**LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES VIGENCIA 2022**

**1. INTRODUCCIÓN**

El proceso masivo de actualización catastral se basa en el uso de técnicas masivas que permiten la actualización y determinación de la información económica de cerca de 2,7 millones de predios, correspondientes al Censo Inmobiliario de Bogotá para la vigencia 2022. Este proceso de actualización en el aspecto económico es realizado mediante el uso de técnicas valuatorias, definidas en la normatividad expedida por el IGAC, en particular las resoluciones 620 de 2008, 070 de 2011 y Decreto 148 de 2020.

Estas técnicas valuatorias han sido desarrolladas en distintos tipos de procedimientos que incluyen el uso modelos econométricos, el diseño de tablas de valor para la construcción y los avalúos especiales. Cada uno de estos procedimientos difiere de los demás, no solo en cuanto a las fuentes de información y los procedimientos usados sino principalmente en la forma en la que el resultado final expresa el valor catastral.

**2. PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LA LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS MASIVOS**

El proceso de actualización catastral requiere el uso de técnicas masivas de valoración de predios que cumplan con los parámetros exigidos por el IGAC y que calculen el valor catastral como una aproximación al valor comercial de cada inmueble conformidad con las características físicas de cada predio, la normatividad urbanística vigente y del mercado inmobiliario.

Dadas las diferentes características de los predios de Bogotá, la determinación del avaluó catastral no se realiza a través de las mismas técnicas. Los principales elementos que determinan estas diferencias son la información disponible en el mercado, así como las características físicas y jurídicas de los mismos. En general, el método más usado por la Unidad es el de C*omparación de Mercado* el cual consiste en la valoración de un predio a partir del análisis cuantitativo del valor de las ofertas de predios similares[[1]](#footnote-1), sin embargo, algunos predios requieren del uso de otras metodologías debido a restricciones en la información disponible.

Así, en el proceso de liquidación de los avalúos catastrales se tienen tres grandes grupos de predios, los cuales son:

1. **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 avaluadores 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).
2. **Predios que no son de propiedad horizontal (NPH):** En este caso el avalúo corresponde a la suma del avalúo del terreno (generalmente calculado mediante la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas) y el avalúo de la construcción calculado mediante el método del *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/o estrato. 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 (como Construdata); posteriormente se aplica la respectiva depreciación aplicando la técnica de Fitto y Corvinni o la técnica de depreciación de Heidecke (para predios declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital).

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 Unidad 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, tipo, área, puntaje y edad, entre otras.

1. **Predios sin edificación.** para este tipo de predios, dadas sus características particulares, no es posible que su avalúo sea liquidado a partir de un modelamiento econométrico o de la aplicación de una tabla de valor, por lo cual se requiere la aplicación de un análisis puntual para determinar el valor de los mismos. En el caso de los predios con área superior a 500 m2, 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.

Es importante mencionar que dentro de estas grandes categorías de predios, no todos tienen alguna oferta en el mercado y que, incluso, algunos de ellos no se tranzan regularmente. Este es el caso de los predios denominados *Especiales*, entre los que se encuentran, entre otros, predios como el aeropuerto El Dorado, el estadio El Campin, la Universidad Nacional, etc. Estos predios pueden ser identificados y marcados en las bases de datos a priori para su investigación y valoración individual.

Una vez identificados los avalúos comerciales para cada uno de los predios, el valor catastral se deduce a partir de los porcentajes de relación entre el avalúo comercial y el avalúo catastral para terreno y construcción, respectivamente; esto es, en un principio todos los predios son liquidados con valor comercial estimado y para obtener el valor catastral de los predios se aplica el porcentaje que cada año determina el Gobierno Distrital a través del CONFIS. De acuerdo con esto, el avalúo catastral está definido como:

Donde:

: Porcentaje CONFIS para el valor del terreno

:Porcentaje CONFIS para el valor de la construcción

**3. PROCEDIMIENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO**

De acuerdo con el Artículo 88 de la Resolución 070 de 2011, la determinación del valor de terreno se realiza con la metodología de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, que es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las Zonas Homogéneas Físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Para la elaboración de las Zonas Homogéneas Físicas, ZHF, se toma como base la información geográfica de la vigencia anterior sobre la cual se hace la actualización con información de normatividad vigente del suelo de la Secretaría Distrital de Planeación (áreas de actividad y tratamientos urbanísticos), la capa de suelo de protección consolidada por el área de Cartografía de la Gerencia de Información Catastral y con trabajo de campo y oficina realizado por el Equipo de Avaluadores del proceso de la Subgerencia de Información Económica para actualizar las variables relacionadas con la adecuación al uso urbano (topografía, servicios públicos domiciliarios y vías) y las variables relacionadas con el uso de los inmuebles (actividad económica y su tipo), esta última de acuerdo con la realidad física de los predios.

La descripción de la codificación de capa de Zonas Homogéneas Físicas se presenta a continuación:







 

 

**3.1. Valor de Referencia**

El valor de referencia es el valor comercial por metro cuadrado de terreno generado por la Subgerencia de Información Económica que corresponde al valor de mercado determinado por ZHF. Este valor se obtiene a partir del análisis de la información de ofertas capturadas por el Observatorio Inmobiliario Catastral, OIC, obtenidas en campo o suministradas por fuentes secundarias y depuradas por el Equipo de Avaluadores del proceso, aplicando comparaciones de las ofertas en sectores de similares características físicas y normativas, comparaciones con puntos muestra (principalmente de predios NPH) y de otras fuentes como avalúos comerciales o revisiones de avalúo; como producto del análisis de las ofertas y otras fuentes se obtienen los valores de referencia los cuales son cargados en SIIC a nivel de identificador BARMANPRE (código de barrio, código de manzana, código de predio) con el valor unitario comercial de terreno para cada predio.

Para predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor de terreno fijado aplica para cada una de las unidades prediales contenidas en el terreno matriz donde se ubica la propiedad horizontal.

**3.2.1 Valor ajustado de terreno**

Corresponde al valor unitario de terreno con el cual se liquidará el avalúo comercial definitivo, el cual, para la mayoría de los predios, es el mismo valor de referencia citado anteriormente[[2]](#footnote-2). No obstante lo anterior, el valor ajustado de terreno puede diferir del valor de referencia en los siguientes casos:

* Predios PH cuyos valores unitarios de construcción ($/m2) resultantes luego de la aplicación del modelo o tabla son menores o iguales a cero; el ajuste se deberá realizar a toda la propiedad horizontal.
* Predios NPH con características particulares por forma en los cuales se debe realizar un ajuste en el valor unitario de terreno (forma de bandera, irregular, sin acceso o “ciego”).
* Predios de conservación arquitectónica[[3]](#footnote-3) cuya liquidación inicial de avalúo (AV = T + C) supera las condiciones del mercado dada las restricciones y/o tamaño del lote donde se ubica el predio de conservación. La Subgerencia de Información Económica realiza la identificación de estos predios en la etapa de sensibilidad.

Para todos los casos anteriores, la Subgerencia de Información Económica realiza los ajustes y el cargue de estos valores de terreno ajustados mediante el aplicativo de cargue de zonas para cada unidad predial en el SIIC o Liquidador.

**4. REGLAS DE ASIGNACIÓN DEL MÉTODO DE LIQUIDACIÓN DE PREDIOS**

**4. 1. PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**

De acuerdo con el artículo 17 de la Resolución 70 de 2011, la Propiedad Horizontal es una “Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.” Para los predios que se encuentran en régimen de Propiedad Horizontal, se tienen cuatro metodologías para realizar la liquidación del avalúo comercial.

**4.1.1. MODELO ECONOMÉTRICO**

La liquidación del avalúo comercial está en función de la siguiente formula y cada modelo econométrico asigna un valor integral comercial a cada predio.

: Área de construcción de la edificación m2

: Valor m2 integral comercial del predio $/ m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Modelos Econométricos** | | |
| **No. Modelo** | **Descripción Modelo** | **Uso Predominante** |
| M01\_1 | M01. Residencial PH, estrato 1 | 037 - 038 |
| M01\_2 | M01. Residencial PH, estrato 2 | 037 - 038 |
| M01\_3 | M01. Residencial PH, estrato 3 | 037 - 038 |
| M02\_4 | M02. Residencial PH, estrato 4 | 037 - 038 |
| M02\_5 | M02. Residencial PH, estrato 5 | 037 - 038 |
| M02\_6 | M02. Residencial PH, estrato 6 | 037 - 038 |
| M03 | M03. Oficinas PH | 035 – 036 - 043 - 044 - 045 - 046 - 059 - 081 – 082 - 092 |
| M04 | M04. Comercio PH | 039 - 040 - 060 |
| M05 | M05. Bodegas + Industria PH | 028 - 034 - 047 - 053 - 091 - 093 - 097 |
| M06\_123 | M06. Bifamiliar PH, estratos 1-2-3 | 001 - 002 - 009 - 019 - 020 - 022 |
| M06\_456 | M06. Bifamiliar PH, estratos 4-5-6 | 1. - 002 - 009 - 019 - 020 - 022 |

**4.1.2. TABLA DE VALOR TOTAL**

La liquidación del avalúo comercial La tabla asigna el valor total de la unidad.

Donde:

: Valor total dado por la tabla

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T21 - Parqueadero Libre PH** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 048 | 048 |
|
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 048 | 048 - 049 |
|

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **T22 - Parqueadero Cubierto PH** | | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 049 | 049 |
|
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 049 | 049 - 048 |
|

**4.1.3. TABLA DE VALOR INTEGRAL**

La tabla asigna el valor integral de la unidad y la liquidación del avalúo comercial está en función de la siguiente formula:

Donde:

: Área de construcción de la edificación m2

: Valor comercial integral $ / m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T23 - Depósito - Lockers** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 051 | 051 |
|

**4.1.4. TABLA DE VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN**

La tabla asigna el valor m2 de construcción de la unidad y la liquidación del avalúo comercial está en función de la siguiente formula:

Donde:

: Área de terreno (m2)

: Valor m2 comercial de terreno (ZHG) $ / m2

: Área de construcción de la edificación m2

:Valor m2 comercial de construcción de la edificación $ / m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T12 - Edificios de Parqueo** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 050 | 050 |
|

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **T17 - Piscinas** | | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 052 | 052 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T20 - Moteles, Amoblados y Residencias** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 027 | 027 |
|

**4. 2. PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL, NPH**

Para los predios que se encuentran en régimen de No Propiedad Horizontal, se tiene solo una metodología para realizar la liquidación del avalúo comercial.

**4.2.1. TABLA DE VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN**

La tabla asigna el valor m2 de construcción de la unidad y la liquidación del avalúo comercial está en función de la siguiente formula:

Donde:

: Área de terreno (m2)

: Valor m2 comercial de terreno (ZHG) $ / m2

: Área de construcción de la edificación m2

:Valor m2 comercial de construcción de la edificación $ / m2

| **T01 - Residencial** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 001 | 001 |
| 002 | 002 |
| 009 | 009 |
| 012 (Si el área construida total menor o igual a 350 m2 y de 5 pisos o menos) | 012 |
| 020 (Si la variable CLASE DE CONSTRUCCIÓN es igual a "R") | 020 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 001 | 001-003 |
| 001-004 |
| 001-009 |
| 001-012 |
| 001-014 |
| 001-020 |
| 001-022 |
| 001-026 |
| 001-056 |
| 001-058 |
| 001-080 |
| 002 | 002-003 |
| 002-004 |
| 002-009 |
| 002-012 |
| 002-014 |
| 002-020 |
| 002-022 |
| 002-026 |
| 002-056 |
| 002-058 |
| 002-080 |
| 009 | 009-001 |
| 009-002 |
| 009-003 |
| 009-004 |
| 009-012 |
| 009-014 |
| 009-020 |
| 009-022 |
| 009-026 |
| 009-056 |
| 009-058 |
| 009-080 |
| 012 (012- Si el área construida total menor o igual a 350 m2 y de 5 pisos o menos) | 012-001 |
| 012-002 |
| 012-003 |
| 012-004 |
| 012-009 |
| 012-020 |
| 012-022 |
| 012-056 |
| 020 (Si la variable CLASE DE CONSTRUCCIÓN es igual a "R") | 020-001 |
| 020-002 |
| 020-003 |
| 020-004 |
| 020-009 |
| 020-012 |
| 020-022 |
| 020-056 |
| Tres Unidades de Calificación y Tres Usos - Uso Predominante | 001 | 001-003-022 |
| 001-004-022 |
| 001-004-020 |
| 001-004-009 |
| 002 | 002-003-022 |
| 002-004-022 |
| 002-004-020 |
| 002-004-009 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Complementario | 003 | 003-001 |
| 003-002 |
| 004 | 004-001 |
| 004-002 |
| 020 | 020-001 |
| 020-002 |
| 012 | 012-001 |
| 012-002 |
| 022 | 022-001 |
| 022-002 |
| 058 | 058-001 |
| 058-002 |
| Tres Unidades de Calificación y Tres Usos - Uso Complementario | 003 | 003-001-0022 |
| 020 | 020-001-022 |
| 022 | 022-001-004 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **T02 - Adecuación Comercial** | | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 003 | 003 |
| 004 | 004 |
| 056 | 056 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 003 | 003-009 |
| 003-020 |
| 003-022 |
| 004 | 004-009 |
| 004-020 |
| 004-022 |
| 056 | 056-009 |
| 056-020 |
| 056-022 |
| Tres Unidades de Calificación y Tres Usos - Uso Predominante | 004 | 004-001-022 |
|
|

| **T03 - Bodegas e Industria** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 010 | 010 |
| 011 | 011 |
| 025 | 025 |
| 080 | 080 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 010 | 010-001 |
| 010-002 |
| 010-003 |
| 010-004 |
| 010-009 |
| 010-012 |
| 010-022 |
| 010-080 |
| 010-056 |
| 011 | 011-001 |
| 011-002 |
| 011-003 |
| 011-004 |
| 011-009 |
| 011-012 |
| 011-022 |
| 011-080 |
| 011-056 |
| 025 | 025-001 |
| 025-002 |
| 025-003 |
| 025-004 |
| 025-009 |
| 025-012 |
| 025-020 |
| 025-022 |
| 025-080 |
| 025-056 |
| Tres Unidades de Calificación y Tres Usos - Uso Predominante | 010 | 010-022-080 |
| 010-004-080 |
| 011 | 011-022-080 |
| 011-004-080 |
| 025 | 025-022-080 |
| 025-004-080 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **T04 - Bodega Económica** | | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 033 | 033 |
|

| **T05 - Oficinas** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 015 | 015 |
| 018 | 018 |
| 020 | 020 |
| 029 | 029 |
| 030 | 030 |
| 058 | 058 |
| 065 | 065 |
| 067 | 067 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 020 | 020-003 |
| 020-004 |
| 020-009 |
| 020-012 |
| 020-022 |
| 020-056 |

| **T06 – Institucional (Área construida total menor a 350 m2 con altura mayor a 5 pisos o área total mayor a 350 m2. )** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 012 | 012 |
|
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 012 | 012-003 |
| 012-004 |
| 012-009 |
| 012-020 |
| 012-022 |
| 012-056 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **T07 - Depósitos** | | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 022 | 022 |
|
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 022 | 022-003 |
| 022-004 |
| 022-009 |
| 022-020 |
| 022-056 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T08 - Colegios y Universidades de 1 a 3 Pisos** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 013 | 013 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T09 - Clínicas y Hospitales** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 017 | 017 |
|
| **T10 - Aulas de Clase** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 064 | 064 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T11 - Hoteles** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 021 | 021 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T12 - Edificios de Parqueo** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 024 | 024 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T13 - Parqueadero No PH (Sin Tarifa)** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 096 | 096 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T14 - Oficinas Operativas** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 005 | 005 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T15 - Enramadas** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 070 | 070 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T16 - Anexos Constructivos** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 071 | 071 |
| 072 | 072 |
| 073 | 073 |
| 076 | 076 |
| 077 | 077 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T17 - Piscinas** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 031 | 031 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T18 - Coliseos** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 032 | 032 |
|

| **T19 - Bodegas con Adecuación Comercial** | | |
| --- | --- | --- |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 008 | 008 |
| 014 | 014 |
| 023 | 023 |
| Dos Unidades de Calificación y Dos Usos - Uso Predominante | 008 | 008-001 |
| 008-002 |
| 008-003 |
| 008-004 |
| 008-009 |
| 008-012 |
| 008-020 |
| 008-022 |
| 008-080 |
| 008-056 |
| 023 | 023-001 |
| 023-002 |
| 023-003 |
| 023-004 |
| 023-009 |
| 023-012 |
| 023-020 |
| 023-022 |
| 023-080 |
| 023-056 |
| Tres Unidades de Calificación y Tres Usos - Uso Predominante | 008 | 008-022-080 |
| 008 | 008-004-080 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T20 - Moteles, Amoblados y Residencias** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 026 | 026 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T24 - Construcciones en Material de Desecho** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 001 | 001 |
| 002 | 002 |
| 009 | 009 |
| SI EN FICHA DE CALIFICACIÓN ARMAZÓN = "111" Y CALIFICACIÓN EN MUROS = "121" ENTONCES APLICAR VARIABLE MODELO | | |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T25 - Construcciones en Prefabricado** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 001 | 001 |
| 002 | 002 |
| 009 | 009 |
| SI EN FICHA DE CALIFICACIÓN ARMAZÓN = "112" Y CALIFICACIÓN EN MUROS = "124" | | |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **T26 - Colegios y Universidades de 4 o más pisos** | | |
| **Reglas de Negocio** | **Uso Predominante** | **Combinación de Usos** |
| Una Unidad de Calificación y Un Uso | 016 | 016 |
|

|  |
| --- |
| **Predios no incluidos en las combinaciones anteriores** |
| Para los predios incluidos en este literal, cada unidad de calificación se liquidará de manera independiente aplicando la tabla que corresponda según su uso y las variables que dicha tabla utilice (puntaje, edad, área, tipo residencial de manzana, estrato u otras). |
|

**4. 3. PREDIOS CON AVALÚO ESPECIAL**

Predios que, dadas sus características particulares, no es posible que su avalúo sea liquidado a partir de un modelamiento econométrico o de la aplicación de una tabla de valor, por lo cual se requiere la aplicación de un Avalúo Especial a la construcción en el cual, mediante un análisis puntual, se determina el valor de estos. LA COLUMNA CÓDIGO TABLA DOMINIOS LA ENTREGA TECNOLOGÍA.



| **ETIQUETA** | **USOS** | **DESCRIPCIÓN** | **CONDICIONES ESPECIALES DE LIQUIDACIÓN** | **CÓDIGO TABLA DOMINIOS** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| AV\_ESP\_USO | 047- Teatro en PH fuera de centro comercio | Predios con usos sin tabla de valores ni modelo econométrico Corresponde a los predios que tienen alguno de los usos descritos en cualquiera de sus unidades calificadas. | LIQUIDACIÓN DE PREDIOS CON AL MENOS UNA UNIDAD CALIFICADA CON USO DE AVALÚO ESPECIAL: si un predio tiene al menos una unidad calificada con uso de avalúo especial por:  - Uso sin tabla de valores ni modelo econométrico, - Uso sin tabla de valores ni modelo econométrico - Centro Comercial, - Unidades calificadas de predios de especial atención por sus condiciones especiales de construcción, las cuales requieren de un presupuesto de obra particular, o - Predios con unidades calificadas que superen los topes de áreas construidas definidas en las Tablas de Valores Unitarios de Construcción (área, puntaje o edad),  La unidad calificada que esté en alguna de las tres categorías anteriores será avalúo especial. Para el resto de las unidades calificadas que no estén en las tres categorías anteriores, se liquidarán de acuerdo con la variable modelo que corresponda. | 4 |
| 055 - Cementerios |
| 057 - Área de mezanine PH |
| 062 - Pista aeropuerto |
| 066 - Plazas de mercado |
| 074 - Beneficiaderos |
| 075 - Secaderos |
| 098 - Depósito almacenamiento PH |
| AV\_ESP\_CC | 006 - Centro comercial mediano NPH | Predios de usos sin tabla de valores ni modelo econométrico - Centro Comercial Corresponde a los predios que tienen alguno de los usos descritos en cualquiera de sus unidades calificadas, descritos como "Centro comercial PH o NPH", los cuales tienen una categoría propia debido a que el método de estimación del avalúo es producto de un análisis particular de mercado donde se consideran variables como: uso, nivel o piso, ubicación dentro del CC, área y otras características particulares; que van más allá de la estimación del costo de reposición de la construcción. | 15 |
| 007 - Centro comercial grande NPH |
| 041 - Centro comercial mediano PH |
| 042 - Centro comercial grande PH |
| 094 - Centro comercial pequeño NPH |
| 095 - Centro comercial pequeño PH |
| PRED\_CESP | Atípicos por características constructivas - Predios de especial atención por sus condiciones especiales de construcción, las cuales requieren de un presupuesto de obra particular O ANÁLISIS PUNTUAL. Estos predios son identificados por la Subgerencia de Información Económica según listado enviado (No se han identificado). | | 5 |
| AV\_ESP\_TOP | - Predios que superen los topes de edades, puntajes y áreas construidas definidas en las Tablas de Valores Unitarios de Construcción. | | 10 |
| AV\_ESP\_BIC | - Corresponde exclusivamente a los predios en No Propiedad Horizontal – NPH, que tienen reconocimiento por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, como Bienes de Interés Cultural dado que poseen un interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico; y que reciben una tipificación según su carácter monumental (M), integral (I), o tipológico (T). Esta caracterización se almacena como atributo en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC *(Predios con variable CLASE\_PREDIO diferente de N).* | | Los predios NPH en categoría BIC son avalúos especiales como regla general; para estos predios, todas las unidades calificadas, independientemente del uso, serán avalúo especial. | 11 |
| AV\_ESP\_MUL | - Predios con mezcla de usos liquidados por Tabla de Valores Unitarios de Construcción y Modelos Econométricos Predios con más de una unidad calificada y que poseen usos que son liquidados por medio de tablas de valores unitarios de construcción y otros por modelo. A esta categoría solo pertenecerán los predios cuyo uso predominante no sea estimado por modelo econométrico. (SI EL USO PREDOMINANTE ES DE TABLA DE CONSTRUCCIÓN SE DEBE HACER AVALÚO ESPECIAL). | | Para los predios en esta condición, todas las unidades calificadas, independientemente del uso, serán avalúo especial | 43 |
| **Predios con Avalúo Especial - Predios Identificados en la etapa de Validación de la Liquidación - Sensibilidad** | | | | |
| AV\_ESP\_TAB | Predios a los cuales el valor de construcción calculado por las tablas de valores unitarios no corresponde con las características del segmento de mercado inmobiliario. | | La unidad calificada que esté en esta condición será avalúo especial. El resto de unidades calificadas se liquidarán según la tabla que corresponda. | 9 |
| AV\_ESP\_MOD | Predios a los cuales el valor integral determinado por modelo econométrico no se ajusta al segmento del mercado inmobiliario. | | Para los predios en esta condición, todas las unidades calificadas, independientemente del uso, serán avalúo especial. Todos los usos llevarán el mismo valor integral. | 8 |
| AV\_ESP\_IND | Predios que tienen la categoría de atípicos luego de la aplicación de los modelos econométricos (por encontrase fuera de la zona de estimación "colas" de la distribución). Estos predios debido a sus características físicas o económicas el modelo no puede predecir su valor correctamente. Estos se incrementarán en un porcentaje correspondiente a **la mediana de la variación de los avalúos en función de el grupo de usos al que pertenezca y en una escala geográfica a nivel de predio, manzana, barrio, UPZ o localidad**. | | Para los predios en esta condición, todas las unidades calificadas, independientemente del uso, serán avalúo especial. Todos los usos llevarán el mismo valor integral. | 16 |
| **Predios con Avalúo Especial - Predios cuyo calculo de avalúo se realiza luego de la liquidación y estimación de Avalúos Catastrales** | | | | |
| REVIS\_CAT | Corresponde a los predios que han adelantado trámite de Revisión de Avalúo Catastral, y que en el sistema se le otorga los códigos de: 50 - Revisión de avalúo, 52 - Apelación revisión de avalúo, 53 - Reposición revisión de avalúo, 61 - Revisión Avalúo Masivo PH, 62 - Reposición revisión Avalúo Masivo PH, 63 - Apelación revisión Avalúo Masivo PH. Y que dentro del desarrollo del trámite se les haya asignado la marca 2 - Modificación de valor de terreno y/o 3 - Modificación del valor de construcción. Los predios con marca 0 - Valor confirmado o rechazado se exceptuarán de dicha identificación. | | Se liquidarán de acuerdo a la programación realizada por tecnología de acuerdo al porcentaje de la mediana de la variación de los avalúos del Censo vig 2022, en función del grupo de usos al que pertenezca y en una escala geográfica a nivel de predio, manzana, barrio, UPZ o localidad. . | 6 |
| AV\_AUTO\_CAT | Corresponde a los predios que han adelantado trámite de Auto estimación del Avalúo Catastral, cuyo código es: 60 - Autoavalúo. Para esta categoría solo se considerarán aquellos cuya auto estimación haya sido aceptada, es decir aquellos que dentro del desarrollo del trámite se les haya asignado la marca 2 - Modificación de valor de terreno y/o 3 - Modificación del valor de construcción. Los predios con marca 0 - Valor confirmado o rechazado se exceptuarán de dicha identificación. | | Se liquidarán de acuerdo a la programación realizada por tecnología de acuerdo al porcentaje de la mediana de la variación de los avalúos del Censo vig 2022, en función de el grupo de usos al que pertenezca y en una escala geográfica a nivel de predio, manzana, barrio, UPZ o localidad. | 44 |

**5. REGLAS DE APLICACIÓN DEL MÉTODO DE LIQUIDACIÓN PARA LAS TABLAS DE VALOR**

| **No. TABLA** | **NOMBRE** | **USOS ASOCIADOS** | **TIPO VALOR DE CONSTRUCCIÓN** | **VARIABLES** | **FUENTE** | **CONDICIONES DE LIQUIDACIÓN** | **VARIABLE MODELO** | **NOMBRE TABLA EN ARCHIVO DE CARGUE** | **TIPOLOGÍA MANZANA o ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| T01 | Residencial | 001 - 002 - 009 - 012 ( Si el área construida total menor o igual a 350 m2 y de 5 pisos o menos) - 020 (Si la variable CLASE DE CONSTRUCCIÓN es igual a "R") |  |  | SIIC | Para la aplicación de las tablas residenciales se debe tener en cuenta que la posición doce (12) de la ZHF, que corresponde a la ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE, sea uno (1), es decir, actividad RESIDENCIAL. Si la posición doce (12) de la ZHF NO es uno (1) pero el uso asociado es 001, 002 , 009, 012 ( Si el área construida total menor o igual a 350 m2 y de 5 pisos o menos), 020 (Si la variable CLASE DE CONSTRUCCIÓN es igual a "R") la asignación de la tabla residencial debe tomar el código de tipología de manzana(atributo de manzana). | T01\_1 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 1 o atributo de manzana 1. |
| Valor unitario construcción | Puntaje |  | T01\_2 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 2 o atributo de manzana 2. |
|  |  | Si área de terreno es mayor de cero (0) y menor a 49 m2 y el último dígito de la codificación de la ZHF es 2 o el código de tipología de manzana (atributo de manzana) es 2, entonces aplíquese la tabla T01 de tipo residencial asociado 3. | T01\_3 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 3 o atributo de manzana 3. |
|  | y |  | T01\_4 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 4 o atributo de manzana 4. |
| ($ / m2) | Edad | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Tipo Residencial asociado de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T01\_5 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 5 o atributo de manzana 5. |
|  |  |  | T01\_6 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 6 o atributo de manzana 6. |
|  |  | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T01\_7 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 7 o atributo de manzana 7. |
|  |  | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. | T01\_8 |  | Último dígito de codificación de zona homogénea física terminado en 8 o atributo de manzana 8. |
| T02 | Adecuación Comercial | 003 - 004 - 056 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Tipo Residencial asociado de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T02\_1 |  | Atributo de manzana 1,2,3 |
|  | y | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T02\_2 |  | Atributo de manzana 4,5,8 |
| ($ / m2) |  |  | T02\_3 |  | Atributo de manzana 6 |
|  | Edad | Para predios con puntajes superiores a 100 puntos, la variable modelo es avalúo especial. | T02\_4 |  | Atributo de manzana 7 |
| T05 | Oficinas | 015 - 018 -020 - 029 - 030 - 058 - 065 - 067 |  |  | SIIC | Si la variable CLASE DE CONSTRUCCIÓN es igual a "R", entonces aplíquese la T01 - Residencial para su liquidación. | T05\_1 |  | Atributo de manzana 1,2,3 |
| Valor unitario construcción | Puntaje |  | T05\_2 |  | Atributo de manzana 4,5,8 |
|  | y | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Tipo Residencial asociado de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T05\_3 |  | Atributo de manzana 6 |
| ($ / m2) | Edad | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T05\_4 |  | Atributo de manzana 7 |
|  |  | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |  |  |  |
| T03 | Bodegas e Industria | 010 - 011 - 025 - 080 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Área construida de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T03 |  | No aplica |
|  |  |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T04 | Bodega Económica | 033 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T04 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T06 | Institucional | 012 |  | Puntaje | SIIC | Si el área construida de la unidad calificada del predio es menos a 350 metros cuadrados con altura menor a 5 pisos, entonces aplique la T01 - Residencial para su liquidación. | T06 |  | No aplica |
| Valor unitario construcción | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Área construida de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. |
|  | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área de construcción por unidad calificada superiores a 10.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T07 | Depósitos | 022 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Área construida de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T07 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T08 | Colegios y Universidades de 1 a 3 Pisos | 013 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T08 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área de construcción por unidad calificada superiores a 10.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T09 | Clínicas y Hospitales | 017 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T09 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC |  |
| T10 | Aulas de Clase | 064 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T10 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC |  |
| T11 | Hoteles | 021 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T11 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área de construcción por unidad calificada superiores a 10.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T12 | Edificios de Parqueo | 024 - 050 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T12 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T13 | Parqueadero No PH (Sin Tarifa) | 096 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T13 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T14 | Oficinas Operativas | 005 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T14 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC |  |
| T15 | Enramadas | 070 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T15 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Para predios con área de construcción por unidad calificada superior a 1.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T16 | Anexos Constructivos | 071 - 072 - 073 - 076 - 077 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T16 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T17 | Piscinas | 031 - 052 | Valor unitario construcción | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T17 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T18 | Coliseos | 032 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T18 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Área construida por unidad calificada | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T19 | Bodegas con Adecuación Comercial | 008 - 014 - 023 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Puntaje, Edad, Área construida de cada uso para calcular el valor unitario de construcción. Luego dicho valor se asignará a cada unidad construida. | T19 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T20 | Moteles, Amoblados y Residencias | 026 - 027 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T20 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área de construcción por unidad calificada superior a 5.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T21 | Parqueadero Libre PH | 048 | Valor total de avalúo comercial | Estrato | SDP | Para predios con área total construida mayor a 35 metros cuadrados, se aplicará según el estrato la fórmula: | T21 |  | No aplica |
|  |
| (Área Total construida del predio / 17,5) x Valor por Estrato |
|  |
| En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Estrato del uso predominante y el área total construida del predio para calcular el valor total del predio. |
| $ | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
| Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| Para predios con área total construida superiores a 1.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T22 | Parqueadero Cubierto PH | 049 | Valor total de avalúo comercial | Estrato | SDP | Para predios con área total construida mayor a 35 metros cuadrados, se aplicará según el estrato la fórmula: | T22 |  | No aplica |
|  |
| (Área Total construida del predio/ 17,5) x Valor por Estrato |
|  |
| En el caso que se lleguen a presentar las combinaciones de usos (según reglas de asignación del método de liquidación), se deberá considerar las variables Estrato del uso predominante y el área total construida del predio para calcular el valor total del predio. |
| $ | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Para predios con área total construida superiores a 1.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T23 | Depósito - Lockers | 051 | Valor integral | Estrato | SDP | Valor integral ($/m2) =Valor total de avalúo comercial/área total construida | T23 |  | No aplica |
|  | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
| ($ / m2) | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área total construida superiores a 100 m2 la variable modelo es avalúo especial. |
| T24 | Construcciones en Material de Desecho | 001-002-009 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Se deberá aplicar esta tabla para los usos mencionados, si en la variable de la ficha de calificación las variables ESTRUCTURA ARMAZÓN es igual a "111" y ESTRUCTURA MUROS es igual a "121". | T24 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T25 | Construcciones en Prefabricado | 001-002-009 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Se deberá aplicar esta tabla para los usos mencionados, si en la variable de la dicha de calificación las variables ESTRUCTURA ARMAZÓN es igual a "112" y ESTRUCTURA MUROS es igual a "124". | T25 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Edad | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
| T26 | Colegios y Universidades de 4 o más pisos | 016 | Valor unitario construcción | Puntaje | SIIC | Para predios con edades superiores a 100 años, la variable modelo es avalúo especial. | T26 |  | No aplica |
| ($ / m2) | Edad | SIIC | Para predios con puntajes superiores a 100, la variable modelo es avalúo especial. |
|  | Área construida por unidad calificada | SIIC | Para predios con área construida por unidad calificada superior a 10.000 m2 la variable modelo es avalúo especial. |







Hace parte de este documento el archivo en excel REGLAS\_ASIGNACION\_METODO\_LIQUIDACION\_VIG\_2022\_v9

1. De acuerdo con el parágrafo 2, del artículo 8 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, “El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.” [↑](#footnote-ref-1)
2. El valor ajustado de terreno, que corresponden al valor comercial de terreno, puede ser diferente al valor de referencia para el caso en que se tenga que hacer ajustes de terreno por valores negativos en las construcciones. [↑](#footnote-ref-2)
3. Estos predios conservan su valor de referencia; se debe ajustar el valor comercial de terreno. Lo ideal es tener estos predios previamente identificados con el fin de realizar el cargue de su valor de terreno ajustado antes de la liquidación inicial. [↑](#footnote-ref-3)