



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-11106 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2502553 Fecha: 2025-04-02 19:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Resolución Externa Consec:

RESOLUCIÓN No. 0547 DE 2025 (02 de abril de 2025)

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por los artículos 285, 289, 289-A y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, el artículo 19 del Decreto Distrital 520 de 2022, el literal n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022, y

CONSIDERANDO

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales *“gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la ley”*, en tal virtud, como parte del núcleo esencial de la autonomía ejercen las competencias que les corresponden y administran los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que el artículo 58 Ibidem establece que la *“propiedad es una función social que implica obligaciones”* y posteriormente el artículo 95 prevé que es deber de la persona y del ciudadano *“contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad”*.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: *“1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 1 de 7



interés general sobre el particular y, 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.

Que el artículo 3° de la Ley ibídem, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: “1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios” y “3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.”.

Que el artículo 15 *Ibidem* modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004 “Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”, define las normas urbanísticas generales como “(...) aquellas que permiten establecer usos e intensidades, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones (...)”.

Que conforme a lo señalado en el numeral 2.6 del artículo 15 *ídem*, hacen parte de las normas urbanísticas generales “las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso”.

Que a su vez, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prevé que: “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.”.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 2 de 7



Que el artículo 49 *ídem* señala que *“Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.”*.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, adicionado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1783 de 2021 determina que: *“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados (...)”*.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual en su artículo 265 se refiere a las obligaciones urbanísticas como: *“(...) un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios (...)”*.

Que, con relación a la liquidación del valor de la obligación de cargas generales en tratamiento urbanístico de desarrollo, el artículo 285 del citado Decreto Distrital 555 de 2021 señala que *“Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales (...)”*, lo anterior de conformidad con el cuadro incluido en dicho artículo y el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos.

Que en aplicación de lo anterior, el párrafo 4 *ibidem* señala que *“El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 3 de 7



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-11106 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2502553 Fecha: 2025-04-02 19:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Resolución Externa Consec:

catastral por m2 sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.”.

Que, por otra parte, el artículo 289 ídem establece los incentivos sobre el pago de carga general y la cesión para carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en tratamiento urbanístico de desarrollo, y prevé que la liquidación resultante sólo se deberá compensar sobre valor catastral con las reglas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que con relación a la liquidación del valor a compensar y a trasladar a proyectos receptores de obligaciones de espacio público aplicables al tratamiento urbanístico de desarrollo, el artículo 289-A del Decreto Distrital 555 de 2021, hace referencia a la liquidación del valor a compensar y trasladar a proyectos receptores de obligaciones de espacio público aplicables al tratamiento de desarrollo, señalando en su inciso final que *“El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. (...)”.*

Que respecto a la compensación de zonas de cesión para equipamiento comunal público aplicables al tratamiento urbanístico de desarrollo, el parágrafo 4 del artículo 291 ídem, señala que *“El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución.”.*

Que para dar cumplimiento a los artículos 285, 289, 289-A y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP con sustento en información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, calculó el valor tope de metro cuadrado (m2) para la compensación de la carga general y las obligaciones urbanísticas locales de espacio público y equipamiento en el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciéndolo en \$ 389.000 pesos para la vigencia del año 2022, el cual se mantuvo para la vigencia 2023 mediante la Resolución 2011 de 2023.

Que en concordancia con lo anterior, se expidió el Decreto Distrital 520 del 18 de noviembre de 2022 *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 4 de 7



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-11106 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2502553 Fecha: 2025-04-02 19:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Resolución Externa Consec:

para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local y demás instrumentos de financiamiento establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y se dictan otras disposiciones”.

Que el citado Decreto Distrital 520 de 2022 determinó entre otros aspectos, la forma de cumplimiento mediante pago en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local establecidas en el Decreto Distrital 555 del 2021 para todos los tratamientos urbanísticos o cualquier pago en dinero derivado de la aplicación de las disposiciones contenidas en el mencionado decreto.

Que así mismo, el Decreto ibidem fijó las condiciones para la liquidación, pago y recaudo, así como la administración, gestión y destinación de los recursos provenientes de dicho pago; y adicionalmente, incluyó la expresión matemática de la fórmula para la compensación de zonas de cesión para equipamiento comunal público aplicable al tratamiento urbanístico de desarrollo de que tratan los artículos 290 y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que el artículo 19 ibidem, estableció que “(...) *Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 285, 289, 289-A y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público y local de equipamiento comunal público que efectúe la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, tendrá en cuenta el valor tope de metro cuadrado (m2) fijado por la misma Secretaría, con sustento en información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD que corresponde a \$389.000 para la vigencia 2022. La Secretaría Distrital de Planeación - SDP actualizará, mediante resolución, el valor tope a partir del 1° de febrero de cada vigencia.*”.

Que en desarrollo de lo anterior, mediante Resolución n.º 624 del 11 de abril de 2024 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se actualizó el valor tope por m2 de suelo para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público y local de equipamiento comunal público, el cual correspondió a \$ 409.000 pesos para la vigencia 2024.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 5 de 7



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-11106 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2502553 Fecha: 2025-04-02 19:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Resolución Externa Consec:

Que para la vigencia 2025, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante oficio UAECD 2025EE960 del 17 de enero de 2025 con radicado SDP n.º 1-2025-11687 del 4 de marzo de 2025, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, la base predial catastral de Bogotá D.C., con la información requerida para calcular el valor tope de compensación por metro cuadrado (m2) de suelo para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público y local de equipamiento comunal público.

Que con fundamento en lo anterior, se requiere actualizar el valor tope de referencia por m2 para la vigencia 2025, el cual permitirá aplicar la fórmula de liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de carácter general de que trata el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021 y las obligaciones urbanísticas de carácter local de que tratan los artículos 289, 289-A y 291 del mismo decreto.

Que el sustento técnico y metodológico de la estimación del valor tope se encuentra en el anexo No. 1 de la presente resolución, donde se indican los estudios realizados conforme a la información remitida por la UAECD, para actualizar el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas en el tratamiento urbanístico de desarrollo correspondiente a la vigencia del año 2025.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas vigencia 2025. Actualizar el valor tope por metro cuadrado (m2) de suelo para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público y local de equipamiento comunal público, el cual corresponde a \$525.000 para la vigencia 2025.

Lo anterior, con sustento en la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD y el anexo No. 1 que forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2. Comunicaciones. Comunicar el presente acto administrativo al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, para lo correspondiente en el marco de sus competencias.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 6 de 7



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-11106 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2502553 Fecha: 2025-04-02 19:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Resolución Externa Consec:

Artículo 3. Recursos. De conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra la presente Resolución no proceden recursos por tratarse de un acto de trámite.

Artículo 4. Vigencias y derogatorias. La presente Resolución rige a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Distrital. De igual forma, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021; y deroga la Resolución SDP n.º 624 del 11 de abril de 2024, y demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C, a los 02 días del mes de abril del año 2025.

Ursula Ablanque.

Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaría

Aprobó: Deisi Lorena Pardo Peña – Subsecretaria Jurídica
Natalia Silva Mora – Subsecretaría de Planeación Territorial
Revisó: Manuel Alejandro Jarro Navarro – Subdirector de Economía Urbana Rural y Regional
Paola Andrea Ladino Torres – Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Edwin Emir Garzón Garzón – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Jarinton Ladino Solórzano – Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyectó: Marcela Correa Acero – Contratista Subdirección de Economía Urbana Rural y Regional
Miguel Ángel Rivera Castillo – Profesional Especializado Subdirección de Economía Urbana Rural y Regional
Tatiana Rodríguez Alfonso – Abogada Subdirección de Economía Urbana Rural y Regional

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Página 7 de 7

ANEXO N.º 1

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____
()

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”

En cumplimiento de los artículos 285, 289, 289-A y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP con sustento en información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECDD entregada mediante comunicación radicado 2025EE960 del 17 de enero de 2025, calculó el valor tope de referencia por metro cuadrado (m2) para la compensación de la carga general y las obligaciones urbanísticas locales de espacio público y equipamiento comunal público en el tratamiento urbanístico de desarrollo para la vigencia 2025, A continuación, se detalla la metodología utilizada.

VALOR TOPE POR METRO CUADRADO (m2)

Con relación a la liquidación del valor de la obligación de cargas generales en tratamiento urbanístico de desarrollo, el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que *“Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales”*, lo anterior de conformidad con el cuadro incluido en dicho artículo y el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos.

Que, en aplicación de lo anterior el parágrafo 4 del artículo ídem señala que *“El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo catastral por M² sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.”*.

Con base en lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a calcular el valor tope para compensación en tratamiento urbanístico de desarrollo. A continuación, se describen las fuentes de información utilizadas, la metodología y el resultado para la vigencia 2025.

Fuentes de información

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para estimar el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP tomó la información de avalúos catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD disponible a la fecha de enero 2025 y la información geográfica del tratamiento urbanístico de desarrollo que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 555 de 2021).

Metodología

La metodología se compone de un conjunto de pasos consecutivos que permiten calcular el valor tope por metro cuadrado (m²) de suelo en lotes con tratamiento de desarrollo ubicados en la ciudad de Bogotá. A continuación, se detalla el conjunto de pasos llevados a cabo por la Secretaría Distrital de Planeación:

- **Primer paso.** Se realizó el cruce espacial, por intersección, entre los lotes de la UAECD con corte a diciembre de 2024 y el nivel geográfico del tratamiento urbanístico de desarrollo estipulado por el Decreto Distrital 555 de 2021, obteniendo un universo de estudio de 14.581 lotes.
- **Segundo paso.** Se identificaron y eliminaron 2.960 lotes, cuya proporción entre el área total del polígono inicial con respecto a la intersección es menor al 5%, obteniendo una muestra de estudio de 11.621 lotes.
- **Tercer paso.** A la base obtenida en el segundo paso se le hizo una unión atributiva con dos tablas. La primera, la tabla de predios que contiene los valores catastrales por m² suministrados por la UAECD con corte a enero de 2025 y la segunda, la tabla de predios alojada en el servicio de la Plataforma Distrital de Datos Abiertos de Bogotá, de esta unión se identifican 200 lotes que deben ser eliminados por no contener información amplia y suficiente, quedando una muestra de estudio de 11.421 lotes.
- **Cuarto paso.** Al resultado obtenido en el tercer paso se le realizó una depuración alfanumérica adicional que consistió en eliminar los registros que no tienen código lote; que tienen área de lote igual a cero o vacío y/o que tienen valores catastrales iguales a cero o vacíos, obteniendo un conjunto de datos para analizar de 8.262 lotes.
- **Quinto paso.** Posteriormente se calculó el peso relativo del valor por metro cuadrado de cada lote para calcular el promedio ponderado para el universo de estudio el cual se aproximó a su mil más cercano, obteniendo un Valor Tope por metro cuadrado (m²) de suelo para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general y locales de espacio público y de equipamiento comunal público en lotes con tratamiento urbanístico de desarrollo.

ANEXO N.º 1

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____
()

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”

- **Sexto Paso.** Posteriormente se consideró necesario realizar un análisis adicional de coyuntura, tomando como base los principales indicadores del sector de la construcción registrados por La Galería Inmobiliaria con corte a enero 2025, con lo cual evidenció necesario contar con acciones por parte de la administración distrital que estén encaminadas a mantener la reactivación del sector constructor.
- **Séptimo Paso.** Finalmente se realizó la simulación de diversas liquidaciones de obligaciones urbanísticas en lotes con tratamiento urbanístico de desarrollo para determinar la incidencia de estas en los proyectos inmobiliarios residenciales y con ello determinar el incremento que debería tener el Valor Tope por metro cuadrado (m2) de suelo para la vigencia 2025 para que las obligaciones no superaran una incidencia del 1,5% sobre las ventas y así contribuir a la reactivación del sector.

Resultados

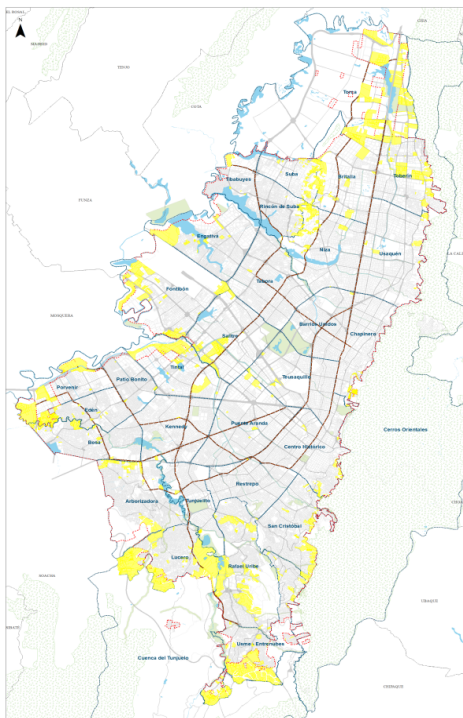
Una vez aplicada la metodología descrita anteriormente se obtuvieron los siguientes resultados:

- **Muestra de Estudio**

El conjunto de datos objeto de análisis que son utilizados para calcular el Valor Tope para la vigencia 2025 corresponde a **8.262 lotes¹ con tratamiento de desarrollo**, los cuales se pueden observar en la siguiente imagen:

Imagen 1.

¹ Resultado obtenido de aplicar los pasos 1 al 4 de la metodología.



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y Datos Abiertos Bogotá D.C.
Elaboró Secretaría Distrital de Planeación.

• Valor Tope Promedio Ponderado 2025

Una vez calculado el peso relativo del valor catastral por metro cuadrado de los 8.262 lotes con tratamiento urbanístico de desarrollo que conforman la muestra de estudio se estimó el promedio ponderado, obteniendo un Valor Tope por metro cuadrado (m2) de suelo de \$656.000². Posteriormente este valor se comparó con el del 2024 (\$409.000) observando que el incremento representaría un 60% respecto del año anterior y tendría una incidencia considerable en el peso de las obligaciones urbanísticas de los proyectos inmobiliarios que estaría por encima del 1%.

A continuación, se presenta a modo de ejemplo un estudio de caso:

Tabla 1.

² Resultado obtenido de aplicar el paso 5 de la metodología

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO N.º 1

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____
()

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”

INFORMACIÓN GENERAL	
Índice de Construcción Efectivo (IC)	2,50
Área de Terreno	9.000 m2
Área Neta Urbanizable	8.800 m2
Área Útil	3.746 m2
¿Obligación VIP/VIS en sitio?	SI
Área Construida	22.000 m2

VENTAS PROYECTADAS	Total
Viviendas VIP y No VIS	\$ 130.990

TIPO DE OBLIGACIÓN A COMPENSAR EN DINERO		Valor (Millones)
Carga General	1.120 m2	\$ 735
Carga Local Espacio Público	1.408 m2	\$ 1.551
Carga Local Equipamiento	0 m2	N/A
TOTAL OBLIGACIÓN	2.528 m2	\$ 2.286
		1,7% / Ventas

Valor Tope 2025	\$ 656.000
<i>Costo Promedio Total Parque Proximidad</i>	<i>\$ 445.443</i>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

• **Análisis de Coyuntura**

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. _____ DE _____ Pág. 6 de 10

Frente a los principales indicadores del sector de la construcción, de acuerdo con los datos registrados por La Galería Inmobiliaria con corte a enero 2025, el comportamiento de las ventas y los lanzamientos dejan ver como el sector, a pesar de mostrar indicios de recuperación, aún se encuentra cerca de los niveles mínimos registrados en los meses anteriores.

Lo anterior también se refleja en la oferta acumulada que durante el ciclo normal de la actividad edificadora se encontraba por debajo de los niveles de lanzamientos de proyectos de vivienda, pero en la actualidad supera por un importante margen el número de unidades que se están vendiendo o lanzando al mercado, lo cual sucede tanto para el mercado de la vivienda de interés social (VIS), como para el de la vivienda No VIS.

Imagen 2. Ventas, Lanzamientos y Oferta Disponible Vivienda VIS (unidades) 2015-2025



Fuente: La Galería Inmobiliaria, enero 2025.

Imagen 3. Ventas, Lanzamientos y Oferta Disponible Vivienda No VIS (unidades) 2015-2025

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

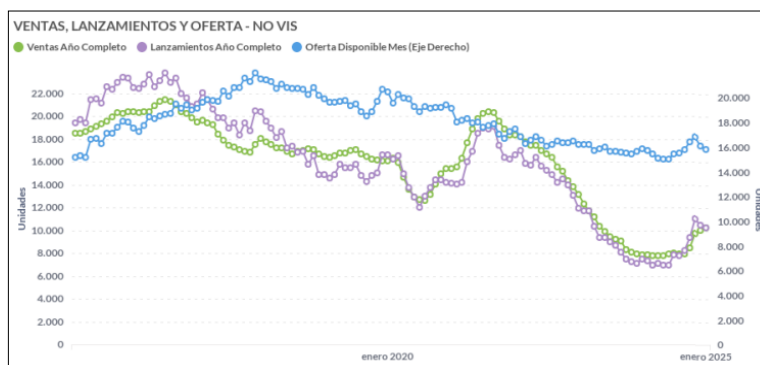


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO N.º 1

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____
()

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”



Fuente: La Galería Inmobiliaria, enero 2025.

Según cifras de Camacol Bogotá y Cundinamarca, el gremio proyecta para el 2025 un aumento del 14% en las ventas de vivienda en la región, siendo este año un punto de inflexión respecto a la tendencia decreciente que se viene registrando desde 2022. El sector espera que se empiece a registrar una recuperación del mercado a partir de febrero o marzo del 2025 sustentada principalmente por condiciones macroeconómicas favorables tales como menores tasas de interés hipotecarias y de crédito constructor, una mejora constante en la percepción de las familias respecto a la compra de vivienda en la capital y una política distrital novedosa con la que se espera entregar 24 mil subsidios de vivienda a lo largo del 2025.

Por otra parte, cabe destacar que el Acuerdo Distrital 927 de 2024 *“Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”*”, en sus artículos 14 y 164 estableció que, en concordancia con lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), se desarrollarán acciones encaminadas a orientar y articular la gestión de actores públicos y privados en la ejecución de obras y proyectos integrales de ciudad que consoliden entornos urbanos y rurales próximos, lo cual

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

generará una gama más amplia y equilibrada de soportes urbanos que respondan a los objetivos de ordenamiento territorial, promoviendo la reactivación económica y un mejoramiento en la calidad de vida de los ciudadanos, se debe evaluar el rol de esta obligación en el contexto del sector de la construcción y que la administración distrital deberá generar incentivos para favorecer la generación de vivienda

De esta manera, si bien los indicadores del sector de la construcción evidencian el comienzo de un proceso de reactivación, este proceso debe contar con los incentivos necesarios que apoyen el fortalecimiento del sector, y en este sentido promover el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial a través del recaudo de recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial; de ahí la importancia de que la actualización del valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas en el año 2025, reconozca el crecimiento en el valor del suelo, pero este aumento debe ser matizado en función del comportamiento de la dinámica del sector edificador..

Por lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación concluyó que es necesario contar con acciones por parte de la administración distrital que estén encaminadas a mantener la reactivación del sector constructor y aligerar³ el incremento del Valor Tope por metro cuadrado (m2) para el año 2025 es una de ellas.

- **Análisis de casos**

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP estimó para la muestra de estudio liquidaciones del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general y locales de espacio público y de equipamiento comunal público aplicando el Valor Tope Promedio Ponderado por metro cuadrado (m2) de suelo (\$656.000) como un porcentaje de este, para comparar luego la incidencia de las obligaciones urbanísticas sobre los niveles de ventas estimados.

El ejercicio masivo, estuvo acompañado de múltiples iteraciones que permitieron determinar cuál era el porcentaje del Valor Tope por metro cuadrado (m2) de suelo que permitía que las obligaciones urbanísticas generales y locales no superaran una incidencia del 1,5% sobre las ventas, entendiendo este límite como un parámetro para contribuir a la reactivación del sector constructor, el cual es coherente con el peso de las obligaciones urbanísticas en otros tratamientos, y prever el crecimiento que puede tener cuando se tienen en cuenta otras obligaciones que no depende de la SDP como los casos de compensación de las obligaciones VIS/VIP.

³ Resultado obtenido de aplicar el paso 6 de la metodología

ANEXO N.º 1

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____
()

“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”

A continuación, se presenta a modo de ejemplo uno de los casos hipotéticos de estudio generado a partir del ejercicio masivo:

Tabla 2.

INFORMACIÓN GENERAL	
Índice de Construcción Efectivo (IC)	2.50
Área de Terreno	9.000 m ²
Área Neta Urbanizable	8.800 m²
Área Útil	3.746 m ²
¿Obligación VIP/VIS en sitio?	SI
Área Construida	22.000 m²

VENTAS PROYECTADAS	Total
Viviendas VIP y No VIS	\$ 130.990

TIPO DE OBLIGACIÓN A COMPENSAR EN DINERO	Área a Compensar	Total en Millones de Pesos				
		Con Valor Tope al 100%	Con Valor Tope al 95%	Con Valor Tope al 90%	Con Valor Tope al 85%	Con Valor Tope al 80%
Carga General	1.120 m ²	\$ 735	\$ 698	\$ 661	\$ 625	\$ 588
Carga Local Espacio Público	1.408 m ²	\$ 1.551	\$ 1.505	\$ 1.458	\$ 1.412	\$ 1.366
Carga Local Equipamiento	0 m ²	N/A	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTAL OBLIGACIÓN	2.528 m²	\$ 2.286	\$ 2.203	\$ 2.120	\$ 2.037	\$ 1.954
		1,7% / Ventas	1,7% / Ventas	1,6% / Ventas	1,6% / Ventas	1,5% / Ventas

Valor Tope 2025	\$ 656.000
Costo Promedio Total Parque Proximidad	\$ 445.443

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

Con base en lo expuesto hasta aquí se concluye que para mantener una incidencia del 1,5% de obligaciones urbanísticas sobre las ventas se hace necesario actualizar el Valor Tope de Referencia al 80% del valor obtenido en el Quinto Paso de la Metodología descrita y aproximarlos al cero más cercano, definiendo que el Valor Tope por metro cuadrado (m²) de suelo para la vigencia 2025 corresponde a **\$525.000**. Valor que reconoce el aumento en el valor del suelo que se está compensando, pero mantiene un nivel de incidencia sostenible frente a los requerimientos que tienen los lotes en tratamiento urbanístico de desarrollo.

Continuación de la Resolución No. _____ DE _____ Pág. 10 de 10

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



Bogotá D.C., 27 de marzo de 2025

CERTIFICACIÓN DE PUBLICACIÓN PROYECTOS DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Por medio de la presente certificación nos permitimos informar que el proyecto de acto administrativo Proyecto de resolución valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, publicado por SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN el 18 de marzo de 2025 a las 11:50 a. m. estuvo disponible para publicaciones y comentarios hasta el día 26 de marzo de 2025 a las 11:59 p. m..

El acto administrativo tuvo comentarios por parte de la ciudadanía.

Cordialmente,

Oficina De Tecnologías De La Información Y Las Comunicaciones

Sistema Integrado de Información de la Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)

Carrera 8 No. 10 – 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2311520-FT-019 Versión 02

Nota. La presente certificación se emite de forma automática por el Sistema Integrado de Información de la Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)

Carrera 8 No. 10 – 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2311520-FT-019 Versión 02



MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS

Entidad que lidera la regulación
Nombre del Director /Jefe Oficina Jurídica
Nombre del Director /Jefe dependencia que lidera la regulación

Secretaría Distrital de Planeación
Lorena Pardo Peña, Subsecretaría Jurídica
Natalia Silva Mora, Subsecretaría de Planeación Territorial

Fecha/s de publicación del proyecto de acto administrativo en la página web
Fecha/s de consulta pública y presentación de observaciones
Fecha/s de respuestas

18/03/2025
26/03/2025
31/03/2025

N°	Observantes	Observaciones presentadas	Respuesta a Observaciones	Acoge observación/es (Si o No)
1	Cámara de Comercio de Bogotá - CCB	"(...) la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda socializar a los empresarios, constructores, desarrolladores y demás actores del territorio, la metodología y los pasos utilizados para calcular el valor a pagar, así como los estudios de caso y simulaciones realizadas a los proyectos en tratamiento urbanístico de desarrollo y que se evidencian en el Anexo 1 que hace parte integral de este proyecto normativo, con el propósito de facilitar su aplicación e implementación en los desarrollos urbanísticos, incentivar la ejecución de proyectos en dicho tratamiento y garantizar el cierre financiero de los mismos."	En respuesta a la presente recomendación, es necesario indicar en primer lugar que la publicación que para el efecto se llevó a cabo en la plataforma LegalBog Participa de la Secretaría Jurídica Distrital tiene como objetivo socializar la reglamentación en curso a todos los ciudadanos y que en consecuencia presentan las observaciones correspondientes. De otra parte es pertinente precisar que para estimar el valor tope por m2 de suelo, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT vigente de la ciudad, tomó como fuente de información los avalúos catastrales realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECED, lo anterior se describe expresamente en los considerandos del proyecto de resolución que define el valor tope de referencia para la vigencia 2025. Por lo tanto, teniendo en cuenta que, para la aplicación de las fórmulas de liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas, se toma el valor del avalúo catastral definido por la UAECED, no se requirió realizar ningún tipo de simulación. En todo caso, cabe resaltar que la metodología que contiene los pasos que fueron utilizados para determinar el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, fue establecida en el Decreto Distrital 520 de 2022 y se encuentra debidamente expuesta, descrita y publicada en LegalBog en el Anexo 1 del proyecto de resolución publicado, en el cual se consolidaron detalladamente los resultados de los estudios de casos realizados por la SDP en armonía con la información aportada por la UAECED. Por último esta Secretaría queda atenta a cualquier inquietud que se presente en la aplicación de la presente reglamentación.	No

2	Camacol Bogotá y Cundinamarca - Camacol B&C	(...) Solicitamos respetuosamente que el incremento del valor de referencia para 2025 se encuentre en un rango plausible entre la inflación registrada en 2024 (5,2%) y el resultado del IPPR para este mismo año (11,28%), de manera que se puedan alinear los objetivos de crecimiento, atención en materia habitacional y desarrollo efectivo del territorio. (...) Esta solicitud se presenta como una necesidad para mitigar el impacto de incrementos adicionales en las cargas urbanísticas y para preservar el equilibrio entre las responsabilidades asumidas por los desarrolladores y la capacidad efectiva de generación de espacio público y equipamientos para la ciudad. Desde el gremio reiteramos nuestra disposición para participar en mesas técnicas que evalúen, de forma conjunta, la sostenibilidad de los mecanismos de compensación urbana en el mediano y largo plazo.	Sobre el particular, debe indicarse que de acuerdo con lo señalado en el Libro IV del DTS del Plan de Ordenamiento Territorial, el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas de carácter general y local de espacio público y de equipamiento comunal público, busca corregir las dispersiones del valor del suelo que se presentan en los predios con tratamiento urbanístico de desarrollo, toda vez que gran parte de los valores que se registran en la base de la UAECD, permite observar que estos corresponden más al de la ciudad consolidada que a suelos en desarrollo. En ese sentido, al asumir como valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025 el 80% del valor obtenido, la administración distrital está entendiendo que el sector constructor aún se encuentra en recuperación según sus principales indicadores (lanzamientos, iniciaciones, ventas y oferta) y por tanto esta acción es un estímulo encaminado a continuar incentivando la reactivación económica del sector. Además es de señalar que el valor tope establecido para la vigencia 2025, fue el resultante de la aplicación de la metodología indicada; aunado a lo anterior, este valor solo aplica para predios ubicados en tratamiento de desarrollo, los cuales generalmente dejan todas las cargas urbanísticas en sitio y además se dejaría de tener en cuenta los incrementos en el valor del suelo, lo cual desvirtúa, parcialmente, la compensación al distrito.	No
---	---	--	---	----

Lorena Pardo Peña
Subsecretaría Jurídica.

Natalia Silva Mora
Subsecretaría de Planeación Territorial