

Abecé

Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo



El instrumento

¿Qué es la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un instrumento que permite trasladar el potencial de construcción y desarrollo de los terrenos que hacen parte de la estructura ecológica principal del Distrito Capital y que son categorizados como suelo de protección según el Plan de Ordenamiento Territorial, a otro predio que pueda recibir esta edificabilidad y que pueda ser desarrollado o edificado. Lo anterior teniendo en cuenta las limitaciones de uso y desarrollo que presentan estos predios, dadas sus condiciones ambientales y las decisiones adoptadas por la administración a través de la norma urbanística.

¿En qué se sustenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo se sustenta en el marco de la distribución equitativa de cargas y beneficios, definido en la Ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen.

¿Cómo se materializa la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

Se materializa a través de la expedición de un certificado de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la respectiva ejecución de la licencia de construcción donde se aplican los metros cuadrados autorizados en dichos certificados.

¿Qué permite la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

El instrumento permite adelantar la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, donde el propietario de los predios recibe como forma de pago certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, que posteriormente podrán ser negociados o vendidos.



¿Cómo funciona la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

La Secretaría Distrital de Ambiente asigna índices de construcción a los terrenos que sean ofrecidos en venta por sus propietarios y que se encuentran localizados en zonas generadoras, basado en el estado de conservación ambiental que presente el predio y el área de terreno del mismo, los cuales se traducen en derechos de construcción y desarrollo que son representados en certificados que serán entregados al momento de transferir el predio al Distrito Capital; estos podrán ser comercializados por sus titulares para que los propietarios de terrenos en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, renovación o consolidación en zonas receptoras, puedan acceder a edificabilidades adicionales o utilizar esta alternativa en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

¿Qué beneficios presenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

La implementación del instrumento genera beneficios a todos los actores involucrados en el proceso. Beneficia al Distrito Capital al obtener suelo protegido para ser habilitado como uso público; beneficia a los propietarios de los predios que pueden obtener un pago justo por la venta de estos teniendo en cuenta que dichos predios tienen una restricción de uso y desarrollo por la condición ambiental que ostentan; y, beneficia a los promotores y desarrolladores inmobiliarios al habilitar el uso de vivienda y construir los metros cuadrados autorizados en un área con edificabilidad restringida, según el Plan de Ordenamiento Territorial.

¿Bajo qué norma se reglamentó la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en el Distrito Capital?

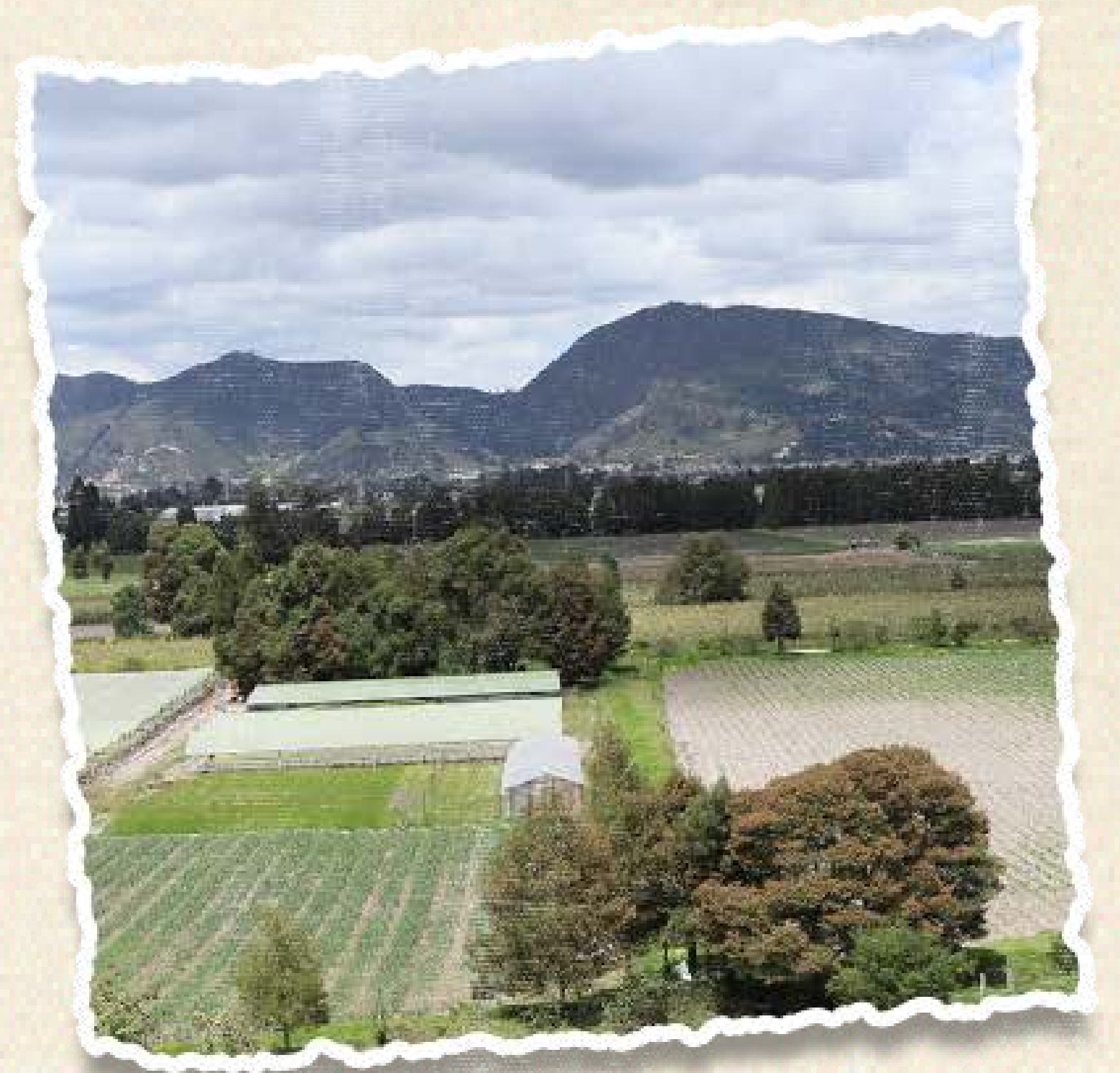
Dicho instrumento fue reglamentado por el Decreto Distrital 626 de 2023, expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Hábitat.



Zonas generadoras y receptoras

¿Qué son las zonas generadoras?

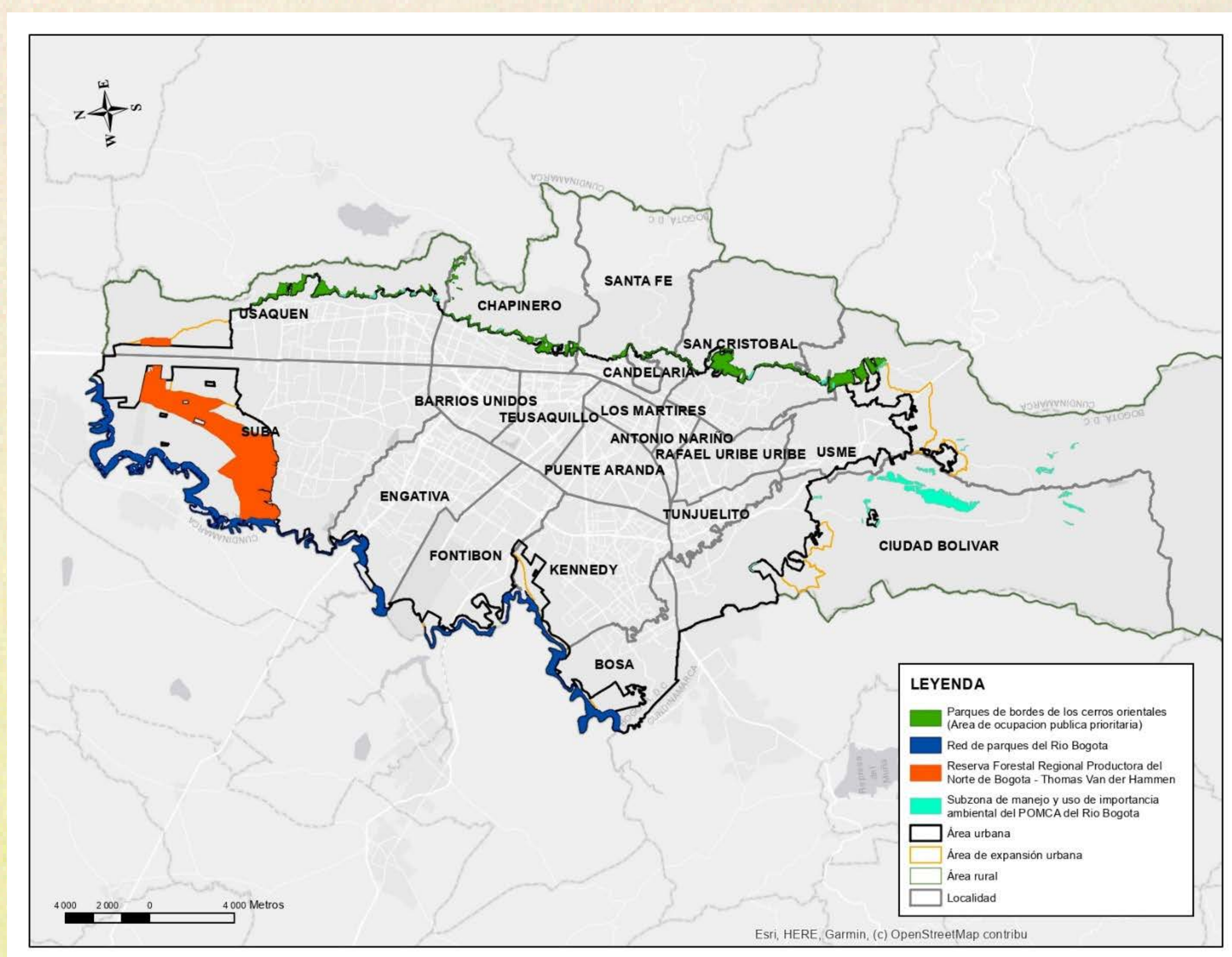
Corresponden a aquellas áreas de la estructura ecológica principal que podrán ser destinadas al uso público, donde se asignarán derechos de construcción y desarrollo como forma de pago por la venta voluntaria de los predios allí ubicados a la Secretaría Distrital de Ambiente, las cuales están indicadas en el Mapa CG-3.2 “Estructura Ecológica Principal” del Plan de Ordenamiento Territorial.



¿Cuántas zonas generadoras existen?

Se tienen definidas cuatro (4) zonas generadoras:

1. La Reserva Forestal Regional productora del Norte de Bogotá “Thomas Van der Hammen”.
2. Los Parques de Borde de la Reserva Forestal Protectora “Bosque Oriental de Bogotá”.
3. La red de parques del río Bogotá, que incluye el parque lineal del río Bogotá.
4. La subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá.



Fuente: Grupo de Predios. DGA

¿Se priorizarán otras zonas generadoras?

A la fecha, solo se tienen las cuatro (4) zonas generadoras mencionadas, no obstante a futuro se podrán priorizar nuevas zonas generadoras dada su importancia ambiental y su viabilidad de priorización, esto en la medida en que se consoliden las cuatro (4) zonas previamente definidas.

¿Cómo puedo validar si un predio está localizado en una zona generadora?

El procedimiento a seguir para verificar si un predio se encuentra en una zona generadora, se encuentra en el vínculo

INSTRUCTIVO GEOVISOR AMBIENTAL

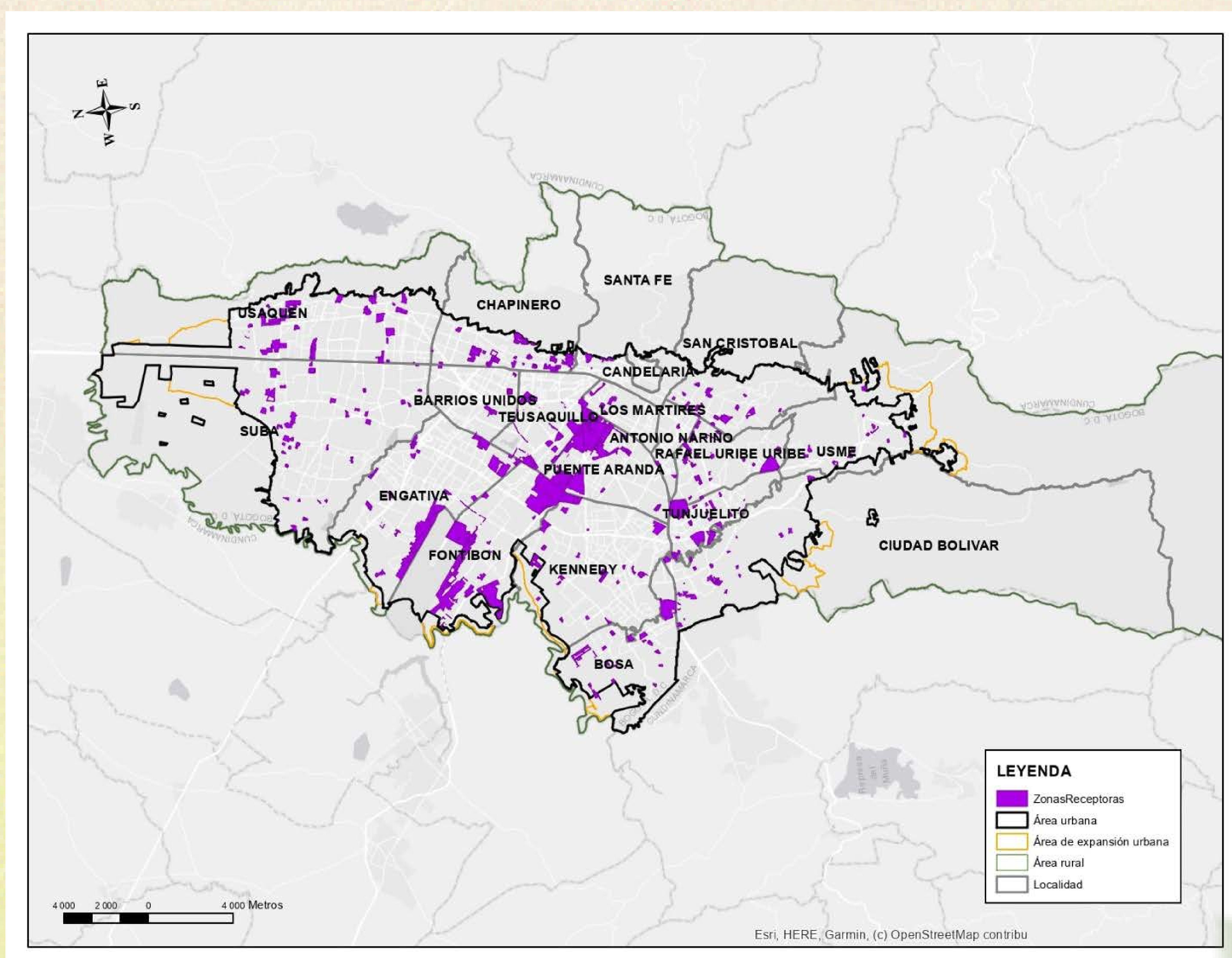


¿Qué son las zonas receptoras?

Corresponden a aquellas áreas localizadas en suelo urbano, en tratamientos de consolidación o de renovación urbana, que tienen asignada el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, y donde los desarrolladores, constructores o promotores inmobiliarios podrán hacer uso de los certificados de derechos de construcción y desarrollo para desarrollar usos residenciales, teniendo en cuenta el límite de edificabilidad máxima y las obligaciones y condiciones definidas en la norma urbanística.

¿Dónde se localizan las zonas receptoras?

Las zonas generadoras que se tiene definidas corresponden a aquellas áreas localizadas en suelo urbano, en tratamientos de consolidación o de renovación urbana, que tienen asignada el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.



Fuente: Grupo de Predios. DGA

Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo

¿Qué son los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo corresponden a la forma de pago de los predios localizados en zonas generadoras que sean vendidos a la Secretaría Distrital de Ambiente y que los propietarios manifiesten recibir a cambio de la transferencia de su inmueble a esta entidad.

Estos corresponden a títulos representativos de los metros cuadrados que podrán ser construidos exclusivamente en las zonas receptoras y bajo las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen.

¿Cuál es la equivalencia de los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

La equivalencia será de un (1) metro cuadrado de construcción por cada certificado de derechos de construcción y desarrollo expedido.

¿Cuáles son los elementos que se tendrán en cuenta para determinar el equivalente de metros cuadrados transferibles?

Se tendrán en cuenta los siguientes elementos para definir el número de metros cuadrados transferibles:

1. La localización del predio según las zonas generadoras.
2. El área de terreno del predio.
3. El estado de conservación ambiental del predio
4. La tabla para la asignación diferenciada de los índices de construcción transferibles.





¿Quién expide los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo serán expedidos por el Distrito Capital, representado por la Secretaría Distrital de Ambiente y administrados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo, a través de la sociedad fiduciaria seleccionada.

¿Qué características presentan los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo serán documentos desmaterializados, es decir, sin soporte físico; no serán de contenido crediticio y podrán ser transferidos mediante endoso, se podrán subdividir así como utilizarse parcialmente.

¿Cuál es la vigencia de los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados tendrán una vigencia máxima de seis (6) años, durante los cuales no podrán ser afectados por cambios normativos que se aprueben con posterioridad a su expedición. Dicha vigencia está definida por el artículo 523 del Decreto Distrital 555 de 2021, correspondiente al POT de Bogotá.

¿Puede el propietario de los certificados de derechos de construcción y desarrollo utilizarlos cuando han perdido su vigencia?

Se debe aclarar que lo que pierde vigencia es la norma urbanística y tabla de equivalencias al cual se accedió como derecho de construcción y desarrollo representado en el certificado y que, en virtud del artículo 523 del POT, tenía una garantía o protección durante 6 años. Vencido este término, los metros cuadrados que fueron adquiridos se desarrollarán con base en la norma urbanística vigente al momento de su utilización.

Venta de los predios a la Secretaría Distrital de Ambiente

¿Cuál es el procedimiento con el cual la Secretaría Distrital de Ambiente implementa la transferencia de derechos de construcción y desarrollo?

La adquisición de predios mediante el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme lo establece el Decreto Distrital 626 de 2023, o la norma que lo modifique, sustituya, derogue o complemente; fue adoptado por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente mediante procedimiento interno, el cual se presenta de manera general en el siguiente vínculo

PROCEDIMIENTO TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESAROLLO 

¿Cómo se realiza la oferta de venta de un predio localizado en zonas generadoras a la Secretaría Distrital de Ambiente?

El propietario interesado en ofertar en venta de un predio localizado en zonas generadoras deberá presentar una oferta de venta del mismo, diligenciando el formato "Anexo 1. Formulario oferta de venta predio por TDCD" dispuesto por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente y aportando la documentación mencionada en el mismo.

Dicho formato puede ser descargado en el vínculo

FORMULARIO DE OFERTA DE VENTA PREDIO POR TDCD 

y radicado junto con la documentación requerida, al correo electrónico
atencionalciudadano@ambientebogota.gov.co



¿Qué condiciones debe tener el predio para que se pueda acoger al mecanismo de transferencia de construcción y desarrollo?

El predio a ofertar en venta a la Secretaría Distrital de Ambiente debe cumplir con todos y cada uno de los siguientes requisitos, sin excepción:

- Debe estar localizado parcial o totalmente en las zonas generadoras.
- Debe estar libre de afectaciones, gravámenes y/o medidas cautelares que impidan su enajenación.
- Debe estar libre de cualquier tipo de ocupación informal o asentamiento ilegal.
- Debe tener claramente definido el propietario o titular del derecho de dominio, es decir, que no se tengan procesos de prescripción adquisitiva en curso.
- Debe contar con área de terreno y linderos técnicamente definidos en el certificado de tradición y libertad.
- Debe existir coincidencia entre el área definida en el certificado de tradición y libertad (área jurídica), y el boletín catastral (área técnica) expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

¿Qué sucede cuando el predio objeto de ofrecimiento presenta diferencias entre el área jurídica y el área técnica, o no se hace mención de la misma?

Cuando el predio presenta diferencia entre el área mencionada en el certificado de tradición y libertad y la correspondiente en el boletín catastral, no se hace mención de la misma, o el predio no tiene técnicamente definidos los linderos; se debe adelantar un proceso de aclaración de cabida y linderos conforme lo dispone la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias."

Esta gestión debe adelantarse por parte del propietario o mediante apoderado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, según los requisitos definidos en la Resolución UAECD 0073 de 2020 "Por medio de la cual se establecen los requisitos para los trámites y servicios a cargo de la UAECD".

Este proceso de saneamiento debe ser realizado antes de la presentación de la oferta del predio a la Secretaría Distrital de Ambiente, toda vez que la definición del área del terreno es uno de los criterios sobre el cual se establecen los metros cuadrados de construcción transferibles mediante los certificados.



¿El predio a ofertar debe estar localizado en una zona generadora?

Si, el predio a ofertar en venta a la Secretaría Distrital de Ambiente mediante derechos de construcción y desarrollo debe estar total o parcialmente en una zona generadora, de lo contrario no podrá ser objeto de adquisición por este mecanismo.

¿Qué pasa si el predio a ofertar está parcialmente localizado en una zona generadora?

En caso que el predio a ofertar en venta a la Secretaría Distrital de Ambiente se encuentre parcialmente en una zona generadora, solamente se podrá adquirir mediante derechos de construcción y desarrollo, el área del predio que se encuentre al interior de la misma. En este caso se deberá adelantar un proceso previo de desenglobe del área del predio que se encuentra dentro de la zona generadora, para llevar a cabo la adquisición parcial.

¿Los propietarios de predios localizados en zonas generadoras están obligados a ofrecer los mismos en venta?

No existe obligación para que los propietarios realicen la oferta de venta de los predios localizados en las zonas generadoras a la Secretaría Distrital de Ambiente, toda vez que este es un mecanismo voluntario.

¿La Secretaría Distrital de Ambiente debe adquirir todos los predios localizados en zonas generadoras que sean ofertados en venta?

No, es voluntario por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente adquirir los predios que le sean ofrecidos.

¿Si un predio está en proceso de adquisición por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, puede ser ofertado para ser adquirido mediante derechos de construcción y desarrollo?

No es posible. Este mecanismo aplicará únicamente para predios que no hayan iniciado otro proceso de adquisición con la Secretaría Distrital de Ambiente u otra entidad que actúe en su nombre. Si el predio ya se encuentra en proceso de adquisición, debe continuar el mismo hasta finalizar con la transferencia del dominio a la Secretaría Distrital de Ambiente.



Expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo

¿Cómo se obtienen los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo son la forma de pago de los predios localizados en las zonas generadoras, que los propietarios ofrecen y vendan a la Secretaría Distrital de Ambiente, recibiendo como contraprestación los mencionados certificados.

¿Cómo se calculan los metros cuadrados transferibles mediante los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Teniendo definida la viabilidad de adquisición del predio mediante el instrumento, y con base en la zona generadora donde se localiza el predio y el estado de conservación ambiental del predio, se aplica un índice de construcción al área de terreno del predio cuyo resultado corresponde a los metros cuadrados de construcción transferibles mediante los certificados de derechos de construcción y desarrollo. Estos índices de construcción se encuentran establecidos en el artículo 10 del Decreto Distrital 626 de 2023.



¿En qué momento se hace entrega de los certificados de derechos de construcción y desarrollo al vendedor del predio?

Una vez aceptada la oferta de compra por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente y se evidencie la transferencia del derecho de dominio del predio a la misma, esto es, cuando la escritura pública de compraventa quede debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y el predio a nombre de la Secretaría Distrital de Ambiente, se procederá a recibir materialmente el inmueble libre de ocupaciones; y con ello la Secretaría Distrital de Ambiente hará entrega de los certificados de derechos de construcción y desarrollo al titular de los mismos.



¿El titular de los certificados tendrá el derecho sobre la totalidad de los derechos de construcción y desarrollo certificados de acuerdo al estado de su predio?

Si, el titular de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que obtenga por la venta de un predio a la Secretaría Distrital de Ambiente, podrá hacer uso y disponer del 100% de estos.

¿Cómo se pueden vender los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

El propietario titular de los certificados de derechos de construcción y desarrollo tiene dos (2) opciones para adelantar la venta de los certificados de derechos de construcción:

1. Negociarlos directamente con un constructor o promotor inmobiliario interesado en licenciar proyectos en las zonas receptoras.
2. Solicitar su venta a través de una subasta organizada por la sociedad fiduciaria.

El propietario titular de los certificados también puede aportarlos como participación en el proyecto inmobiliario a desarrollar en los predios de las zonas receptoras.

¿Cuál es el valor de venta los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Cuando los certificados sean negociados directamente entre el titular y quien esté interesado en adquirirlos, el valor de venta o valor de mercado de los mismos, será definido entre las partes en un proceso de libre negociación.

Cuando los certificados sean comercializados mediante subasta, el valor base o nominal de cada certificado es de **\$170.000 / m²** y el valor de mercado es el que se alcance o se defina en la puja por la venta de estos. Dicho valor base se actualizará anualmente de acuerdo con el Índice de Valorización Inmobiliaria Urbano.

¿Cuándo se realiza la venta directa de los certificados, el valor de mercado puede ser menor al valor nominal, en este caso \$170.000 por metro cuadrado?

Los valores a pagar por los certificados de construcción se determinarán en condiciones de mercado mediante una negociación libre entre vendedor y comprador, por lo cual pueden ser comercializados por cualquier valor que definan entre los mismos.

En el caso de la venta de los mismos mediante subastas, el valor base o mínimo de cada certificado es de **\$170.000 / m²**, sobre el cual iniciara la puja por los mismos.

¿El titular de los certificados de construcción podrá optar por venderlos directamente, así hubiera empezado un proceso para venta por subasta?

Si, el propietario puede hacer la oferta de venta del certificado en cualquier momento, siempre y cuando no hubiere culminado el proceso de subasta y se comuniqué con antelación a la Fiduciaria sobre la transacción hecha de manera directa por el titular de los certificados.

¿De qué forma se realiza el pago de los certificados al momento de ser negociados entre el propietario de los mismos y el comprador?

En el caso de la compraventa de los certificados de derechos de construcción y desarrollo a partir de una negociación libre entre el propietario de mismos y quien los adquiere, las partes deberán pactar las condiciones de pago de los mismos. En todo caso, el vendedor deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el pago realizado por el comprador a fin de que sea reportado a la empresa fiduciaria para su registro y control. Los certificados que no reporten el pago, no se podrán ejecutar ante las curadurías urbanas.

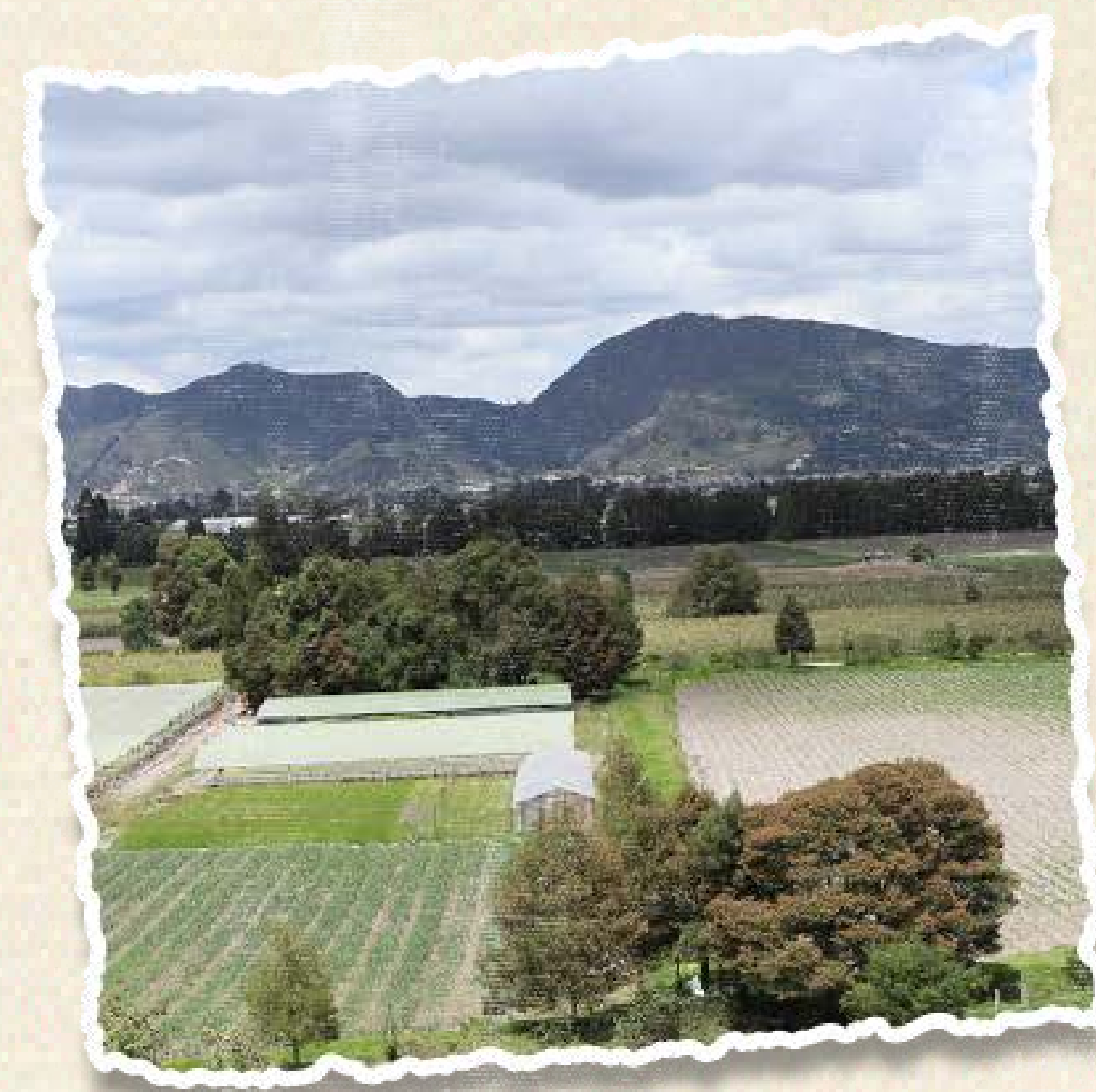
En el caso que la compraventa de los certificados se realice mediante subasta, el comprador deberá realizar la consignación del dinero en un único pago a la Secretaría Distrital de Hacienda, quien posteriormente hará el desembolso correspondiente al vendedor de los mismos.



Concepto de conservación ambiental

¿Qué es el concepto de conservación ambiental?

Corresponde al documento expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante el cual se certifica el estado de conservación ambiental del predio ofertado en venta, y a partir del cual se definirán los metros cuadrados que serán transferibles a través de los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.



Cuando en el Decreto Distrital 626 de 2023 se hace mención al certificado de estado de conservación o certificado de conservación y restauración, se entiende que se trata del concepto de conservación ambiental.

¿El propietario del predio debe solicitar el concepto de conservación ambiental del predio?

No es necesario, toda vez que la Secretaría Distrital de Ambiente como parte del proceso de validación de requisitos, llevará a cabo la expedición de un concepto que certificará el estado de conservación ambiental del predio.

¿Qué criterios se tendrán en cuenta en el estudio del estado de conservación ambiental?

El procedimiento para validar el estado de conservación ambiental del predio ofertado corresponde al mencionado en la Resolución SDA No. 03918 de 2019, el cual tendrá en cuenta tres atributos: vegetación, agua y actividades antrópicas.

Para conocer en detalle los criterios que serán tenidos en cuenta por cada uno de los atributos de valoración, ver la circular 0006 del 12 de noviembre del 2024 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente. [**CLICAQUÍ**](#) 

¿Qué resultados puede presentar el estudio del estado de conservación ambiental?

El concepto del estado de conservación ambiental del predio, puede presentar uno (1) de los cuatro (4) estados resultantes: Preservación, Restaurado, Deterioro y Degradación, donde Preservación es aquel que presenta mejores condiciones y Degradación el que presenta las menores condiciones de conservación ambiental.



¿El propietario podrá conocer el resultado del estudio del estado de conservación ambiental?

Si, en el momento en que se finalice el estudio del estado de conservación ambiental del predio, se convocará al propietario del mismo para darle a conocer el resultado.

¿Qué sucede con los predios localizados en zonas generadoras que se encuentren en estado de deterioro o degradación?

Los propietarios de predios localizados en las zonas generadoras que estén en estado de deterioro o degradación ambiental podrán proponer a la Secretaría Distrital de Ambiente la suscripción de un acuerdo de conservación y restauración acompañado técnicamente por la Secretaría Distrital de Ambiente, con el fin de mejorar los índices de construcción, y cuyos recursos necesarios podrán ser aportados por el propietario o iniciar la restauración con la entrega del diez por ciento (10%) de los derechos de construcción correspondientes a un predio restaurado, y posteriormente recibir el noventa por ciento (90%) restante una vez verificada la restauración del predio y conforme al resultado de la evaluación de las condiciones ambientales.

En el caso de optar por la segunda opción, se deberá suscribir un contrato de compraventa del predio a favor de la Secretaría Distrital de Ambiente como garantía en la continuidad del proceso. Posterior a la restauración y aceptado el predio por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, se adelantará el procedimiento de transferencia del derecho de dominio y entrega material del predio.

Uso de los Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo

¿Cómo podrán ser utilizados los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo podrán ser utilizados, por cualquier interesado que sea titular de los mismos para desarrollar usos residenciales en las zonas receptoras, mediante solicitud de licencia de construcción ante las curadurías urbanas de Bogotá, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas aplicables al predio que se quiera desarrollar, las disposiciones aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021 y de las normas nacionales relacionadas, lo cual será verificado por los curadores urbanos.

¿Qué tipo de vivienda se puede desarrollar mediante la los certificados de derechos de construcción y desarrollo?

Se pueden desarrollar tres (3) tipos de vivienda en las zonas receptoras:

- Vivienda VIS (hasta 150 SMMLV)
- Vivienda VIS RU (mayor a 150 y hasta 175 SMMLV)
- Vivienda No VIS (mayor a 175 SMMLV o vivienda colectiva)

SMMLV: Salario mínimo mensual legal vigente

¿Es obligatorio que los certificados de derechos de construcción sean presentados al momento de solicitar la licencia de construcción?

Si, es obligatorio. El titular de los certificados que desee utilizarlos y esté interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario de usos residenciales en las zonas receptoras, deberá aportarlos en el trámite de las licencias de construcción, con lo cual dará cumplimiento a la exigencia normativa contenida en el numeral 2 del artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021,

¿En qué momento se realizará la validación de los certificados de transferencia de construcción y desarrollo?

La validación sobre el estado, vigencia y uso parcial o total de los certificados, se realizará por parte del curador urbano ante el cual se adelanta el trámite de solicitud de la licencia urbanística y/o de construcción.





¿Qué tipo de licencias urbanísticas requieren el uso de los certificados?

Los certificados deberán ser utilizados en la expedición de licencias de urbanización y/o construcción que concreten edificabilidad, en los predios localizados en las zonas receptoras para el desarrollo de usos residenciales.

¿Se pueden utilizar los certificados para usos diferentes a vivienda?

No, los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo tiene como único uso el desarrollo del uso residencial en zonas receptoras.

¿Los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo pueden ser utilizados parcialmente?

Si, los certificados podrán ser utilizados parcialmente o subdivididos al momento de ser presentados en el trámite de expedición de la licencia de construcción.

¿Los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo pueden ser transferidos?

Si, los certificados podrán ser transferidos mediante endoso, caso en el cual el vendedor y el comprador deben informar a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – RenoBo sobre la transferencia y pago de los mismos, para que se proceda a actualizar dicha información por parte de la sociedad fiduciaria sobre el nuevo titular de los certificados.

Sociedad fiduciaria

¿Qué funciones cumplirá la sociedad fiduciaria?

La sociedad fiduciaria tendrá a cargo las siguientes funciones, bajo los lineamientos dados por parte de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – RenoBo:

1. Gestionar y administrar los certificados de derechos de construcción y desarrollo expedidos por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, así como la actualización de la información relacionada con el uso de estos.
2. Organizar, convocar y realizar las subastas para la venta de los certificados de derechos de construcción y desarrollo entregados a los titulares de los mismos, que deseen que estos sean comercializados a través de subastas.
3. Coordinar con las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. la validación del estado de los certificados al momento de ser presentados para el trámite de licencias urbanísticas.
4. Orientar a los adquirentes de los certificados mediante subastas, para la realización del pago a la Secretaría Distrital de Hacienda, de los recursos producto de la compra y de aquellos destinados a la habilitación del uso público de los predios adquiridos o a cubrir los costos de gestión del instrumento.

¿Cuál es la sociedad encargada de adelantar el negocio fiduciario?

Fiduagraria S.A. es la sociedad fiduciaria seleccionada por parte de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – Renobo, para llevar a cabo las gestiones del negocio fiduciario producto de la expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.



Subastas

¿Cuál es el objetivo de realizar subastas?

Las subastas tendrán como principal fin, facilitar el mecanismo de venta de los certificados de derechos de construcción y desarrollo a solicitud de los titulares de los mismos, como forma de pago por la enajenación voluntaria de su predio a la Secretaría Distrital de Ambiente.

¿Quién y cómo se realizarán las subastas?

Las subastas serán realizadas por Fiduagraria S.A, quien realizará la convocatoria, la definición del periodo y la realización de la adjudicación.

¿Cuántas subastas se realizarán?

Se realizarán mínimo dos (2) subastas al año.

¿A qué hace referencia cuando se menciona que en cada subasta se podrán vender hasta un 25% de los metros cuadrados ofrecidos para obtener recursos para habilitar los predios adquiridos para uso público?

Al momento de realizar subastas para la venta de certificados de derechos de construcción y desarrollo producto de la venta de predios al Distrito Capital, la Secretaría Distrital de Ambiente podrá poner en venta certificados no vinculados o producto de la venta de predios en las zonas generadoras, en una proporción del 25% del total de certificados que salgan a subasta.

En las subastas se dará prioridad a la venta de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que hayan sido entregados a los propietarios de predios localizados en las zonas generadoras como pago por su venta voluntaria.

¿Significa esto que al propietario solo se le pagará el 75% del valor de venta de los certificados?

No, al propietario se le pagará el 100% del valor de venta de los certificados que alcance en la subasta, ya que los recursos del 25% de los certificados que la Secretaría Distrital de Ambiente podrá poner en venta, son adicionales y no están relacionados con los certificados que son subastados por los propietarios de estos.

¿Cuál será el destino de los recursos de los certificados puestos en venta por la Secretaría Distrital de Ambiente?

Los recursos obtenidos de la venta certificados de derechos de construcción y desarrollo no vinculados a la venta de predios en las zonas generadoras, podrán ser destinados a la habilitación de los predios adquiridos para el uso público, la habilitación de los parques de borde y otras alternativas de uso público o para las intervenciones previstas en las zonas generadoras, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, estos recursos podrán ser utilizados para cubrir los costos de gestión de la transferencia de certificados de derechos, de la gestión para el concepto del estado de conservación, la celebración y supervisión de los acuerdos de conservación y restauración, los costos o comisiones del vehículo fiduciario, la gestión predial y la administración de los predios adquiridos mientras se destinan al uso público.

También podrán utilizarse estos recursos para el mantenimiento, restauración, conservación y administración de las zonas generadoras habilitadas como parques contemplativos y otras alternativas de uso público, una vez se hayan adquirido, restaurado, destinado al uso público la totalidad de las zonas generadoras definidas en el Decreto Distrital 626 de 2023, sin que se hayan establecido nuevas zonas generadoras.



Tabla de equivalencias

¿Qué es la tabla de equivalencias?

La tabla de equivalencias es el instrumento para definir los metros cuadrados representativos de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, y la cantidad a la cual equivalen para cada tipo de vivienda que se quiera desarrollar en las zonas receptoras.

¿El número de metros cuadrados a construir depende del tipo de vivienda?

Si, la tabla de equivalencias define la equivalencia de los metros cuadrados a construir según el tipo de vivienda a edificar en las zonas receptoras.

¿Dónde se encuentra la tabla de equivalencias?

La tabla de equivalencias fue adoptada mediante la Resolución 1399 de 2024, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

¿La tabla de equivalencias será actualizada?

Si, la tabla de equivalencias será actualizada periódicamente por la Secretaría Distrital de Planeación y publicada a través de la página de la entidad.

