: UAECD. Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

1.3 Valor catastral de Bogotá

Para la vigencia 2024 el valor catastral de Bogotá fue de 820,0 billones de pesos, aumentó 5,26% respecto a la vigencia 2023 cuando ascendía a 779,1 billones de pesos.

Ilustración 11. Valor catastral (billones de pesos) y variación anual, vigencias 2012-2024



02

Estimación del IVIUR para predios urbanos de Bogotá



2.1 Definición

El IVIUR es el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural que sirve para el reajuste de los avalúos catastrales de los predios conservados; es presentado anualmente al CONFIS, ente encargado de aprobado para la siguiente vigencia, de conformidad con el artículo 3º de la ley 601 de 2000¹⁰.

En diciembre de 2023, el Confis Distrital emitió concepto favorable sobre el IVIUR urbano estimado (de 5,81%) para el 2024 y sobre la adopción del índice de Valoración Predial del gobierno nacional para el ajuste de los predios rurales. Este último, según el Decreto Nacional 2311 de 2023, de 4,51% para predios rurales y a 2,55% para predios rurales dedicados a actividades agropecuarias.

A continuación, se presentan algunos de los detalles técnicos del cálculo de los avalúos comerciales de la ciudad y del IVIUR.

2.2 Metodología

El IVIUR se calcula a partir de la mediana de las variaciones de los valores comerciales obtenidos del proceso de actualización catastral vigencia 2024. Con fundamento en lo anterior, la UAECD presentó en diciembre de 2023¹¹ al CONFIS - Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal- el IVIUR urbano, ente que emitió concepto favorable sobre los porcentajes de incremento de avalúos catastrales de los predios conservados del Distrito Capital.

Antes de presentar los resultados, a continuación, se describen algunos aspectos técnicos del cálculo de los avalúos comerciales de la ciudad y del IVIUR.

Los avalúos que la UAECD practica a cada uno de los predios 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).

10. El artículo establece que 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, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

11. Acta sesión 22 del 11 de diciembre de 2023



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 (Ej. uso del predio, área de construcción y vetustez), 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 y geoeconómicas - ZHF y ZHG.

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. Sobre estas variaciones se calcula la mediana por diferentes agregaciones y esto es lo que se denota como el IVIUR.

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 .



2.3 Valores por grupo IVIUR

Una vez estimadas las variaciones para cada predio en la ciudad, se calcula la mediana de dichos cambios por destino económico y estrato para los predios categorizados como residenciales. Como se muestra en la Tabla 3, los resultados de la estimación del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural- IVIUR, de acuerdo con la metodología son ¹²:

Tabla 3. Mediana de las variaciones del avalúo comercial por grupo IVIUR vigencia 2024

GRUPO IVIUR	IVIUR urbano
Residencial	4,64%
Comercio y Oficinas	5,69%
Depósitos y Parquederos	6,99%
Industria	6,33%
Dotacional Público	5,43%
Dotacional Privado	7,16%
Lotes	6,25%
Otros*	6,98%
Total	5,81%

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

El efecto conjunto de todos los usos anteriores resulta en un IVIUR para los predios urbanos de 5,81%, porcentaje sobre el cual el CONFIS Distrital emitió concepto favorable a los porcentajes de incremento de avalúos catastrales de los predios urbanos conservados del Distrito Capital para la vigencia 2024, de conformidad con el artículo 3° de la Ley 601 de 2000.

¹² Los bienes de interés cultural se sitúan en el estrato 1.

Otros*: lotes, cobertizos, el uso de "pista" del aeropuerto el dorado; edificios de parqueo NPH, moteles, amoblados, parques de diversión, clubes de mayor extensión, etc. Se evidencia un crecimiento de 17,5% a causa de un ajuste realizado en la liquidación de parqueaderos.

2.4 Valores por estrato del grupo IVIUR residencial

La Tabla 4 muestra la mediana de la variación del valor comercial por estrato para predios del grupo IVIUR residencial. La base catastral refleja para el estrato 1 una mediana de variación del 8,66% siendo la mayor, seguida del estrato 2 una mediana de variación del 6,00%, del estrato 3 con una mediana del 5,08% y del estrato 4 con el 1,37%. Variaciones negativas se registraron en los estratos 5 y 6, con -0,80% y -1,62%. Con estos datos, la variación conjunta para el grupo residencial es de 4,64%.

Tabla 4. Mediana de las variaciones del avalúo comercial grupo residencial urbano por estratos vigencia 2024

GRUPO IVIUR	Estrato	IVIUR urbano
Residencial	1	8,66%
	2	6,00%
	3	5,08%
	4	1,37%
	5	-0,80%
	6	-1,62%
Total		4,64%

2.5

Relación valores catastrales - comerciales

Los porcentajes para la determinación de los avalúos catastrales con relación a los avalúos comerciales para predios en No Propiedad Horizontal (NPH) y para Propiedad Horizontal (PH) que fueron presentados al Confis con base en las estimaciones de la Secretaría de Hacienda Distrital son:

Tabla 5. Relaciones valores catastrales-comerciales para predios No Propiedad Horizontal (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		85	78
Depósitos y parqueaderos*		90	90
Industria		85	75
Dotacional		85	75
Lotes		90	N/A
Otros		85	75
Rural		70	60

Fuente: Acta Confis No. 22 del 11 de diciembre de 2023

*Para el caso de los parqueaderos y depósitos (Bodegas) en propiedad no horizontal, este grupo contempla el destino económico de parqueadero o en todo caso cuando el uso predominante sea bodega económica (Uso 033), o bodega de almacenamiento (Uso 025) o parqueadero (Uso 024).

Tabla 6. Relaciones valores catastrales-comerciales para predios Propiedad Horizontal (PH)

Destino	Estrato	Ponderador Integral %
Residencial	1	62
	2	63
	3	64
	4	73
	5	81
	6	81
Comercio y oficinas		81
Depósitos y parqueaderos**		90
Industria		80
Dotacional		79
Lotes		90
Otros		77
Rural		63

Fuente: Acta Confis No. 22 del 11 de diciembre de 2023

**Para el caso de los parqueaderos y depósitos (Bodegas) en propiedad horizontal, este grupo contempla el destino económico de parqueadero o en todo caso cuando el uso predominante sea bodega económica (Uso 097), o bodega de almacenamiento (Uso 093) o parqueadero (Uso 050).

Anexo A: Cifras de la base catastral por localidades de Bogotá



1- Usaquén

13,6%	9,4%	6.108	290.479 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,6%)	Más que en 2023 (+1,0%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	374.109	27.941.287	\$ 111.561
2023	377.689	28.238.477	\$ 117.919
2024	383.797	28.528.955	\$ 120.638

Uso predominante de la construcción

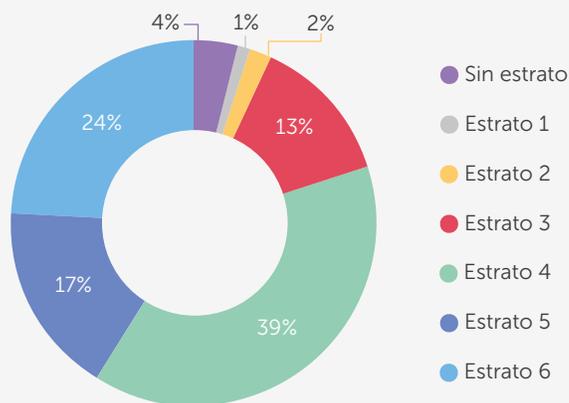
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	1.147	1.136	1.133	0,3%	744.117	736.074	733.919	2,6%
Salud*	29	29	29	0,0%	249.367	249.894	249.894	0,9%
Comercio	9.599	9.650	9.659	2,6%	978.556	998.388	1.001.790	3,5%
Hoteles	899	900	882	0,2%	168.545	169.443	164.881	0,6%
Industria	34	33	34	0,1%	62.929	59.909	61.124	0,2%
Oficinas	11.470	11.535	11.553	3,0%	1.973.666	1.958.148	1.969.423	6,9%
Otros	7.302	7.182	7.240	1,9%	803.117	841.527	842.247	3,0%
Residencial	343.455	347.046	353.088	92,0%	22.263.098	22.523.012	22.808.636	79,9%
Educación*	174	178	179	0,0%	697.891	702.081	697.042	2,4%
Total	374.109	377.689	383.797	100,0%	27.941.287	28.238.477	28.528.955	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	13.333	13.968	14.098	4,0%
1	3.313	3.316	3.348	0,9%
2	7.311	6.912	6.825	1,9%
3	44.716	45.492	45.831	13,0%
4	131.332	132.876	136.663	38,7%
5	59.203	59.510	60.370	17,1%
6	84.247	84.972	85.953	24,3%
Total	343.455	347.046	353.088	100,0%



2- Chapinero

6,6%	5,4%	2.884	36.824 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,6%)	Más que en 2023 (+0,2%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	181.455	16.183.075	\$ 76.967
2023	182.721	16.185.542	\$ 81.238
2024	185.605	16.222.366	\$84.624

Uso predominante de la construcción

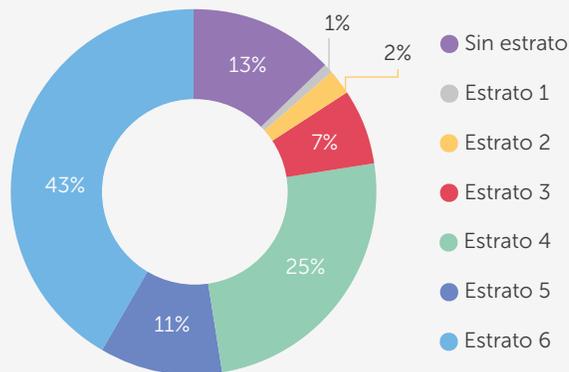
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	126	123	120	0,0%	92.771	89.278	88.456	0,5%
Salud*	31	31	31	0,0%	281.397	281.397	281.397	1,7%
Comercio	8.606	8.620	8.623	4,7%	1.036.625	1.029.540	1.026.626	6,4%
Hoteles	2.118	2.236	2.415	1,3%	343.946	345.329	346.619	2,1%
Industria	1	1	1	0,0%	268	268	268	0,0%
Oficinas	21.387	21.435	21.439	11,6%	3.633.382	3.618.007	3.638.749	22,4%
Otros	2.703	2.737	2.894	1,6%	386.330	387.743	382.642	2,4%
Residencial	146.212	147.268	149.813	80,7%	9.618.049	9.644.767	9.668.769	59,6%
Educación*	271	270	269	0,1%	790.307	789.213	788.838	4,9%
Total	181.455	182.721	185.605	100,0%	16.183.075	16.185.542	16.222.366	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	18.856	19.145	19.162	12,8%
1	1.540	1.546	1.570	1,0%
2	2.390	2.403	2.426	1,6%
3	9.158	9.196	9.764	6,5%
4	35.471	35.671	36.675	24,5%
5	16.225	16.383	16.472	11,0%
6	62.572	62.924	63.744	42,5%
Total	146.212	147.268	149.813	100,0%



3 – Santa Fe

2,5%	2,4%	1.172	5.633 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,7%)	Menos que en 2023 (-0,1%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	68.754	7.145.433	\$ 18.500
2023	70.104	7.175.917	\$ 19.735
2024	71.276	7.170.284	\$ 21.046

Uso predominante de la construcción

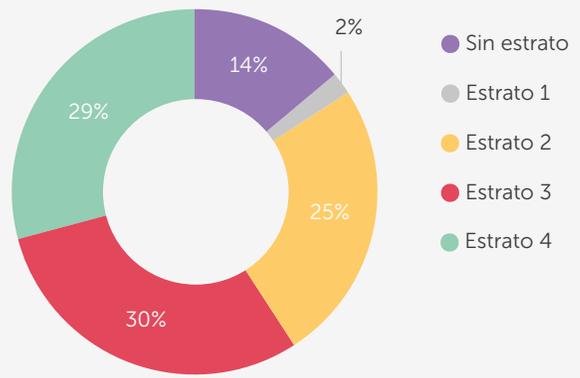
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	236	231	218	0,3%	142.032	138.694	132.641	1,8%
Salud*	3	3	3	0,0%	6.333	6.333	6.333	0,1%
Comercio	9,201	9.212	9.221	12,9%	698.795	699.121	686.918	9,6%
Hoteles	214	214	238	0,3%	133.748	133.748	134.383	1,9%
Industria	2	2	2	0,0%	2.097	2.097	2.097	0,03%
Oficinas	10.176	10.161	10.179	14,3%	2.041.229	2.046.722	2.040.670	28,5%
Otros	4.744	4.958	5.026	7,1%	483.637	485.567	479.545	6,7%
Residencial	44.017	45.161	46.228	64,9%	3.235.043	3.261.106	3.288.595	45,9%
Educación ⁺	161	162	161	0,2%	402.518	402.529	399.103	5,6%
Total	68.754	70.104	71.276	100,0%	7.145.433	7.175.917	7.170.284	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	6.231	6.373	16.372	13,8%
1	1.248	1.123	1.114	2,4%
2	11.576	11.572	11.447	24,8%
3	10.293	12.758	13.929	30,1%
4	14.646	13.313	13.344	28,9%
5	14	14	13	0,0%
6	9	8	9	0,0%
Total	44.017	45.161	46.228	100,0%



4 – San Cristóbal

3,3%	4,0%	335	179.954 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+0,4%)	Más que en 2023 (+1,5%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	91.540	12.050.293	\$ 12.611
2023	93.693	12.079.325	\$ 13.667
2024	94.028	12.259.279	\$ 14.724

Uso predominante de la construcción

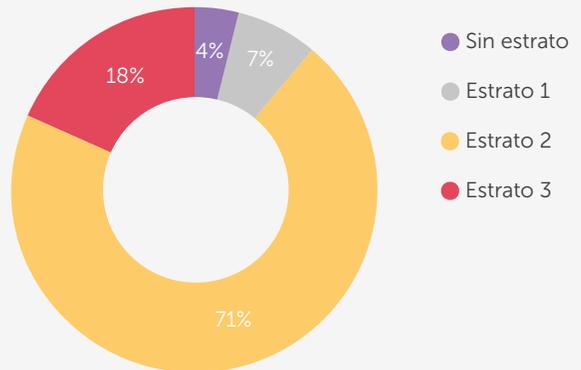
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	435	443	440	0,5%	185.988	195.308	192.491	1,6%
Salud*	12	12	12	0,0%	125.344	125.344	125.392	1,0%
Comercio	1.469	1.471	1.490	1,6%	189.091	181.358	185.968	1,5%
Hoteles	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Industria	13	13	13	0,0%	4.258	4.258	4.258	0,0%
Oficinas	413	410	405	0,4%	252.833	251.563	251.788	2,1%
Otros	10.714	10.757	10.479	11,1%	240.631	241.763	244.663	2,0%
Residencial	78.289	80.392	80.996	86,1%	10.772.656	10.804.313	10.979.809	89,6%
Educación*	195	195	193	0,2%	279.493	275.418	274.910	2,2%
Total	91.540	93.693	94.028	100,0%	12.050.293	12.079.325	12.259.279	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	2.611	3.334	3.508	4,3%
1	6.123	5.733	5.819	7,2%
2	55.680	57.303	57.377	70,8%
3	13.874	14.021	14.292	17,6%
4	1	1	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	78.289	80.392	80.996	100,0%



5 – Usme

3,4%	3,4%	886	297.912 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+0,9%)	Más que en 2023 (+3,0%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	94.471	9.804.036	\$ 9.849
2023	94.830	9.977.713	\$ 10.768
2024	95.716	10.275.624	\$ 11.589

Uso predominante de la construcción

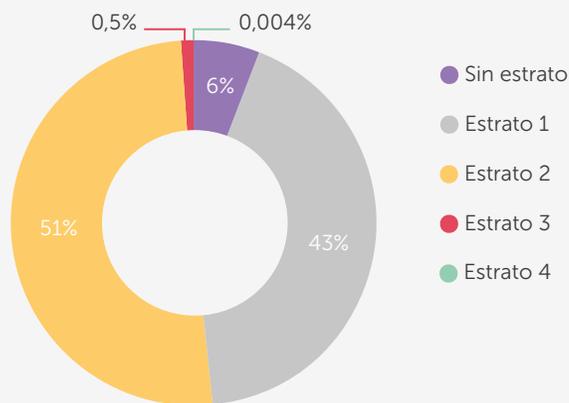
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	248	246	247	0,3%	113.685	110.673	112.373	1,1%
Salud*	6	6	6	0,0%	3.489	3.489	3.489	0,0%
Comercio	936	937	947	1,0%	146.870	147.436	151.505	1,5%
Hoteles	1	1	1	0,0%	363	363	363	0,0%
Industria	13	13	0	0,0%	82.694	82.694	51.086	0,5%
Oficinas	395	395	393	0,4%	121.422	122.895	122.078	1,2%
Otros	13.204	13.021	12.715	13,3%	208.681	211.737	213.479	2,1%
Residencial	79.442	79.989	81.173	84,8%	8.857.831	9.032.957	9.355.609	91,0%
Educación ⁺	226	222	221	0,2%	269.000	265.469	265.643	2,6%
Total	94.471	94.830	95.716	100,0%	9.804.036	9.977.713	10.275.624	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	4.327	4.745	4.903	6,0%
1	36.827	34.593	34.643	42,7%
2	38.246	40.575	41.584	51,2%
3	39	73	40	0,0%
4	3	3	3	0,0%
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
Total	79.442	79.989	81.173	100,0%



6 – Tunjuelito

1,2%	2,1%	103	83.488 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+0,3%)	Más que en 2023 (+1,3%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	33.883	6.312.388	\$ 10.370
2023	33.938	6.381.992	\$ 11.192
2024	34.041	6.465.480	\$ 11.825

Uso predominante de la construcción

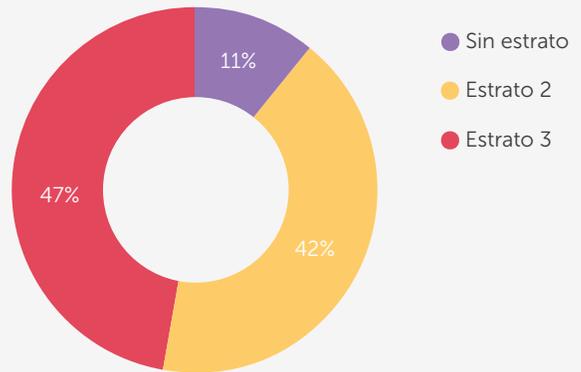
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	373	370	372	1,1%	178.632	179.701	180.451	2,8%
Salud*	4	4	4	0,0%	18.384	18.384	18.384	0,3%
Comercio	1.026	1.032	1.034	3,0%	149.925	151.228	150.438	2,3%
Hoteles	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Industria	48	49	51	0,1%	253.887	253.857	254.904	3,9%
Oficinas	286	285	286	0,8%	142.005	141.910	141.544	2,2%
Otros	2.143	2.138	2.138	6,3%	414.731	416.417	417.902	6,5%
Residencial	29.903	29.960	30.055	88,3%	4.911.415	4.975.632	5.056.492	78,2%
Educación*	100	100	101	0,3%	243.409	244.862	245.364	3,8%
Total	33.883	33.938	34.041	100,0%	6.312.388	6.381.992	6.465.480	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	2.294	3.176	3.400	11,3%
1	18	3	0	0,00%
2	13.337	12.671	12.566	41,8%
3	14.254	14.110	14.089	46,9%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	29.903	29.960	30.055	100,0%



7 – Bosa

6,2%	6,1%	2.946	257.278 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,7%)	Más que en 2023 (+1,4%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	170.108	17.875.363	\$ 24.624
2023	170.888	18.165.829	\$ 27.189
2024	173.834	18.423.107	\$ 29.335

Uso predominante de la construcción

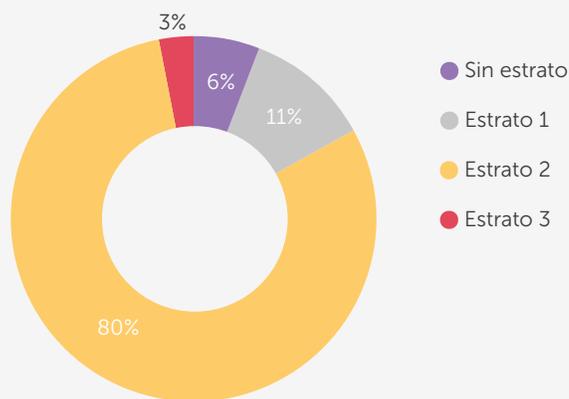
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	479	474	475	0,3%	261.345	261.537	252.154	1,4%
Salud*	5	5	5	0,0%	11.902	11.902	11.902	0,1%
Comercio	2.040	2.032	2.046	1,2%	312.777	315.855	321.689	1,7%
Hoteles	1	1	1	0,0%	768	768	768	0,0%
Industria	19	19	21	0,0%	51.779	51.779	53.379	0,3%
Oficinas	564	564	561	0,3%	185.608	184.934	184.928	1,0%
Otros	7.998	7.810	7.832	4,5%	316.638	319.492	326.786	1,8%
Residencial	158.732	159.711	162.623	93,6%	16.277.656	16.557.324	16.795.181	91,2%
Educación ⁺	270	272	270	0,2%	456.890	462.239	476.321	2,6%
Total	170.108	170.888	173.834	100,0%	17.875.363	18.165.829	18.423.107	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	8.215	9.548	9.756	6,0%
1	25.937	17.366	17.043	10,5%
2	120.828	128.763	130.330	80,1%
3	3.752	4.034	5.494	3,4%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	158.732	159.711	162.623	100,0%



8 – Kennedy

10,6%	10,9%	2.437	368.216 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+0,8%)	Más que en 2023 (+1,1%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	294.529	32.056.934	\$ 60.197
2023	297.246	32.587.522	\$ 65.248
2024	299.683	32.955.738	\$ 70.123

Uso predominante de la construcción

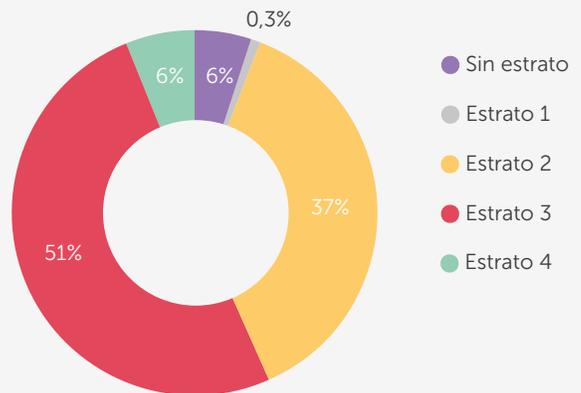
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.313	2.288	2.285	0,8%	1.505.214	1.499.428	1.488.605	4,5%
Salud*	37	37	38	0,0%	92.371	92.248	108.629	0,3%
Comercio	4.730	4.765	4.792	1,6%	942.695	948.824	957.472	2,9%
Hoteles	9	8	7	0,0%	6.618	6.546	5.996	0,0%
Industria	228	226	227	0,1%	415.803	402.584	407.600	1,2%
Oficinas	1.504	1.516	1.501	0,5%	540.518	551.789	549.932	1,7%
Otros	11.537	11.630	11.600	3,9%	1.245.083	1.254.809	1.265.391	3,8%
Residencial	273.736	276.338	278.804	93,0%	26.734.514	27.256.335	27.599.082	83,7%
Educación*	435	438	429	0,1%	574.120	574.959	573.029	1,7%
Total	294.529	297.246	299.683	100,0%	32.056.934	32.587.522	32.955.738	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	13.980	15.656	15.884	5,7%
1	2.334	882	835	0,3%
2	103.765	104.043	103.940	37,3%
3	136.232	138.586	140.972	50,6%
4	17.425	17.171	17.173	6,2%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	273.736	276.338	278.804	100,0%



9 – Fontibón

6,3%	7,2%	9.437	271.907 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+5,6%)	Más que en 2023 (+1,3%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	165.003	21.223.945	\$ 59.588
2023	169.332	21.571.924	\$ 63.398
2024	178.769	21.843.831	\$ 66.043

Uso predominante de la construcción

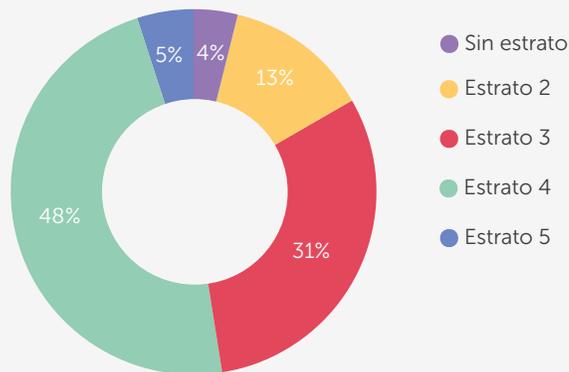
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.428	2.414	2.406	1,3%	2.499.803	2.488.354	2.471.512	11,3%
Salud*	1	1	3	0,0%	4.447	4.447	5.292	0,0%
Comercio	4.141	4.247	4.294	2,4%	525.267	532.737	563.347	2,6%
Hoteles	275	277	279	0,2%	148.780	150.020	151.930	0,7%
Industria	319	319	317	0,2%	964.923	967.441	950.507	4,4%
Oficinas	2.773	2.850	2.864	1,6%	1.147.116	1.158.124	1.041.664	4,8%
Otros	4.380	4.008	5.013	2,8%	5.104.003	5.107.244	5.117.532	23,4%
Residencial	150.531	155.059	163.434	91,4%	10.638.721	10.970.818	11.347.084	51,9%
Educación*	155	157	159	0,1%	190.885	192.738	194.963	0,9%
Total	165.003	169.332	178.769	100,0%	21.223.945	21.571.924	21.843.831	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	6.060	6.781	6.956	4,3%
1	24	72	67	0,0%
2	20.168	20.043	20.598	12,6%
3	44.706	45.439	49.816	30,5%
4	72.641	75.428	77.954	47,7%
5	6.932	7.296	8.043	4,9%
6	0	0	0	0,0%
Total	150.531	155.059	163.434	100,0%



10 – Engativá

8,4%	9,2%	2.807	284.884 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,2%)	Más que en 2023 (+1,0%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	229.908	27.195.687	\$ 65.894
2023	234.388	27.532.028	\$ 69.772
2024	237.195	27.816.912	\$ 74.068

Uso predominante de la construcción

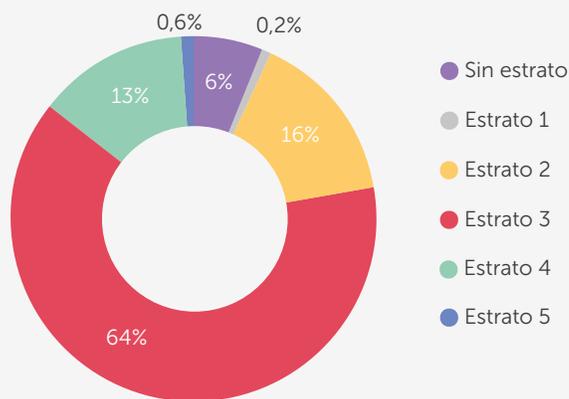
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.476	2.459	2.457	1,0%	1.397.508	1.391.454	1.390.901	5,0%
Salud*	21	20	20	0,0%	36.283	35.714	36.537	0,1%
Comercio	4.905	5.395	5.529	2,3%	653.065	717.815	742.956	2,7%
Hoteles	26	26	26	0,0%	38.602	38.602	38.998	0,1%
Industria	155	152	152	0,1%	235.317	233.343	233.758	0,8%
Oficinas	2.221	2.233	2.226	0,9%	928.745	936.824	973.612	3,5%
Otros	8.005	8.090	8.080	3,4%	885.995	841.478	841.210	3,0%
Residencial	211.734	215.651	218.345	92,1%	22.519.180	22.834.891	23.044.452	82,8%
Educación ⁺	365	362	360	0,2%	500.992	501.908	514.488	1,8%
Total	229.908	234.388	237.195	100,0%	27.195.687	27.532.028	27.816.912	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	11.804	13.348	13.530	6,2%
1	546	513	510	0,2%
2	35.062	35.220	35.680	16,3%
3	138.966	137.847	138.622	63,5%
4	25.356	27.321	28.601	13,1%
5	0	1.402	1.402	0,6%
6	0	0	0	0,0%
Total	211.734	215.651	218.345	100,0%



11 – Suba

18,2%	13,8%	3.995	415.745 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+0,8%)	Más que en 2023 (+1,0%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	502.166	40.915.240	\$ 113.091
2023	509.053	41.273.429	\$ 122.111
2024	513.048	41.689.174	\$ 127.871

Uso predominante de la construcción

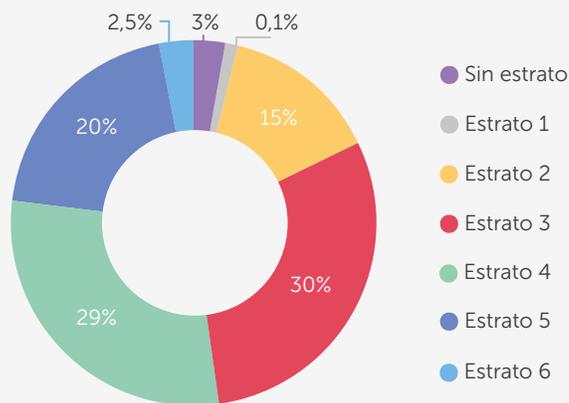
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	1.846	1.849	1.858	0,4%	1.030.968	1.043.463	1.047.114	2,5%
Salud*	16	16	16	0,0%	89.699	89.699	89.699	0,2%
Comercio	9.562	9.622	9.667	1,9%	1.224.908	1.238.746	1.247.730	3,0%
Hoteles	6	7	7	0,0%	5.578	7.017	7.017	0,0%
Industria	33	33	33	0,0%	57.086	57.164	57.460	0,1%
Oficinas	4.841	4.825	4.821	0,9%	1.360.278	1.359.792	1.352.415	3,2%
Otros	14.578	14.757	14.635	2,9%	1.256.185	1.254.945	1.284.184	3,1%
Residencial	470.657	477.316	481.383	93,8%	34.652.981	34.985.630	35.368.067	84,8%
Educación ⁺	627	628	628	0,1%	1.237.557	1.236.973	1.235.488	3,0%
Total	502.166	509.053	513.048	100,0%	40.915.240	41.273.429	41.689.174	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	14.260	14.959	15.229	3,2%
1	609	447	426	0,1%
2	71.949	71.780	71.774	14,9%
3	141.028	142.838	145.316	30,2%
4	138.255	141.664	141.449	29,4%
5	92.625	93.438	94.987	19,7%
6	11.931	12.190	12.202	2,5%
Total	470.657	477.316	481.383	100,0%



12 – Barrios Unidos

2,2%	3,2%	684	50.312 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,1%)	Más que en 2023 (+0,5%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	60.114	9.528.741	\$ 25.021
2023	60.751	9.536.566	\$ 26.713
2024	61.435	9.586.878	\$ 28.084

Uso predominante de la construcción

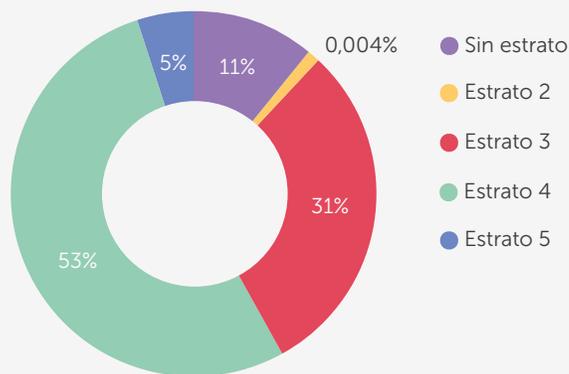
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.246	2.245	2.226	3,6%	763.557	764.267	760.525	7,9%
Salud*	26	26	26	0,0%	79.711	79.711	79.698	0,8%
Comercio	3.593	3.604	3.633	5,9%	766.645	617.720	623.597	6,5%
Hoteles	28	28	28	0,0%	30.750	30.750	30.547	0,3%
Industria	70	69	69	0,1%	37.282	36.802	36.829	0,4%
Oficinas	3.878	3.869	3.854	6,3%	1.270.607	1.418.179	1.415.363	14,8%
Otros	4.310	4.323	4.376	7,1%	919.706	924.972	936.524	9,8%
Residencial	45.806	46.430	47.066	76,6%	5.444.082	5.447.143	5.486.805	57,2%
Educación*	157	157	157	0,3%	216.402	217.021	216.990	2,3%
Total	60.114	60.751	61.435	100,0%	9.528.741	9.536.566	9.586.878	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	4.607	5.049	5.128	10,9%
1	0	0	0	0,0%
2	2	2	2	0,004%
3	14.760	14.602	14.731	31,3%
4	24.292	24.525	24.949	53,0%
5	2.145	2.252	2.256	4,8%
6	0	0	0	0,0%
Total	45.806	46.430	47.066	100,0%



13 – Teusaquillo

3,2%	3,4%	966	11.001 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,1%)	Más que en 2023 (+0,1%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	89.417	10.233.300	\$ 39.840
2023	90.306	10.244.768	\$ 42.029
2024	91.272	10.255.768	\$ 43.426

Uso predominante de la construcción

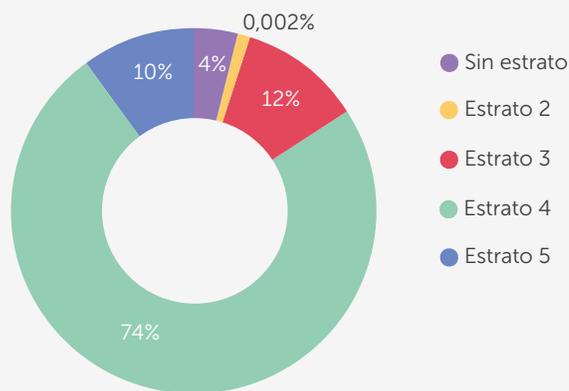
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	271	271	271	0,3%	230.178	229.963	229.565	2,2%
Salud*	30	28	29	0,0%	108.720	108.765	110.351	1,1%
Comercio	3.708	3.709	3.705	4,1%	478.916	477.429	475.734	4,6%
Hoteles	837	836	837	0,9%	239.117	238.826	251.304	2,5%
Industria	3	3	3	0,0%	38.008	38.008	38.008	0,4%
Oficinas	4.149	4.101	4.072	4,5%	2.030.284	2.036.417	2.016.377	19,7%
Otros	1.557	1.709	1.798	2,0%	284.693	282.541	281.581	2,7%
Residencial	78.634	79.423	80.330	88,0%	6.174.517	6.184.833	6.203.976	60,5%
Educación*	228	226	227	0,2%	648.868	647.984	648.873	6,3%
Total	89.417	90.306	91.272	100,0%	10.233.300	10.244.768	10.255.768	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	3.291	3.304	3.286	4,1%
1	2	0	0	0,0%
2	2	2	2	0,2%
3	9.514	9.567	9.846	12,3%
4	58.317	58.928	59.436	74,0%
5	7.508	7.622	7.760	9,7%
6	0	0	0	0,0%
Total	78.634	79.423	80.330	100,0%



14 – Los Mártires

1,4%	2,1%	1.208	41.168 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+3,2%)	Más que en 2023 (+0,6%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	37.374	6.420.115	\$ 14.776
2023	38.006	6.462.982	\$ 16.282
2024	39.214	6.504.150	\$ 17.382

Uso predominante de la construcción

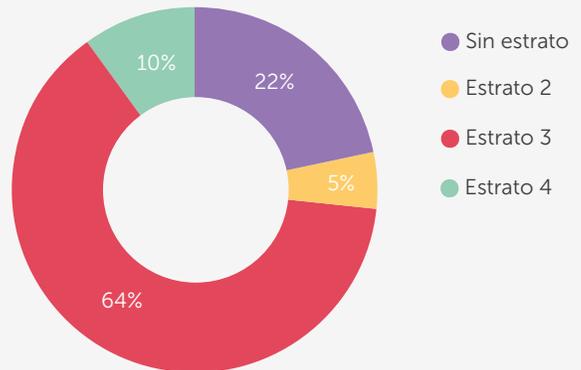
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.050	2.041	2.027	5,2%	903.411	887.380	883.937	13,6%
Salud*	13	11	12	0,0%	115.507	115.922	126.416	1,9%
Comercio	10.225	10.220	10.320	26,3%	674.920	675.574	688.150	10,6%
Hoteles	7	7	7	0,0%	5.152	5.152	5.152	0,1%
Industria	59	59	59	0,2%	66.788	66.788	63.135	1,0%
Oficinas	2.488	2.484	2.445	6,2%	483.648	483.652	483.563	7,4%
Otros	3.013	3.059	3.279	8,4%	999.300	996.173	1.001.641	15,4%
Residencial	19.467	20.075	21.015	53,6%	3.037.773	3.099.201	3.119.469	48,0%
Educación ⁺	52	50	50	0,1%	133.617	133.140	132.687	2,0%
Total	37.374	38.006	39.214	100,0%	6.420.115	6.462.982	6.504.150	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	4.326	4.507	4.563	21,7%
1	20	4	0	0,00%
2	991	979	984	4,7%
3	12.038	12.493	13.376	63,6%
4	2.092	2.092	2.092	10,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	19.467	20.075	21.015	100,0%



15 – Antonio Nariño

0,9%	1,6%	619	16.570 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+2,6%)	Más que en 2023 (+0,3%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	23.890	4.728.106	\$ 9.678
2023	24.246	4.768.167	\$ 10.469
2024	24.865	4.784.736	\$ 11.197

Uso predominante de la construcción

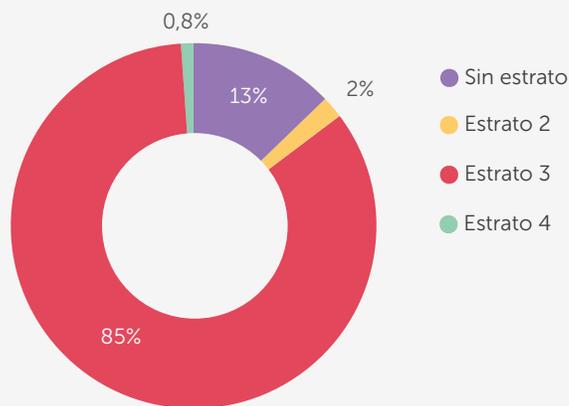
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	570	563	550	2,2%	274.973	266.660	265.296	5,5%
Salud*	13	13	13	0,1%	93.052	93.052	93.052	1,9%
Comercio	2.233	2.248	2.279	9,2%	388.493	390.975	398.197	8,3%
Hoteles	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Industria	47	43	43	0,2%	38.843	34.231	34.231	0,7%
Oficinas	444	442	442	1,8%	196.546	196.036	197.104	4,1%
Otros	1.543	1.529	1.560	6,3%	423.955	419.582	431.647	9,0%
Residencial	18.956	19.323	19.894	80,0%	3.154.488	3.209.854	3.208.197	67,1%
Educación ⁺	84	85	84	0,3%	157.756	157.776	157.012	3,3%
Total	23.890	24.246	24.865	100,0%	4.728.106	4.768.167	4.784.736	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	2.250	2.521	2.561	12,9%
1	4	1	0	0,00%
2	417	373	373	1,9%
3	16.285	16.427	16.807	84,5%
4	0	1	153	0,8%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	18.956	19.323	19.894	100,0%



16 – Puente Aranda

2,7%	5,2%	1.434	77.075 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios más que en 2023 (+1,9%)	Más que en 2023 (+0,5%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	73,280	15,621,727	\$ 34,561
2023	73,652	15,605,145	\$ 36,149
2024	75,086	15,682,220	\$ 38,470

Uso predominante de la construcción

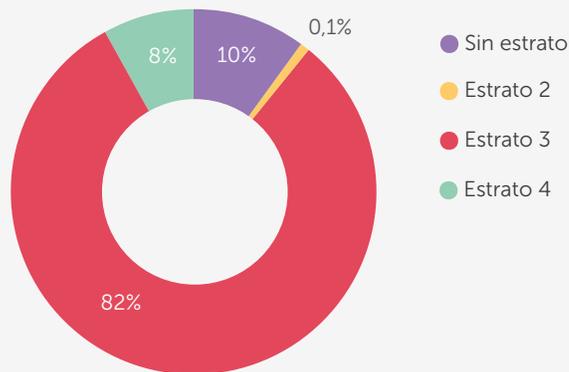
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2.581	2.579	2.559	3,4%	2.032.401	2.022.690	2.012.273	12,8%
Salud*	4	4	4	0,0%	13.289	13.289	13.289	0,1%
Comercio	5.933	5.931	5.927	7,9%	725.168	725.906	725.218	4,6%
Hoteles	97	182	183	0,2%	64.813	54.880	55.233	0,4%
Industria	853	853	841	1,1%	1.144.360	1.144.360	1.107.108	7,1%
Oficinas	2.063	2.052	2.058	2,7%	910.731	920.464	927.869	5,9%
Otros	3.345	3.401	3.501	4,7%	1.321.456	1.317.148	1.326.537	8,5%
Residencial	58.280	58.525	59.888	79,8%	9.198.025	9.194.541	9.302.826	59,3%
Educación ⁺	124	125	125	0,2%	211.484	211.867	211.867	1,4%
Total	73.280	73.652	75.086	100,0%	15.621.727	15.605.145	15.682.220	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	5.353	5.753	5.712	9,5%
1	462	0	0	0,0%
2	57	57	58	0,1%
3	47.649	47.955	49.297	82,3%
4	4.759	4.760	4.821	8,1%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	58.280	58.525	59.888	100,0%



17 – La Candelaria

0,5%

0,9%

4

3.399 m²De los predios
de BogotáDel área construida
de BogotáPredios menos que en
2023 (-0,03%)Más que en 2023
(+0,1%)

Vigencia

Predios

Área
Construida (m2)Valor catastral (miles de
millones de pesos)

2022

15.079

2.579.326

\$ 6.245

2023

15.269

2.585.005

\$ 6.522

2024

15.265

2.588.404

\$ 7.292

Uso predominante de la construcción

Predios

Área construida (m2)

Uso	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	68	67	65	0,4%
Salud*	0	0	0	0,0%
Comercio	2.001	2.005	2.006	13,1%
Hoteles	37	37	37	0,2%
Industria	0	0	0	0,0%
Oficinas	3.895	3.894	3.890	25,5%
Otros	1.046	1.049	936	6,1%
Residencial	7.910	8.094	8.211	53,8%
Educación*	122	123	120	0,8%
Total	15.079	15.269	15.265	100,0%

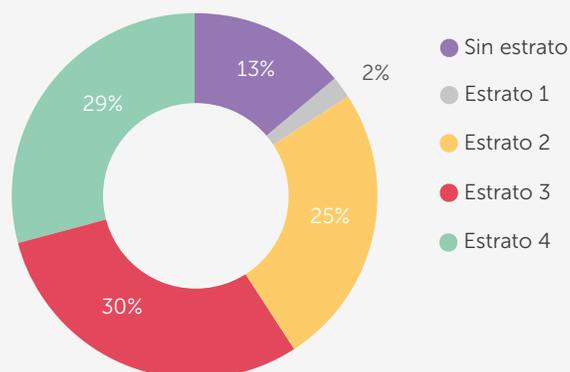
2022	2023	2024	Participación 2024
66.475	65.647	63.628	2,5%
0	0	0	0,0%
226.738	227.080	226.811	8,8%
27.867	27.867	27.867	1,1%
0	0	0	0,0%
798.768	794.408	793.185	30,6%
211.907	211.682	213.701	8,3%
756.698	757.489	769.885	29,7%
490.872	500.833	493.329	19,1%
2.579.326	2.585.005	2.588.404	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	1.271	1.317	1.317	16,0%
1	6	0	0	0,0%
2	3.308	3.465	3.580	43,6%
3	3.325	3.312	3.314	40,4%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	7.910	8.094	8.211	100,0%



18 – Rafael Uribe Uribe

3,0%	4,1%	1.692	311.957 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predios mas que en 2023 (+2,1%)	Más que en 2023 (+2,6%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	81.301	12.116.801	\$ 14.878
2023	82.109	12.175.270	\$ 16.041
2024	83.801	12.487.227	\$ 17.502

Uso predominante de la construcción

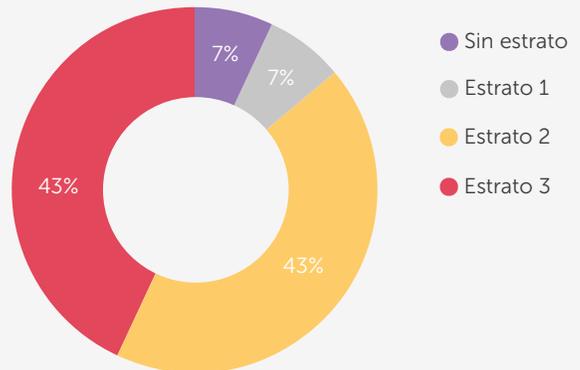
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	659	656	649	0,8%	255.236	254.644	254.790	2,0%
Salud*	7	7	7	0,0%	52.010	52.010	52.032	0,4%
Comercio	1.279	1.292	1.304	1,6%	214.772	216.211	221.729	1,8%
Hoteles	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Industria	6	6	6	0,0%	4.922	4.922	4.922	0,0%
Oficinas	444	443	439	0,5%	319.256	318.772	320.935	2,6%
Otros	4.823	4.763	4.598	5,5%	353.634	356.348	363.821	2,9%
Residencial	73.863	74.723	76.581	91,4%	10.548.796	10.604.747	10.899.742	87,3%
Educación*	220	219	217	0,3%	368.174	367.616	369.257	3,0%
Total	81.301	82.109	83.801	100,0%	12.116.801	12.175.270	12.487.227	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	4.338	5.176	5.594	7,3%
1	5.357	5.112	5.057	6,6%
2	32.457	32.592	32.690	42,7%
3	31.711	31.843	33.240	43,4%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	73.863	74.723	76.581	100,0%



19 – Ciudad Bolívar

5,6%

De los predios
de Bogotá

5,7%

Del área construida
de Bogotá

1.466

Predios mas que en
2023 (+0,9%)436.616 m²Más que en 2023
(+2,6%)

Vigencia

Predios

Área
Construida (m2)Valor catastral (miles de
millones de pesos)

2022

154.250

16.537.839

\$ 20.810

2023

156.333

16.781.343

\$ 22.331

2024

157.799

17.217.959

\$ 24.497

Uso predominante de la construcción

Predios

Área construida (m2)

Uso	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	424	421	436	0,3%
Salud*	30	30	30	0,0%
Comercio	2.123	2.118	2.137	1,4%
Hoteles	2	2	1	0,0%
Industria	49	49	49	0,0%
Oficinas	665	689	669	0,4%
Otros	21.096	21.183	21.087	13,4%
Residencial	129.502	131.480	133.027	84,3%
Educación*	359	361	363	0,2%
Total	154.250	156.333	157.799	100,0%

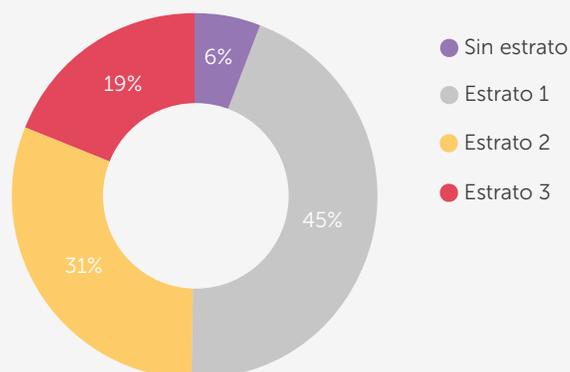
2022	2023	2024	Participación 2024
296.305	298.009	309.609	1,8%
31.107	31.107	31.107	0,2%
443.320	443.996	449.498	2,6%
591	591	292	0,0%
246.999	247.935	257.546	1,5%
208.800	209.310	206.470	1,2%
318.948	353.930	358.776	2,1%
14.555.510	14.746.749	15.152.715	88,0%
436.259	449.717	451.946	2,6%
16.537.839	16.781.343	17.217.959	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	6.454	7.474	7.987	6,0%
1	59.849	59.545	59.610	44,8%
2	40.861	40.711	40.599	30,5%
3	22.338	23.750	24.831	18,7%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	129.502	131.480	133.027	100,0%



20 – Sumapaz¹³

0,1%	0,05%	1	96 m²
De los predios de Bogotá	Del área construida de Bogotá	Predio menos que en 2023 (-0,06%)	Más que en 2023 (+0,1%)

Vigencia	Predios	Área Construida (m2)	Valor catastral (miles de millones de pesos)
2022	1,757	136,847	\$ 287
2023	1,808	138,787	\$ 297
2024	1,807	138,883	\$ 307

Uso predominante de la construcción

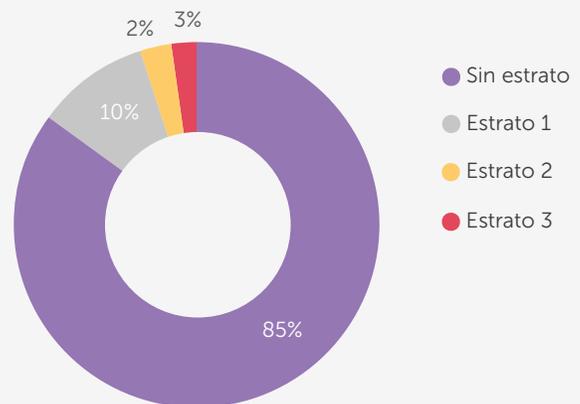
Uso	Predios				Área construida (m2)			
	2022	2023	2024	Participación 2024	2022	2023	2024	Participación 2024
Bodegas	2	2	2	0,1%	329	329	329	0,2%
Salud*	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Comercio	2	2	2	0,1%	165	165	165	0,1%
Hoteles	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Industria	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Oficinas	20	20	20	1,1%	8.371	8.371	8.371	6,0%
Otros	842	873	872	48,3%	4.865	4.691	4.691	3,4%
Residencial	865	885	885	49,0%	103.225	105.338	105.434	75,9%
Educación ⁺	26	26	26	1,4%	19.893	19.893	19.893	14,3%
Total	1.757	1.808	1.807	100,0%	136.847	138.787	138.883	100,0%

* Salud: Clínicas, hospitales, centros médicos.

+ Educación: Universidades y colegios

Número de predios residenciales por estrato y participación vigencia 2024

Estrato	2022	2023	2024	Participación 2024
Sin estrato	742	754	754	85,2%
1	83	92	92	10,4%
2	24	24	25	2,7%
3	16	15	14	1,7%
4	0	0	0	0,0%
5	0	0	0	0,0%
6	0	0	0	0,0%
Total	865	885	885	100,0%



13. Cambios derivados del proceso de conservación. La localidad tuvo actualización completa en la vigencia 2022.

Anexo B: Generalidades de la actualización catastral de Bogotá 2024



Proceso de actualización catastral

Este proceso se ocupa de la renovación de la base catastral respecto de los cambios ocurridos en los inmuebles en sus aspecto físico, jurídico y económico. Para esta vigencia, se realizó en las localidades que conforman el Distrito Capital, excepto en La Candelaria (dado que no se identificaron cambios físicos) y en la localidad de Sumapaz cuya actualización se realizó en la vigencia 2022.

El proceso de actualización catastral vigencia 2024, dio inicio con la expedición de la Resolución No. 0146 de 2023 y finalizó con la Resolución No. 1400 de 2023. Durante el año 2023, en lo relacionado con el aspecto físico, el reconocimiento predial se realizó en 235 sectores urbanos y rurales con características urbanas determinados para ser actualizados en esta vigencia.

Cada uno de los componentes tiene una metodología de actualización que se presenta a continuación.



4.1 Componente Físico

El componente físico actualiza variables de los predios tales como: áreas de terreno, construcción, usos, calificación y destino económico. La actualización del componente físico inicia con el alistamiento de información, la identificación de la dinámica inmobiliaria y la selección de predios (marcas) para reconocimiento predial. La etapa de reconocimiento finaliza con la incorporación de la información actualizada (mutación) en las bases de datos gráfica y alfanumérica de la entidad y el descargue de las radicaciones.

La actualización del componente físico incluye previamente una comunicación a los propietarios de los predios que van a ser visitados, la programación logística de la visita, la generación de los insumos para el trabajo de campo (cartografía análoga donde se incluye la información alfanumérica), el desarrollo del operativo de campo y el registro de la información alfanumérica y geográfica en la base de datos catastral.

La captura de información física de reconocimiento predial se realizó utilizando el aplicativo de Captura en Terreno (CT), que incluye un módulo de control calidad. Adicionalmente se emplean herramientas tecnológicas en el desarrollo de trabajo tanto de campo como de oficina como SIIC y visor cartográfico.

Para la captura de información en la zona urbana se definió una metodología de barrido; se inició por las localidades del sur de la ciudad, Usme, Tunjuelito y Ciudad Bolívar (barridos 1 y 2); luego se trabajaron las localidades del suroccidente, Kennedy y Bosa (barridos 3 y 4); después las localidades del occidente como son Fontibón y Engativá (barrido 5); luego el noroccidente de la ciudad con la Localidad de Suba (barrido 6); más adelante el nororiente de la ciudad y el centro oriente, con las localidades de Usaquén y Chapinero (barrido 7); luego el Suroriente de la ciudad por Rafael Uribe, San Cristóbal y Antonio Nariño (barridos 8 y 9); se terminó en el centro de la ciudad con el barrido 10 y las localidades de Barrios Unidos, Puente Aranda, Teusaquillo, Los Mártires y Santa Fe.

Las actividades de reconocimiento predial se realizaron en los sectores urbanos y rurales con comportamiento urbano para un total de 235 sectores, distribuidos en 18 localidades de la ciudad. Un total de 31.635 predios fueron visitados y actualizados, dentro de los cuales se tienen 29.781 predios en no propiedad horizontal (NPH) y 1.854 predios en propiedad horizontal (PH).

Cada una de las zonas fue actualizada por un equipo de trabajo conformado por un líder, un grupo de reconocedores prediales, profesionales de control de calidad y auxiliares.

Esta metodología de barrido permitió contar a lo largo del proceso con información de todas las zonas desde el inicio hasta el fin del proceso de reconocimiento, para poder llevar el control y seguimiento del proceso frente a lo programado.

Tabla 7. Predios actualizados urbanos para la vigencia 2024¹⁴

Zona	Cantidad de predios 2024	Área de terreno	Área de Construcción
Urbana	2.756.833	325.737.965	296.976.003
Rurales con características urbanas	44.069	8.469.961	2.764.635
Total	2.800.902	334.207.926	299.740.638

Tabla 8. Cantidad de predios nuevos vigencia 2024

Cantidad de predios nuevos	Área Construida predios nuevos
43.590	2.645.641



14. No incluye los conservados.

Tabla 9. Predios urbanos actualizados¹⁵ para la vigencia 2024 por destino económico

Zona	Cantidad de predios 2024	Área de terreno	Área de Construcción
Residencial	2.340.078	114.414.549,3	200.321.190,1
Industrial	3.135	7.023.546,0	4.890.885,5
Dotacional público	5.312	29.370.722,0	13.385.345,7
Recreacional público	174	4.610.781,7	228.646,0
Dotacional privado	12.137	14.033.178,8	9.943.444,7
Minero	32	2.715.336,2	21.741,1
Recreacional privado	111	4.845.423,4	369.662,9
Comercio en corredor com.	224.358	25.997.385,9	48.213.610,6
Comercio en centro comercial	52.926	2.443.346,7	3.462.144,9
Comercio puntual	65.627	22.740.545,3	18.654.015,6
Parqueaderos	1.421	927.614,7	194.260,6
Urbanizado no edificado	18.172	4.105.922,5	205,9
Urbanizable no urbanizado	1.453	3.488.383,0	6,0
No urbanizable / suelo protegido	18.292	18.384.226,8	4.513,6
Lote del estado	2.075	1.894.779,4	145,6
Vías	30.442	42.277.847,7	1.220,8
Espacio público	16.859	29.909.438,2	24.332,9
Predio con mejora ajena	7.664	3.709.499,5	23.225,3
Agropecuario	31	965.663,4	1.589,3
Otros	248	182.358,9	43,1
Agrícola	1	7.266,2	362,9
Tierras improductivas	1	519,8	0,0
Predio rural parcel. No edif.	353	159.590,7	45,0
Total	2.800.902	334.207.926	299.740.638

15. Incluye los predios rurales con características urbanas

4.2 Componente jurídico

La actualización de la información jurídica de los predios de la ciudad se hace a través de la información provista por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). Este proceso incluye una actualización masiva que se lleva a cabo a partir de la información relacionada con la última transferencia de dominio de predios remitida por la SNR. Este se complementa con la actualización jurídica puntual que debe hacerse cuando no es posible hacerlo de manera automática y se requiere revisión y mutación individual.

A la fecha, la información predial de la UAECD tiene una interrelación mayor del 99,76% con los predios registrados en la SNR. Este es el resultado de constantes procesos de depuración y consistencia entre ambas bases. La interrelación de predios se verifica con la coincidencia de 5 variables: número predial, propietario o propietarios, documento de identidad del propietario, nomenclatura y matrícula inmobiliaria.

De la actualización del componente jurídico de la base catastral para la vigencia 2024, resultaron cambios en 139.609. Esta información se realizó con base en los reportes remitidos por la SNR a la UAECD.



4.3 Componente económico

El proceso de actualización catastral para el componente económico se basa en el uso de técnicas valuatorias masivas definidas en la normatividad expedida por el IGAC, en particular las Resoluciones del IGAC N° 620 de 2008 y N° 1040 de 2023. Dichas técnicas masivas permitieron la determinación del valor del avalúo catastral para los 2.817.536 de predios actualizados para la vigencia 2024, el cual se ubicó en 820 billones de pesos.

Las mencionadas técnicas valuatorias incorporaron el uso de modelos econométricos para la determinación del valor integral para propiedades horizontales, el diseño de tablas de valor para la construcción mediante las cuales se definieron los valores para predios en no propiedad horizontal y los avalúos puntuales para el caso de predios con características especiales.

En general, el método más usado por la UAECD es el de comparación de mercado el cual consiste en la valoración de un predio a partir del análisis cuantitativo del valor de las ofertas de predios similares, sin embargo, algunos predios requieren del uso de otras metodologías debido a restricciones en la información disponible o las características físicas o normativas de los inmuebles.



Es así como para del proceso de liquidación de los avalúos catastrales, se vienen teniendo en cuenta cuatro grandes grupos de predios, los cuales son:

Predios en propiedad horizontal (PH): la UAECD selecciona una muestra aleatoria y representativa de predios que pertenezcan a un grupo de usos que puedan posteriormente ser objeto de un modelamiento econométrico, dadas sus características y similitud en su comportamiento; esta muestra es valorada por el equipo de evaluadores de la UAECD, quienes de acuerdo con las condiciones del mercado establecen un avalúo puntual para cada caso; estos valores son usados posteriormente para la construcción de modelos econométricos que estiman el valor de cada predio dentro de este universo; el valor determinado corresponde a un valor integral (cociente entre el valor total comercial y el área de construcción).

Para la vigencia 2024 el tamaño de muestra calculado fue de 11.697 predios más 2.085 correspondientes a predios de inclusión forzosa para un total 13.782

Predios que no son de propiedad horizontal (NPH): cada avalúo corresponde a la suma del avalúo del terreno (calculado mediante Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas) y el avalúo de la construcción determinado mediante el método de Costo de Reposición, el cual permite calcular el valor de una construcción a partir de la adecuada depreciación de los costos involucrados en la construcción de un predio (cimentación, estructura, acabados, entre otros) de acuerdo con el tipo de construcción, área y estrato (en el caso residencial). Estos valores de reposición son calculados para distintas tipologías constructivas y son soportadas a partir del análisis de los costos de construcción regularmente reportados en revistas de construcción especializadas (Construdata o TEKHNE); posteriormente se aplica la respectiva depreciación aplicando la técnica de Fitto y Corvini o la técnica de depreciación de Heidecke (para predios declarados como Bienes de Interés Cultural).

Los valores de construcción de este grupo de predios se liquidan mediante la aplicación de tablas de valor las cuales son el producto de generar matrices de valores basadas en las tipologías de construcción que produce la UAECD y cuyo producto es el valor unitario de construcción (\$/m²) para la gran mayoría de los predios pertenecientes al universo, en función de variables tales como el uso, estrato, área, puntaje y vetustez, entre otras.

Predios sin edificación: Para este tipo de predios, se realiza un análisis puntual para determinar el valor comercial de los mismos. En el caso de los predios más grandes en área, el valor debe incluir el análisis de aspectos como la norma urbanística en cuanto a uso y edificabilidad. Para valorar este tipo de predios la UAECD usa regularmente el método (técnica) residual, mediante la aplicación de un potencial de desarrollo en función del producto inmobiliario que se pueda desarrollar en el predio, luego de una viabilidad normativa, técnica y económica; este método consiste en la valoración de un predio que cumplan con el mejor aprovechamiento del uso y edificabilidad del suelo en el que se encuentra el lote. A esta valoración se le restan los costos en los que se debería incurrir para construir el citado producto inmobiliario, así como la utilidad estimada del constructor. El resultado final corresponde al valor total del terreno que finalmente es aplicado.

En el caso de los predios de menor tamaño, el valor se calcula a través de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y el Método de comparación de mercado.

Predios especiales: Predios cuyo uso o destinación hacen que no sean ofertados en el mercado inmobiliario y cuyo estudio debe realizarse de manera independiente. En este grupo están predios como el Estadio el Campín, el Capitolio Nacional, el Parque Simón Bolívar, etc. Además de los anteriores, dentro de esta categoría se enmarcan aquellos ubicados en centros comerciales (avaluados mediante el método de comparación de mercado) y los lotes de desarrollo (avaluados mediante la técnica de desarrollo potencial). También, dentro de esta categoría, se consideraron los predios que han sido definidos como atípicos debido a que el valor liquidado por los modelos econométricos o tablas de valor, no se ajusta a las condiciones y características particulares de estos predios.

Ilustración 12. Distribución de predios urbanos actualizados de acuerdo con su método de liquidación



Conclusiones



La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como entidad responsable de mantener al día el Censo Inmobiliario de Bogotá, desde 2010 actualiza anualmente los componentes físico, jurídico y económico de los predios.

Para la vigencia 2024 fueron visitados por parte de nuestros reconocedores un total de 31.635 inmuebles, de los cuales 29.781 predios corresponden a predios en no propiedad horizontal (NPH) y 1.854 predios en propiedad horizontal (PH), en 235 sectores catastrales de la ciudad. Los predios objeto de la actualización catastral 2024 fueron los predios urbanos y rurales con características urbanas, cuya participación en el total de predios que conforman en distrito capital es del 99,4%. Lo rural fue actualizado en las vigencias 2022 y 2023.

Los predios en Propiedad Horizontal (PH) continuaron incrementando su participación la base predial, al pasar de 67,8% a 68,3%, en contraposición la participación de los predios en no propiedad horizontal pasó de 32,2% a 31,7%.

Con la renovación de la base catastral fueron integrados al inventario de la ciudad 43.590 nuevos predios, un tamaño superior al de localidad de los Mártires que actualmente tiene 39.214 predios. De este nuevo inventario, el 92,1% fueron predios residenciales en su mayoría en estratos 3 y 4, ubicados principalmente en localidades como Fontibón, Usaquén, Suba, Bosa, Engativá y Chapinero.

El área construida de la ciudad pasó de 299,5 millones de metros cuadrados a 302,9 millones de metros cuadrados, con una variación anual equivalente de 1,2%.



Se logró identificar que las construcciones incorporadas en el último año sumaron 5.208.879 metros cuadrados mientras que se demolieron 1.779.822 metros cuadrados. Las localidades con mayores aumentos del área construida con relación al área demolida fueron: Ciudad Bolívar, Suba y Kennedy con incrementos netos del orden de +436.616 m², +415.745 m² y +368.216 m², respectivamente. En el caso particular de la localidad de Santa Fe, se observa una reducción neta de -5.663 m², lo cual se explica por ser una de las zonas de Bogotá donde hay más demoliciones por obras y proyectos de renovación urbana.

Resalta una importante dinámica en la localidad de Fontibón, allí se ubicó el 21,8% de los nuevos predios, el 11,8% del área construida nueva y 19,3% del área demolida.

La ciudad cuenta hoy con un total de 2.817.536 predios que suman 302,9 millones de metros cuadrados y un valor catastral de \$820 billones de pesos que aumentó 5,2% con respecto a la vigencia 2023, cuando el avalúo catastral de la ciudad fue de \$779,1 billones de pesos.

Actualizar año tras año el censo inmobiliario, le permite a la ciudadanía conocer la realidad predial en términos de cantidades, áreas de construcción y terreno, usos y valor, permitiendo una mayor transparencia en las transacciones del mercado inmobiliario y visibilizando la transformación constante que ocurre en Bogotá.

Los principales indicadores del Censo Inmobiliario vigencia 2024, así como de vigencias anteriores, pueden ser consultados en el Visor Cifras del Censo Inmobiliario de Bogotá, dispuesto por el Observatorio Técnico Catastral e Ideca a través de Mapas Bogotá:

<https://mapas.bogota.gov.co/?funcion=Censo>



Conceptos Claves

Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.

Área construida neta incorporada: área resultante de descontar del incremento del área construida (predios existentes y predios nuevos), la disminución (predios existentes y predios borrados) por englobes y demoliciones.

Avalúo catastral: consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Destino o Destinación económica: Corresponde a la actividad económica predominante en el momento de la identificación predial. IGAC N° 1040 de 2023.

Incremento neto en cantidad de predios: Diferencia entre la cantidad de predios entre dos vigencias. Es el resultante de descontar del aumento en predios existentes y predios nuevos, la disminución en predios existentes y predios borrados por demolición o englobe.

Predio: 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. *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

Predios nuevos: cantidad de inmuebles que se incorporan por primera vez al censo inmobiliario.

Terreno: en el ámbito catastral es la porción de tierra con una extensión geográfica definida

Uso de las construcciones y/o edificaciones: es la actividad que se desarrolla en una unidad de construcción.

Referencias

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”. Sitio web:
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=90778>

Resolución 1040 de 2023 IGAC. “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”. Sitio web:
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=149779>

Ley 14 de 1983. “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”. 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”. Sitio web:
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4153&dt=S>

Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS. Reunión extraordinaria, Acta 22 de 2023 de 11 diciembre de 2023. Sitio web:
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/acta_22_2023.pdf



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Cantidad de predios 2012-2024	4
Ilustración 2. Cantidad de predios nuevos 2012-2024	5
Ilustración 3. Participación de los predios por régimen de propiedad, 2018-2024	6
Ilustración 4. Predios urbanos y participación por uso predominante	6
Ilustración 5. Predios nuevos en 2024 por localidades	8
Ilustración 6. Participación y variación anual de los predios residenciales de la por estratos, vigencia 2024	9
Ilustración 7. Participación de los nuevos predios vigencia 2024	9
Ilustración 8. Área construida 2012-2024 (millones de m ²) y variación anual	10
Ilustración 9. Área construida (m ²) y participación por uso predominante en los predios urbanos de la ciudad	11
Ilustración 10. Aumento y disminución del área construida m ² por localidad 2024	12
Ilustración 11. Valor catastral (billones de pesos) y variación anual, vigencias 2012-2024	13
Ilustración 12. Distribución de predios urbanos actualizados de acuerdo con su método de liquidación	51



Índice de Tablas

Tabla 1. Cantidad de predios por tipo de suelo, 2023-2024	5
Tabla 2. Área neta construida, 2024	11
Tabla 3. Mediana de las variaciones del avalúo comercial por grupo IVIUR 2024	18
Tabla 4. Mediana de las variaciones del avalúo comercial grupo residencial Urbano por estratos 2024	19
Tabla 5. Relaciones catastrales-comerciales para predios No Propiedad Horizontal (NPH)	20
Tabla 6. Relaciones catastrales-comerciales para predios Propiedad Horizontal (PH)	21
Tabla 7. Predios actualizados urbanos para la 2024	46
Tabla 8. Cantidad de predios nuevos 2024	46
Tabla 9. Predios urbanos actualizados para la 2024 por destino económico	47