

# **Recuperación de Plusvalías en Bogotá Colombia. Avances, retos y dificultades.**

**Henry González Gómez.**

**Dirección de Planes Parciales - Secretaria Distrital de Planeación  
E-Mail: [hgonzalez@sdp.gov.co](mailto:hgonzalez@sdp.gov.co), [henryggo@gmail.com](mailto:henryggo@gmail.com)**

# CONTENIDO

---

- **Antecedentes.**
- Constitución Nacional Artículo 82
- Ley 388 de 1997
- Decreto 1420 de 1998
- Decreto 190 de 2004
- Decreto 1788 de 2004
- Circular 002 2004
- Decreto 327 de 2004
- Circulares 007 y 009 2005
- Acuerdo 352 de 2008
- Resolución 620 de 2008
- Decreto 020 de 2011
- **Naturaleza del Mecanismo.**
- Hechos Generadores
- Efecto Plusvalía.
- Método Residual
- Conclusiones.

## **Participación en la plusvalía**

**CONSTITUCIÓN NACIONAL Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre le interés particular.**

**Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.**

### **Participación en la plusvalía**

#### **2. Definición**

**La participación en la plusvalía es una obligación por la cual el propietario de un inmueble debe pagar un valor calculado sobre el mayor precio que adquiere el bien por las acciones urbanísticas que realiza el Estado.**

## **Participación en la plusvalía**

### **1. Ley 388 de 1997 (ART 73)**

**Artículo 73º.-** Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan con derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

La construcción de infraestructura tiene como resultado la asociación pública con la privada, la razón es que el Estado sigue decidiendo que, cuando y donde se construye por los mismos costos que implica la elaboración de estos proyectos de gran envergadura. Dada esta financiación para el desarrollo urbano, el Estado debe intervenir en las ganancias adicionales de los privados producidas en el mercado del suelo derivadas del crecimiento económico de las urbes.

## 1. ¿QUE ES EL EFECTO PLUSVALIA?

El efecto de plusvalía es el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores.

## 2. ¿QUE ES UNA ACCION URBANISTICA?

Normas que reglamentan el uso y aprovechamiento del suelo (planes parciales, planes de implantación Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), entre otros instrumentos de planificación y gestión del suelo).

Además de las normas específicas, son considerados como acciones urbanísticas los procesos de integración inmobiliaria (englobes de predios), los cuales causaran plusvalía cuando por el englobe se produzca algún incremento en la edificabilidad.

## 3. ¿CUALES SON LOS HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA?

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo (Cambio de uso) que lleve a un mayor aprovechamiento del suelo.
2. Incorporación de predios de suelo rural a urbano.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;

**Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

#### 4. ¿QUE ES LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA?

Es el pago que debe realizar el ciudadano como proporción del valor adicional por metro cuadrado de terreno (plusvalía) generado por la acción urbanística. No es un impuesto, es una participación por metro cuadrado que se cobra una sola vez.

Su participación se discrimina así: 40% en el 2005 y 50% a partir del 2006.

#### 5. ¿EN QUE MOMENTO SE HACE EXIGIBLE ESTA PARTICIPACIÓN?

La participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción, o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial Para estos efectos la Secretaría de Hacienda fijará los lugares y plazos de presentación de las declaraciones y pago de la participación en plusvalía.

La **Participación en Plusvalía**, es la obligación tributaria que tienen los propietarios del suelo, de transferir parte de éste incremento en el precio de la tierra, a la Administración municipal como representante de la comunidad.

**La Plusvalía** se puede definir como el incremento en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas, adoptadas o ejecutadas por la Administración Distrital en nombre del interés general.

Así pues, cada vez que se lleve a cabo una decisión administrativa adoptando una Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), un Tratamiento de Desarrollo, los Planes Parciales, Planes de Implantación, entre otros, se determina por parte de la administración los hechos generadores de Plusvalía.

Respecto a la Tarifa de la participación, es preciso señalar que el porcentaje de participación en plusvalía a liquidar será: Del primero de enero al 31 de diciembre del 2004 del treinta por ciento (30%); entre el primero de enero al 31 de diciembre del 2005 del cuarenta por ciento (40%) y del primero de enero del 2006 en adelante el cincuenta por ciento (50%).

## **ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO: DECRETO 327 DE 2004**

Determinación de hecho generador por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo. Se realiza análisis de acuerdo con las previsiones del artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004.

AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MAYOR APROVECHAMIENTO	AREA DE ACTIVIDAD DEL ACUERDO 6 DE 1990
Comercio y servicios Servicios empresariales Servicios empresariales e industriales Comercio cualificado Comercio aglomerado Comercio pesado Grandes superficies comerciales	Residencial especial Residencial general grupos 01-02-03 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial
Area urbana integral residencial	Residencial especial Residencial general grupo 01 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial
Area urbana integral múltiple	Residencial especial Residencial general grupo 01- 02-03 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial



## **DECRETO 327 DE 2004**

Tratamiento de desarrollo: es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

Los estudios técnicos comparativos de norma, dirigidos a establecer si se presentan hechos generadores de plusvalía, ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, parte de la determinación del máximo potencial normativo permitido para los dos escenarios normativos. (Norma anterior del Acuerdo 6 de 1990 y norma actual del POT y Decretos Reglamentarios)

Es importante distinguir los dos momentos del proceso conducente a la aplicación de la participación en plusvalía. En primer lugar, la configuración del hecho generador de la plusvalía (*componente urbanístico*) o sea la concreción de la autorización de nuevo uso o de incremento en el aprovechamiento en zonas o subzonas determinadas, y en segundo término, la determinación del efecto plusvalía (*componente económico*) con respecto de cada zona o subzona, valorada por la Dirección de Economía Urbana y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

## **PROPORCION DE LAS CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**

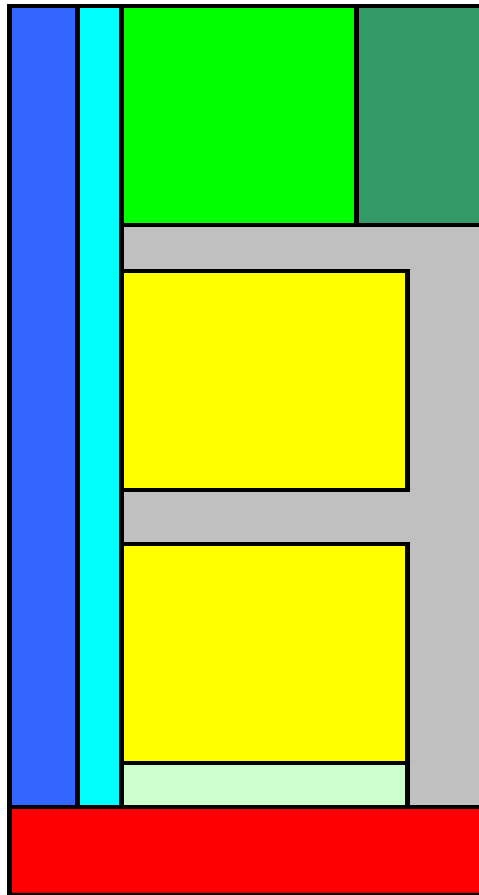
**25% del área neta urbanizable distribuidas asi:**

**17% para parques**

**8% para equipamiento comuna publico**

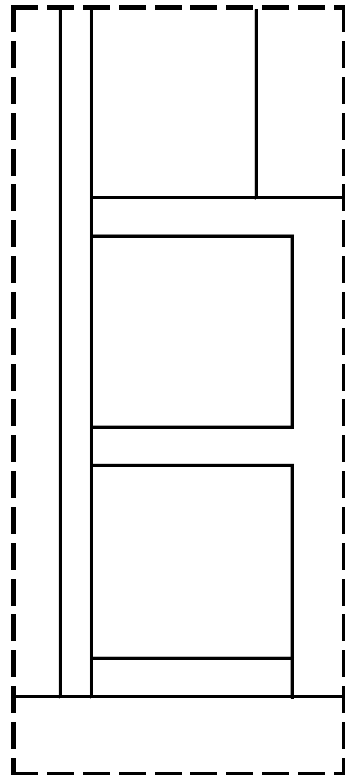
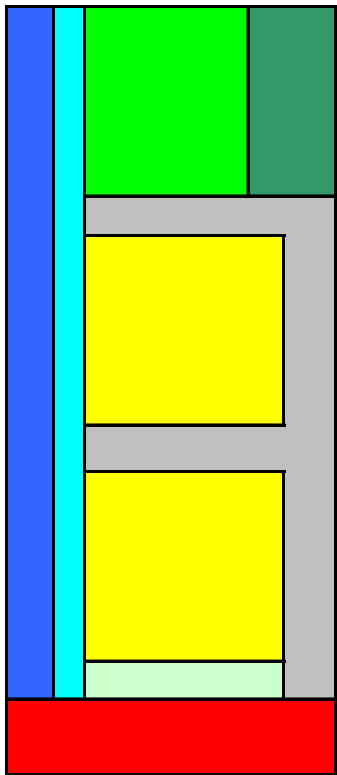
Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, con excepción de los equipamientos colectivos destinados para parques.

## AREAS QUE CONFORMAN LA URBANIZACION

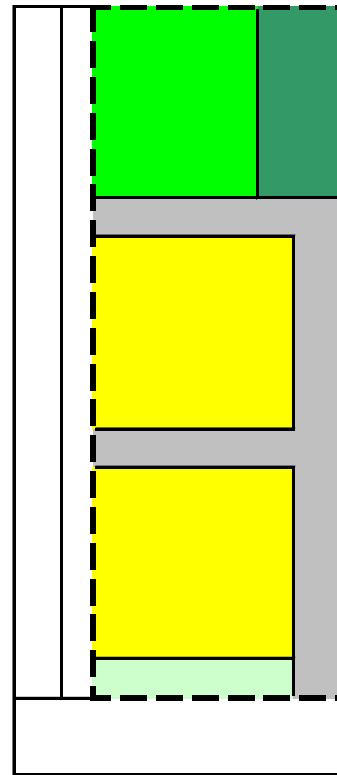


- ZMPA
- SISTEMA HIDRICO
- CESIONES PUBLICAS PARQUES
- CESIONES PUBLICAS EQUIPAMIENTOS
- AREA UTIL
- AREA CESION VIAS LOCALES
- CONTROL AMBIENTAL MALLA ARTERIAL
- MALLA VIAL ARTERIAL

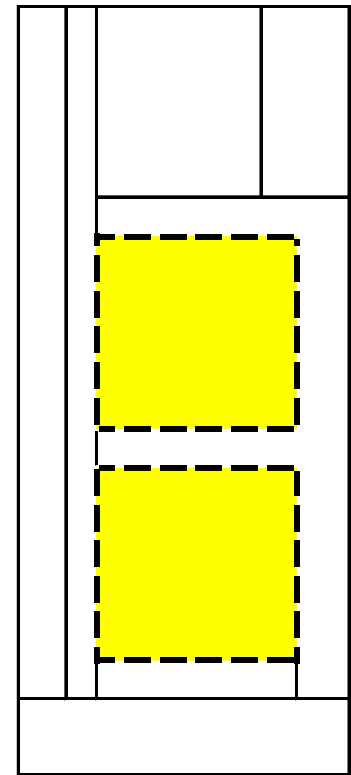
## AREAS QUE CONFORMAN LA URBANIZACION



AREA BRUTA



**AREA NETA  
URBANIZABLE**



AREA UTIL

## EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

### EDIFICABILIDAD EN ZONAS ESPECIALES DE OCUPACION , CONSTRUCCION Y DENSIDAD RESTRINGIDA. Cerros de Suba, cotas 2.650 y 2670, 2.670 y 2695

<b>RANGO 4 –A</b> CONDICIONES	BASICA	MAXIMA En proyectos con gestión asociada con Plan Parcial
Indice de ocupación	0.05	0.1
Índice de construcción	Resultante	
Altura Máxima	2 pisos	2 pisos
Densidad en viviendas por Hectárea neta urbanizable	5v/Ha N.U	10v /Ha N.U

<b>RANGO 4-C</b> CONDICIONES	BASICA	Mediante Sistema de Reparto
Índice de Ocupación	0.10	0.15
Índice de Construcción	0.50	0.80
Densidad en vivienda por Hectáreas neta urbanizable	30v /Ha N. U	40 v / Ha N. U

## AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO

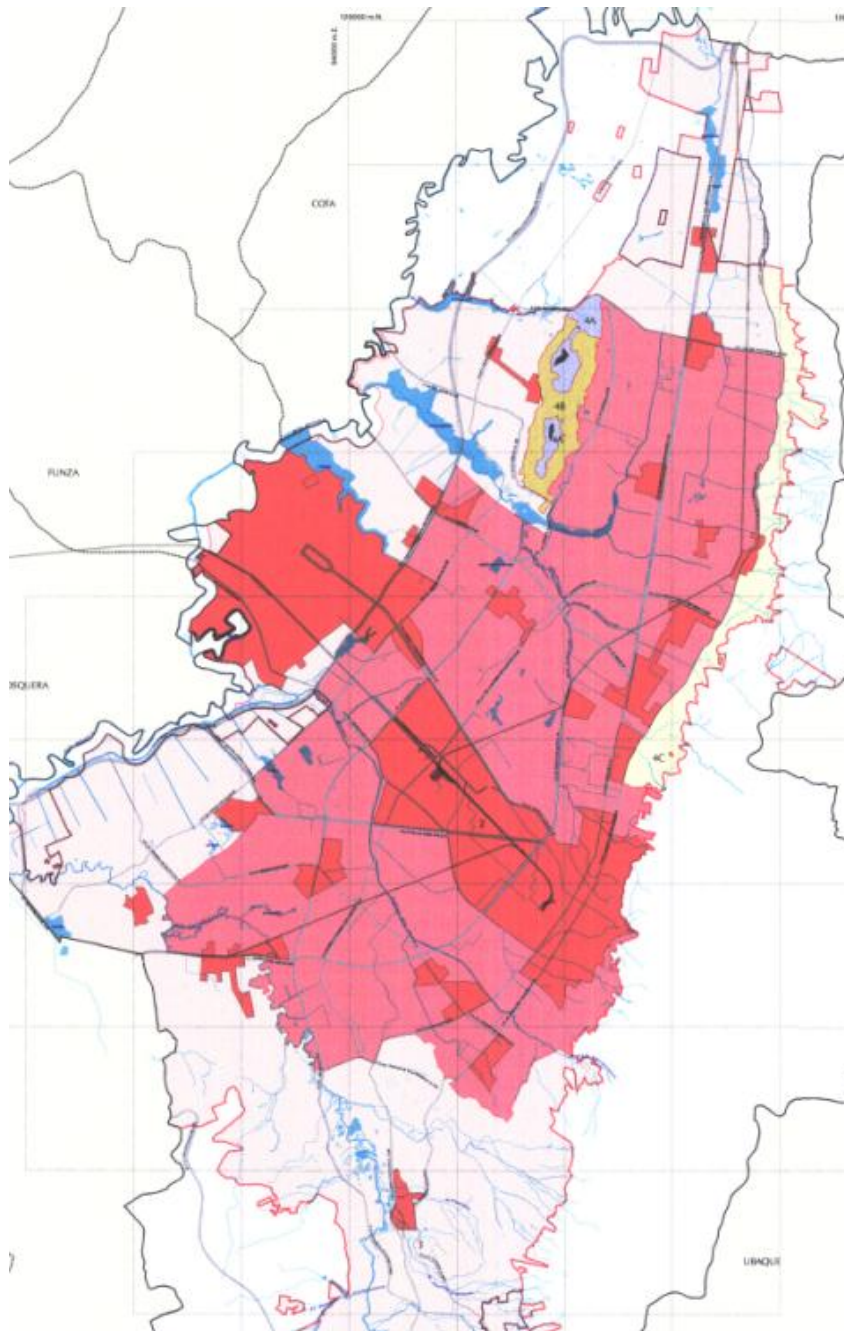
TIPOS DE CESION ADICIONAL	M2 CESION ADICINA L	M2 CONSTRUCCION ADICIONAL		
La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.	4	1		
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1	6		
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1	4.8		
La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1	Estratos		
		1, 2,3	4	5 y 6
		20	16	14

## Determinación del potencial de edificabilidad, Configuración del área útil:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Normas Urbanísticas	ACUERDOS 6 /90 y 26/96 Decreto 616 de 26 de julio de 2000	POT / DECRETO 327 DE 2004
		Edificabilidad Máxima
<b>AREA BRUTA</b>	<b>23.158,93 m<sup>2</sup></b>	<b>23.158,93 m<sup>2</sup></b>
ZMPA del rio Bogotá	5.191,09 m <sup>2</sup>	5.191,09 m <sup>2</sup>
ZMPA valida como cesión Tipo A 50%, cada metro cuadrado cedido en la ZMPA se computaba .05 M2 de cesión tipo A exigida.	4.491,96 m <sup>2</sup>	
ZMPA valida como cesión 30% de parques, 2 mt por cada metro de cesión		1.651,73 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE ANU</b>	<b>17.967,84 m<sup>2</sup></b>	<b>17.967,84 m<sup>2</sup></b>
Área Control ambiental - CESION	1.774,42 m <sup>2</sup>	1.774,42 m <sup>2</sup>
<b>AREA NETA URBANIZABLE BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES. (ANU menos control ambiental) POT</b>		<b>16.193,42 m<sup>2</sup></b>
<b>AREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD (ANU más 50% ZMPA válida como parque) POT</b>		<b>18.793,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Cesiones Públicas Parques y Equipamiento(25% de ANU) POT</b>		<b>4.048,36 m<sup>2</sup></b>
Parques 17%		2.752,88 m <sup>2</sup>
hasta 30% en ZMPA		825,86 m <sup>2</sup>
Parque Fuera de ZMPA		1.927,02 m <sup>2</sup>
Equipamientos 8% *		1.295,47 m <sup>2</sup>
<b>Cesiones Tipo A 25% de ANU</b>	<b>4.491,96 m<sup>2</sup></b>	
<b>Cesión Tipo A hasta 50% en ZMPA Control ambiental válido como cesión tipo A 5% ANU</b>	<b>2.245,98</b>	
	898,39 m <sup>2</sup>	
<b>Cesiones Tipo A por fuera del CA y ZMPA</b>	<b>1.347,59 m<sup>2</sup></b>	
<b>Cesión vía local según proyecto</b>	<b>3.951,14 m<sup>2</sup></b>	<b>3.951,14 m<sup>2</sup></b>
Total área de cesión al Distrito	7.073,15 m <sup>2</sup>	8.948,05 m <sup>2</sup>
<b>AREA UTIL</b>	<b>10.894,69 m<sup>2</sup></b>	<b>9.019,79 m<sup>2</sup></b>

\* Se destinará a parque por ser inferior a 2000 m<sup>2</sup>

# INDICES DE DESARROLLO



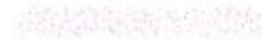
## RANGOS



Rango 1



Rango 2



Rango 3



Rango 4A



Rango 4B



Rango 4C



Áreas Protegidas



## Configuración de área construida:

**condiciones de habitabilidad** En el escenario del Acuerdo 6 de 1990, aplican algunas variables de los modelos de habitabilidad para aquellos predios donde dado su tamaño y forma, no es fácil determinar la ocupación en primer piso y la edificabilidad.

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	DECRETO 737 DE 1993	DECRETO 327 DE 2004
	D-RG-A1	Rango 1
Índice de Ocupación – POT – Decreto 327 de 2004	No aplica	0,28
Área ocupable en POT aplicando índice de ocupación		3.076,89 M2
Índice de Construcción básico POT – Decreto 327 de 2004	No aplica	1.00
Área construida con índice de construcción básico	No aplica	10.988,90 M2
Índice de construcción Máximo POT – Decreto 327 de 2004	No aplica	2.75
Área construida con índice de construcción máximo	No aplica	30.219,48 M2
<b>MODELO DE HABITABILIDAD USUAL DEL MERCADO</b>		-----
Número de bloques por hectárea útil (*)	15	-----
Total Bloques	10,73	-----
Área M2 Vivienda ESTRATO 3 (VIS) (**)	59,60 M2	-----
Número de viviendas por hectárea útil	600	-----
Total viviendas desarrollables	257,52	-----
Número de pisos (***)	10 PISOS	9,82 PISOS
AREA CONSTRUIDA CON MODELO DE HABITABILIDAD	25.580,32 M2	-----
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>25.580,35 M2</b>	<b>30.219,48 M2</b>

## DECRETO 327 DE 2004

*La anterior tabla se aplica para cesiones adicionales localizadas en el mismo proyecto urbanístico. Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto.*

**Parágrafo 1:** *Los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima de los siguientes índices de construcción:*

*Para el Rango 1 a partir del índice de construcción de 1,875.*

*Para el Rango 2 a partir del índice de construcción de 1,50.*

*Para el Rango 3 a partir del índice de construcción de 1,375.*

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BÁSICO	I.C. MÁXIMO
RANGO 1	Corredores regionales de integración. Ejes de la malla vial arterial principal. Áreas de centralidad.	IC: 1.00	IC: 2,75
RANGO 2	Áreas de la ciudad consolidada	IC: 1.00	IC: 2.00
RANGO 3	Áreas en proceso de consolidación.	IC: 1.00	IC:1,75
RANGO 4 A y 4 B	Zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas de los Cerros de Suba.	Según lo determina el numeral 7 del presente artículo.	
RANGO 4C	Zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas del Borde Oriental.	Según lo determine el plan zonal.	

## DECRETO 327 DE 2004

### Configuración del área construible del uso de vivienda:

<b>DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas Uso Restringido de Vivienda</b>	<b>Decretos 190 de 2004 - POT y 327 de 2004</b>	
	<b>Área Industrial - Zona Industrial Rango 1 de edificabilidad</b>	
Área base para el cálculo de edificabilidad	6.473,70	M2
Índice de ocupación IO	0,28	
Total área ocupable	1.812,64	M2
Índice de construcción IC	2,75	
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIBLE VIVIENDA</b>	<b>17.802,68</b>	<b>M2</b>
NÚMERO TOTAL DE PISOS	9,82	

### **CESIONES ADICIONALES PARA ALCANZAR EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (Artículo 44, Decreto 327/04)**

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, hasta alcanzar la edificabilidad máxima permitida, en este estudio comparativo se aplicó la condición de cesión de suelo útil adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos.

## DECRETO 327 DE 2004

Area Base Para el Cálculo de Edificabilidad				6.473,70
Rango 1	Básica (1,0)	Media (1,875)	Máxima (2,75)	Total Incremento
Edificabilidad	6.473,70	12.138,19	17.802,68	
Incremento de básica a media		5.664,49		
Incremento de media a máxima			5.664,49	
Incremento de básica a máxima				11.328,98

Según lo establecido en el párrafo 1 del artículo 44 del mencionado decreto, los proyectos con **Rango 1** de edificabilidad, podrán aplicar un factor multiplicador de 0.75 al área de cesión adicional requerida, por encima del índice de construcción de 1.875 del ANU, hasta alcanzar el máxima edificabilidad permitida (IC 2,75). (Dif PPD Decreto 436 2006, VIS I.C 0.8)

Cesiones Adicionales (Art. 44 Dec 327 de 2004)	Tabla de Equivalencia		Total m <sup>2</sup> de cesión adicional para alcanzar máxima edificabilidad		
	Mts <sup>2</sup> Construc. Adicional	Mts <sup>2</sup> Cesión Adicional	IC 1,0 hasta IC 1,875 (Factor 1,0)	IC 1,875 hasta IC 2,75 (Factor 0,75)	Total Cesión
Suelo ZMPA	1	4	22.657,95	16.993,46	39.651,41
Malla vial arterial	4,8	1	1.180,10	885,08	2.065,18
Suelo para parque o equipamiento	20	1	283,22	212,42	495,64

**Balance Estudios de Plusvalía  
Tratamiento de Desarrollo  
Decreto 327 de 2004**

1. Estudios de plusvalías:
  - Asignación Índice 2,75. Localización Eje Malla vial arterial.
  - Hallazgos por localidad. Hechos generadores, concentración por área.
2. Estudios de plusvalías. Medición equitativa dentro de los 2 escenarios.

Acuerdo 6 de 1990	POT
Aislamientos Acuerdo 6	Indices POT
Condiciones Habitabilidad	Condiciones Habitabilidad

3. Parágrafo 2 artículo 13 Decreto 327 de 2004. Localización y Contabilización para el cálculo de edificabilidad. (Requerimiento UAEC)

Microsoft Excel ribbon showing the following tabs: Portapapeles, Fuente, Alineación, Número, Estilos, Celdas, and Modificar. The ribbon includes various icons for text formatting, alignment, numbers, styles, cell operations, and modification.

AA8      fx      =+SI(Z8="SI";1;SI(Z8="NO";0))+SI(Z8="BLANCO";0)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	No.	Año	Referencia 1	Referencia 2	Localidad	Upz	Chip 1	Chip 2	Chip 3	Chip 4	Direccion	Poligono A. 6	Area Bruta	Area Neta	Area Útil
3	1	2009	3-2009-03831			8 46	AAA0148LKLW				AK 86 No. 6 – 02 IN 3	I-RG-R1 (E. MET. A)	11.201,99	11.201,99	6.607,60
4	2	2009	3-2009-01666	1-2009-04314		4 32	AAA0184SNLW				Calle 34 Sur No. 5-71 Este	D-M-A2 E. ZON. A	8.320,89	8.320,89	3.829,93
5	3	2009	3-2009-05490			19 68	AAA0158LCLF				AC 71 B sur No. 12-85	D-RG-A3 (E. MET. A)	5.122,81	5.122,81	3.000,69
6	4	2007	3-2007-09104			9 77	AAA0160WUBS				calle 14B N° 123-12/24	Área Suburbana	3.759,82	3.759,82	3.424,60
7	5	2009	3-2009-07568			10 116	AAA0188NXCNI				Avenida Calle 26 No. 92-32	D-ZID-A3	45.605,49	45.605,49	27.956,73
8	6	2009	3-2009-13982			1 9	AAA0116FKCN				Carrera 19 No. 184-49	D-RG-A-2	4.889,19	4.889,19	1.335,42
9	7	2009	3-2009-08035			5 56	AAA0029DHSY				Carrera 4 este No. 53 G - 18	D-RG-A1.	28.004,75	14.273,66	7.811,68
10	8	2011	1-2011-03261			11 18	AAA0117YANX				Calle 167 No. 51 A – 75	Decreto 619 de 2000	2.808,49	2.808,49	2.106,37
11	9	2009	3-2009-00365			12 22	AAA00054HHMR				Calle 66C No.66-41	D-RG-A-2 (E-ZON-V)	3.174,46	2.849,03	1.469,99
12	10	2009	3-2009-06881			11 18	AAA0117SMMR				Calle 169 A No. 56-35	D-RG-A2	1.241,21	1.241,21	808,22
13	11	2009	3-2009-10061			11 28	AAA0168TZUH				Calle 127 B No. 92-75	A-M-01-3C	4.598,63	1.457,54	717,12
14	12	2007	3-2007-02191			5 56					Diagonal 63 sur No. 5C – 20 E	Área Suburbana	4.332,10	4.332,10	2.901,63
15	13	2008	3-2008-02069			10 1	AAA0140PLBS				Calle 69B No.116C-02	Área Suburbana	6.251,54	6.251,54	4.557,66
16	14	2009	3-2009-05290			9 112	AAA0148LAJH				Avenida Calle 17 No. 78 G - 11	Área Suburbana	3.194,79	2.502,95	1.651,61
17	15	2008	3-2008-11050			18 54	AAA0021UCRJ	AAA0176ZCSY			Cra. 49DF sur No.10-06 int.4	D-RG-A-1	9.439,80	9.439,80	5.475,08
18	16	2009	3-2009-09126			11 28	AAA0131LANI				Avenida Calle 145 No. 103 B - 65	D-RG-A3	8.051,75	6.275,45	2.933,65
19	17	2009	3-2009-05361			9 76	AAA0079ZYKC				Calle 17 F No. 127-85	D-ZID-A-2	15.284,42	14.495,17	7.931,62
20	18	2008	3-2008-08492	1-2008-41748		9 115	AAA0062KHVV				AC 26 78B 53	D-ZID-A-3 (E. MET V)	15.284,42	14.495,17	7.931,62
21	19	2009	3-2009-06515			4 51	AAA01555ODKL	AAA01555ODJH	AAA01555OANX	AAA01555NZFZ	Calle 50 B S No. 4 A – 05 E	D-M-A2 E. ZON. A.	21.057,17	15.759,81	7.366,05
22	20	2008	3-2008-01607			1 9					Avenida calle 183 N°. 9 – 25	DRGA-3 (E. MET. V)	17.234,14	15.713,76	9.482,71
23	21	2009	3-2009-08324			9 76	AAA0079ZIJH				Avenida Calle 17 No. 123B -10	D-ZID-A3 (E-MET-A).	12.296,75	11.468,47	8.208,00
24	22	2008	3-2008-08590	1-2009-36144		19 70	AAA0172BDRU				Carrera 37 N°. 68C 61 sur	I-RG-A-1	15.753,93	15.753,93	8.414,68
25	23	2009	3-2009-16172			8 79					Calle 38 sur No. 93B – 02 Int. 2	I-RG-R1 (E. MET. A)	26.690,31	26.690,31	17.726,65
26	24	2009	3-2009-10060			7 84	AAA0195ZHXS				Carrera 88 C No. 62 – 57 SUR	Área Suburbana	42.666,40	36.762,37	23.309,24
27	25	2009	3-2009-04977	1-2009-14338		1 9	AAA0116KPKC				Carrera 19 No. 181-81	D-RG-A-2	6.781,67	4.785,79	3.999,86
28	26	2008	3-2008-06793			1 18	AAA0117OHKL				Carrera 54 A N° 169-44/50	D-RG-A-2	1.446,25	1.446,25	1.084,69
29	27	2009	3-2009-43160	1-2009-36388		1 9	AAA0206TRINI				Carrera 8 No. 189 A 12/24	ARG-03-3C	3.707,28	3.707,28	2.111,21
30	28	2008	3-2008-10494	1-2008-52824		18 36	AAA0011AJSY				CL 36 B S 11 25	A-RG-01-3C	25.451,84	25.451,84	14.848,52
31	29	2005	1-2005-27655								Avenida 68 N° 2C-30	D-RG-A2	3.832,32	3.832,32	2.781,32
32	30	2006	1-2006-04339				AAA0089UWFZ				Cra 1 N° 63-50	D-RE-A2	20.056,13	19.711,38	13.812,94
33	31	2006	1-2006-02589				AAA0163MTFZ				Diagonal 16H 108-15	D-RG-A2	21.589,03	21.589,03	10.803,35

Portapapeles Pegar Fuente Alineación Número Estilos Celdas Modificar

Arial 10 Ajustar texto Combinar y centrar

Número

Formato condicional Dar formato como tabla Estilos de celda

Insertar Eliminar Formato

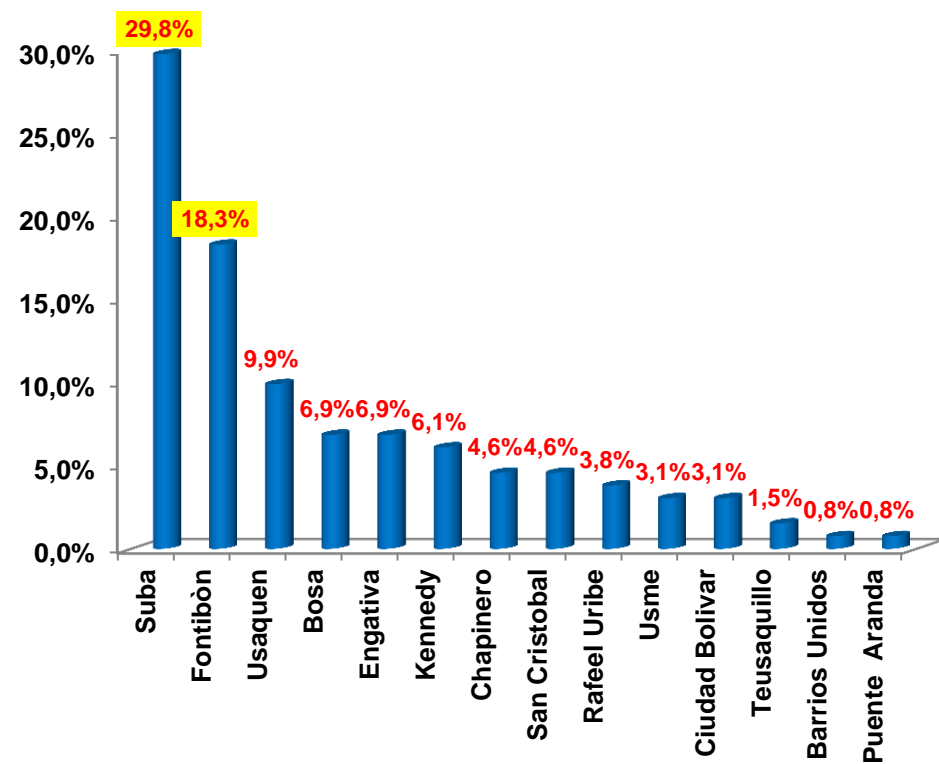
Autosuma Rellenar Borrar Ordenar y filtrar Buscar y seleccionar

W3 =+SI(V3="SI";1;SI(V3="NO";0))																
	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD
1	15	16	17					18		19		20		21		
2	Area Útil	Edificabilidad POT	Potencial M2 Construibles	Acuerdo 6 Aislamientos	POT Indices	Σ Acuerdo 6 Aislamientos	Σ POT Indices Aislamientos	Hecho Generador Plusvalía	Σ Hecho Generador Plusvalía	Edificabilidad	Σ Hecho Generador Plusvalía Edificabili	Uso	Σ Hecho Generador Plusvalía Uso	Responsable	Σ Hecho Generador Plusvalía SI	Σ Inexistencia Hecho Generador Plusvalía
3	6.607,60	2,75	30.805,47	NO	NO	0	0	SI	1	NO	0	SI	1	Camilo Castellanos	48	87
4	3.829,93	2,75	22.882,45	SI	SI	1	1	NO	0		0		0	Camilo Castellanos	35,6%	64,4%
5	3.000,69	2,75	14.087,73					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
6	3.424,60	1,75	6.579,69					NO	0		0		0	Maria Luisa lopez		
7	27.956,73	2,75	125.415,10					SI	1	NO	0	SI	1	Gregorio Alonso		
8	1.335,42	1,75	8.556,08					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
9	7.811,68	1,75	24.978,91					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
10	2.106,37	2,00	5.616,98	SI	SI	1	1	NO	0	NO	0	NO	0	Camilo Castellanos		
11	1.469,99	2,75	7.834,83					NO	0		0		0	Daniel Cerón		
12	808,22	2,00	2.482,42					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
13	717,12	2,00	2.915,08					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
14	2.901,63	1,75	7.581,18					SI	1	SI	1	SI	1	Manuel Hernandez		
15	4.557,66	2,75	17.191,74					SI	1	SI	1	SI	1	Daniel Cerón		
16	1.651,61	2,00	5.005,90					SI	1	SI	1	SI	1	Gregorio Alonso		
17	5.475,08	1,75	16.519,65					NO	0		0		0	Daniel Cerón		
18	2.933,65	2,75	17.257,49					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
19	7.931,62	2,00	28.990,34					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
20	7.931,62	2,75	39.861,72	SI	SI	1	1	NO	0		0		0	Camilo Castellanos		
21	7.366,05	2,75	43.339,48					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
22	9.482,71	2,75	43.212,84					NO	0		0		0	Manuel Hernandez		
23	8.208,00	2,75	31.538,29					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
24	8.414,68	2,75	43.323,31					SI	1	SI	1	NO	0	Manuel Hernandez		
25	17.726,65	1,75	46.708,04					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
26	23.309,24	2,75	101.096,52	SI	SI	1	1	SI	1	SI	1	SI	1	Camilo Castellanos		
27	3.999,86	2,75	13.160,92					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
28	1.084,69	2,00	2.892,50					NO	0		0		0	Manuel Hernandez		
29	2.111,21	1,75	6.487,74					NO	0		0		0	Gregorio Alonso		
30	14.848,52	2,00	50.903,68	SI	SI	1	1	SI	1	SI	1	NO	0	Camilo Castellanos		
31	2781,32	2,00	7.664,64					NO	0		0		0	Maria Luisa lopez		
32	13.812,94	2,00	39.422,76					NO	0		0		0	Maria Luisa lopez		
33	10.803,35	2,00	43.178,06					NO	0		0		0	Maria Luisa lopez		

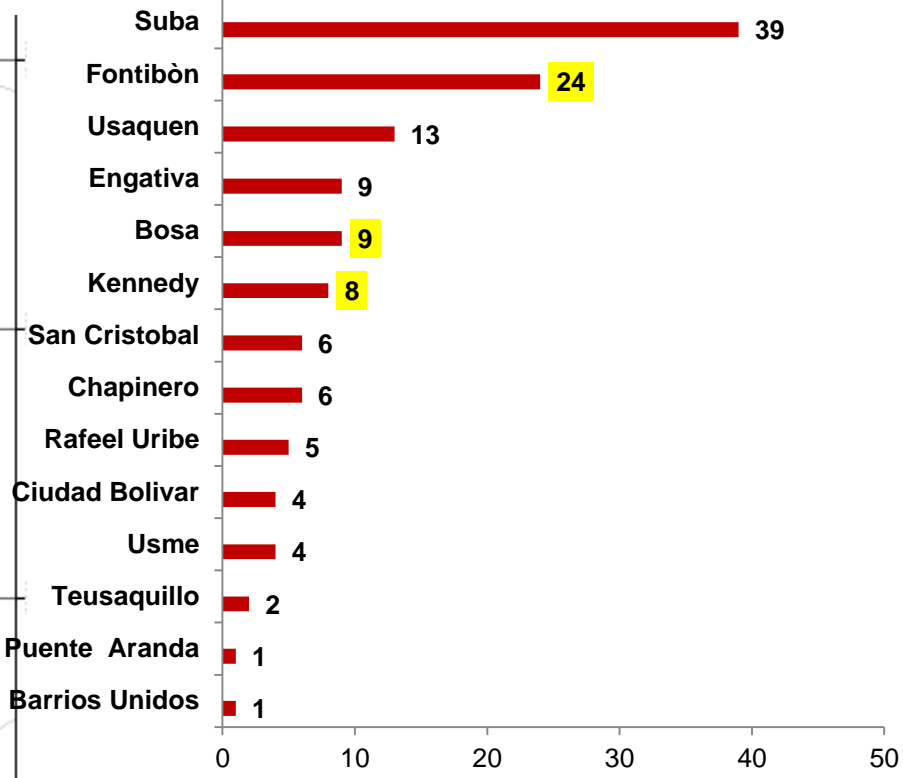
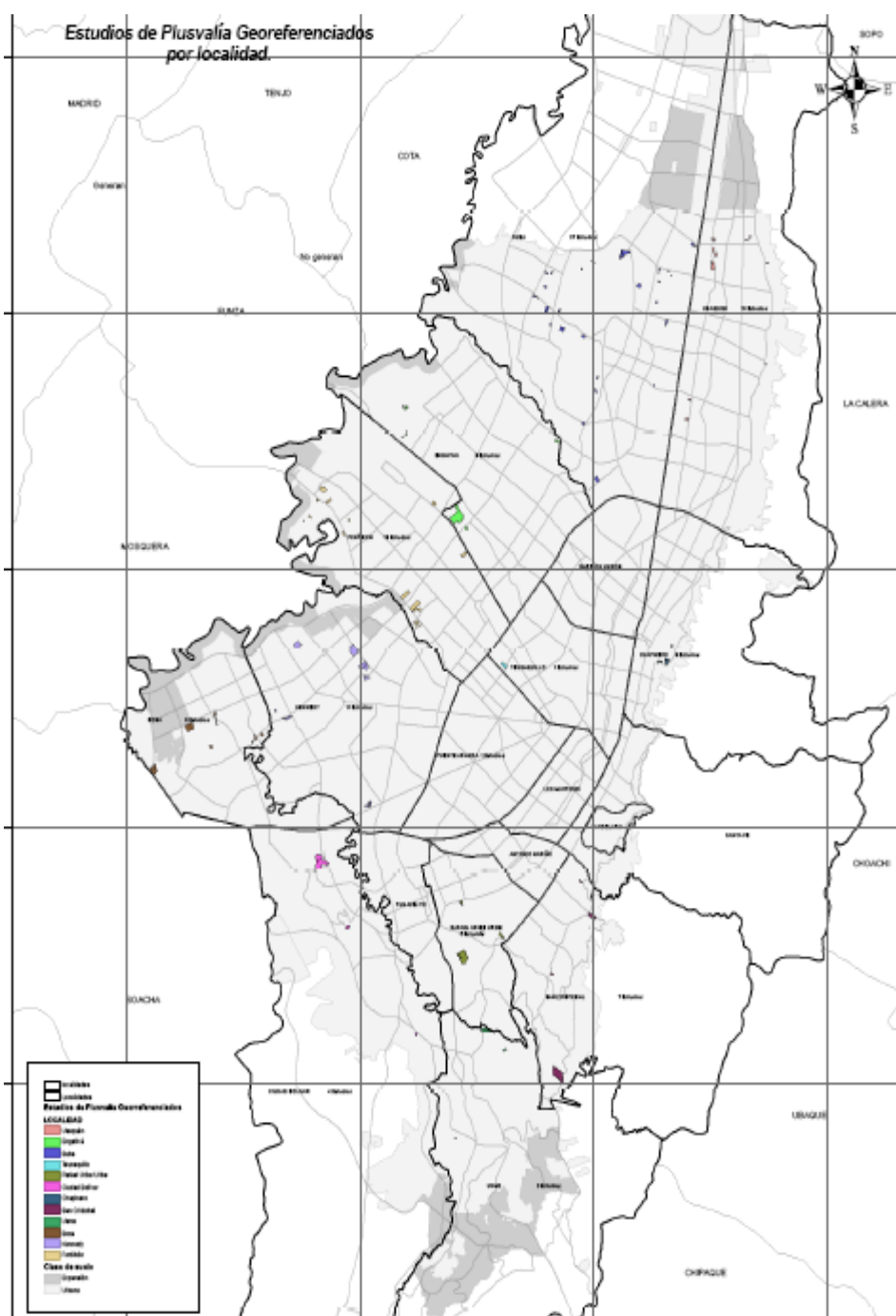




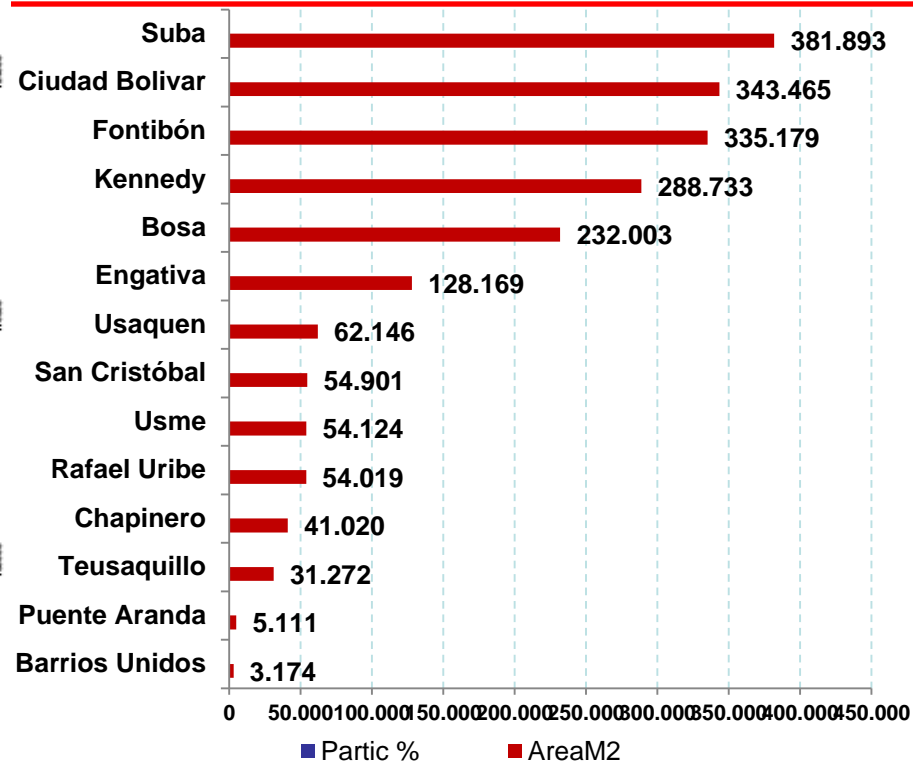
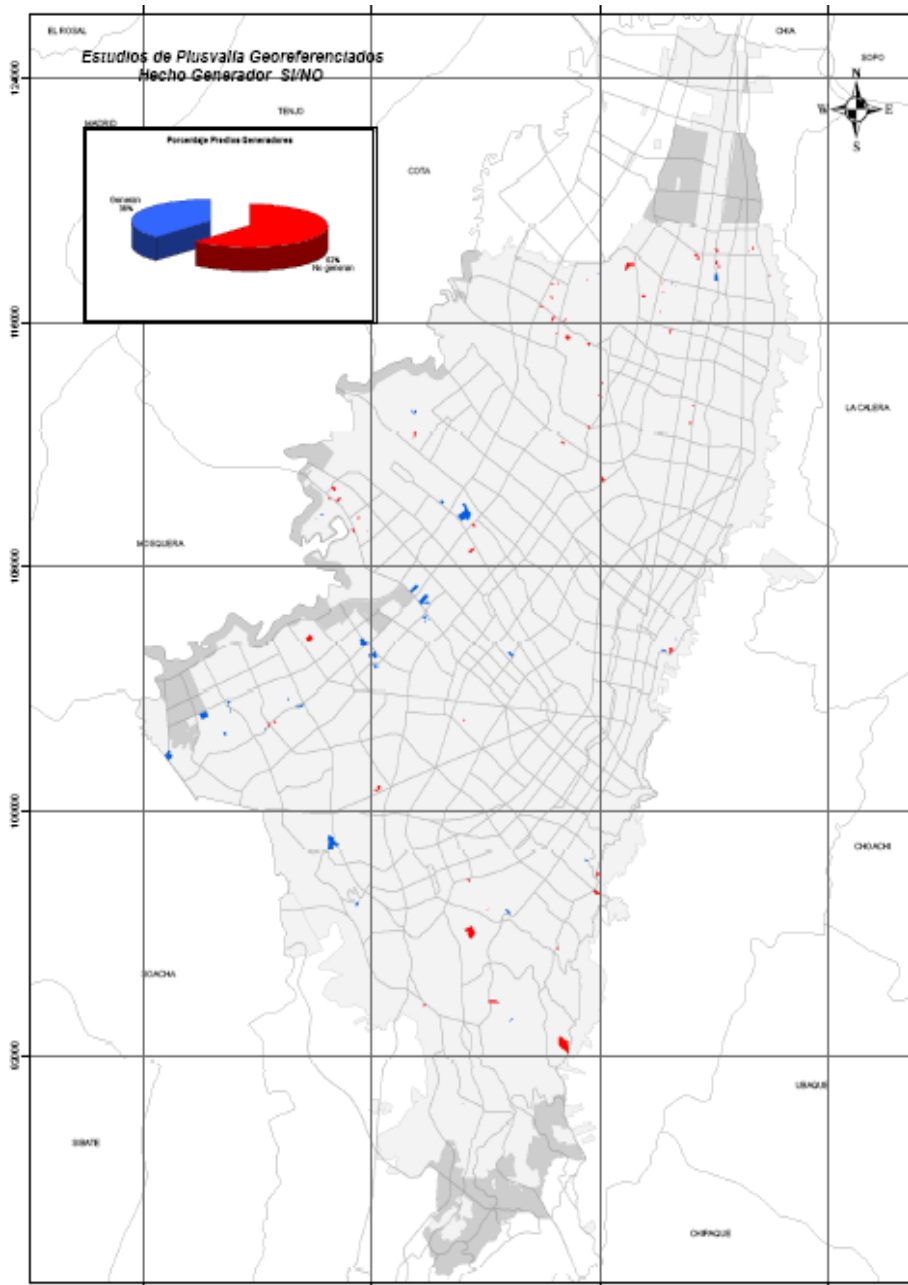
Del total de los estudios comparativos de norma realizados entre 2005 y 2011, la Localidad de Suba representa el 29,8% del total de los datos, mientras que Fontibón concentra el 18,3%. Por su parte Usaquén ocupa el 9,9% mientras que las localidades de Bosa y Engativa participan con el 6,9% en el total de estudios.



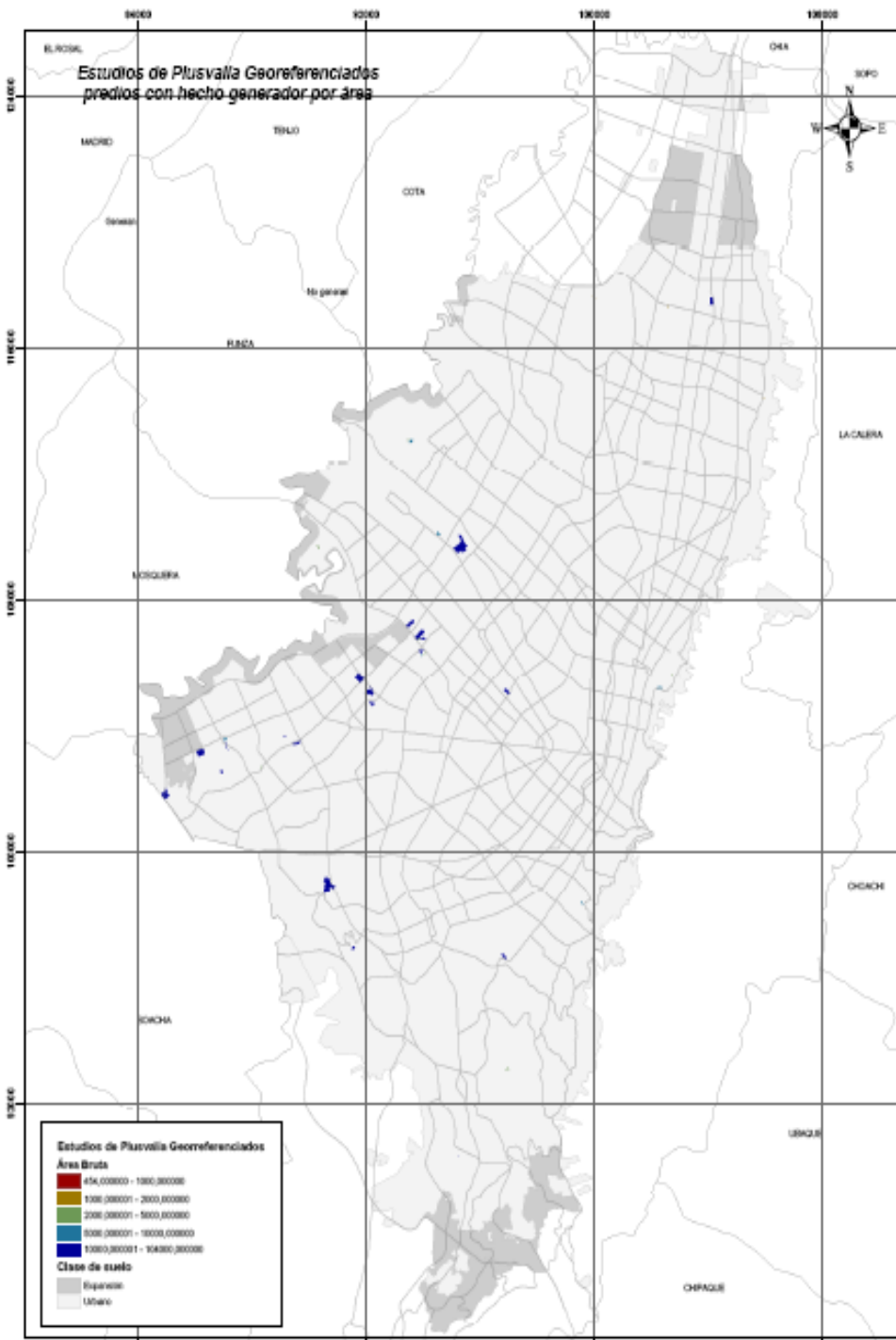
Estudios de Plusvalía Georeferenciados por localidad.



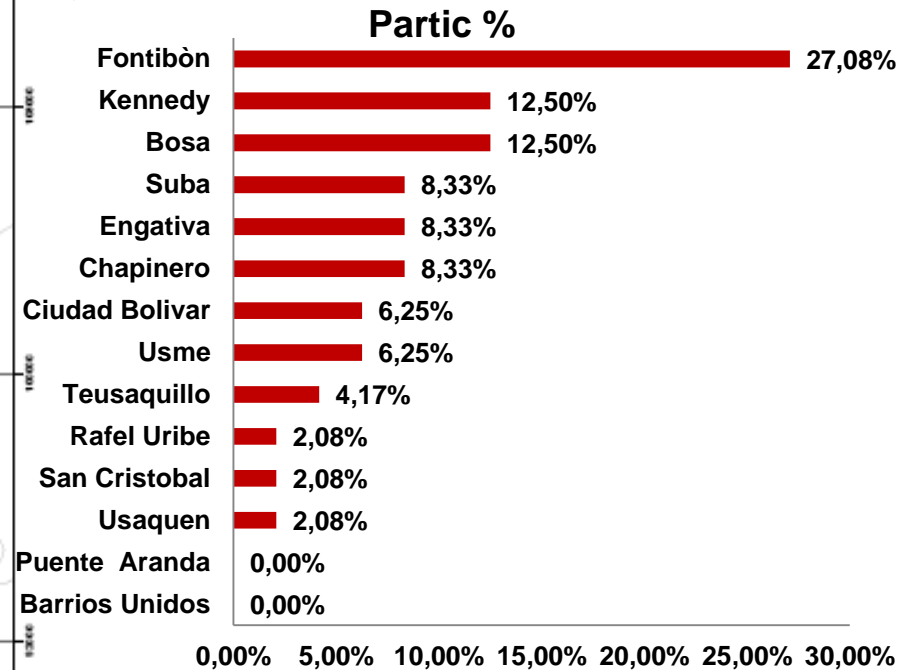
Respecto a los hallazgos anteriores es de resaltar que si bien la localidad de Suba aporta el 29,8% de la participación representado en 39 estudios, en tan solo el 8,3% de los predios se configuraron hechos generadores de plusvalía.



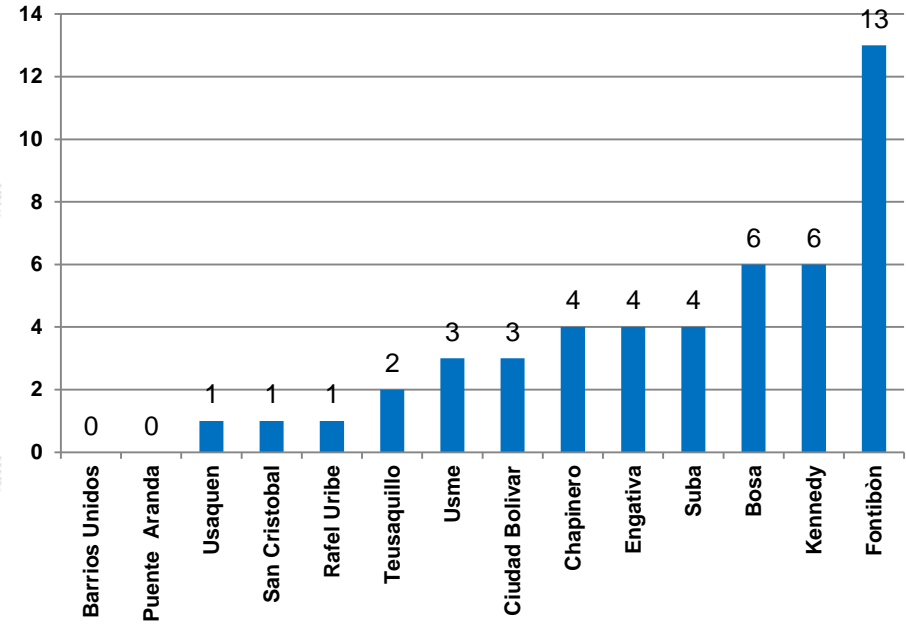
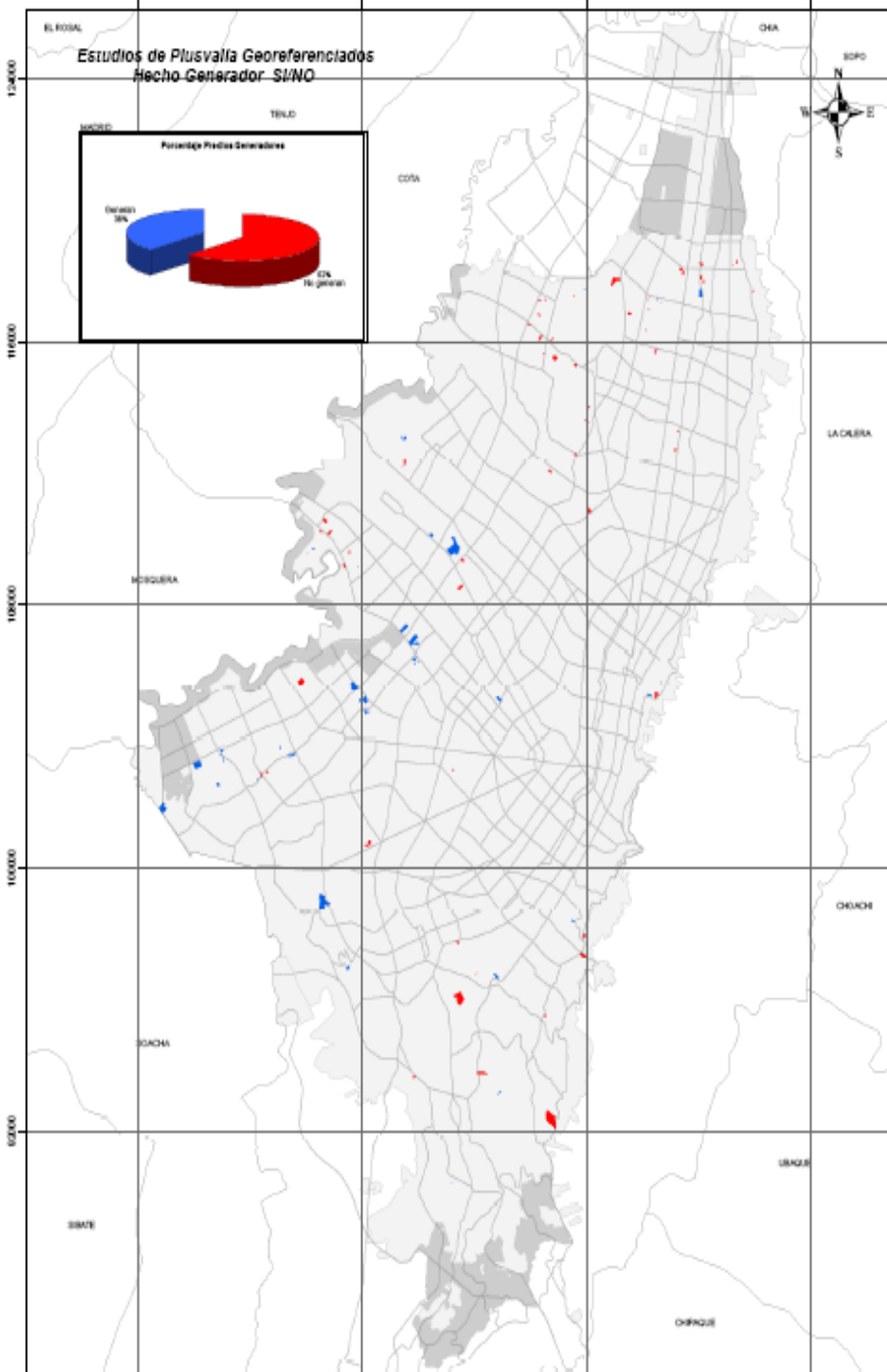
En términos de área los estudios comparativos de norma corresponden a 215, 7 **(254,4)** Has, de las cuales a 122,4 Has (56,7) se les configuro algún hecho generador de plusvalía. Las localidades de Fontibón, Kennedy y Bosa representan 85,59 Has, equivalente al 70% del área.



Los predios con hecho generador de plusvalía representan el 36,6% del total de los estudios. El hecho generador de plusvalía alcanza la mayor participación para los predios ubicados en la localidad de Fontibón, con un 27,08%. Por su parte Kennedy y Bosa participan con el 12,5% mientras que las localidades de Suba Engativa y chapinero participan con un 8,3%.



## No. Estudios Normativos Hecho Generador Dec 327 de 2004



De acuerdo con estos datos el aporte de la localidad de Fontibón, Kennedy y Bosa se evidencia por efecto de la UPZ's 112 Granjas de Techo, 46 Castilla y 84 Bosa Occidental.

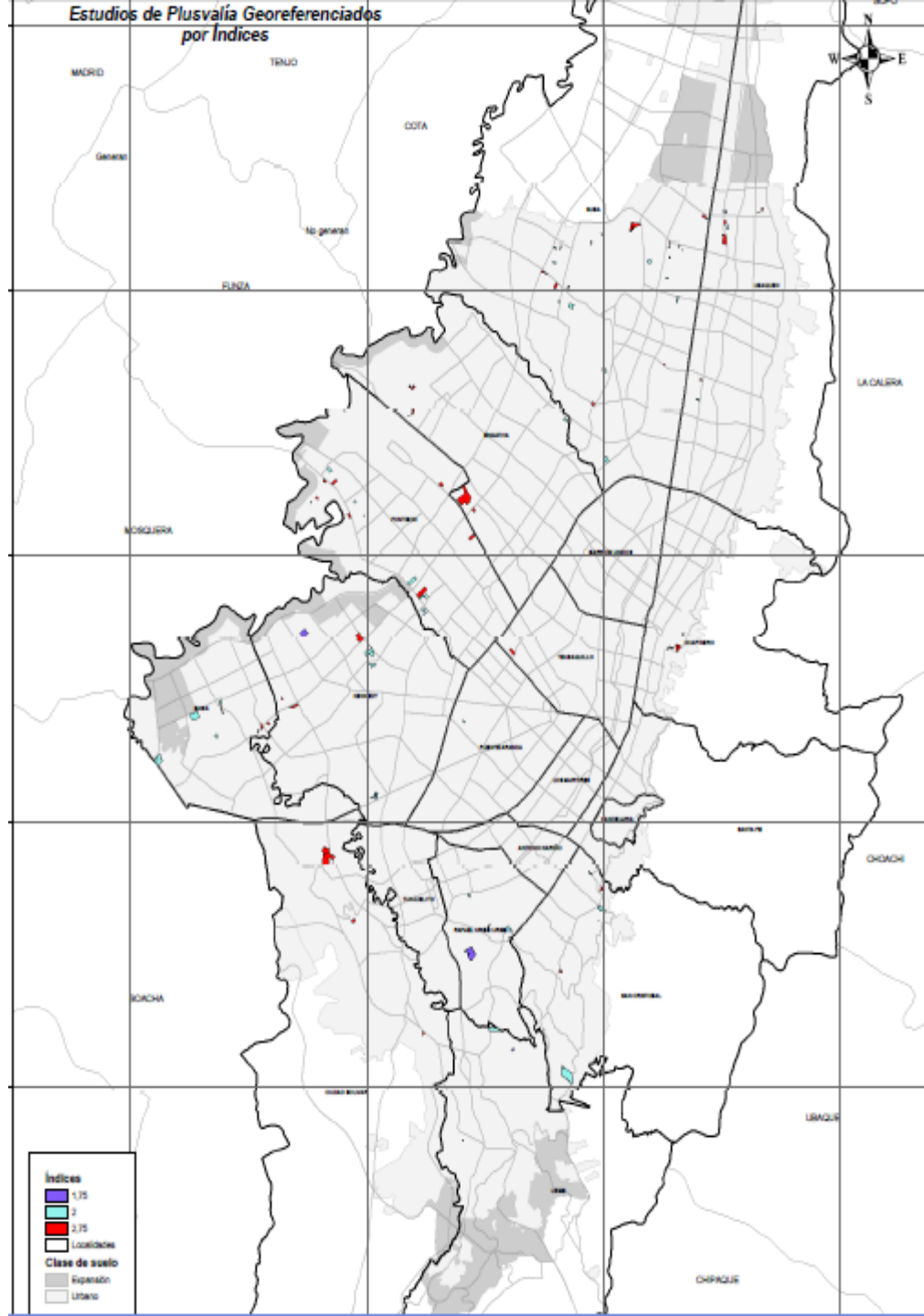
Existen diferencias marcadas entre Fontibón y las demás localidades.

**Cesar Cerquera Tapiero.** Mayo de 2005. *Modelación Urbanística Financiera de proyectos inmobiliarios como instrumento para la introducción del sistema de reparto de cargas y beneficios en la reglamentación de otros tratamientos urbanísticos - renovación y consolidación urbanística- y la evaluación del sistema de reparto instrumentado y/o reglamentado para proyectos urbanísticos sujetos al tratamiento de desarrollo.*

*Por cada 100 M2 de Area Bruta, 85% son Area Neta Urbanizable y 53% son Area Util.*

Estudios de Plusvalia T. Desarrollo: **A.NU. 92,9% y 60,8 A.U.**





Cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo	No.	% Participación
Acuerdo 6 de 1990	58	44,27%
Area Suburbana	73	55,73%
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>100,0%</b>

Localidad	Edific	m2	%
1	0,8	4.036,21	6,49%
	1,75	29.450,45	47,39%
	2	1.446,25	2,33%
	2,75	27.213,30	43,79%
<b>Total 1</b>		<b>62.146,21</b>	<b>100,00%</b>
2	2	17.918,69	43,68%
	2,75	23.100,98	56,32%
<b>Total 2</b>		<b>41.019,67</b>	<b>100,00%</b>
4	2	17.135,12	31,21%
	2,75	37.766,10	68,79%
<b>Total 4</b>		<b>54.901,22</b>	<b>100,00%</b>
5	1,75	54.123,69	100,00%
	2,75	54.123,69	100,00%
<b>Total 5</b>		<b>54.123,69</b>	<b>100,00%</b>
7	1,75	156.611,40	67,50%
	2,75	75.391,16	32,50%
<b>Total 7</b>		<b>232.002,56</b>	<b>100,00%</b>
8	1,75	26.690,31	9,24%
	2	81.842,46	28,35%
	2,75	180.200,42	62,41%
<b>Total 8</b>		<b>288.733,19</b>	<b>100,00%</b>
9	1,75	3.759,82	1,12%
	2	116.184,29	34,66%
	2,75	215.234,83	64,21%
<b>Total 9</b>		<b>335.178,94</b>	<b>98,88%</b>
10	2	59.933,68	46,76%
	2,75	68.235,55	53,24%
<b>Total 10</b>		<b>128.169,23</b>	<b>100,00%</b>
11	0,1	3.817,29	1,00%
	0,5	7.354,94	1,93%
	1,75	180.114,14	47,16%
	2	54.994,63	14,40%
<b>Total 11</b>	2,75	135.612,05	35,51%
		<b>381.893,05</b>	<b>100,00%</b>

## **OBLIGATORIEDAD:**

Desde el decreto 1420 de 1998 se establece la reglamentación en materia de avalúos, en virtud de lo cual la SDP esta obligada a dar la norma.

### **“DECRETO No. 1420 DE 1998”**

*Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:*

*6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. **Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente** y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.”*



Es importante volver a señalar que la plusvalía o incremento del valor del suelo se calcula con base en dos avalúos; el primero de acuerdo con la situación normativa anterior (Generalmente, Acuerdo 6/1990) y el segundo con la nueva norma (Generalmente UPZ-POT).

La Resolución 620 de 2008 (IGAC) en su artículo 4º define el método residual así:

**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*

*PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*  
*(subrayado y negrillas fuera de texto)*

	Acuerdo 6 (Ago/2004)	UPZ-POT (Ago/2005)
Área del predio	2000 m2	2000 m2
Área de construcción potencial en cada norma	7000 m2	10,000 m2
Vr Ventas Acuerdo 6 (\$1.300.000 m2 X 7000 m2)	\$ 9.100.000.000	
Vr Ventas UPZ (\$1,300.000 m2 X 10,000 m2)		\$ 13.000.000.000
Costos Directos (Aprox. 54% de las ventas) Ver nota 3	\$ 4.900.000.000	\$ 7.000.000.000
Costos indirectos (Aprox. 11% de las ventas) Ver nota 4	\$ 980.000.000	\$ 1.400.000.000
Costos financieros (8% de las ventas)	\$ 728.000.000	\$ 1.040.000.000
Utilidad (12% de las ventas)	\$ 1.092.000.000	\$ 1.560.000.000
Vr del lote (Residual: 100%-54%-11%-8%-12%) = Aprox. 15% s/ventas	\$ 1.400.000.000	\$ 2.000.000.000
Vr m2 de suelo : Vr del lote/2000 m2)	\$ 700.000	\$ 1.000.000
Plusvalía total por m2 a agosto de 2004 (\$1.000.000 - \$700.000)	\$ 300.000	
Participación en plusvalía por m2 a agosto de 2004 (50%)	\$ 150.000	
Vr participación en plusvalía por m2 actualizada a diciembre de 2007	\$ 174.321	
<b>MONTO A PAGAR: (\$174.321 X 2000 m2)</b>	<b>\$ 348.642.000</b>	

#### FUENTES:

- 1) UPZ No 13 Los Cedros. Decreto 271 del 11 de agosto de 2005. Estudio de la UAECD.
- 2) Vr precio de venta \$1.300.000 (Un año antes de la nueva norma): Ofertas de vivienda para el sector en agosto de 2004, fecha de reglamentación de la UPZ.
- 3) Vr Costos directos de construcción: Construdata No 131 de 2004 Vivienda Multifamiliar medio alto \$700.000
- 4) Costo Indirecto: 20% de los costos directos

## **Consideraciones**

Se debe utilizar el uso principal del sector normativo donde se localizan los predios, NO el de la licencia o proyecto a ejecutar.

De acuerdo con la normatividad, se debe determinar el valor del m<sup>2</sup> de suelo un (1) año antes de la acción urbanística (UPZ) y se compara con el valor del m<sup>2</sup> de suelo para el año de la UPZ, la diferencia es la plusvalía, la cual se actualiza con el IPC a la fecha de solicitud de la licencia de construcción.

Los costos indirectos, financieros y utilidad, son variables y dependen del producto inmobiliario, la situación económica de la construcción, entre otros.

El cálculo definitivo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, tiene en cuenta otras variables como parqueaderos privados, de visitantes, adicionales, puntos fijos, área neta vendible en vivienda, comercio.

## **METODOS VALUATORIOS PARA EL CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA**

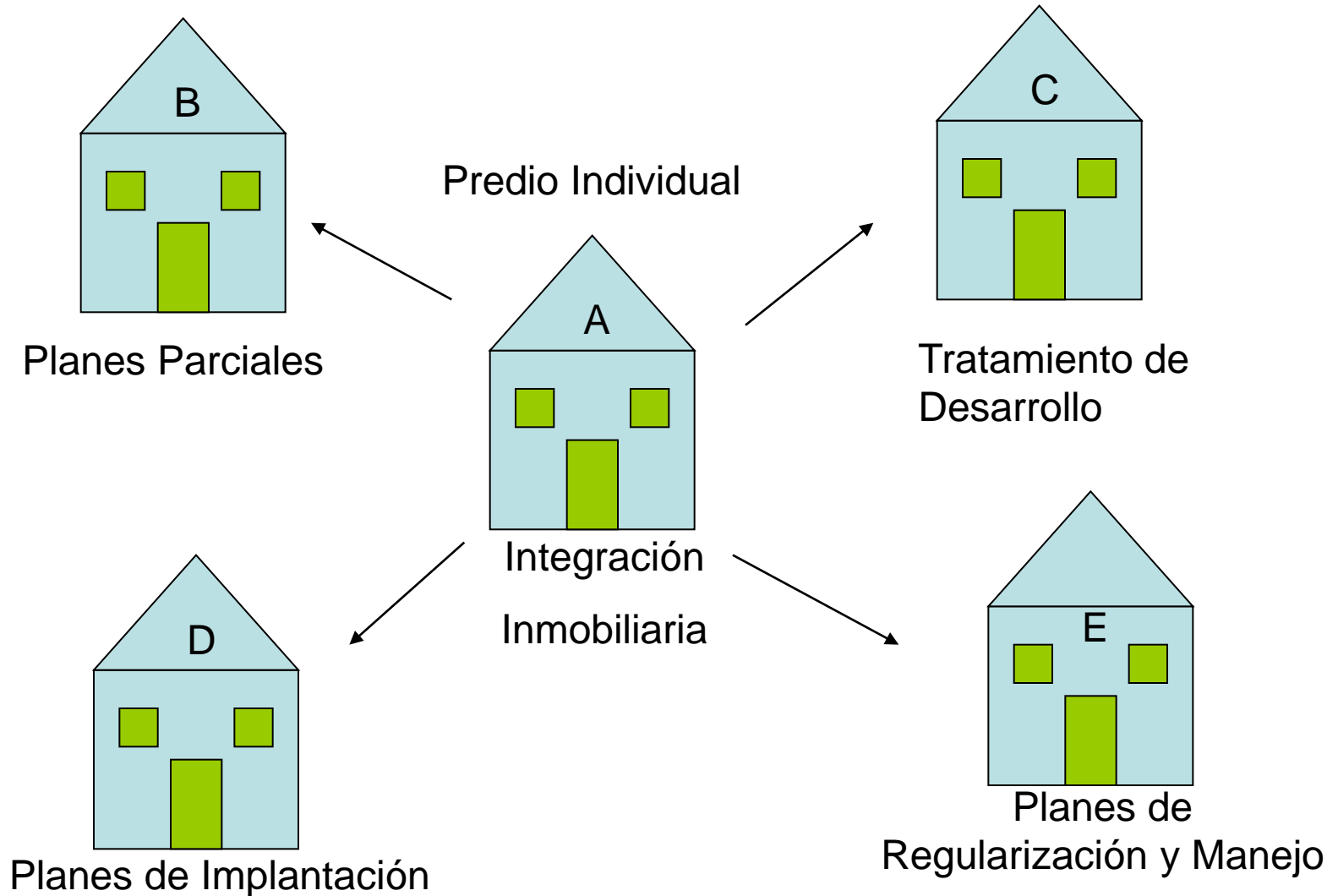
La definición de las técnicas valuatorias para cuantificar el cálculo del efecto plusvalía, se encuentran descritas en la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". Dichos métodos son los siguientes: Método de Comparación o de Mercado, Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, Método de Costo de Reposición y Método Residual.

# Caracterización de la Problemática

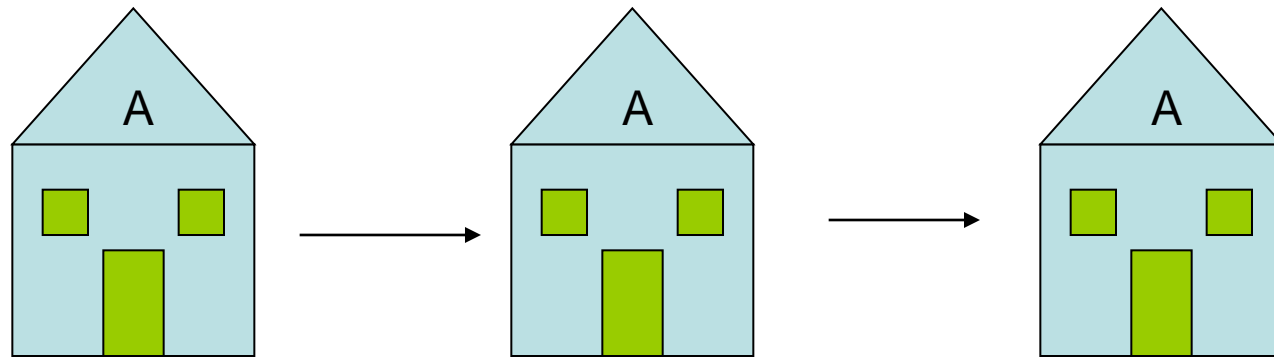
¿Qué influye en el Cambio en  
el Valor del Suelo?

Un Componente Serial  
Un Componente Espacial

# Componente Espacial



# Componente Serial



Precio en 2010

$t - 2$

Precio en 2011

$t - 1$

**Antes del  
Plan Parcial**

Precio en 2012

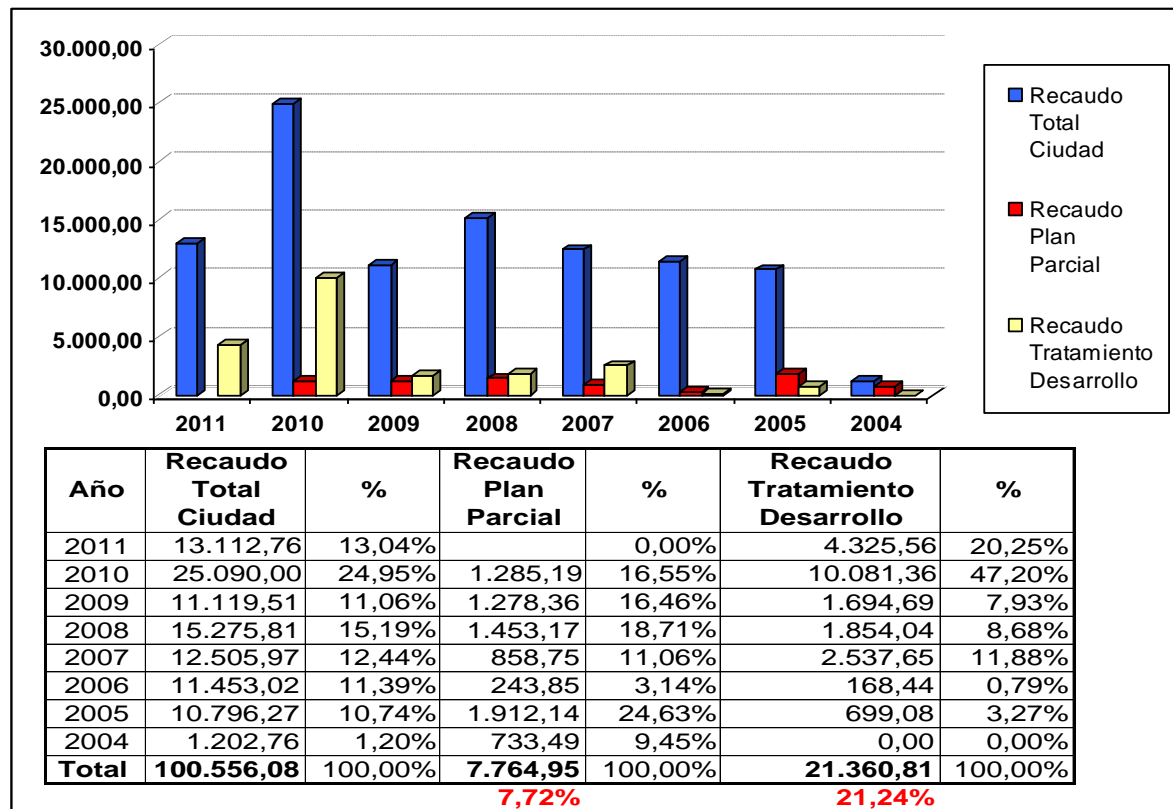
$t$

**Después del  
Plan Parcial**

## •INGRESOS POR PLUSVALIA

Durante los últimos 8 años (2004-2011) con la entrada en vigencia del cobro de la participación en plusvalía y hasta el 2011, la Administración ha recaudado un total de \$100.076 mil (millones de pesos corrientes), discriminados anualmente en el siguiente Gráfico.

**Gráfico.**



Si se observa la serie comparativa de recaudos, se encuentra que los planes parciales dentro del global de la ciudad, alcanzan un nivel de participación del 7,72 %, correspondiente a \$7.764 mil millones. Por su parte el Tratamiento de desarrollo durante el mismo periodo ha recaudado \$21.360 mil (millones de pesos corrientes) equivalente al 21,24%. En este sentido la serie de pagos tiene un comportamiento estacionario creciendo a una tasa que oscila entre el 10% y 18% para el periodo comprendido entre 2005 a 2009.

En este orden de ideas, se destaca que durante el año 2010 se registra la tasa de crecimiento más alta de recaudo en 8 años tanto para los planes parciales (24,95%) como para el tratamiento de desarrollo (47,20%).

### **Distribución de Pagos en Plusvalía por Planes Parciales – ( V- Campo Verde)**

Desde el año 2004 y hasta el segundo semestre de 2010 se identifica un total de \$7.871 mil (millones de pesos corrientes) como recaudo de plusvalía en 8 planes parciales.

<b>PLAN PARCIAL</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Total</b>	<b>Partic %</b>
Plan Parcial Bello Monte			233,19	837,95	1.059,02	0,00	0,00	2.130,15	27,06%
Plan Parcial Ciudadela el Porvenir		603,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	603,89	7,67%
Plan Parcial El Porvenir		680,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	680,48	8,64%
Plan Parcial Finca El Recreo Lote 3 y Villas de V*	171,67	267,77	10,66	20,80	394,16	0,00	0,00	865,06	10,99%
Plan Parcial La Magdalena	561,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	561,82	7,14%
Plan Parcial La Pradera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.385,33	1.385,33	17,60%
Plan Parcial San Ignacio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285,19	0,00	1.285,19	16,33%
Plan Parcial Villa Mejía Tagaste	0,00	359,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	359,99	4,57%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>733,49</b>	<b>1.912,14</b>	<b>243,85</b>	<b>858,75</b>	<b>1.453,17</b>	<b>1.285,19</b>	<b>1.385,33</b>	<b>7.871,91</b>	<b>100,00%</b>

En el anterior cuadro se aprecia que de un recaudo general obtenido de \$7.764 mil millones de pesos al 31 de diciembre de 2010, los planes parciales de Bellomonte, La Pradera, San Ignacio, Finca el Recreo Lotes Vizcaya, El Porvenir y Ciudadela El Porvenir y La Magdalena son los que más aportan a la financiación del desarrollo urbano.

#### **DIAGNOSTICO:**

Siete mil punto setenta y seis (\$7.76) millones de pesos es el monto total del recaudo por concepto de la participación en plusvalía en planes parciales de desarrollo en ocho años de vigencia de este tributo. Cifra muy baja si consideramos el desarrollo urbanístico que ha tenido la ciudad en este mismo período.



## **CONSIDERACIONES**

Gran parte de los costos en que incurre la ciudad por el desarrollo en planes parciales (acueducto, alcantarillado, redes viales, mantenimiento del medio ambiente, entre otros) deberían provenir de la riqueza generada por el suelo. Es decir, los mayores valores derivados del precio del suelo deberían ser la variable que se incluya cuando se trate de definir las fuentes de financiamiento del desarrollo urbano de la ciudad.

Bajo el principio de que la infraestructura urbana debería financiarse a través de la riqueza de la ciudad, el cierre financiero de los planes parciales debe responder a una estructura agregada. Tiene que ser la conjunción entre varios planes parciales y no a pequeña escala como lo constituye este tipo de proyectos.

Quiere decir esto que el plan parcial debe garantizar una rentabilidad mínima en los proyectos, para que efectivamente la infraestructura pública pueda ser desarrollada de manera que no se produzca un problema financiero que vaya a redundar en las finanzas públicas en el mediano y largo plazo. De esta forma los objetivos urbanísticos serían compatibles con los usos y aprovechamientos económicos.

**Cuadro 1 de la Liquidacion y determinación del efecto plusvalía en relación con el PLAN DE IMPLANTACION, CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACION, Resolución 721 de del 21 de diciembre de 2004, Gaceta 346 del 29 de diciembre de 2004**

CUADRO 1: CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACION						
Liquidacion del efecto plusvalia por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, en relacion al predio Centro Comercial Gran Estacion y aplicación de las tarifas correspondientes						
DIRECCION: CL 26 No. 52 A - 15 (AV. CL. 26 No. 62 - 49)				CHIP: AAA0074N2FZ		
MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00741152				CEDULA CATASTRAL: 25 50 2		
SITUACION ANTES DE LA ACCION URBANISTICA GENERADORA DE PLUSVALIA		DESPUES DE LA ACCION GENERADORA DE PLUSVALIA		EFECTO PLUSVALIA		TOTAL PLUSVALIA POR AREA BRUTA (70.287,74 M2) valor en pesos al 2004 \$ 25.624.970.765,25
ACUERDO 6 DE 1990		RESOLUCION 0721 DE 2004				
VALOR m2 21-dic-03	VALOR m2 INDEXADO 21-dic.04	VALOR m2 21-dic-04	PLUSVALIA SOBRE AREA BRUTA M2	PLUSVALIA SOBRE AREA UTIL M2	TOTAL A PAGAR AÑO 2005 (40 %)	TOTAL A PAGAR AÑO 2006 (50 %)
\$ 526.000,00	\$ 555.427,59	\$ 920.000,00	\$ 364.572,41	\$ 714.574,02	\$ 10.249'988.306,10	\$ 12.812'485.382,62

**Razones del bajo desempeño del recaudo de la participación en plusvalías.**

Se pueden establecer al menos tres hipótesis para explicar la distancia existente entre el recaudo obtenido y el estimado con ocasión de la expedición del Acuerdo 118 de 2003. (De un potencial de \$250 mil millones, solamente se ha recaudado una quinta parte)

## CONCLUSIONES

1. La plusvalía tal y como esta diseñada carece de un enfoque que capte los aumentos derivados en los precios del suelo, por que responde a una conceptualización exclusivamente normativa, es decir, la interpretación de la norma en un tiempo anterior comparada con una norma posterior .
2. Es un tributo "joven" que ha avanzado con múltiples tropiezos en su reglamentación. ( Decreto 084 de 2004 – Acuerdo 352 de 2008)
3. Gran parte de los costos en que incurre la ciudad por el desarrollo urbano (acueducto, alcantarillado, redes viales, mantenimiento del medio ambiente, entre otros) deberían provenir de la riqueza generada por el suelo. Es decir, los mayores valores derivados del precio del suelo deberían ser la variable que se incluya cuando se trate de definir las fuentes de financiamiento del desarrollo urbano de la ciudad.
4. El recaudo de la participación en plusvalía se encuentra en función de la actividad de la construcción, esto es, que depende del área licenciada en la ciudad, la cual obedece a las dinámicas inmobiliarias del mercado, y dicha dinámica no siempre responde a un incremento del suelo.
5. Captura de rentas por densificación para mayor edificabilidad.