

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 parágrafo 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 m² 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 m² 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.