



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 8
Anexos: No
No. Radicación: 3-2026-15740 **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2673710 **Fecha:** 2026-05-08 08:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Resolución Externa **Consec:**

RESOLUCIÓN No.0954 DE 2026 (08 de mayo de 2026)

“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”

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 1352 del Decreto Distrital 670 de 2025, el numeral 14 del artículo 6 del Decreto Distrital 648 de 2025, y

CONSIDERANDO QUE,

De conformidad con lo establecido en el artículo 287 de la Constitución Política, las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, para lo cual podrán gobernarse por autoridades propias, ejercer las competencias que le correspondan y administrar sus propios recursos, todo ello, dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

A su turno, el artículo 58 constitucional, consagra el derecho de propiedad privada, precisando en su inciso segundo que ésta cumple una función social que implica obligaciones. Seguidamente, el numeral 9 del artículo 95 Ibidem, consagra el deber de los ciudadanos de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de los conceptos de justicia y equidad.

En ese orden, el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; posteriormente el artículo 3 de la referida norma, fija como fines del ordenamiento del territorio, entre otros, “1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y

Cra. 30 N° 25 -90
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Calle 21 N°69B-80
 PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 111311



*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 8*

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.”

Bajo este contexto, el numeral 2 del artículo 15 de la mentada Ley, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, definió las normas urbanísticas generales como “(...) *aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como 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. (...)*”

Adicionalmente, el numeral 2.6 del artículo transcrito, determina que las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, hacen parte de las normas urbanísticas generales.

Finalmente, los artículos 38 y 49 de la plurimencionada Ley, prevén por un lado que, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen tendrán que establecer mecanismos que tengan como objeto garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados, esto, con fundamento en el principio de igualdad de los ciudadanos antes las normas. Por otra parte, se establecen los fondos de compensación, los cuales son constituidos por las administraciones municipales y Distritales con el fin de asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y garantizar el pago de compensaciones debido a cargas urbanísticas de conservación.

En concordancia con las normas señaladas, el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1783 de 2021, estableció con fundamento en lo preceptuado en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, según el cual, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen o complementen deberán adoptar mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



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 8

En cumplimiento a lo antes expuesto, 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 define las obligaciones urbanísticas como aquel mecanismo que tiene como objetivo 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, conforme lo disponga el plan de ordenamiento y en cumplimiento al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para ello, establece cargas urbanísticas de carácter local y otros de carácter general.

Con relación a la liquidación del valor de la obligación de cargas generales en tratamiento urbanístico de desarrollo, señala el artículo 285 del citado Decreto Distrital que *“Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales (...)”*, para lo cual deberá observar los porcentajes relacionados en el artículo citado y el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos.

Ahora bien, el parágrafo 4 del precitado artículo, establece que corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo calcular anualmente el valor tope para la compensación para el tratamiento de desarrollo, lo cual realizará con base en la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Precisando que, cuando 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.

Por otra parte, el artículo 289 de la norma en mención, 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.

Frente 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, , señala 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.”.

Seguidamente, respecto a la compensación de zonas de cesión para equipamiento comunal público aplicables al tratamiento urbanístico de desarrollo, el parágrafo 4 del artículo 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, señala que la Secretaría de Planeación a través de resolución determinará anualmente el valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo, el cual realizará con base en la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

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”*, el cual fue compilado y derogado por el Decreto Único Distrital 670 de 2025 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*.

El Decreto Único Distrital 670 de 2025, establece en sus artículos 1332 al 1364 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.

En el Decreto en mención, se determinan las condiciones para la liquidación, pago y recaudo, así como la administración, gestión y destinación de los recursos provenientes de dicho pago; 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.

A su vez, el artículo 1352 del Decreto Distrital 670 de 2025 Único de Ordenamiento Territorial de Bogotá, reitera con fundamento en lo contemplado en los artículos 285, 289, 289A y 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, que para efectos de la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público y local de equipamiento comunal público, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP tendrá en cuenta el valor tope de metro cuadrado (m2) fijado por la misma Secretaría, con sustento en

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



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 8*

información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. En este sentido, establece el valor tope para la vigencia 2022 en la suma de \$389.000, valor que se actualizará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por medio de resolución a partir del 1° de febrero de cada vigencia.

Asimismo, dando cumplimiento a las normas antes referenciadas, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP con sustento en información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, ha calculado y definido 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 para la vigencia del año 2022, el cual se mantuvo para la vigencia 2023 según la Resolución 2011 de 2023, para la vigencia 2024 mediante Resolución 624 de 2024 y para el año 2025 a través de la Resolución 547 de la misma anualidad.

En este orden, se tiene que la Resolución N.º 547 del 2 de abril de 2025 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, definió 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, en la suma de \$525.000 pesos para la vigencia 2025; valor que debe ser actualizado para la vigencia 2026 tal como lo establecen las normas antes relacionadas.

Es así como para la vigencia 2026, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en el marco del acuerdo de intercambio de información suscrito entre las dos entidades, compartió con la Secretaría Distrital de Planeación, la base predial catastral de Bogotá D.C. con corte enero de 2026, 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.

De esta forma, con fundamento en la base predial catastral de Bogotá D.C., se procede a actualizar el valor tope de referencia por m2 para la vigencia 2026, el cual permitirá aplicar la fórmula de liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de carácter general contemplada en el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como las obligaciones urbanísticas de carácter local a que hacen referencia los artículos 289, 289A y 291 del referido decreto.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



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 8

En atención a lo anterior, 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 compartida 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 2026.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, el proyecto de resolución surtió el trámite de participación ciudadana mediante su publicación en el Sistema LegalBog de la Secretaría Jurídica Distrital, del 21 al 28 de abril de 2026, invitando a la comunidad en general formular comentarios, observaciones o sugerencias.

Dentro del término de publicación se presentaron dos (2) observaciones por parte de la ciudadanía, las cuales fueron relacionadas en la matriz de observaciones y respuestas del 29 de abril de 2026.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°. 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.

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.

Artículo 3°. Comunicaciones. Comunicar el presente acto administrativo al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR, para lo correspondiente en el marco de sus competencias.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



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 8*

Artículo 4º. 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 5º. Publicación. El presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en el registro distrital.

Artículo 6º. Vigencia y derogatorias. La presente resolución rige a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga la Resolución SDP No. 547 del 2 de abril de 2025.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C. a los 08 días de mayo de 2026.

Ursula Ablanque.

**Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaria**

Aprobó: Deisi Lorena Pardo Peña – Subsecretaria Jurídica
Natalia Silva Mora – Subsecretaría de Planeación Territorial
Revisó: Paola Andrea Ladino Torres – Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Manuel Alejandro Jarro Navarro – Subdirector de Economía Urbana Rural y Regional
Edwin Emir Garzón Garzón – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Astrid Johana Olarte Barrera- Abogada Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Claudia Liliana Lozano Morales. Profesional Especializado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**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 7º de la Ley 527 de 1999.
Página 7 de 8*



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 8
Anexos: No
No. Radicación: 3-2026-15740 **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2673710 **Fecha:** 2026-05-08 08:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Resolución Externa **Consec:**

Proyectó: Tatiana Rodríguez Alfonso – Abogada Subdirección de Economía Urbana Rural y Regional
Miguel Ángel Rivera Castillo – Profesional Especializado Subdirección de Economía Urbana Rural y Regional

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



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 8 de 8*