

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

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



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.”.

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

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



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 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 urbanístico de desarrollo, y prevé que la

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



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 *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 – 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 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”*.

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



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.

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.

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



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.

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

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



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



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 7º de la Ley 527 de 1999.