

**RESOLUCIÓN No. 0624 DE 2024****( 11 de Abril de 2024 )**

*“Por la cual se actualiza el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2024, 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 entre otros, en el principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que, los numerales 1° y 3° del artículo 3° de la Ley ibidem, establecen como fines del ordenamiento del territorio como función pública, entre otros, los de: **“1. Posibilitar a los**  
**EVITE ENGANOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*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 (...)*”.

Que conforme a lo señalado en el numeral 2.6 del artículo 15 *ídem*, hacen parte de las normas urbanísticas “*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 de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 “*(...) 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*”.

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*”.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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 el Decreto Distrital 555 de 2021 por el cual se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en su artículo 265 definió las obligaciones urbanísticas como un mecanismo que tiene el propósito de generar equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos, las cuales se encuentran establecidos en dicho plan, 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 tratamientos 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 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 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 de desarrollo, y prevé que la liquidación resultante sólo deberá compensar sobre valor catastral con las reglas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



Que con relación a la liquidación del valor a compensar y a trasladar a proyectos receptores de obligaciones de espacio público aplicables al tratamiento de desarrollo, el artículo 289-A del Decreto Distrital 555 de 2021, hace referencia a la liquidación del valor a compensar y a trasladar a proyectos receptores de obligaciones de espacio público aplicables al tratamiento de desarrollo y en su inciso final establece 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 de desarrollo, el parágrafo 4 del artículo 291 *idem*, 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, 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 de desarrollo, quedando en \$389.000 para la vigencia del año 2022.

Que con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Distrital 520 del 18 de noviembre de 2022 *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos 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 Decreto Distrital 520 de 2022 determinó 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 este último decreto.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que así mismo, el Decreto Distrital 520 de 2022 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 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 mediante la Resolución 2011 del 13 de septiembre de 2023 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se decidió conservar para la vigencia 2023, 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, correspondiente a \$ 389.000.

Que con fundamento en lo anterior, se requiere actualizar el valor tope de referencia por m2 para la vigencia 2024, 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 para actualizar el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas correspondiente a la vigencia del año 2024.

En mérito de lo expuesto,

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



## RESUELVE

**Artículo 1. Valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas vigencia 2024.** Actualizar 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 corresponde a \$ 409.000 para la vigencia 2024.

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

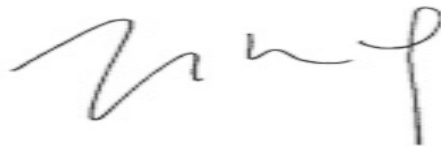
**Artículo 2. Comunicaciones.** Comunicar el presente acto administrativo al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, para lo correspondiente en el marco de sus competencias.

**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 de la fecha de su publicación en el Registro Distrital. De igual forma, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra; y deroga la Resolución 2011 del 13 de septiembre de 2023, y demás disposiciones que le sean contrarias.

## PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los 11 días del mes de abril de 2024.



**Miguel Andres Silva Moyano**  
Despacho Secretaría

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN** Folios: 7  
**Anexos:** No  
**No. Radicación:** 3-2024-13834 **No. Radicado Inicial:**  
XXXXXXXXXX  
**No. Proceso:** 2347387 **Fecha:** 2024-04-11 16:41  
**Tercero:** SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
**Dep. Radicadora:** CDI Correspondencia  
**Clase Doc:** Interno **Tipo Doc:** Resolución **Consec:**

**Aprobó:** Deisi Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica  
Úrsula Ablanque Mejía - Subsecretaría de Planeación Territorial

**Revisó:** Manuel Alejandro Jarro Navarro – Subdirector de Economía Urbana Rural y Regional  
Marcela Bernal Pérez – Abogada Subsecretaría de Planeación Territorial.  
Paola Andrea Ladino Torres – Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales  
Deisi Lorena Pardo Peña – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (e)  
Javier Felipe Cabrera López – Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Proyecto:** Yolima Constanza Pérez Acosta – Profesional 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](http://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](http://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.*

**Anexo 1****De la exposición de motivos del****Resolución No. 0624 de 2024**

*“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2024, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”*

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, 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 de desarrollo. A continuación, se detalla la información y la metodología utilizada en el presente anexo para determinar la actualización del valor tope de referencia para el año 2024.

**VALOR TOPE POR M2**

Con relación a la liquidación del valor de la obligación de cargas generales en tratamientos 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 párrafo 4 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, se describe la metodología para calcular el valor tope para compensación por m2 de suelo en tratamiento de desarrollo, incluyendo la fuente de información, resultado y forma de actualización.



## Continuación de la Resolución No. 0624 DE 2024 Pág. 2 de 3

**Fuentes de información**

Para estimar el valor tope por m<sup>2</sup> de suelo 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 2024.

**Metodología**

La metodología para calcular el valor tope por m<sup>2</sup> de suelo se compone de siete (07) pasos y son los que se describen a continuación:

- **Primer paso.** Se tomó como base la totalidad de lotes catastrales localizados en suelo de tratamiento de desarrollo identificados en el mapa cu-5.1\_tratamientos urbanísticos del Decreto 555 de 2021, de acuerdo con la información remitida por la UAECD para la vigencia 2004. Se obtiene un universo total de 11.925 lotes.
- **Segundo paso.** A la base obtenida en el paso 1, se realizó la siguiente depuración:
  - Se eliminaron los predios con AT (área total) igual a cero o que no presentaban valor.
  - Se eliminaron los predios clasificados como espacio público, vías o suelo protegido.

De acuerdo con esta verificación se obtuvo un universo de estudio de 7.698 lotes.

- **Tercer paso.** A la base se asignó la información de los valores de terreno catastrales de la vigencia 2023, actualizada con el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural- IVIUR, el cual corresponde a 5,81% para la vigencia 2024. Adicionalmente, se realizó la siguiente depuración:
  - Se eliminaron los predios que no contaban con valor de terreno.
  - Se eliminaron los predios que se encontraban con los valores en el 5% más bajo y más alto

De acuerdo con esta verificación, se obtuvo un universo de estudio de 6.872 lotes.

## Anexo 1

### De la exposición de motivos del

### Resolución No. 0624 de 2024

*“Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2024, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022”*

- **Cuarto Paso.** A partir de la información anterior se calcula el valor promedio para el universo de estudio, obteniendo un valor por m2 de terreno de \$ 409.043.
- **Quinto Paso.** Finalmente, el valor obtenido en el paso 4 se aproximó a su mil más cercano, concluyendo que el Valor Tope por m2 de terreno para la vigencia 2024 corresponde a \$409.000.