
MANUAL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Dirección de Sistemas de Información y Catastro

**Documento elaborado por
Equipo de funcionarios
De La Dirección de
Sistemas de información y Catastro**

**Se agradece la participación y colaboración de:
funcionarios de la Dirección de Sistemas
de Información y Catastro**

INTRODUCCIÓN

El manual se presenta como un medio de consulta y estudio, con la finalidad de contribuir a la calidad, productividad y competitividad de las personas interesadas o involucradas con los temas y procesos catastrales.

El propósito del presente manual es la realización de un documento escrito necesario en los procesos y procedimientos de la Dirección de Sistemas de Información y Catastro, además de las oficinas municipales; con la finalidad que sirva como herramienta que contribuya al tratamiento catastral de los predios con reglamento de propiedad horizontal.

La construcción del manual de reglamento de propiedad horizontal es la recopilación de la teoría y ejemplos necesarios con la finalidad de normalizar la información, asesorar tanto a los funcionarios departamentales y municipales; orientar a los funcionarios en el desempeño de sus funciones catastrales y ser un documento guía en los temas catastrales.

La importancia de este manual, reside en ser un instrumento de información necesario para la interacción de la Dirección de Sistemas de Información y Catastro con los funcionarios de los municipios del departamento de Antioquia, ya que con su existencia se espera involucrar personas conscientes en el tema del tratamiento de los predios con la característica de reglamento de propiedad horizontal con el objetivo de lograr la eficiencia y efectividad en las funciones catastrales.

CONTENIDO

		Pág
1	TRATAMIENTO CATASTRAL DE PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	07
1.1	CARACTERÍSTICA 2 R.P.H EDIFICIO	08
1.2	CARACTERÍSTICA 3 R.P.H PARCELACIÓN	11
1.3	CARACTERÍSTICA 4 R.P.H CONDOMINIO	12
2	NORMAS Y PAUTAS PARA TENER EN CUENTA AL REALIZAR LA FICHA RESUMEN	14
2.1	MATRÍCULAS PARA LAS ÁREAS COMUNES	14
2.2	ZONAS GEOECONÓMICAS	14
2.2.1	Característica Normal	14
2.2.2	Característica 2 RPH Edificio	15
2.2.3	Característica 3 Parcelación	15
2.2.4	Característica 4 Condominio	15
2.3	ESPACIOS PÚBLICOS	16
2.4	COEFICIENTES	16
2.5	DESTINO ECONÓMICO PARA LAS UNIDADES PREDIALES	16
2.6	CASOS PARA URBANIZACIONES QUE PRESENTAN ETAPAS TERMINADAS Y PROYECTADAS SIN CONSTRUIR REGLAMENTADAS	17
3	CÁLCULO DEL AVALÚO PARA CARACTERÍSTICAS RPH	18
3.1	PREDIOS CON CARACTERÍSTICA CONDOMINIO	18
3.2	PREDIOS CON CARACTERÍSTICA RPH SIN ÁREAS PRIVADAS	27
3.3	PREDIOS CON CARACTERÍSTICA RPH CON ÁREAS PRIVADAS	32
3.4	PREDIOS CON CARACTERÍSTICA PARCELACIÓN	37
4	APROBACIÓN	43
	BIBLIOGRAFÍA	44

1. TRATAMIENTO CATASTRAL DE PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

El régimen de propiedad horizontal se encuentra reglamentado por la Ley 675 del 2001, que establece las normas básicas para su constitución.

La propiedad horizontal es una forma de posesión que hace objeto de propiedad exclusiva o particular para determinadas partes de un inmueble y de propiedad común, donde ciertas áreas son destinadas a uso o servicio común de todos los propietarios.

También se puede presentar el caso en una casa de un piso, donde las partes en que se divida dicha casa pertenezcan a varios propietarios independientemente cada uno del dominio del otro.

Para efectos catastrales a los predios reglamentados en propiedad horizontal se les diligencia la ficha predial y también la ficha resumen que contendrá la información general del predio con las debidas anotaciones, para los bienes de uso común.

Para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán fichas prediales independientes, relacionadas con la cédula catastral del predio y edificio al que pertenecen tanto para señalar su procedencia, como para indicar el coeficiente que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes.

Para la inscripción catastral de los predios en régimen de propiedad horizontal se debe tener en cuenta las siguientes indicaciones:

Identificar en la escritura de RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL las siguientes apreciaciones:

- ✿ Identificar el predio sobre el cual se está levantando la propiedad horizontal.
- ✿ Verificar el modo de adquisición y matrícula o matrículas inmobiliarias que lo conforman.
- ✿ Identificar las áreas comunes y privadas.
- ✿ Identificar las áreas públicas cedidas al municipio.
- ✿ Identificar coeficientes para las áreas comunes internas del edificio.
- ✿ Identificar coeficientes para las áreas comunes externas de los edificios.

Una vez identificados los datos anteriores ubicar el predio dentro de una de éstas características.

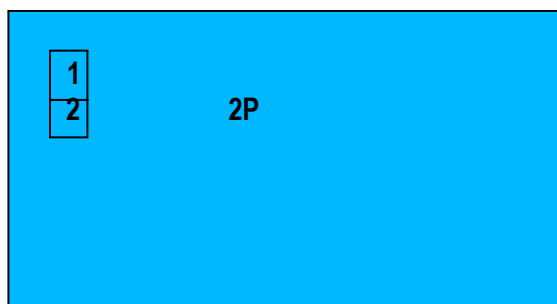
1.1 CARACTERÍSTICA 2 (R.P.H) EDIFICIO

Predio sometido al reglamento de propiedad horizontal, contenido en escritura pública "Artículo 1° ley 182 de 1948 los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con la disposiciones de esta ley," pero que cuenta con un sólo edificio. Se incluyen aquí los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes a unifamiliares.

Para las propiedades horizontales no reglamentadas con unidades prediales con diferentes matrículas se aplicará la característica R.P.H en los procesos de formación o actualización. Cuando en el proceso de conservación se presenta esta característica se devuelve la escritura al usuario para su corrección.

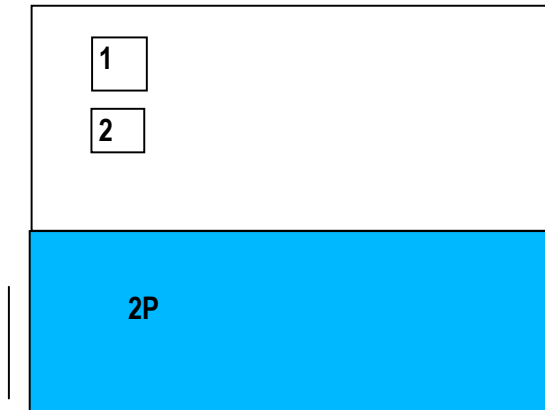
Dentro de éste podemos encontrar los siguientes casos:

1.



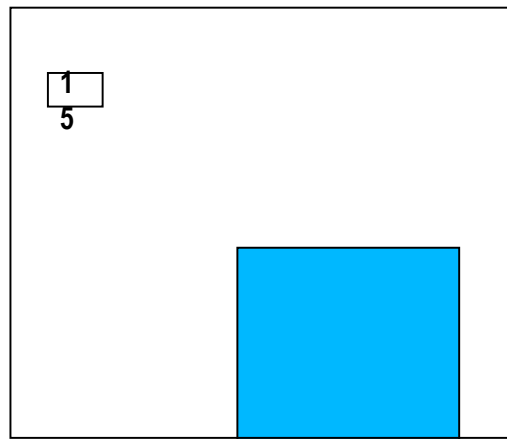
Todo el terreno es común.
Este predio puede ser
propiedad horizontal
reglamentada o no.

2.



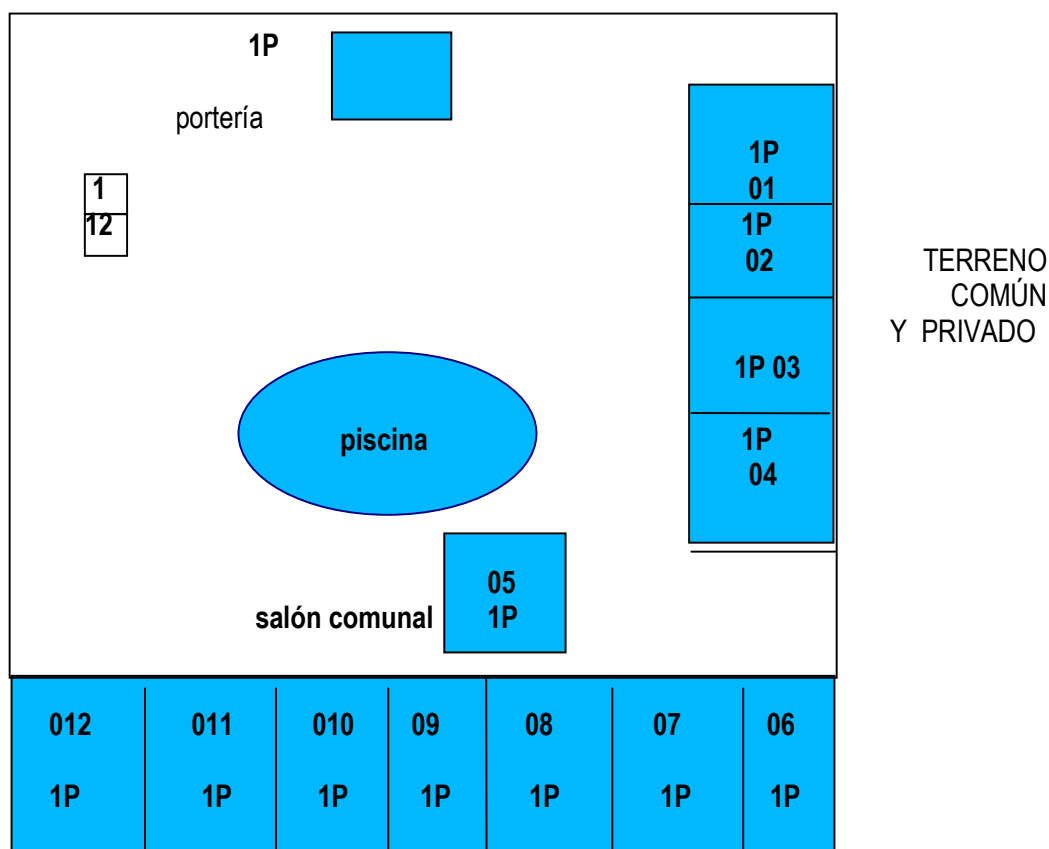
Se debe verificar si el área libre es común o privada. Este predio puede ser propiedad horizontal reglamentada o no.

3.



TODO EL TERRENO ES COMÚN

4.



A las unidades prediales con diferentes poseedores con terreno común se les aplicará el mismo concepto.

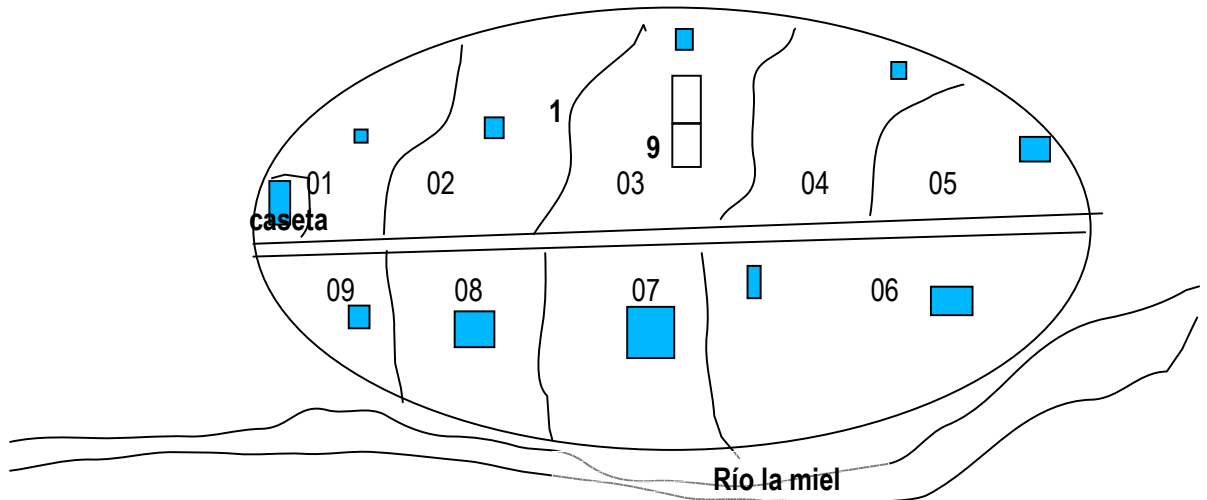
Su coeficiente de copropiedad (coeficiente edificio) establecido en la escritura, debe ser del ciento por ciento al realizar la suma de todas sus unidades. El coeficiente tiene como fin primordial permitir que se calcule las áreas comunes para cada unidad predial.

En procesos de formación y actualización cuando no se tenga el coeficiente, se debe calcular haciendo uso de una regla de tres, para la cual se tiene en cuenta la relación entre sumatoria de las áreas construidas privadas de las unidades y el área construida privada de cada unidad.

Las unidades prediales con esta característica deben estar pegadas al correspondiente edificio, y debe elaborarse una ficha resumen para el mismo, que contenga la información general, y sus áreas de terreno y construcción comunes; con el fin de que el sistema las tome con el coeficiente y las calcule para cada unidad predial.

1.2 CARACTERÍSTICA 3 R.P.H PARCELACIÓN

Porción pequeña de terreno con diferentes dueños para el cual debe existir una escritura de régimen de propiedad horizontal. Tener presente que en ésta característica el área privada es mayor que el área común y se puede encontrar más de una construcción en las unidades prediales, lo que se reglamenta es el área de terreno, por lo tanto, la manera de proceder es igual a como se reglamenta un edificio.



Por tener las características de una propiedad horizontal debe trabajarse igual que el caso anterior, con la diferencia que el predio en general de una manera ficticia se considera como un edificio; por tanto, en los procesos de formación y de actualización cuando no se tenga el coeficiente, y se vaya a calcular por regla de tres se tiene en cuenta la relación: Sumatoria de las áreas privadas de lote y el área privada de lote de cada unidad predial.

1.3 CARACTERÍSTICA 4 R.P.H CONDOMINIO

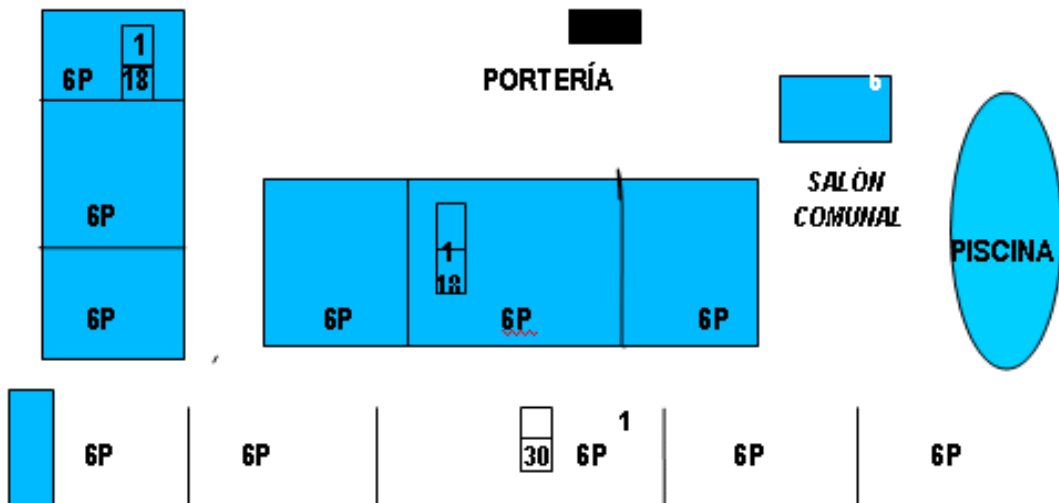
Como los anteriores también poseen características de propiedad horizontal, se trabaja como tal, pero presenta dos o más edificios o bloques.

Cada edificio individualmente considerado se trabaja como ya se dijo en el R.P.H. (2); pero para el total de edificios se debe contar con otro coeficiente (coeficiente predio), que permite el cálculo de las áreas comunes que corresponden a cada uno de ellos. Este coeficiente predio debe de estar estipulado en la escritura que establece el reglamento; pero en formaciones y actualizaciones es posible que no se tenga, entonces, igual por regla de tres se procede a su cálculo teniendo presente la relación entre sumatoria de las áreas construidas privadas de todas las unidades y el área construida privada de cada unidad.

Se debe diligenciar la ficha resumen para el condominio, diferente de la que se hace por cada edificio; y como se dijo anteriormente debe contener los aspectos generales, totales de áreas, pero con respecto al predio en general.

En la característica Condominio se tiene en la cuenta dos coeficientes, uno para el edificio que calcula las áreas comunes al interior de éste denominado COEFICIENTE EDIFICIO; otro para calcularlas al exterior de los dos o más edificios que se establezcan dentro del correspondiente reglamento de propiedad horizontal denominado COEFICIENTE PREDIO.

NOTA: Los predios que presenten dos o más edificios o bloques de edificios y la escritura sólo mencione un coeficiente el funcionario calculará el otro de acuerdo al procedimiento preestablecido.



Una vez identificada la característica del predio de acuerdo a la escritura de régimen de propiedad horizontal se procede a cancelar el predio que se sometió a R.P.H. y se diligencia la ficha predial para tantas unidades prediales como lo diga el R.P.H., y se elabora la ficha resumen correspondiente.

2. NORMAS Y PAUTAS PARA TENER EN CUENTA AL REALIZAR LA FICHA RESUMEN

2.1 MATRÍCULAS PARA LAS ÁREAS COMUNES

En los casos en que se haya asignado distintas matrículas inmobiliarias a las áreas comunes de unidades inmobiliarias cerradas o no, cuando se haya presentado anteriormente un loteo al Reglamento de Propiedad Horizontal y en el momento de diligenciarse este se citan las áreas comunes dentro de éste, se tendrá en cuenta lo siguiente: No se crearán nuevas cédulas catastrales, estas áreas se incluirán en la ficha resumen correspondiente, dejando constancia en las observaciones de la misma sobre las matrículas inmobiliarias incluidas en las áreas comunes del respectivo predio, con el fin que se repartan con el coeficiente de cada unidad predial.

En consecuencia, aunque las áreas comunes se les hayan asignado matrículas inmobiliarias, éstas no se tratarán como predios aparte sino como lo que son, áreas comunes.

2.2 ZONAS GEOECONÓMICAS

Para la determinación del avalúo catastral de un predio, la investigación económica de valores de la construcción involucra las áreas comunes; por lo tanto, se debe tener en la cuenta, que las zonas geoeconómicas para las áreas comunes y privadas no construidas, no es igual al valor de las zonas geoeconómicas de áreas construidas comunes, privadas o superficie ocupada.

Lectura de zonas neoeconómicas de acuerdo a la característica del predio para identificar áreas privadas y comunes:

2.2.1 Característica 1 Normal:

Para los predios ubicados en esta característica se presentan los siguientes movimientos: Cancelación de predios por RPH, loteos, englobes, ventas parciales de uno o varios lotes.

Los predios que se cancelan por RPH en urbanismo común, tanto para las unidades prediales como en la ficha resumen se debe asumir la zona en la cual se encontraba ubicado el predio cancelado; para los reglamentos que se

determinan como conjunto adquieren la nueva zona económica y física para informar las áreas comunes y privadas.

En el caso de loteo y ventas parciales, los predios nuevos deben estar en alguna de las zonas geoeconómicas del predio que se cancela.

Cuando se presenta un englobe, el predio que se crea debe contener todas las zonas de los predios que se retiran para realizar el movimiento.

2.2.2 Característica 2 RPH Edificio:

Es utilizado para reglamentos en urbanismo común y conjunto, para los RPH de conjunto para realizar la lectura de zonas se debe tener en cuenta que cuando el reglamento no posee áreas privadas se informa las zonas que identifica las áreas comunes y privadas de acuerdo a un porcentaje que ocupa la construcción en lote determinando las zonas privadas y comunes tanto en las unidades prediales como en la ficha resumen 2.

Cuando el reglamento posee áreas privadas se realiza el procedimiento de igual manera que la característica Parcelación.

2.2.3 Característica 3 Parcelación:

Se debe informar la zona en la ficha predial la cual corresponde al área privada, diligenciándola al 100% realizando la anotación que puede contener otras zonas pero no se relacionan con la zona común.

Para la ficha resumen 2 anotar la zona que identifica la zona común al 100% teniendo en cuenta que el predio puede poseer otras zonas no relacionadas con las áreas privadas de lote.

2.2.4 Característica 4 Condominio:

Tanto en las unidades prediales como en la ficha resumen 2 se identifican las áreas privadas de lote diligenciándolos al 100% teniendo en cuenta que pueden tener otras zonas que no se relacionan con las áreas comunes.

La ficha resumen 1 se debe informar con las zonas que están relacionadas con las áreas comunes en un 100% teniendo presente que el predio puede poseer otras zonas no relacionadas informándolas en las unidades prediales y en la ficha resumen 2.

Los Condominios deben tener zonas de conjunto residenciales para la identificación de áreas comunes y privadas.

2.3 ESPACIOS PÚBLICOS

Son aquellas zonas cedidas al municipio como las vías o zonas verdes que formaron parte del predio sometido a R.P.H deberán segregarse del predio al cual se halle inscrito y para ello se asignará nueva cédula catastral con su respectiva ficha predial a nombre del dueño del predio; o al municipio si ya existe la escritura de cesión debidamente registrada. Esto siempre y cuando se halle claramente determinado en la respectiva escritura y con su matrícula inmobiliaria independiente.

2.4 COEFICIENTES

"La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en la cuenta el valor de las unidades privadas; deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monte de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, área y servicios de uso común.

Todas y cada una de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación en su caso" Artículo 13 Decreto 1365 de 1986.

2.5 DESTINO ECONÓMICO PARA LAS UNIDADES PEDIALES.

Para cada una de las unidades prediales se coloca el destino económico enunciado en la escritura de R.P.H excluyendo los siguientes casos:

- Cuando se presenten predios con característica de propiedad horizontal o condominio que serán construidos por etapas y hacen parte de un mismo

reglamento pero en el momento de la visita a terreno no está construido en su totalidad se procede de la siguiente manera:

Diligenciar las fichas para cada una de las unidades prediales contempladas en el reglamento de propiedad horizontal debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, colocando las unidades que no se encuentran construidas y que tiene matrícula inmobiliaria destino económico 16.

- Cuando se presenten predios en propiedad horizontal que en el momento de la visita a terreno no está construido se procederá de la siguiente manera:

Realizar las fichas para cada una de las unidades prediales contempladas en el reglamento de propiedad horizontal debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, colocando a las unidades prediales que tienen matrícula inmobiliaria destino económico 12.

- Cuando se presenten unidades prediales correspondientes a parqueaderos descubiertos se debe colocar a las unidades prediales correspondientes destino económico 16

2.6 CASOS PARA URBANIZACIONES QUE PRESENTAN ETAPAS TERMINADAS Y PROYECTADAS SIN CONSTRUIR REGLAMENTADAS

Se realiza el procedimiento establecido tanto para la etapa construida como para la etapa o etapas proyectadas de la siguiente manera:

- 1) Abrir ficha resumen 2 con el área lote de la etapa y el área común de la misma etapa.
- 2) Hacer la ficha predial para la respectiva unidad a nombre de la persona propietaria donde constará la información jurídica, área privada, coeficiente predio que debe ser la diferencia de los coeficientes de las unidades prediales de las etapas ya terminadas, coeficiente edificio que debe corresponder a un 100%, además de la información que debe llevar toda ficha predial.

3 CÁLCULO DEL AVALÚO PARA CARACTERÍSTICAS R.P.H

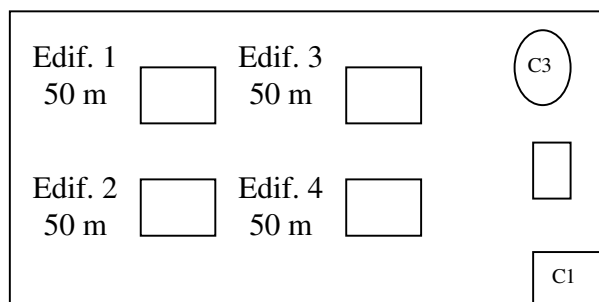
3.1 PREDIOS CON CARACTERÍSTICA CONDOMINIO

Se trabajan las fichas resumen No. 1 y No. 2

Abreviaturas: FR1 = Ficha Resumen No. 1
FR2 = Ficha Resumen No. 2

Ejemplo:

Área Condominio = 500m



Coeficiente Predio = 6.25 %

Cada edificio tiene 4 unidades prediales y un Coeficiente Edificio = 25%

$$\text{Área Común Ficha Resumen No.1} = \frac{\text{Área Cond} - \Sigma \text{Área Edif}}{500 \text{ m} - 200 \text{ m}} = 300 \text{ m}$$

$$\text{Área Común Ficha Resumen No.2} = 50 \text{ m} \times 4 \text{ unid.pred} = 200 \text{ m}$$

El condominio tiene más de un edificio y cada edificio lleva una ficha resumen No 2.

Reporte Zonas Geoeconómicas

Predio	Edificio	Unid. Predial	%	No. Zona Geoecon.	%	No. Zona Geoecon.		
42	0	0	20	4	80	5	Predio	
42	1	0	100	3			Edificio	Común
42	2	0	100	3			Edificio	Común
42	3	0	100	3			Edificio	Común
42	4	0	100	3			Edificio	Común
42	1	1	100	3			Unid Pred	Privado

Zonas Geoeconómicas

Número	Valor
5	250
4	500
3	2000
2	1000

a. Valor Lote Área Común Ficha Resumen No. 1

Cuando el edificio es cero y la unidad predial es cero, se calcula el valor lote área común teniendo en la cuenta las diferentes zonas geoeconómicas en que esté ubicado.

Para el ejemplo el predio está ubicado en las zonas 4 y 5.

$$\text{Valor Lote Área Común} = \frac{\text{Área Común FR1} * \% \text{ Zona Geoecon} * \text{Vir Adoptado}}{\text{Predio Lote Zona Geoeconómica}}$$

Valor Lote
 Área Común = 300 m * (20% * 500 + 80% * 250)
 Predio

Valor Lote
 Área Común = 90000

Predio

Aplicando coeficiente predio:

Valor Lote

$$\frac{\text{Área Común}}{\text{Predio}} = \frac{\text{Valor Lote}}{\text{Predio}} \times \text{Coeficiente Predio (Ficha Predial)}$$

Coeficiente predio

Valor Lote

$$\text{Área Común} = 90000 * 6.25\% = 5625$$

Predio

Coeficiente predio

b. Valor Lote Área Común Ficha Resumen No. 2

Se hace para cada uno de los edificios, teniendo en la cuenta las diferentes zonas en que estén ubicados.

Ejemplo: Edificio No. 1 el cual está ubicado solo en la zona No. 3

Valor Lote

$$\text{Área Común Edificio} = \text{Área Común} * \text{Valor adoptado} * \% \text{ Zona Geoecon. FR2}$$

Valor Lote

$$\text{Área Común Edificio} = 50m * 2000 * 100\% = 100000$$

Aplicando coeficiente edificio:

Valor Lote Área

$$\frac{\text{Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = \frac{\text{Valor Lote}}{\text{Área Común Edificio}} * \text{Coeficiente Edificio}$$

Valor Lote Área

$$\text{Común Edificio} = 100000 * 25\% = 25000$$

Coeficiente edificio

Calculamos el Valor Total Lote Área Común:

$$\text{Valor Total Lote Área Común} = \frac{\text{Valor Lote Área Común Predio}}{\text{Coeficiente Predio}} + \frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}}$$

$$\text{Valor Total Lote Área Común} = 5625 + 25000 = 30625$$

c. Área Común Ficha Resumen No. 1

$$\frac{\text{Área Común Predio}}{\text{Coeficiente predio}} = \frac{\text{Área Común FR1}}{\text{FR1}} * \text{Coeficiente Predio}$$

$$\frac{\text{Área Común Predio}}{\text{Coeficiente predio}} = 300 * 6.25\% = 18.75$$

d. Área Común Ficha Resumen No. 2

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente edificio}} = \frac{\text{Área Común FR2}}{\text{FR2}} * \text{Coeficiente Edificio}$$

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente edificio}} = 50 * 25\% = 12.5$$

$$\text{Área Común Total} = \frac{\text{Área Común Predio}}{\text{Coeficiente Predio}} + \frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}}$$

$$\text{Área Común Total} = 18.75 + 12.5 = 31.25$$

e. Área Privada (Ficha Predial)

El área de terreno equivale al área privada. Ejemplo: patios internos.

Es opcional. Algunas unidades prediales las traen y otras no.

Área Privada Lote = 7 m

Valor Lote Área Privada = Área Privada Lote * Valor Adoptado * % ZonaGeo.

Valor Lote Área Privada = 7 * 2000 * 100% = 14000

f. Área Total

La suma del Área Común total más el Área Privada.

Área Total = [Área Común Total + Área Privada Lote] * %descto. por Área de Lote

Área Total = [31.25 + 7] * 100% = 38.25

No tiene descuento porque el Área Total es igual a 38.25

g. Valor Lote Condominio

Valor Lote Condominio = Valor Total Lote Común + Valor Lote Área Privada

Valor Lote Condominio = 30625 + 14000

Valor Lote Condominio = 44625

h. Valor Construcción FR1

Tenemos 3 construcciones comunes para FR1 (Ver gráfica, son C1, C2 y C3).

Tablas de Construcciones

PUNTOS	IDENTIFICADOR	VALOR
20	1	15000
35	1	35000
50	20	5420
60	3	48000
20	3	12000

En la FR1 se encuentran las construcciones comunes:

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	1	20	30
2	1	35	300
3	20	50	60

Valor Construcción = Área Construida * Valor según Tabla de Construcción.

Para cada una de las construcciones sería:

$$\text{Valor C1} = 30 * 15000 = 450000$$

$$\text{Valor C2} = 300 * 35000 = 10500000$$

$$\text{Valor C3} = 60 * 5420 = 325200$$

Total Valor Construcción = Σ Valor Construcción

$$\text{Total Valor Construcción} = 450000 + 1050000 + 325200 = 11275200$$

Aplicando coeficiente predio:

$$\text{Total Valor Construcción} = \frac{\text{Total Valor Construcción} * \text{Coeficiente Predio}}{\text{Coeficiente Predio}}$$

$$\text{Total Valor Construcción} = 11275200 * 6.25\% = 704700$$

Coeficiente Predio

$$\text{Total Área Construida} = \Sigma \text{Áreas Construidas}$$

$$\text{Total Área Construida} = 30 + 300 + 60 = 390 \text{ m}$$

Aplicamos Coeficiente Predio:

$$\text{Total Área Construida} = \frac{\text{Total Área} * \text{Coeficiente Predio (Ficha Predial)}}{\text{Coeficiente Predio Construida}}$$

$$\text{Total Área Construida} = 390 * 6.25\% = 24.375$$

Coeficiente Predio

i. Valor Construcción Común FR2

Ejemplo: Escalas, circulación.

En la FR2 se encuentran la construcción:

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	3	20	150

$$\text{Valor Construcción} = \text{Área Construida} * \text{Valor según tabla de construcción.}$$

Para la construcción sería:

$$\text{Valor C1} = 150 * 12000 = 1800000$$

$$\text{Total Valor Construcción} = \Sigma \text{ Valor Construcción}$$

$$\text{Total Valor Construcción} = 1800000$$

Aplicando coeficiente edificio:

$$\text{Total Valor Construcción} = \text{Total Valor Construcción} * \text{Coeficiente Edificio}$$

$$\text{Total Valor Construcción} = 1800000 * 25\% = 450000$$

Coeficiente Edificio

$$\text{Total Área Construida} = \Sigma \text{ Áreas Construidas}$$

$$\text{Total Área Construida} = 150 \text{ m}$$

Aplicamos Coeficiente Edificio:

$$\text{Total Área Construida} = \text{Total Área} * \text{Coeficiente Edificio (FR2)}$$

Coeficiente Edificio Construida

$$\text{Total Área Construida} = 150 * 25\% = 37.5$$

Coef. Edificio

$$\text{Total Área Construcc. Comunes} = \text{Total Área Construida Coeficiente Predio} + \text{Total Área Construida Coeficiente Edificio}$$

$$\text{Total Área Construcciones Comunes} = 24.375 + 37.5 = 61.875$$

$$\text{Total Valor Construcc. = Total Valor Construcción + Total Valor} \\ \text{Construcción Comunes Coeficiente Predio Coeficiente edificio}$$

Total Valor Construcciones = 704700 + 450000 = 1154700
Comunes

j. Valor Construcciones Privadas (Ficha Predial)

Se calcula igual que para los predios normales.

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	3	60	90

$$\text{Valor Construcción = Área Construida * Valor según tabla de construcción.}$$

Para la construcción sería:

$$\text{Valor C1} = 90 * 48000 = 4320000$$

$$\text{Total Valor Construcción = Valor Construcción} \\ \text{Privada}$$

Total Valor Construcción = 4320000
Privada

k. Total Valor de la Construcción tanto Comunes como Privadas

$$\text{Total Valor Construcción = Total Valor Construcc. + Total Valor Construcc.} \\ \text{Comunes Privada}$$

Total Valor Construcción = 1154700 + 4320000 = 5474700

I. Generar Avalúo para la Unidad Predial

AVALÚO UNIDAD PREDIAL	=	VALOR LOTE + CONDominio	TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN
----------------------------------	----------	------------------------------------	-------------------------------------

AVALÚO
UNIDAD PREDIAL = 44625 + 5474700 = 5519325

NOTA: Solo se ha calculado el avalúo para una unidad predial de un solo edificio. Recordar que para el ejemplo son 4 unidades prediales por cada edificio, y en total son 4 edificios.

3.2 PREDIOS CON CARACTERÍSTICA RPH SIN ÁREAS PRIVADAS

Se trabaja la FR2.

Ejemplo:

Área RPH = 50m



El edificio tiene 4 unidades prediales y un Coeficiente Edificio = 25%

Área Común Lote FR2 = 50m

Área Total = 50m

No hay áreas comunes externas, ni áreas privadas.

Reporte Zonas Geoeconómicas

Predio	Edificio	Unid. Predial	%	No. Zona Geoecon.	%	No. Zona Geoecon.
45	1	0	50	3	50	2
45	1	1	50	3	50	2

Edificio
Unid
Predial

Zonas Geoeconómicas

NÚMERO	VALOR
5	250
4	500
3	2000
2	1000

a. Valor Lote Área Común Edificio

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = \text{Área Común} * \text{Vlr Adoptado} * \frac{\% \text{ Zona Geoeconómica}}{\text{Zona Geoeconómica}}$$

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = 50\text{m} * (2000 * 50\% + 1000 * 50\%) = 75000$$

Aplicando coeficiente edificio:

$$\frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = \frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Área Común Edificio}} * \text{Coeficiente Edificio (FR2)}$$

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio Coeficiente edificio} = 75000 * 25\% = 18750$$

b. Área Común FR2

$$\begin{array}{l} \text{Área Común} \\ \text{Edificio} \\ \text{Coeficiente edificio} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Área Común} \\ \text{FR2} \end{array} * \begin{array}{l} \text{Coeficiente Edificio} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Área Común} \\ \text{Edificio} \\ \text{Coeficiente edificio} \end{array} = \begin{array}{l} 50 \\ \\ \end{array} * \begin{array}{l} 25\% \end{array} = 12.5$$

c. Área Privada (Ficha Predial)

Para este caso no se cuenta con área privada de lote.

$$\text{Área Privada Lote} = 0$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = \text{Área Privada Lote} * \text{Valor Adoptado} * \% \text{ ZonaGeo.}$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = 0$$

d. Área Total

La suma del Área Común total más el Área Privada.

$$\text{Área Total} = (\text{Área Común Total} + \text{Área Privada Lote}) * \% \text{dscto. por Área de Lote Urb. o Rural}$$

$$\text{Área Total} = (12.5 + 0) * 100\% = 12.5 \text{ m}$$

No tiene descuento porque el Área Total es igual a 12.5 m

e. Valor Lote RPH

$$\text{Valor Lote RPH} = \text{Valor Lote Área Común Edificio} + \text{Valor Lote Área Privada}$$

Valor Lote RPH= 18750 + 0 = 18750

f. Valor Construcción Común FR2

En la FR2 se encuentran la construcción:

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	3	20	150

Valor Construcción = Área Construida * Valor según tabla de construcción.

Para la construcción sería:

Valor C1 = 150 * 12000 = 1800000

Total Valor Construcción = Σ Valor Construcción

Total Valor Construcción = 1800000

Aplicando coeficiente edificio:

Total Valor Construcción = Total Valor Construcción * Coeficiente Edificio
Coeficiente Edificio

Total Valor Construcción = 1800000 * 25% = 450000
 Coeficiente Edificio

Total Área Construida = Σ Áreas Construidas

Total Área Construida = 150 m

Aplicamos Coeficiente Edificio:

Total Área Construida = Total Área * Coeficiente Edificio (FR2)
Coef. Edificio Construida

Total Área Construida = 150 * 25% = 37.5
 Coeficiente Edificio

g. Valor Construcciones Privadas (Ficha Predial)

No hay áreas privadas.

Total Valor de la construcción tanto las comunes como privadas.

Total Valor Construcción = Total Valor Construcc. + Total Valor Construcc.
Comunes Privada

Total Valor Construcción = 450000 + 0 = 450000

h. Generar avalúo para la unidad predial

AVALÚO = VALOR LOTE + TOTAL VALOR
UNIDAD PREDIAL RPH CONSTRUCCION

AVALÚO = 18750 + 450000 = 468750
 UNIDAD PREDIAL

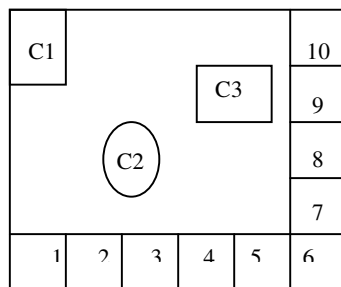
3.3 PREDIOS CON CARACTERÍSTICA RPH CON ÁREAS PRIVADAS

Se trabaja la FR2.

Predio es igual a edificio para RPH y Parcelación.

Ejemplo:

Área RPH = 3000 m



Cada unidad predial tiene de área 100m y un coeficiente edificio = 10%

Área Total Lote = 3000 m

Área Común Lote FR2 = 2000 m (3000 - 1000)

Reporte Zonas Geoeconómicas

Predio	Edificio	Unid. Predial	%	No. Zona Geoecon.	%	No. Zona Geoecon.
5	1	0	100	5		
5	1	1	100	2		

Edificio
Unidad
Predial

Común
Privado

Zonas Geoeconómicas

NÚMERO	VALOR
5	2000000
2	1000000

a. Valor Lote Área Común Edificio

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = \text{Área Común} * \% \text{ Zona Geoc} * \text{Vlr Adoptado Zona Geoc.}$$

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = 2000 * 100\% * 2000000 = 4000000000$$

Aplicando coeficiente edificio:

$$\frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = \frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Área Común Edificio}} * \text{Coeficiente Edificio (FR2)}$$

$$\frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = 4000000000 * 10\% = 400000000$$

b. Área Común FR2

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente edif}} = \frac{\text{Área Común FR2}}{\text{FR2}} * \text{Coeficiente Edificio}$$

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = 2000 * 10\% = 200 \text{ m}$$

i. Área Privada (Ficha Predial)

$$\text{Área Privada Lote} = 100 \text{ m}$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = \text{Área Privada Lote} * \% \text{ ZonaGeo} * \text{Valor Adoptado.}$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = 100 * 100\% * 10000000 = 1000000000$$

j. Área Total

La suma del Área Común total más el Área Privada.

$$\text{Área Total} = (\text{Área Común Total} + \text{Área Privada Lote}) * \text{Dscto por Área de Lote Urb o Rural}$$

$$\text{Área Total} = (200 + 100) * 100\% = 300 \text{ m}$$

No tiene descuento porque el Área Total es igual a 300 m.

k. Valor Lote RPH

$$\text{Valor Lote RPH} = \frac{\text{Valor Lote Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} + \text{Valor Lote Área Privada}$$

$$\text{Valor Lote RPH} = 400000000 + 1000000000$$

$$\text{Valor Lote RPH} = 1400000000$$

I. Valor Construcción Común FR2

En la FR2 se encuentran la construcción:

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	1	20	30
2	1	35	300
3	20	50	60

Valor Construcción = Área Construida * Valor según Tabla de Construcción.

Para cada una de las construcciones sería:

$$\text{Valor C1} = 30 * 15000 = 450000$$

$$\text{Valor C2} = 300 * 35000 = 1050000$$

$$\text{Valor C3} = 60 * 5420 = 325200$$

Total Valor Construcción = Σ Valor Construcción

$$\text{Total Valor Construcción} = 450000 + 1050000 + 325200 = 11275200$$

Aplicando coeficiente edificio:

Total Valor Construcción = Total Valor Construcción * Coeficiente Edificio
Coeficiente Edificio

$$\text{Total Valor Construcción} = 11275200 * 10\% = 1127520$$

Coeficiente Edificio

Total Área Construida = Σ Áreas Construidas

$$\text{Total Área Construida} = 30 + 300 + 60 = 390 \text{ m}$$

Aplicamos Coeficiente Edificio:

Total Área Construida = Total Área * Coeficiente Edificio (FR2)
Coef. Edificio Construida

$$\text{Total Área Construida} = 390 * 10\% = 39$$

Coef. Edificio

m. Valor Construcción Unidad Predial (Ficha Predial)

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	2	60	250

Valor Construcción = Área Construida * Valor según tabla de construcción.

Para la construcción sería:

$$\text{Valor C1} = 250 * 50000 = 12500000$$

**Total Valor Construcción = Σ Valor Construcción
Unidad Predial**

$$\text{Total Valor Construcción} = 12500000$$

Unidad Predial

**Total Valor Construcción = Total Valor Construcción + Total Valor Construcción
Coeficiente Edificio Unidad Predial**

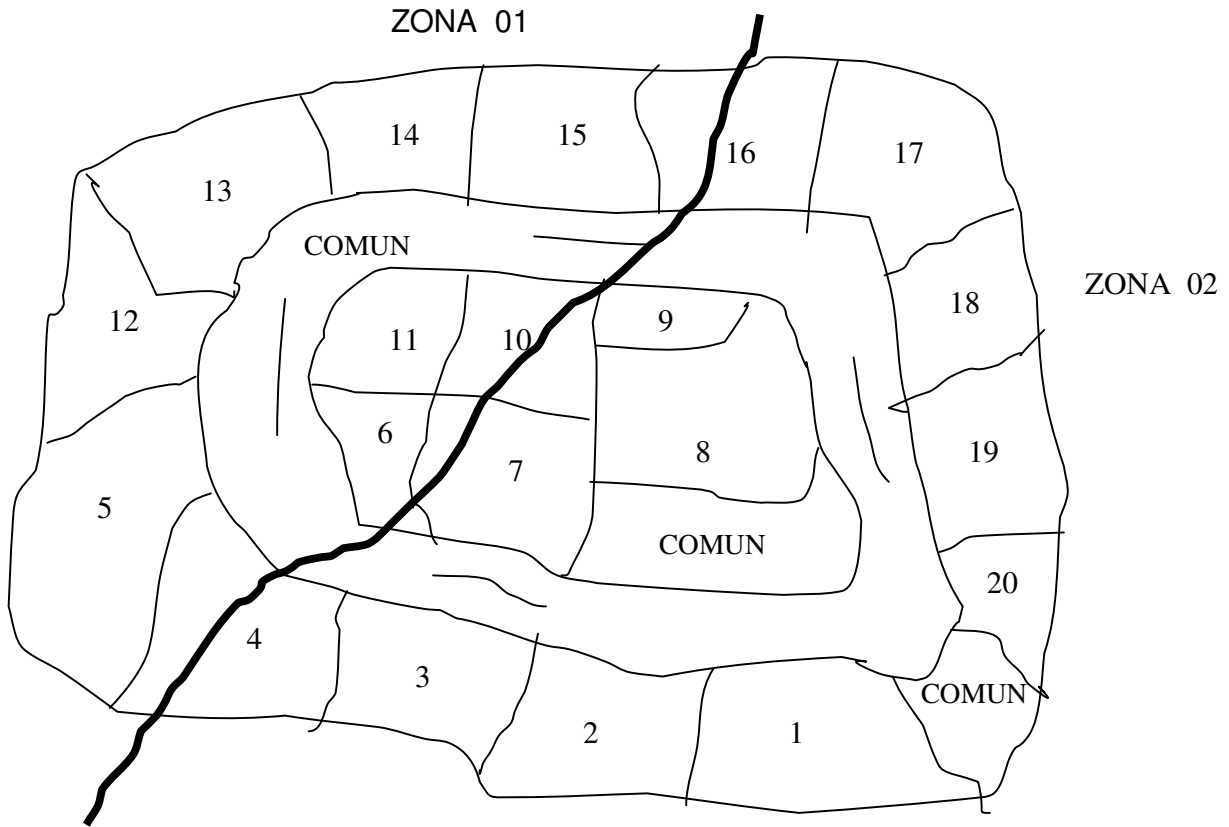
$$\text{Total Valor Construcción} = 1127520 + 12500000 = 13627520$$

n. Generar Avalúo para la Unidad Predial

AVALÚO UNIDAD PREDIAL = VALOR LOTE RPH + TOTAL VALOR CONSTRUCCION

$$\text{AVALÚO UNIDAD PREDIAL} = 1400000000 + 13627520 = 1413627520$$

3.4 PREDIOS CON CARACTERÍSTICA PARCELACIÓN



Un predio con 20 parcelas

Área Total Lote = 50 has

Área Común = 0.9 ha (vías, piscina, portería)

En parcelación predio = edificio

Una unidad predial tiene como coeficiente edificio = 5%

Reporte Zonas Geoeconómicas

Predio	Edificio	Unid. Predial	%	No. Zona Geoecon.	%	No. Zona Geoecon.
80	1	0	100	5		
80	1	4	50	1	50	2

Edificio Común
Unid Privado
Predial

Zonas Geoeconómicas

NÚMERO	VALOR
1	2000000
2	1000000
5	150000

c. Valor Lote Área Común Edificio

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = \text{Área Común} * \% \text{ Zona Geoecon.} * \text{Vlr Adoptado Zona Geoecon.}$$

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio} = 0.9 * 100\% * 150000 = 135000$$

Aplicando coeficiente edificio:

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio Coeficiente Edificio} = \text{Valor Lote Área Común Edificio} * \text{Coeficiente Edificio (FR2)}$$

$$\text{Valor Lote Área Común Edificio Coeficiente Edificio} = 135000 * 5\% = 6750$$

d. Área Común FR2

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = \frac{\text{Área Común FR2}}{\text{Coeficiente Edificio}} * \text{Coeficiente Edificio}$$

$$\frac{\text{Área Común Edificio}}{\text{Coeficiente Edificio}} = 0.9 * 5\% = 0.045 \text{ ha}$$

e. Área Privada (Ficha Predial)

Área Privada
 Unidad Predial = 2.4550 ha (está en la ficha predial en área de terreno)

$$\text{Valor Lote Área Privada} = \frac{\text{Área Privada}}{\text{Unidad predial}} * \% \text{ ZonaGeo.} * \text{Valor Adoptado}$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = 2.4550 * (50\% * 2000000 + 50\% * 1000000)$$

$$\text{Valor Lote Área Privada} = 3682500$$

f. Área Total

La suma del Área Común total más el Área Privada.

$$\text{Área Total} = (\text{Área Común Total} + \text{Área Privada Lote}) * \% \text{ dscto. por Área Lote Urb. o Rural}$$

$$\text{Área Total} = (0.045 + 2.4550) * 100\% = 2.5 \text{ ha}$$

No tiene descuento porque el Área Total de la unidad predial es de 2.5 ha

Valor Lote Parcelación

$$\text{Valor Lote Parcelación} = \text{Valor Lote Área Común Edificio Coeficiente Edif.} + \text{Valor Lote Área Privada}$$

$$\text{Valor Lote Parcelación} = 6750 + 3682500$$

$$\text{Valor Lote Parcelación} = 3689250$$

g. Valor Construcción FR2

En la FR2 se encuentran la construcción:

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	1	20	30
2	1	35	300
3	20	50	60

$$\text{Valor Construcción} = \text{Área Construida} * \text{Valor según tabla de construcción.}$$

Para cada una de las construcciones sería:

$$\text{Valor C1} = 30 * 15000 = 450000$$

$$\text{Valor C2} = 300 * 35000 = 1050000$$

$$\text{Valor C3} = 60 * 5420 = 325200$$

$$\text{Total Valor Construcción} = \Sigma \text{Valor Construcción}$$

$$\text{Total Valor Construcción} = 450000 + 1050000 + 325200 = 11275200$$

Aplicando coeficiente edificio:

$$\text{Total Valor Construcción} = \text{Total Valor Construcción} * \text{Coeficiente Edificio}$$

$$\text{Total Valor Construcción} = 11275200 * 10\% = 1127520$$

Coeficiente Edificio

$$\text{Total Área Construida} = \Sigma \text{Áreas Construidas}$$

$$\text{Total Área Construida} = 30 + 300 + 60 = 390 \text{ m}$$

Aplicamos Coeficiente Edificio:

$$\text{Total Área Construida} = \text{Total Área} * \text{Coeficiente Edificio (FR2)}$$

$$\text{Coeficiente Edificio} \quad \text{Construida}$$

$$\text{Total Área Construida} = 390 * 10\% = 39$$

Coef. Edificio

h. Valor Construcción Unidad Predial (Ficha Predial)

Número	Identificador	Total Puntos	Área Construcción
1	2	60	250

$$\text{Valor Construcción} = \text{Área Construida} * \text{Valor según tabla de construcción.}$$

Para la construcción sería:

$$\text{Valor C1} = 250 * 50000 = 12500000$$

**Total Valor Construcción = Σ Valor Construcción
Unidad Predial**

Total Valor Construcción = 12500000
Unidad Predial

Total Valor Construcción = Total Valor Construcción Coeficiente Edificio + Total Valor Construcción Unidad Predial

Total Valor Construcción = 1127520 + 12500000 = 13627520

i. Generar Avalúo para la Unidad Predial

AVALÚO UNIDAD PREDIAL = VALOR LOTE PARCELACION + TOTAL VALOR CONSTRUCCION

AVALÚO UNIDAD PREDIAL = 3689250 + 13627520 = 17316770

Nota: Los descuentos por área para RPH, Condominio y Parcelación, se sacan sobre todo el área que le corresponde a cada unidad predial (lo común más lo privado).

4. APROBACIÓN

El presente manual ha sido aprobado por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro para ser utilizado y aplicado en los municipios del departamento de Antioquia que se encuentran bajo su autoridad catastral.

BIBLIOGRAFÍA

Ley 14 de 1983 del Congreso de la República.

Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Ley 675 de 2001 del Congreso de la República.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

DIRECCIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO

MEDELLÍN

2010



Antioquia para todos.
¡Manos a la obra!