



# GUÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**BOGOTÁ,**  
EL MEJOR **HOGAR**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

**BOGOTÁ**

# GUÍA SISTEMAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

## Contenidos

Introducción .....	3
1 Marco legal y normativo.....	4
2 Sistemas de reparto de cargas y beneficios.....	5
2.1 Cargas urbanísticas.....	6
2.2 Beneficios o aprovechamientos urbanísticos .....	7
3 Aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios .....	8
3.1 Ámbito de planificación e identificación del suelo objeto de reparto .....	8
3.2 Suelo antes de la operación urbanística .....	8
3.3 Definición de las áreas.....	9
3.4 Cálculo de los costos de construcción de las cargas generales y locales.....	13
3.5 Estudios de mercado y estimación de los aprovechamientos urbanísticos.....	13
3.6 Balance y valoración de los aportes .....	14
4 Glosario .....	16

## Ilustraciones

Ilustración 1. Definición del suelo objeto de reparto .....	10
Ilustración 2. Identificación de las cargas urbanísticas de carácter general .....	10
Ilustración 3. Definición del área neta urbanizable .....	11
Ilustración 4. Definición de las cargas urbanísticas de carácter local .....	12
Ilustración 5. Definición de las áreas útiles.....	12
Ilustración 6. Cargas urbanísticas .....	13
Ilustración 7. Beneficios o aprovechamientos urbanísticos.....	14
Ilustración 8. Reajuste de terrenos.....	15

## Introducción

En Colombia la financiación y gestión del suelo, y en general el ordenamiento territorial, se desarrollaron a partir de los instrumentos introducidos al régimen jurídico y urbanístico del país inicialmente mediante la promulgación de la Ley 9 de 1989 y, posteriormente, con la reforma de la Ley 388 de 1997. En particular, con la segunda, se introdujo un sistema para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano que permite a los municipios y distritos planificar, financiar y gestionar sus programas y proyectos asociados al suelo, mediante mecanismos que posibilitan la intervención en la propiedad en armonía con su función social y ecológica, la movilización de plusvalías para sufragar los costos de la urbanización y la gestión asociada de suelo. Estos mecanismos permiten que las decisiones políticas plasmadas dentro de los planes de ordenamiento territorial pasen de ser simple retórica para convertirse en actuaciones concretas, con resultados en una mayor calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Desde entonces todos estos instrumentos han sido objeto de un proceso de interpretación y apropiación permanente por parte de las administraciones locales y la ciudadanía en general, empezando con su definición en los planes de ordenamiento territorial, su coherencia a con el modelo de ordenamiento territorial y su posterior reglamentación e implementación.

Así, el objetivo de la presente guía no es otro que ofrecer lineamientos técnicos, legales y operativos que orienten de manera general la formulación del proceso de implementación de uno de estos instrumentos, los sistemas de reparto de cargas y beneficios. Lo anterior con el fin que el uso del instrumento pueda darse de manera correcta en todas sus etapas (adopción, reglamentación e implementación), dentro del marco legal y procedimental que rige la materia.

# 1 Marco legal y normativo

A continuación se enlistan, de manera general, las normas del nivel nacional vigentes en la materia:

<b>Escala normativa</b>	<b>Marco Legal</b>	<b>Elementos principales</b>
Constitución	Artículo 82 y 311	<ul style="list-style-type: none"><li>• Participación de las entidades públicas en la plusvalía generada por su acción urbanística</li><li>• Regulación de la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común</li><li>• Competencia municipal sobre la regulación de los usos del suelo</li></ul>
Legal	Ley 388 de 1997	<ul style="list-style-type: none"><li>• Principios del ordenamiento territorial: distribución de las cargas y beneficios</li><li>• Definición y contenidos de las normas urbanísticas.</li><li>• Definición de las acciones y actuaciones urbanísticas</li><li>• Definición de reparto de cargas y beneficios</li></ul>
	Ley 1537 de 2012 (Artículo 46)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Definición de los porcentajes mínimos de suelo para VIS/VIP en el tratamiento de desarrollo</li></ul>
Procedimiento e implementación	Decreto 1077 de 2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Definiciones del ordenamiento territorial</li><li>• Contenidos de los componentes de los planes de ordenamiento territorial</li><li>• Procedimiento para la formulación, adopción y ejecución de planes parciales y otras operaciones urbanas</li><li>• Regulación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios</li><li>• Formas de cumplimiento de la obligación de destinar suelo para VIS/VIP</li><li>• Regulación referente a licencias de construcción y urbanismo para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas</li></ul>

Es necesario precisar que cada entidad debe desarrollar estas normas en el marco de sus competencias y las normas municipales que precisen o desarrollen cada uno de los instrumentos y procedimientos dentro de su jurisdicción, en particular los Planes de Ordenamiento Territorial.

## 2 Sistemas de reparto de cargas y beneficios

Los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios no son un instrumento en estricto sentido, mas bien, son una metodología o técnica de financiación de las obras de urbanización con cargo a los incrementos en los precios del suelo producidos, por la operación urbana respectiva y por la asignación específica de las normas de uso y edificabilidad.

Esta metodología se fundamenta en el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios de la Ley 388 de 1997.

*“Artículo 2º.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*

- 1. La función social y ecológica de la propiedad.*
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.*
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*

El artículo 38 de la citada ley dispone que, *“en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados”* y lista instrumentos que garantizan el reparto de cargas, como las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

En línea con lo anterior, el artículo 39 señala sobre las unidades de actuación urbanística que, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015 consagra las disposiciones que desarrollan lo dispuesto previamente por la Ley 388 de 1997 y establece herramientas específicas que habilitan, de igual manera y para ciertos efectos, que se asuman cargas generales por parte de los particulares, así:

*“Artículo 2.2.1.1. (...) Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales (...)”*

*“Artículo 2.2.4.1.5.2. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de*

*las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.*

*Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial. (...)*

El artículo 2.2.5.7.1 del mismo decreto, recientemente adicionado por el Decreto 1783 de 2021, dispone sobre los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que, *“los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.*

*Cuando se trate de la habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, o en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, la distribución de las cargas generales se podrá realizar, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas.”*

Seguidamente el mismo el artículo 2.2.5.7.2 y señala que los planes de ordenamiento territorial o en las normas que los desarrollen o complementen se podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios orientados a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.

Así mismo, añade que los planes de ordenamiento deben contener las condiciones bajo las cuales los interesados podrán participar de los sistemas de repartos equitativos de cargas y beneficios. Esto no es otra cosa que, parámetros para la participación desarrollados a partir de condiciones objetivas, cuyo cumplimiento garantice el interés general en el desarrollo del municipio o distrito, como los aprovechamientos urbanísticos adicionales que se determinen para cada uso la superficie o altura máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca.

## **2.1 Cargas urbanísticas**

En razón de los anterior, se puede establecer que las cargas urbanísticas son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

Para efectos de la aplicación de las metodologías que se desarrollan en el presente documento, las cargas urbanísticas consisten en el aporte de suelo (cesión) o dinero para desarrollar los elementos de los sistemas del territorio definidos en los planes de ordenamiento territorial, así como la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y los planes de ordenamiento territorial de cada entidad territorial.

En particular sobre las cargas urbanísticas en los planes parciales, el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, las cargas generales son: *“Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.”*

El artículo 2.2.4.1.5.1 del citado decreto, establece que las cargas locales de la urbanización se refieren a *“las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.”*

## **2.2 Beneficios o aprovechamientos urbanísticos**

Por otra parte, las definiciones del artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 señalan que cuando se habla de los beneficios o aprovechamientos urbanísticos, que deberán ser objeto de una distribución equitativa, se hace referencia al *“número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.”* Estos beneficios serán definidos para la actuación urbanísticas a partir de los índices de construcción y ocupación básicos y máximos que se establecen para los tratamientos urbanísticos y/o las actuaciones estratégicas en los planes de ordenamiento territorial.

La asignación del índice de construcción resultante correspondiente al aprovechamiento urbanístico otorgados puede darse según un tipo de producto inmobiliario, de manera tal que incentiven la vivienda para los hogares más vulnerables (VIS y VIP) y asegure la financiación de las cargas locales y las cesiones de suelo o pagos adicionales para el desarrollo de los componentes de las cargas generales.

### 3 Aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios

Como se mencionó anteriormente, de acuerdo con el artículo 38 de la ley 388 de 1997, las entidades territoriales pueden realizar la distribución de cargas urbanísticas mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios donde, entre otras, los urbanizadores podrán obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales por la ejecución de obras o pagos en dinero adicionales.

Para ello los planes de ordenamiento territorial, y las normas urbanísticas que los desarrollan o complementan, deben definir no solo los mecanismos de reparto donde se establezca la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas, sino las áreas en los que estos mecanismos se deberán aplicar como los suelos objeto de planes parciales de desarrollo y renovación urbana, los macroyectos, planes de ordenamiento zonal o las actuaciones estratégicas, estos últimos dos instrumentos que incorporó Bogotá en su plan de ordenamiento territorial como ámbitos de reparto específicos.

A continuación se deja, a manera de recomendación, una metodología para desarrollar los sistemas de reparto de cargas y beneficios de los instrumentos de planeamiento intermedio que desarrollen o complementen los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, como los planes parciales u otras figuras que requieran de repartos específicos.

#### 3.1 Ámbito de planificación e identificación del suelo objeto de reparto

Los planes de ordenamiento territorial definen deben determinar los criterios y procedimientos para la caracterización, delimitación y aprobación posterior de las áreas que deben desarrollarse a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística, y se ejecutan a través del reajuste de terrenos.

La delimitación debe tener en cuenta criterios urbanísticos, de diseño urbano y normativos como:

- Determinantes ambientales
- Áreas de reserva para infraestructura de servicios públicos, vías y sistemas de transporte público
- La articulación con áreas colindantes ya consolidadas
- No debe primar los límites prediales originales, salvo que la consideración de ello no interfiera con los demás criterios urbanísticos.

#### 3.2 Suelo antes de la operación urbanística

Dado que el suelo del plan parcial o unidad de actuación puede ser rural, urbano que no ha sido desarrollado (urbanizable no urbanizado) o áreas sujetas a procesos de renovación, en primer lugar, es necesario determinar cuáles son los predios dentro del área de planificación, en términos de las condiciones jurídicas de tenencia, las áreas y el valor del suelo antes de ser urbanizado o transformado.

Por un lado, la información a los propietarios, poseedores, áreas y el valor del suelo se puede obtener de la información catastral que tenga la respectiva autoridad sobre cada municipio. Sin embargo, dado el importante nivel de desactualización del catastro que predomina en Colombia, esta información se debe contrastar y actualizar con la información de las oficinas de registro, los certificados de tradición y libertad y los estudios de mercado o avalúos para los predios y que recojan los precios de las transacciones u ofertas de ventas realizadas recientemente.

Posteriormente se deben realizar los avalúos oficiales que se ajusten a las disposiciones legales para la elaboración de avalúos contenidas en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1170 de 2015 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, “*por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*”.

### 3.3 Definición de las áreas

Identificados los terrenos originales o previos a la operación urbana, se deben establecer las áreas que participarán directamente de la edificabilidad asignada dentro del ámbito de del plan parcial y que áreas no tendrán aprovechamiento urbanístico.

A las áreas que no son objeto de aprovechamiento se les denomina Suelo No Objeto de Reparto (SNOR) y pueden ser:

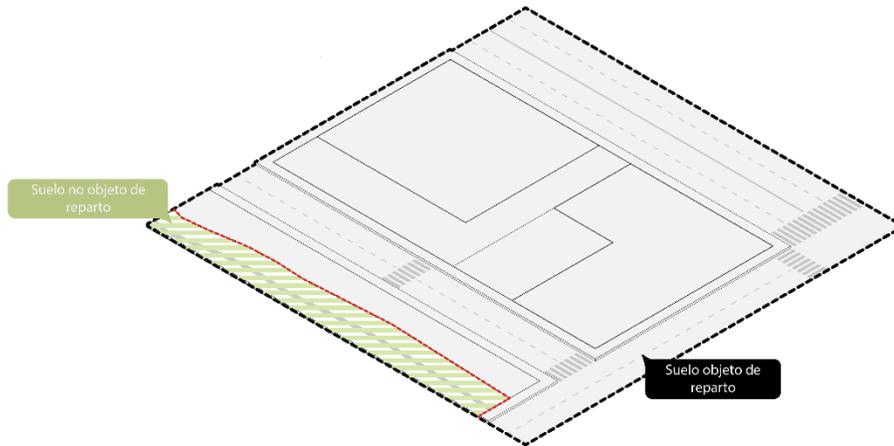
- Bienes de uso o propiedad pública existentes en el área de planificación como las rondas hidráulicas que, de acuerdo con el artículo 63 de la Constitución Política y con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Medio Ambiente, son bienes de uso público.
- Suelos en los que, por sus características físicas, topográficas y geológicas, o por condiciones de amenaza o de riesgo, no sea posible construir.
- Bienes de Interés Cultural, vías, caminos rurales, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes en el área de planificación que no serán intervenidos.
- Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuáles se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
- Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Por su parte, entre los Suelos Objeto de Reparto (SOR) se incluyen tanto los suelos a los cuales se les asignará nuevos usos y edificabilidades para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, como aquellos destinados a las nuevas infraestructuras y soportes urbanos. Todos esos suelos participarán de los beneficios del plan parcial y deben ser distribuidos en equivalencia a la participación de los propietarios en las cargas.

El Suelo Objeto de Reparto (SOR) quedará definida así (Ilustración 1):

$$SOR = \text{Área Bruta} - SNOR$$

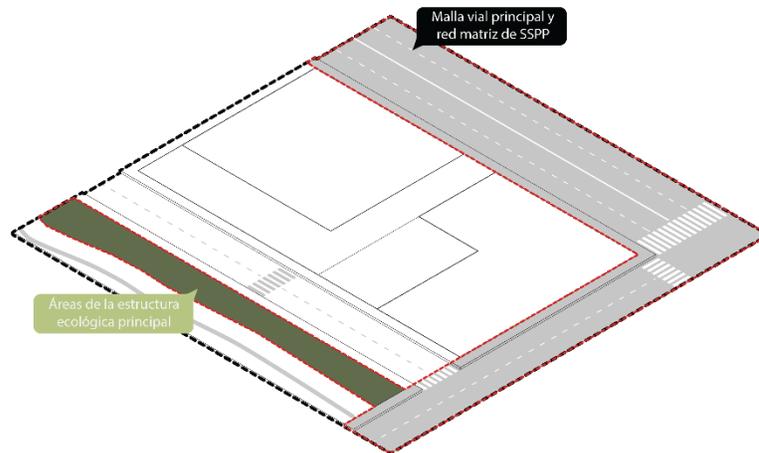
Ilustración 1. Definición del suelo objeto de reparto



Fuente: Elaboración propia

Seguidamente se debe determinar el Área Neta Urbanizable (ANU). Para ello, es necesario identificar el suelo destinado a las cargas generales, como las áreas de la estructura ecológica principal, la red matriz de infraestructura de servicios públicos o las áreas para transporte público y vías principales (Ilustración 2).

Ilustración 2. Identificación de las cargas urbanísticas de carácter general



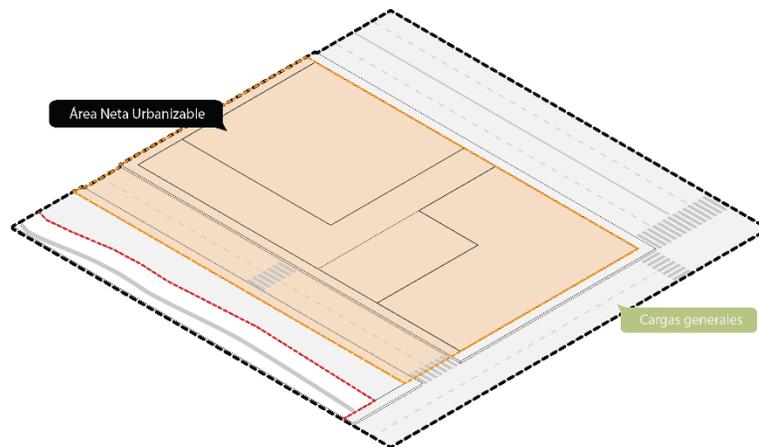
Fuente: Elaboración propia

Los suelos destinados a la infraestructura de soporte principal o cargas generales se descuentan del SOR para obtener el Área Neta Urbanizable (ANU). Es sobre esta última que se aplican los índices de construcción para determinar los metros cuadrados edificables según el uso, así como los porcentajes de cesiones públicas.

Definidos los suelos pertenecientes a las cargas generales, el Área Neta Urbanizable quedará definida de la siguiente manera (Ilustración 3):

$$ANU = SOR - \text{Suelo destinado a Cargas Generales}$$

Ilustración 3. Definición del área neta urbanizable



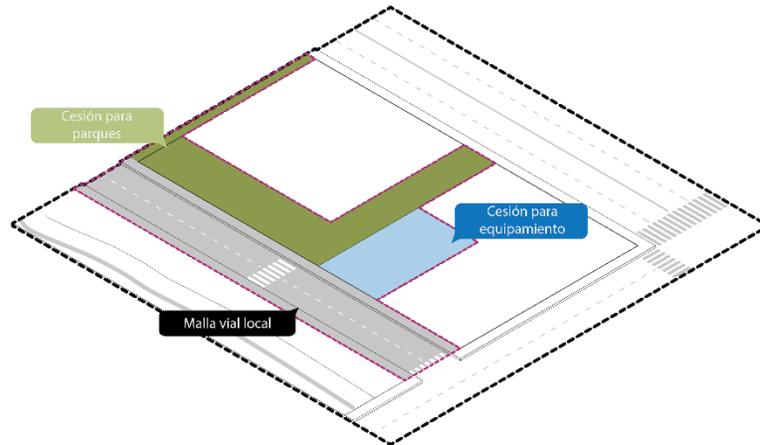
Fuente: Elaboración propia

Para obtener el Área Útil (AU) del proyecto – las zonas privadas donde se construirán los proyectos inmobiliarios – es necesario calcular el suelo necesario para las cargas urbanísticas locales, de acuerdo con las condiciones y porcentajes obligatorios establecidos en el plan de ordenamiento territorial del municipio. La infraestructura de carácter local hace referencia a vías vehiculares locales y peatonales, redes secundarias de servicios públicos domiciliarios y las cesiones públicas para parques, plazas y plazoletas y equipamientos públicos colectivos<sup>1</sup> (Ilustración 4).

---

<sup>1</sup> Es preciso recordar que los suelos para cargas generales y locales se deberán definir de acuerdo a lo establecido por el plan de ordenamiento territorial y la solicitud de determinantes ambientales y urbanísticas a las entidades públicas a partir de normas técnicas, como las áreas de la EEP, las reservas, anchos mínimos y condiciones técnicas para vías y redes de servicios públicos y los porcentajes y normas urbanísticas para las cesiones públicas para espacios públicos y equipamientos y los porcentajes de suelo que debe ser destinado a VIS/VIP.

Ilustración 4. Definición de las cargas urbanísticas de carácter local

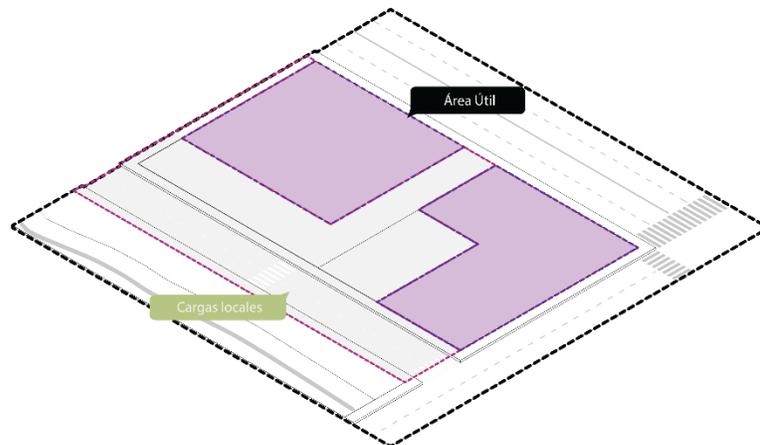


Fuente: Elaboración propia

De esta manera el área útil, o las áreas donde se desarrollarán los proyectos inmobiliarios, quedará definida así (Ilustración 5):

$$AU = ANU - \text{Suelo destinado a Cargas Locales}$$

Ilustración 5. Definición de las áreas útiles



Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, es necesario identificar las áreas útiles que serán destinadas al desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de destinar un porcentaje del suelo útil para el desarrollo de este tipo de viviendas, según sea establecido para los planes parciales y las actuaciones urbanísticas en el plan de ordenamiento territorial.

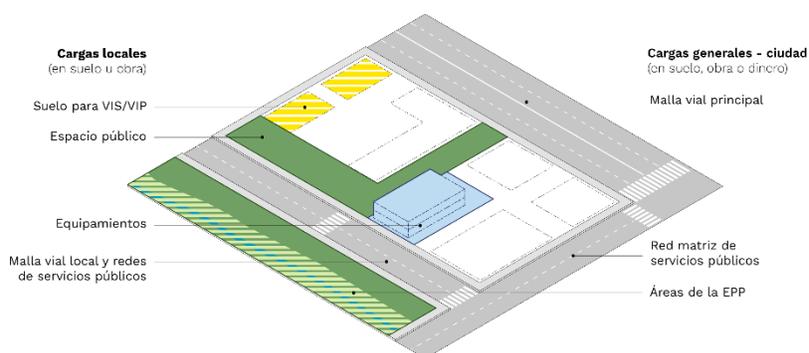
Actualmente, la Ley 1537 de 2012 establece una obligación de destinar el 20% del suelo útil para VIP en el tratamiento de desarrollo, sin embargo, en virtud del artículo 92 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial pueden establecer porcentajes mínimos para VIS y VIP en los planes parciales, así como en actuaciones urbanísticas que no requieran de la formulación de un plan parcial en los otros tratamientos urbanísticos.

### 3.4 Cálculo de los costos de construcción de las cargas generales y locales

Definidas las áreas, se debe estimar el valor de las cargas urbanísticas identificadas, según las condiciones que establezca el plan de ordenamiento territorial, bien sean a través de aportes en dinero o aportes en especie (suelo y/o construcción) que deban realizar los propietarios o urbanizadores.

Cabe mencionar que, mientras las cargas locales corresponden a los propietarios y son objeto de reparto entre ellos, las cargas generales son responsabilidad del Estado y deben ser recuperadas mediante mecanismo de reparto de cargas y beneficios como la contribución de valorización, la participación en plusvalía o la asignación de edificabilidad adicional (Ilustración 6).

Ilustración 6. Cargas urbanísticas



Fuente: Elaboración propia

### 3.5 Estudios de mercado y estimación de los aprovechamientos urbanísticos

Seguidamente se deberán calcular los metros cuadrados edificables, según el uso asignado, que se requieren, a partir de los índices de ocupación y construcción<sup>2</sup>, la densidad habitacional establecidos en los planes de ordenamiento territorial (Ilustración 7).

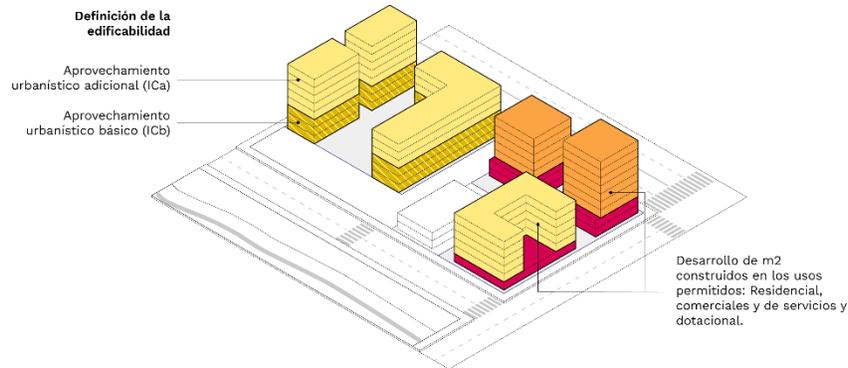
En particular, sobre las densidades es necesario mencionar que, es común observar en los planes de ordenamiento territorial los municipios incluyan medidas máximas, sin embargo, estas normas tienen un efecto directo en la capacidad de un plan parcial, o cualquier otra operación urbana, para asumir cargas adicionales dentro de su sistema de reparto. Lo anterior en razón de que estos mecanismos utilizan los mayores aprovechamientos para asignar y distribuir las cargas urbanísticas entre los propietarios o urbanizadores que se benefician, y al limitar el número de viviendas por hectáreas, también se limita a los predios para que logren desarrollar las edificabilidades máximas.

La aplicación de las normas urbanísticas de edificabilidad (índices, densidades, normas volumétricas, etc.) permite establecer los metros cuadrados máximos, sin embargo, para determinar el de manera precisa el

<sup>2</sup> En términos prácticos y legales, resulta mucho más claro que los planes de ordenamiento territorial asignen directamente los índices de construcción en términos de índice construcción básico e índice construcción máximo a los suelos con derecho a aprovechamiento adicionales que serán objeto de reparto, como contraprestación de la asignación de cargas adicionales.

uso, el tipo y valor de los productos inmobiliarios es necesario contar con estudios de mercado con la información de oferta y demanda para el sector.

Ilustración 7. Beneficios o aprovechamientos urbanísticos



Fuente: Elaboración propia

### 3.6 Balance y valoración de los aportes

Estimado el aprovechamiento urbanístico y el valor de los beneficios (las ventas de las unidades inmobiliarias) derivados de este, se debe descontar el costo de construcción directo e indirecto de los desarrollos inmobiliarios, la utilidad esperada para el constructor y el valor de las cargas urbanísticas – el costo de urbanizar –, para obtener el balance de la operación.

Este balance muestra el margen entre el valor del suelo producido por la asignación de la norma urbanística y la asignación de las cargas urbanísticas a los propietarios de suelo, dejando como resultado el valor residual del suelo, o el valor restante para “pagar” el suelo a los propietarios, y la posibilidad que el plan parcial pueda sufragar la totalidad de los costes de la urbanización.

Así, el valor residual del suelo resulta de la siguiente expresión:

$$VRS = VTA - CD - CI - Utilidad - Costos de las cargas urbanísticas$$

Donde,

*VRS = Valor residual del suelo*

*Vta = Ventas*

*CD = Costo directo de la construcción*

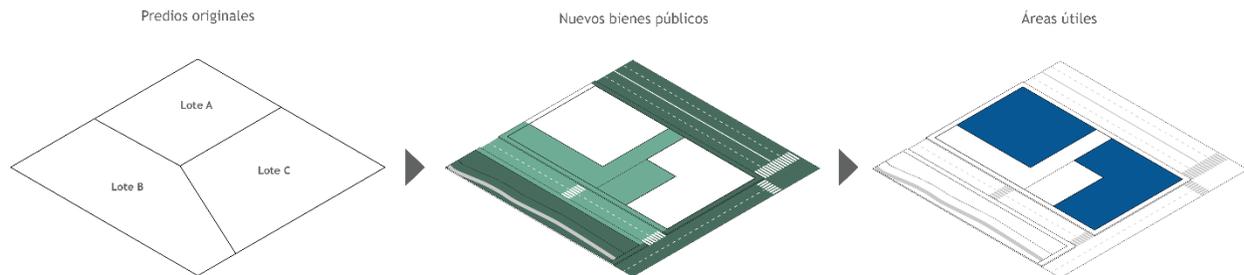
*CI = Costos indirectos asociados a la construcción*

Por último, es necesario establecer un equilibrio entre los beneficios y las cargas urbanísticas asignadas entre los respectivos afectados, lo que implica una distribución equitativa no solo al interior de cada una de las unidades del plan parcial, sino también entre ellas.

El sistema de reparto debe establecer un mecanismo a través del cual se obtenga dicho equilibrio y se restituya el aporte inicial del suelo objeto de reparto (SOR) realizado por los propietarios, bien sea mediante la entrega de suelo urbanizado, áreas construidas o compensaciones económicas.

Con este procedimiento se concreta la gestión asociada, mediante el mecanismo de reajuste de terreno previsto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, dejando una nueva definición predial con una nueva configuración del globo de terreno que la conforma, garantizando la gestión del suelo necesario para bienes públicos y una distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Ilustración 8).

*Ilustración 8. Reajuste de terrenos*



Fuente: Elaboración propia

El proyecto de reajuste de terrenos se aprueba en el marco de un plan parcial o una unidad de actuación urbanística y establece:

- Las áreas originales de los predios que hacen parte del plan parcial
- Las reglas para la valoración inicial de los inmuebles aportados, las cuales deben tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad
- Las reglas para la valoración final de los predios que resulten del reajuste, los cuales se basarán en los usos y densidades previstas en el plan parcial
- Balance de la operación financiera y la comparación del valor inicial y valor residual o final. La restitución de los aportes en suelo que se hará a prorrata o con la compensación económica equivalente.

## 4 Glosario

**Acción urbanística:** Es el ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio local, referida a la decisión administrativa y actuación urbanística de la Administración Distrital, relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso y aprovechamiento del suelo (ver artículo 8 de la Ley 388 de 1997).

**Actuación urbanística:** Es el procedimiento de gestión y forma de ejecución, orientado por el componente urbano del plan de ordenamiento territorial y explícitamente regulado por las normas urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles (ver artículo 36 de la Ley 388 de 1997).

**Aprovechamiento urbanístico:** Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

**Aprovechamiento urbanístico básico:** Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

**Aprovechamiento urbanístico adicional:** Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

**Área bruta:** Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

**Área construida – AC:** El área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos, excluyendo azoteas, áreas sin cubrir o techar (ver numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

**Área neta urbanizable – ANU:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos (ver artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Área útil – AU:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización (ver artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Bien de Interés Cultural – BIC:** Cualquier bien mueble o inmueble que tenga la característica de representar sentidos de identidad para los colombianos y que por lo tanto haga parte del Patrimonio Cultural de la Nación, puede ser declarado Bien de Interés Cultural (BIC). La inclusión de un bien en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural constituye el primer paso que deberá cumplir la instancia competente dentro del proceso de declaratoria de BIC (ver artículo 8 del Decreto Nacional 763 de 2009).

**Cargas urbanísticas:** Son la contraprestación consistente en dinero y/o especie, que debe asumir el propietario de un terreno, por el otorgamiento de un beneficio que se concreta en la autorización de la

correspondiente actuación urbanística, dando cumplimiento a las normas urbanísticas establecidas por los Municipios o Distritos, en desarrollo del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen o complementen, podrán asignar cargas urbanísticas en suelo, su equivalencia en área construida, obras o pagos en dinero, con el propósito de dotar al territorio de la infraestructura que se requiere y/o mitigar los impactos que generen las actuaciones urbanísticas.

**Cargas sociales:** Todos los costos asociados a la mitigación de los potenciales impactos por la ejecución del plan parcial, así como los de promoción de generación de óptimas condiciones para la integración de los nuevos y antiguos propietarios y residentes a su nuevo hábitat y en general los costos para la gestión social del proyecto, incluyendo los que menciona el artículo 7 del Decreto 448 de 2014.

**Índice de construcción – IC:** 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 (ver artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Índice de ocupación – IO:** Es el 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 (ver artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Sistemas de reparto de cargas y beneficios:** Es el conjunto de variables y métodos objetivos interrelacionados coherentemente entre sí, que establecen la equivalencia entre las cargas urbanísticas y los aprovechamientos urbanísticos, en términos de edificabilidad o intensidad de usos, que se asignan para una determinada acción urbanística, así como su forma de distribuirse entre los propietarios de los terrenos con el fin de concretar el principio de distribución equitativo de cargas y beneficios.

**Suelo no objeto de reparto – SNOR:** Son los suelos que no tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico, ni participan directamente de la edificabilidad asignada dentro del ámbito de planificación del instrumento que desarrolla la operación urbana. Estos pueden ser terrenos que corresponden a Bienes de Interés Cultural (BIC), vías, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes que no serán intervenidos, los inmuebles ya adquiridos por las entidades públicas para adelantar obras públicas o los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes o que ya hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización.