

Bogotá D.C.

Tratamiento de cortesía o título  
NOMBRE COMPLETO DEL DESTINATARIO  
Cargo  
Entidad  
Dirección o apartado  
Ciudad de destino

Asunto: Solicitud de información

Referencia: CORDIS 201X ER XXX-  
SHD 201XEEXXXX

Apreciado señor(a) XXXX:

En respuesta a su solicitud de reliquidación del impuesto predial, con relación al predio con CHIP AAAXXXX, nomenclatura (o dirección) XXXX, con base en el avalúo catastral<sup>1</sup>, me permito informarle lo siguiente:

Consultado las bases de datos de la entidad (Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC), se encontró que el predio distinguido con CHIP AAAXXXX, y dirección o nomenclatura XXXX, fue objeto del Censo Inmobiliario Anual de Bogotá (CIAB), vigencias 201X, 201X, 201X, 2014, 2015 y 2016.

Es necesario aclarar que el Censo Inmobiliario es un proceso masivo y por las condiciones técnicas en las que se realiza puede no considerar a profundidad la totalidad de elementos que participan de la definición del avalúo del inmueble. Como consecuencia, si usted requiere un nuevo avalúo y es el propietario o poseedor del predio, puede solicitar en forma directa o por medio de sus apoderados o representantes legales, que se revise la decisión adoptada, con el propósito de que se modifique, siempre que cumpla con ciertas condiciones presentes en las normas aplicables al proceso y que expondremos brevemente.

Estas normas tienen en cuenta el grado de complejidad de la definición del avalúo y las posibles necesidades de la Administración (conforme a los recursos con los que cuenta), para un proceso que aplica para la totalidad de la ciudad más grande del país. Asimismo, exigen, para un caso como el suyo, que usted presente *las razones que puedan demostrar que el avalúo asignado no se ajustó a las características y condiciones técnicas y jurídicas del predio*. Esta argumentación deberá realizarse mediante escrito en el que queden claros los motivos de inconformidad.

Con lo anterior, hemos resuelto aquello que podemos comunicarle conforme a la

---

<sup>1</sup> Recibida a través de la oficina de Correspondencia de la Gerencia Comercial y de Atención al Usuario de la UAECD, trasladada por la Secretaria de Hacienda, para los asuntos sobre los que catastro tiene funciones definidas por la Ley.

información que sobre su caso nos deja saber en su comunicación. Pasaremos entonces a exponer de modo general la información que puede resultar útil para entender la misión de la UAECD y del proceso que puede estar interesado en desarrollar.

En primer lugar, dado que las razones de su inconformidad podrían referirse a los temas que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital trata, es necesario aclarar que esta entidad está encargada de las actividades relacionadas con la formación, conservación y actualización del inventario de los bienes inmuebles situados en el Distrito. Dentro de este marco, fija el avalúo catastral, que es la base gravable del impuesto; sin embargo, la entidad no está encargada de definir el monto del impuesto Predial. Es la Secretaría de Hacienda la entidad encargada del cobro y recaudo del mismo, como de los demás impuestos que el Distrito recauda. De modo que empezamos por aclarar que damos respuesta a su requerimiento, haciendo referencia únicamente a las condiciones para definir la base gravable o el monto sobre el que se calcula después el Impuesto Predial.

Una vez usted evalúe si su inconformidad es un asunto que debiera ser resuelto por la Unidad Administrativa Especial de Catastro del Distrito o por la Secretaría de Hacienda del Distrito y concluya que es materia que debe estudiar esta Unidad; le informamos que las normas que establecen el procedimiento de revisión del avalúo catastral,<sup>2</sup> (proceso al que usted puede recurrir si lo desea, mediante la entrega de poderes especiales para tal fin),<sup>3</sup> afirman que: “el poder especial mediante memorial dirigido a la UAECD, especificando claramente el objeto de la solicitud o trámite que requiere, no presentar tachones ni enmendaduras. En este caso, quien lo otorga (propietario, poseedor o representante legal), deberá comparecer personalmente ante la Entidad o ante notario o ante cualquier autoridad autorizada para el efecto”.

En segundo lugar y conforme a las normas citadas, es necesario que señale las causas de su inconformidad, que pueden estar dirigidas a diversos aspectos. De esta manera, su inconformidad puede, por ejemplo, referirse a *cambios* del monto, pues los avalúos catastrales pueden ser el resultado de eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario, es decir, cambios en la ciudad que afectan el valor del inmueble.<sup>4</sup>

Su inconformidad, por otro lado, puede ser resultado del proceso de actualización, que se reajusta anualmente de conformidad a lo establecido en las normas<sup>5</sup>; es decir, de acuerdo con los Índices de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural – IVIUR.

Recientemente ha habido constantes actualizaciones de los censos que administra la entidad. En los años 2008 y 2009 la -UAECD- ejecutó labores tendientes a obtener la actualización

---

<sup>2</sup> La Resolución 405 del 4 de Marzo de 2015, que regula los trámites que adelanta la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, dispone: Todo propietario o poseedor de un bien inmueble o de construcción en bien ajeno (persona natural o jurídica) podrá acudir ante la UAECD directamente, o a través de un apoderado, para solicitar la actualización, modificación o certificación de la información catastral del predio de su interés.

<sup>3</sup> Los poderes especiales y generales se registrarán por lo previsto en el Artículo 65 y s.s. del Código de Procedimiento Civil.

<sup>4</sup> Artículo 5 Ley 14 de 1983.

<sup>5</sup> Artículo 3° de la Ley 601 de 2000.

del total de predios Urbanos de la ciudad de Bogotá, lo que permitió para el año 2010 realizar el Censo Inmobiliario Anual de Bogotá - CIAB -, que consiste en ejecutar la actualización del total de predios urbanos de la ciudad en un mismo año.

Catastro Distrital realiza anualmente desde el 2010 el Censo Inmobiliario de Bogotá –CIB- En este sentido, los valores catastrales son revisados periódicamente, dado que las variables de mercado, básicamente dentro de los escenarios urbanos, no se desarrollan uniformemente en el tiempo y en una zona determinada.

Debe tener en cuenta que el Artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 dispone: “el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial”.

En el caso de actualización que supone la configuración del CIB o de otro censo de los acá señalados, existen aspectos físicos, económicos o jurídicos. En el aspecto físico se identifican los linderos del terreno y las edificaciones existentes; en el elemento jurídico, el registro de la relación que hay entre el inmueble y el propietario y/o poseedor; y la parte económica, es la fijación del avalúo catastral mediante investigación y análisis del mercado inmobiliario. Este proceso está regulado por la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983 Reglamentario de la Ley 44 de 1990 y la Resolución 70 de 2011.

Cabe señalar, que realizada la consulta a la Ventanilla Única de Registro -VUR-, el solicitante del oficio de la referencia no registra como titular de dominio del predio de interés, por lo tanto, ante una nueva petición deberá adicionar los documentos que acreditan la calidad en que actúa, de acuerdo con la Resolución IGAC 070/2011: **Este párrafo en caso de no propietario.**

*“... la solicitud deberá formularse en forma escrita, indicando con precisión la o las vigencias sobre las cuales hace la petición, los fundamentos y podrá presentar pruebas que pretenda hacer valer.*

*Son medios de prueba, entre otros, los siguientes: Registro fotográfico, Avalúo comercial realizado por persona natural o jurídica debidamente certificada, concepto (s) emitido (s) por parte de otras entidades distritales (Acueducto e IDIGER) donde se certifique que el predio presenta afectación o limitación; ofertas de mercado inmobiliario de predios con similares características, que evidencien que el avalúo catastral fijado al predio objeto de revisión es superior al mercado inmobiliario; planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren que los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción ( Artículo 134 y 135, Resolución IGAC 070/2011)...”.*

Cualquier solicitud o aclaración adicional, con gusto será atendida por un equipo de profesionales a través de la línea telefónica 2347600 – Ext. 7600, de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30 p.m., en la página [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co), a través del correo institucional [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), y/o en los puntos de atención ubicados en los SUPERCADES de la ciudad donde hace presencia la Unidad.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

Finalmente, si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese [www.catastrobogota.gov.co/catastroenlinea](http://www.catastrobogota.gov.co/catastroenlinea) y obténgalo en forma rápida, segura y gratis.

Cordial Saludo,

LIGIA E. GONZÁLEZ MARTÍNEZ  
Gerente Comercial y Atención al Usuario (c)  
[contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: XXXXXXXXX  
Revisó: XXXXXXXXX