

RESPUESTAS A LAS DUDAS Y OBSERVACIONES RECIBIDAS DURANTE EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN A LA SUBASTA DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

De acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Convocatoria del proceso de subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, durante el proceso de inscripción, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., debe responder a las observaciones y comentarios realizados por parte de los interesados durante el proceso de inscripción. Lo anterior, considerando el hito 3 definido para las etapas y tiempos del proceso, de acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Convocatoria del proceso de subasta. En virtud de lo anterior, se presentan las siguientes preguntas realizadas por los interesados a lo largo del proceso, con su debida respuesta:

1. ¿Cuál es el fundamento o criterio utilizado para la determinación del precio base de los derechos que serán objeto de la subasta?

RESPUESTA. El artículo 27 del Decreto Distrital 626 de 2023, define el valor de los certificados de la siguiente manera:

“Artículo 27. Valor nominal y valor de mercado. Los certificados indicarán un valor nominal que reflejará el precio del suelo representado en metros cuadrados de construcción para usos residenciales, transferibles desde las zonas generadoras.

El valor nominal es el monto mínimo admisible para participar en las subastas, y será inicialmente de ciento setenta mil pesos moneda corriente \$ 170. 000.00 por metro cuadrado, que se actualizará anualmente de acuerdo con el Índice de Valorización Inmobiliaria Urbano.

El valor de mercado es aquel por el cual se transan los certificados en las negociaciones entre propietarios de predios en la estructura ecológica distrital y constructores interesados o en las subastas.” (Resaltado por fuera del texto)

Considerando que, con corte al 23 de enero de 2026, el Índice de Valorización Inmobiliaria Urbano (IVIUR) no ha sido determinado por parte de Catastro Distrital ni publicado por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda, el valor nominal de los certificados para el desarrollo de la subasta todavía es incierto. No obstante, una vez se conozca la información que permita determinar el valor nominal de los certificados para el año 2026, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., comunicará esta información a los interesados por medio de la página web de la Empresa.

2. ¿Existe un documento normativo o reglamentario que establezca las condiciones y reglas para el uso de los certificados, y que pueda ser consultado por los interesados?

RESPUESTA. Al respecto es importante resaltar que el mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un mecanismo que se incluye dentro de los

instrumentos del reparto equitativo de cargas y beneficios previsto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, el cual establece:

“ARTÍCULO 38.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. 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.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.”

Por otra parte, el Decreto Distrital 555 de 2021 define en su artículo 522 la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como “*un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar índices de construcción transferibles a los terrenos localizados en la estructura ecológica principal y a los predios con tratamiento de conservación. Los índices de construcción podrán ser vendidos a los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados. La transferencia de derechos de construcción y desarrollo tiene como objetivos operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural priorizados para ser destinados al uso público e incentivar procesos de restauración; y servir como mecanismo de compensación a inmuebles sometidos al tratamiento de conservación, siempre y cuando estén acompañados de actividades de restauración y conservación.*” Adicionalmente, dicho artículo establece que:

“(…) Para la implementación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- 1. Zonas generadoras.** Las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo serán los terrenos localizados en las áreas complementarias para la conservación: Parques Contemplativos de la Red Estructurante y Parques de Borde y la Subzona de importancia ambiental de los POMCA y en las Áreas de conservación *in situ*: Reserva Forestal Regional productora del Norte de Bogotá Thomas Van der Hammen de la estructura ecológica principal indicados en el Mapa n.º CG-3.2 “Estructura Ecológica Principal” y para bienes de interés cultural Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, así como para los sectores de interés urbanístico con vivienda en serie, señalados en el Mapa CG 4 Estructura Integradora de Patrimonios e identificados en el listado de declaratorias de los bienes de interés cultural.
- 2. Zonas receptoras.** Corresponde a los suelos delimitados como áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos según el Mapa CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”, así como el suelo de renovación urbana que no estén incluidos dentro de Actuaciones Estratégicas – AE o Áreas de Integración Multimodal AIM o en áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos.”

Posteriormente, los artículos 523, 524 y 525 definen las características de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, el procedimiento para su implementación y la administración de dicho esquema.

Por otra parte, el Decreto Distrital 626 de 2023 “*Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones*”, posteriormente modificado por el Decreto Distrital 564 de 2025, reglamenta la operatividad del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal. Por consiguiente, los Decretos Distritales 626 de 2023 y 564 de 2025 permiten conocer las condiciones y las reglas para el uso de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, así como para entender el instrumento.

3. Si la garantía se constituye mediante un cheque de gerencia, en caso de adjudicación de los certificados, ¿el valor correspondiente al cheque de gerencia puede imputarse como parte del pago correspondiente por los certificados adjudicados?

RESPUESTA. No es posible imputarse como pago correspondiente por los certificados adjudicados: la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., recibirá el cheque de gerencia para que sea registrado como Garantía de Seriedad, y una vez, la FIDUCIARIA DAVIBANK S.A, quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4, vehículo financiero destinado para el recaudo de los recursos de la subasta, haya registrado el pago efectivo equivalente al valor total de los certificados que hayan sido adjudicados (por medio de consignación o transferencia), la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., procederá a hacer la devolución del cheque de gerencia entregado como Garantía para el proceso de inscripción al proponente correspondiente.

Lo anterior, con el fin de promover la trazabilidad del manejo de recursos que permitan acreditar el pago efectivo sobre los certificados que sean adjudicados en la subasta; los valores representados por los diferentes instrumentos que sean constituidos como Garantías del proceso no podrán ser utilizados como un pago parcial del valor debido por la adjudicación de los certificados. Siendo así, los proponentes interesados deberán pagar el precio total debido por concepto de los certificados que hayan sido adjudicados por medio de una consignación o transferencia al Patrimonio Autónomo FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4.

4. ¿Qué es lo que se logra con la adopción del Decreto Distrital 564 de 2025? ¿Qué modifica de la norma anterior?

a. ¿Qué es lo que se logra con la adopción del Decreto Distrital 564 de 2025?

RESPUESTA. El Decreto Distrital 564 de 2025 fortalece, agiliza y hace más dinámico el mecanismo de certificados de derechos de construcción y desarrollo previsto en el Decreto Distrital 626 de 2023. En términos generales, el Decreto Distrital 564 de 2025:

i. Dinamiza el mercado de certificados

Autoriza la emisión anticipada de certificados de derechos de construcción y desarrollo (antes de adquirir los predios en zonas generadoras), permitiendo subastarlos para facilitar la consecución de recursos para: (i) la adquisición de predios, (ii) la promoción de procesos de restauración y conservación y (iii) la disponibilidad de recursos para que la Administración Distrital pueda: a) habilitar parques contemplativos y otras alternativas de uso público en las zonas generadoras, b) adquirir suelo de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021, c) cubrir los costos de administración, gastos por custodia de los certificados, gastos operativos y/o comisiones fiduciarias del mecanismo fiduciario, costos asociados a la gestión del suelo, gastos por supervisión o pago de impuestos cuando aplique, y en general, todos aquellos que se requieran para la operación del mecanismo fiduciario o atender los costos y gastos de las entidades competentes que se relacionen con la implementación del instrumento, ya sea directamente o a través de terceros, y la remuneración por los servicios que preste la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. para la implementación del instrumento.

a. Clarifica y ajusta funciones institucionales

Precisa y redistribuye funciones entre la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO) y las sociedades fiduciarias que hagan parte del mecanismo.

Actualiza los procedimientos técnicos y jurídicos para verificar predios, emitir conceptos de conservación y adelantar adquisiciones prediales.

ii. Mejora la seguridad jurídica del instrumento

Reestructura el régimen de expedición, vigencia, uso y cancelación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

iii. Elimina barreras que afectan la comercialización de los certificados

Suprime la cláusula resolutoria que impedía vender los certificados, si dichos certificados no se venden en dos subastas consecutivas. Asimismo, elimina el límite de venta de hasta un 25% de certificados por subasta, con el fin de aumentar la posibilidad de consecución de recursos para el Distrito Capital, aplicando la modalidad de emisión anticipada de certificados.

iv. Ajusta procesos de adquisición y restauración de predios

Fortalece los acuerdos de conservación, definiendo claramente: (i) el inicio y seguimiento de la restauración, (ii) los hitos de entrega de certificados, (iii) los plazos máximos, y (iv) las reglas en caso de incumplimiento. De igual forma, faculta a la SDA a solicitar promesa de compraventa para garantizar la adquisición final del predio.

v. Modifica la gestión financiera del instrumento

Establece que los recursos derivados de la comercialización de los certificados de derechos de construcción y desarrollo obtenidos en desarrollo de las subastas sean recaudados y administrados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo o la sociedad fiduciaria designada para tal efecto.

Asimismo, la modificación incluye el alcance para la distribución de los recursos del mecanismo considerando las finalidades del artículo 6.

vi. Ajusta y amplía el incentivo para propietarios

Extiende por un año, hasta el 31 de diciembre de 2026, el plazo para acceder al incentivo previsto en el artículo 17.1 del Decreto Distrital 626 de 2023.

b. ¿Qué modifica del Decreto 626 de 2023?

El Decreto Distrital 564 de 2025 modifica aspectos centrales del Decreto Distrital 626 de 2023, entre ellos:

- **Artículo 6:** se modifica el alcance y las finalidad de la gestión del suelo para la estructura ecológica principal.
- **Artículo 11:** se modifican los criterios y lineamientos para el concepto del estado de conservación de los predios localizados en zonas generadoras.
- **Artículo 12:** se incorpora el numeral 12.3 sobre emisión anticipada de certificados.
- **Artículo 13:** Se elimina la cláusula resolutoria que restringía la venta posterior a dos subastas fallidas. Se ajustan funciones y actividades de entidades en el marco del proceso de oferta y venta directa de predios.
- **Artículo 14:** Se aclara el proceso para las ofertas de predios cuando exista una negociación con promotores de proyectos en las zonas receptoras.
- **Artículo 14.1:** Se adiciona el artículo 14.1. para regular el proceso de emisión anticipada de certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 15:** Se modifican las condiciones para la elaboración de análisis técnico, jurídico y expedición del concepto del estado de conservación.
- **Artículo 17:** Se prorroga el incentivo hasta el 31 de diciembre de 2026.
- **Artículo 19:** Se faculta la suscripción de acuerdos de conservación y restauración mediante asignación y entrega de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 20:** Se modifica la redacción de la alternativa cuando exista una propuesta de venta del predio en restauración mediante transferencia de derechos de construcción.
- **Artículo 21:** Se modifican las finalidades de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 22:** Se modifican las condiciones para la realización de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 23:** Se modifican las características y el registro de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

- **Artículo 24:** Se modifica el contenido y alcance de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 25:** Se modifica la finalidad y las condiciones de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, así como las condiciones de su circulación.
- **Artículo 26:** Se precisan las condiciones de emisión, registro y administración de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y realización de las subastas.
- **Artículo 28:** Se precisan los conceptos clave para los certificados, entre ellos, el concepto de expedición, vigencia, utilización y cancelación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 31:** Se precisan las actividades para la participación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo.
- **Artículo 32:** Se modifica la gestión y gerencia de los recursos dinerarios producto de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 32.1:** Se incluye la estimación y priorización de la inversión de los recursos provenientes de las subastas de venta anticipada de certificados de construcción y desarrollo.
- **Artículo 32.2:** Se deja la claridad de la legalización contable de los recursos producto del recaudo por certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- **Artículo 32.3:** Se deja claridad de la participación de las entidades del Distrito en el mecanismo.
- **Artículo 32.4:** Se deja constancia de las condiciones para llevar a cabo la adquisición excepcional de predios en zona generadora.

La presente respuesta no exime al interesado del deber de adelantar su propio análisis de la normativa aplicable al proceso que se adelanta actualmente, por lo que será de su responsabilidad la realización del correspondiente análisis de las normas reglamentarias.

5. ¿Cómo se define el número de certificados que se emiten?

RESPUESTA. Previo a cada subasta, la Secretaría Distrital de Ambiente, a través del Comité de Adquisición de predios o cuerpo colegiado que reemplace esta instancia, definirá el número de certificados de construcción y desarrollo a emitir para el desarrollo de la subasta de certificados emitidos bajo modalidad anticipada, con base en una estimación de predios ofertados, y la demanda de vivienda con fundamento en los insumos técnicos suministrados por la Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Por otra parte, los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras podrán llevar a cabo negociaciones directas de los derechos de construcción y desarrollo con los interesados en licenciar proyectos en las zonas receptoras. En cuyo caso, las partes informarán a la Secretaría Distrital de Ambiente, quien elaborará el análisis técnico y jurídico y la revisión de la situación del predio y, emitirá, en caso de ser viable, el concepto del estado de conservación. Con base en este concepto, esta entidad asignará el número de certificados de derechos de construcción y desarrollo a obtener y a partir del cual los interesados podrán establecer el valor de la transacción.

Siendo así, es la Secretaría Distrital de Ambiente quien determina la cantidad de certificados a emitir, con base en los insumos técnicos que le suministre SDP y RenoBo. Asimismo, será la SDA quien determine también la cantidad de certificados a emitir, cuando ocurra una negociación de predios de manera directa.

6. ¿Cuáles son las fases o los pasos a seguir después del proceso de inscripción en la subasta?

RESPUESTA. El Aviso de Convocatoria contiene los pasos establecidos para la inscripción, habilitación de los interesados y el proceso de subasta. De manera que, para conocer las fases del proceso, se solicita se remitan al contenido del Aviso de la Convocatoria, documento que ha sido publicado en la página web de la Empresa.

7. ¿Quiénes pueden participar en la subasta?

RESPUESTA. Podrán participar en la subasta los fondos inmobiliarios, fideicomisos de parqueo, promotores, desarrolladores y constructores legalmente constituidos, de manera individual o como estructura plural, que cumplan con los siguientes requisitos:

- Realizar el proceso de inscripción a la subasta, y recibir la confirmación de su inscripción.
- Presentar la documentación solicitada en el formulario de inscripción que defina la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo.
- Haber constituido y presentado una Garantía de Seriedad de la Oferta (cheque de gerencia, garantía bancaria o CDTs endosados) a favor del Patrimonio Autónomo FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4 en el cual actúa como vocera la FIDUCIARIA DAVIBANK S.A., destinado para el recaudo de los recursos de la subasta, por el monto y bajo las condiciones definidas en la Convocatoria Oficial.
- Aceptar la totalidad de los términos y condiciones estipulados en el presente reglamento y en el documento de la Convocatoria Oficial.
- Aprobar los procesos de debida diligencia y de verificación del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) adelantados por la(s) Sociedad(es) Fiduciaria(s) designada(s) para tal efecto.

8. ¿Qué beneficios traerá la transferencia de derechos de construcción para la ciudad?

RESPUESTA. La estructura ecológica es un sistema articulado que permite conservar los espacios y los procesos ecosistémicos que concentran la biodiversidad, dentro de la cual se incluye la alternativa de propiciar el uso público de los elementos que pasen a ser de propiedad pública, acorde con los objetivos de conservación e implementación de medidas para fortalecer el carácter y función ecosistémica de los bordes rurales-urbanos, teniendo en cuenta sus potencialidades, con el fin de controlar la expansión urbana y contribuir a la reducción de los déficits en espacio público. Además, constituye uno de los principales componentes del modelo de ocupación territorial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 555 de 2021.

Para hacer realidad los objetivos y las estrategias del modelo de ocupación territorial, el Plan de Ordenamiento Territorial estableció instrumentos de gestión del suelo y de financiación apropiados para lograr el propósito principal de protección ambiental y, en algunos casos, de adquirir predios que posibiliten el uso público compatible con la conservación. Uno de estos instrumentos es la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como “*mecanismo alternativo para la adquisición de los terrenos localizados en la estructura ecológica principal localizada en el suelo de protección, que a su vez cumple finalidades de distribución equitativa de cargas y beneficios*”, como lo define el artículo 325 del Decreto Distrital 555 de 2021.

9. ¿Cómo aporta este mecanismo a proyectos de revitalización urbana como ZIBO?

RESPUESTA. El artículo 522 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que la asignación de índices de construcción transferibles a los terrenos localizados en la estructura ecológica principal y a los predios con tratamiento de conservación, son mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, entendida esta como la metodología que se fundamenta en los principios definidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997.

Luego, estos índices de construcción representados en certificados de derechos de construcción y desarrollo podrán ser comercializados con los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados. De manera particular para el caso de la estructura ecológica principal, el artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021, determina:

“Condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana que tengan asignada el área de grandes servicios metropolitanos y que incluyan usos residenciales bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, deberán cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

(...)

Compra de Derechos de Construcción. Por cada m² de construcción requerido para uso residencial se deberá adquirir un (1) metro cuadrado de construcción en zonas generadoras de derechos de construcción ubicadas en los terrenos a las que se refiere el artículo “Zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción de suelo de protección”.

Siendo así, y considerando que la Actuación Estratégica ZIBO, tiene gran parte de su ámbito en área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, el desarrollo inmobiliario de esta zona, requiere la utilización de certificados de derechos de construcción y desarrollo para habilitar el uso de vivienda. Por consiguiente, el mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un elemento fundamental y clave para el dinamismo y el desarrollo de la AE ZIBO.

Elaboró: Esteban Arboleda Palomares – Contratista– Gerencia General
Revisó: Diana Patricia Bernal Pinzon - Contratista - Dirección de Contratación
Andrea Carolina Ruiz Rodriguez - Contratista - Dirección Financiera
Daniela Guzman Alvarez - Asesora - Gerencia General
Aprobó: Zulima Vallejo Diaz - Directora - Dirección de Contratación