



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en
DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Análisis de la implementación de la participación de plusvalía en algunas ciudades del país y del reparto de cargas y beneficios, especialmente en planes parciales de Bogotá

Presentado por:

MÓNICA DEL PILAR PERILLA ESCOBAR

Bogotá, D.C. 15 de septiembre de 2025



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en derecho y gestión urbanística

Análisis de la implementación de la participación de plusvalía en algunas ciudades del país y del reparto de cargas y beneficios, especialmente en planes parciales de Bogotá

Modalidad: Pasantía de investigación.

Apoyo para la investigación “LA EVOLUCIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN”, que la profesora y directora de la maestría en derecho y gestión urbanística Gloria Eugenia Henao González realiza, como parte de la investigación proyecto “BRECHAS INSTITUCIONALES DE LAS POLÍTICAS DE SUELO” que desarrolla la cátedra UNED -Lincoln Institute of Land Policy.

Presentado por:

MÓNICA DEL PILAR PERILLA ESCOBAR

Bajo la dirección de:

GLORIA HENAO GONZÁLEZ

Bogotá, D.C. 15 de septiembre de 2025

CONTENIDO

Agradecimientos	2
Declaración de originalidad y autonomía	3
Declaración de exoneración de responsabilidad	4
Lista de tablas	5
Abstract.....	7
1. Introducción	8
2. Descripción de la organización o institución en el que se enmarca la pasantía.	11
3. Propósito de la pasantía de investigación.....	14
4. Referentes teóricos y conceptuales que intervienen en el desarrollo práctico	15
5. Aporte al campo del conocimiento de la pasantía.....	36
6. Descripción de las actividades realizadas	37
7. Conclusiones.....	42
8. Aprendizajes que deja este trabajo al estudiante de pasantía	45
9. Referencias bibliográficas	47

Agradecimientos

Para Gloria Henao y Jorge Durán Forero, mil gracias por la confianza, oportunidad, paciencia y solidaridad: *“La gratitud, como ciertas flores, no se da en la altura y mejor reverdece en la tierra buena de los humildes.”* José Martí.

Declaración de originalidad y autonomía

Declaro bajo la gravedad del juramento, que he escrito el presente documento informe de pasantía, como opción de grado que hace visibilice los conocimientos del programa de Maestría por mi propia cuenta y que, por lo tanto, su contenido es original.

Declaro que he indicado clara y precisamente todas las fuentes directas e indirectas de información y que este proyecto no ha sido entregado a ninguna otra institución con fines de calificación o publicación.



MÓNICA DEL PILAR PERILLA ESCOBAR

Firmado en Bogotá, D.C. el 15 de septiembre de 2025

Declaración de exoneración de responsabilidad

Declaro que la responsabilidad intelectual del presente trabajo es exclusivamente de su autor. La Universidad del Rosario no se hace responsable de contenidos, opiniones o ideologías expresadas total o parcialmente en él.



MÓNICA DEL PILAR PERILLA ESCOBAR

Firmado en Bogotá, D.C. el 15 de septiembre de 2025

Lista de tablas

TABLA 1	Comparación de recaudo de los instrumentos de Financiación. Plusvalía, Valorización y Cargas Urbanísticas. Tomado de Taller sobre participación en plusvalía. Asocapitales con el apoyo del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio, del 14 de abril de 2021.
TABLA 2	Oficio 20250902-66831-I de la Alcaldía de Pereira. Información sobre el recaudo de la participación en plusvalía desde el año 2016 a 2025.
TABLA 3	Artículo 2 de la Resolución 008874 del 06 de octubre de 2023 del municipio de Pereira.
TABLA 4	Tomado del documento de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP). “ANEXO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS SOBRE PLUSVALÍA”. Página 7.
TABLA 5	Tomado del Decreto 674 de 2018. Artículo 27 -EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.
TABLA 6	Informe SDP: Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 15.
TABLA 7	Informe UAECD: Informe Técnico para el Cálculo del Efecto Plusvalía con fecha del septiembre de 2020. Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 14
TABLA 8	Informe UAECD: Informe Técnico para el Cálculo del Efecto Plusvalía con fecha del septiembre de 2020. Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 14.
TABLA 9	Tomado de la Resolución 20207101133 de 2020 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR
TABLA 10	Tomada del Informe Final Auditoría de Cumplimiento Código No. 66. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, Año 2023, Página 14

Análisis de la implementación de la participación de plusvalía en algunas ciudades del país y del reparto de cargas y beneficios, especialmente en planes parciales de Bogotá

Este trabajo de pasantía se desarrolló en apoyo a la investigación “LA EVOLUCIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN”, que la profesora y directora de la maestría en derecho y gestión urbanística Gloria Eugenia Henao González realiza, como parte de la investigación proyecto BRECHAS INSTITUCIONALES DE LAS POLÍTICAS DE SUELO que desarrolla la cátedra UNED - Lincoln Institute of Land Policy.

Bajo tal contexto, se procedió con la revisión de la jurisprudencia colombiana en relación con el efecto y participación en plusvalía, revisando adicionalmente seis planes parciales aprobados en Bogotá, centrando la atención en el instrumento de la plusvalía y el reparto equitativo de cargas y beneficios en proyectos urbanísticos. La plusvalía surge de acciones administrativas que otorgan un mayor uso o edificabilidad al suelo, y las cargas son contraprestaciones obligatorias por proyectos específicos.

Se examinan planes parciales como Bosa 37, Tres Quebradas Usme, Triángulo de Fenicia, Ferrocarril Calle 13, Proscenio y Lucerna, detallando las áreas para usos residenciales, comerciales y de equipamiento, así como las cargas que deben asumir los propietarios basadas en los beneficios generados. La determinación y cobro de la plusvalía enfrentan retos técnicos y administrativos que dificultan su correcta aplicación y recaudación, afectando la financiación urbana y la calidad de vida.

Los problemas detectados incluyen la reducción en la rentabilidad de proyectos urbanísticos, complejidad del proceso, falta de capacidad institucional, desarticulación interinstitucional, falta de voluntad política, vacíos normativos e inseguridad jurídica. Aunque existen disposiciones para liquidar y registrar la plusvalía, la gestión efectiva varía por municipio, con experiencia significativa en Bogotá, pero con dificultades en municipios intermedios.

Se concluye que, para un desarrollo urbano equitativo y sostenible, es necesario fortalecer la gestión técnica y jurídica, simplificar procedimientos y garantizar transparencia en el manejo de la plusvalía y el reparto de cargas urbanísticas. Además, se recomienda que un porcentaje del recaudo se reinvierta en el mismo proyecto a cargo del desarrollador, promoviendo la función social de la propiedad y el interés general sobre lo particular, facilitando así el desarrollo efectivo y ordenado de la ciudad conforme al artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Palabras clave

- Participación en plusvalía, cargas urbanísticas, beneficios urbanísticos, proyectos urbanos, financiamiento, avalúo comercial, tributo, desarrollo urbano sostenible, transformación urbana, inversión pública, capacidad contributiva.

Abstract

Analysis of the implementation of capital gains sharing in some cities of the country and the distribution of burdens and benefits, especially in partial plans in Bogotá

This internship was developed in support of the research project "THE EVOLUTION IN THE APPLICATION OF URBAN DEVELOPMENT FINANCING INSTRUMENTS IN SOME COLOMBIAN CITIES "FROM REGULATION TO EXECUTION," which Professor and Director of the Master's Program in Urban Law and Management Gloria Eugenia Henao González is conducting as part of the research project INSTITUTIONAL GAPS IN LAND POLICIES developed by the UNED-Lincoln Institute of Land Policy Chair.

In this context, we proceeded with a review of Colombian jurisprudence regarding the effect and participation in capital gains. We also reviewed six partial plans approved in Bogotá, focusing on the capital gains instrument and the equitable distribution of burdens and benefits in urban development projects. Capital gains arise from administrative actions that grant land greater use or buildability, and burdens These are mandatory compensations for specific projects.

Partial plans such as Bosa 37, Tres Quebradas Usme, Triángulo de Fenicia, Ferrocarril Calle 13, Proscenio, and Lucerna are examined, detailing the areas for residential, commercial, and equipment uses, as well as the charges that owners must assume based on the benefits generated. The determination and collection of capital gains tax faces technical and administrative challenges that hinder its proper application and collection, affecting urban financing and quality of life.

The problems detected include reduced profitability of urban projects, complexity of the process, lack of institutional capacity, inter-institutional disarticulation, lack of political will, regulatory gaps, and legal uncertainty. Although provisions exist for calculating and recording capital gains tax, effective management varies by municipality, with significant experience in Bogotá, but difficulties in intermediate municipalities.

The conclusion is that, for equitable and sustainable urban development, it is necessary to strengthen technical and legal management, simplify procedures, and ensure transparency in management. of capital gains and the distribution of urban planning charges. Furthermore, it is recommended that a percentage of the revenue be reinvested in the same project by the developer, promoting the social function of property and the general interest over the individual, thus facilitating the effective and orderly development of the city in accordance with Article 85 of Law 388 of 1997.

Keywords

Participation in capital gains, urban charges, urban benefits, urban projects, financing, commercial appraisal, tax, sustainable urban development, urban transformation, public investment, tax capacity.

1. Introducción

La participación en plusvalía es un mecanismo de financiación urbana en el contexto del desarrollo territorial y la planificación urbana en Colombia. Esta figura tributaria, dispuesta en la Ley 388 de 1997, grava el incremento del valor de los predios generado por acciones urbanísticas públicas, tales como cambios en el uso del suelo y la autorización de una mayor edificabilidad. La plusvalía representa un instrumento eficaz para que el Estado recupere parte del valor creado por su intervención, y a su vez, financie obras, infraestructura y servicios públicos que beneficien a toda la comunidad.

No obstante, es importante promover un dinámico y diligente recaudo de la participación, reduciendo el desgaste administrativo que se genera durante los procesos de notificación, resolución de los recursos de reposición y recálculos de la liquidación inicial, haciendo partícipe al desarrollador y/o propietarios con el cumplimiento real y efectivo del artículo 85 de la Ley 388 de 1997, dentro de sus proyectos urbanísticos y reduciendo el riesgo de demandas cuando se generan discrepancias en lo determinado en la liquidación de la participación en plusvalía, bajo el argumento de una presunta desfinanciación del proyecto urbanístico.

Durante el apoyo efectuado a la investigación de la doctora Gloria Henao González titulado: LA EVOLUCION EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN” que hace parte del Proyecto BRE-INS, desarrollado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y la Universidad

Nacional de Educación a Distancia – UNED (España) Lincoln Institute of Land Policy, se ejecutó un trabajo bajo la supervisión de la doctora Gloria Henao González, por medio del cual se efectuó el estudio de las cargas y beneficios dispuestos en seis planes parciales aprobados en Bogotá D.C., con el fin de indagar sobre la procedencia de tales proyectos para el beneficio urbanístico de la ciudad y la rentabilidad del desarrollador, propietarios y demás intervinientes.

En complemento de lo indicado, se efectuó con un proceso investigativo, con la radicación de derechos de petición ante los municipios de Pereira, Cartagena, Santa Marta, Medellín y Barranquilla, con el fin de obtener información relacionada con los planes parciales aprobados en dichas ciudades desde el año 2015, sobre cuáles de estos se ha liquidado el instrumento de financiación y el recaudo efectivo del mismo.

Ante la falta de respuesta inicial, se procedió con la reiteración de las mismas, y a la fecha solamente fueron recibidas respuestas provenientes del municipio de Pereira, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá (UAECD) y la Secretaría Distrital de Planeación (SDP).

Adicionalmente, se realizó un proceso de revisión y análisis de la jurisprudencia colombiana relacionada con el efecto y la participación en plusvalía, junto con el análisis de la información en línea encontrada sobre la aplicación de la participación en plusvalía en los municipios de estudio, con el fin de discurrir sobre la aplicación de dicho instrumento y la efectividad en su recaudo.

Este trabajo analiza cómo la participación en plusvalía influye en la planificación urbana y financiación de proyectos, contribuyendo a un equilibrio social, permitiendo la defensa y fomento del interés común junto con el crecimiento de las ciudades en coherencia

con el mejoramiento de la calidad de vida por medio del desarrollo urbano enfocado al fomento del espacio público, promoviendo el aumento y construcción de la infraestructura vial, impulsando la vivienda de interés social y la renovación urbana.

Lograr consumir a la participación en plusvalía como una herramienta para promover un desarrollo urbano sostenible, justo y eficiente es esencial para fortalecer las políticas públicas de ordenamiento territorial y mejorar la calidad de vida en las ciudades. Así, este trabajo aporta al conocimiento sobre cómo se podría optimizar este recurso para lograr un crecimiento urbano equilibrado, compatibilizando los intereses públicos y privados que intervienen en la transformación del espacio urbano, mediante la generación de la posibilidad de que los desarrolladores puedan acceder en un porcentaje de los beneficios urbanísticos generados de la participación en plusvalía para que se responsabilicen de destinar dichos recursos para los fines establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 dentro de los proyectos a cargo.

2. Descripción de la organización o institución en el que se enmarca la pasantía.

Bajo la tutoría de la doctora Gloria Henao González, se procedió con el proceso de investigación, efectuando la indagación, revisión y análisis sobre los municipios de Pereira, Cartagena, Santa Marta, Medellín y Bogotá en lo correspondiente a la aplicación de dicho instrumento tributario.

Lo anterior con el fin de apoyar la investigación de la doctora Gloria Henao González titulado: LA EVOLUCION EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN” que hace parte del Proyecto BRE-INS, desarrollado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y la Universidad Nacional de Educación a Distancia – UNED (España) .

Es trabajo se realiza bajo la supervisión y tutoría de la doctora Gloria Henao González, efectuando el estudio de las cargas y beneficios dispuestos en seis planes parciales aprobados en Bogotá D.C., con el fin de indagar sobre la procedencia de tales proyectos para el beneficio urbanístico de la ciudad y la rentabilidad del desarrollador, propietarios y demás intervinientes.

En lo correspondiente al estudio de los planes parciales particularmente aprobados en Bogotá, se revisaron los Planes Parciales Bosa 37, Tres Quebradas (Usme), en donde se encontró que, ambos planes presentan esquemas financieros robustos que combinan la provisión de vivienda asequible con mejoras urbanísticas que aumentan el valor del suelo, garantizando rentabilidad para los desarrolladores.

En estos también se evidencia beneficios sociales importantes, como el fomento del empleo bajo la órbita de la creación del proyecto constructivo junto con oportunidades

económicas derivadas de la construcción y desarrollo urbanístico, la protección de áreas ecológicas y el uso adecuado de zonas de manejo y protección ambiental.

El Plan Parcial Triángulo de Fenicia, se fundamenta en un esquema que busca revitalizar integralmente un área de 8.8 hectáreas en el centro tradicional de Bogotá. La rentabilidad de este Plan Parcial radica en un proceso de renovación urbana que genera valor económico para los propietarios y la comunidad, al tiempo que protege el tejido social y mejora la calidad urbana proveyendo multiplicidad de usos que son rentables.

De otra parte, el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, ubicado en la Localidad de Chapinero en Bogotá, es un proyecto estratégico que busca reordenar la estructura urbana de un sector deteriorado física y socialmente. Su rentabilidad económica en relación con la distribución de cargas y beneficios enfrenta retos significativos debido al deterioro y la parálisis en la ejecución del plan.

Sin embargo, la rentabilidad ha estado limitada por dificultades administrativas y legales, tales como la necesidad de declarar condiciones de urgencia para permitir la expropiación y la integración completa del suelo, ya que la falta de avances ha generado consecuencias perjudiciales para propietarios y usuarios, incluyendo la imposibilidad de obtener licencias urbanísticas, el aumento en el deterioro de bienes inmuebles y paralización del desarrollo.

El Plan Parcial Lucerna es un proyecto netamente para la ejecución de vivienda bajo las determinantes del POZ Norte mientras que el Plan Ferrocarril Calle 13 pretende la renovación urbana mediante el cambio de uso y de edificabilidad, pasando del uso industrial a vivienda y comercio.

De otra parte, a sugerencia de la doctora Henao se realizó un proceso de indagación sobre la aplicación de efecto y participación en plusvalía en los municipios de Pereira, Bogotá, Santa Marta, Cartagena, Barranquilla y Medellín, a través de la radicación de derechos de petición y en los cuatro últimos municipios no se obtuvo respuesta aunado al análisis de la jurisprudencia relacionada con la participación en plusvalía para que, en posteriores disposiciones normativas se promuevan actividades y acciones que fomenten la formalización de esta figura.

3. Propósito de la pasantía de investigación.

Objetivos Generales

- a) Analizar el provecho relacionado con el reparto de cargas y beneficios en seis (6) planes parciales de Bogotá.
- b) Indagar en seis municipios y/o distritos de Colombia sobre la implementación de la participación en plusvalía en los mismos.

Objetivos Específicos

- a) Describir el reparto de cargas y beneficios determinados en seis (6) planes parciales de Bogotá.
- b) Explorar en seis municipios y/o distritos de Colombia sobre la implementación de la participación en plusvalía en los mismos.
- c) Análisis jurisprudencial sobre la participación en plusvalía.
- d) Efectuar propuesta que permita optimizar la implementación y recaudo de la participación en plusvalía en Colombia.

4. Referentes teóricos y conceptuales que intervienen en el desarrollo práctico

De la revisión jurisprudencial relacionada con la participación en plusvalía se encontró la sentencia del Consejo de Estado, consejero ponente: Martha Teresa Briceño de Valencia, del 04 de febrero de 2016 que define la participación en plusvalía así:

“(...) Según los artículos 82 de la Constitución Política y 73 de la Ley 388 de 1997, la plusvalía es un tributo que grava el mayor valor que adquieren los predios como consecuencia de la acción urbanística desarrollada por las entidades públicas en la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano.

Por su parte, la doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley”¹ y en esos términos la considera como una clase de contribución, pero diferente a las tradicionales contribuciones de valorización. (...)”

Entonces, el origen de este cobro depende de la voluntad del propietario del terreno de llevar a cabo un proyecto que le generará beneficios económicos.

El efecto plusvalía, se determina una vez se concrete la obligación tributaria a causa de la adopción anticipada de unas acciones urbanísticas que provoquen el incremento en los precios del suelo, lo que corresponde a la base gravable o hecho económico objeto de gravamen. La participación en plusvalía se entiende como un tributo² que se aplica al incremento en el valor del suelo, en razón a la actividad del Estado a través de acciones urbanísticas que generan un beneficio normativo que le permite una mayor edificabilidad o un uso más rentable del inmueble objeto de regulación. Es decir, el origen del gravamen es una actuación urbanística del estado, que se concreta en un beneficio normativo para un predio.

En concordancia con lo anterior, es de resaltar el análisis jurisprudencial realizado por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, mediante la Sentencia de Unificación 2020CE-SUJ-4-006, con Ponencia del Consejero Julio Roberto Piza Rodríguez, donde analizando la participación en plusvalía se explica que, si bien dicha figura, contiene características de los tributos, sus condiciones propias se asimilan más con el reparto equitativo de cargas y beneficios. Señala la referida lo siguiente:

“(...) la participación en plusvalía es un instrumento urbanístico que permite capturar los aumentos de valor de la tierra, concretamente, los que se producen por

¹ Álvaro Camacho Montoya. “LA PLUSVALÍA: UN NUEVO TRIBUTOS INMOBILIARIO”. Editorial Temis S.A. Bogotá D.C. 2003, página 11.

² Sentencia del Consejo de Estado, Sección Primera del 31 de julio de 2014, Proceso No. 25000232400020070023502, Consejera ponente: María Claudia Rojas Lasso, señala que: “(...) de acuerdo con los elementos constitucionales que definen al tributo según el artículo 338 superior, como son el hecho generador, la base gravable, los sujetos activo y pasivo y la tarifa que define, las cesiones urbanísticas de suelo no pueden ser calificadas como tales, pues su naturaleza jurídica es netamente urbanística (...)”.

una decisión administrativa sobre el uso del suelo, que es un bien propiedad del Estado. Por lo tanto, aun cuando comparte algunos rasgos con los tributos, su naturaleza es propia, de allí que encaje mejor dentro del sistema de reparto y del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios del derecho urbano. La finalidad de la participación en comento, más que proveer el financiamiento del gasto público, es captar el plusvalor para evitar fenómenos económicos indeseables, como la especulación que se da ante el imperfecto mercado del suelo, y redistribuirlo mediante gastos que permitan desarrollar el derecho a la ciudad. (...)

Una vez adoptada en la jurisdicción municipal la participación en la plusvalía, la configuración del hecho generador requiere que con posterioridad a su entrada en vigor se adopte una acción urbanística, y su causación se dará desde el mismo momento en que los usos del suelo y los índices de edificabilidad muten a unos potencialmente más favorables, independientemente de que esas mejores condiciones sean o no aprovechadas materialmente por el propietario.”

En razón a que la participación en plusvalía no se determina efectiva y formalmente durante la estipulación de las cargas y beneficios de los proyectos, tal situación puede llegar a generar demoras en la consolidación de los mismos junto con un desgaste administrativo para los municipios y distritos al momento de dar aplicación a los artículos 80, 81 y 82 de la ley ibidem.

Establecido el marco conceptual de interés para el desarrollo de estudio y análisis de información entorno a la participación en plusvalía corresponde adentrarnos en la implementación, para lo cual se tomaron como referente los municipios de Pereira, Santa Marta, Cartagena, Barranquilla, Medellín y Bogotá.

De la indagación realizada mediante derechos de petición radicados ante los municipios de Pereira, Santa Marta, Cartagena, Barranquilla, Medellín y Bogotá, ello para levantar información de base sobre la cual se pudiera determinar la rentabilidad y efectividad del mismo. No obstante, tras la consulta no se obtuvieron respuestas que pudieran aportar la información profunda y detallada para resolver a tales inquietudes, ni siquiera al elevarse la correspondiente reiteración de las consultas de información, las cuales a la fecha del presente estudio no logró obtener la totalidad de respuestas de fondo por parte de las respectivas entidades consultadas.

Respecto de las respuestas provenientes de las alcaldías correspondientes, se obtuvo respuesta de la SDP, mediante radicado 2-2025-51804 del 23 de septiembre de 2025, donde se indicó que desde el año 2015 a la fecha en Bogotá han sido aprobados 21 Planes Parcial en tratamiento de desarrollo y 22 planes de renovación urbana.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- (Bogotá), en calidad de entidad facultada para liquidar el efecto plusvalía, emitir los actos administrativos correspondientes, atender recursos de reposición dentro del plazo legal y gestionar el registro de dichas resoluciones en los folios de matrícula inmobiliaria para los cuales de estableció el

respectivo beneficio, mediante el radicado 2025EE38982 del 15 de agosto de 2025, se indicó que, en el link [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#) se encuentran publicados los actos administrativos por medio de los cuales se ha calculado y liquidado el efecto plusvalía que ha permitido el recaudo de la correspondiente participación.

De la información reportada en el citado link, se encontró la liquidación del efecto plusvalía de los siguientes planes parciales, con su respectiva resolución de liquidación : “Ferrocarril – Calle 13”, "San Rafael", “Montevideo” “La Palestina Bosa”, “El Pedregal”, “Triángulo de Fenicia”; adicionalmente se evidencian publicadas resoluciones de liquidación para diversos planes de implantación y de regularización y manejo, integraciones prediales, predios que adquirieron el beneficio en razón a la reglamentación para zonas en renovación urbana reglamentadas mediante el Decreto 562 de 2014 y en tratamiento de desarrollo.

En el taller llevado a cabo el 14 de abril de 2021, para la participación en plusvalía promovido por Asocapitales³ con el apoyo del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio, Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y la mencionada Unidad, se efectuó una comparación del recaudo de la plusvalía, valorización y cargas urbanísticas, en donde se evidencia que durante los años 2015 a 2019 se obtuvo un recaudo de plusvalía en Bogotá de \$18.140.515.000 por año, lo cual muestra un valor bastante superior en comparación con la valorización, deduciéndose que, el recaudo de la participación fue muy rentable para Bogotá. En dicho taller se muestran los siguientes valores:

INSTRUMENTO		RECAUDO TOTAL	RECAUDO	
Valorización	8 proyectos (1995 - 2018)	26.290.204.482	3.286.275.560	por proyecto
Plusvalía	15 años	249.659.312.587	16.643.954.172	por año
Plusvalía	5 años (2015-2019)	90.702.575.000	18.140.515.000	por año
Cargas Urbanísticas (Decreto 562)	5 años (2015-2019)	157.911.596.424	31.582.319.285	por año

Tabla 1. Comparación de recaudo de los instrumentos de Financiación. Plusvalía, Valorización y Cargas Urbanísticas. Tomado de Taller sobre participación en plusvalía. Asocapitales con el apoyo del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio, del 14 de abril de 2021.

En el caso de la ciudad de Pereira, las respuestas provenientes de la Alcaldía dadas mediante el radicado 20250827-64962-I del 27 de agosto de 2025, se informó que “Desde el año 2015 a lo que va corrido de 2025 se han aprobado un total de 75 Planes parciales: 21 adopciones, 54 modificaciones”. Así mismo, mediante oficio 20250902-66831-I del 02 de septiembre de 2025 se informó que: “De un total de 21 planes parciales aprobados en el municipio de Pereira, se han efectuado liquidaciones relacionadas con 20 planes parciales.”

³ Asocapitales. Taller sobre Participación en Plusvalía. <https://www.asocapitales.co/taller-participacion-en-plusvalia/>

En la misma ciudad, en lo concerniente con el recaudo de la participación en plusvalía, se expuso el siguiente recaudo desde el año 2016 a 2025:

AÑO	VALOR RECAUDADO	TOTAL
2016	\$ 202.278.763	\$ 17.047.823.291
2017	\$ 423.191.394	
2018	\$ 699.479.676	
2019	\$ 2.085.171.300	
2020	\$ 2.168.550.379	
2021	\$ 3.037.633.133	
2022	\$ 3.841.854.181	
2023	\$ 1.206.798.909	
2024	\$ 2.662.450.052	
2025	\$ 720.415.504	

Tabla 2. Oficio 20250902-66831-I de la Alcaldía de Pereira. Información sobre el recaudo de la participación en plusvalía desde el año 2016 a 2025.

En materia aplicación de la Participación en Plusvalía en el municipio de Pereira, cuenta con las Resoluciones 229 de 2005, la 430 de 2008 y la 313 de 2011 por medio de las cuales se establecieron las normas para la aplicación del tributo en este municipio, adoptado para su aplicación mediante el Acuerdo 54 de 2004.

La reglamentación más reciente en la ciudad de Pereira en materia de participación en plusvalía, corresponde a la Resolución 008874 del 06 de octubre de 2023⁴ con la cual se liquidó el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Expansión Urbana “Montevedra”, determinándose en su artículo 2 el monto de la participación en plusvalía de la siguiente manera:

UNIDADES DE ACTUACION	EFEECTO PLUSVALIA POR M2	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA POR M2
UAU 1	\$576.679	\$288.339
UAU 2	\$528.543	\$ 264.271
UAU 3	\$181.130	\$90.565
UAU 4	\$495.684	\$247.842
UAU 5	\$262.722	\$131.361
UAU 6	\$394.972	\$197.486
UAU 7	\$399.595	\$199.798
UAU 8	\$648.784	\$324.392

Tabla 3. Artículo 2 de la Resolución 008874 del 06 de octubre de 2023 del municipio de Pereira.

En relación con la anterior resolución, vale la pena mencionar que contra la misma se elevó petición de revocatoria directa⁵ que fue resuelta a través de la Resolución 006370 del 16 de

⁴ Ver en: <https://www.studocu.com/co/document/institucion-universitaria-mayor-de-cartagena/teoria-y-regulacion-tributaria/resolucion-8874-del-06-de-octubre-de-2023-montevedra/101647865>

⁵ “Ley 1437 de 2011. ARTÍCULO 93. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

septiembre de 2024, en la cual se menciona la acción de nulidad y restablecimiento del derecho bajo radicado 66001233300020240025600, proceso para el que a la fecha no se ha emitido sentencia y se negó la medida cautelar de suspensión de los efectos jurídicos de la Resolución 008874 del 06 de octubre de 2023. Este proceso resulta de interés en la medida que desde el correspondiente despacho judicial se efectuará un análisis de los presupuestos sobre los cuales se fundamentó el acto administrativo que liquidó la participación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Expansión Urbana “Monteviedra”.

En relación con la ciudad de Medellín, no obstante la falta de respuesta por parte de la entidad consultada, otras fuentes como la página web del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (https://alphasig.metropol.gov.co/normograma/compilacion/docs/d_alcamed_1163_2021.htm) refieren el Decreto 1163 del 17 de diciembre de 2021 “*Por el cual se actualizan los procedimientos para el cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía, se deroga el Decreto Municipal 752 del 25 abril de 2013 “Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía” y se dictan otras disposiciones*”, que en su artículo 1° se expone la derogatoria del Decreto Municipal 752 de 2013 “*por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía*”. De lo anterior se entiende que Medellín tiene reglamentado el procedimiento para la liquidación y cálculo de la plusvalía; no se encontraron datos respecto de los actos administrativos de formalizan tales actuaciones en relación con planes parciales.

El parágrafo 2 del artículo 18 del Decreto 1163 de 2021⁶ hace mención a la adición por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, indicando las entidades públicas facultadas para tener acceso a las fiducias y/o fondos de naturaleza pública, en donde reposan los recaudos de la participación, con el fin de dar cumplimiento a la destinación específica dispuesta en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

-
1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”

⁶ “**PARÁGRAFO 2.** Los recursos provenientes del pago por concepto de la liquidación del efecto plusvalía, deberá n destinarse a los fines establecidos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021 y el parágrafo 2 del artículo 523 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, en lo relacionado con el direccionamiento y priorización de dichos recursos.

En todo caso, la distribución de recursos seguirá lo dispuesto en los decretos municipales 1569 de 2016, 127 y 161 del 2017, o normas que los modifiquen, complementen o sustituyan, relacionados con el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, y se podrán transferir a esquemas fiduciarios y/o fondos de naturaleza pública, para promover proyectos en función de la destinación específica, a entidades como Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas - APP; Empresa de Desarrollo Urbano - EDU, Metro de Medellín, Secretaría de Infraestructura Física - SIF, Secretaría de Suministros y Servicios y demás entidades del conglomerado público de la Alcaldía de Medellín, conforme al Decreto Municipal 883 de 2015.”

Del Distrito de Barranquilla se encontró el link <https://barranquilla.gov.co/hacienda/normatividad-plusvalia> en donde se encuentran publicadas ocho (8) resoluciones del efecto plusvalía respecto de los Planes Parciales Villa Laura, Bosques del Genovés, Las Margaritas, Sevilla, Gres Caribe, Villas de Cordialidad, El Volador, Cenpo.

Respecto de las ciudades de Santa Marta y Cartagena, solamente se encontró, en Santa Marta se cuenta con el Acuerdo 004 del 19 de marzo de 2016 “POR EL CUAL SE EXPIDE EL NUEVO ESTATUTO TRIBUTARIO DEL DISTRITO DE SANTA MARTA Y SE FIJAN OTRAS DISPOSICIONES” que en su Capítulo Noveno establece la participación en plusvalía; y en Cartagena el Decreto 0810 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILA, RENUMERA Y ORDENA EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS”, estableciendo en su Título IV Contribuciones, Capítulo I, la participación en plusvalía. En ambos casos no se encontró información relacionada con actos administrativos derivados de los procedimientos para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y demás relacionados.

Verificando otras fuentes documentales de información se acudió a la entidades del orden nacional y académicas entre las cuales se encuentran: **i)** el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en entidad que como responsable de formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo, emitió la Guía para la Implementación de la Participación de Plusvalía⁷, **ii)** la Universidad Católica de Pereira con en el repositorio bajo el título “*FACTORES QUE HAN IMPEDIDO EL RECAUDO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS*”⁸, **iii)** la Universidad Nacional de Colombia con el documento titulado “*Análisis jurídico de la participación en plusvalía en la ciudad de Bogotá D. C.: 2004-2016*” de la Revista Ciudades Estados y Política de la Universidad Nacional⁹, y **iv)** el Journal of Regional Research Investigaciones Regionales, con el artículo titulado “*Instrumentos de captura de valor: evolución de la participación en plusvalía en Colombia 1997-2017*”¹⁰. Tras la revisión de las anteriores fuentes la lectura y análisis en torno a la participación en plusvalía y su desarrollo, dejan en evidencia la siguiente problemática respecto de actuaciones administrativas relacionadas con el registro y cobro de la participación en plusvalía que pueden proyectarse para el caso de Colombia en materia de participación en plusvalía:

- **Complejidad del proceso:** El procedimiento para calcular, liquidar, exigir y recaudar la participación en plusvalía es altamente técnico y burocrático. Implica la identificación de hechos generadores, la actualización catastral, la coordinación entre diferentes dependencias municipales (planeación, hacienda, control fiscal), y la

⁷ <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/guia-para-la-participacion-en-plusvalia.pdf>

⁸ <https://repositorio.ucp.edu.co/server/api/core/bitstreams/a43c1646-5010-4061-9676-cedff74b01a8/content>

⁹ <https://portal.amelica.org/ameli/journal/395/3951700004/html/>

¹⁰ <https://investigacionesregionales.org/wp-content/uploads/sites/3/2021/09/8.-82912-Contreras-Ortiz-165-185.pdf>

notificación a los sujetos pasivos. Esta complejidad genera lentitud y, en muchos casos, paralización del proceso.

- **Falta de capacidad institucional:** Muchos municipios carecen del personal técnico y administrativo capacitado para adelantar los estudios de avalúo, identificar los hechos generadores y realizar el seguimiento a los proyectos urbanísticos. Esto se traduce en una baja o nula liquidación y cobro efectivo del tributo, como se evidencia en el municipio de Dosquebradas tal y como se expone en el citado repositorio de la Universidad Católica de Pereira.
- **Desarticulación interinstitucional:** La falta de coordinación entre curadurías, notarías y las oficinas municipales responsables impide el flujo de información necesario para los trámites de licenciamiento urbanístico - constructivo y cobrar la plusvalía a los beneficiarios de los cambios normativos.
- **Bajo recaudo a nivel nacional:** De acuerdo con la información que reposa en la Guía para la Implementación de la Participación de Plusvalía, solo el 5,5% de los municipios colombianos ha percibido ingresos por participación en plusvalía en la última década, lo que evidencia la ineficacia generalizada en la gestión de este instrumento.
- **Destino ineficiente de los recursos:** Aunque la ley establece que los recursos de plusvalía deben invertirse en vivienda de interés social, infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos colectivos, la falta de planeación y seguimiento hace que estos recursos no siempre se traduzcan en obras efectivas o que su impacto sea limitado.
- **Dependencia de transferencias nacionales:** La incapacidad para recaudar y gestionar eficientemente la plusvalía mantiene a los municipios dependientes de las transferencias del gobierno central, limitando su autonomía financiera y su capacidad de inversión en desarrollo urbano.
- **Desconocimiento y falta de voluntad política:** Muchos alcaldes y concejos municipales no priorizan la implementación de la plusvalía, ya sea por desconocimiento de la herramienta, presión de actores privados o temor a demandas ciudadanas en razón al cobro de la correspondiente participación.
- **Vacíos normativos y técnicos:** La Ley 388 de 1997 y su reglamentación contienen términos técnicos que en algunas oportunidades se determinan como complejos y ambiguos, tanto de los funcionarios de las alcaldías como de la misma ciudadanía, lo que ha dado lugar a interpretaciones diversas y fallos judiciales contradictorios, generando inseguridad jurídica y desincentivando la gestión activa del instrumento.
- **Fuga de recursos:** La ineficacia en el recaudo y la inversión de la plusvalía implica que los municipios pierden una fuente importante de financiación para obras públicas y mejoramiento urbano.

- **Déficit en infraestructura y servicios:** Al no aprovechar los recursos de plusvalía, los municipios enfrentan mayores rezagos en infraestructura, espacio público y equipamientos colectivos, afectando la calidad de vida urbana.
- **Desigualdad en el desarrollo urbano:** El mal manejo de la plusvalía perpetúa la inequidad, ya que los beneficios de la intervención pública en el territorio no se redistribuyen adecuadamente entre todos los ciudadanos.
- **Bogotá:** Es uno de los pocos casos donde la implementación de la plusvalía ha permitido aumentar significativamente el recaudo y destinarlo a proyectos urbanos estratégicos. Sin embargo, incluso en Bogotá, el proceso ha sido complejo y requiere ajustes constantes en la normativa y la gestión administrativa. El Decreto 803 de 2018 especifica las actuaciones administrativas relacionadas con el procedimiento para establecer el efecto plusvalía, plazos para realizar el cálculo de la liquidación de la participación en plusvalía, expedición, notificación, publicación y recursos del acto administrativo de liquidación de esa participación.
- **Municipios intermedios:** En ciudades como Pereira, la aplicación ha generado incluso demandas millonarias de urbanizadores, lo que desincentiva su uso y evidencia la necesidad de mayor claridad y seguridad jurídica.
- **Gestión municipal para el cálculo del efecto plusvalía.** De acuerdo con información proveída desde la Subdirección de Avalúos del IGAC ha quedado en evidencia que hay muy poca gestión municipal relacionada con la indagación y gestión efectiva para la determinación de los valores de los avalúos comerciales requeridos para el cálculo del efecto plusvalía. Durante el año 2023 solamente fueron solicitadas ante dicha entidad dos (2) cotizaciones para la determinación de la plusvalía y durante el año 2024 cuatro (4) cotizaciones, sin que se haya logrado suscribir algún acuerdo interadministrativo para la elaboración de los avalúos comerciales correspondientes con lo instituido en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

Conforme la información recopilada y las referencias que a nivel académico se ha realizado, es razonable concluir que, en el caso Colombiano los factores que han incidido en el escaso desarrollo de la participación en plusvalía en Colombia, pese a que las experiencias en relación con el recaudo que muestran ser un tributo que representa importantes ingresos para las entidades territoriales, son: **i)** baja actividad administrativa para la implementación de la participación en los municipios, **ii)** los riesgos legales que surgen para dar aplicación de los procedimientos que permitan llevar a buen término la formalización de la participación en plusvalía y su recaudo, **iii)** dificultad para equilibrar las cargas urbanísticas, la participación en plusvalía y su impacto financiero en proyectos de desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo; factores que han limitado gravemente el potencial de la ejecución de dichas actividades como instrumento de financiación y redistribución del valor generado por esa acción pública en Colombia. Superar estos retos requiere fortalecer la capacidad técnica y jurídica de los municipios, simplificar los procedimientos, mejorar la articulación

institucional y garantizar la transparencia y el seguimiento en la inversión de los recursos recaudados.

Con el fin de revisar el impacto urbano generado en Bogotá, en relación con la evolución en el desarrollo de los planes parciales aprobados, se procedió con el análisis de las cargas urbanísticas que fueron aprobadas dentro de los planes parciales Bosa 37, Tres Quebradas (Usme), Triángulo de Fenicia (Localidad Santa Fe – UPZ La Macarena), Proscenio (Localidad de Chapinero), Ferrocarril Calle 13 y Lucerna Poz Norte, analizando el reparto de cargas y beneficios:

PLAN PARCIAL “Bosa 37” (Localidad de Bosa) MASTER PLAN.

El Plan Parcial "Bosa 37" es un proyecto urbanístico integral ubicado en la Localidad de Bosa, en Bogotá. Consiste en un desarrollo de aproximadamente 90.45 hectáreas donde se construirán 12,767 unidades de vivienda, de las cuales 10,587 serán Viviendas de Interés Social (VIS) y 2,180 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), priorizando grupos específicos como mujeres cabeza de hogar y víctimas del conflicto armado. Este plan incluye no solo vivienda, sino también un diseño urbanístico equilibrado que incorpora espacio público, una super manzana comercial, ciclorrutas, un parque central que se conecta con la Alameda El Porvenir, y vías importantes como la futura avenida Santa Fe. En este Plan Parcial fue destinando el 80% de su área útil Residencial para Vivienda de Interés Social Subsidiable.

También genera espacio público (red de equipamientos, parques, zonas verdes y alamedas), equipamientos y vías en la localidad de Bosa. Los beneficios urbanísticos se establecieron en función de la edificabilidad autorizada para cada predio o sector —es decir, los metros cuadrados y usos asignados (vivienda VIS/VIP, comercio, oficinas, hotel, estacionamientos)— calculando el valor resultante de dichos productos inmobiliarios con base en precios de mercado vigentes.

Respecto a los beneficios, estos se traducen en aprovechamientos urbanísticos adicionales, expresados en índices de ocupación y construcción que permiten desarrollar más metros cuadrados edificables. Esto impulsa la rentabilidad económica del proyecto al incrementar el valor de los terrenos y la oferta inmobiliaria, facilitando la viabilidad financiera para desarrolladores y propietarios.

La inversión estimada para la construcción y desarrollo urbanístico es de aproximadamente 2.5 billones de pesos, y se proyecta la generación de más de 30,000 empleos directos e indirectos.

Las cargas urbanísticas generales corresponden 368.846,48 m², de esta área 275.558,95 m² hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y 93.287,53 m² son suelos de reserva para la Malla Vial Arterial del Distrito. En este plan parcial se encuentra que no hubo un mayor o considerable intercambio de cargas urbanísticas.

Ahora, en lo concerniente al aprovechamiento urbanístico resultante, en aplicación del artículo 20 del Decreto 436 de 2006, se determinó un índice de construcción en coherencia con el producto inmobiliario tipo, estableciendo cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para las cargas generales, también en razón del producto inmobiliario. Para la manzana comercial de la UGU Las Mercedes se dispuso un I.C de 0,60 mientras que para las demás manzanas de las UGU del proyecto el I.C. estuvo entre 0,80 y 1,00.

Respecto a la utilidad que tiene el suelo de este proyecto urbanístico se efectuó el cálculo de la edificabilidad adicional a la resultante, bajo los lineamientos establecidos en el artículo 22 del Decreto 436 de 2006, generándose así aportes adicionales de suelo en proporción al beneficio adicional en aplicación de la formulación establecida en el artículo 23 del citado decreto. En el cálculo de la edificabilidad adicional se generó la manzana comercial de la UGU Las Mercedes se dispuso un I.C de 1,00 mientras que para las demás manzanas de las UGU del proyecto el I.C. estuvo entre 1,00 hasta 2,35.

El cálculo del aprovechamiento urbanístico adicional en Bosa 37 consistió en cuantificar el área construible extra sobre el aprovechamiento básico, el porcentaje de cesiones y aportes, junto con la aplicación de los límites normativos de edificabilidad establecidos por el plan. Por lo indicado, fue procedente la aplicación del artículo 22 del Decreto 436 de 2006, para determinarse un aprovechamiento adicional al momento de suministrar aportes adicionales de suelo de manera proporcionada.

La determinación de dos unidades de actualización urbanística (UAU) en este proyecto urbanístico afecta los costos del plan principalmente en la distribución, asignación y equilibrio de las cargas urbanísticas y beneficios económicos entre cada unidad. Esto implica que cada UAU debe asumir proporcionalmente las cargas generales relacionadas con obras urbanísticas (como vías, servicios públicos y espacio público estructurante), lo que puede incrementar la complejidad financiera y la necesidad de compensaciones entre unidades para mantener el equilibrio económico. El reparto equitativo y el uso de dos unidades de actuación urbanística permite una gestión financiera más robusta para el desarrollo urbano, generando un óptimo valor social y económico tanto para el sector público como para los desarrolladores y la comunidad local.

En lo correspondiente a la participación en plusvalía el DTS del Plan Parcial “Bosa 37”¹¹ señala que durante: *“(...) el proceso de liquidación del efecto plusvalía establecido en la Resolución Igac 620 de 2008 el potencial de aprovechamiento para calcular el precio de referencia 2 es decir el valor de suelo después de la acción urbanística en este caso del plan parcial debe ser la edificabilidad adicional puesto que a la edificabilidad adicional se accede por el aporte a cargas generales como una especie de compra de derechos de edificabilidad.(...)”*

¹¹ MasterPlan - Desarrollo Urbano, (diciembre 2021). Plan Parcial “Bosa 37” Alcance Formulación Documento Técnico de Soporte. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_bosa_37_oct_2021.pdf

Al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), no se encontró resolución por medio de la cual se haya expedido la liquidación de la participación en plusvalía para este plan parcial.

PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS (USME)

Bajo lo explicado en el DTS se encontró que, para el desarrollo de este plan parcial se determinó un suelo habilitado para la construcción de 26.000 viviendas de interés prioritario, con la conformación de centros de actividades comerciales e industriales aprovechando las dinámicas de la zona “comercio agrícola”. Adicionalmente se planteó una centralidad sobre la Autopista al Llano, una zona de comercio y servicios “regional” y áreas de comercio y servicios sobre las vías intermedias. En razón de la modificación dispuesta en el Decreto 675 de 2018 se proporcionó una flexibilización de las reglamentaciones de la malla vial y las cesiones públicas, lo que permite una mejor aplicación financiera y urbanística del plan, ajustando disposiciones para mejorar la viabilidad económica del proyecto.

Se delimitaron 10 Unidades de Actuación Urbanística y/o gestión, que requieren separadamente de la gestión de un Proyecto Urbanístico General y el trámite de la respectiva licencia de construcción.

Cargas Generales¹²

Las cargas generales del Plan Parcial Tres Quebradas incluyen suelo para las redes matrices de acueducto y alcantarillado, suelo y costos de adecuación de las zonas de manejo y preservación ambiental de las Quebradas dispuestas en el plan parcial, suelo y costos de adecuación del corredor de restauración de la Requilina, suelo de las vías de la malla vial arterial de integración regional, suelo y costos de construcción de dichas vías que consolidan la estructura urbana, suelo y costo de adecuación de zonas verdes y recreativas de escala zonal, suelo para los equipamientos colectivos de escala zonal, porcentaje mínimo del 38.79% del total del costo de las cargas de carácter zonal.

Cargas Locales¹³

Las cargas locales se refieren a las inversiones y obras específicas dentro de las unidades de gestión del plan parcial, como suelos y costos de construcción de la malla vial intermedia, malla vial local, adecuación de zonas verdes y recreativas de escala local, suelo para los

¹² Alcaldía Mayor de Bogotá. Modificación Plan Parcial de Desarrollo Tres Quebradas – Usme; Documento técnico de soporte formulación. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_formulacion_plan_parcial_tres_quebradas_0.pdf

¹³ Alcaldía Mayor de Bogotá. Modificación Plan Parcial de Desarrollo Tres Quebradas – Usme; Documento técnico de soporte formulación. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_formulacion_plan_parcial_tres_quebradas_0.pdf et al.

equipamientos colectivos de escala local, costos indirectos del proceso de urbanización local y reconocimiento por las construcciones existentes.

En lo correspondiente a las cesiones públicas, estas representan aproximadamente el 32% del área neta urbanizable, garantizando la provisión de espacio público y equipamientos adecuados para la población futura¹⁴.

De este proyecto es de resaltar que, la Subdirección de Gestión de Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat durante la estructuración técnica y financiera de la Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial “Tres Quebradas” evidenció el desbalance financiero del proyecto, especialmente por la participación de las cargas locales y generales que superan los promedios del mercado VIS y VIP, que igualmente se encuentra afectado por las limitaciones técnicas en el aprovechamiento urbanístico en razón de los hallazgos arqueológicos y las condiciones del terreno, generando la no viabilidad del proyecto, quedando expuesta la necesidad de ajustar algunos elementos normativos fijados desde el POZ Usme¹⁵.

De otra parte, es de resaltar que, para la óptima financiación de este plan parcial se le deberá pagar a los propietarios de los inmuebles que hacen parte del mismo, la totalidad del suelo aportado, bajo la premisa de una porción de suelo urbanizado de menor área, pero de mayor valor, en función de los usos y edificabilidades autorizadas en el plan. Una vez consumado el plan parcial, de ese monto deben salir los recursos para pagar las construcciones y compensaciones, los programas sociales (o parte de ellos) y la construcción de las obras requeridas, dando como resultado el valor al que se le pagará a cada propietario de suelo (que no puede ser inferior al valor inicial).

El reparto equitativo de cargas y beneficios del Decreto 438 de 2009 garantizó que todos los actores inmersos en el desarrollo del Plan Parcial Tres Quebradas contribuyeran y se beneficiaran en función directa de sus aportes y expectativas, llevando a cabo transferencias y compensaciones cuando se presentaron sea mayor carga o mayor beneficio en algún sector, permitiendo así un desarrollo urbano ordenado, socialmente justo y financieramente viable.

Los beneficios urbanísticos, como mayores índices de edificabilidad y valorización del suelo, se asignan de manera que incentiven la inversión privada, pero garantizando el equilibrio con las necesidades comunitarias y la función social del suelo. Además, se ha previsto una inversión superior a 40,000 millones de pesos en obras estratégicas de infraestructura, como

¹⁴ **Cesiones Adicionales Específicas:** Cesión obligatoria en el área denominada "Globo 3": 7.683,05 m², cesión de ZMPA (Zona de Manejo y Protección Ambiental): 2.061,52 m², Cesión adicional de parque público para aumento de edificabilidad (Globo 4): 5.739,09 m² y cesión para equipamiento comunal público: 11.419,30 m².

¹⁵ Las principales consecuencias de tales ajustes se determinan al momento de modificarse “(...) *la malla vial intermedia obligatoria (V-4) en dos aspectos: i) la posibilidad de ajustar el trazado, que disminuye en cerca de 40 mil millones de pesos el costo de la intervención; y ii) la definición de mecanismos de financiación de escala general, que permiten que el costo de su ejecución no sea imputado como carga del proyecto inmobiliario (...)*”, lo cual quedó definido en el artículo 63 del Decreto 438 de 2009.

vías intermedias, que mejoran la conectividad y la accesibilidad, facilitando el desarrollo integral del sector y potenciando la actividad económica local.

Al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), no se encontró resolución por medio de la cual se haya expedido la liquidación de la participación en plusvalía para este plan parcial.

PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA (Localidad Santa Fe – UPZ La Macarena)

El Plan Parcial Triángulo de Fenicia se basa en su capacidad para revitalizar integralmente una zona de 8.8 hectáreas ubicada en el centro tradicional de Bogotá, con un enfoque en la permanencia de los moradores actuales, protección ambiental, valorización urbana y mezcla de usos. El incremento en el número de viviendas, pasando a 900 hogares, con cerca del 20% orientados a vivienda de interés prioritario, genera demanda estable y sostenida.

La diversificación en los usos del suelo, combinando comercio, oficinas, residencial, hotelería, e institucional, dinamiza la economía local, atrayendo inversiones. Adicionalmente, la provisión significativa de espacio público y áreas verdes, aumenta la calidad de vida y la valorización del entorno. También es de resaltar que la vinculación con proyectos de renovación urbana a nivel distrital, ha promovido la generación de sinergias y asegurando recursos para infraestructura y equipamientos.

Se proyecta la construcción de importantes áreas comerciales y de oficinas, que impulsan la actividad económica local y el desarrollo de negocios, generando rentas y empleo. Además, la permanencia de los residentes actuales se favorece mediante viviendas de reemplazo y mecanismos que evitan desplazamientos forzosos, fortaleciendo la cohesión social y estabilidad del sector.

La inversión en diseños arquitectónicos y estructuración financiera por parte de constructoras reconocidas, sumada al acompañamiento académico y social, fortalece el proyecto desde una perspectiva integral.

Este plan incrementa el valor del suelo mediante la densificación y la mejora significativa del espacio público, lo que genera una plusvalía redistribuida de manera justa entre los propietarios, quienes asumen proporcionalmente las cargas asociadas a la urbanización, infraestructura y equipamiento. La compensación a los propietarios se realiza en función de metros cuadrados de construcción o terreno aportados, no solo por el aporte de suelo, lo que favorece un equilibrio financiero y social.

Adicionalmente, desde la Secretaría de Planeación Distrital se generó un “ANEXO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS SOBRE PLUSVALÍA”¹⁶ en donde se dispone que “(...) *hay un hecho generador por cambio del régimen de usos del suelo por ser incorporado al suelo urbano a través de un plan parcial. (...)*”, situación por la que dicha entidad consideró pertinente el análisis y verificación de la existencia del efecto plusvalía.

El numeral 1.3.3. de dicho documento estableció que la participación en plusvalía es de:

”

“(…) \$1,780.834.703, equivalentes a \$40.080/M2 del área privada de las manzanas iniciales.

Suelo final	\$ 68.745.042.087
Suelo inicial	\$ 65.183.372.680
Efecto Plusvalía	\$ 3.561.669.407
Efecto por M2 Bruto (suelo inicial)	\$ 80.160
Participación por M2 Área Útil	\$ 40.080

* Pesos de 2013

Tabla 4. Tomado del documento de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP). “ANEXO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS SOBRE PLUSVALÍA”. Página 7.

En complemento de lo anterior, es de señalar que el porcentaje determinado para el cálculo de la participación en plusvalía es del 50% de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 118 de 2003 “*Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital*”. El numeral “**1.3.4. CONSIDERACIONES SOBRE EL VALOR**”¹⁷ concluyó que dicho valor determinado impacta de manera directa en las intervenciones económicas del proyecto.

Al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), se encontró que, la Resolución 2071 del 05 de octubre de 2015, es el acto administrativo por medio de la cual se estableció el efecto plusvalía para el citado plan parcial¹⁸.

¹⁶ SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. “Anexo metodológico y de resultados sobre plusvalía”. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/plusvalia-anexo_jul_31_14.pdf

¹⁷ “El cálculo se realizó con base en la información validada en el mercado para los costos e ingresos comunes a todos los proyectos inmobiliarios. Los valores de carga social y traslados y lucros cesantes se tomaron de las proyecciones del proyecto.

El valor del suelo hallado a través del método residual incorpora un impacto dado por los costos de intervención del territorio como lo son los costos de gestión social, la garantía de permanencia de residentes actuales y los costos asociados de traslados y lucros cesantes, los procesos de recuperación del espacio público y los costos de urbanismo, así mismo los proyectos de consolidación económica y patrimonial.”

¹⁸ UAECD, [RESOLUCION 2071 DEL 05-10-2015 - FENICIA 2.pdf](#)

**PLAN PARCIAL “PROSCENIO” (Localidad de Chapinero) – TRATAMIENTO DE
RENOVACIÓN URBANA EN LAS MODALIDADES DE REACTIVACIÓN Y
REDESARROLLO-**

Este plan parcial fue el primero aprobado en Bogotá para el tratamiento de renovación urbana, adoptado mediante el Decreto 334 de 2010, modificado mediante el Decreto 271 de 2011 y posteriormente modificado por el Decreto 674 de 2018.

Este proyecto urbanístico mantiene el total de metros cuadrados propuesto en el plan parcial vigente, es decir, 175.872 m² como edificabilidad máxima. El artículo 27 del decreto en mención determina los usos propuestos dentro de las modelaciones arquitectónicas realizadas para la elaboración de los estudios complementarios de Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos, Social, Gestión y Financiación:

USO	ESCALA	EDIFICABILIDAD M2	
		POR USO	TOTAL
VIVIENDA	N/A	49.688	49.688
COMERCIO	Metropolitana	31.785	31.785
	Urbana	-	
	Zonal	-	
SERVICIOS	Servicios Empresariales	68.346	87.963
	Servicios Personales	17.077	
	Servicios de Alto Impacto	2.540	
DOTACIONAL	Cultural	5.038	6.436
	Educativo	1.398	
TOTALES		175.872	175.872

Tabla 5. Tomado del Decreto 674 de 2018. Artículo 27 -EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.

En lo concerniente con los beneficios de este plan parcial, es de precisar que, respecto de los predios privados correspondientes al área en la modalidad de reactivación no participan en el reparto de cargas y beneficios y podrán desarrollarse individualmente mediante licencias de construcción de conformidad con lo señalado en el artículo 32 del decreto ibidem.

En lo correspondiente al área de redesarrollo tales beneficios se determinan en su artículo 35 y los factores de conversión para dicha área en el artículo 36, mediante combinaciones de productos inmobiliarios que respondan a los comportamientos o a la demanda del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.

La rentabilidad de este proyecto ha estado limitada por dificultades administrativas y legales, tales como la necesidad de declarar condiciones de urgencia para permitir la expropiación y la integración completa del suelo, pues ante la falta de avances ha generado consecuencias perjudiciales para propietarios y usuarios, incluyendo la imposibilidad de obtener licencias urbanísticas, el aumento en el deterioro de bienes inmuebles y paralización del desarrollo.

La distribución de cargas y beneficios es un componente clave para la viabilidad económica y social del proyecto, pero su implementación depende críticamente de superar los obstáculos para garantizar la ejecución integral del plan y asegurar que las cargas (infraestructura,

urbanización, servicios) sean asumidas proporcionalmente, mientras que los beneficios (incremento del valor del suelo, nuevos usos, oportunidades comerciales) se distribuyan adecuadamente para motivar la participación de los diversos actores.

Para finalizar, es de señalar que el artículo 47 del decreto en mención determina la existencia del efecto plusvalía para este plan parcial en razón de los hechos generadores del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), no se encontró resolución por medio de la cual se haya expedido la liquidación de la participación en plusvalía para este plan parcial.

EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA (PPRU) "FERROCARRIL - CALLE 13"

El Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) "Ferrocarril - Calle 13" está ubicado en la localidad de Puente Aranda, Bogotá y fue adoptado mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019. Este plan se sitúa en una zona del centro-occidente de la ciudad con predominancia de uso industrial, presencia de usos comerciales sobre vías arteriales y dotacionales internos de la zona industrial.

De la consulta efectuada al Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial Ferrocarril Calle 13, se entiende este Plan Parcial se encuentra en tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de reactivación, que cuenta con un área de **22.767,55 M2**¹⁹, que hace parte de la localidad 16 de Puente Aranda, UPZ 108 de Zona Industrial, en donde se planteó un proyecto de Renovación Urbana para los usos de vivienda y un comercio no mayor a 2.000m², situación por la que no se requiere de un plan de implantación.

El proyecto tiene por objeto reconfigurar y modernizar un área industrial mediante la incorporación de usos residenciales, optimización de edificabilidad, mejoramiento del espacio público, movilidad y servicios, el régimen de usos y las áreas destinadas para diferentes funciones dentro del plan. Está orientado a atender una renovación integral orientada a usos mixtos que incluyan vivienda y comercio, respetando la función económica principal del sector industrial.

El cuadro general de áreas del Plan Parcial Ferrocarril – Calle 13 especifica la distribución de superficies involucradas en el proyecto. En lo correspondiente a la distribución del reparto equitativo de cargas y beneficios, el artículo 20 del Decreto 800 de 2019, establece las

¹⁹ https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_final_pp_ferrocarril_calle_13_0.pdf Verificar numeral 5.2 Planteamiento Urbanístico, Página 74.

cesiones determinadas bajo los parámetros normativos establecidos junto con una carga adicional para vía vehicular.

El reparto de cargas y beneficios en el Plan Parcial Ferrocarril Calle 13 se estructura para que los propietarios aporten, en forma de áreas (espacio público, andenes) y aportes económicos, una proporción acorde a los beneficios generados por el cambio de uso del suelo y edificabilidad. El esquema garantiza equidad y viabilidad financiera, y cumple la normativa urbanística vigente en Bogotá, siendo una sola Unidad de Actuación Urbanística, la trazabilidad y proporcionalidad son directas: todos los costos y beneficios recaen sobre el propietario que actúa, simplificando la distribución de estos.

Cargas Urbanísticas: Identificación y Distribución

Tipos de cargas

- **Cargas Generales:** Redes matrices de servicios públicos (acueducto, energía), intervención para ampliación vial (Carrera 39).
- **Cargas Locales:** Generación de espacio público, ejecución de andenes y plazoletas, y adecuaciones al entorno inmediato del proyecto.

Beneficios Urbanísticos y la Participación en Plusvalía

Del análisis efectuado por la Secretaría Distrital de Planeación, se estimó un incremento de \$198,769,738, de los cuales el 50% corresponde a la participación en plusvalía a favor del Distrito (\$99,384,869).

TABLA 17. VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y PARTICIPACION EN PLUSVALIA

CALCULO DE PLUSVALIA	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR DEL LOTE CON NORMA DESPUES DEL PLAN PARCIAL	22.845,34	\$ 1.635.500	\$ 37.363.563.065
VALOR DEL LOTE CON NORMA ANTES DEL PLAN PARCIAL	22.845,34	\$ 1.626.800	\$ 37.164.793.327
MAYOR VALOR DEL LOTE	22.845,34	\$ 8.701	\$ 198.769.738
PARTICIPACION EN PLUSVALIA	50%	\$ 4.350	\$ 99.384.869
TOTAL A PAGAR ADICIONAL			\$ 99.384.869
VALOR DEL LOTE DESPUES DE CARGAS Y PLUSVALIA	BRUTA	\$ 1.631.150	\$ 37.264.178.196

Tabla 6. Informe SDP: Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 15.

Ahora, es de resaltar que, en este plan parcial, el instrumento técnico principal es el cálculo del valor residual del suelo y la participación en la plusvalía generada por el cambio de uso y de edificabilidad, que en este caso implica pasar de usos industriales a vivienda de interés social (VIS) y comercio.

Este Plan Parcial prevé desarrollar 1,830 viviendas VIS (valor total de ventas: \$265,204,149,000) y espacios comerciales (\$3,153,500,000), sumando un valor de ingresos de \$268,357,649,000.

En lo correspondiente a lo determinado desde la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante el Informe Técnico para el Cálculo del Efecto

Plusvalía con fecha del septiembre de 2020²⁰ se tiene que: “Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-”, determinándose la existencia de efecto plusvalía, el cual fue emitido tanto para el área bruta como para el área útil, bajo lo determinado en el artículo 7° del Decreto 800 de 2019.

En lo correspondiente al valor del efecto plusvalía determinado para el área bruta se tiene:

DECRETO DISTRITAL N° 317 DEL 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/m²)
(\$/m²)	(\$/m²)	
\$ 1.707.000	\$ 3.071.000	\$ 1.364.000,00

VALOR TOTAL DEL EFECTO PLUSVALÍA: 22.767,55 * \$ 1.364.000 = \$31.054.938.200,00.

Tabla 7. Informe UAECD: Informe Técnico para el Cálculo del Efecto Plusvalía con fecha del septiembre de 2020. Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 14.

Respecto al valor del efecto plusvalía para el área bruta de este plan parcial, se determinó lo siguiente:

TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019	ÁREA ÚTIL ARTÍCULO 7 DECRETO N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/m²)
(\$/m²)	(m²)	
\$ 31.054.938.200,00	17.798,36	\$ 1.744.820,21

Tabla 8. Informe UAECD: Informe Técnico para el Cálculo del Efecto Plusvalía con fecha del septiembre de 2020. Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13. Página 14.

Al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), se encontró que, la Resolución 0208 del 30 de mayo de 2025, es el acto administrativo por medio de la cual se estableció el efecto plusvalía para el citado plan parcial²¹.

²⁰ UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, UAECD. “Cálculo Del Efecto Plusvalía para El Plan Parcial de Renovación Urbana “FERROCARRIL - CALLE 13”. Decreto Distrital N° 800 del 20 de DICIEMBRE de 2019”. Pg. 12. <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/normas/5.%20INFORME-PLUSVALI%C4%9BA-PPRU-FERROCARRIL-CALLE13-VF-Firmado%20UAECD.pdf>

²¹ UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, UAECD, [20250529 LiquidaciónPlusvalía Ferrocarril.pdf](#)

PLAN PARCIAL No. 17 “LUCERNA” (PLAN ZONAL DEL NORTE – Ciudad Lagos de Torca).

El **Plan Parcial Lucerna** es uno de los desarrollos urbanos que hacen parte del macroproyecto **Ciudad Lagos de Torca**, el cual fue adoptado mediante el Decreto Distrital 241 del 2 de julio de 2021, y prevé la construcción de 1,832 viviendas (279 VIP y 434 VIS) junto a una gran inversión en espacio público y equipamientos urbanos.

El área del Plan Parcial No.17 “Lucerna” cuenta con un área de 257,330.29 m² (25,73 ha) aproximadas, de las cuales 8,7ha están localizadas en suelos de expansión urbana y 18ha en suelo urbano del Distrito Capital; el área del Plan Parcial corresponde a 25,73 ha de área bruta, como lo determina la Resolución 20207101133 de 2020 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR²²:

Tipo de vivienda	Número de unidades	Área Construida para vivienda	Habitantes promedio por Vivienda	Número total de habitantes	Área verde por habitante (m²)
No VIS	1.011	66.185,49	3,20	3.234,98	7,6
VIS	608	29.416,44	3,20	1.945,47	
VIP	213	17.382,44	3,20	681,55	
TOTAL	1.832	112.984,37	3,20	5.862	7,6

Tabla 9. Tomado de la Resolución 20207101133 de 2020 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR

Este plan parcial barca aproximadamente 1,803 hectáreas, donde se estima que vivirán cerca de 390,000 personas en 135,000 viviendas y, para su desarrollo, los aportes mediante URAS financian parte de la infraestructura que sostiene dicho crecimiento.

Dentro de los elementos de la estructura ecológica principal se tiene la Quebrada San Juan y su Ronda, el Parque Guaymaral, el Parque Ecológico Distrital de Humedal y los Cerros Orientales.

Para el desarrollo del Plan Parcial N° 17 Lucerna se hace necesario extender y complementar las redes de Acueducto según las proyecciones planteadas en el POZ Norte. Dentro de Ciudad Lagos de Torca se proyectan dos líneas de alcantarillado sanitario residual sobre la Av. Santa Bárbara y Av. El Jardín Oriental y dos líneas de alcantarillado sanitario pluvial sobre las avenidas Laureano Gómez y Av. Santa Bárbara.

²² Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. Resolución 20207101133 de 2020. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=104927>

La estructura funcional y de servicios que se desarrolla a través de las operaciones que hacen parte de la Malla vial Arterial Principal como la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Santa Bárbara, hacen parte de la Carga General de Ciudad Lagos de Torca como suelos objeto de intercambio para el reparto equitativo de Cargas y Beneficios.

El Plan Parcial N. 17 Lucerna, establece un sistema de reparto de Cargas y Beneficios, en donde se realice un intercambio por entrega de suelo de cargas generales, con el fin de obtener aprovechamientos urbanísticos, es decir, mayor edificabilidad.

El Producto inmobiliario para la vivienda tipo NO VIS, corresponde a Apartamentos de 68 m² y de 70 m², el cual se destinará como Estrato entre 5 y 6. El Producto inmobiliario para la vivienda Tipo de Interés Social (VIS), corresponde a un área de 43,20 m², mientras que para la vivienda Tipo de Interés Prioritario (VIP), corresponde a un área de 42,54 m².

Para comercio se plantean dos Torres de oficinas, de 15 pisos cada una. El uso comercial estará distribuido en 3 pisos de plataformas, las cuales van a generar una dinámica a nivel metropolitano. Teniendo en cuenta que se trata de un único propietario de los suelos objeto de reparto y se plantea una única unidad de gestión, no aplica reparto entre unidades de gestión. Según las disposiciones del Artículo 178 del Decreto 088 de 2017, Ciudad Lagos de Torca, *“En aplicación del Sistema Equitativo de Reparto de Cargas y Beneficios, los propietarios de suelos pueden aportar voluntariamente, a título de fiducia mercantil irrevocable, total o parcialmente, los suelos requeridos para la ejecución de las cargas generales (...)”*

Las **Unidades Representativas de Aporte de Suelo y/o Dinero (URAS)** definidas como un mecanismo técnico y financiero que tiene por objeto distribuir equitativamente entre los desarrolladores los costos de las cargas urbanísticas (equipamientos públicos, servicios ambientales, espacio público, etc.) necesarias para el equilibrio del nuevo desarrollo. El aporte en URAS para Lucerna, se determina con base en la edificabilidad adicional obtenida, el tipo de uso (vivienda de interés social, dotacional, comercial, etc.) y las cargas generales y locales del plan.

En la zona de Lagos de Torca, los **planes parciales** como Lucerna están obligados a aportar (vía URAS) para equipamientos, espacio público, redes de servicios y conectividad, buscando que el crecimiento sea equilibrado y sostenible con una visión de ciudad-región:

De acuerdo con lo señalado en el artículo 52 del Decreto Distrital 241 de 2021, mediante las Resoluciones nos. 0580 del 25 de abril de 2019 y 1599 del 14 de agosto de 2019 y 011 de 2020, la SDP avaló la Certificación de Unidades Representativas de Aporte en suelo para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca, correspondientes a 14 predios localizados en el ámbito del Plan Parcial n.º 17 *“Lucerna”*.

El análisis de URAS en el **Plan Parcial Lucerna** es clave para garantizar un desarrollo ordenado, con aporte de suelo y/o dinero equitativo entre los promotores inmobiliarios, que financie la infraestructura social, ambiental y de servicios necesarios para una Bogotá moderna y equitativa. Garantiza que el desarrollo inmobiliario genere, financie y entregue los espacios, servicios y dotaciones necesarios para la calidad de vida, la equidad social y la sostenibilidad ambiental de Lagos de Torca. Es un instrumento clave para la gestión responsable y planificada del crecimiento urbano en Bogotá.

De otra parte, en lo correspondiente a la participación en plusvalía, el artículo 61 del Decreto 421 de 2021 determina los hechos generadores que determinan dicha carga: i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

No obstante, de acuerdo con lo determinado en visita efectuada por parte de la Contraloría de Bogotá a la UAECD, en fecha del 11 de octubre de 2023, en donde se comprobó que la relación de los trámites de cálculo del efecto plusvalía, derivados de las demás acciones urbanísticas para la Ciudad de Bogotá D.C., para las vigencias 2021, 2022 y 2023, ascendió a catorce (14) solicitudes, las cuales constituyen el 100% de análisis, dentro de las cuales se incluyó el Plan Parcial Lucerna, para el cual se determinó que NO generó efecto plusvalía²³:

Nº	INSTRUMENTO	ACTO ADMINISTRATIVO LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA	FECHA APROBACIÓN /FIRMEZA
11	Plan Parcial Lucerna (Ciudad Lagos de Torca)	No generó efecto plusvalía	7/06/2022

Tabla 10. Tomada del Informe Final Auditoría de Cumplimiento Código No. 66. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, Año 2023, Página 14

En coherencia con lo señalado, al revisar el link de acceso a los actos administrativos expedidos por la UAECD, [Normatividad | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital](#), no se encontró resolución por medio de la cual se haya expedido la liquidación de la participación en plusvalía para este plan parcial.

²³ CONTRALORÍA DE BOGOTÁ. INFORME FINAL AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO CÓDIGO No. 66. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-. https://www.contraloriabogota.gov.co/sites/default/files/2023-12/C_%20UAECD_CODIGO66.pdf

5. Aporte al campo del conocimiento de la plusvalía

Este documento aporta un análisis sobre la implementación de la participación en plusvalía en Colombia, con especial énfasis en Bogotá, acompañado de un estudio de seis planes parciales aprobados en Bogotá. Sus principales aportaciones son:

Realiza un análisis jurisprudencial del efecto y la participación en plusvalía según la Ley 388 de 1997 y cómo esta figura tributaria grava el incremento del valor de los terrenos generado por acciones urbanísticas del Estado, permitiendo financiar desarrollo urbano y servicios públicos.

Analiza el reparto equitativo de cargas y beneficios en proyectos urbanísticos, explicando cómo se determinan las cargas y los beneficios que deben asumir los propietarios en función de los beneficios generados para cada proyecto.

Identifica barreras administrativas, técnicas, jurídicas y políticas que dificultan la liquidación, cobro y recaudo efectivo de la plusvalía, destacando problemas como la complejidad del proceso, la falta de capacidad institucional, baja recaudación, inseguridad jurídica y poca voluntad política.

Presenta un estudio de planes parciales clave de Bogotá como Bosa 37, Tres Quebradas Usme, Triángulo de Fenicia, Ferrocarril Calle 13, Proscenio y Lucerna mostrando cómo se distribuyen cargas y beneficios, el impacto económico y social de estos proyectos, y la importancia de la gestión técnica, financiera y jurídica para su viabilidad.

Sugiere el fortalecimiento de la gestión técnica, jurídica y administrativa relacionada con la plusvalía, simplificar procedimientos y mejorar la transparencia en el manejo de los recursos recaudados, proponiendo que parte del recaudo se reinvierta en los mismos proyectos para promover un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

Resalta la importancia de interpretar la plusvalía no solo como un tributo, sino como un mecanismo para asegurar la función social de la propiedad, el interés público sobre lo particular, y la sostenibilidad de la ciudad en razón de su desarrollo urbanístico coherente con el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Promueve la optimización de la participación en plusvalía en Colombia para equilibrar intereses públicos y privados, financiar el desarrollo urbano y mejorar la calidad de vida en las ciudades.

6. Descripción de las actividades realizadas

CRONOGRAMA			
Fechas	Objetivos	Actividades	Productos
08-04-2025	Dar inducción a la estudiante por parte de la doctora Gloria Henao González, para el apoyo en la investigación “LA EVOLUCIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN”	Revisión del tipo de investigación a realizar. Se solicita la lectura de la normatividad relacionada con el efecto y participación en plusvalía. Se realizan sugerencias sobre los métodos de indagación para la obtención de información	Reunión virtual.
29-04-2025	Dar adiestramiento sobre las actividades relacionadas con el proceso de investigación	Verificar sobre la información que se debe indagar a través de los derechos de petición a los municipios de Pereira, Cartagena, Santa Marta, Barranquilla, Medellín y Bogotá; solicitud para que con posterioridad a la radicación de las solicitudes se inicie inspección en línea respecto de la aplicación de la plusvalía en los citados municipios.	Reunión virtual.
09-05-2025	Indagar sobre la aplicación de la liquidación y recaudo de la participación en plusvalía en Bogotá.	Proyectar derechos de petición y radicar virtualmente, ante la Secretaría de Planeación de Bogotá, con el fin de obtener información sobre las áreas de cesión destinadas a equipamientos colectivos, espacio público y vías, obtenidas en los procesos de urbanización del Distrito Capital, en aplicación de las disposiciones de los Decretos Distritales 327 de 2004, 436 de 2006 y 562 de 2014.	Documentos proyectados, correos electrónicos de envío, Excel de seguimiento con imágenes del correo de envío.
13-05-2025	Revisar cuáles municipios del país que han dado aplicación a la liquidación y recaudo de la participación en plusvalía.	Proyectar derechos de petición y radicar virtualmente, ante los municipios de Pereira, Cartagena, Cartagena, Santa Marta, Medellín y Barranquilla, con el fin de	Documentos proyectados, correos electrónicos de envío, Excel de seguimiento con imágenes del correo de envío.

CRONOGRAMA			
Fechas	Objetivos	Actividades	Productos
		obtener información relacionada con cargas recibidas	
13-05-2025	Revisión de las cargas y beneficios los planes parciales solicitados vía correo electrónico Triángulo de Fenicia, Proscenio, Bosa 37 y Tres Quebradas y analizar procedencia de la participación en plusvalía	Efectuar análisis de los Planes Parciales solicitados vía correo electrónico Triángulo de Fenicia, Proscenio, Bosa 37 y Tres Quebradas.	Documentos Word que contiene dicha y que reposa como evidencia en el informe de la pasantía.
04-06-2025	Seguimiento de las actividades realizadas	Verificación de la revisión y análisis de los DTS de los planes parciales arriba citados. Se solicita la inclusión de los Planes Parciales de Ferrocarril Calle 13 y Lucerna.	Reunión virtual
09-06-2025	Análisis de las cargas y beneficios los planes parciales Triángulo de Fenicia, Proscenio, Bosa 37 y Tres Quebradas. Verificación de la procedencia de la participación en plusvalía en cada caso.	Continuar la revisión con evidencia en documento del análisis de los Planes Parciales Triángulo de Fenicia, Proscenio, Bosa 37 y Tres Quebradas.	Documento Word que contiene dicha y que reposa como evidencia en el informe de la pasantía.
01-07-2025	Revisión y análisis de las cargas y beneficios los planes parciales Lucerna y Ferrocarril Calle 13. Verificar procedencia de la participación en plusvalía en cada caso.	Efectuar proyección en documento del análisis de los Planes Parciales Lucerna y Ferrocarril Calle 13.	Documento Word que contiene dicha y que reposa como evidencia en el informe de la pasantía.
13-07-2025	Seguimiento de la investigación sobre la inspección en línea respecto de la aplicación de la plusvalía en los citados municipios.	Revisión inicial del proyecto de documento	Reunión virtual
18-07-2025	Reiteración solicitudes sobre cuáles municipios del país que han dado aplicación a la liquidación y recaudo de la participación en plusvalía.	Proyectar derechos de petición y radicar virtualmente, ante los municipios de Pereira, Cartagena, Santa Marta, Medellín y Barranquilla, con el fin de obtener información relacionada con (i) los planes parciales aprobados en dichas ciudades desde el año 2015, (ii) sobre cuáles planes se ha liquidado la participación de	Documentos proyectados, correos electrónicos de envío, Excel de seguimiento con imágenes del correo de envío.

CRONOGRAMA			
Fechas	Objetivos	Actividades	Productos
		plusvalía, (iii) realizado el pago del mismo y (iv) el valor de tales recursos.	
22-07-2025	Recepción de formato para la entrega del informe de pasantía para su diligenciamiento	Búsqueda documental para realizar estudio teórico efectuando los análisis pertinentes al caso junto con el cumplimiento del formato de trabajo predispuesto por parte de la Universidad.	Documento formato de la pasantía
04-08-2025	Revisión de documento que contiene la gestión relacionada con el apoyo a la investigación	Verificación de la información recolectada y el análisis de la misma dentro del documento. Pendiente verificación nuevas respuestas a las solicitudes reiteradas.	Reunión Virtual
01-09-2025	Revisión de proyecto de documento final bajo el formato de pasantía	Solicitud de ajustes	Reunión Virtual
21-09-2025	Entrega de documento final en formato PDF	Remisión correo con documento adjunto	Correo electrónico

De acuerdo con las determinantes establecidas para efectuar el apoyo a la investigación de la doctora Gloria Henao González titulado: LA EVOLUCION EN LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN ALGUNAS CIUDADES DE COLOMBIA “DE LA REGULACIÓN A LA EJECUCIÓN”, del Proyecto BRE-INS, desarrollado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y la Universidad Nacional de Educación a Distancia – UNED (España) , se procedió a seguir la línea de investigación planteada por la doctora Henao, realizando en primer lugar, la consulta en los municipios de Pereira, Santa Marta, Barranquilla, Cartagena, Medellín y Bogotá, teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico considerable de los últimos años como consecuencia de los proyectos de infraestructura que mejoraron la interconectividad y competitividad regional, impactando en el crecimiento de las actividades económicas, que han promovido la diversificación o creación de comercios como por ejemplo las alternativas

para albergar turistas y el incremento de las actividades de intercambio comercial, sinergias que han consolidado el crecimiento de las ciudades y con ello la consecuente demanda de terreros en donde se permita efectuar actividades acordes a ese crecimiento, y con ello, la necesidad de mejorar los usos permitidos en territorio.

A partir del análisis sobre el desarrollo municipal de las acciones tendientes a la implementación y recaudo de la participación en plusvalía, se quiso dejar en evidencia el estado de como en Colombia se ha dado aplicación a la participación en plusvalía, particularmente a través de los planes parciales adoptados en los municipios de Pereira, Santa Marta, Cartagena, Medellín y Bogotá.

En cumplimiento de lo indicado, se procedió con la proyección de derechos de petición, los cuales fueron radicados en las oficinas competentes de los correspondientes municipios.

Hasta el momento solamente fueron recibidas cuatro respuestas, provenientes de Bogotá y Pereira, en donde la SDP, mediante radicado 2-2025-51804 del 23 de septiembre de 2025, señaló que, desde el año 2015 a la fecha en Bogotá se han aprobado 43 planes parciales. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá (UAECD) remitió link que contiene la publicación de las resoluciones que han liquidado la participación el efecto plusvalía en esta ciudad.

De igual manera, la Alcaldía de Pereira mediante radicados 0250827-64962-I y 20250902-66831-I informó que, “Desde el año 2015 a lo que va corrido de 2025 se han aprobado un total de 75 Planes parciales: 21 adopciones, 54 modificaciones.” Y que de los *“21 planes parciales aprobados en el municipio de Pereira, se han efectuado liquidaciones relacionadas con 20 planes parciales”*.

Así mismo, se procedió con la indagación en la web sobre reseñas o antecedentes relacionados con las inquietudes anteriormente planteadas, encontrándose datos relacionados con la complejidad que se determina normativamente para la aplicación del procedimiento para la liquidación del efecto y la participación en plusvalía; también se procedió con una revisión jurisprudencial de dicho instrumento tributario.

Así las cosas, bajo el entendido que la destinación del recaudo obtenido de la participación en plusvalía puede ejecutarse dentro del plan parcial que la originó, se considera importante analizar la procedencia de permitir adicionalmente que el desarrollador pueda acceder a un porcentaje de tales recursos con el fin que los pueda invertir directamente en el correspondiente proyecto, promoviéndose así una ejecución más rápida, efectiva y segura del mismo, bajo el entendido que el destino de tales valores se realizarán bajo las determinantes establecidas en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Bajo ese contexto, al momento de disponerse que sería razonable otorgar tal responsabilidad, desde el mismo municipio se deberá determinar un procedimiento por medio del cual se efectúe el análisis del destino de tales recursos junto con el seguimiento municipal para la verificación de la inversión efectiva de los mismos, con el fin de la consolidación del desarrollo urbanístico de la ciudad al momento de llevarse en buen término el plan parcial.

7. Conclusiones

El mecanismo de participación en plusvalía, consagrado en la Ley 388 de 1997, representa una herramienta fundamental para la financiación y redistribución del valor generado por las acciones urbanas del Estado, pero su operatividad en Colombia enfrenta obstáculos significativos en los ámbitos administrativo, legal y financiero, especialmente fuera de Bogotá, principalmente debido a factores que como i) baja actividad administrativa para la implementación de la participación en los municipios, ii) los riesgos legales que surgen para dar aplicación de los procedimientos que permitan llevar a buen término la formalización de la participación en plusvalía y su recaudo, iii) dificultad para equilibrar las cargas urbanísticas, la participación en plusvalía y su impacto financiero en proyectos de desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo.

En relación con la implementación de la plusvalía a nivel municipal ha sido limitada por la escasa capacidad institucional, especialmente técnica y administrativa, para adelantar los estudios, identificar hechos generadores y ejecutar procesos efectivos de liquidación y recaudo. Datos como que en la última década, solo el 5,5% de los municipios ha percibido ingresos por participación en plusvalía, dan cuenta de las debilidades en la formación técnica, gestión interinstitucional y voluntad política necesaria para operacionalizar este tributo.

Bogotá podría llegarse a considerar con el modelo más desarrollado con articulación entre UAECD y Secretaría de Hacienda, con un recaudo promedio de \$18.140.515.000 por año entre 2015-2019, en lo correspondiente a 43 planes parciales aprobados desde 2015 a 2025.

De Pereira podría determinarse como una experiencia intermedia, respecto de 21 planes parciales aprobados, con liquidaciones en 20 de ellos, bajo un recaudo de más de \$17.000.

En efecto, en las ciudades de Medellín y Barranquilla se muestra que en las mismas hay actos administrativos que demuestran la aplicación de la participación en plusvalía sin llegarse a verificar la rentabilidad del recaudo.

Sin embargo, se evidencian riesgos legales en casos emblemáticos como el Plan Parcial de Expansión Urbana “Montevedra” en Pereira, o “El Pedregal”²⁴ en Bogotá, donde liquidaciones o indefiniciones sobre las cargas urbanísticas y han generado demandas de nulidad y responsabilidad que dejan en evidencia los riesgos jurídicos derivados de un proceso de implementación desprovisto de procesos de socialización normativa y de criterios técnicos uniformes a nivel nacional.

De tales casos, se podrían llegar a determinar ante la falta de integración coherente entre los instrumentos de planeación urbana y la determinación de la participación en plusvalía causando desequilibrios que afectan la rentabilidad y la efectividad del tributo, tanto para las entidades públicas como para los desarrolladores y propietarios.

Experiencias y Propuestas para Mejorar la Instrumentación.

De acuerdo con el caso de Bogotá y la revisión de planes parciales como Bosa 37, Tres Quebradas Usme, Triángulo de Fenicia, Ferrocarril Calle 13 y Lucerna, muestran que el fortalecimiento técnico, jurídico y administrativo, así como un análisis financiero íntegro y equitativo son factores críticos que han sido sorteados satisfactoriamente, en donde las

²⁴ SEMANA, <https://www.semana.com/nacion/bogota/articulo/asi-se-zanjo-millonaria-demanda-en-contra-de-bogota-y-se-articulo-el-corredor-verde-de-la-septima-con-el-pedregal-que-pasara-con-el-acuerdo-si-se-para-el-proyecto/202343/>

administraciones municipales cuentan con la capacidad de aplicar de manera adecuada el reparto de cargas y beneficios.

Ciertamente, el proceso de recaudo y declaración ha sido robustecido en Bogotá gracias al trabajo conjunto entre la UAECD y la Secretaría de Hacienda y al estar previamente definido por el Decreto 803 de 2018, aun así, a pesar de la automatización del proceso, se requeriría de un engranaje que permita oportunidad y diligencia de las actividades públicas relacionadas con determinación de este instrumento.

Para lograr mejores experiencias en las ciudades y municipios donde se implemente la imposición y recudo de la participación en plusvalía, se precisa desarrollar un plan nacional orientado a fortalecer la gestión institucional brindando la capacitación permanente de funcionarios, la mejora de los sistemas de información catastral y la adopción de metodologías valuatorias actualizadas por parte de expertos, evitando así riesgos legales y financieros.

En general, de este estudio se revela que la participación en plusvalía, aunque diseñada para promover el interés público y el desarrollo equitativo, mantiene grandes desafíos de aplicación en razón a la insuficiencia administrativa, riesgos jurídicos y dificultades de articulación financiera y urbanística, requiriendo una política pública y programas integrales que permitan a los entes territoriales fortalecer los procesos de gestión y operatividad para la aplicación diligente del procedimiento para la adopción de la participación en plusvalía y su recaudo.

8. Aprendizaje que deja este trabajo al estudiante de pasantía

La experticia que deja la pasantía de investigación sobre la implementación de la participación de plusvalía en Colombia, a la estudiante son:

- **Análisis de instrumentos de gestión urbana como planes parciales**

La pasantía permitió a la estudiante instruirse en el análisis del reparto de cargas y beneficios determinados los planes parciales, lo que le permite verificar la equidad del proyecto, su viabilidad financiera y comprobar el cumplimiento de los procesos de desarrollo urbano; verificando así, si hubo una planificación eficiente, los beneficios de los actores junto con la sostenibilidad de las intervenciones urbanas, en particular, la relación de ese reparto con el efecto plusvalía.

- **Competencias técnicas y jurídicas especializadas**

De la misma manera, la estudiante ha desarrollado un profundo conocimiento sobre las disposiciones jurisprudenciales relacionadas con el efecto y la participación en plusvalía, entendiéndose este como un tributo generado en razón de las acciones urbanísticas del estado que establecen un beneficio urbanístico que le permite a un predio una mayor edificabilidad o un uso más rentable.

- **Procedimientos administrativos para liquidación y recaudo tributario**

Al momento de ejecutar la investigación de los datos relacionados con la aplicación de los procedimientos establecidos para la determinación del efecto y la participación en plusvalía quedó en evidencia la importancia de una planificación minuciosa y diligente que permita a los municipios efectuar un análisis técnico y jurídico adecuado que otorgue a las ciudades la oportunidad de recaudar la participación en plusvalía de manera dinámica, efectiva y diligente que no afecte ni ponga en riesgo las actividades administrativas del estado, generándose ciudades con calidad de vida y una rentabilidad adecuada para los desarrolladores.

- **Habilidades de investigación aplicada**

El trabajo permitió el desarrollo de capacidades metodológicas de investigación mediante:

- Formulación y radicación de derechos de petición ante múltiples municipios
- Análisis comparativo de seis planes parciales en Bogotá (Bosa 37, Tres Quebradas, Triángulo de Fenicia, Ferrocarril Calle 13, Proscenio y Lucerna)
- Identificación de barreras administrativas, técnicas, financieras y jurídicas durante las actuaciones administrativas relacionadas con la aplicación de la participación en plusvalía.
- Comprensión de la realidad municipal colombiana en lo relacionado con la aplicación del instrumento financiero en mención.

La estudiante desarrolló capacidad de análisis crítico sobre:

- Las limitaciones del actual marco normativo
- La necesidad de articular instrumentos de planeación urbana con los instrumentos tributarios
- El equilibrio entre intereses públicos y privados en el desarrollo urbano
- Propuestas de optimización y mejora

La pasantía culminó con el desarrollo de la capacidad propositiva de la estudiante, sugiriendo:

- Fortalecimiento de la gestión técnica y jurídica municipal
- Simplificación de procedimientos administrativos
- Mejora en la transparencia del manejo de recursos recaudados
- Reinversión parcial del recaudo en los mismos proyectos para dinamizar el desarrollo urbano
- Competencias profesionales transversales
- Gestión de relaciones interinstitucionales: Interacción con múltiples entidades públicas
- Análisis financiero y económico: Evaluación de esquemas financieros de proyectos urbanos
- Comunicación técnica: Elaboración de informes especializados y presentación de resultados
- Comprensión integral del desarrollo urbano

El trabajo proporcionó una visión sistémica sobre:

- La función social de la propiedad y el desarrollo urbano sostenible
- Mecanismos de financiación urbana y captura de valor
- La importancia del reparto equitativo de cargas y beneficios en proyectos urbanísticos

Esta experiencia de pasantía representa un aprendizaje integral que combina conocimiento teórico especializado con aplicación práctica, desarrollando competencias fundamentales para el ejercicio profesional en derecho y gestión urbanística, así como una comprensión crítica de los desafíos de implementación de política pública en Colombia.

9. Referencias bibliográficas

Asocapitales & Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2021, abril 14). Taller sobre participación en plusvalía. <https://www.asocapitales.co/taller-participacion-en-plusvalia/>

Contreras Ortiz, J. (2021). Instrumentos de captura de valor: evolución de la participación en plusvalía en Colombia 1997-2017. *Investigaciones Regionales - Journal of Regional Research*, 8, 165-185. <https://investigacionesregionales.org/wp-content/uploads/sites/3/2021/09/8.-82912-Contreras-Ortiz-165-185.pdf>

Decreto 088 de 2018. (2018). Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al reparto equitativo de cargas y beneficios. Distrito Capital.

Decreto 241 de 2021. (2021, julio 2). Por el cual se adopta el Plan Zonal del Norte Ciudad Lagos de Torca.

Decreto 485 de 2021. (2021). Por el cual se establecen las disposiciones urbanísticas y de participación en plusvalía para el Plan Parcial Bosa 37.

Decreto 674 de 2018. (2018). Por el cual se establece el procedimiento de reparto de cargas y beneficios en proyectos urbanos integrales en Bogotá D.C.

Decreto 803 de 2018. (2018). Por el cual se reglamenta el procedimiento de liquidación y recaudo de la participación en plusvalía en Bogotá D.C.

Decreto 1163 de 2021. (2021, diciembre 17). Por el cual se actualizan los procedimientos para el cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía. Medellín. https://alphasig.metropol.gov.co/normograma/compilacion/docs/d_alcamed_1163_2021.htm

García, Y. (2020). Factores que han impedido el recaudo de la participación en plusvalía en el municipio de Dosquebradas. Universidad Católica de Pereira. <https://repositorio.ucp.edu.co/server/api/core/bitstreams/a43c1646-5010-4061-9676-cedff74b01a8/content>

Henao, G. (2018). Análisis jurídico de la participación en plusvalía en la ciudad de Bogotá D.C. 2004-2016. *Revista Ciudades Estados y Política, Universidad Nacional de Colombia*. <https://portal.amelica.org/ameli/journal/395/3951700004/html/>

Ley 388 de 1997. (1997, julio 18). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 sobre ordenamiento territorial y plusvalía en Colombia.

Ley 1437 de 2011. (2011, enero 18). *Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*.

Ley 2079 de 2021. (2021). Por la cual se modifica la Ley 388 en relación con el destino de la participación en plusvalía.

Metrovivienda. (2008). Tipologías de usos que se proponen en el plan parcial. Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s.f.). *Guía para la implementación de la participación en plusvalía*. <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/guia-para-la-participacion-en-plusvalia.pdf>

Pardo Montaña, J. (2021, junio). Modificación Plan Parcial de Desarrollo Tres Quebradas Usme. Documento técnico de soporte formulación. SDP. <https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dtsformulacionplanparcialtresquebradas0.pdf>

Resolución 008874 del 06-10-2023. (2023, octubre 6). Liquidación efecto plusvalía Plan Parcial Montevedra. Pereira. <https://www.studocu.com/co/document/institucion-universitaria-mayor-de-cartagena/teoria-y-regulacion-tributaria/resolucion-8874-del-06-de-octubre-de-2023-montevedra/101647865>

Resolución 006370 del 16-09-2024. (2024, septiembre 16). Revocatoria directa Resolución 008874. Pereira.

Revista Ciudades Estados y Política. (2018). <https://portal.amelica.org/ameli/journal/395/3951700004/html/>

Secretaría Distrital de Planeación (SDP). (2020, septiembre). Documento técnico de soporte Plan Parcial Ferrocarril Calle 13.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD. (2023). Informe Final Auditoría de Cumplimiento, Código No. 66.