



**Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio**



Participación en la plusvalía

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Dirección de Espacio Urbano y Territorial



Participación en plusvalía

- La plusvalía es el **aumento** en el valor del suelo **generado** por las acciones urbanísticas que regulan la utilización del mismo.
- 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
- El valor del suelo depende de lo que se pueda construir en el terreno.

¿Por qué es necesario recuperar el valor del suelo?

- La renta del suelo tiene un potencial para financiar las ciudades
- El desarrollo urbano crea externalidades, con demanda de nuevas inversiones públicas cuyos costos deben ser asumidos en función del beneficio que otorgan las nuevas autorizaciones para urbanizar.

Marco normativo

Norma	Descripción
Constitución Política (Artículo 82)	Establece que 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.
Ley 388 de 1997	Ley de Ordenamiento Territorial • Capítulo IX – Participación de Plusvalía • Artículos 73-90
Decreto Nacional 1420 de 1998	Parámetros y criterios para la elaboración de avalúos.
Decreto Nacional 1788 de 2004	Reglamenta parcialmente las disposiciones referentes a la participación de plusvalía que trata la Ley 388 de 1997.
Decreto Ley 019 de 2012	Artículo 18. Exigibilidad y cobro de la participación de plusvalía.
Resolución 762 de 1998 Resolución 620 de 2008	Establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
Sentencia C- 035 de 2014	La Honorable Corte Constitucional estableció que la liquidación del efecto plusvalía debía ser notificada conforme con las disposiciones del estatuto tributario.

¿Cuándo se genera el efecto de la Plusvalía?

Ley 388 de 1997, Artículo 74 – Los hechos generadores son:



La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.



El establecimiento o modificación del régimen, o la zonificación de usos del suelo.



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.



Cuando se ejecuten obras consideradas macroproyectos de infraestructura previstas en el POT, que no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

¿Cuándo se debe pagar la Plusvalía?

Ley 388 de 1997 Artículo 83 - Exigibilidad

La participación en la plusvalía **solo será exigible en las siguientes situaciones:**

- Solicitud de licencia de urbanismo o construcción.
- Cambio efectivo de uso del inmueble.
- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble donde se configuren hechos generadores.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

¿Cuál es su destinación?

Ley 388 de 1997 Artículo 85

1

Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2

Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3

Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes, así como expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4

Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

¿Cuál es su destinación?

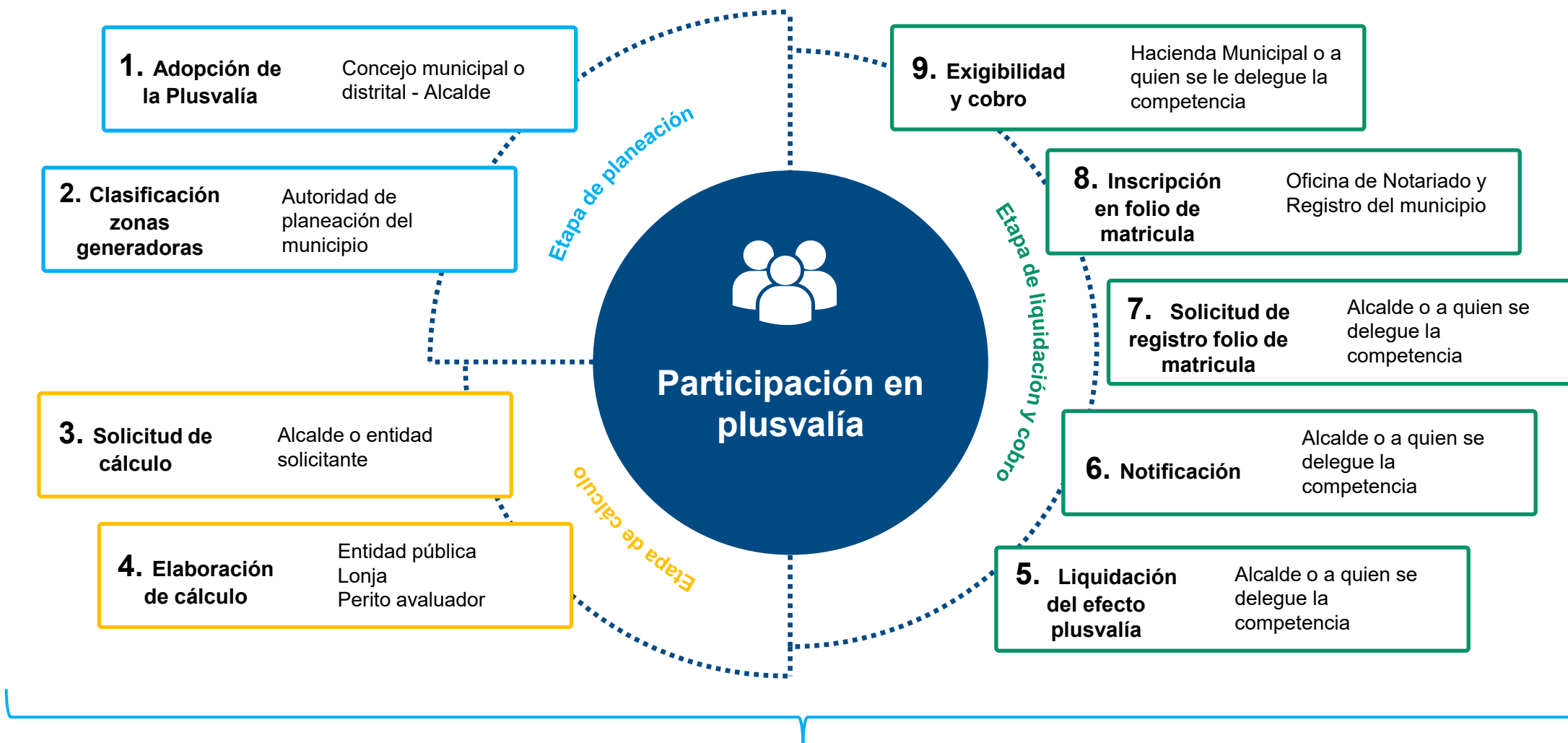
Ley 388 de 1997 Artículo 85

Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana y otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanísticas.

Pago de precios o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.

Fomento a la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio del municipio o distrito.

Procedimiento Participación en Plusvalía

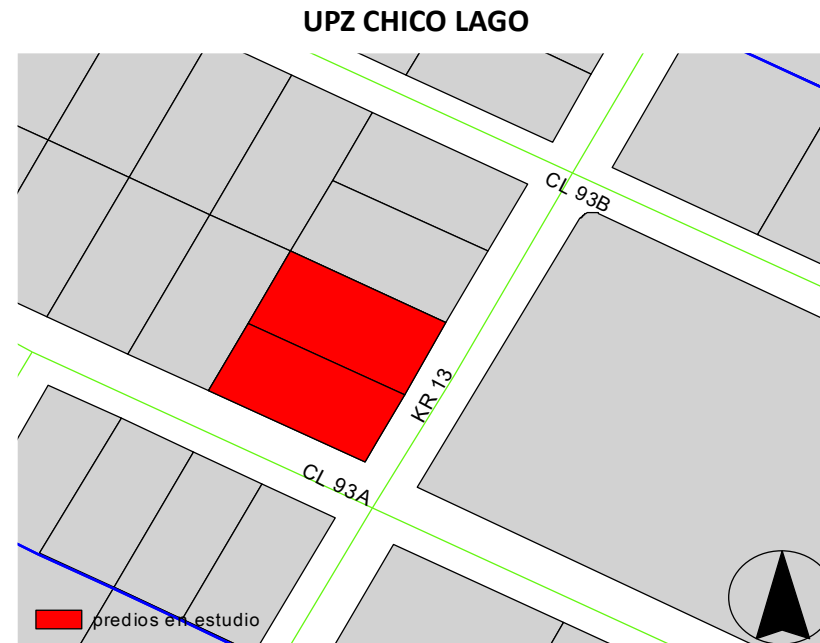


Momentos y actores

Cálculo de la participación de plusvalía

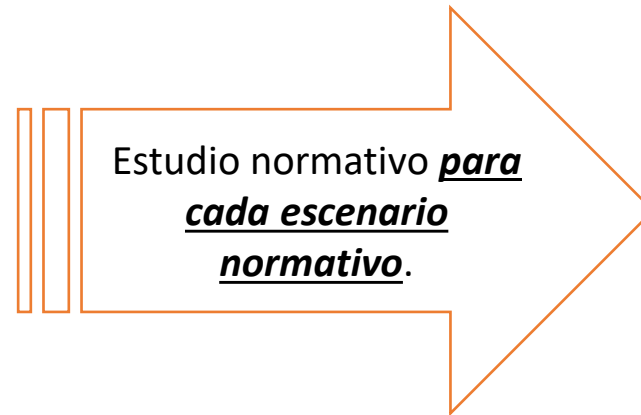
- 1 ANALISIS NORMATIVO
- 2 DETERMINACION AREA NETA
- 3 CÁLCULO ÁREA ÚTIL
- 4 APLICACIÓN DE I.O. Y I.C.
- 5 CALCULO AREA PRIVADA
- 6 VENTAS DEL PROYECTO
- 7 ESTRUCTURA DE COSTOS
- 8 MARGEN OPERACIONAL
(LOTE+UTILIDAD)
- 9 LOTE UTILIDAD

Identificación de Zonas Homogéneas Físicas



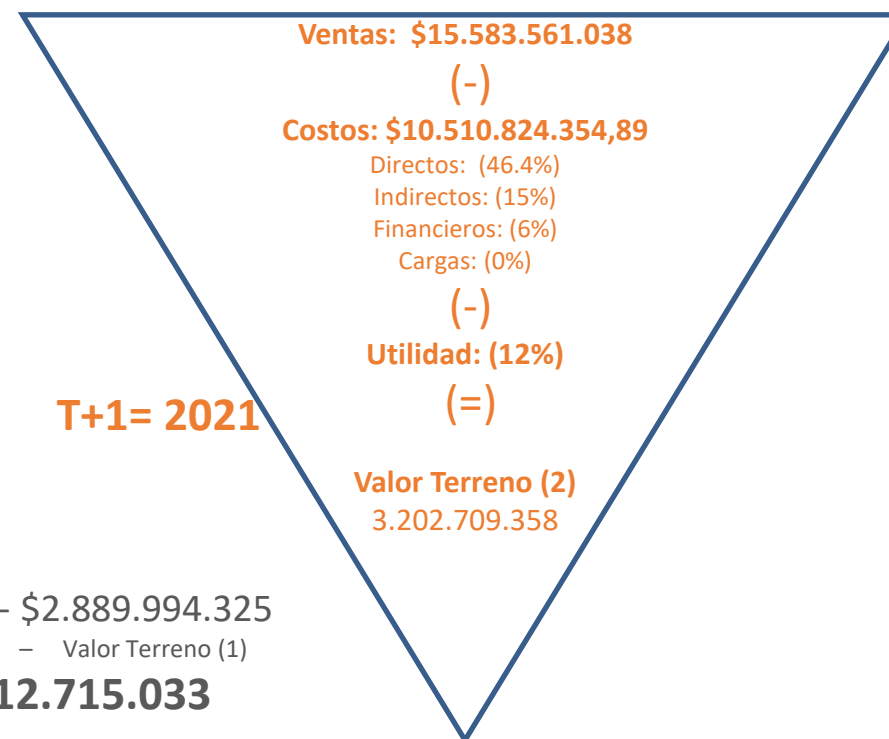
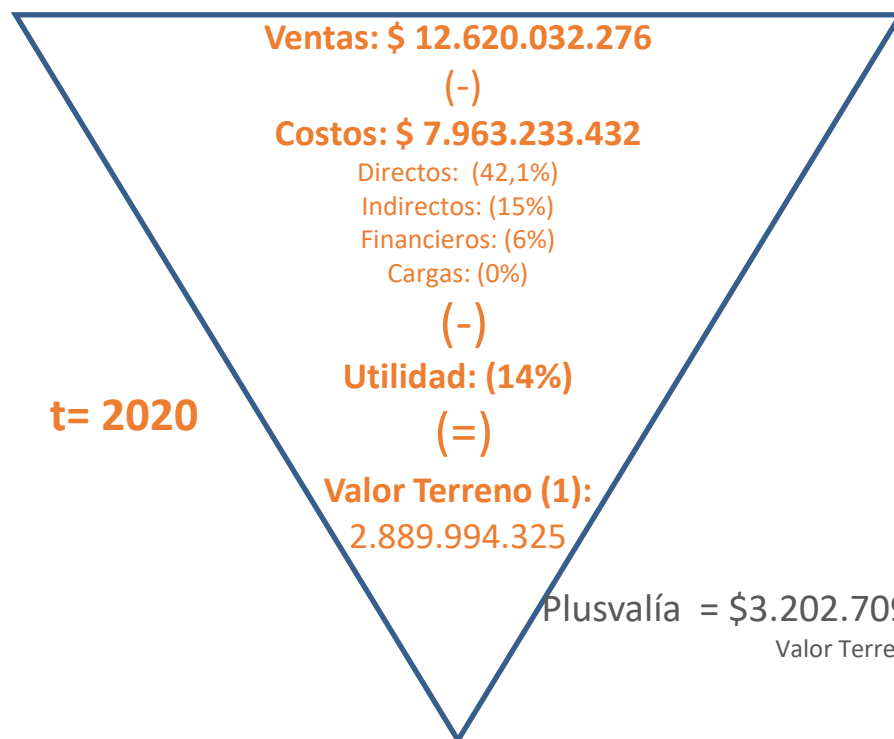
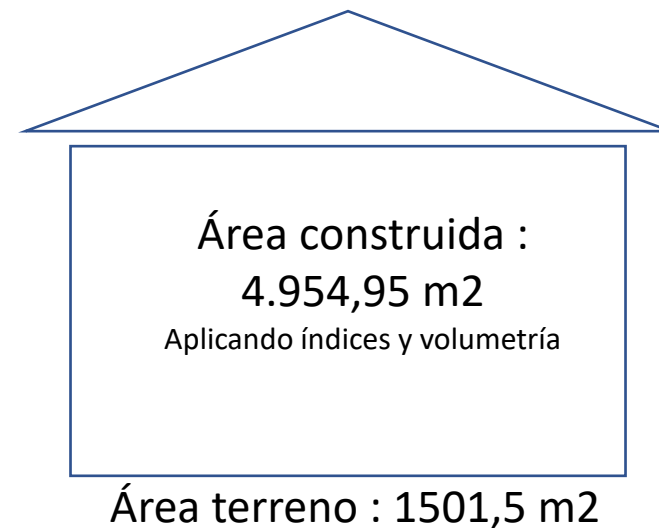
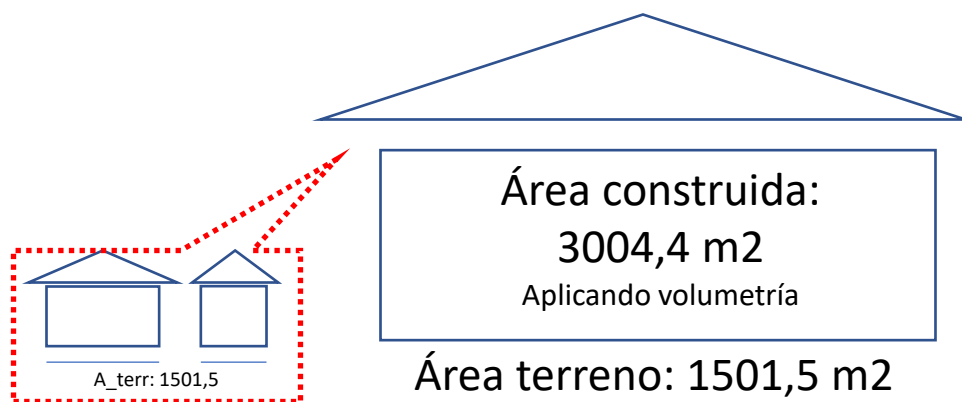
Análisis normativo

NORMAS ESPECIFICAS DE LAS FICHAS NORMATIVAS. Análisis normativo
Usos
Antejardines y retrocesos
Rampas y escaleras
Índices y alturas
Aislamientos y empates
Habitabilidad
Voladizo
Equipamiento Comunal Privado
Cerramientos
Sótanos y semisótanos
Estacionamientos
Subdivisiones
Intervenciones



Verifica si existe o no mayor edificabilidad

Es posible que no se concrete mayor edificabilidad.



$$\text{Plusvalía} = \$3.202.709.358 - \$2.889.994.325$$

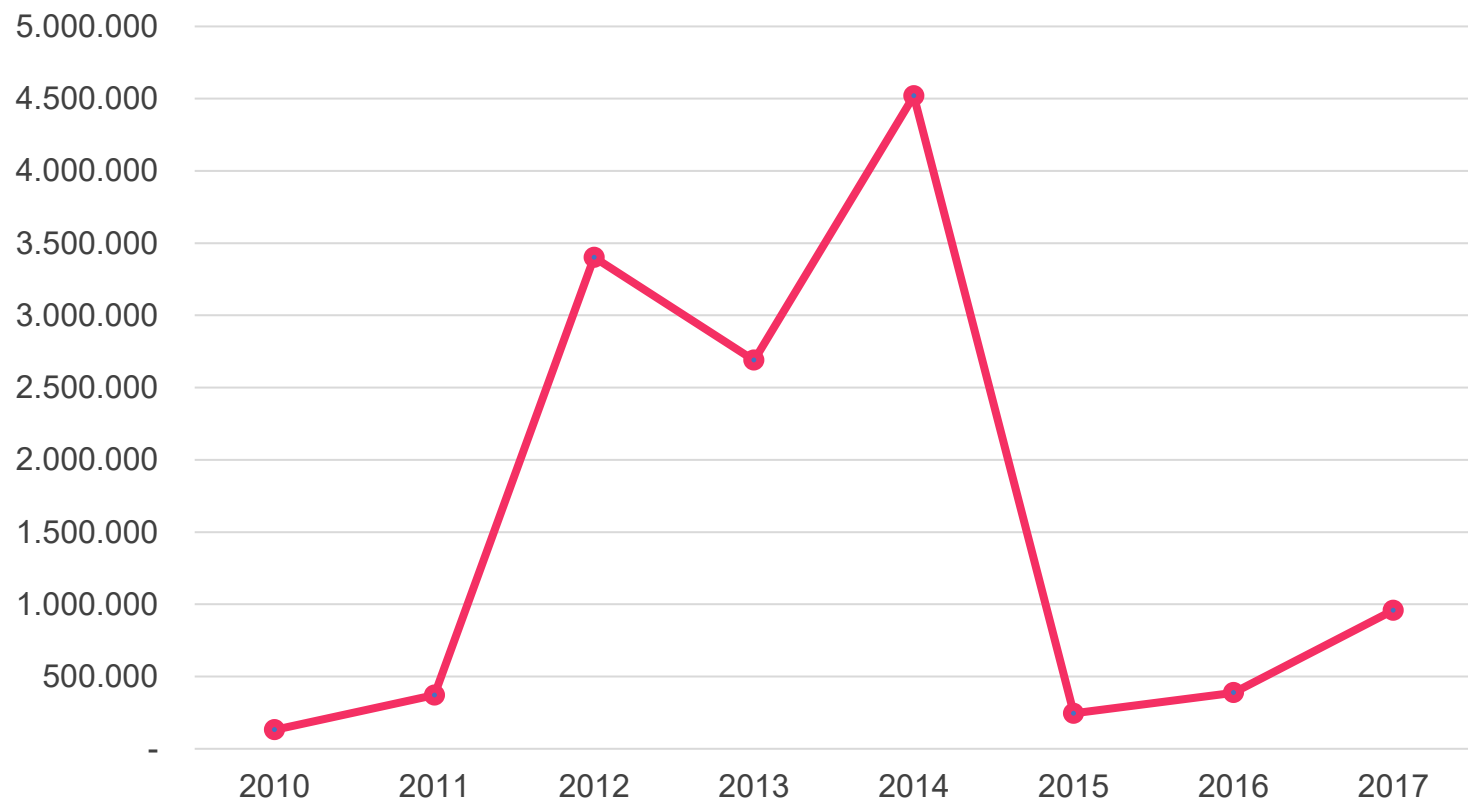
$$\text{Valor Terreno (2)} - \text{Valor Terreno (1)}$$

\$312.715.033

Participación en plusvalía en Gachancipá

Caso de estudio

Recaudo por participación en plusvalía en Gachancipá (USD)



Licenciamiento anual: 45.000 m2 / año (2015)

¿Qué lograron?

- En 2014, la **mitad de sus ingresos propios** eran recaudo por participación en plusvalía
- Fondo para construcción y mejoramiento de infraestructura, viviendas, entre otros.

¿Cómo lo hicieron?

- En **simultánea** con la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de 2009, se da la interacción con instrumentos de planeación y de financiación.
- **Estimación masiva** de todos los predios (proceso legal y financiero simultáneo al POT)
- Acuerdos de pago.

Herramientas tecnológicas y de consulta

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento>



**Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio**

