

Procedimiento Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo



La adquisición de predios mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, se llevará a cabo mediante el siguiente procedimiento:

1. Oferta de venta del predio

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



2. Validación de requisitos

Recibida la oferta, la Secretaría Distrital de Ambiente verificará tres elementos para dar viabilidad inicial para la adquisición del predio:

- a.** La localización respecto de las zonas generadoras.
- b.** La concordancia de áreas y linderos del terreno entre los títulos y la información que reposa en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- c.** La existencia de construcciones u ocupaciones informales.

El resultado del análisis de viabilidad inicial será informado al petitionerario por escrito.

3. Viabilidad final

En el caso que se cuente con concepto favorable producto de la viabilidad inicial, se solicitará la documentación necesaria para adelantar la verificación de la condición jurídica del predio a través de un estudio de títulos, a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo.

El resultado de este análisis establecerá la viabilidad final de adquisición del predio, el cual será informado al peticionario por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente mediante comunicación escrita.



4. Concepto de conservación ambiental

Con la viabilidad final, la Secretaría Distrital de Ambiente adelantará un estudio para certificar mediante concepto, el estado de conservación ambiental del predio conforme el procedimiento establecido en la Resolución SDA No. 03918 de 2019 o la norma que haga sus veces.

El resultado de dicho concepto será informado al peticionario en reunión presencial y mediante convocatoria por escrito para su realización, cuyo resultado de la misma será informado al propietario mediante comunicación escrita.



5. Definición de metros cuadrados de construcción transferibles

Una vez establecido el estado de conservación del predio, la ubicación del predio según la zona generadora y el área de terreno del mismo, se asignará un índice de construcción con el cual se definiría el número de metros cuadrados de construcción transferibles y que serán representados en certificados de transferencia de construcción.

6. Aprobación del Comité de Predios

El resultado de los estudios realizados y el cálculo de los metros cuadrados de construcción transferibles, será presentado ante el Comité de Predios de la Secretaría Distrital de Ambiente, instancia que tiene a cargo la aprobación del predio propuesto y con ello, la presentación de la oferta de compra al propietario del mismo.

7. Oferta de compra

Con la aprobación del Comité de Predios, la Secretaría Distrital de Ambiente presentará mediante comunicación escrita, una oferta de compra al propietario del predio basado en el número de metros cuadrados de construcción transferibles que fue obtenido del cálculo según los criterios establecidos.



8. Aceptación oferta de compra

Una vez presentada la oferta de compra por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente al propietario, este deberá informar por escrito la aceptación de la oferta mediante el formato "Anexo 13 Comunicación oficial de aceptación de la oferta de compra del predio"

 **Comunicación oficial de aceptación de la oferta de compra del predio** y radicarlo al correo electrónico atencionalciudadano@ambientebogota.gov.co. En caso de no aceptar la oferta presentada por la Secretaría Distrital de Ambiente, el propietario deberá infórmalo mediante el formato "Anexo 9 Comunicación oficial de desistimiento expreso"

 **Comunicación oficial de desistimiento expreso**

9. Transferencia del predio a la Secretaría Distrital de Ambiente

Con la aceptación de la oferta de compra por parte del propietario del predio, se realizará la gestión notarial para la transferencia del derecho de dominio del predio a nombre de la Secretaría Distrital de Ambiente.

10. Entrega material del predio a la Secretaría Distrital de Ambiente

Posterior al registro de la escritura de adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, se adelantará la entrega real y material del predio a la Secretaría Distrital de Ambiente, libre de cualquier tipo de ocupaciones mediante acta de entrega firmada por los intervinientes.





11. Incorporación del predio al Patrimonio Inmobiliario de Bogotá

Una vez actualizada la información del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, se realizara la incorporación del predio al Patrimonio Inmobiliario de Bogotá ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.

12. Incorporación del predio al Sistema de Gestión de Predios de la Secretaría Distrital de Ambiente

Simultáneamente con la incorporación del predio al Patrimonio Inmobiliario de Bogotá, se realiza la incorporación al Sistema de Gestión de Predios de la Secretaría Distrital de Ambiente.



13.

Emisión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo

Posterior a la entrega material del predio al Distrito Capital, se hará la expedición por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que representan el número de metros cuadrados de construcción transferibles.

14.

Comunicación a Fiduagraria sobre la expedición de los certificados

Una vez expedidos los certificados por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, se comunicara a Fiduagraria para que realice el registro y administración de los mismos en el sistema de registro dispuesto para el caso.

15.

Comunicación a la Secretaría Distrital de Planeación

A la vez, se informará a la Secretaría Distrital de Planeación de la emisión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, para que proceda a realizar el seguimiento al uso de los mismos.

16. Entrega de los certificados de derechos de construcción y desarrollo

Mediante comunicación escrita por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, se hará la entrega de los certificados de derechos de construcción y desarrollo emitidos al titular de los mismos, para que proceda a hacer uso de los mismos, o comercializarlos directamente o a través de subastas.

