



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



# Participación de Plusvalía

---

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

Abril 2021

# La participación en plusvalía hace parte de los instrumentos de captura de valor del suelo

## Definición

Mecanismos orientados a **recuperar la ganancia (plusvalía)** a partir de las decisiones de la administración pública.

## Objetivos



Capturar las rentas derivadas del suelo



Financiar los soportes urbanos



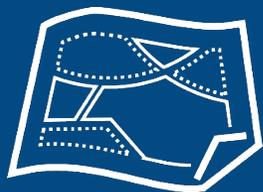
Fortalecer las finanzas municipales y la descentralización



Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios

# ¿Cuándo se genera el efecto plusvalía?

Ley 388 de 1997, Artículo 74 – **Hechos generadores**



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

# Ranking de recaudo de plusvalía (2016 - 2019)

Categorías	Municipio	IPU (millones)	P Plusvalía (millones)	Ponderación P Plusvalía	% IPU
Ciudades Emergentes	TURBO	32.392	686	0,2%	2%
Nodos Estratégicos	MONTERÍA	142.560	3.022	0,9%	2%
	PEREIRA	389.061	1.525	2,5%	0%
	RIONEGRO	255.347	3.745	1,6%	1%
	VILLAVICENCIO	206.787	2.671	1,3%	1%
	ZIPAQUIRÁ	75.893	3.565	0,5%	5%
Ciudades Aglomeradas	<b>CAJICÁ</b>	77.129	16.499	0,5%	<b>21%</b>
	CHÍA	206.990	5.542	1,3%	3%
	FLORIDABLANCA	231.604	14.704	1,5%	6%
	<b>FUNZA</b>	88.950	21.541	0,6%	<b>24%</b>
	LA ESTRELLA	44.695	59	0,3%	0%
Grandes Urbes	<b>BOGOTÁ, D.C.</b>	<b>11.885.170</b>	<b>73.389</b>	<b>76,7%</b>	<b>1%</b>
	<b>CALI</b>	<b>1.627.450</b>	<b>13.280</b>	<b>10,5%</b>	<b>1%</b>
Municipios intermedios	LA VEGA	16.976	765	0,1%	5%
	PEÑOL	5.107	519	0,0%	10%
	TENJO	59.578	1.238	0,4%	2%
	VILLETA	17.951	2.943	0,1%	16%
Municipios rurales	GUASCA	15.750	503	0,1%	3%
Otros Sistemas de Ciudades	<b>GACHANCIPÁ</b>	2.791	2.469	0,0%	<b>88%</b>
	LA CEJA	49.644	8.474	0,3%	17%
	MARINILLA	31.517	1.515	0,2%	5%
	SOPÓ	26.800	43	0,2%	0%
<b>Total general</b>		<b>15.490.142</b>	<b>178.697</b>	<b>100,0%</b>	<b>1%</b>

# ¿Por qué no se implementa la participación en plusvalía?

Factores identificados en las mesas con entidades territoriales:

## Político

Resistencia política por conflicto de intereses

## Normativo

Inconvenientes jurídicos y comparación normativa

## Económico

Poca dinámica en planes parciales

## Procedimiento

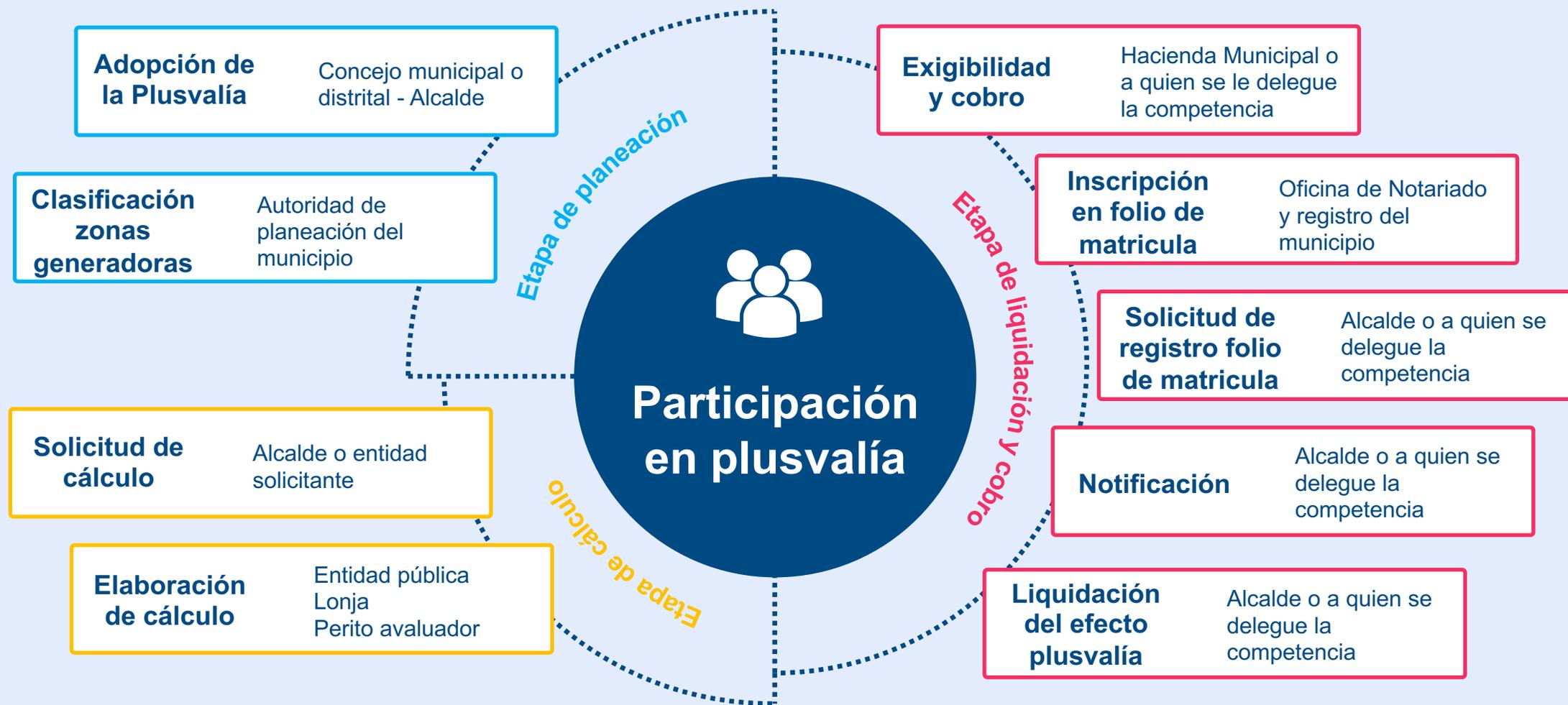
Momento de exigibilidad y cobro tienen momentos dispares

## Institucional

Identificación de entidades vinculadas y responsables



# Actores en las tres etapas de la Participación en Plusvalía



# Mesas de plusvalía: siete sesiones 2020

Algunos de los temas identificados:

## Dificultades técnicas y normativas

- ¿Uso más rentable o principal?
- ¿La mayor edificabilidad es sobre índices o áreas construidas?

## Complejidades del procedimiento

- Procesos masivos, pero con solicitudes puntuales de revisión y recálculo.
- Suspensión de términos y la exigibilidad del pago.
- Cómo se incluye el anticipo y como regularlo (ej. “precálculo”)
- Cómo se implementa el recálculo (¿vacíos normativos?)
- Cómo incorporar los efectos del Decreto Ley 019 de 2012 (altos costos por notificación personal al propietario)
- Dinámicas ajenas a procesos de transferencia (englobes, desenglobes). Cambio de identificador.





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda