

Bogotá, 24 de abril de 2026

Doctora

ÚRSULA ABLANQUE MEJÍA

Secretaria

Secretaría Distrital de Planeación

uablanca@sdp.gov.co

Carrera 30 No. 25 – 90, Torre B, pisos 5 - 8 y 13

Ciudad

Asunto: Comentarios al proyecto de Resolución *"Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2026, establecidas en el Decreto Distrital 670 de 2025"*.

Respetada Secretaria Ablanque:

Desde la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) estamos interesados en participar de manera activa y técnica en las iniciativas del Distrito. Por esta razón, hemos formulado propuestas normativas que inciden directamente en la planeación de la ciudad y en este documento se presentan las observaciones y recomendaciones al proyecto de Resolución *"Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2026, establecidas en el Decreto Distrital 670 de 2025"*, el cual actualiza el valor tope por m² de suelo definido por la Resolución N.º 547 del 2 de abril de 2025 para la vigencia 2025.

A continuación, se plantean las observaciones y recomendaciones al proyecto de Resolución teniendo en cuenta los lineamientos y criterios establecidos por la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) para abordar el contenido económico del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad:

1. El Artículo 1º del proyecto de Resolución actualiza 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:

"Artículo 1º. Valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas vigencia 2026. 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, en la suma de \$571.000 para la vigencia 2026." (Subrayado fuera del texto original).

"ANEXO N.º 1

(...)

2. Metodología

Está compuesta de un conjunto de pasos los cuales parten del análisis de la base que contiene la identificación de los lotes, información del valor catastral y área de cada lote, los cuales permiten

determinar el criterio de cálculo del valor tope por metro cuadrado (m²) de suelo para los lotes en 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. A la base suministrada (104.283 registros en filas) se le realiza una depuración alfanumérica que consiste en la eliminación de las filas que no registran código de lote, área de terreno ni valor por metro cuadrado, obteniendo un conjunto de datos de 99.180 registros.

Segundo Paso: Se identifica que los 99.180 registros resultantes corresponden al total de CHIPS, los cuales varios están asociados a un solo lote, con base a esto se agrupan los lotes obteniendo un total de 9.172 registros que contienen área de terreno y valor por metro cuadrado.

Tercero paso. Análisis de los 9.172 registros, se realiza la sumatoria del área total de terreno a estudiar, así como la proporción de cada lote sobre el total del terreno, posteriormente calculando la incidencia del valor por metro cuadrado de cada lote teniendo en cuenta su proporción. Finalmente, al sumar esta incidencia se obtiene el valor por metro cuadrado como promedio ponderado para el total de registros." (Subrayado fuera del texto original).

La Cámara de Comercio de Bogotá observa que el valor tope propuesto para el 2026 (\$571.000) representa un incremento del 8,76% frente al valor vigente en 2025 (\$525.000). A diferencia de la Resolución 547 del 2025 —que aplicó el 80% del promedio ponderado bruto (\$656.000) como medida de política pública para sostener la reactivación del sector constructor—, el proyecto de Resolución para el 2026 adopta directamente el promedio ponderado calculado a partir de los 9.172 lotes en tratamiento de desarrollo, sin aplicar un descuento adicional ni incorporar análisis de coyuntura sectorial ni simulaciones de incidencia sobre ventas.

Adicionalmente, la metodología y la muestra de estudio empleadas para la vigencia 2026 contempla tres pasos de depuración, mientras que la Resolución 547 de 2025 empleaba siete pasos que incluían el cruce espacial, intersección geográfica con el nivel de tratamiento urbanístico del Decreto Distrital 555 de 2021 y múltiples filtros de calidad de datos, como se evidencia a continuación:

"RESOLUCIÓN 547 DE 2025

ANEXO N.º 1

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.
- **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.” (Subrayado fuera del texto original).

Esta simplificación genera una muestra de 9.172 lotes, diferente a los 8.262 lotes de la vigencia anterior, lo que hace que los resultados no sean directamente comparables entre años. Por lo anterior, la CCB recomienda que el Anexo 1 del proyecto de Resolución incluya una nota metodológica que explique las razones del cambio en el proceso de depuración y su incidencia sobre la representatividad de la muestra, y que dicha nota, junto con la metodología de cálculo del valor tope y su diferencia respecto de la vigencia anterior, además, propone la socialización de dicha metodología con los constructores, desarrolladores, propietarios y demás actores del territorio, con el propósito de garantizar la coherencia técnica y la trazabilidad del instrumento entre vigencias, y de facilitar su comprensión y correcta aplicación.

2. El Artículo 2° del proyecto de Resolución incorpora una disposición que no existía en la Resolución 547 de 2025:

"Artículo 2°. Anexo. Adoptar como parte integral de la presente resolución el Anexo 1 en el cual se establece la metodología utilizada para el cálculo del 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 2026." (Subrayado fuera del texto original).

La CCB valora positivamente la incorporación de este artículo, que fortalece la técnica normativa del acto administrativo al hacer explícita la integración del soporte técnico-metodológico como parte inescindible del proyecto normativo. La Cámara de Comercio de Bogotá propone que esta práctica se mantenga en las actualizaciones anuales del valor tope, y adicionalmente que el contenido del Anexo 1 sea difundido activamente entre los constructores, desarrolladores y demás actores del mercado inmobiliario y del territorio interesados en desarrollar proyectos en la ciudad, con el fin de facilitar la comprensión y correcta aplicación de la fórmula de liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas.

Esperamos con lo anterior contribuir y aportar a la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, con el fin de mejorar las condiciones del empresariado, emprendedores y unidades productivas de la economía popular de Bogotá y la región.

De ser pertinente, manifestamos nuestra disposición para ampliar estas consideraciones.

Atentamente,



SCHALMA DÍAZ GRANADOS

Vicepresidenta Articulación Público Privada (E)
Cámara de Comercio de Bogotá

Aprobó: Schalma Díaz Granados

Revisó y Consolidó: Ana María Henao, Coordinadora de Ordenamiento Territorial

Elaboró: Sebastián Beltrán, profesional junior, Coordinación de Ordenamiento Territorial