

DECRETO N° 626
(27 de diciembre 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”

La Alcaldesa Mayor de Bogotá, D. C.

En uso de las facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1, 3,4 y 6 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Distrital 790 de 2017, y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1° y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, tienen la potestad de ejercer las competencias que les corresponden, dentro de los parámetros que establezca la ley.

Que el artículo 8 ídem establece que *“es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación”*.

Que el artículo 58 ídem señala que *“La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica”*.

Que conforme con lo prescrito en el artículo 79 de la Constitución Política *“Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines”*.

Que el artículo 80 de la carta política señala que *“El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados (...)”*.

Que los numerales 8 y 9 del artículo 95 de la Constitución Política contemplan como deberes de la persona y del ciudadano *“Proteger los recursos culturales y naturales del país y velar*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27. DIC 2023** Pág. 2 de 28

*“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”
por la conservación de un ambiente sano” y “Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad”.*

Que el artículo 68 de la Ley 9ª de 1989 establece que *“Los concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad”*, siendo esta la primera disposición que estableció el mecanismo de transferencia de derechos de desarrollo y construcción que debería ser regulada por las entidades territoriales.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“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”.

Que el artículo 50 de la Ley 388 de 1997 establece que *“Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo”.*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989, señala que *“La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta”.*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 3 de 28

“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”

Que el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1232 de 2020, define el tratamiento urbanístico de conservación como aquel que *“(…) por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.(…) Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya”*.

Que el parágrafo 1 del artículo 2.2.5.2.2 ibidem señala que *“Los municipios, sus entidades descentralizadas y las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental mantendrán, en todos los casos, la posibilidad de adquirir los terrenos calificados por su normativa urbanística o ambiental como de conservación o protección ambiental”*.

Que el artículo 8° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”,* que fue compilado en el Decreto Distrital 790 de 2017, artículo 11, dispone que *“con el fin de facilitar (...) los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, fue autorizada la administración distrital para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de que tratan la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan”*.

Que el mencionado artículo establece la unidad de medida de los certificados de derechos de construcción, la forma de señalar su valor nominal y las zonas de la ciudad donde podrán ser utilizados.

Que conforme a las disposiciones del mismo Acuerdo 118 de 2003 del Concejo de Bogotá, se hace necesario delegar en una secretaría de despacho la expedición de los certificados de Construcción y desarrollo en representación de Bogotá Distrito Capital, así como establecer los mecanismos de circulación y comercialización.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 4 de 28

“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”

Que la Secretaría Distrital de Planeación tiene entre sus competencias adelantar las funciones de regulación del uso del suelo, de conformidad con la normativa que expida el Concejo Distrital y en concordancia con la normatividad nacional, tal como está dispuesto en el literal d del artículo 73 del Acuerdo Distrital 257 de 2006.

Que mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016 se fusionó Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbano de Bogotá, señalando en su artículo 4º que la Empresa tiene por objeto principal promover y gestionar proyectos integrales de renovación urbana y, además, que se articularía con la Secretaría de Ambiente y sus entidades adscritas, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, las alcaldías locales y demás entidades del orden distrital y nacional que garanticen la integridad y sostenibilidad de los proyectos de renovación y desarrollo urbano de la ciudad.

Que la demanda por derechos de construcción transferibles se generará en proyectos de renovación urbana y, por tanto, se enmarca dentro del objeto de la Empresa contribuir a la ejecución de esos proyectos, en desarrollo de la función que le fue asignada en el artículo 6º numeral 26 del Acuerdo 047 de 2022, de *“Estructurar un portafolio de servicios que permita el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios correspondientes a su objeto o en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación”*.

Que el numeral 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 555 de 2021, por el que se adoptó la revisión general de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital, señala como un objetivo de largo plazo de dicho Plan, *“Proteger la estructura ecológica principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad con su entorno rural. El Distrito Capital busca proteger, consolidar, conectar y apropiarse socialmente, todos los elementos de importancia paisajística y ambiental, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, actuales y futuros, y la calidad de los ecosistemas urbanos, rurales, distritales y regionales”*.

Que el numeral 3 del artículo 13 ibidem contempla entre los principios orientadores del Modelo de Ocupación Territorial -MOT- la *“Consolidación de los bordes urbano-rurales para proteger el suelo rural y las áreas de importancia ambiental del avance de la*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 5 de 28

*“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”
urbanización informal y mejorar la calidad de los asentamientos humanos de borde con más y mejores espacios públicos y colectivos, y prácticas sostenibles de uso y ocupación del territorio”.*

Que el numeral 6 del artículo 42 ibidem señala como parte de las estrategias para la estructura ecológica distrital la *“Definición e implementación de medidas que conlleven a fortalecer el carácter y función ecosistémica de los bordes rural – urbano, teniendo en cuenta sus potencialidades con el fin de controlar la expansión urbana y contribuir a la reducción de los déficits en espacio público y equipamientos”.*

Que el artículo 265 ídem señaló que las obligaciones urbanísticas de carácter general son aquellas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios y entre ellas se incluyen las correspondientes a la estructura ecológica distrital, como son el suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 325 del Plan de Ordenamiento Territorial estableció que la transferencia de derechos de construcción es un *“(…) mecanismo alternativo para la adquisición de los terrenos localizados (sic) la estructura ecológica principal localizada (sic) en el suelo de protección, que a su vez cumple finalidades de distribución equitativa de cargas y beneficios al asignar índices de construcción a los terrenos sometidos a restricciones de edificabilidad o de uso o destinados al uso público, que serán comprados por los propietarios de terrenos en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, renovación o consolidación que quieran acceder a edificabilidades adicionales o utilizar esta alternativa de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.*

Que los artículos 326 y 522 ibidem delimitan el esquema de transferencia de Derechos de Construcción y desarrollo para la adquisición de suelos en Estructura Ecológica Principal, así como definen las áreas generadoras y receptoras.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 6 de 28

“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”

Que los mencionados artículos señalan las zonas generadoras priorizadas, que hacen parte de la estructura ecológica principal y las zonas receptoras que son aquellas donde podrán ser utilizados los derechos de construcción.

Que además, el mismo artículo 326 dispone que la Secretaría Distrital de Ambiente reglamentará el índice de construcción para cada sector de acuerdo con las condiciones de conservación de los terrenos, de tal forma que se les asigne un índice de construcción mayor a aquellos terrenos en condiciones óptimas de conservación o con proyectos de restauración y un índice de construcción menor a aquellos terrenos sin condiciones de conservación y sin proyecto de restauración que presente estados de deterioro o degradación ambiental. Asimismo, señala que podrá asignar, mediante resolución, derechos de construcción a áreas diferentes a las identificadas en este artículo, cuando los propietarios voluntariamente propongan acceder a este mecanismo, siempre y cuando sean terrenos que aseguren condiciones de conectividad y de continuidad de las áreas priorizadas.

Que, el artículo 327 *ejusdem*, estableció las condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos, en los tratamientos de consolidación y renovación urbana que incluyan usos residenciales, en concordancia con la condición 2 fijada en el artículo 243 del mismo decreto, donde además fijó el índice de construcción aplicable para el uso residencial a los suelos con usos dotacionales e industriales preexistentes. Además de determinar las obligaciones urbanísticas y las reglas para la permanencia de los usos no residenciales estableció la exigencia de adquirir derechos de construcción a los propietarios de predios localizados en las zonas generadoras, cuando se vaya a licenciar usos residenciales. Esta exigencia genera la demanda por los metros cuadrados de construcción transferibles asignados a las zonas generadoras.

Que en definitiva los artículos 325, 326, 327 y 522 *ibidem* contemplan la asignación de derechos de construcción transferibles como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural para ser destinados al uso público y para incentivar procesos de restauración de ecosistemas. Así mismo, el artículo 523 *ibidem* estableció las características de los certificados de derechos de construcción, así como su vigencia.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 7 de 28

“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”

Que según el artículo 508 del Decreto Distrital 555 de 2021, los instrumentos de financiación y gestión del suelo para el desarrollo territorial son aquellos “que facilitan la ejecución de actuaciones y acciones urbanísticas, que permiten asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios” y según el artículo 509 dicho reparto busca armonizar la relación entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos, con el propósito de alcanzar los objetivos del plan ordenamiento territorial.

Que el numeral 2 del artículo 510 ibidem establece como ámbito espacial de reparto a nivel general “la gestión del suelo de la estructura ecológica principal”, cuyo alcance es el señalado en los artículos 265, 325 y 522.

Que adicionalmente el párrafo 1 del artículo 522 ibidem establece que la Administración Distrital podrá utilizar una parte de los derechos de construcción y desarrollo para transferirlos o venderlos en subastas para apoyar la gestión del suelo en las zonas generadoras.

Que el artículo 524 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) estableció el procedimiento para la implementación de los certificados de derechos de construcción. Este mecanismo de adquisición pública de suelo en la estructura ecológica principal comprende la oferta voluntaria de los predios situados en las zonas generadoras y su adquisición, igualmente voluntaria, por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente. La entrega de estos certificados está sujeta a la transferencia y entrega física de los predios. El propietario al que se asignen los derechos de construcción tiene la opción de negociarlos directamente con un constructor o de solicitar su venta en subastas. Adicionalmente, el mismo artículo 524 proporcionó directrices para la gestión de este mecanismo, mediante un contrato fiduciario.

Que, teniendo en cuenta que dentro de las áreas generadoras se puede encontrar una oferta de predios significativa, se hace necesario establecer criterios de priorización para la adquisición que sean armónicos con las capacidades administrativas de la Secretaría Distrital de Ambiente. Tales criterios están asociados a la localización, el tamaño, la accesibilidad, las acciones judiciales, así como las presiones o amenazas de origen antrópico que puedan poner en riesgo la calidad ambiental del ecosistema.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 8 de 28

“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”

Que, el instrumento de que trata el presente decreto busca la consolidación de zonas de especial importancia ecológica, particularmente en áreas sobre las que recaen decisiones judiciales orientadas a su protección y conservación, lo que hacen necesario priorizar su adquisición, tales como la Reserva Forestal Productora Thomas Van der Hammen o los cerros orientales, y en consecuencia, se requiere establecer mecanismos que en forma eficiente incentiven a los interesados tanto de las zonas generadoras como de las receptoras, a la utilización de esta alternativa para la adquisición de suelo, mediante la asignación de metros cuadrados transferibles adicionales a los inicialmente adquiridos para aquellos que usen este instrumento en los condiciones aquí previstas.

Que, en línea con lo anterior, el mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo sirve también para impulsar los procesos de restauración ecológica de los predios a adquirir en zonas generadoras, para lo cual se podrán suscribir acuerdos de conservación de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de la Ley 165 de 1994 y lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Distrital “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI 2020-2024”

Que, el Artículo 543 del Decreto Distrital 555 del 2021 define los acuerdos para la conservación y restauración como acuerdos de buena voluntad que se pueden implementar entre personas naturales, entidades u organizaciones públicas, privadas o comunitarias, con el fin de alcanzar objetivos comunes de conservación y restauración en terrenos de propiedad privada.

Que, de acuerdo con el principio presupuestal de programación integral, previsto en el artículo 17 del Decreto Nacional 111 de 1996 - Estatuto Orgánico del Presupuesto, los proyectos a realizar por parte de la administración pública deben prever en sus componentes tanto los gastos de inversión como de funcionamiento necesarios para su ejecución y operación, tales como recursos humanos, físicos y financieros.

Que, en concordancia con lo expuesto se hace necesario establecer una estimación del valor a pagar por metro cuadrado de construcción transferible en aras de garantizar la viabilidad del instrumento. Tal valor responde a las variables de mercado para cada zona generadora, por lo que el anexo técnico describe los elementos que se consideraron para su definición,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 9 de 28

“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”

tales como el comportamiento estadístico del valor catastral, la clase de suelo, el potencial de desarrollo y el comportamiento de mercado, siendo estas las variables propias de los negocios inmobiliarios.

Que, de acuerdo con lo anterior, se hace necesario reglamentar los mecanismos de generación, adquisición y negociación de los certificados de transferencias de derechos de construcción con el objeto de fortalecer las áreas de la estructura Ecológica Distrital de Bogotá.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación. Reglamentar la implementación del esquema de transferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo alternativo para la adquisición de predios, así como para financiar los procesos de restauración y la habilitación del uso público en zonas determinadas de la estructura ecológica principal en el Distrito Capital.

El mecanismo de que trata el presente decreto aplicará de manera exclusiva para predios que no hayan iniciado otro proceso de adquisición con la Secretaría Distrital de Ambiente u otra entidad que actúe en su nombre.

Artículo 2. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de soporte a la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la estructura ecológica principal. La transferencia de derechos de construcción y desarrollo tendrá como base un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que vincula zonas receptoras con zonas generadoras, de forma que, con base en la estimación de la demanda para usos residenciales en las zonas receptoras, durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, se establecen índices de construcción diferenciados en las zonas generadoras.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 10 de 28

“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”

Los factores que se tendrán en cuenta para la asignación de los índices de construcción serán los siguientes:

- 2.1. Localización, características físicas y extensión de los componentes de las zonas generadoras priorizadas, que hacen parte de la estructura ecológica principal.
- 2.2. Valores catastrales de los predios de las zonas generadoras, como parámetro de referencia para determinar las diferencias de precios entre zonas.
- 2.3. Estado de conservación según lo establecido en la Resolución SDA 03918 de 2019 o el acto administrativo que la modifique o la sustituya.

Artículo 3. Zonas generadoras. Por zonas generadoras se entienden aquellos componentes de la estructura ecológica principal que podrán ser destinados 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 o a la entidad que haga sus veces, o a la que esta designe. Estos derechos de construcción transferibles podrán ser enajenados a los propietarios de los predios en suelo urbano interesados en obtener licencias urbanísticas para la construcción de usos residenciales en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos. Las zonas generadoras priorizadas son las siguientes:

- 3.1. Los parques de borde de los Cerros Orientales, definidos como áreas de intervención del área de ocupación pública prioritaria, de acuerdo con la Resolución 463 de 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Ciudad y Territorio y en concordancia con el Decreto Distrital 485 de 2015; adoptado en cumplimiento de la sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013, proferida dentro del expediente 25000232500020050066203.
- 3.2. La red de parques del río Bogotá, a la que se refiere el artículo 68 del Decreto Distrital 555 de 2021, que incluye el parque lineal del río Bogotá, establecido en el Acuerdo CAR 37 de 2018 y sus áreas complementarias para la adaptación al cambio climático, compuestas por una franja diferenciada por tramos discontinuos que se encuentra entre los tejidos urbanos de borde y el parque lineal.
- 3.3. La subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá.
- 3.4. La Reserva Forestal Regional productora del Norte de Bogotá Thomas Van der Hammen, la cual fue declarada por la Corporación Autónoma Regional de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 11 de 28

“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”

Cundinamarca mediante el Acuerdo 011 de 2011 y que a su vez adoptó su plan de manejo ambiental a través del Acuerdo 021 de 2014.

Parágrafo 1: En armonía con el parágrafo 1 del artículo 326 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Ambiente podrá priorizar otras zonas de importancia ambiental como generadoras, en la medida en que se consoliden las áreas aquí dispuestas y se establezca su viabilidad.

Parágrafo 2. Los predios ubicados en las zonas generadoras priorizadas iniciarán el proceso establecido en el presente decreto, una vez sean aprobadas en el comité de predios de la SDA.

Artículo 4. Zonas receptoras. Las zonas receptoras serán aquellas localizadas en suelo urbano, en tratamientos de consolidación o de renovación urbana, que tienen asignada el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, donde se busque desarrollar usos residenciales, de acuerdo con el numeral 2 de la condición 2 del artículo 243 “Usos del suelo permitidos por área de actividad” del Decreto Distrital 555 de 2021, teniendo en cuenta el límite de edificabilidad máxima y las obligaciones y condiciones del artículo 327 del mismo Decreto.

Artículo 5. Uso de los certificados de derechos de construcción de acuerdo con la localización de las zonas receptoras. La exigencia de adquirir certificados de derechos de construcción aplicable a los predios delimitados en las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos que se encuentran por fuera del ámbito de las Actuaciones Estratégicas empezará a operar desde la vigencia del presente Decreto.

Para los predios delimitados en las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos que se encuentren dentro del ámbito de las Actuaciones Estratégicas esta exigencia operará a partir de la vigencia de cada uno de los decretos que las reglamenten, de acuerdo con lo establecido en el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 6. Alcance y finalidades de la gestión del suelo para la estructura ecológica principal. La gestión de suelo para la estructura ecológica principal, a través de la

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 12 de 28

“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”

transferencia de derechos de construcción y desarrollo, tendrá entre otras las siguientes finalidades:

- 6.1 La adquisición de predios
- 6.2 La promoción de procesos de restauración y conservación.
- 6.3 La disponibilidad de recursos para que la Administración Distrital pueda:
 - Habilitar parques contemplativos y otras alternativas de uso público en las zonas generadoras.
 - Cubrir los costos de gestión del instrumento que se reglamenta en el presente decreto.
 - Adquirir suelo de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021.

CAPÍTULO II ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA ASIGNACIÓN DE METROS CUADRADOS TRANSFERIBLES A LOS PREDIOS DE LAS ZONAS GENERADORAS

Artículo 7. Materialización de los índices de construcción a través de los certificados de transferencia asignados a los predios localizados en las zonas generadoras. Los índices de construcción materializados a través de los certificados de transferencia serán la forma de pago para la adquisición de predios en zonas generadoras y sólo podrán usarse en las zonas receptoras establecidas en el presente decreto.

Estos índices se determinarán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 2 del presente decreto y las tablas de equivalencias, que se expresarán en metros cuadrados.

Artículo 8. Estimación de la demanda por derechos de construcción transferibles. La estimación de la demanda de metros cuadrados de construcción transferibles desde las zonas generadoras tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

8.1. Las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 para las zonas receptoras, que incluyen las condiciones para construir usos residenciales, los límites

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tef.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 626 DE 27 DIC 2023 Pág. 13 de 28

“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”

máximos de edificabilidad, los usos industriales o dotacionales preexistentes y las obligaciones urbanísticas.

8.2. El potencial de desarrollo de los predios, de acuerdo con sus condiciones físicas.

8.3. La incidencia sobre las ventas y sobre el precio del suelo, del valor a pagar por los derechos de construcción, teniendo en cuenta tanto el marco normativo como las condiciones del mercado.

8.4. La proyección del comportamiento de la construcción de usos residenciales en la ciudad y, en particular, en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos.

Parágrafo 1. La metodología utilizada para la estimación de la demanda se indica en el anexo técnico del presente Decreto, que hace parte integral del mismo. Su aplicación y actualización estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación o quien haga sus veces.

Parágrafo 2. Los propietarios de predios en las zonas receptoras deberán adquirir los certificados de derechos de construcción y desarrollo que representen el número de metros cuadrados para usos residenciales que pretendan licenciar de conformidad con lo previsto en el artículo 266 del Decreto distrital 555 de 2021.

Artículo 9. Priorización de la adquisición de las zonas generadoras. Hasta tanto se adopten las Actuaciones Estratégicas, tendrán prioridad para la adquisición de predios mediante el otorgamiento de derechos de construcción transferibles el Área de Ocupación Pública Prioritaria de los Cerros Orientales y la Reserva Thomas van der Hammen.

Artículo 10. Tablas para la asignación diferenciada de los índices de construcción transferibles. Los índices de construcción de los predios localizados en las zonas generadoras, asignados de acuerdo con su localización geográfica, las diferencias de sus valores catastrales y su estado de conservación serán:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 14 de 28

“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”

Estado de conservación	Índice de construcción M2 /M2 de suelo
Área de Ocupación Pública Prioritaria de los Cerros Orientales y Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA río Bogotá	
Preservación	0,25
Restaurados	0,18
Deterioro	0,12
Degradación	0,10
Reserva Forestal Productora Thomas van der Hammen y Red de Parques del río Bogotá	
Preservación	0,50
Restaurados	0,35
Deterioro	0,25
Degradación	0,20

Artículo 11. Criterios y lineamientos para certificar el estado de conservación de los predios localizados en las zonas generadoras. Para establecer el estado de conservación de los predios localizados en las zonas generadoras se aplicarán los criterios, lineamientos y procedimientos contenidos en la Resolución No. 03918 de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, o en las normas que la sustituyan o modifiquen.

Parágrafo. Sin perjuicio de las sanciones impuestas de conformidad con la Ley 1333 de 2009, la autoridad ambiental -previa revisión- podrá adquirir los predios que se encuentren inmersos en un proceso sancionatorio ambiental.

CAPÍTULO III USO DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN LAS ZONAS GENERADORAS

Artículo 12. Alternativas para la adquisición de predios mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. La adquisición de predios de las zonas generadoras se concretará a través de las siguientes alternativas:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 626 DE 27 DIC 2023 Pág. 15 de 28

“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”

- 12.1 Oferta de los predios a la Secretaría Distrital de Ambiente-SDA, por parte de los propietarios de las zonas generadoras, con el fin que los derechos de construcción sean enajenados en subastas.
- 12.2. Oferta de los predios a la Secretaría Distrital de Ambiente-SDA, conjuntamente por parte de un propietario de predios en una zona generadora y un promotor de un proyecto en el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, cuando previamente hayan concretado una negociación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 13. Oferta y venta directa de predios. En el marco de esta alternativa, se llevarán a cabo las siguientes actividades:

- 13.1. Los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras priorizadas los ofrecerán a la SDA, expresando su interés de venderlos y de recibir como pago certificados de derechos de construcción y desarrollo.
- 13.2. La SDA elaborará el estudio preliminar de títulos y verificará la situación del inmueble respecto a la existencia de construcciones u ocupaciones, y el estado de conservación según lo establecido en la Resolución SDA No. 03918 de 2019 o la norma que haga sus veces.
- 13.3. Una vez establecida la viabilidad jurídica de la transferencia de dominio de los predios, se adelantará por parte de la SDA el trámite de expedición del certificado del estado de conservación, que servirá de base para asignar los metros cuadrados de construcción destinados a usos residenciales.
- 13.4. En caso de que los derechos de construcción y desarrollo correspondientes a los predios ofrecidos para la venta excedan la estimación de la demanda anual, la SDA aplicará los criterios de priorización establecidos en el artículo 16 del presente Decreto.
- 13.5. Una vez aceptada la oferta, se realizarán los trámites para la transferencia de dominio mediante enajenación voluntaria y se procederá a la entrega real y material de los predios.
- 13.6. Realizada la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria y recibido el inmueble, libre de ocupaciones y con saneamiento predial, se hará entrega de los certificados de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 16 de 28

“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”

derechos de construcción y desarrollo correspondientes al interesado, para que proceda a comercializarlos en subastas de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto. 13.7. En todo caso, el titular de los certificados de construcción podrá optar por venderlos directamente, en cualquier momento.

Parágrafo: El documento de compraventa podrá contener una cláusula resolutoria que se hará efectiva si los certificados no se venden en dos subastas consecutivas.

Artículo 14. Oferta de predios cuando exista una negociación con promotores de proyectos en las zonas receptoras. Los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras podrán llevar a cabo negociaciones directas de los derechos de construcción con los interesados en licenciar proyectos en las zonas receptoras.

En caso de que se concrete alguna transacción, lo informarán a la Secretaría Distrital de Ambiente, quien manifestará su intención de adquirir el predio ofrecido y realizará el estudio preliminar de títulos y la revisión de la situación del predio, emitirá el certificado de estado de conservación, con base en el cual asignará los metros cuadrados transferibles destinados a usos residenciales.

Una vez se suscriba y registre la escritura pública de enajenación del predio localizado en la zona generadora y se realice su entrega real y material, libre de todo tipo de ocupaciones, se hará entrega del certificado de derechos de construcción emitido por la SDA, a través de una sociedad fiduciaria, que actuará en condición de mandataria-administradora y previa instrucción de Renobo.

Artículo 15. Elaboración preliminar de estudios de títulos y expedición del certificado de conservación y restauración. La Secretaría Distrital de Ambiente elaborará el estudio preliminar de títulos y expedirá el certificado de conservación y restauración, sin costo para el solicitante.

Artículo 16. Criterios de priorización para la adquisición de los predios ofrecidos en venta mediante certificados de derechos de construcción y desarrollo. Cuando los derechos de construcción que correspondan a los predios ofrecidos superen el 75% de la

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27, DIC 2023** Pág. 17 de 28

“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”

demanda estimada para el respectivo año, se aplicarán los siguientes criterios de priorización para las compras:

Critero	Puntaje
Tamaño del predio: Mayor a 10 hectáreas	20 puntos
Tamaño del predio: entre 5 y 10 hectáreas	15 puntos
Tamaño del predio: Entre 1 y 5 hectáreas	10 puntos
Accesibilidad: Acceso directo desde una vía pública, vehicular o peatonal	15 puntos
Colindancia con predio de propiedad pública	15 puntos
Localización en zonas que deban ser destinadas al uso público por órdenes judiciales	20 puntos
Zonificación como de preservación o restauración en los planes de manejo o predios preservados o restaurados	20 puntos
Amenaza de loteos, ocupaciones u otras actividades ilegales	10 puntos

Artículo 17. Incentivos para la puesta en marcha del instrumento. Se aplicarán los siguientes incentivos para facilitar la puesta en marcha de la transferencia de derechos de construcción:

17.1 Para los propietarios de predios en las zonas generadoras, programadas en el corto plazo en el artículo 9 del presente Decreto.

A los propietarios de predios en el área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales o en la reserva Thomas van der Hammen, cuya venta sea ofrecida, aceptada y formalizada durante el primer año de la entrada en vigencia del presente acto administrativo se les entregará un 10% adicional de los metros cuadrados transferibles que resulten de la evaluación del estado de conservación del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 18 de 28

“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”

- 17.2. **Para los promotores de proyectos con usos residenciales en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos.** Los promotores de proyectos que adquieran certificados de derechos de construcción en las dos primeras subastas recibirán un 10% más de metros cuadrados transferibles, adicionales a los inicialmente adquiridos.

Parágrafo. El límite para el reconocimiento de este incentivo también estará dado por la demanda estimada para el año 2024 por la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 18. Facultad de la Secretaría Distrital de Ambiente para adquirir los predios mediante expropiación. La adquisición de predios mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo no limita ni suspende la facultad de la Secretaría Distrital de Ambiente para adquirir suelo de la estructura ecológica principal mediante enajenación voluntaria o mediante expropiación de conformidad con lo previsto en la normativa vigente y aplicable.

CAPÍTULO IV

USO DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PARA PROMOVER PROCESOS DE RESTAURACIÓN.

Artículo 19. Acuerdos de conservación y restauración mediante asignación y entrega de derechos de construcción y desarrollo. En aplicación del artículo 543 del Decreto Distrital 555 de 2021, los propietarios de predios localizados en las zonas generadoras que estén en estado de deterioro o degradación podrán proponer a la Secretaría Distrital de Ambiente la suscripción de un acuerdo de conservación y restauración con el fin de mejorar los índices de construcción, de que trata el artículo 10 del presente Decreto, que recibirán por la venta posterior de sus predios.

En el acuerdo de conservación y restauración se pactará una de las siguientes alternativas:

- 19.1. Que la restauración se financie con recursos del propietario, y se lleve a cabo con el acompañamiento técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 19 de 28

“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”

19.2. Que el propietario inicie la restauración con la entrega del diez por ciento (10%) de los derechos de construcción que corresponderían a un predio restaurado, según las tablas del artículo 10 del presente Decreto, los cuales pueden ser comercializados como forma de financiación. El proceso de restauración podrá contar con la asistencia técnica de la Secretaría Distrital de Ambiente.

El noventa por ciento (90%) restante de los derechos de construcción se entregará al propietario una vez verificada la restauración del predio y conforme al resultado que arroje la evaluación de las condiciones ambientales.

Parágrafo 1. Cuando el propietario realice la restauración conforme a lo establecido en el numeral 2 del presente artículo, se deberá suscribir un contrato de compraventa del predio a favor de la Secretaría Distrital de Ambiente como garantía en la continuidad del proceso.

Parágrafo 2. Cuando la oferta de predios para acuerdos de conservación para la restauración supere la demanda estimada para el respectivo año, se aplicarán los criterios de priorización establecidos en el artículo 16 del presente Decreto.

Artículo 20. Propuesta de venta del predio restaurado mediante transferencia de derechos de construcción. Una vez culminada la restauración y aceptada por la Secretaría Distrital de Ambiente, se adelantará el procedimiento de transferencia y entrega material del predio, bajo cualquiera de las alternativas previstas en el artículo 12 del presente Decreto.

CAPÍTULO V

SUBASTA DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Artículo 21. Finalidades de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo. Las subastas periódicas de certificados de derechos de construcción y desarrollo para usos residenciales, tendrán los siguientes fines:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 20 de 28

“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”

- 21.1. Asegurar una oferta de metros cuadrados de construcción para usos residenciales, que puedan ser licenciados en las zonas receptoras, suficiente para atender la demanda estimada.
- 21.2. Comercializar los certificados de derechos de construcción entregados a los propietarios de predios en las zonas generadoras, como forma de pago por su enajenación voluntaria o para financiar programas de restauración.
- 21.3. Que la Administración Distrital reciba recursos en dinero para la habilitación de los parques de borde y otras alternativas de uso público o para las intervenciones previstas en las zonas generadoras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y con las normas que lo complementen o lo desarrollen. Estos recursos se utilizarán, además, para cubrir los costos de gestión de la transferencia de certificados de derechos de construcción y desarrollo, como la certificación del estado de conservación, la celebración y supervisión de los acuerdos de conservación y restauración, los costos o comisiones del vehículo fiduciario que se define en este decreto, la gestión predial y la administración de los predios adquiridos mientras se destinan al uso público, la remuneración por los servicios que preste la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. en el marco de lo dispuesto en los artículos 29.6 y 31 del presente Decreto y el convenio que se suscriba para tal efecto, entre otros.

Parágrafo. Una vez hayan sido adquiridos, restaurados, y se hayan destinado al uso público la totalidad de las zonas generadoras determinadas en el presente Decreto, sin que se hayan establecido nuevas zonas generadoras, los recursos generados por las subastas podrán destinarse al mantenimiento, la restauración, la conservación y la administración de los parques habilitados a través del mecanismo regulado en el presente Decreto, con el fin de cerrar el ciclo de gestión del suelo.

Artículo 22. Realización de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo. Las subastas serán realizadas por una sociedad fiduciaria legalmente constituida en el país y sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, la cual será contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RENOBO bajo las siguientes reglas:

- 22.1. Se programarán mínimo dos subastas al año.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 626 DE 27 DIC 2023 Pág. 21 de 28

“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”

- 22.2. El valor nominal de los certificados corresponde al valor mínimo admisible a pagar por cada metro cuadrado, para usos residenciales en las zonas receptoras.
- 22.3. La sociedad fiduciaria tendrá a cargo la realización de la convocatoria, la definición del periodo y el mecanismo de respuestas por parte de los interesados en adquirir los certificados de derechos de construcción y desarrollo y la realización de la adjudicación.
- 22.4. 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.
- 22.5. En cualquier caso, se podrán vender en cada subasta hasta un 25% de los metros cuadrados ofrecidos, con el fin de obtener recursos para habilitar los predios adquiridos para uso público, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- 22.6. La sociedad fiduciaria deberá adelantar un sistema de registro y control donde se gestionen los certificados de derechos de construcción, el cual debe permitir la consulta por parte de la secretaría distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Planeación y las Curadurías Urbanas de Bogotá.

CAPÍTULO VI CARACTERÍSTICAS, EXPEDICIÓN, REGISTRO Y CIRCULACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Artículo 23. Características y registro de los certificados de derechos de construcción y desarrollo. Los certificados de derechos de construcción y desarrollo representarán 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, cuya unidad de medida será un metro cuadrado de construcción para usos residenciales.

No serán de contenido crediticio, ni afectarán el cupo de endeudamiento de Bogotá Distrito Capital, en tanto no incorporan un monto a pagar a favor del titular.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 22 de 28

“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”

Los certificados serán documentos desmaterializados, es decir, sin soporte físico, y la sociedad fiduciaria contratada para el efecto llevará un registro informático de los mismos, que deberá contener como mínimo la fecha en que se hace efectivo el certificado, a partir de la cual determinará su vigencia.

Artículo 24. Contenido y alcance de los certificados de derechos de construcción y desarrollo. Los certificados indicarán el nombre y el documento de identidad del titular y el número de metros para uso residencial que se podrán licenciar y construir en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, siempre y cuando se cumplan todas las condiciones del artículo 327 y las demás disposiciones aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021 y de las normas nacionales.

Por tanto, el titular tendrá derecho a utilizarlos para demostrar el cumplimiento de la exigencia normativa contenida en el numeral 2 del artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el trámite de las licencias urbanísticas de los predios localizados en las zonas receptoras.

A los certificados se incorporará una tabla de equivalencias, expresada también en metros cuadrados, de acuerdo con los distintos tipos de vivienda y la localización de las distintas subzonas receptoras, según lo defina la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo: El solicitante de la licencia deberá acreditar la titularidad del o los certificados de derechos de construcción.

Artículo 25. Finalidad y condiciones de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y condiciones de circulación. Los certificados serán utilizados exclusivamente para las siguientes finalidades:

- 25.1. Servir de forma de pago de los predios localizados en la estructura ecológica distrital que sean vendidos a la Administración Distrital.
- 25.2. Servir de vehículo para el cumplimiento de la exigencia normativa contenida en el numeral 2 del artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el trámite de las

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 23 de 28

“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”

- licencias urbanísticas de los predios localizados en las zonas receptoras, de conformidad con lo indicado en el artículo precedente.
- 25.3. Los certificados serán utilizados por los promotores o constructores de proyectos en las zonas receptoras para demostrar ante los Curadores Urbanos el cumplimiento de la exigencia mencionada en el numeral anterior.
 - 25.4. El Curador Urbano que adelante el trámite de la licencia urbanística verificará, con la sociedad fiduciaria encargada de su gestión, la vigencia del certificado y le comunicará su utilización y los datos de la licencia respectiva.
 - 25.5. Los certificados podrán ser transferidos mediante endoso, que será registrado ante la sociedad fiduciaria, además se permitirán subdivisiones o utilidades parciales.
 - 25.6. La sociedad fiduciaria mantendrá el registro y la disponibilidad de cada certificado, mientras dure su vigencia, con el fin de que el titular los utilice en el evento de revocatorias o pérdida de la vigencia de la licencia. De acuerdo con lo anterior, toda transacción o uso que se realice sobre el certificado emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente deberá ser notificado a la sociedad fiduciaria, so pena de carecer de validez.

Artículo 26. Expedición y administración de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y realización de las subastas. 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 un negocio fiduciario, el cual será contratado de conformidad con las normas legales y reglamentarias, con una sociedad fiduciaria debidamente constituida y autorizada en el país y sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Mediante el negocio fiduciario se adelantarán las siguientes actividades:

- 26.1. Gestión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo en lo que tiene que ver con su guarda, con el registro de sus titulares, su transferencia, subdivisiones o utilidades parciales y el control para su utilización ante las Curadurías Urbanas y cancelación una vez agotado su uso.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 24 de 28

“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”

- 26.2. Establecer mecanismos de coordinación y seguridad con las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., para la verificación de la vigencia de los certificados de construcción y desarrollo que sean presentados para la expedición de licencias, con su utilización para dicho trámite y con su cancelación una vez agotado su uso.
- 26.3. Organización, convocatoria y realización de las subastas, bajo condiciones de transparencia y de competencia.
- 26.4. Coordinación del pago a los propietarios de predios en las zonas generadoras que soliciten su comercialización en subastas.
- 26.5. Comunicación a los adquirentes de los certificados en las subastas, de las instrucciones para la realización del pago directamente a la Secretaría Distrital de Hacienda, de los recursos destinados a la habilitación del uso público de los predios adquiridos o a cubrir los costos de gestión del instrumento.

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.

Artículo 28. Vigencia de los certificados de derechos de construcción y desarrollo. Los certificados tendrán una vigencia de seis (6) años contados a partir de la fecha de su expedición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 523 del Decreto Distrital 555 de 2021.

La fecha de expedición del certificado será aquella del registro del mismo en el sistema de información administrado por la sociedad fiduciaria.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 626 DE 27 DIC 2023 Pág. 25 de 28

“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”

Parágrafo. En el evento en que un certificado, adquirido en una subasta o en una transacción directa, pierda su vigencia no se podrá utilizar en ningún trámite urbanístico y no habrá lugar a la devolución de los recursos destinados a su adquisición.

CAPITULO VII COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y REGISTRO CONTABLE.

Artículo 29. Actividades a cargo de la Secretaría Distrital de Ambiente. La Secretaría Distrital de Ambiente, o la entidad que haga sus veces, estará encargada de realizar las siguientes actividades, en el marco del presente Decreto:

- 29.1 Emitir los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con lo indicado en el artículo 26 de este Decreto
- 29.2. Coordinar la implementación de la transferencia de certificados de construcción y desarrollo para la estructura ecológica principal en sus distintas alternativas, con base en la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- 29.4 Realizar el estudio preliminar de títulos de los predios, la firma y puesta en marcha de convenios o el apoyo técnico para la restauración.
- 29.3 Desarrollar proyectos o programas para la habilitación de uso público de las zonas generadoras.
- 29.5 Celebrar los convenios con entidades distritales o contratos con entidades privadas que estime necesarios.
- 29.6 Celebrar el convenio con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RENOBO para la constitución del negocio fiduciario como vehículo para la implementación de la transferencia de derechos de construcción, y para acordar las demás gestiones de coordinación, gestión, administración, entre otras, que se requiera.

Artículo 30. Actividades a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación. En el marco del Sistema de Seguimiento, Monitoreo y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría Distrital de Planeación se encargará de realizar las siguientes actividades:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 26 de 28

“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”

- 30.1. Hacer seguimiento al comportamiento de los precios de venta de los proyectos inmobiliarios en las zonas receptoras y de los precios del suelo.
- 30.2. Hacer seguimiento al lanzamiento, a las licencias urbanísticas y a la iniciación de proyectos en las zonas receptoras.
- 30.3. Hacer seguimiento a la utilización de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, a partir de los reportes de información de la Secretaría Distrital de Ambiente o del negocio fiduciario.
- 30.4. Evaluar la información mencionada en los numerales anteriores en relación con las distintas fuentes y con los distintos indicadores de comportamiento de la construcción en la ciudad, como base para elaborar un informe anual sobre las proyecciones de demanda de los certificados y sobre las condiciones para determinar el precio nominal para la realización de subastas.
- 30.5. Elaborar y actualizar la tabla de equivalencias mediante resolución cuando sea necesario.

Artículo 31. Participación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- RENOBO. –Con base en un convenio interadministrativo celebrado con la Secretaría Distrital de Ambiente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano se encargará de las siguientes actividades:

- 31.1. Contratar el negocio fiduciario para la administración y gestión de los certificados de derechos de construcción.
- 31.2. Adelantar la gestión predial en las zonas generadoras y realizar los estudios de títulos y los trámites de saneamiento catastral de los predios que la Secretaría Distrital de Ambiente decida adquirir mediante transferencia de certificados de construcción y desarrollo, en los términos y condiciones acordados entre las partes.
- 31.3. Impartir a la fiduciaria administradora del negocio constituido para la gestión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, las instrucciones necesarias para que este reporte a la Secretaría Distrital de Planeación la cantidad de metros cuadrados entregados o vendidos en subastas, y el valor al que sean vendidos en este último caso.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 27 de 28

“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”

31.4. Diseñar e implementar un sistema para el registro y seguimiento de los certificados de derechos de construcción y desarrollo de libre acceso para las curadurías urbanas, Secretaría Distrital de Planeación y Secretaría Distrital de Ambiente. El sistema será desarrollado por la sociedad fiduciaria y la titularidad del mismo estará en cabeza de RENOBÓ.

Artículo 32. Gestión y gerencia de los recursos dinerarios producto de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo. De conformidad con el párrafo 6 del artículo 556 del Decreto Distrital 555 de 2021, los recursos obtenidos en las subastas de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, diferentes a los destinados al pago de los predios vendidos a la Secretaría Distrital de Ambiente a partir de una negociación entre propietarios de predios en las zonas generadoras y en las receptoras, serán recaudados por la Secretaría Distrital de Hacienda, entidad que suministrará al negocio fiduciario que se constituya las indicaciones sobre las cuentas y los mecanismos para realizar los respectivos pagos que ejecutarán terceros, previos a la entrega de los certificados de construcción y desarrollo.

Artículo 33. Incorporación del predio en el patrimonio inmobiliario distrital. Una vez finalizado el proceso de adquisición y el derecho de dominio se encuentre a favor de la Secretaría Distrital de Ambiente - Bogotá Distrito Capital, este deberá ser registrado en el aplicativo de administración de información que para el caso disponga la Secretaría Distrital de Ambiente. Así mismo, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la circular conjunta SDH DADEP 001 de 2019 o aquella que la modifique o sustituya; e inscrito en el Patrimonio Inmobiliario Distrital ante el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público - DADEP.

Artículo 34. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



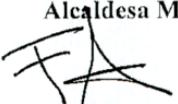
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **626** DE **27 DIC 2023** Pág. 28 de 28

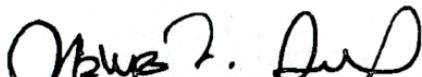
“Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones”

27 DIC 2023


CLAUDIA NAYIBE LOPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor


FELIPE JIMENEZ ANGEL
Secretario Distrital de Planeación


CAROLINA URRUTIA VÁSQUEZ
Secretaria Distrital de Ambiente


NADYA MILENA RANGEL EADA
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó:
María Mercedes Maldonado Copello - Contratista Dirección de Gestión Ambiental SDA
Hernán Darío Enriquez Sierra - Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial - SDP

Revisó:
Angélica Lorena Rodríguez Aponte, Coordinadora Dirección Legal Ambiental, SDA
Alba Cristina Melo Gómez- Contratista Dirección de Gestión Ambiental-SDA
Edgar Florez Cárdenas - Contratista Dirección de Gestión Ambiental SDA
Deisi Lorena Pardo Peña-Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos SDH
Diego Mauricio Cala Rodríguez-subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo SDP
Manuel Alejandro Jarro Navarro- Subdirector de Economía Urbana, Rural y Regional SDP
Giovanni Perdomo Sanabria- Abogado Subsecretaría de Planeación Territorial SDP
David Alejandro Díaz-Subgerente Jurídico RENOBOS
Claudia Patricia Silva- Arquitecta Contratista Subsecretaría de planeación y Política SDH
Ximena Aguillón Mayorga- Abogada contratista SDHT

Aprobó:
Juan Guillermo Jiménez- Gerente General RENOBOS
Yesenia Donoso Herrera- Directora Legal Ambiental, SDA
Diego Francisco Rubio Goyes- Director de Gestión Ambiental, SDA
Germán Aranguren Amaya -Subsecretario Jurídico SDP
Margarita Caicedo- Subsecretaría de Planeación Territorial SDP
Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín- Subsecretaría Jurídica SDHT.
Jaime Andrés Florez. Subsecretario de planeación y Política SDHT.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021:

“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

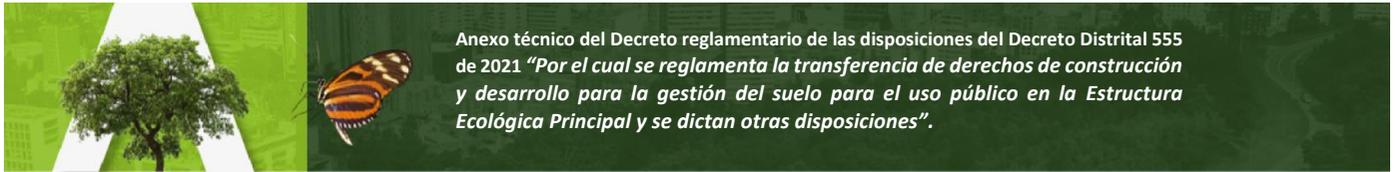




Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.



Reserva Thomas Van der Hammen. Fuente SDA 2022



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

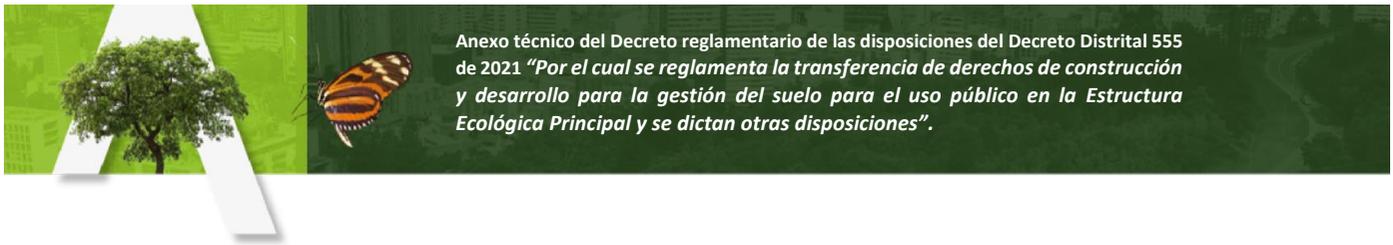
Contenido

Introducción.....	5
1. Características y alcance del instrumento de transferencia de derechos de construcción para la estructura ecológica distrital, reglamentado en la revisión general del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.	6
2. La transferencia de derechos de construcción y desarrollo en el contexto de los distintos sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en la revisión general del plan de ordenamiento territorial	11
3. El sistema de reparto de soporte a la transferencia y a la subasta de derechos de construcción para la estructura ecológica distrital	17
3.1. Definiciones relevantes para los efectos del decreto al que corresponde este anexo técnico	17
3.2. Componentes del sistema de reparto	20
4. Zonas generadoras de derechos de construcción transferibles	23
4.1 Identificación general de los polígonos y determinación de su extensión	26
4.2 Precisión de la extensión de las zonas generadoras, según reglamentaciones, preexistencias y tipo de propiedad	31
4.3 Decisiones de ordenamiento territorial de las zonas generadoras	32
4.3.1. Parque de Borde de los Cerros Orientales – Área de Ocupación Pública Prioritaria de la Franja de Adecuación.....	33
4.3.2. Red de parques del río Bogotá.....	36
4.3.3. Reserva Forestal Productora Thomas van der Hammen	37
4.3.4. Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá	46
4.4 Criterios de priorización para la adquisición de los predios ofrecidos en venta mediante certificados de derechos de construcción y desarrollo.....	47
4.5 Contexto de los Acuerdos para la conservación y restauración	48
5. Zonas receptoras.....	48
5.1. Condiciones bajo las cuales se podrán licenciar usos residenciales en las zonas receptoras. .	49
5.2. Depuración de las zonas receptoras, como base para estimar la demanda por derechos de construcción transferibles.....	52
6. Estimación de la demanda por derechos de construcción transferibles y precio de los metros cuadrados de construcción transferibles	55
6.1. Ajuste de la demanda a partir de la viabilidad financiera.....	55
6.2. La demanda estimada y el comportamiento de la construcción en la ciudad	57



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

7. Asignación de índices de construcción diferenciados de acuerdo con el estado de conservación y para estimular procesos de restauración y conservación de los predios a adquirir..... 66

7.1. Análisis de los valores catastrales de los predios en las zonas generadoras 67

7.2 Metodología para definir el estado de conservación 69

7.3. Índices de construcción diferenciados para las zonas generadoras a la luz del principio de reparto de cargas y beneficios 73

7.4. Tabla de equivalencias 76

7.5. Incentivos para la puesta en marcha del instrumento. 78

8. Principales procedimientos 78

8.1 Negociación directa con un constructor o propietario de predio en las zonas receptoras 79

8.2 Venta en subastas 80

8.3 Finalidad de las subastas..... 81

8.4 Acuerdos para la conservación y la restauración..... 81

8.5 Actividades que adelantará el equipo de la Secretaría Distrital de Ambiente..... 82

8.6 Actividades a cargo del equipo de la Secretaría Distrital de Planeación 82

8.7 Actividades a cargo del equipo de la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo - Renobo..... 83



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





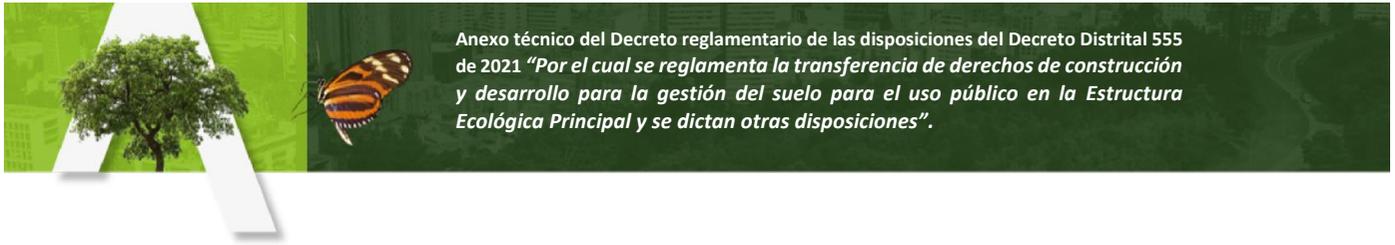
Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

Introducción

Este documento tiene como propósito explicar con mayor detalle los fundamentos jurídicos, mencionados en la exposición de motivos del decreto reglamentario de la transferencia de derechos de construcción para la gestión del suelo de la estructura ecológica distrital, y presentar las estimaciones técnicas y financieras que sirvieron de base para establecer los índices de construcción que serán asignados a los predios que hacen parte de los componentes de la estructura ecológica principal, que fueron priorizados para ser adquiridos mediante el instrumento antes señalado. Además, para programar su adquisición, en desarrollo de las disposiciones pertinentes del decreto distrital 555 de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.

El documento presenta las bases jurídicas de este instrumento y explica el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en el cual se soporta, en el contexto de los distintos sistemas de reparto contemplados en la mencionada revisión general del POT, donde los objetivos del modelo de ordenamiento territorial se relacionan con instrumentos de gestión y financiación que tienen por finalidad concretar esos objetivos y, en especial, con obligaciones urbanísticas de distintas características y para distintos ámbitos espaciales.

Además de la información sobre las características de las zonas generadoras que se espera adquirir mediante este mecanismo y de las zonas receptoras donde se producirá la demanda por derechos de construcción transferibles para uso residencial, el objetivo principal de este documento es explicar la metodología del reparto equitativo de cargas y beneficios, que vincula zonas generadoras y receptoras, con base en la estimación de la demanda por dichos derechos, a partir de la cual se establecen los índices de construcción que de manera diferenciada se asignarán a los predios de las zonas generadoras.



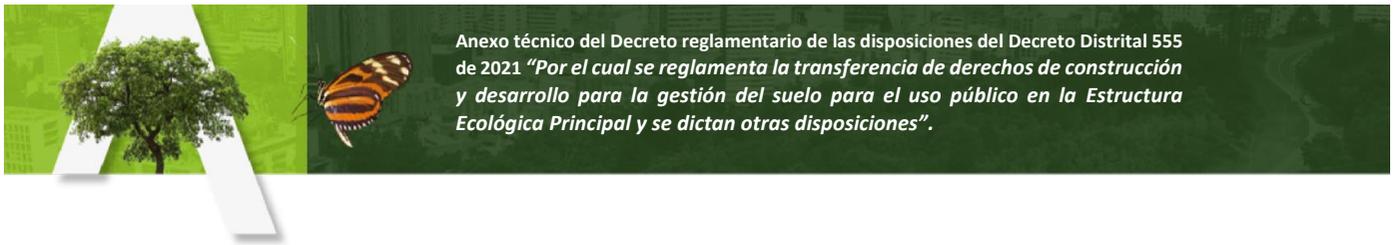
1. Características y alcance del instrumento de transferencia de derechos de construcción para la estructura ecológica distrital, reglamentado en la revisión general del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.

La ley 9ª de 1989 y la ley 388 de 1997 contemplan varias alternativas para utilizar los certificados de derechos de construcción, que se sintetizan de la siguiente manera:

- i) Como un mecanismo para garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento urbano (Art. 38 de la ley 388 de 1997).
- ii) Como un mecanismo para transferir o intercambiar edificabilidad entre inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad (Artículo 68 de la ley 9ª de 1989).
- iii) Dentro del objetivo general del reparto equitativo de cargas y beneficios del ordenamiento urbano, como un instrumento para el pago de compensaciones en razón de las cargas urbanísticas de conservación (Artículos 48, 49 y 50 de la ley 388 de 1997).
- iv) Como un mecanismo alternativo para hacer efectiva la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística del estado, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política (Artículos 88 y 89 de la ley 388 de 1997)
- v) Como una forma de pago del precio de adquisición en los casos de adquisición pública de suelo mediante expropiación, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa (Artículos 61 y 67 de la ley 388 de 1997).

El instrumento contemplado en la revisión general del plan de ordenamiento territorial, adoptada mediante decreto distrital 555 de 2021, combina dos de las alternativas que se acaban de señalar en relación con la transferencia de derechos de construcción: el de servir como un mecanismo para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios y como medio de pago de adquisiciones públicas de suelo.

Además, es un mecanismo de movilización de los incrementos en los precios del suelo generados por la acción urbanística del Estado, de conformidad con el artículo 546 del decreto distrital 555 de 2021, que dispone que “...las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios” y que “... el Distrito Capital participará en la plusvalía que genere su acción urbanística a través de la participación en



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

el efecto plusvalía, en los términos establecidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, o mediante los sistemas de reparto de cargas y beneficios, a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 388 de 1997...”.

Según el numeral 2 del artículo citado, “...la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan”.

La adquisición de certificados de derechos de construcción se asimila a una obligación urbanística, en tanto es una exigencia para licenciar usos residenciales en las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos (Art. 327 del decreto distrital 555 de 2021). Por consiguiente, los propietarios de predios en dichas áreas deben comprar a los propietarios de predios en las zonas generadoras, localizadas en la estructura ecológica principal, lo que corresponde a una movilización de plusvalías o incrementos en los precios del suelo hacia la estructura ecológica principal, que posibilita la adquisición de predios para destinar al uso público compatible con la conservación ambiental.

Es pertinente aclarar que no se trata del reconocimiento de compensaciones para propietarios de inmuebles a los cuales el plan de ordenamiento territorial asigna el tratamiento de conservación ambiental o un régimen de usos relacionado con objetivos de conservación, dado que el decreto nacional 1337 de 2002, "Por el cual se reglamentan la Ley 388 de 1997 y el Decreto-ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo", compilado en el decreto nacional 1077 de 2015, establece que no se reconocerán compensaciones en suelo rural. Para dar claridad se transcribe en su totalidad la disposición respectiva del decreto 1077 de 2015, luego de señalar que proviene de una reglamentación nacional que acota el alcance al decreto-ley 151 de 1998 sobre compensaciones en el tratamiento de conservación.

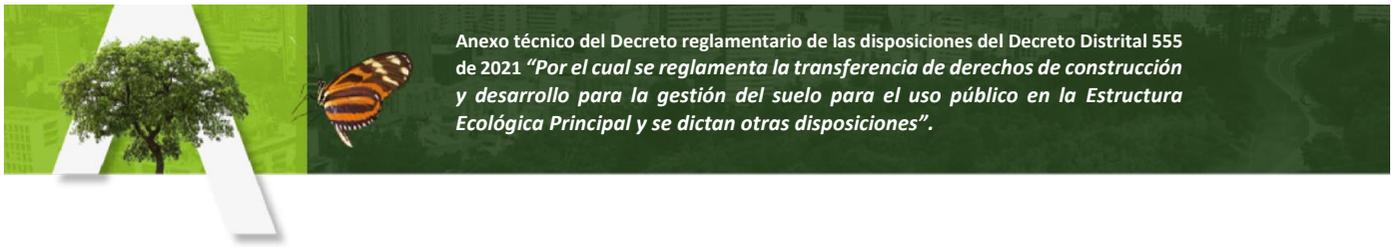
“ARTÍCULO 2.2.5.2.1 *Compensaciones en el tratamiento de conservación.*

El reconocimiento y pago de las compensaciones previstas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 151 de 1998 por la aplicación del tratamiento de conservación que se defina en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, procederá exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el respectivo municipio o distrito.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Corresponde, en todo caso, a los municipios y distritos definir los mecanismos a través de los cuáles se garantizará el pago de las compensaciones de los terrenos o inmuebles calificados de conservación, bien sea en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

(...)

(Decreto 1337 de 2002, Artículo 1).

No se transcribió el párrafo porque no es aplicable al tema que aquí se revisa.

El párrafo del artículo 2.2.5.2.2 del mismo decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.5.2.2 Compensaciones mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo es uno de los mecanismos de que disponen los fondos de compensación municipal y distrital para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.

Tan solo en el evento en que el municipio o distrito haya definido la transferencia de derechos de construcción y desarrollo cómo mecanismo para el pago de la compensación por el tratamiento de conservación, en los términos que se establecen en los artículos 6, 7, 8, 9 y 10 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de los terrenos a los cuáles se haya asignado dicho tratamiento, podrán ser compensados mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el respectivo municipio o Distrito no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el presente capítulo.

PARÁGRAFO 1. Los municipios, sus entidades descentralizadas y las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental **mantendrán, en todos los casos, la posibilidad de adquirir los terrenos calificados por su**



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

normativa urbanística o ambiental cómo de conservación o protección ambiental¹.

(...) (Decreto 1337 de 2002, artículo 2)

En consecuencia, la transferencia de derechos de construcción para la gestión del suelo de la estructura ecológica distrital, desde el punto de vista jurídico, tiene los siguientes fundamentos:

1. La administración distrital ejercerá su facultad para adquirir los predios que conforman la estructura ecológica principal, en particular aquella localizada en el borde rural-urbano.
2. Para adquirir esos predios utilizará los derechos de construcción como mecanismo de pago, autorizado por la ley 388 de 1997.
3. Ese mecanismo se basa en un sistema de reparto de cargas y beneficios de carácter general, que concreta lo establecido en el artículo 68 de la ley 9ª de 1989 en el sentido de transferir o intercambiar edificabilidad entre inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura (los localizados en la estructura ecológica principal) y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad (los localizados en las áreas receptoras que se señalan más adelante, cuyos propietarios proyecten construir usos residenciales).
4. Para que los derechos de construcción puedan operar efectivamente como un medio de pago por la transferencia de dominio de los predios de la estructura ecológica principal era necesario crear la demanda por los m2 de construcción transferibles, condición que se logrará gracias a lo establecido en el numeral 2 del artículo 327 del decreto distrital 555 de 2021, consistente en la exigencia de compra de derechos de construcción.
5. De manera complementaria, la asignación de m2 de construcción transferibles se utilizará para promover programas de restauración de los predios de la estructura ecológica principal.
6. El decreto distrital 555 de 2021 autoriza a que una parte de los derechos de construcción y desarrollo podrán ser usados para venderlos en subastas, para apoyar la gestión del suelo de las zonas generadoras, como ya se ha indicado.

El decreto distrital 555 de 2021 introduce de manera casi generalizada los índices de construcción básicos y los índices adicionales para los tratamientos de renovación y de

¹ Resaltado fuera de texto



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

consolidación urbanas como mecanismo para la distribución de los beneficios del desarrollo urbano y de recuperación de los incrementos de los precios del suelo producidos por las acciones urbanísticas del estado.

Como lo señala su artículo 521, por regla general se define un índice de construcción base, que equivale a una edificabilidad básica vinculada a la garantía del núcleo esencial de la propiedad y se establecen edificabilidades adicionales a la básica, dentro de unos máximos, que quedan condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas o a la adquisición de derechos de construcción transferibles.

Este instrumento es un desarrollo del principio constitucional y legal de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, al posibilitar que los propietarios de predios de algunos de los componentes de la estructura ecológica principal, en razón de su potencial de destinación al uso público, además de otras funciones ambientales que cumplen, puedan recibir una proporción de los beneficios o aprovechamientos urbanísticos, a través de la transferencia de derechos de construcción, de acuerdo con las reglas que se señalan en el decreto reglamentario y se explican más adelante en este anexo técnico.

En el decreto 190 de 1994 se establecieron sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios de manera específica para el tratamiento de desarrollo y se incluyeron algunos enunciados generales para el suelo urbano en tratamientos distintos al de desarrollo, que fueron apenas parcialmente reglamentados en algunos decretos que desarrollaron el plan de ordenamiento territorial (POT) adoptado mediante ese decreto.

El nuevo POT, adoptado mediante el varias veces mencionado decreto distrital 555 de 2021, en tanto la ciudad crecerá en especial mediante la transformación de sus zonas ya construidas, versus la opción de la expansión urbana, introdujo obligaciones urbanísticas para los tratamientos de consolidación y renovación urbana, y también en mejoramiento integral, en contraste con lo ocurrido previamente.

Estas determinaciones tienen relación con los objetivos del Plan y con los componentes del modelo de ocupación del territorio, a partir de los cuales se establecen los ámbitos de reparto equitativo de cargas y beneficios y los tipos de obligaciones urbanísticas. Por tanto, antes de analizar el sistema de reparto específico que soporta la asignación de derechos de construcción transferibles como mecanismo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal, se revisarán los distintos sistemas de reparto contemplados en el decreto 555 de 2021.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Finalmente, es de tener en cuenta que el decreto distrital 555 de 2021, en el artículo 510, establece dos ámbitos espaciales de reparto equitativo de cargas y beneficios, el local y el general, según se indica en el punto siguiente. Dentro del ámbito general se incluye la gestión del suelo de la estructura ecológica principal.

El decreto reglamentario al cual hace referencia este Anexo Técnico definirá el alcance del término gestión del suelo que incluye la adquisición de predios, y las intervenciones necesarias para llevar a la práctica las decisiones de ordenamiento territorial para componentes de la estructura ecológica principal que podrán ser destinados al uso público.

2. La transferencia de derechos de construcción y desarrollo en el contexto de los distintos sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en la revisión general del plan de ordenamiento territorial

De conformidad con la ley 388 de 1997, en particular el artículo 6º, el ordenamiento territorial municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. “La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos”.

De acuerdo con este artículo, los planes de ordenamiento territorial articulan sus estrategias con las normas urbanísticas de uso y aprovechamiento del suelo para que los instrumentos contribuyan a concretar los objetivos y las decisiones de ordenamiento territorial.

En esta línea, el artículo 5º del decreto distrital 555 de 2021 dispone que “Los principios rectores del presente Plan y sus estrategias buscan concretar siete objetivos de largo plazo, a través de estrategias de las estructuras territoriales, proyectos estructurantes y actuaciones estratégicas que determinan el Modelo de Ocupación del Territorio, y se concretan en disposiciones normativas y en programas que garantizan el seguimiento de



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





su ejecución, los cuales se detallan en los componentes urbano y rural, y en el contenido programático del presente Plan”.

Los objetivos de largo plazo son:

1. Proteger la estructura ecológica principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad con su entorno rural. El Distrito Capital busca proteger, consolidar, conectar y apropiarse socialmente, todos los elementos de importancia paisajística y ambiental, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, actuales y futuros, y la calidad de los ecosistemas urbanos, rurales, distritales y regionales.
2. Incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados de la variabilidad y del cambio climático. El Distrito Capital incorpora la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial y la implementación de medidas de adaptación y mitigación que incidan en la protección de la vida y el bienestar de la población.
3. Mejorar el ambiente urbano y de los asentamientos rurales.
4. Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad. El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.
5. Promover el dinamismo, la reactivación económica y la creación de empleos
6. Reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador
7. Alcanzar el desarrollo rural sostenible.

El modelo de ocupación territorial, según se indica en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 555 de 2021, Libro I, Componente General, “... reconoce la interdependencia del suelo urbano y rural, en articulación con la región y propone una estrategia para el manejo de los bordes urbano-rurales, que contribuya a su articulación y consolidación. El eje de integración entre Bogotá y la Región es el río Bogotá, sobre el borde occidental de la ciudad a través de una estrategia de borde orientada a la recuperación integral, que se consolidará con la construcción de la red de parques del río Bogotá. La estrategia de bordes en el Distrito Capital se complementa con la consolidación de la Reserva Forestal Thomas van der Hammen en la pieza Norte, el Área



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

de Ocupación Pública Prioritaria (AOPP) de la franja de adecuación de los Cerros Orientales y el borde Sur, constituido por proyectos estratégicos como Cerro Seco y la inclusión de tres nuevos nodos de equipamientos rurales, Antonio Nariño, El Carmen y El Uval, con vocación educativa, cultural y de servicios para una producción agropecuaria basada en buenas prácticas”.

Además, dentro de los elementos regionales del modelo de ocupación del territorio se incluyen desafíos como los de consolidación de los paisajes bogotanos, a través de las áreas protegidas, la Reserva Thomas van der Hammen, los complejos de páramos, los corredores montañosos, las reservas forestales y los ríos y humedales que comparte con la Región Metropolitana.

El capítulo 5º del libro III del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamenta las normas urbanísticas, a través de usos del suelo y áreas de actividad e incluye en el artículo 265 las obligaciones urbanísticas definidas como “... un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Para tal efecto las cargas urbanísticas son:

1. De carácter local

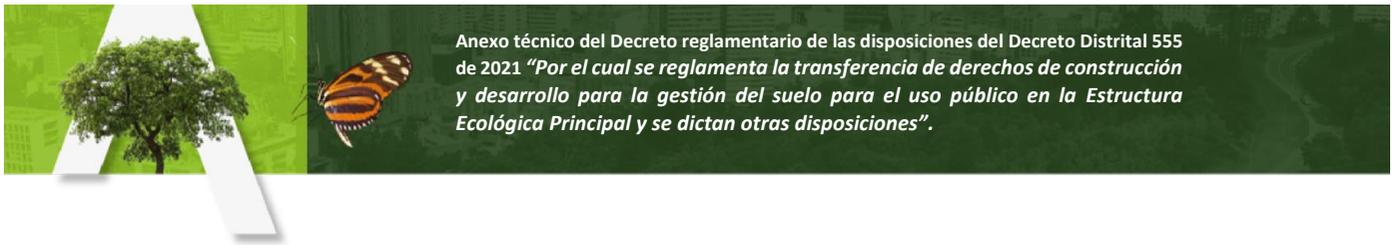
Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

- a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro
- b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.
- c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

- d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
- e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.
- f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
- g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.
- h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

2. De carácter general

Son aquellas obligaciones urbanísticas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

- a. De la Estructura Ecológica Principal: El suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los corredores ecológicos rurales y sobre las rondas hídricas de los nacimientos, ríos y quebradas.
- b. De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres.
- c. La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración.
- d. Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas.
- e. Los estudios y diseños necesarios para las obras y actividades requeridas para la ejecución de las cargas generales.
- f. Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

(PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de Manejo Ambiental”.

Según se indica en el artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021 existe una relación entre la determinación de las obligaciones y los incentivos urbanísticos por edificabilidad, que aplica de manera diferenciada para cada uno de los tratamientos, teniendo en cuenta una edificabilidad base, una edificabilidad efectiva y una edificabilidad adicional, que se calculan con base en la determinación del índice de construcción, de acuerdo con las definiciones contenidas en ese artículo.

Los ámbitos de distribución equitativa de cargas y beneficios y sus objetivos, de acuerdo con el artículo 510 del Decreto Distrital 555, son los siguientes:

1. A nivel local, busca garantizar que se surtan los procesos de desarrollo urbanístico y de densificación, generando los soportes urbanos requeridos en la proximidad.
2. A nivel general, busca garantizar el equilibrio territorial a través de instrumentos y mecanismos que permitan generar soportes urbanos en la escala distrital y regional; el traslado de las obligaciones urbanísticas entre áreas deficitarias y no deficitarias; la ejecución de obras de movilidad, de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, de espacio público adicional o de equipamientos para la concreción del modelo de ocupación territorial; y la gestión del suelo de la estructura ecológica principal.

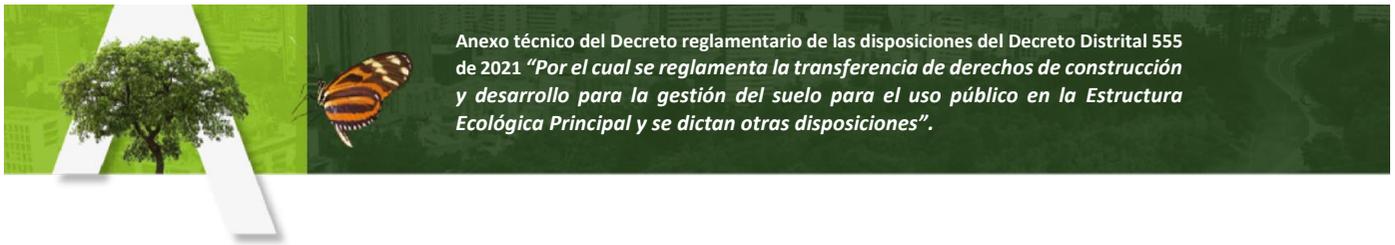
El artículo 519 ibidem enuncia de manera general las obligaciones urbanísticas que serán objeto de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo tanto, para efectos del diseño de la transferencia de derechos de construcción para la estructura ecológica principal, este artículo ha sido interpretado y aplicado de manera integral en relación con el artículo 265. Es relevante destacar que existen obligaciones urbanísticas de carácter local, intermedio, secundario y domiciliario, que son aquellas asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son, a su vez, un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Además, existen obligaciones urbanísticas de carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Por tanto, el POT contempla distintos tipos de obligaciones urbanísticas, distintos ámbitos y distintos mecanismos de equitativo de cargas y beneficios, como son:

1. Las obligaciones y los sistemas de reparto dirigidos a producir espacio público adicional o vías adicionales de carácter local o general. Esta es una condición necesaria en los procesos de densificación, para mantener o mejorar condiciones de calidad de vida y de funcionamiento de la ciudad.
2. Las obligaciones y los sistemas de reparto dirigidos a generar suelo para equipamientos sociales de carácter local.
3. Las obligaciones y los incentivos que buscan la construcción de vivienda de interés social o prioritario.
4. Las obligaciones y los sistemas de reparto relacionados con la estructura ecológica principal.
5. Las obligaciones y los sistemas de reparto relacionados con el sistema de transporte masivo.
6. Las obligaciones y sistemas de reparto para la construcción o para la actualización de las redes de servicios públicos domiciliarios

Además de estas obligaciones y estos sistemas de reparto que aplican en distintas escalas o ámbitos espaciales, según acaba de ser señalado, y que se organizan en relación con los tratamientos urbanísticos, existen otros que están referidos a localizaciones geográficas específicas, como son:

- Las Actuaciones Estratégicas que son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados, que se orientan a través de instrumentos de planeación de segundo nivel, que constituyen ámbitos específicos de reparto de cargas y beneficios.
- Las Áreas de Integración Multimodal, que corresponden a ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de transporte que tienen varias finalidades, entre ellas la aplicación de instrumentos de captura de valor (Art. 161 del decreto distrital 555 de 2021).
- La transferencia de derechos de construcción para bienes de interés cultural (Art. 330 del decreto 555), donde se vinculan sectores de interés urbanístico o bienes de interés cultural con áreas sometidas al tratamiento de renovación urbana que no estén localizadas en el ámbito de Actuaciones Estratégicas - AE o Áreas de Integración Multimodal AIM o en áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos.
- La transferencia de derechos de construcción para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal, donde se vinculan las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos con ciertos componentes de la estructura ecológica



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

principal, cuya localización en zonas de borde urbano rural y su potencial para permitir el uso público compatible con la conservación ambiental justifican su inclusión dentro de los sistemas de reparto equitativo. Estas áreas de actividad se localizan dentro y fuera del ámbito de las actuaciones estratégicas.

Se concluye, entonces, que la movilización de los incrementos de los precios del suelo, para generar mejores condiciones de calidad de vida y de inclusión social y mejores condiciones de funcionamiento de la ciudad, así como de protección ambiental, se concretará mediante la aplicación de criterios relacionados con las finalidades que se quieren alcanzar y con condiciones normativas en relación con ámbitos espaciales, donde cada uno genera beneficios para la colectividad y condiciones de equidad específicas.

Lo anterior busca explicar la razón por la cual la estructura ecológica principal localizada en el borde urbano-rural se vincula con unas áreas acotadas dentro del suelo urbano, para efectos de la transferencia de derechos de construcción, en tanto los distintos sistemas de reparto deben atender las distintas necesidades de los y las habitantes de la ciudad, como son la oferta de suelo para vivienda de interés social y prioritario, el acceso a nuevo espacio público urbano o al contacto con la naturaleza en suelo rural, actualización de redes de servicios públicos y mejores condiciones de movilidad.

A continuación, se explicará el sistema de reparto específico previsto para la estructura ecológica principal.

3. El sistema de reparto de soporte a la transferencia y a la subasta de derechos de construcción para la estructura ecológica distrital

El sistema de reparto para la transferencia de derechos de construcción para la estructura ecológica distrital se estructura a partir de los componentes que se explican a continuación, luego de señalar algunas definiciones relevantes para su comprensión.

3.1. Definiciones relevantes para los efectos del decreto al que corresponde este anexo técnico

Instrumentos de gestión y de financiación: Son mecanismos que implementa la administración distrital, con base en las normas legales y reglamentarias nacionales y en el Decreto Distrital 555 de 2021, para obtener recursos para la implementación de los planes, programas y proyectos del plan de ordenamiento territorial o para facilitar la ejecución de acciones y actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles, y la obtención de suelo o su destinación a las finalidades urbanísticas, sociales, económicas y ambientales definidas en dicho plan.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Algunos de los instrumentos, por su diseño y objetivos, comparten la naturaleza de instrumentos de financiación y de gestión del suelo, como ocurre con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Reparto equitativo de cargas y beneficios: Consiste en metodologías dirigidas a dar un tratamiento igual a los propietarios de predios que se encuentren en la misma situación urbanística, que parten del establecimiento de condiciones para que aquellos propietarios que se benefician de manera particular con mayores aprovechamientos urbanísticos, en uso y edificabilidad, aporten a la generación de soportes o destinen predios a atender necesidades colectivas de espacio público, infraestructuras, vivienda de interés social y prioritario y protección ambiental y del patrimonio cultural.

Cargas u obligaciones urbanísticas: Estos términos son sinónimos y hacen referencia a exigencias impuestas a los propietarios de predios que se benefician con aprovechamientos urbanísticos derivados de las normas de uso y edificabilidad y que consisten en cesiones o aportes de suelo, ejecución de obras, destinación de suelo a la construcción de vivienda de interés social y prioritario; pagos compensatorios en dinero o adquisición de derechos de construcción y desarrollo.

Certificados de derechos de construcción y desarrollo: Documentos que representan metros cuadrados que se pueden construir en ciertos sectores del suelo urbano o de expansión urbana, de conformidad con las disposiciones del plan de ordenamiento territorial.

Componentes de la estructura ecológica principal: La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes con categorías y elementos, así: 1) Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP, 2) Zonas de Conservación, 3) Áreas de Especial Importancia ecosistémica y 4) Áreas Complementarias para la Conservación (*artículo 41 Decreto 555 de 2021*).

Derechos de construcción y desarrollo: De manera general expresan el aprovechamiento del suelo regulado en las normas urbanísticas, en términos de edificabilidad y usos. En el caso de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo corresponden a metros cuadrados que se asignan a los propietarios de predios donde no es posible construir, para que sean vendidos a propietarios de predios urbanos que quieren acceder a mayor edificabilidad o a determinados usos, como un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Metros cuadrados transferibles: Es la individualización de los metros cuadrados que pueden ser vendidos por los propietarios de las zonas generadoras, que los recibieron como forma de pago de sus predios, en los casos en que la administración distrital decida adquirirlos.

El término transferible hace referencia a la circunstancia de que los derechos de construcción no pueden ser utilizados en el predio que los genera, sino que tienen como finalidad ser transferidos o vendidos a quienes los requieren para obtener una licencia para construir ciertos usos en suelo urbano o de expansión urbana.

Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, que resulta de la aplicación de los índices de ocupación y de construcción y de las obligaciones urbanísticas, de acuerdo con las normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial y las normas que lo desarrollen.

Índice de construcción: Es el factor numérico que multiplicado por el área de un terreno arroja el número de metros cuadrados que puede ser construido en un proyecto urbanístico o arquitectónico o que pueden ser transferido a terceros, cuando aplica el instrumento de transferencia de derechos de construcción.

Índice de Construcción Base: Es el factor numérico, aplicado en la forma previamente señalada, que se podrá concretar mediante una licencia urbanística en cada predio, sin el pago de obligaciones urbanísticas.

Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

Índice de Construcción Adicional: Equivale a la diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base.

Zonas generadoras: Conjunto de predios localizados dentro del suelo rural, con características comunes, que tienen restricciones normativas para la ejecución de proyectos de construcción, pero se les asigna derechos de construcción transferibles, como mecanismo alternativo de adquisición pública de suelo, bajo el objetivo de asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Zonas receptoras: Conjunto de predios localizados dentro del suelo urbano o de expansión urbana, con características físicas, económicas y normativas similares, para los que el plan de ordenamiento territorial impone la exigencia de adquirir derechos



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





de construcción transferibles, como requisito para licenciar edificabilidades adicionales o determinados usos, como el residencial.

3.2. Componentes del sistema de reparto

Vinculación entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos de construcción transferibles. Las zonas generadoras priorizadas están definidas en el plan de ordenamiento territorial y son precisadas en el decreto reglamentario, al igual que las zonas receptoras. Unas y otras podrían ser aumentadas en un futuro, siempre y cuando se mantenga un balance entre ellas y se verifique que existe la demanda por derechos de construcción.

Como se trata de un esquema y unos ámbitos específicos para la estructura ecológica distrital, se calcula la demanda por derechos de construcción transferibles con el fin de ser distribuida entre todos los predios de las zonas generadoras, según se explica más adelante.

1. **Zonas generadoras de los derechos de construcción transferibles**, que corresponden a los predios localizados en los componentes de la estructura ecológica distrital que el Decreto Distrital 555 de 2021 priorizó para que les aplicara el mecanismo alternativo de adquisición de suelo, mediante pago con derechos de construcción, en razón de su localización y de las funciones que cumplen en términos de conectividad, de protección de la biodiversidad, pero también en la posibilidad de oferta de uso público para el disfrute de los y las habitantes de la ciudad.

Se trata de terrenos localizados en suelo rural. Como se acaba de indicar, podrán ser incluidas otras zonas en el futuro, siempre y cuando hayan sido adquiridas las priorizadas y se hayan obtenido los recursos para habilitarlas al uso público.

2. **Zonas receptoras:** Son aquellas a las que el Decreto Distrital 555 de 2021 asignó el área de actividad de grandes servicios metropolitanos que corresponde, por regla general, a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos. (Artículo 240 del Decreto 555 de 2021 y Mapa n.º CU-5.2 "Áreas de actividad y usos de suelo"). Los predios localizados en esta área de actividad tienen una reglamentación particular, establecida en el artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021, en



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

relación con obligaciones y condiciones, dentro de las cuales se incluye la exigencia de comprar m² de construcción para usos residenciales en las zonas generadoras, exigencia que de alguna manera se puede equiparar a una obligación urbanística.

Estimación de la demanda: Como los certificados representativos de derechos de construcción van a ser utilizados como forma de pago de predios cuya propiedad será transferida a la Secretaría Distrital de Ambiente deben existir condiciones de certeza sobre su posibilidad de ser vendidos a los propietarios de predios en las zonas receptoras. Bajo esta premisa se calculó la demanda de la forma que se indica a continuación. Se destaca que la venta de los predios es voluntaria para los propietarios de las zonas generadoras, así como lo es la compra por parte de la administración distrital, pero, aun así, la estimación de la demanda total es importante para poder asignar en el decreto reglamentario los índices de construcción diferenciados a estas zonas generadoras.

Índices de construcción para establecer los m² de construcción transferibles: De acuerdo con la definición señalada previamente, corresponde al factor numérico que, multiplicado por el área de cada predio localizado dentro de la estructura ecológica principal, arroja el número de metros cuadrados que podrá ser vendido a propietarios de predios en las zonas receptoras, como forma de pago por la venta de los predios a la administración distrital.

El término “transferible” hace referencia a que no pueden ser utilizados *in situ* por sus propietarios, dadas las normas que les aplican y su objetivo exclusivo es que sean vendidos a quienes quieran construir usos residenciales en las zonas receptoras. Los compradores de esos metros cuadrados al pagar por ellos estarán pagando, indirectamente, por los predios que previamente deberán haber sido escriturados y entregados a la Secretaría Distrital de Ambiente o la entidad que haga sus veces. Podrán hacerlo en transacciones directas o a través de las subastas.

El Decreto Distrital 555 de 2021 ordena que se tenga en cuenta el estado de conservación de los predios, para asignar índices de construcción diferenciados, es decir, mayor número de metros cuadrados a quienes han conservado o restaurado sus predios.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

En síntesis, de conformidad con lo que se ha indicado previamente en este documento y con lo establecido en el decreto distrital 555 de 2021, las premisas del sistema de reparto son las siguientes:

- No se trata de reconocer y pagar compensaciones porque no está legalmente permitido en suelo rural y porque, aún en suelo urbano, la decisión de la administración distrital consiste en ejercer su facultad de adquirir los predios, cualquiera que sea la clasificación del suelo.
- En consecuencia, se trata de utilizar los certificados de derechos de construcción como forma de pago de la adquisición de suelo dentro de ciertos componentes de la estructura ecológica de la ciudad, bajo un esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- Los componentes de la estructura ecológica principal a la que aplica este instrumento cumplen funciones especiales dentro del ordenamiento territorial de la ciudad, por su localización en las zonas de borde rural-urbano y por su potencial para la destinación al uso público compatible con la conservación, que permitirá mejorar las condiciones de apropiación social de estas zonas como base para su protección, reducir las presiones derivadas de actividades que les producen deterioro y degradación, al tiempo que contribuyen a mejorar las condiciones de vida de los y las habitantes de la ciudad al ampliar sus posibilidades de contacto con la naturaleza.
- Los propietarios de predios dentro de las zonas generadoras, que opten por esta alternativa, recibirán derechos de construcción transferibles que les permitirán obtener un monto algo mayor que el equivalente al valor comercial en suelo rural y de protección, que es el que aplica para los procedimientos de adquisición pública de suelo, donde es preciso tener en cuenta la norma urbanística, según establecen las normas legales sobre avalúos.
- El valor que recibirán no será determinado de manera administrativa, mediante un avalúo de referencia o una fórmula, sino a través de condiciones de mercado, es decir, a través de las compraventas que libremente se realizarán entre los propietarios de terrenos en las zonas generadoras y en las zonas receptoras o a través de subastas adelantadas por una compañía fiduciaria.
- Los certificados de derechos de construcción podrán ser usados por propietarios de predios localizados en distintas zonas receptoras de la ciudad, y para distintos rangos de precio de las viviendas que se construyan y vendan, razón por la cual se elaborará, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, una tabla de equivalencia de metros cuadrados de los títulos representativos entre zonas o entre tipos de vivienda.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





A continuación, se explican cada uno de los componentes del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

4. Zonas generadoras de derechos de construcción transferibles

En los artículos 326 y 522 del Decreto Distrital 555 de 2021 fueron priorizadas las zonas generadoras, es decir, aquellas que hacen parte de la estructura ecológica principal cuyos propietarios contarán con la posibilidad de vender sus terrenos obteniendo a cambio derechos de construcción transferibles.

A su vez, esas zonas serán priorizadas en el decreto reglamentario, en función de la demanda estimada, en primer término y, además, de la reglamentación de las zonas receptoras. Así: Hasta tanto se adopten las Actuaciones Estratégicas tendrán prelación para la adquisición de predios mediante el otorgamiento de derechos de construcción transferibles el Área de Ocupación Pública Prioritaria de los Cerros Orientales y la Reserva Thomas van der Hammen. Esta disposición guarda relación con decisiones de ordenamiento territorial o judiciales.

Existe una orden contenida en una sentencia del Consejo de Estado, dentro de acción popular (radicado 25000-23-25-000-2005-00662-03(AP)), de adquirir los predios del área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales, con el fin de poner en funcionamiento un área de aprovechamiento ecológico con fines recreativos, como medida de compensación por la afectación al derecho colectivo a un ambiente sano y otros derechos similares, determinado en la mencionada sentencia.

Con respecto a la reserva Thomas van der Hammen existe una decisión adoptada por el Ministerio de Ambiente en 2000, recogida en una declaratoria aprobada en 2011 y un plan de manejo aprobado en 2014 por la CAR, concertado con la administración distrital y con las organizaciones ciudadanas, que contempla la adquisición de predios como base para adelantar acciones de restauración y protección. Dentro del seguimiento a la sentencia del río Bogotá existe una orden de dar cumplimiento al plan de manejo, incluida la adquisición de predios.

De otra parte, el parágrafo 1 del mencionado artículo 326 establece que la Secretaría Distrital de Ambiente podrá asignar, mediante resolución, derechos de construcción a áreas diferentes a las identificadas en este artículo, cuando los propietarios voluntariamente propongan acceder a este mecanismo, siempre y cuando sean terrenos que aseguren condiciones de conectividad y de continuidad de las áreas priorizadas. El



decreto reglamentario establecerá que se podrán considerar otras zonas de importancia ambiental como generadoras, en la medida en que se consoliden las áreas inicialmente priorizadas y se establezca su viabilidad.

De todas maneras, es de tener en cuenta que la estimación de la demanda en las zonas receptoras mostró que era difícil llevar a la práctica la posibilidad de extender las zonas generadoras más allá de las priorizadas.

La programación es la siguiente:

Desde el momento en que entre en vigencia el decreto reglamentario, con la demanda estimada para los predios localizados en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, que no hacen parte de Actuaciones Estratégicas se adquirirán:

1. Área de Ocupación Pública Prioritaria de los Cerros Orientales
2. Reserva forestal productora Thomas van der Hammen.

A partir del momento en que se apruebe la primera Actuación Estratégica se podrán adquirir terrenos en las demás zonas generadoras, además de las dos señaladas previamente:

1. La red de parques del río Bogotá, definida a la que se refiere el artículo 68 del Decreto Distrital 555 de 2021, que incluye el parque lineal del río Bogotá, establecido en el Acuerdo CAR 37 de 2018 y sus áreas complementarias para la adaptación al cambio climático, compuestas por una franja diferenciada por tramos discontinuos que se encuentra entre los tejidos urbanos de borde y el parque lineal.
2. La subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá.

En el Mapa n.º CG-3.2 Estructura Ecológica Principal, que hace parte del decreto distrital 555 de 2021, aparecen las zonas que se acaban de mencionar y en el Mapa CG-3.2.5. las áreas complementarias de conservación.

Según el artículo 66 del Decreto Distrital 555 de 2021, “...las áreas complementarias para la conservación son los espacios que, a partir de las condiciones biofísicas actuales, presentan parches de vegetación o relictos de ecosistemas naturales que aportan a la conectividad estructural y/o funcional ambiental y además ofrecen el soporte cultural, físico, ecológico y paisajístico al Distrito Capital, dotándolo de valores urbanísticos, estéticos, ambientales, organizativos y sensoriales”.



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

Estas áreas complementarias se encuentran conformadas por los Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, los Parques de Borde, las Áreas de resiliencia climática y protección por riesgo y la Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá que se encuentran en el ya mencionado Mapa CG-3.2.5 "Áreas complementarias para la conservación".

Los parques contemplativos y de la red estructurante que hacen parte de la estructura ecológica distrital, según el artículo 67 del decreto 555 de 2021, “son las áreas destinadas a las actividades de disfrute ambiental y conservación y actividades recreativas y deportivas al interior del suelo urbano y rural, las cuales deben mantener la funcionalidad y la conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal. Los parques de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal son todos los que en el anexo "Inventario de Espacio Público Peatonal y para el encuentro" se señalan como metropolitanos y los zonales con tipología contemplativa.

La reglamentación de los parques contemplativos y parques de la red estructurante que hacen parte de la estructura ecológica principal es la definida en la Sección del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro del Componente Urbano del presente Plan, de acuerdo con el parágrafo del artículo 67. Se adquirirán mediante transferencia de derechos de construcción las que se localizan en suelo rural.

Los parques de borde, según el artículo 68 del decreto 555 de 2021, son “...espacios abiertos que se localizan en los bordes urbanos y se configuran como espacios de transición y articulación entre los ambientes urbanos con áreas rurales y otros componentes de la Estructura Ecológica Principal. Los lineamientos para el diseño y construcción de los parques de borde se incorporarán en el Manual de Espacio Público a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación conforme a lo señalado en el componente urbano del presente Plan. Se trata de espacios continuos o discontinuos, que tienen como objetivo generar una transición y articulación espacial de los tejidos urbanos del borde con las dinámicas rurales, y están destinados a aportar al mantenimiento de la integridad ecológica de los ecosistemas colindantes”.

La red de parques del río Bogotá es una franja multifuncional de transición espacial para el uso y disfrute público en la cual se encuentran valores ecosistémicos y paisajísticos con fines recreativos, culturales, educativos, paisajísticos, de investigación, de valoración de la naturaleza y de prestación de servicios públicos, que posibilita intervenciones dirigidas a la puesta en valor del entorno natural y paisajístico del río, a su custodia, cuidado, turismo ecológico y movilidad en modos no motorizados.

Así mismo, es una estrategia de adaptación al cambio climático basada en ecosistemas.





La precisión de estas zonas se realizó con base en la *Base de datos geográfica del Decreto 555 de 2021: Decreto_555_2021_POT.gdb*:

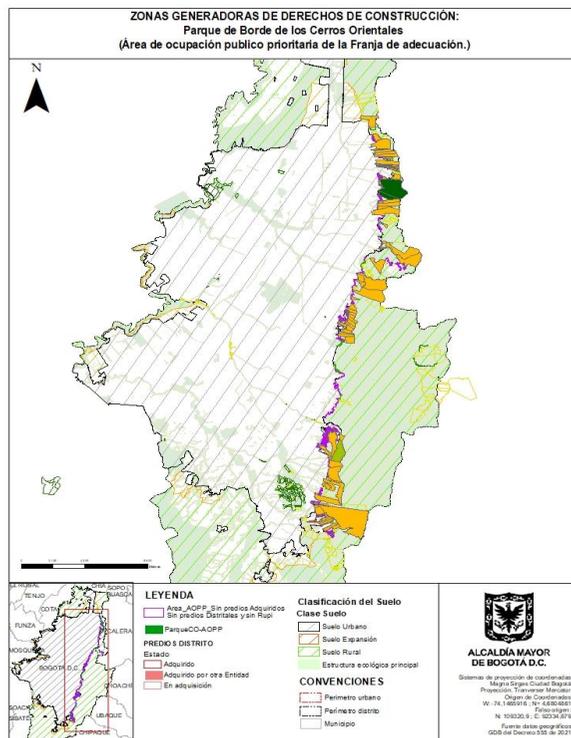
- Estructura Ecológica Principal: Est EcológicaPPAL_EEP
- Parques: EP Parques.

Como regla general, solamente se adquirirán terrenos localizados en suelo rural. Adicionalmente fueron identificados los de propiedad privada. Por tanto, algunas de las enunciadas en este punto para tener en cuenta el marco normativo de cada una de las zonas generadoras, no serán adquiridas a través del instrumento que aquí se reglamenta.

Más adelante, en el punto 3.2. se señalan las disposiciones de ordenamiento territorial o de reglamentación de usos del suelo que aplican a estas zonas generadoras.

4.1 Identificación general de los polígonos y determinación de su extensión

Parque de borde de los Cerros Orientales (Área de ocupación público-prioritaria de la Franja de adecuación): correspondiente a cinco polígonos con un área total de 526,39 hectáreas



Área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales. Fuente: SDP – Dirección cartografía



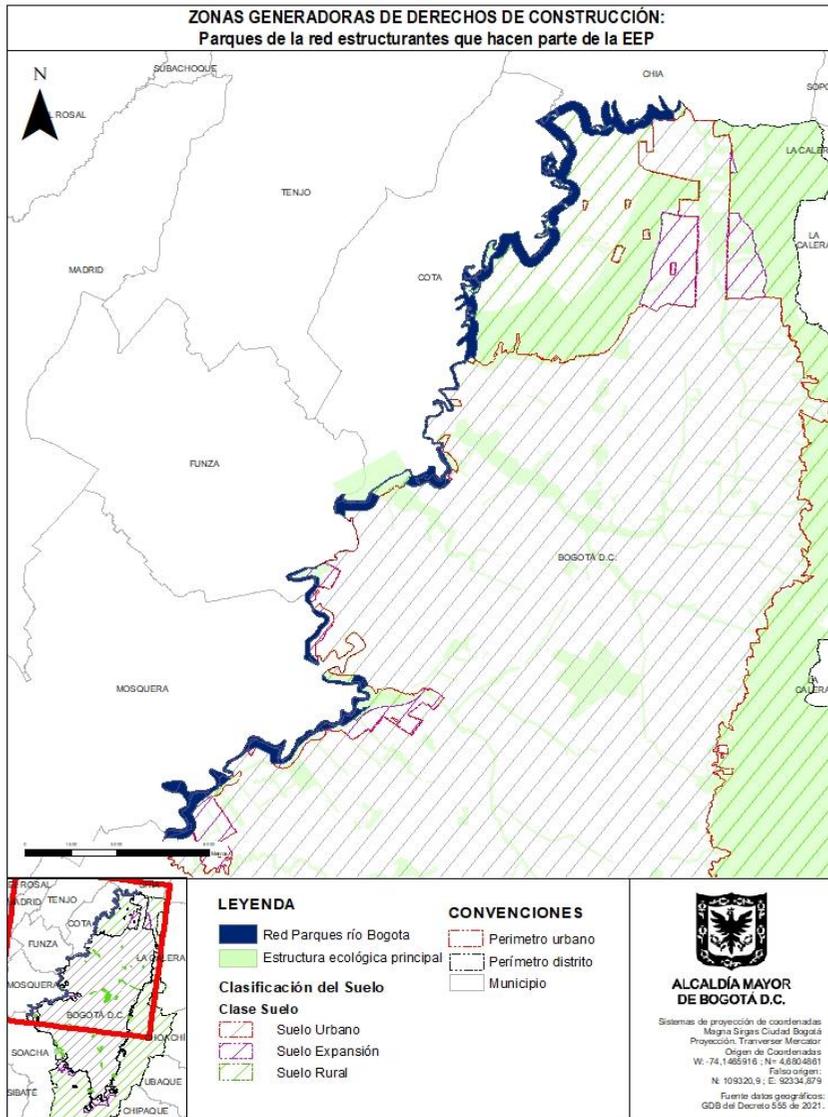
SECRETARÍA DE AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".

Red de Parques del río Bogotá: correspondiente a cinco polígonos con un área de 1.180,59 hectáreas:



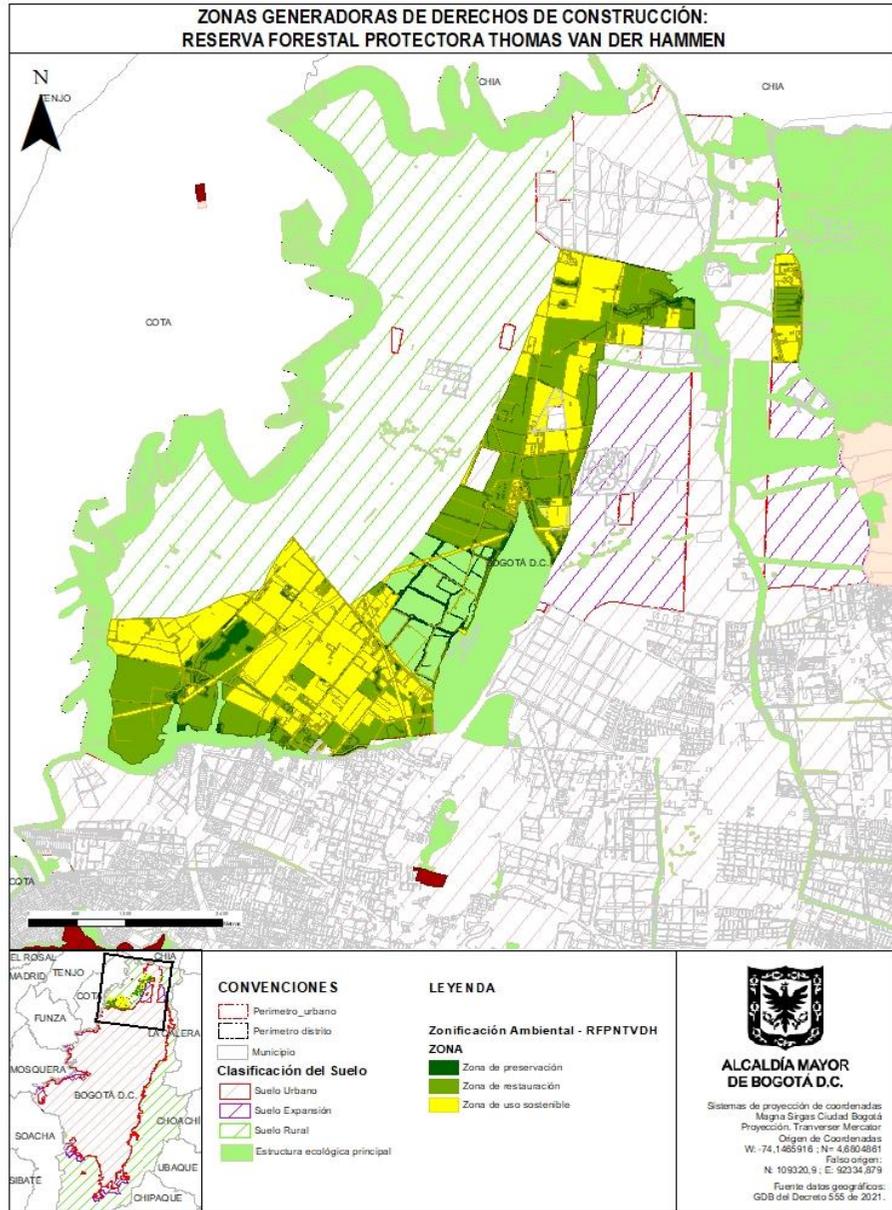
Red de parques del río Bogotá
Fuente: SDP – Dirección cartografía





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Reserva Forestal Productora del Norte, Thomas van der Hammen

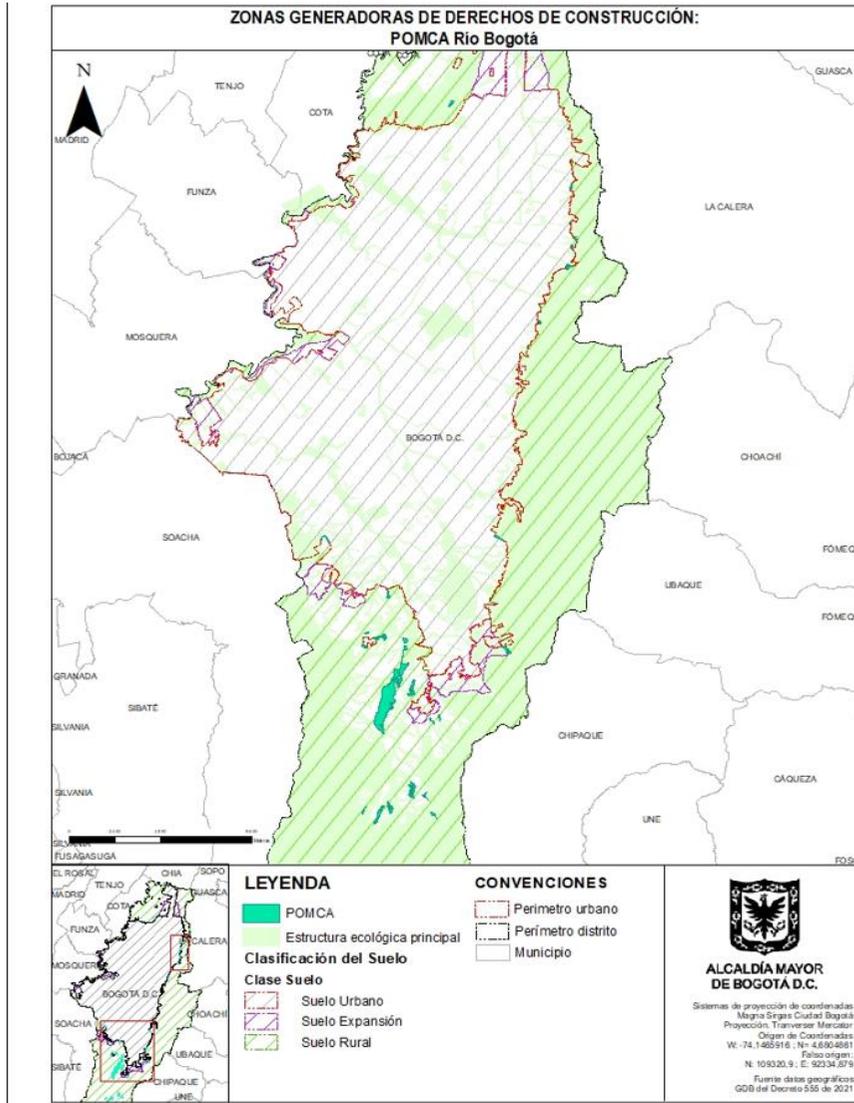


Reserva forestal regional productora del norte Thomas van der Hammen
 Fuente: SDP – Dirección cartografía





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".



Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA río Bogotá:
 Fuente: SDP – Dirección cartografía

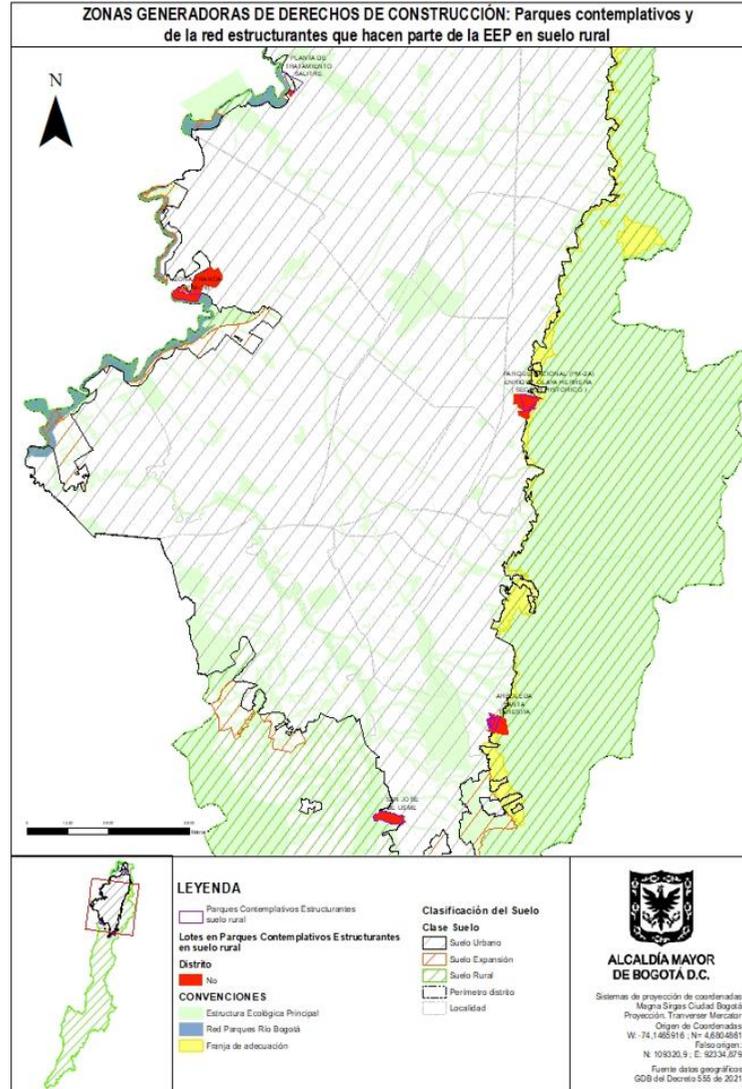


SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.



Otros parques contemplativos y de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal (EPP), localizados en suelo rural.

Depuración otros parques contemplativos

Fuente: SDP – Dirección cartografía



SECRETARÍA DE AMBIENTE





4.2 Precisión de la extensión de las zonas generadoras, según reglamentaciones, preexistencias y tipo de propiedad

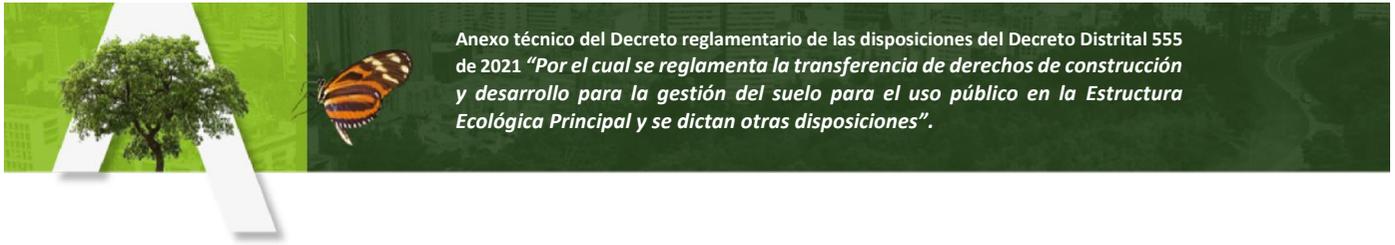
Existen predios dentro de las zonas generadoras que son de propiedad pública y otros que están en proceso de adquisición por parte de entidades distritales, particularmente en los Cerros Orientales.

Con respecto a la reserva Thomas van der Hammen, la siguiente es la situación relacionada con preexistencias. La clasificación general, según el plan de manejo ambiental, aprobado mediante Acuerdo 21 de 2014 del Consejo Directivo de la CAR:

Zona	Área - Hectáreas
Zona de preservación	81
Zona de restauración	553
Zona de protección al paisaje (Hacienda La Conejera)	138
Zona de uso sostenible	623
- Parque de Bolsillo "Colegio Hermanos Corazonistas"	0,9
- Cuerpos de agua superficial	
- Franja de protección de servicios públicos (antenas, redes gas y acueducto)	6,35
- Sistema vial	0,07
- Zona de servidumbre de la línea de distribución eléctrica de alta tensión	36
Usos preexistentes a la declaratoria de la Reserva	36
- Agropecuario	
- Comercio y servicios	
- Dotacionales	367
- Industrial	3
- Residencial	129
	12
	20

Las preexistencias diferentes al uso agropecuario o las áreas destinadas a vías o los cuerpos de agua superficial suman 243 hectáreas y la Hacienda La Conejera 138, para un total de 345 hectáreas, por tanto, habría que adquirir 1014 hectáreas. Esta es una superficie utilizada para efectos de definir el sistema de reparto, pero no excluye la posibilidad normativa de que los propietarios de la Hacienda La Conejera puedan vender parte de sus predios, si se ajustan a los objetivos de este instrumento.

Una vez revisada la capa con los predios de patrimonio inmobiliario RUPI del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y aquellos que dentro de sus atributos están marcados como de propiedad del Distrito, dentro de la



información catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. Se excluyeron las áreas que están siendo adquiridas por la EAAB, mediante convenio con la Secretaría Distrital de Ambiente.

Los otros parques contemplativos y de la red estructurante, de que tratan los artículos 66 y siguientes del decreto distrital 555 de 2021, fueron excluidos por estar localizados en suelo urbano o por ser de propiedad pública.

La síntesis de la identificación y el área a adquirir en las zonas generadoras priorizadas es la siguiente:

Zonas generadoras	Área total (hectáreas)	Suelo rural (hectáreas)	Suelo urbano (hectáreas)
Parque de borde de los Cerros Orientales Área de ocupación pública prioritaria de la Franja de Adecuación *	206	206	
Red Parques del río Bogotá	1096	981	115
Parque cerro Seco rural	58	58	
Parque cerro Seco urbano			
Reserva forestal Thomas van der Hammen	1014	1014	
Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA río Bogotá	263	263	
Otros Parques contemplativos que hacen parte de la estructura ecológica distrital, localizados en suelo rural	61	0	
Total	2637	2464	173

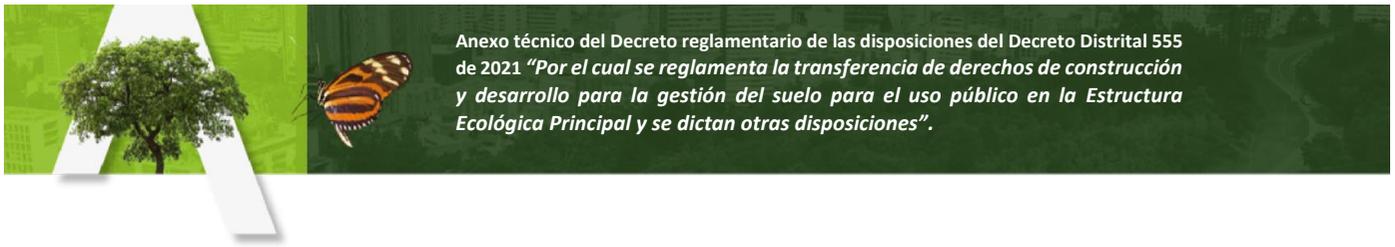
*Predios de propiedad privada, que no hacen parte de procedimientos de adquisición de terrenos en curso

Este es el primer insumo para implementar el sistema de reparto, en tanto las zonas priorizadas en el POT y precisadas según su propiedad, equivalen a **24.640.000 m²**, dato que servirá de base para establecer el balance en relación con la demanda estimada.

4.3 Decisiones de ordenamiento territorial de las zonas generadoras

La información relevante de las zonas generadoras y las decisiones de ordenamiento territorial a la que están sometidas, en particular la zonificación, se señalan a continuación, en tanto son pertinentes para cumplir con los objetivos de conservación y apropiación a través del uso público y para definir los criterios de priorización para la adquisición incluidos en el decreto reglamentario.





4.3.1. Parque de Borde de los Cerros Orientales – Área de Ocupación Pública Prioritaria de la Franja de Adecuación

Esta zona hizo parte de la reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá, creada por la resolución No. 76 de 1977, mediante la cual el Presidente de la República aprobó el acuerdo No. 030 de 1976 por el cual la Junta Directiva del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente –INDERENA declaró y alinderó dicha área de reserva forestal.

Mediante la resolución 463 de 2005 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial redelimitó esta área, con el fin de excluir del régimen de reserva forestal una zona con una extensión de 973 hectáreas donde, según el literal b) del artículo 5º se ordenó conformar a corto, mediano y largo plazo una Franja de Adecuación entre la ciudad y la Reserva Forestal, con el objetivo de constituir un espacio de consolidación de la estructura urbana y una zona de amortiguación y contención definitiva de los procesos de urbanización de los cerros orientales.

Esta Franja de Adecuación quedó compuesta por dos tipos de áreas: (i) Un Área de Ocupación Pública Prioritaria, adyacente al límite occidental de la Reserva; y (ii) Un área de Consolidación del Borde Urbano.

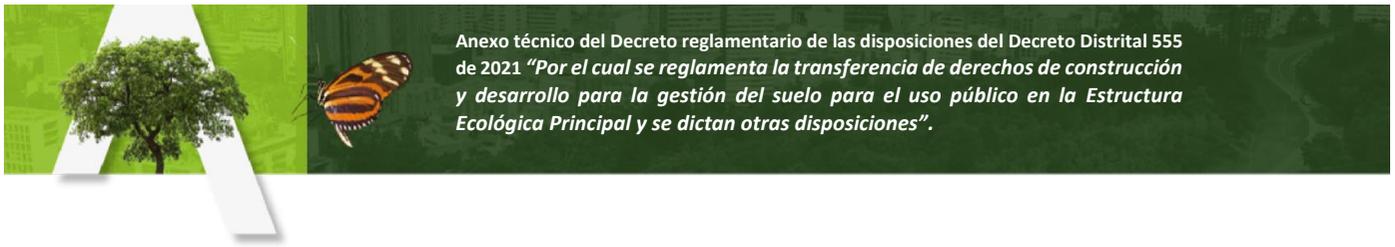
La mencionada resolución 463 de 2005 estableció en el mismo artículo 5º que “A las áreas excluidas de la reserva se les aplicarán los instrumentos previstos en la normatividad vigente con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios establecidos en el artículo 2º de la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997)”. La resolución 463 fue aclarada mediante la resolución No. 1582 de 2005, también del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Estas resoluciones fueron objeto de una acción popular dirigida a proteger el derecho colectivo al ambiente sano y otros derechos relacionados, y en sentencia de segunda instancia de la Sala Plena del Consejo de Estado (radicado No. 25000232500020050066203) se impartió la orden (2.2.) al Ministerio de Ambiente, la CAR y el Distrito Capital de Bogotá, de elaborar y ejecutar y financiar solidariamente, un *“Plan de manejo del área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura, de la franja de adecuación”*, en el área de *“canteras”*, *“vegetación natural”*, *“pastos”*, *“plantaciones de bosque”*, *“agricultura”*, ubicada en la franja de adecuación, y que corresponde al área de ocupación pública prioritaria, con el objeto de proyectar una gran zona de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad, de modo que compense los perjuicios ambientales sufridos por los habitantes de la ciudad y asegure los derechos a la recreación, el deporte y el aprovechamiento del tiempo libre, previstos en el artículo 52 de la Constitución Política.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

Según el segundo inciso de la orden 2.2. mencionada, esta zona de aprovechamiento ecológico debería entrar en funcionamiento con todos los elementos recreativos que resulten de este plan, a más tardar dentro de los 24 meses siguientes a la ejecutoria del fallo antes mencionado.

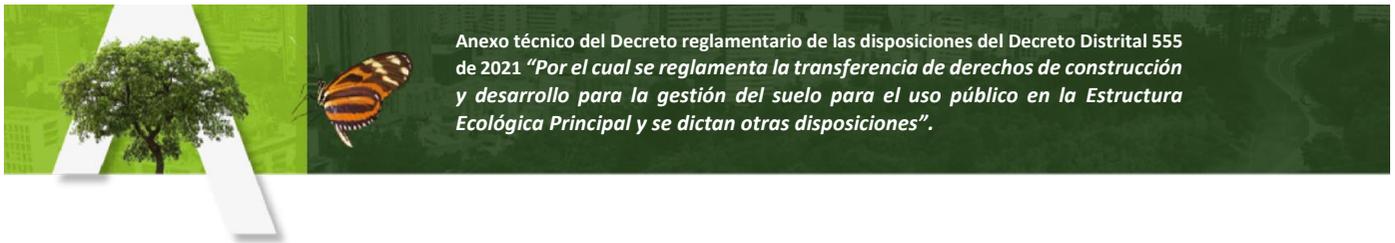
El mencionado Plan de Manejo fue adoptado mediante el decreto distrital 485 de 2015, cuyo proyecto fue presentado y revisado dentro del comité de seguimiento al cumplimiento de la sentencia de la mencionada acción popular.

Según el Artículo 2° del decreto que se acaba de mencionar, el objetivo general del Plan de Manejo es *“...definir una estrategia de ordenamiento y gestión para el Área de Ocupación Pública Prioritaria de la franja de adecuación de los Cerros Orientales de Bogotá, D.C., mediante el diseño e implementación de acciones para el control de la expansión urbana y la contribución a la consolidación del borde urbano oriental de la ciudad, la valoración del patrimonio ambiental, el mejoramiento de condiciones socio económicas de los pobladores de la franja, la habilitación de una zona de aprovechamiento ecológico para su uso y disfrute, y el fortalecimiento de las condiciones de conectividad de la estructura ecológica principal; dando cumplimiento al artículo 5 de la Resolución 463 de 2005 y a la sentencia proferida dentro de la acción popular número 25000232500020050066203, mediante la consolidación de una zona de amortiguación reconocida, construida y apropiada por sus pobladores y la ciudadanía en general, que armonice las dinámicas urbanas con la naturaleza de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá”*.

Según el artículo 7º del decreto distrital 485 de 2015 la siguiente es la zonificación del Área de ocupación pública prioritaria – AOPP –: 1. Zona de Conservación de la Biodiversidad. 2. Zona Agroecológica. 3. Zona de Manejo Paisajístico. 4. Zona de Manejo Silvicultural. 5. Zona de recuperación paisajística y ambiental.

Los usos principales y condicionados de cada una de las zonas son los siguientes:

Zona	Usos principales	Usos condicionados
Conservación de la Biodiversidad	Conservación, restauración ecológica, rehabilitación ecológica, recuperación ecológica e Investigación	Recreación pasiva, infraestructura para servicios públicos e infraestructura para el acceso.
Agroecológica	Transición Agroecológica, restauración ecológica, rehabilitación ecológica, y recuperación ecológica, de	Recreación pasiva, infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, residencial campesino



	acuerdo con lo definido en el artículo 4 del presente decreto, e investigación	
Manejo paisajístico	Restauración ecológica, rehabilitación ecológica, y recuperación ecológica	Recreación pasiva, investigación, infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, residencial campesino y producción agroecológica
Recuperación paisajística y ambiental	Recreación pasiva, recuperación, rehabilitación e investigación	Infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, recreación pasiva, y residencial campesino y producción agroecológica

Como se observa, la recreación pasiva es un uso principal en la zona de recuperación paisajística y ambiental y un uso condicionado en las demás.

El Decreto distrital 555 de 2021 no incluye la categoría recreación pasiva. Por tanto, bajo su vigencia corresponde aplicar la tipología de parque contemplativo incluida en su artículo 123 para los parques estructurantes y de proximidad, que se define así: “Parque Contemplativo: Promueve la riqueza y diversidad de coberturas vegetales en espacios diseñados para el disfrute ambiental y las actividades humanas de bajo impacto. Se enfocan en una relación de tipo contemplativo y educativo a través de la permanencia y el recorrido”.

A continuación, se muestran las áreas según la zonificación:

Zonificación	Área (ha)
Zona de manejo silvicultural	145,6
Zona de manejo paisajístico	110,5
Zona de conservación de biodiversidad	180,1
Zona de recuperación paisajística y ambiental	38,4
Zona agroecológica	51,7
Total	526,30



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





4.3.2. Red de parques del río Bogotá

Bajo la vigencia del decreto distrital 190 de 2004 esta área tuvo la denominación de zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA). En el Decreto Distrital 555 de 2021 toma la denominación que se acaba de indicar.

Según el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 555 de 2021 – Anexo 10, se trata de “... una franja multifuncional de transición espacial para el uso y disfrute público en la cual se encuentran valores ecosistémicos y paisajísticos con fines paisajísticos, recreativos, culturales, educativos, de investigación, de valoración de la naturaleza y de prestación de servicios públicos que posibilita intervenciones dirigidas a la puesta en valor del entorno natural y paisajístico del río, a su custodia, cuidado, turismo ecológico y movilidad en modos no motorizados. Así mismo, corresponde a una estrategia de adaptación al cambio climático basada en ecosistemas”.

La Red de Parques del río Bogotá está conformada por el Parque Lineal del río Bogotá y las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático.

La Red de Parques del río Bogotá del decreto distrital 555 de 2021 acoge el proyecto de Parque Lineal del río Bogotá adoptado mediante el Acuerdo CAR 37 de 2018, cuyo objetivo es consolidar la estrategia de recuperación y descontaminación del río Bogotá y desarrollar un instrumento para dar cumplimiento a la Sentencia A.P. 90479-01 del Consejo de Estado.

La administración y gestión del Parque Lineal del río Bogotá en el suelo rural y de expansión urbana está a cargo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca. El Distrito Capital determinará las entidades distritales encargadas de la administración y gestión de los asuntos de su competencia en relación con la ejecución de proyectos en la Red de Parques del río Bogotá, sin perjuicio de las competencias de las autoridades ambientales.

Las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático están compuestas por una franja diferenciada por tramos discontinuos paralela al cauce que se encuentra entre los tejidos urbanos de borde y el Parque Lineal del río Bogotá. Sus vocaciones funcionales estarán caracterizadas, en parte, por el territorio circundante de cada uno de los tramos, con énfasis en la rehabilitación ecológica y paisajística, la conectividad ecosistémica, la recreación y la localización de equipamientos. Las áreas pueden estar asociadas, en relación de contigüidad, continuidad o superposición a humedales, cuerpos de agua, canales, áreas rurales, parques urbanos y regionales, infraestructuras de servicios, así como equipamientos públicos y privados. La administración y gestión de las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático está a cargo de la Secretaría



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

Distrital de Ambiente, en coordinación con el IDRD y los sectores vinculados a los equipamientos públicos y privados que allí se ubiquen.

La revisión general del POT asume como determinantes el Acuerdo 17 de 2009 - CAR “Por medio del cual se determina la zona de ronda de protección del río Bogotá” y la Resolución 497 de 2019 - CAR “Por medio de la cual se adopta la variación del ancho de la franja de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá (ZMPA) para el área correspondiente al borde occidental de la ciudad de Bogotá, D.C.”

A estas áreas se aplica la zonificación prevista en el artículo 69 del decreto distrital 555 de 2021 para los parques de borde, que es la siguiente:

Articulación urbana y restablecimiento: Son zonas orientadas a robustecer la integración espacial y funcional entre los tejidos urbanos y los espacios abiertos en las áreas del borde urbano, mediante la localización de equipamientos y espacio público. Así mismo, pueden ser áreas que actualmente cuentan con determinadas zonas ocupadas y/o edificadas, cuya función ecosistémica, recreativa, deportiva, dotacional, de conocimiento y paisajística puede ser restablecida.

Áreas de uso, goce y disfrute: Constituyen zonas enfocadas a la restauración, rehabilitación y recuperación ecosistémica, así como al conocimiento, en donde pueden realizarse actividades de contemplación, observación, conservación y recreativas.

Áreas de conservación y restauración: Son zonas cuya vocación principal es la conservación, restauración, rehabilitación y recuperación de los ecosistemas y hábitat

4.3.3. Reserva Forestal Productora Thomas van der Hammen

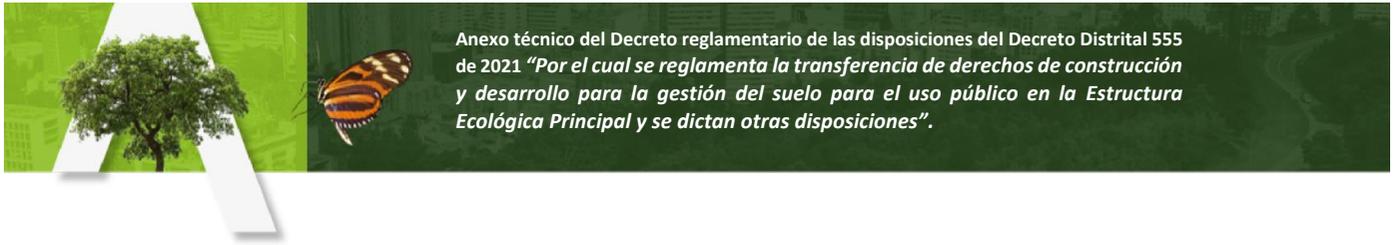
Esta reserva hace parte de la estructura ecológica distrital y corresponde a las áreas que cuentan con algún tipo de declaratoria por parte del gobierno nacional con categorías que no hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, y que de acuerdo con el artículo 2.2.2.1.3.1 del Decreto 1076 de 2015 son consideradas como estrategias de conservación in situ que aportan a la protección, planeación y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país.

En el marco de la estrategia de paisajes sostenibles del POT, la Reserva Forestal Productora Thomas Van der Hammen, contenida en la Pieza Norte, tiene como función principal proteger para la conservación los valores del patrimonio natural y cultural, y



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

conectar a Bogotá con los municipios de Sabana Centro a través de Cota y Chía, de manera que se contrarreste la tendencia a la conurbación con estos municipios.

Esta reserva surge dentro del trámite de concertación ambiental del primer plan de ordenamiento territorial de la ciudad, trámite adelantado entre 1999 y 2000, donde se produjo un desacuerdo entre el gobierno distrital y la CAR, en relación con la propuesta de expansión urbana, entre otros temas. De conformidad con la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan, ese desacuerdo fue resuelto por el Ministerio de Ambiente, a través de las resoluciones 1153 de 1999, 475 y 621 de 2000, con base en el concepto de un panel de expertos conformado por el gobierno nacional.

El panel propuso una zonificación para el sector norte del distrito capital, dentro de la cual incluyó una Franja de conexión, restauración y protección (Zona 3 según los considerandos de la resolución 475 de 2000) recomendación que fue acogida por el Ministerio en el sentido de constituir una franja de conexión de los pequeños relictos de bosque entre sí, con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá, de tal suerte que se dé continuidad (oriente – occidente) a dichos ecosistemas con el fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional.

Se estableció un ancho mínimo de esa franja de 800 metros, de manera que funcione como un “elemento fundamental para equilibrar las demandas pasadas, presentes y futuras de desarrollo de Bogotá frente a la oferta natural en su territorio, la cual resulta una necesidad inaplazable considerando la relación existente a la fecha entre áreas libres y ocupadas de la ciudad, lo que evidencia el déficit de las primeras con respecto a las segundas”.

De acuerdo con estas consideraciones, en la parte resolutive de la resolución 475 de 2000, en el artículo 4º se estableció que recibirían el tratamiento de áreas protegidas 1. La Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo Ambiental del río Bogotá y de los elementos del sistema hídrico (AP-1) que conectan con la Reserva Forestal Regional del Norte prevista en el numeral siguiente.

2. La Reserva Forestal Regional del Norte de que trata el artículo 5º de la presente Resolución, correspondiente a la franja límite de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá con el sistema valle aluvial del río Bogotá - Humedal La Conejera, con un ancho mínimo de 800 metros, en sus puntos más estrechos (AP-2).



SECRETARÍA DE
AMBIENTE



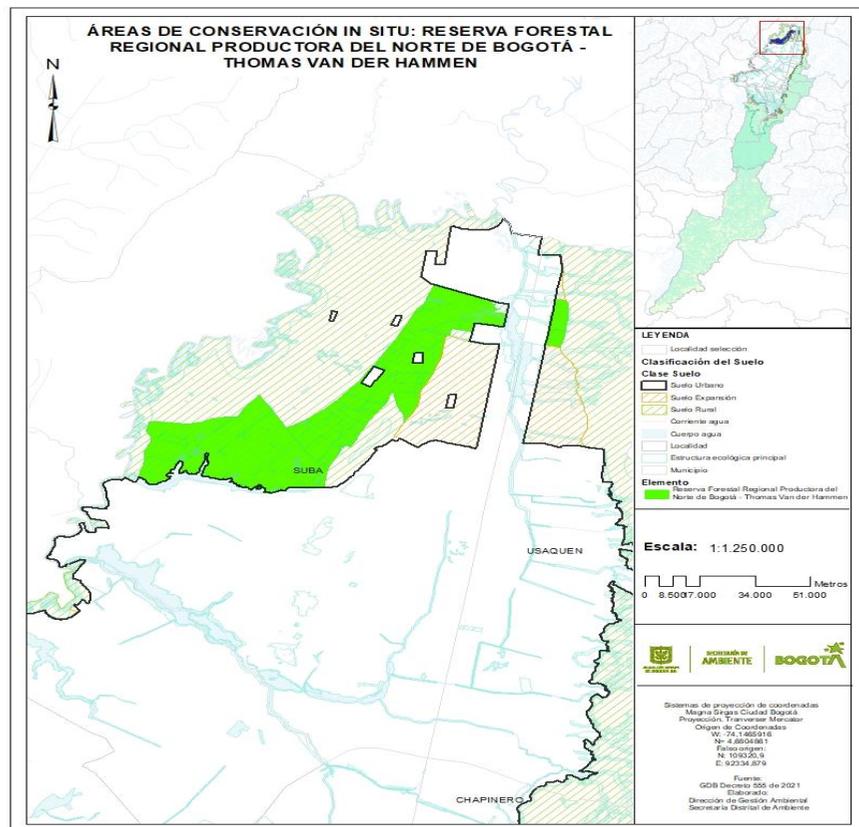


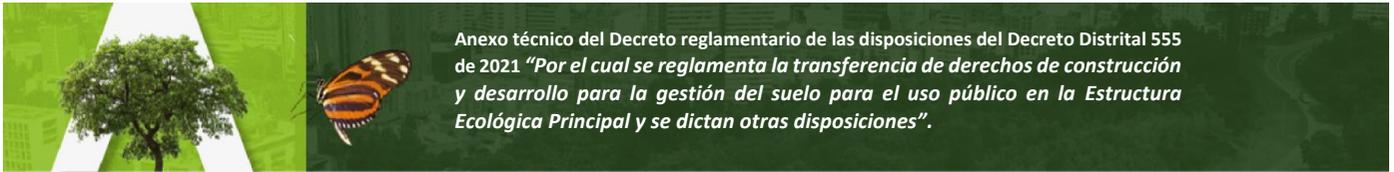
Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

3. Los Parques Ecológicos Distritales de Humedales, correspondientes a los que se deberán desarrollar alrededor de los humedales ubicados en las zonas de las que trata la presente Resolución (AP-3).

Por tanto, hacen parte de la mencionada Franja de conexión, restauración y protección (denominada área protegida – AP2), la Reserva Forestal Regional del Norte, que el Ministerio ordenó fuera declarada, en los términos del artículo 5º de la resolución 475 y una porción del corredor de la autopista que coincide con esta Franja, en los términos del artículo 7º.

La Reserva fue declarada como una reserva regional productora mediante el Acuerdo 11 de 2001 del Consejo Directivo de la CAR y su plan de manejo ambiental fue adoptado mediante al acuerdo 21 de 2014, también del Consejo Directivo de la CAR, delimitación incluida en el decreto distrital 555 de 2021, así:

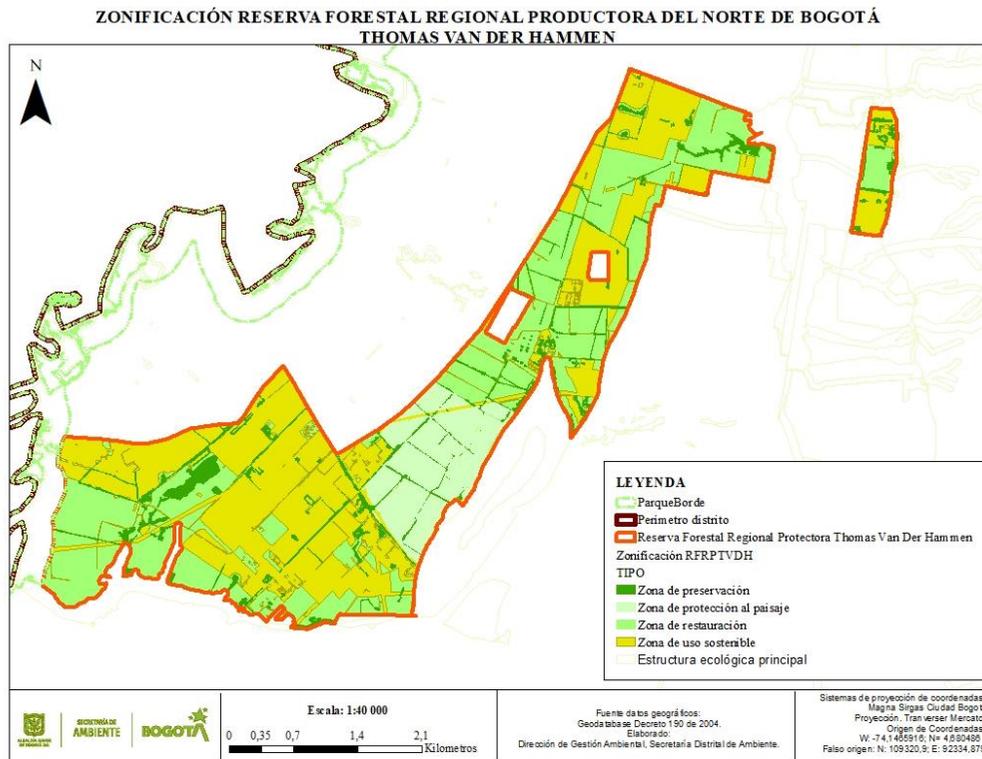




Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

El plan de manejo ambiental estableció la siguiente zonificación:

- Zona de Preservación.
- Zona de Restauración.
- Zona de Protección al Paisaje.
- Zona de Uso Sostenible: Compuesta a su vez por la Subzona de Uso Múltiple y la Subzona de Alta Densidad de Uso.



Zona de preservación

Su objetivo general es el mantenimiento y favorecimiento del desarrollo de las coberturas nativas y otros tipos de ecosistemas regionales, por procesos de sucesión natural y/o restauración ecológica pasiva, de tal manera que se sostengan las cualidades naturales y la diversidad biológica en su desarrollo evolutivo. De conformidad con lo anterior, las acciones de manejo en esta zona buscan generar conectividad y mantener los atributos





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

de composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

Esta zona comprende un área de 81,46 hectáreas, equivalentes al 5,84 % del territorio de la reserva, de la cual forman parte las unidades descritas a continuación:

a) Sistemas hídricos. Incluyen las unidades naturales diferenciadas de humedales naturales y la quebrada La Salitrosa. Ocupan 9,40 hectáreas, equivalentes al 0,67 % de la reserva;

b) Vegetación natural y seminatural. Son aquellas áreas naturales o seminaturales, que, por su naturaleza, bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas. Estas áreas se identifican en el mapa de cobertura vegetal como vegetación natural y seminatural: bosque secundario, matorral y vegetación de ronda, e incluyen el Bosque de Las Mercedes. Ocupan 46,90 hectáreas, equivalentes al 3,36 % de la reserva;

c) Canales. Para efectos del presente plan, se denominan canales aquellos elementos llamados localmente “vallados”. Corresponden a cauces artificiales, revestidos o no, que se construyen para conducir las aguas lluvias hasta su entrega final en un cauce, en este caso, el río Bogotá o al humedal Guaymaral. Ocupan 25,17 hectáreas, equivalentes al 1,80 % de la reserva.

Las unidades de manejo que conforman la Zona de Preservación se sujetarán al siguiente régimen de usos:

- **Usos principales:** Forestal protector con especies nativas y restauración ecológica.
- **Usos compatibles:** Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no impliquen la tala, investigación científica, educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo, adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfo ecológica y monitoreo ambiental.
- **Usos condicionados:** Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos en el Plan, e infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna; y a su integración paisajística al entorno natural;



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".

- b. La infraestructura de servicios públicos domiciliarios únicamente se permitirá para el desarrollo de los usos principales y compatibles previstos en el presente plan;
- c. La extensión de las redes de servicios públicos domiciliarios se sujetará a la aprobación de la CAR, previa determinación de las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

Usos prohibidos: Urbanización, vivienda nueva, construcción de nueva red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, tala de especies nativas salvo las excepciones previstas en el ordenamiento jurídico vigente, minería, agropecuarios, plantaciones forestales con especies exóticas, dotacionales, industriales, comerciales, recreación activa, y todos aquellos que no están contemplados como usos principales, compatibles o condicionados.

Zona de restauración

De acuerdo con el Decreto nacional número 2372 de 2010 se define como "el espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica.

Las acciones encaminadas a la recuperación de estas áreas deberán estar orientadas a la rehabilitación y restablecimiento de las condiciones naturales originales, a través de actividades de revegetalización y restauración ecológica, con el fin de lograr en el futuro la conectividad de los elementos naturales; y de estos a su vez con los demás ecosistemas de la región, posibilitando de esta forma el tránsito de la fauna nativa y los flujos de energía. En tal sentido, una vez se logren los objetivos de la restauración, la zona adoptará la condición de "preservación".

La Zona de Restauración comprende un área de 552,68 hectáreas, equivalentes al 39,61 % del territorio de la reserva, e incluye las unidades descritas a continuación:

a) Áreas de infiltración para recarga de acuíferos. Son aquellas áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general, la cobertura vegetal de bosque sustentada por areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos de remoción en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

En el área de la reserva, esta zona corresponde a la franja de 30 metros localizada al pie del Cerro La Conejera (borde occidental del Cerro) y el costado oriental del polígono ubicado en la localidad de Usaquén contra la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá. Estas áreas ocupan 4,35 hectáreas, equivalentes al 0,31 % de la reserva;



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".

b) Áreas periféricas a nacimientos, cauces de quebradas y humedales. Estas zonas corresponden a las franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos; y no inferior a 30 metros de ancho, paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas y alrededor de humedales naturales.

En el área de la reserva, estas unidades de manejo corresponden al corredor ecológico sobre el área del nacimiento de la quebrada La Salitrosa, a los 30 metros paralelos al nivel máximo de aguas de los humedales naturales y a cada lado del cauce de la quebrada La Salitrosa. Ocupan 22,80 hectáreas, equivalentes al 1,63 % de la reserva;

c) Coberturas exóticas e invasoras. Entre ellas se encuentran las plantaciones forestales y cercas vivas con especies exóticas, como pinos, cipreses, eucaliptus, acacias y zonas invadidas por retamo espinoso y liso, las cuales ocupan 26,25 hectáreas, equivalentes al 1,88 % de la reserva;

d) Suelo de protección por riesgo. Corresponde a los terrenos que presentan condición de riesgo alto y medio asociado a degradación por fenómenos de remoción en masa o por presentar condición de amenaza alta por inundación, zonas que se identifican en el Mapa número 06 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, decreto 190 de 2004, "Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación". Ocupan 9,80 hectáreas, equivalentes al 0,70 % de la reserva;

e) Rellenos antrópicos. Corresponden a las áreas identificadas en el mapa de cobertura del suelo que se han destinado a la disposición de materiales y residuos. Ocupan 43,85 hectáreas, equivalentes al 3,14 % de la reserva;

f) Franja de borde oriental de la reserva. Corresponde a la franja de 100 metros que marca el límite entre la zona de expansión urbana y la zona de reserva. Ocupa 21,13 hectáreas, equivalentes al 1,51 % de la reserva;

g) Corredor de conectividad ecológica. Corresponde a los sectores identificados como conectores ecológicos, con los cuales se busca articular funcionalmente la reserva con la estructura ecológica regional, y contribuir con el equilibrio ambiental de la ciudad y la región. Ocupan 424,50 hectáreas, equivalentes al 30,43 % de la reserva.

Para la Zona de Restauración, se determina el siguiente régimen de usos:

- **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas y restauración ecológica.
- **Usos compatibles:** Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no implique la tala, investigación científica, educación ambiental, recreación pasiva,



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





ecoturismo, adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica, producción de material vegetal para la restauración ecológica, monitoreo ambiental, generación y recuperación de humedales artificiales.

• **Usos condicionados:** Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos en el plan, mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, y la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna, y a su integración paisajística al entorno natural;
- b. El aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes está condicionado a la sustitución con vegetación nativa, sin aplicar cambio en el uso del suelo;
- c. La infraestructura de servicios públicos domiciliarios únicamente se permitirá para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados previstos en el presente plan;
- d. La extensión de las redes de servicios públicos domiciliarios se sujetará a la aprobación de la CAR, previa determinación de las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

• **Usos prohibidos:** Urbanización, vivienda nueva, construcción de red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, tala de especies nativas salvo las excepciones previstas en el ordenamiento jurídico vigente, minería, agropecuarios, plantaciones forestales nuevas con especies exóticas, dotacionales, industriales, comerciales, cacería, recreación masiva, cultivos bajo invernaderos y todos aquellos que no están contemplados dentro de los usos principales, compatibles o condicionados.

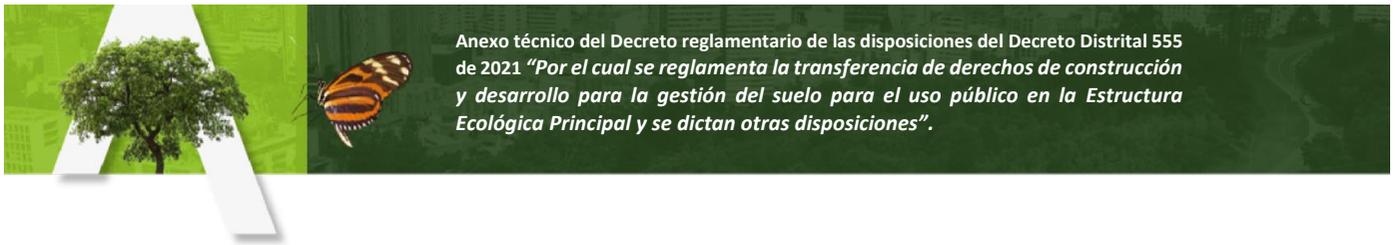
Zona de protección al paisaje

Según el Acuerdo CAR 16 de 1998, corresponden a "*aquellas áreas que deben manejarse en forma especial, por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan*". En la reserva, corresponde a la Casa Hacienda La Conejera y su inmediato terreno perimetral, ubicados en el lote Barajas Norte de la localidad de Suba, declarados por el Ministerio de Cultura como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, mediante la Resolución número 1640 del 24 de noviembre de 2004. Ocupa 138,28 hectáreas, equivalentes al 9,91 % de la reserva. En principio, esta zona no tendría acceso a derechos de construcción transferibles para su adquisición, salvo que los usos previstos en su plan de manejo se ajusten al uso contemplativo establecido en el POT.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Zona de uso sostenible

Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de conservación. Las acciones encaminadas al uso sostenible de estas áreas se deben orientar a utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo.

Esta zona comprende un área de 622,73 hectáreas, equivalentes al 44,64 % del territorio de la reserva, e incluye la Subzona de Uso Múltiple y la Subzona de Alta Densidad de Uso. En razón de que tiene asignados usos sostenibles, esta zona no sería priorizada para la asignación de derechos de construcción transferibles, pero se han incluido dentro del cálculo de los índices de construcción transferibles, en tanto el decreto distrital 555 de 2021 contempla esta posibilidad para sus propietarios.

El artículo 47 del decreto distrital 555 de 2021 sobre el componente “Zonas de conservación” de la estructura ecológica principal, señala que incluye las áreas que son estratégicas y que aportan a la protección, planeación y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país y del Distrito Capital, declaradas por las autoridades nacionales, regionales o Distritales y que no hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Está conformado por las siguientes categorías y elementos:

1. Áreas de Conservación In Situ.
2. Sistema Distrital de Áreas Protegidas.

Las áreas de conservación in situ (Artículo 48 del decreto distrital 555 de 2021) son aquellas que cuentan con algún tipo de declaratoria con categorías que no hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, que de acuerdo con el artículo 2.2.2.1.3.1. del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, son consideradas como estrategias de conservación in situ por su aporte a la protección, planeación y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país. La reserva forestal regional productora del norte de Bogotá D.C. “Thomas van der Hammen hace parte de esta categoría y el artículo 50 del decreto distrital 555 de 2021 remite al régimen de usos contenido en el Plan de Manejo Ambiental adoptado por el Acuerdo 21 de 2014 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), régimen que se indicó previamente.

Las áreas correspondientes a cada zona son las siguientes:





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Zona	Área Hectáreas	–
Preservación		
a) Sistemas hídricos	9,40	
b) Vegetación natural y seminatural	46,90	
c) Canales	25,17	
Total	81,46	
Restauración		
a) Áreas de infiltración para recarga de acuíferos	4,35	
b) Áreas periféricas a nacimientos, cauces de quebradas y humedales	22,80	
c) Coberturas exóticas e invasoras	26,25	
d) Suelo de protección por riesgo	9,80	
e) Rellenos antrópicos	43,85	
f) Franja oriental de borde oriental de la reserva	21,13	
g) Corredor de conectividad ecológica	424,50	
Total	552,68	
Protección al paisaje	138,28	
Uso sostenible		
a) Subzona de Uso Múltiple		
b) Subzona de Alta Densidad de Uso	622,73	

4.3.4. Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá

De acuerdo con la clasificación de los componentes de la estructura ecológica principal contenida en el artículo 41 del Decreto Distrital 555 de 2021, esta subzona corresponde a las áreas complementarias para la conservación, al igual que los parques contemplativos y de la red estructurante, los parques de borde y las Áreas de Resiliencia Climática y protección por riesgo. En el artículo 66, previamente transcrito, se definen las áreas de conservación, que aparecen en el mapa CG-3.2.5 del decreto 555 de 2021.

Según el artículo 72 del mismo decreto, las áreas que hacen parte de la categoría Subzona de manejo ambiental del POMCA río Bogotá provienen de la zonificación ambiental del POMCA, y “... contemplan ecosistemas estratégicos, páramos, humedales, zonas de recarga de acuíferos, bosques secos, bosque denso y áreas de interés de conservación” (...).

“Los lineamientos de manejo para esta subzona son:

1. Los ecosistemas y áreas de importancia ambiental presentes en esta subzona son humedales, zonas de recarga de acuíferos, bosques y tierras identificadas con la clase ocho (8) en capacidad de uso del POMCA.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

2. Las medidas de administración para el desarrollo de actividades contempla aquellas encaminadas a conservar y proteger el ecosistema y los recursos naturales presentes. Solo se permite el aprovechamiento de productos no maderables del bosque y el desarrollo de investigaciones.

Se encuentra restringida la vivienda rural y áreas de pan coger y no se podrán desarrollar actividades agrícolas intensivas y semiintensivas, pecuarias intensivas y extensivas, hidrocarburos, minería, tala, quema, caza y obras hidráulicas para desecación”.

4.4 Criterios de priorización para la adquisición de los predios ofrecidos en venta mediante certificados de derechos de construcción y desarrollo.

Al tener en cuenta que dentro de las áreas generadoras se puede encontrar una oferta de predios significativa, se hace necesario establecer criterios de priorización para la adquisición que sean armónicos con las capacidades administrativas de la Secretaría Distrital de Ambiente. Tales criterios están asociados a la localización, el tamaño, la accesibilidad, las decisiones judiciales, así como las presiones o amenazas de origen antrópico que puedan poner en riesgo la calidad ambiental del ecosistema.

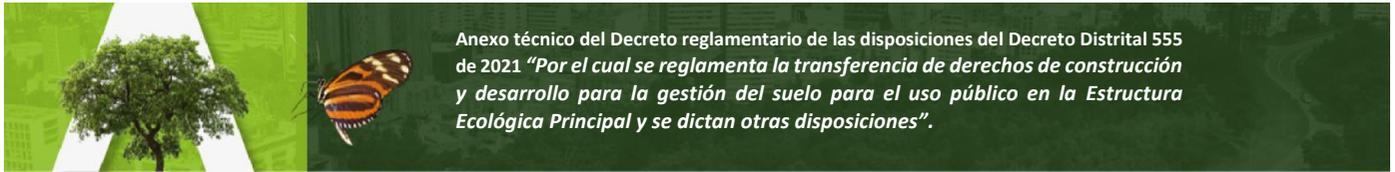
Criterio	Puntaje
Tamaño del predio: Mayor a 10 hectáreas	20 puntos
Tamaño del predio: entre 5 y 10 hectáreas	15 puntos
Tamaño del predio: Entre 1 y 5 hectáreas	10 puntos
Accesibilidad: Acceso directo desde una vía pública, vehicular o peatonal	15 puntos
Colindancia con predio de propiedad pública	15 puntos
Localización en zonas que deban ser destinadas al uso público por órdenes judiciales	20 puntos
Zonificación como de preservación o restauración en los planes de manejo o predios preservados o restaurados	20 puntos
Amenaza de loteos, ocupaciones u otras actividades ilegales	10 puntos

Los anteriores criterios de priorización para las compras aplicarán cuando los derechos de construcción que correspondan a los predios ofrecidos superen el 75 % de la demanda estimada para el respectivo año.



SECRETARÍA DE AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

4.5 Contexto de los Acuerdos para la conservación y restauración

Es un acuerdo voluntario entre dos o más actores que busca preservar, restaurar y realizar usos sostenibles de la biodiversidad, así como generar conocimiento ambiental, garantizando el bienestar de los ciudadanos.

Los recursos para ejecutar estas acciones provienen de fuentes financieras del Estado y alianzas con privados. Los proyectos buscan principalmente conservar las condiciones ambientales de los ecosistemas en los que se firman.

Los acuerdos de conservación se sustentan en el siguiente marco:

- Que el artículo 11 de la Ley 165 de 1994 por medio de la cual se aprueba el «Convenio sobre la Diversidad Biológica», establece que cada parte contratante, «en la medida de lo posible y según proceda, adoptará medidas económicas y socialmente idóneas que actúen como incentivos para la conservación y la utilización sostenible de los componentes de la diversidad biológica». Por lo anterior le corresponde al Estado colombiano desarrollar e implementar incentivos y estrategias para la conservación de la biodiversidad.
- Que la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó en septiembre de 2015 la Agenda 2030 para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que también tiene la intención de fortalecer la paz universal y el acceso a la justicia. Los Estados miembros de las Naciones Unidas, entre ellos Colombia, aprobaron una resolución en la que reconocen que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y lograr un desarrollo sostenible.
- Que en la implementación de estrategias de conservación que promueve la SDA conforme con su competencia en conjunto y participación con diferentes actores tanto públicos como privados, institucionales y comunitarios, se lleva a cabo el principio ODS 15: Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación.

5. Zonas receptoras

Como ya se indicó, las zonas receptoras son aquellas localizadas en tratamientos de consolidación o de renovación urbana que tengan asignada el área de actividad de grandes servicios metropolitanos según el Mapa CU-5.2 del decreto distrital 555 de 2021, titulado “Áreas de actividad y usos de suelo” (Artículo 326 del decreto distrital 555 de



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





2021). El artículo 522 del mismo decreto añade que se trata de terrenos que no estén incluidos dentro de Actuaciones Estratégicas-AE o Áreas de Integración Multimodal AIM.

Aun así, el mismo artículo 326 dispone que se podrán definir posteriormente otras zonas receptoras, mediante reglamentación. Por consiguiente, luego de realizar las estimaciones de demanda, como se indica más adelante, se tomó la decisión de considerar como zonas receptoras todas aquellas que tienen asignada el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, cualquiera que sea su localización.

Las zonas receptoras no incluidas en el ámbito de actuaciones estratégicas o de integración multimodal, tienen una extensión total de 1.427 hectáreas y están integradas por 5.874 predios.

Las incluidas en el ámbito de Actuaciones Estratégicas tienen una extensión total de 930 hectáreas y están conformadas por 5177 predios.

5.1. Condiciones bajo las cuales se podrán licenciar usos residenciales en las zonas receptoras.

El artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021 contiene las condiciones bajo las cuales se podrán licenciar usos residenciales en los predios que tienen asignada el área de actividad de grandes servicios urbanos metropolitanos que se consideran zonas receptoras de derechos de construcción, bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo 243 titulado “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, que serán aplicadas en la forma en que se explican a continuación.

1. De conformidad con el artículo 233 del mencionado decreto distrital, los usos residenciales son aquellos asignados a la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.
2. En las zonas receptoras, es decir, las que corresponden al área de actividad de grandes servicios metropolitanos, el uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida entre las siguientes alternativas: el área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, o la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 sobre el área de terreno.



La preexistencia de los usos que se acaban de mencionar se corroborará a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o de reconocimientos previos.

3. Las “soluciones habitacionales con servicios” se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se desarrollarán mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.

De acuerdo con el artículo 233 del Decreto distrital 555 de 2021 las “soluciones habitacionales con servicios” se destinan a estudiantes, adulto mayor o medicalizadas.

4. Para construir vivienda multifamiliar y colectiva se requiere la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP que, de todas maneras, no es una obligación exigida en las áreas receptoras, pero el promotor del respectivo proyecto puede decidir libremente construirla y eximirse de la compra de certificados de derechos de construcción.

Además, se deberá cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

1. **Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público:** Para proyectos que superen el índice de construcción base (IC Base) de 1.3, se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AT * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m² de suelo

AT = Área de terreno en m² de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (Ice) en suelo según la siguiente tabla:



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
$ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5%
$3 < ICe \leq 4$	10%
$4 < ICe \leq 5$	15%
RENOVACIÓN URBANA	
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
$ICe \leq 1,3$	N/A
$1,3 < ICe \leq 6$	20%
$IC > 6$	25%

Fuente: decreto distrital 555 de 2021

El pago compensatorio en dinero cuando la cesión de suelo sea menor a 400 metros cuadrados aplicará para las áreas de grandes servicios metropolitanos localizadas en el ámbito de Actuaciones Estratégicas, más no para las áreas receptoras de derechos transferibles de la estructura ecológica principal, en tanto con la compra de esos derechos la administración distrital adquirirá suelo u obtendrá recursos para aumentar el uso público en los parques de borde.

2. **Compra de derechos de construcción.** Por cada m² que vaya a ser licenciado para uso residencial se deberá adquirir derechos de construcción transferible a un propietario de predios en las zonas generadoras o en las subastas que realice la administración distrital, teniendo en cuenta la tabla de equivalencias entre tipos de vivienda y zonas, que establezca la Secretaría Distrital de Planeación.
3. **Obligación urbanística para redes:** Deberá cumplir con las condiciones establecidas para la obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario. Esta obligación está contemplada en el artículo 321 del decreto distrital 555 de 2021.
4. **Obligación de VIS y VIP:** Según el numeral 4 del artículo 327 del decreto 555 de 2021 no se exige cumplir con la obligación urbanística para VIS y VIP definida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción”.

El numeral 5 establece, no obstante, que “Como mínimo el 15 % de los certificados de construcción y desarrollo adquiridos deberán ser utilizados para vivienda de interés social”.

5. **Obligación urbanística para equipamiento público.** Los proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 m² deberán cumplir con la obligación contemplada en el artículo 329 del decreto 555 de 2021, en el ámbito del proyecto, obligación que consiste en destinar el 3 % del área del terreno o el 3 % del área construida a equipamientos públicos.

Con respecto al numeral 2, que contiene la exigencia de adquirir derechos de construcción, es preciso tener en cuenta que un propietario de un predio localizado en las zonas receptoras deberá adquirir el número de metros cuadrados necesario para licenciar un proyecto con esos usos, salvo las excepciones que se acaban de señalar. Eso se traduce en la adquisición de los certificados representativos de los derechos de construcción que se ajusten al número requerido. Los mt² que podrán vender los propietarios de predios en las zonas generadoras dependerán de los índices de construcción diferenciados según el estado de conservación que, a su vez, se establecerán de acuerdo con la estimación de la demanda y su vinculación a la extensión de las zonas generadoras que se busca adquirir mediante este mecanismo.

5.2. Depuración de las zonas receptoras, como base para estimar la demanda por derechos de construcción transferibles

El equipo de la Secretaría Distrital de Planeación realizó un análisis de detalle de los predios localizados en las zonas receptoras, con el fin de identificar en cuáles sectores y predios se podrá generar una demanda efectiva por usos residenciales que son los que deben adquirir derechos de construcción transferibles, en tanto existen condiciones físicas y de mercado para desarrollar proyectos con esos usos, en el marco de las normas establecidas en el POT.

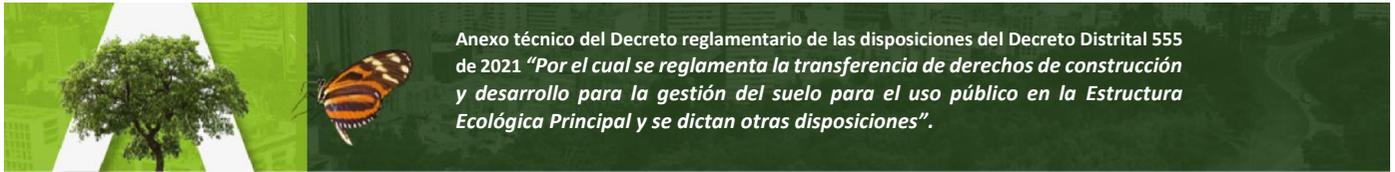
Para ello aplicaron los siguientes filtros:

- i) Para la realización de las modelaciones se excluyeron las áreas que corresponden a espacio público preexistente u otros usos públicos, los bienes de interés cultural y los predios que ya habían concretado altas edificabilidades o donde se presenten incompatibilidades entre uso residencial e industrial.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

- ii) Además, se excluyeron los predios cuya área individual fuera igual o menor a 500 Mt2, bajo el supuesto de la dificultad de concretar proyectos objeto de demanda de derechos de construcción.
- iii) Se excluyeron, para efecto de las modelaciones, los precios cuyo valor de referencia de terreno más construcción, con base en los avalúos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital fuera menor a \$1.000.000.00 porque este era un indicador de que podrían ser predios con restricciones para ser densificados.
- iv) Además, se excluyeron de las modelaciones predios cuya área de terreno individual sea mayor o igual a 100.000 m2, cuyo desarrollo no se considera potencialmente viable pues corresponden a equipamientos o dotacionales con vocación de permanencia en el mediano plazo o que requieren periodos más largos de gestión.

El resultado final luego de esta depuración fue un total de 1.034 predios en área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos fuera de Actuaciones Estratégicas, con una extensión de 706 hectáreas:

Primer ajuste de las zonas receptoras para la estimación de la demanda de derechos de construcción y desarrollo	Tratamiento de Consolidación	Tratamiento de Renovación Urbana	Total
Predios	587	447	1.034
Hectáreas	537,92	168,31	706,23

Este es el número de predios y hectáreas donde, de acuerdo con las condiciones físicas y normativas, podrían ser viables proyectos que demanden mt2 de construcción para usos residenciales. Más adelante se explica el cálculo de la demanda efectiva, a partir de modelaciones financieras.

Los mismos filtros se aplicaron a las zonas receptoras localizadas en el ámbito de Actuaciones Estratégicas, obteniendo adicionalmente el siguiente resultado:

Primer ajuste de las zonas receptoras para la estimación de la demanda de derechos de construcción y desarrollo en Actuaciones Estratégicas	Tratamiento de Consolidación	Tratamiento de Renovación Urbana	Total
Predios	8	1.266	1.274
Hectáreas	2,3	341,89	344,19



6. Estimación de la demanda por derechos de construcción transferibles y precio de los metros cuadrados de construcción transferibles

Una vez depurados los predios de las zonas receptoras donde se consideran viables proyectos que incluyan usos residenciales, según lo indicado previamente de este documento, es decir, de acuerdo con sus características físicas y normativas, se realizaron modelaciones masivas, con base en la técnica residual, para mostrar la viabilidad financiera de los proyectos.

6.1. Ajuste de la demanda a partir de la viabilidad financiera

Por viabilidad financiera se entiende que existe un margen en el desarrollo del proyecto inmobiliario para pagar por los m² de construcción transferibles que serán asignados a los propietarios de predios en la estructura ecológica principal, sobre la base de que el promotor o constructor de un proyecto inmobiliario debe comprar un predio dentro de las zonas receptoras y, por tanto, al aplicar la técnica residual, a partir del valor de las ventas de los aprovechamientos que podrá construir y comercializar, menos los costos directos e indirectos y una utilidad aceptable, establece la incidencia en las ventas de las cargas urbanísticas impuestas en el POT y de la compra de derechos de construcción, de acuerdo con las disposiciones del artículo 327 del decreto distrital 555 de 2021, que se indican más adelante.

Para realizar estas modelaciones se tuvieron en cuenta supuestos del mercado inmobiliario como los siguientes:

- Índices de construcción efectivos según área de terreno, dentro de los límites normativos establecidos en el mencionado decreto.
- Estacionamientos adicionales y compensación de estos.
- Precios de venta de vivienda calificada como de interés social (VIS).
- Precios de venta de vivienda NO VIS, en función del valor del suelo.
- Indicadores de Costos directos, de acuerdo con la altura estimada de las edificaciones resultantes.
- Indicadores de Costos indirectos.
- Utilidad mínima, como % de las ventas.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





La relación entre el área de los terrenos y los índices efectivos de construcción que harían viables proyectos inmobiliarios, entre 2,00 y 6,00, es la siguiente:

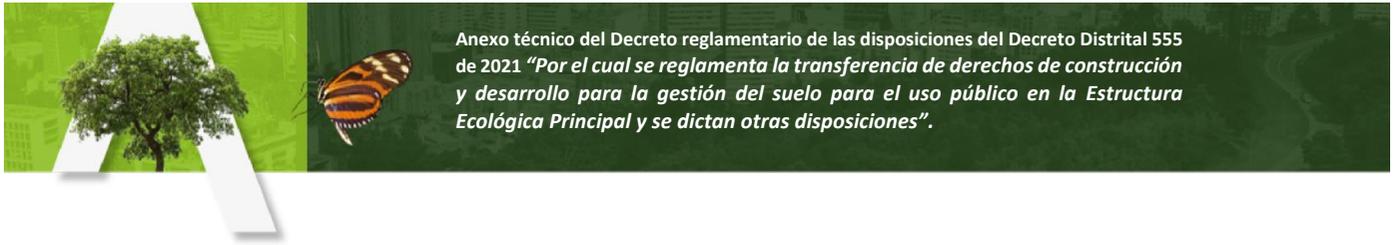
Área de Terreno	ICe Máximo Asignado para la modelación
=500 m ²	2,00
1000 m ²	3,00
1500 m ²	4,00
2000 m ²	4,50
2500 m ²	5,00
3000 m ²	5,50
>3001 m ²	6,00

Esta relación se estableció con base en los siguientes supuestos:

- Que los predios son potencialmente viables cuando la edificabilidad efectiva resultante de aplicar el índice de construcción relacionado en la tabla anterior es como mínimo en doble de la edificabilidad existente antes de la ejecución del proyecto.
- Que los precios de venta deben tener la capacidad de asumir los costos, las cargas urbanísticas y la adquisición de derechos de construcción.
- A la edificabilidad efectiva resultante se le descuenta la edificabilidad en usos industriales o dotacionales que se identifique que deba permanecer en el predio de la zona receptora; es decir, la mayor área que resulte entre los metros cuadrados preexistentes o la resultante de aplicar el factor 0.8 del área de terreno, conforme está establecido en las normas de usos del POT.

Los precios de venta de los inmuebles con uso residencial se estimaron a través de dos factores : los precios de venta de los productos inmobiliarios se infieren de los precios de los terrenos más las edificaciones en caso de existir, y se compara con los precios de venta de proyectos similares.

Con base en estas modelaciones se estimó una edificabilidad global en las zonas receptoras localizadas dentro y fuera del ámbito de Actuaciones Estratégicas, que sirvió de base para establecer una bolsa que podrá ser distribuida entre los propietarios de predios de las zonas generadoras previamente identificadas y ajustada en este documento y otra que se destinará a las subastas para financiar la habilitación de los parques de borde u otros componentes de la estructura ecológica.



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Tenemos entonces:

Ítem	Tratamiento de renovación	Tratamiento de consolidación	Total
Suelo en zonas receptoras viables fuera de Actuación estratégica. Hectáreas	74	34,54	108,44
Demanda por m2 de construcción transferibles desde EEP M2 zonas receptoras fuera de Actuación estratégica (Edificabilidad total menos índices básicos)	1.671.763 m²	3.622.111 m²	5.293.873 m²
Suelo en zonas receptoras viables en Actuación estratégica. Hectáreas	142,88	10,91	153,79
Demanda por m2 de construcción transferibles desde EEP M2 zonas receptoras en Actuación estratégica (Edificabilidad total menos índices básicos)	6.639.789	549.930	7.189.719 m2
		Total Demanda Estimada	12.483.592 m2

Es de tener en cuenta, como ya se indicó, que la demanda originada en las zonas receptoras localizadas fuera del ámbito de actuaciones estratégicas empieza a operar desde la fecha de vigencia del decreto reglamentario y aquella correspondiente a las actuaciones estratégicas a medida que se aprueban los decretos que las adopten o que se cumpla el plazo establecido en los artículos 480 y 483 del POT.

Estos cálculos se realizaron con base en las condiciones normativas, pero hay que tener en cuenta que para que se concrete la viabilidad de los predios con tratamiento de consolidación deben acceder a las condiciones del tratamiento de renovación.

Si esa demanda estimada se divide en 13 años de vigencia adicional esperada del POT, se tiene un consumo promedio anual de 960.000 mt2 construidos para usos residenciales, que será revisada a continuación, en el contexto del comportamiento de la construcción en la ciudad.

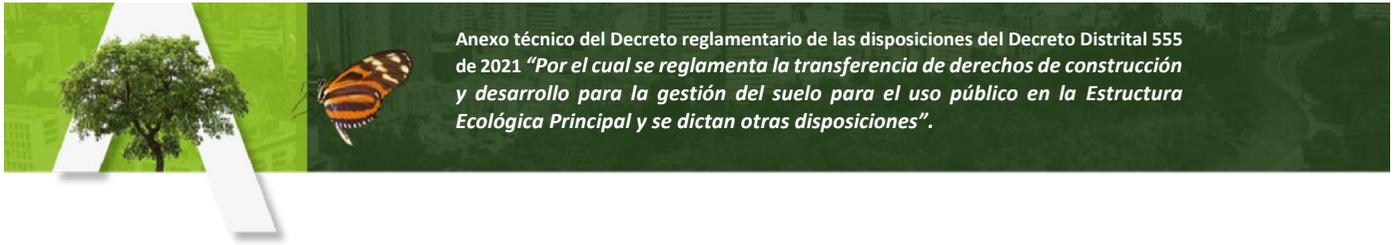
6.2. La demanda estimada y el comportamiento de la construcción en la ciudad

La concreción de la demanda estimada dependerá, como ocurre con el sector de la construcción, de condiciones macroeconómicas; en particular, de la inflación, de la evolución de los costos de construcción y del crédito; también de decisiones de política pública del gobierno nacional y de la dinámica socioeconómica de la ciudad relacionadas



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





con las condiciones de empleo, el nivel de ingresos, la capacidad de ahorro y las posibilidades de acceso a crédito.

El siguiente ha sido el comportamiento de la construcción de vivienda desde 2006:

Área licenciada para construcción de vivienda por segmento de vivienda.

Bogotá D.C. 2006 a 2022

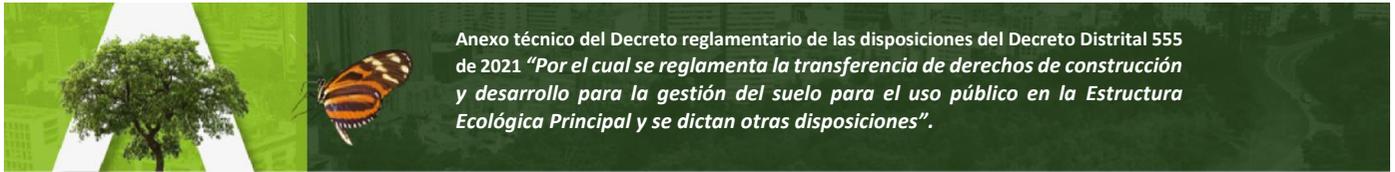
Año	Metros cuadrados licenciados para vivienda			
	VIS	NO VIS	VIP	Total
2.006	993.321	3.144.993		4.138.314
2.007	857.706	3.927.749		4.785.455
2.008	861.790	3.072.624		3.934.414
2.009	910.881	1.712.637		2.623.518
2.010	1.413.669	2.912.284		4.325.953
2.011	1.495.079	3.749.429		5.244.508
2.012	916.033	2.563.369		3.479.402
2.013	1.137.656	3.109.560		4.247.216
2.014	671.819	2.776.319	353.594	3.801.732
2.015	761.108	2.414.058	209.606	3.384.772
2.016	821.748	2.339.794	457.630	3.619.172
2.017	649.702	1.836.338	143.494	2.629.534
2.018	847.327	1.409.564	21.110	2.278.001
2.019	1.465.381	1.737.977	52.970	3.256.328
2.020	1.064.062	1.309.327	44.764	2.418.153
2.021	1.164.592	1.344.401	14.744	2.523.737
2.022	2.609.856	1.976.453	331.938	4.918.247
Total general	18.641.730	41.336.876	1.629.850	61.608.456

Fuente: DANE Licencias de Construcción (ELIC)

El comportamiento de las licencias en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos es el siguiente:

Área licenciada en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".

AÑO	Área total licenciada en la ciudad m2	Área licenciada en el área de actividad de Grandes servicios metropolitanos m2	Participación en el área total licenciada
2017	3.608.735	537.641	15 %
2018	3.475.923	300.801	9 %
2019	4.077.888	370.575	9 %
2020	3.332.606	358.496	11 %
2021	3.246.130	555.538	17 %
2022	5.846.537	190.013	6 %
Total general	20.651.864	2.313.064	11 %

Fuentes: Total licenciado 2017-2021 DANE Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., Base de datos de Licencias Urbanísticas, 2022 hasta agosto

Base de datos Geográfica Corporativa Secretaría Distrital de Planeación

Cálculos: SDP Dirección de Información y Estadísticas

Usos licenciados en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos

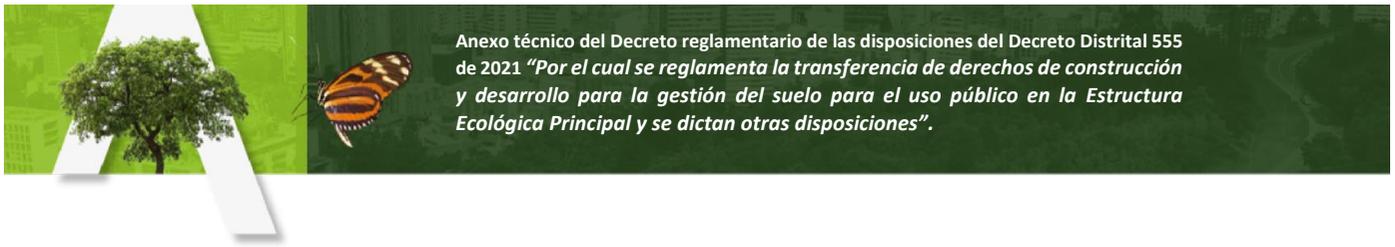
Bogotá D.C. 2017 a agosto de 2022

Año	Comercio	Dotacional	Industria	Inst.	Oficinas	Otros	Recreativos	Servicios	Sin info	Vivienda	Total
2017	69.006	204.139	10.948	1.026	1.373	8.732		28.913		213.503	537.641
2018	55.395	137.377	4.795		36.126	608	20	12.965		53.514	300.801
2019	9.664	185.621	379	5.800	833	15.575		103.886		45.404	370.575
2020	71.835	119.061	453		298	11.362		76.134		75.274	358.496
2021	6.722	175.747	3.468	27.001	15.628	13.684		14.736		298.551	555.538



SECRETARÍA DE AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Año	Comercio	Dotacional	Industria	Inst.	Oficinas	Otros	Recrea tivos	Servicios	Sin info	Vivienda	Total
2022	2.734	22.356	1.901			836		6.895	989	154.303	190.013
Total general	215.359	844.302	29.435	33.828	54.258	50.796	20	243.529	989	840.548	2.313.064

Fuentes: Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., Base de datos de Licencias Urbanísticas ejecutoriadas. Base de datos Geográfica Corporativa Secretaría Distrital de Planeación
Cálculos: SDP Dirección de Información y Estadística

La demanda total estimada, que se indicó previamente, de 12.483.592 m2, dividida entre 13 años, término restante de vigencia del POT, equivale a 960.000 m2 por año, lo que representa en promedio el 27 % de los m2 para usos residenciales licenciados anualmente en la ciudad en los últimos 13 años, sin incluir la vivienda de interés prioritario (VIP) ya que para este tipo de vivienda no hay restricción que obligue a comprar derechos de construcción transferibles. Este % resulta alto, salvo que el área de grandes servicios metropolitanos resulte comparativamente más atractiva para el mercado de la construcción, en relación con los terrenos de expansión urbana o de desarrollo en suelo urbano o en otro tipo de zonas sometidas al tratamiento de renovación urbana.

De otra parte, de acuerdo con el Documento Técnico de Soporte del POT, en el Componentes Urbano (punto. 6.2) “Las estimaciones del potencial normativo del Plan de Ordenamiento Territorial que se propone dan cuenta de la posibilidad de generar soluciones que ascienden a las 1.594.389 unidades”, bajo el propósito de mantener un modelo de ciudad consolidada con mejores soportes urbanos a partir de la generación de nuevas viviendas por la vía de la renovación urbana como el principal generador de la oferta. Bajo el supuesto de un tamaño promedio de las viviendas de 50 M2 ese potencial normativo equivale a 79.719.000 m2 y la demanda previamente estimada de m2 transferibles desde los predios priorizados de la estructura ecológica principal representa el 16 % de ese potencial normativo.



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Sin embargo, la proyección contenida en el Documento Técnico de Soporte del POT, de las viviendas que efectivamente podrían ser construidas es el de 1/3 parte del potencial normativo, según se indica en la siguiente tabla:

Tabla 23 Proyección del potencial normativo ajustado al ritmo de mercado a 2035 por tratamiento urbanístico

Tratamiento urbanístico	Viviendas potencial general	Área tratamiento (hectáreas)	Viviendas potenciales por hectárea	Viviendas a 2035
Consolidación General	315.474	13.025,44	24,22	84.832
Mejoramiento integral	104.023	3.883,47	26,79	18.291
Desarrollo	303.045	3.664,26	82,7	138.912
Renovación Urbana	871.847	6.899,39	126,37	347.148
Total	1.594.389	27.472,56	58,04	589.182

Notas: El potencial general no tiene plazo de concreción. Es indicativo de la posibilidad de generación de vivienda que da la norma propuesta.

No se incluyen edificabilidades adicionales ni incentivos a edificación.

Fuente: SDHT - SDP, 2021.

La demanda estimada en las zonas receptoras dividida por un tamaño promedio de las viviendas de 50 m² arroja cerca de 250.000 viviendas, el 42 % de la proyección del número de viviendas que efectivamente se podría construir en la vigencia del POT. Desde esta perspectiva, se avizora también que sería difícil concretar la demanda antes estimada por derechos de construcción transferibles.

Además, se reitera que el supuesto planteado en la revisión del POT es que el objetivo principal es que en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos los usos no residenciales, generadores de empleo, se conserven o aumenten y que, en segundo término, se incorporen usos residenciales bajo restricciones, como la exigencia de adquirir certificados de derechos de construcción.

Por otra parte, el Documento Técnico de Soporte del Plan del Hábitat y Servicios Públicos (PHSP), elaborado por la Secretaría Distrital del Hábitat durante 2023, precisa las previsiones de construcción de vivienda en los distintos tratamientos urbanísticos y áreas de actividad establecidas en el POT.



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Según el numeral 2.1.2. de dicho documento, “El modelo prospectivo elaborado por la SDHT fue originalmente desarrollado como soporte para la formulación del POT (2021), y ha sido actualizado para la formulación del PHSP en el 2023. El modelo inicia con el cálculo, a nivel de lote, del potencial normativo permitido por el POT (cuántas unidades habitacionales pueden generarse de acuerdo con la norma urbanística que rige el desarrollo del respectivo lote). Para la identificación de este potencial, se eliminan lotes que se encuentren en situaciones no aptas para su desarrollo, por situaciones de riesgo o protección ambiental, entre otros factores”.

Además, “... con el objetivo de reconocer las realidades del sector edificador y la coyuntura, se estableció un techo global a la producción de vivienda nueva formal, a partir del análisis histórico del ritmo de iniciaciones en Bogotá. Para la construcción de este techo de mercado, se proponen tres momentos diferenciados durante la vigencia del POT, que se describen a continuación: • Años 2023 a 2027: caída en las iniciaciones de vivienda producto de las condiciones del ciclo económico y recuperación. • Años 2028 a 2031: adecuación del mercado e implementación del MOT planteado en el POT. • Años 2032 a 2035: plena ejecución de actuaciones estratégicas, renovación de corredores del metro, entre otras intervenciones que concretan el MOT.

La proyección estima un promedio de iniciaciones de vivienda de 46.725 unidades para el periodo 2024 – 2027, de 56.615 unidades en el periodo 2028 – 2031, y un ritmo creciente de iniciaciones hasta 2035 para terminar ese año en una producción de 67.911 unidades iniciadas. Esta misma distribución en los tres periodos administrativos del POT se emplea para estimar las metas asociadas a las diferentes iniciativas públicas del PHSP.

La distribución proyectada de la construcción de vivienda según tratamiento es la siguiente:

Tabla 21. Distribución de las viviendas nuevas por tratamiento urbanístico

Tratamiento Urbanístico	Unidades	Porcentaje
Conservación	4,004	1%
Consolidación	233,348	30%
Desarrollo	97,747	13%
Mejoramiento integral	51,991	7%
Renovación	394,809	50%
Total	781,899	100%

Fuente. Cálculo SDHT, 2023





Para efectos de la implementación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, el dato relevante son las 394.809 unidades de vivienda proyectadas en el tratamiento de renovación urbana.

En lo que respecta a las áreas de actividad, el modelo anticipa un desarrollo principalmente en los siguientes tratamientos: Áreas estructurantes receptoras de viviendas VIS, con un total de 314,961 soluciones (40%); áreas receptoras de actividades económicas, que suman 160,078 (20%); áreas de proximidad generadoras de soportes urbanos, con 130,863 unidades (17%) y áreas receptoras de soportes urbanos, con 71,316 unidades (9%). En último lugar, se espera el desarrollo de 77,491 unidades habitacionales (10%) en las áreas de grandes servicios metropolitanos y 27,190 (3%) en el PEMP Centro Histórico.

Tabla 22. Distribución de nuevas soluciones habitacionales según Áreas de Actividad

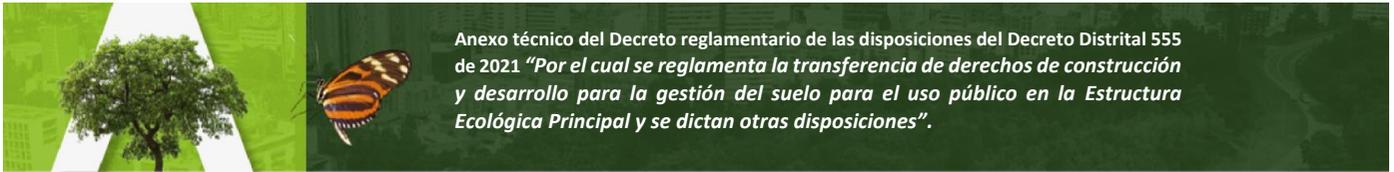
Áreas de actividad	Unidades	Porcentaje
AAP – Receptora de soportes urbanos	71,316	9%
AAP- Generadora de soportes urbanos	130,863	17%
AAE - Receptora de actividades económicas	160,078	20%
AAE - Receptora de vivienda de interés social	314,961	40%
AA Grandes Servicios Metropolitanos	77,491	10%
PEMP Centro Histórico	27,190	3%
Total	781,899	100%

Fuente. Cálculo SDHT. 2023

De acuerdo con este modelo, en las zonas receptoras de derechos de construcción transferibles desde la estructura ecológica principal (Grandes Servicios Metropolitanos) se construirían 77.491 viviendas, en su mayoría no VIS (vivienda de interés social), en tanto la exigencia normativa es que el 15% de los m2 que se adquieran se destinen a VIS:

La demanda así calculada tiene posibilidades de ser concretada, por las siguientes razones:

- i) La localización dentro de la ciudad de las zonas receptoras y la disponibilidad de infraestructuras
- ii) El Decreto 555 de 2021, desde el punto de vista normativo, amplía las posibilidades de desarrollo de estas zonas al haber suprimido la exigencia de formular plan parcial y al abrir al mercado las manzanas que no están localizadas sobre los corredores de transporte de alta capacidad, en tanto los



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

- decretos que incorporaron áreas al tratamiento de renovación urbana en torno a dichos corredores en reglamentación del decreto distrital 190 de 2004 solamente viabilizaron las manzanas localizadas sobre dichas vías.
- iii) Además de no requerir plan parcial, el tamaño de los predios facilita la gestión y por tratarse de predios con usos no residenciales se reducen los tiempos y los costos relacionados con la gestión del suelo sujeta a la política de protección de moradores.

Por todas esas razones, se trabajó con el supuesto de una demanda cierta, entre 5.000.000 y 6.500.000 de m² construidos para usos residenciales, mientras que los recursos obtenidos en subastas se recibirán en los casos en que no haya interés de los propietarios por vender voluntariamente sus predios o bajo el supuesto de un mejor desempeño de la construcción de usos residenciales en estas zonas.

6.3. Estimación del valor a pagar por los metros cuadrados de construcción transferibles para usos residenciales

En principio se tomó como precio a pagar por el suelo el correspondiente a los valores de referencia definidos por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, que se aproximan al precio ya incorporado por los agentes del mercado, vendedores y compradores, en sus proyectos. Aun así, es de tener en cuenta que las reglamentaciones contenidas en el decreto 555 de 2021, en particular en lo que tiene que ver con las obligaciones urbanísticas o la exigencia de adquirir certificados de derechos de construcción en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación, incidirán sobre los precios del suelo, previsiblemente a la baja.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Las modelaciones realizadas en los predios definidos como viables en las zonas receptoras, con base en la técnica residual, que incluye la consideración de los precios del suelo presentes en estas zonas, arrojó, en términos estadísticos, los siguientes valores tanto para zonas fuera como en zonas en Actuaciones estratégicas:

Valor a pagar por derechos de construcción en predios considerados viables fuera de actuación estratégica	Tratamiento de consolidación	Tratamiento de renovación urbana	Promedio
Valor promedio m2 DCD transferible residencial	\$150.000	\$200.000	\$175.000
Desviación estándar	\$109.475	\$148.576	
Mediana	\$136.891	\$169.138	
Valor máximo	\$572.307	\$845.219	
Valor a pagar por derechos de construcción en predios considerados viables en el ámbito de actuaciones estratégicas			
Valor promedio m2 DCD transferible residencial	192.495	144.801	\$ 168.648
Desviación Estándar	45.064	93.825	
Mediana	190.786	134.750	
Valor Máximo	252.709	451.820	

Con lo anterior, los cálculos que se indican a continuación se realizaron con un valor para cada m2 de construcción transferible desde las zonas generadoras, para uso residencial, de \$ 170.000/m2., producto de una aproximación al promedio de los valores obtenidos para las áreas receptoras dentro y fuera de Actuaciones Estratégicas y ese valor se tomó como el nominal en el Decreto.

Se reitera que los valores a pagar por los certificados de construcción se determinarán en condiciones de mercado, en transacciones directas entre particulares o en las subastas, que permitirán a cualquier agente conocer esos valores, pero la ley exige que los certificados tengan un valor nominal que, además, se tomará como el mínimo para las subastas.

Por tanto, el decreto reglamentario permitirá que propietarios de los predios en las zonas generadoras y los demandantes de derechos de construcción, actúen con esa combinación entre reglas establecidas en el POT y este decreto y condiciones de mercado. Las decisiones sobre el momento de vender sus terrenos a la SDA para obtener certificados que, a su vez, serán vendidos en subastas, permitirán mayores o menores valores del suelo y el elemento regulador será el valor mínimo de las subastas. Para la





administración distrital será importante que se mantenga un buen ritmo de ventas y, para los agentes, un adecuado equilibrio entre lo que esperan recibir los propietarios de predios en las zonas generadoras y lo que pueden pagar los proyectos de vivienda en las zonas receptoras.

7. Asignación de índices de construcción diferenciados de acuerdo con el estado de conservación y para estimular procesos de restauración y conservación de los predios a adquirir

De conformidad con la metodología adoptada para concretar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, la demanda estimada por derechos de construcción transferibles (m² para usos residenciales) se divide entre la extensión total de las zonas generadoras, o componentes de la estructura ecológica distrital, priorizados para ser adquiridos.

Para definir el estado de conservación de los predios, como base para asignar los m² de construcción para usos residenciales, se aplicará la metodología para la expedición de certificados del estado de conservación CECA, que corresponde a un estímulo a la conservación consistente en la aplicación de tarifas diferenciadas del impuesto predial, que tiene su origen en el artículo 3º del acuerdo distrital 105 de 2003 *“Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos”*, establece en el artículo 3 lo siguiente: *“A partir de la vigencia del presente Acuerdo, los predios localizados parcial o totalmente dentro del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital tendrán derecho a las siguientes tarifas, teniendo en cuenta el estado en que se encuentren, de acuerdo con certificación que al respecto expida la Secretaría Distrital de Ambiente:”*

Como se indicó previamente la demanda potencial, con base en el análisis de las condiciones de los predios, de la norma urbanística y de las condiciones financieras de los proyectos, se estimó en 12.483.592 m² construidos durante la vigencia del POT. Es de aclarar que lo anterior no excluye que la adquisición de terrenos mediante la transferencia de derechos de construcción se verifique más allá de la vigencia del POT, teniendo en cuenta las dificultades propias de la implementación de un instrumento nuevo y del comportamiento del ciclo de la construcción en los primeros años de aplicación del Decreto Distrital 555 de 2021.

Sin embargo, el ejercicio de cálculo de los índices de construcción a asignar a los predios priorizados en áreas de la Estructura Ecológica Principal se realizó teniendo presente una demanda para un horizonte de 13 años que, como ya se mencionó, es el tiempo restante de vigencia del POT, más el tiempo estimado para el trámite de una nueva revisión.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Para ello, esa demanda potencial se acotó al hacer un análisis del comportamiento del área de grandes servicios metropolitanos en relación con las distintas zonas donde se permiten desarrollos urbanísticos en la ciudad.

Como se ha indicado, una serie de factores se entrecruzan: algunas zonas cuentan con instrumentos de planeación aprobados y con mecanismos propios de financiación de las infraestructuras mientras otras zonas tienen obligaciones urbanísticas o exigencias normativas mayores. Las características físicas en términos de fragmentación de los predios o de consolidación previa de edificaciones y las condiciones propiciadas por el POT, que fueron señalada en el punto 6, resultan más favorables para la estructuración de proyectos en algunos sectores en comparación con otros. Algunas zonas están sometidas a la formulación de instrumentos de planeación y otras no, algunas tienen menores obligaciones urbanísticas, pero mayor impacto de la política de protección de moradores y actividades productivas que otras. Las opciones de los agentes del mercado, por tanto, son diferenciadas y sujetas a un cierto número de variables.

7.1. Análisis de los valores catastrales de los predios en las zonas generadoras

El mercado de suelo reconoce las características intrínsecas de este, para llevar a cabo actividades económicas o preservar sus condiciones naturales, en un determinado tiempo. Si bien en un predio puede no existir una actividad con anterioridad, las distintas formas de aproximarse a lo que se puede realizar en él, permiten valorar esa capacidad de localizar una actividad y utilizar el suelo para un determinado fin.

Para el caso de las zonas generadoras de las que trata el presente decreto se tiene en consideración que a las consideraciones ambientales que se han descrito en este documento y que se encuentran normadas en el Decreto 555 de 2021 y en las reglamentaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente, se suman las condiciones de valoración de mercado (objetivas y subjetivas) en materia económica en suelo urbano y rural. Esto puede tener distintas manifestaciones dependiendo de la posibilidad que tengan las distintas actividades para desarrollarse en los suelos, así como de las condiciones propias de localización del suelo relativas al contexto de la producción rural y urbana.

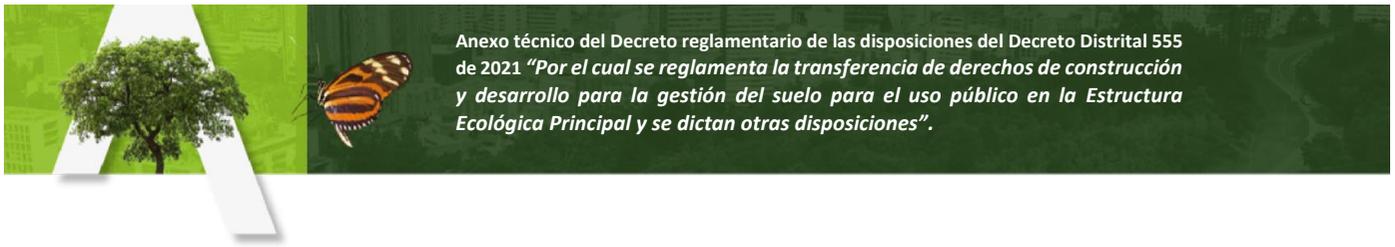
Para este caso, tenemos zonas generadoras que están clasificadas como suelo rural y que en tal calidad podrían tener diferencias de productividad en términos agrícolas, en el evento en que se pudiera desarrollar ese tipo de actividades. Esta condición es clave a la hora de explicar las diferencias en los valores de terreno en las zonas generadoras.

Teniendo en cuenta lo anterior, fueron examinados los valores catastrales de los predios con información vigente para las zonas generadoras identificadas como Cerros orientales,



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Reserva Tomas van der Hammen, red de parques del Rio Bogotá y Zubzona ambiental del POMCA:

La síntesis de la revisión de los valores catastrales es la siguiente:

Análisis de los valores catastrales

Rangos de valores catastrales	Cerros Orientales	Reserva TvdH	Parques del río	Subzona POMCA
	Hectáreas			
Menos de \$ 1.000/m ²	35	0	0	0
Entre \$ 1.000 y \$ 5.000/m ²	141	0	0	173
Entre \$ 5.0001 y \$ 10.000/m ²	37	473	14	60
Entre \$ 10.001 y \$ 20.000/m ²	26	488	24	2
Entre \$ 20.001 y \$ 50.000/m ²	62	47	185	
Entre \$ 50.001 y \$ 100.000/m ²	64	45	4	
Entre \$ 100.001 y \$ 200.000/m ²	25	10	104	
Entre \$ 200.001 y \$ 500.000/m ²	9	8		
Entre \$ 500.001 y \$ 1.000.000/m ²	2	14		
Más de \$1.000.000/m ²	1	0,3		
Total hectáreas revisadas, según datos disponibles	402	1085,3	331	235

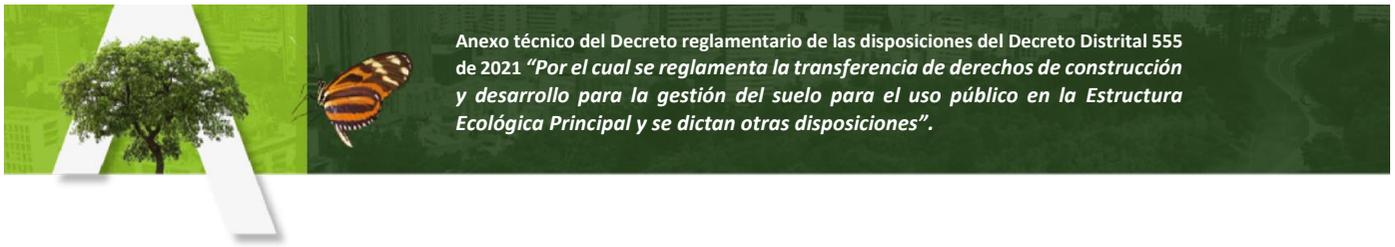
Como se observa, se analizaron datos para 2.053 hectáreas, versus una extensión total de las zonas generadoras priorizadas de 2.464, lo que equivale al 83% de ese total, porcentaje que ofrece consistencia para establecer los índices de construcción diferenciados.

Como se observa, los valores catastrales, que guardan relación directa con valores comerciales, son menores en el área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales y en la subzona de manejo ambiental del POMCA, diferencia que se explica, en buena medida, por las diferencias de precios entre zonas planas y zonas de ladera, entendidas en términos del costo de oportunidad ante eventuales usos rurales, en el caso de que no existiera la clasificación como suelo de protección. Dicho de otra manera, las zonas planas tienen una mayor capacidad productiva en términos agrícolas que las de ladera, en el evento en que las normas permitieran estas actividades. Dadas esas



SECRETARÍA DE AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

diferencias se optó por asignar mayores índices de construcción a los predios localizados en la reserva Thomas van der Hammen y en la red de Parques del Río.

De otra parte, se asume que solo será posible adquirir mediante transferencia de derechos de construcción los predios con valores catastrales menores a \$ 50.000/m², sin excluir que los propietarios decidan reducir sus expectativas y aceptar precios menores, dado que se trata de un mecanismo voluntario de venta. Es de tener en cuenta que los valores catastrales de un porcentaje menor de los predios de las zonas generadoras no corresponde a la condición normativa de suelo rural y de protección, y pueden corresponder a preexistencias o a edificaciones o usos por fuera de las normas urbanísticas, lo que requiere otro tipo de intervenciones de la administración distrital u otros mecanismos de gestión de los predios. Según la tabla anterior, el 8% de los predios supera un valor catastral de \$ 50.000/m².

A continuación, se sintetiza la metodología para expedir los certificados de conservación y luego los criterios finales para establecer los índices diferenciados de derechos de construcción.

7.2 Metodología para definir el estado de conservación

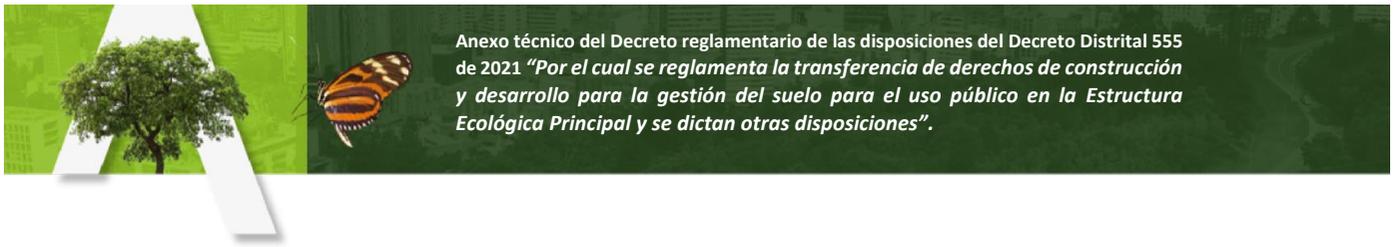
Con respecto a los índices de construcción para las zonas generadoras, diferenciados según estado de conservación, se aplicará la metodología para la expedición de certificados del estado de conservación CECA, que corresponde a un estímulo a la conservación consistente en la aplicación de tarifas diferenciadas del impuesto predial, que tiene su origen en el artículo 3º del Acuerdo Distrital 105 de 2003 *“Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos”*, establece en el artículo octavo de la mencionada resolución *“... a efectos de la determinación del estado de conservación ambiental de un predio ubicado total o parcialmente”* lo siguiente: *“A partir de la vigencia del presente Acuerdo, los predios localizados parcial o totalmente dentro del Sistema de Áreas Protegidas áreas protegidas del Distrito Capital, se adopta la siguiente tabla de categorización”*: tendrán derecho a las siguientes tarifas, teniendo en cuenta el estado en que se encuentren, de acuerdo con certificación que al respecto expida la Secretaria Distrital de Ambiente:”

Estado de conservación	Puntos
Preservación	64-100
Restauración	36-63
Deterioro	16-35
Degradación	0-15



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

El incentivo a la conservación por exención (aunque es más precisa la expresión descuento) del impuesto predial del mencionado artículo 562, como el reconocimiento de mayores índices de construcción a los predios conservados responden al mismo propósito, razón por la cual tiene sentido aprovechar la experiencia que ya tiene la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en la expedición de los certificados de estado de conservación, los equipos formados, los procedimientos definidos y los conocimientos acumulados.

La experiencia también se alimenta de un proceso de retroalimentación interna de la implementación de la certificación, que se ha traducido en varias modificaciones de los criterios y lineamientos en la primera etapa de implementación, una modificación integral en 2010 (Resolución SDA No. 3513) y otro ajuste en 2019, mediante la resolución actualmente vigente. Además de esos ajustes, los formatos también fueron sucesivamente ajustado para hacerlos más claros y de mejor manejo para el usuario, según consta en el Documento Técnico de Soporte de la modificación a la resolución 3513 de 2019.

No es posible establecer de manera general el estado de conservación de los predios que hacen parte de las zonas generadoras, a través de lectura de imágenes o de tecnologías similares, debido a que el deterioro de la estructura ecológica principal o su restauración son dinámicos y las condiciones pueden variar en cortos periodos, por efecto de acciones antrópicas. Por esta razón, la certificación del estado de conservación se considera un mecanismo adecuado.

La metodología para la expedición de los certificados del estado de conservación está incluida en la resolución No. 03918 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente, donde los distintos estados se definen así:

Estado de preservación: Situación en la cual en el predio no se han generado disturbios de índole natural o antrópico. Refleja el desarrollo exitoso de actividades de protección y mantenimiento de las características y las dinámicas propias de los ecosistemas del área.

Estado de restauración: Situación en la cual en un predio se observa la realización de acciones orientadas al restablecimiento total o parcial de las características y las dinámicas de los ecosistemas del área, en cuanto a su estructura vegetal, composición de especies de fauna y flora, funcionalidad y autosuficiencia.

Estado de deterioro: Situación en la cual el predio se encuentra altamente disturbado y ha sufrido pérdida gradual de las características y de las dinámicas de los ecosistemas del área, como cobertura vegetal, hábitat para fauna y suelos, que reducen su integridad ecológica. Estos ecosistemas no pueden recuperarse por sí solos, sino que requieren de la intervención humana.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

Estado de degradación: Situación en la cual el predio ha perdido la totalidad de la estructura y la función de los ecosistemas del área, como consecuencia de la remoción de la totalidad de la cobertura vegetal, el suelo y la fauna, es decir la pérdida total de la biodiversidad. Estos ecosistemas se pueden recuperar ambientalmente para un uso seguro, saludable y sostenible.

La metodología contemplada en la resolución No. 03918 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente es orientada por la de evaluación de la calidad visual intrínseca del paisaje que se basa en la calidad visual y la singularidad de los componentes biofísicos y biológicos que lo integran: relieve, vegetación y usos del suelo, agua y elementos artificiales, y sus características visuales y estéticas. Fueron tomados como referencia la “Guía de evaluación de impacto ambiental. Valor paisajístico en el SEIA. Chile 2013, la Guía Metodológica Estudio del Paisaje. Generalitat Valenciana, 2012 de España y los trabajos de María Esther Alberruche-del Campo, que hace parte del equipo de trabajo del Área de Recursos Energéticos y Sostenibilidad Minera, Instituto Geológico y Minero de España.

La mencionada metodología tiene como objetivo estimar a nivel predial la distribución de los parámetros que identifican la calidad del paisaje desde el punto de vista visual y de conservación ambiental.

De conformidad con el documento técnico de soporte a la expedición de la resolución 03918, el propósito fue el de dar énfasis a los criterios y atributos que más inciden en el estado de conservación de un predio, como son:

1. Especies vegetales nativas: presencia, estado y manejo.
2. Cuerpos de agua: estado y gestión realizada para la conservación de los cuerpos de agua.
3. Conectividad, a partir del perímetro.
4. Calidad del agua.

Según se indica en el mencionado DTS “Se considera que la valoración *del estado de conservación ambiental de un predio* se debe realizar a partir de la verificación de las condiciones del predio, observadas y valoradas en la primera visita técnica, y que permitan confirmar los avances en la conservación de este, y/o sí se ha mejorado su funcionalidad ecosistémica a partir de un avance natural por sucesión biológica o por actividades antrópicas benéficas”.

Para la asignación de puntos se tienen en cuenta once criterios técnicos, dando mayor puntuación a los atributos que inciden directamente en la conservación de los ecosistemas catalogados como áreas protegidas distritales. Los atributos valorados, son:

En relación con la vegetación:



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”.

1. Áreas con cobertura vegetal nativa de porte herbáceo, arbustivo o arbóreo respecto al área total del predio (se asigna el puntaje según % de cobertura).
2. Áreas con cobertura vegetal NO nativa de porte herbáceo, arbustivo o arbóreo o cultivos transitorios, respecto al área total del predio se asigna el puntaje según % de cobertura
3. Perímetro de cobertura vegetal nativa del predio. Porcentaje del perímetro del predio que presenta una barrera de vegetación nativa (cerkas vivas).
4. Siembra de especies nativas árboles, arbolado joven y/o arbustos en proporción al área disponible del predio. Se valorará a partir de la información consignada en el Formato de Reporte de seguimiento al material vegetal plantado. (Se asigna el puntaje, de acuerdo con % de sembrados sobre el área del predio)

En relación con el agua:

5. Si *dentro del* predio o como lindero de éste hay presencia de cuerpos de agua superficial se calificará de la siguiente manera.
6. Los manantiales, afloramiento, ojo de agua, ríos o quebradas se encuentran libres de residuos contaminantes sólidos y líquidos, y están protegidos de agentes externos que puedan alterar el ecosistema.
7. Olor y color del agua de los manantiales, afloramientos, ojo de agua, ríos o quebradas existentes en el predio se observa.
8. Si dentro del predio se observa cuerpos de agua estancada como represas, reservorios, lagunas, pantanos y turberas se asimilan a estado de preservación, siempre y cuando no se encuentre contaminados por causas antrópicas, al punto de ser agua inadecuada para consumo animal.

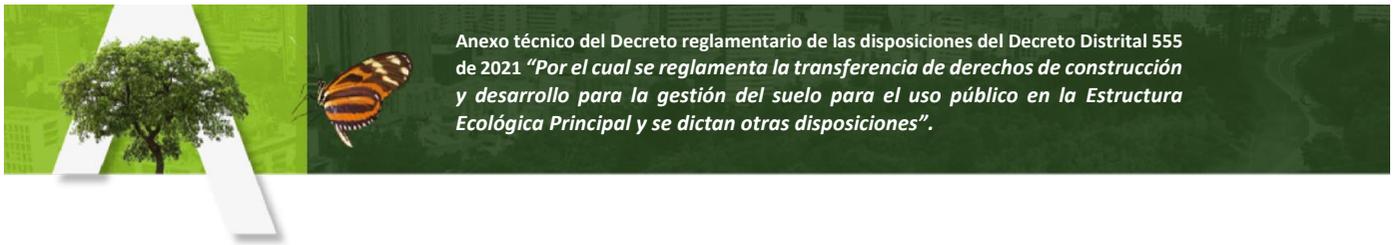
En relación con actividades antrópicas:

9. El predio cuenta con actividades de buenas prácticas ambientales como captación de aguas lluvias, huertas orgánicas y aprovechamiento biológico de residuos orgánicos, techos y muros verdes, apicultura y/o tecnologías limpias.
10. Presencia de áreas construidas
11. Si el área del predio cuenta con construcciones móviles o fijas (caminos adoquinados, pavimentados, canchas deportivas, espacios de recreación), éstas se califican en proporción al área del predio.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Los lineamientos para la asignación de los puntajes pueden ser consultados en la resolución No. 03918 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Las diferencias en los puntajes se tomaron como referencia para establecer los rangos de los índices diferenciados según estado de conservación.

7.3. Índices de construcción diferenciados para las zonas generadoras a la luz del principio de reparto de cargas y beneficios

Asignar índices de construcción diferenciados en las zonas generadoras contribuye a la materialización del principio rector del reparto de cargas y beneficios en la transferencia de derechos de construcción para la estructura ecológica principal – TDCD EEP, en dos sentidos. Primero, los índices de construcción de los predios localizados en las zonas generadoras fueron asignados teniendo en cuenta su estado de conservación y, además, de sus características como localización geográfica, sus valores catastrales, y la vocación de los terrenos. De esta manera, se busca que los diferentes propietarios de zonas generadoras reciban derechos de construcción equivalentes a un valor mayor que el catastral que legalmente debe equivaler, como mínimo, al 60% del valor comercial.

En resumen, como se ha podido observar en las secciones anteriores, para la definición de los índices de construcción en las zonas generadoras es necesario incorporar los siguientes factores:

- Existencia de áreas con distintos niveles de conservación que bajo el objetivo de la política se busca gestionar para consolidar la conservación de la estructura ecológica principal de Bogotá.
- Qué existen desarrollos y actividades previas en los suelos de la estructura ecológica que no coinciden con lo que dispone la norma urbanística, que inciden en el incremento de su valor, lo que obliga a excluir esos terrenos del mecanismo de transferencia de derechos.
- Qué el mercado pretende cristalizar unas expectativas históricas de utilización del suelo aun cuando el modelo de ordenamiento territorial no necesariamente se alinea con estas.

Como ya se ha mencionado, la primera diferencia que se tuvo en cuenta fue su localización en zonas planas o de ladera, un factor relevante de diferenciación de precios en las zonas rurales. Uno de los objetivos más importantes al usar los valores catastrales, fue contar con órdenes de magnitud, para establecer las diferencias entre distintas zonas.

Los índices de construcción para las zonas generadoras buscan que propietarios de predios con características diferentes reciban derechos que representen una remuneración adecuada, dentro de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Aquí también se presentará un escenario de estrategias de elección ante condiciones variables: si venden los primeros años con condiciones de contracción del



sector de la construcción o esperan mejores condiciones del ciclo de la construcción, si engloban varios predios, al tiempo que se enfrentan a estrategias similares de los promotores de proyectos en las zonas receptoras.

Las condiciones de conservación de los predios son dinámicas, razón por la cual no es posible determinar los terrenos en estado de conservación, restauración, deterioro o degradación como un dato cierto e invariable. Aquí también existe un margen de incertidumbre, dado que un predio conservado puede ser alterado en poco tiempo por acciones antrópicas o las condiciones de deterioro pueden empeorar. La condición de restauración dependerá de decisiones de los propietarios o de los potenciales compradores de sus derechos de construcción y de la aceptación que realice la SDA de esta opción que no podrá aplicar a la totalidad de los predios, en razón de la demanda potencial ajustada.

En consecuencia, para la definición de los índices de construcción en las zonas generadoras es necesario incorporar los siguientes elementos:

- Existencia de áreas con distintos niveles de conservación y con condiciones cambiantes, hasta tanto el incentivo sea reconocido por los propietarios de predios y empiece a operar.
- Qué existen desarrollos y actividades previas en los suelos de la estructura ecológica, por lo general, contrarios a las normas urbanísticas, que contaminan los predios y que llevan a excluir un % de los terrenos del mecanismo de transferencia de derechos, como se indicó previamente,
- Que existirá una tensión en la etapa inicial, en tanto los agentes del mercado pretenden realizar unas expectativas creadas por ciertos anuncios de decisiones públicas o por circunstancias históricas de utilización del suelo aun cuando las normas urbanísticas no necesariamente se han alineado con ellas. En el mismo sentido que en el ítem 1, paulatinamente los agentes del mercado tendrán que ir aceptando la creciente dificultad de reversibilidad de las decisiones del POT y ajustarán sus expectativas, ante una alternativa que les puede resultar más favorable que una compra pública de suelo convencional.

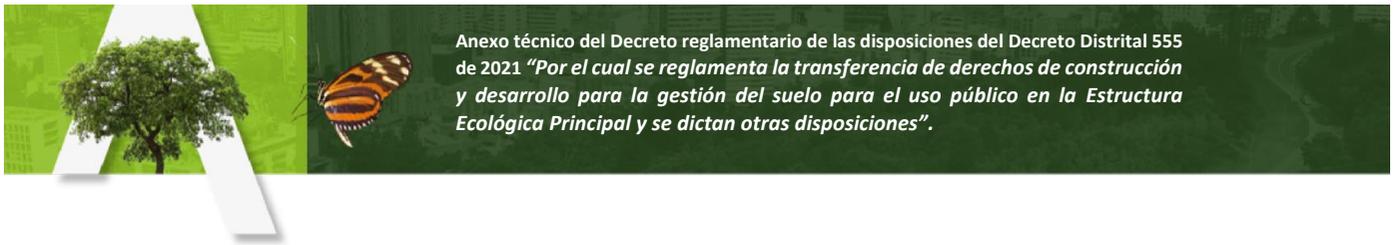
Por las razones mencionadas, es importante tener en cuenta que los índices de construcción servirán para determinar los m² a entregar a cada predio cuando su propietario decida venderlo, deben ser coherentes con las decisiones de ordenamiento territorial y con la reglamentación de los usos del suelo.

Por esta razón se ha fijado una diferencia promedio del 100% de los índices en zonas de ladera y en zonas planas. Se reitera que, como el incentivo a contar con suelos preservados prima, los índices serán mayores siempre en estos casos y se irán reduciendo en la medida en la que se llegue a estados de degradación.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

Adicionalmente, para la asignación de los índices se aplicó el criterio de no sobrepasar la capacidad de la demanda potencial ajustada por metros cuadrados transferibles en el marco de la bolsa general de metros cuadrados que se pueden desarrollar en alrededor de 13 años.

Finalmente, y con base en estos cálculos se decidió programar la adquisición de los predios en las zonas generadoras priorizadas, así: con la demanda calculada en las zonas receptoras localizadas fuera de Actuaciones Estratégicas se adquirirán, en primer término, los predios localizados en el área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales y la reserva Thomas van der Hammen. Eso quiere decir que mientras se aprueban las actuaciones estratégicas, o se vence el plazo establecido en el artículo 480 del POT, solo se podrán adquirir derechos de construcción en estas dos zonas.

Las razones de la programación a la que se hizo referencia son las siguientes: existe una orden contenida en una sentencia del Consejo de Estado, dentro de acción popular, de adquirir los predios del área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales, con el fin de poner en funcionamiento un área de aprovechamiento ecológico con fines recreativos, como medida de compensación por la afectación al derecho colectivo a un ambiente sano y otros derechos similares, determinado en la mencionada sentencia.

Con respecto a la reserva Thomas van der Hammen existe una decisión adoptada por el Ministerio de Ambiente en 2000, recogida en una declaratoria aprobada en 2011 y un plan de manejo aprobado en 2014 por la CAR, concertado con la administración distrital y con las organizaciones ciudadanas, que contempla la adquisición de predios como base para adelantar acciones de restauración y protección. Dentro del seguimiento a la sentencia del río Bogotá existe una orden de dar cumplimiento al plan de manejo, incluida la adquisición de predios.

Para llegar a la distribución de la demanda ajustada se aplicaron los siguientes supuestos:

- i) El 92% de los predios tiene valores catastrales inferiores a \$ 50.000/m²
- ii) Los predios en estado de preservación no exceden el 10%.
- iii) Se distribuyeron por partes iguales los predios en restauración, deterioro y degradación (30%).

Los siguientes son los datos:



Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones".

Área total de zonas generadoras	24.640.000					
Zona Generadora	M2 por adquirir Zonas Generadoras	92% de las zonas generadoras*	10% suelo preservación	30% suelo restauración	30% suelo deterioro	30% suelo degradación
Reserva Thomas van der Hammen	10.140.000	8.314.800	831.480	2.494.440	2.494.440	2.494.440
Red de parques del Río	9.810.000	9.025.200	902.520	2.707.560	2.707.560	2.707.560
Cerros Orientales	2.060.000	1.895.200	189.520	568.560	568.560	568.560
Zona ZMPA	2.630.000	2.419.600	241.960	725.880	725.880	725.880
	24.640.000	21.654.800	2.165.480	6.496.440	6.496.440	6.496.440
* Con valores catastrales inferiores a \$50.000/m2						

IC preservación	IC restauración	IC deterioro	IC degradación	M2 requeridos preservados	M2 requeridos restaurados	M2 requeridos deterioro	M2 requeridos degradado	Total
0,50	0,35	0,25	0,20	466.440,00	979.524,00	699.660,00	559.728,00	2.705.352,00
0,50	0,35	0,25	0,20	451.260,00	947.646,00	676.890,00	541.512,00	2.617.308,00
0,25	0,18	0,12	0,10	47.380,00	102.340,80	68.227,20	56.856,00	274.804,00
0,25	0,18	0,12	0,10	60.490,00	130.658,40	87.105,60	72.588,00	350.842,00
				1.025.570,00	2.160.169,20	1.531.882,80	1.230.684,00	5.948.306,00

Se reitera, finalmente, que en tanto la reglamentación se enfrenta a diversas condiciones de incertidumbre respecto al comportamiento de la actividad de la construcción en la ciudad, ella se concibe concebida unas reglas de juego para que los agentes del mercado tomen decisiones, bajo condiciones diversas difíciles de uniformizar (tamaños de predios, localización, diferencias de valores catastrales, situaciones atípicas, etc.), que se presenta también en las zonas receptoras.

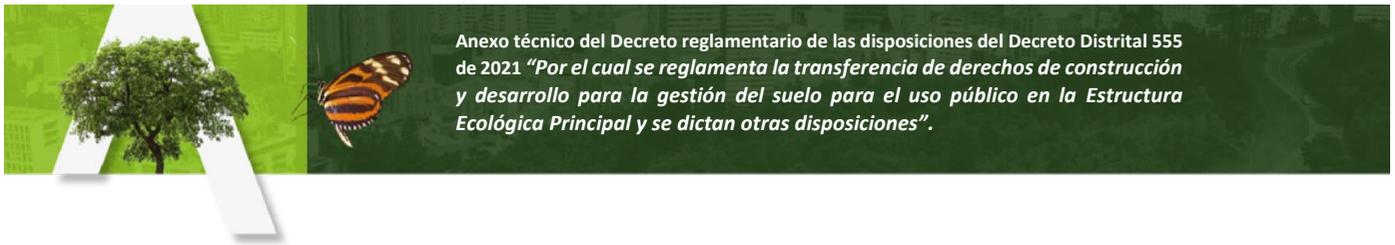
7.4. Tabla de equivalencias

El artículo 89 de la ley 388 de 1997 establece que los certificados de derechos de construcción son títulos representativos de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y que se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente



SECRETARÍA DE AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias.

Esta disposición guarda relación con el hecho de que el valor a pagar por los m² de construcción para usos residenciales, transferibles desde las zonas generadoras, tienen un valor diferente en las distintas localizaciones en la ciudad y, también, según los tipos y precios de las viviendas que se construyan que dependerá en buena medida de la localización, en tanto las normas urbanísticas aplicables son las mismas. No sobra señalar que zonificar, desde el punto de vista urbanístico, quiere decir asignar usos.

Como se acaba de indicar, el decreto reglamentario tendrá una tabla con los índices de construcción asignados a las zonas generadoras, diferenciados de acuerdo con las características de cada zona y con su estado de conservación.

La multiplicación del área del predio por el índice de construcción permitirá establecer el número de m² para usos residenciales que podrá vender el propietario respectivo. Ahora bien, la tabla de equivalencias tiene por finalidad que dichos propietarios tengan la posibilidad de recibir un valor similar por sus derechos de construcción, que tenga en cuenta diferencias de precios en las zonas receptoras. Se trata de un criterio adicional de equidad, aunque se resalta que los valores que se reciban por los derechos de construcción serán los definidos en las transacciones entre particulares o en las subastas y, por tanto, dependerá del comportamiento del mercado a lo largo del tiempo y de las condiciones específicas de negociación entre vendedores (propietarios de predios en las zonas generadoras) y compradores (propietarios de predios en las zonas receptoras).

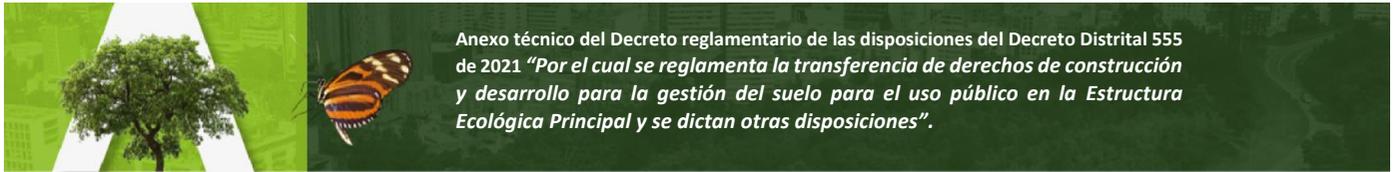
Por tanto, aunque valores iguales no existirán se busca equilibrar, en buena medida, las diferencias.

En este sentido, el decreto dispone que la Secretaría Distrital de Planeación establecerá, mediante resolución, una tabla de equivalencias entre zonas con características similares en las zonas receptoras, de manera que una vez el propietario de un predio en una zona generadora reciba un certificado que representa un número determinado de m², estos m² podrán ser más, o menos, según se usen en zonas con mayores o menores posibilidades de rentabilidad, fundamentalmente a partir del tipo de productos inmobiliarios que pueden ser vendidos. El número de m² que podrá vender, se determinará multiplicando los índices aplicables a la respectiva zona.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

7.5. Incentivos para la puesta en marcha del instrumento

Se destaca que el mecanismo de gestión del suelo de transferencia de derechos de construcción es novedoso en el Distrito Capital, por lo cual se hace necesario crear incentivos que motiven a los posibles interesados tanto de las zonas generadoras como de las receptoras, para el uso de este mecanismo de adquisición de suelo.

En este contexto, se aplicarán los dos siguientes incentivos para facilitar la puesta en marcha de la transferencia de derechos de construcción:

- a) Los propietarios de predios en el área de ocupación pública prioritaria de los Cerros Orientales o en la reserva Thomas van der Hammen, cuya venta sea ofrecida, aceptada y formalizada durante el primer año de la entrada en vigencia del presente acto administrativo se les entregará un 10 % adicional de los metros cuadrados transferibles que resulten de la evaluación del estado de conservación del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del presente Decreto.
- b) Para los promotores de proyectos con usos residenciales en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos. Los promotores de proyectos que adquieran certificados de derechos de construcción en las dos primeras subastas podrán acceder a un 10 % más de metros cuadrados transferibles, adicional los inicialmente adquiridos.

El límite para el reconocimiento de este incentivo a cada predio también estará dado por la demanda estimada para el año 2024 por la Secretaría Distrital de Planeación

8. Principales procedimientos

Como se ha indicado previamente, el principal objetivo del instrumento al que hace referencia este documento es el de servir como un mecanismo alternativo para la adquisición de suelo o para promover procesos de restauración antes de la adquisición. De manera complementaria, servirá como un instrumento de financiación para obtener recursos para habilitar las zonas que se adquieran al uso público, donde primen los objetivos de preservación y restauración, al tiempo que se logra su apropiación ciudadana. De esta manera se contempla el ciclo de la gestión del suelo y se logran los objetivos correspondientes al modelo de ocupación territorial distrital.

En relación con el objetivo de adquisición de suelo, consiste en un mecanismo voluntario para los propietarios de predios de las zonas generadoras y para la administración distrital. Unos y otra decidirán si venden sus predios y si los adquieren.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

La administración, además, mantiene su facultad de adelantar los procedimientos de expropiación, precedidos de la etapa de enajenación voluntaria o negociación directa.

Los propietarios de predios en las zonas receptoras, o los promotores o constructores que pretendan adelantar proyectos inmobiliarios en ellas, también son libres de adquirir derechos de construcción transferibles, porque pueden optar por licenciar usos no residenciales, o vivienda de interés prioritario. También son libres de decidir el número de m² que van a licenciar, dentro de los índices máximos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este contexto, el instrumento consiste, básicamente, en negociaciones entre propietarios de predios en las zonas receptoras y en las zonas generadoras y entre estos últimos y la administración distrital, bajo las reglas de juego y las condiciones establecidas en el POT y en el decreto reglamentario.

Estas disposiciones, de manera general, asignan a los propietarios de predios en los componentes de la estructura ecológica distrital, priorizados como zonas generadoras, unos índices de construcción que se expresan en metros² para uso residencial que podrán vender a los propietarios de predios en las zonas receptoras, directamente o en subastas.

Los propietarios de predios en las zonas receptoras deben comprar esos derechos si optan por licenciar usos residenciales, distintos a vivienda de interés prioritario o a soluciones habitacionales con servicios vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales y lo pueden hacer directamente a los propietarios de predios en las zonas generadoras o en subastas organizadas por la administración distrital.

El propietario de un predio en una zona generadora, es decir, en un componente de la estructura ecológica principal tiene dos opciones:

8.1 Negociación directa con un constructor o propietario de predio en las zonas receptoras

- 1) El propietario de un predio en una zona generadora identifica el área a vender de su predio y la tabla de índices de construcción contenida en el decreto reglamentario.
- 2) Si quiere estar seguro del estado de conservación solicita un certificado sobre ese estado a la Secretaría Distrital de Ambiente y así establece cuántos m² recibirá por su predio.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





- 3) Con ese dato, busca un comprador de sus derechos de construcción, es decir alguien interesado en realizar un proyecto para usos residenciales en algún predio localizado en las zonas receptoras.
- 4) Libremente negocian el valor y la forma de pago de los certificados, así como las garantías de la transacción (cláusulas penales y mecanismos similares).
- 5) Una vez han concretado la negociación, ofrecen conjuntamente el predio objeto de asignación de derechos de construcción a la Secretaría de Ambiente, entidad que les responderá si está interesada en comprarlo. En caso afirmativo se realiza el estudio de títulos, se verifica en terreno que el predio se encuentre libre de todo tipo de ocupaciones y se adelanta la suscripción de la escritura y la entrega real y material del predio.
- 6) Una vez registrada la escritura y entregado el predio, la Secretaría Distrital de Ambiente solicita a la sociedad fiduciaria donde se constituya el encargo fiduciario que le entregue el certificado representativo de los derechos de construcción y desarrollo asignados, tal como ha quedado consignado en la escritura de compraventa.
- 7) El constructor que adquirió los certificados tendrá un plazo de 6 años para utilizarlo para obtener la licencia de un proyecto de construcción con usos residenciales. Según lo establecido en el artículo 523 del decreto 555 de 2021.
- 8) La SDA, mediante convenio, podrá encargar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RenoBo, que adelante la gestión predial y la gestión y administración de los certificados de derechos de construcción.

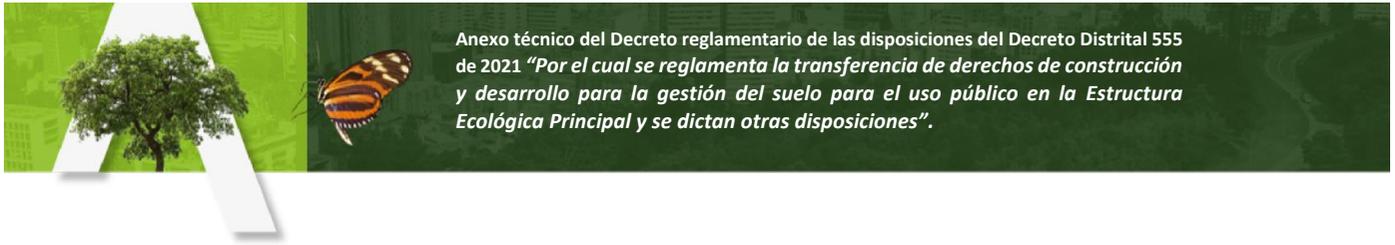
8.2 Venta en subastas

- 1) El propietario de un predio en una de las zonas generadoras no puede establecer contacto directo con un constructor o prefiere determinar el precio de los derechos de construcción que se le asignen como forma de pago de su predio en una subasta realizada por una compañía fiduciaria.
- 2) En ese caso, propone el predio para venta a la Secretaría Distrital de Ambiente. Esta entidad responde si está interesada en adquirir el predio y, en caso afirmativo, se realiza el estudio de títulos del predio, se verifica que esté libre de ocupaciones y se expide el certificado de conservación ambiental.
- 3) Se le comunica el número de m2 que recibirá por la venta de su predio y el valor nominal mínimo por el que saldrá a subasta.
- 4) Si acepta la venta, se procede a suscribir la escritura, y una vez registrada y entregado el predio recibe los m2 para usos residenciales que le corresponden, según la tabla de índices de construcción, y la sociedad fiduciaria procede a



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





venderlos en la siguiente subasta. En este caso, el propietario del predio en una zona generadora corre el riesgo propio de recibir como pago un certificado de derechos de construcción, pero cuenta con la intermediación de una sociedad fiduciaria, que le dará la información y el soporte sobre el valor mínimo al que saldrá a subasta y las fechas de las subastas. También puede solicitar información sobre el comportamiento de las subastas y del mercado de derechos de construcción.

- 5) En cualquier momento, el propietario puede negociar directamente los derechos de construcción con un constructor interesado.
- 6) El propietario de un predio en las zonas receptoras, de su parte, puede optar por adquirir los m² para uso residencial que requiera, en subastas.

8.3 Finalidad de las subastas

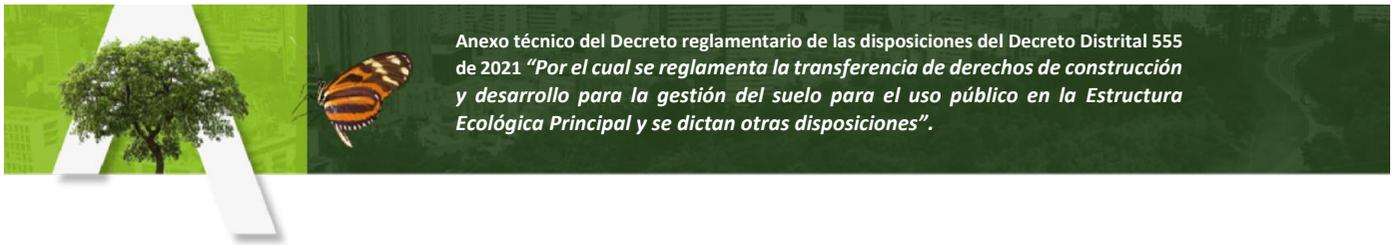
Las subastas se realizarán para:

- 1) Vender, de forma prioritaria, los derechos de construcción que han recibido los propietarios de predios en las zonas generadoras por su venta a la Secretaría Distrital de Ambiente
- 2) Asegurar que siempre exista una oferta de derechos de construcción ajustada a la demanda por usos residenciales en las zonas receptoras, en el caso en que las ofertas de predios no sean suficientes o los trámites de enajenación se demoren.
- 3) Obtener recursos para habilitar los parques.

8.4 Acuerdos para la conservación y la restauración

En el evento en que el predio que hace parte de la estructura ecológica principal se encuentre en estado de deterioro o degradación, el propietario solicitará a la Secretaría Distrital de Ambiente que expida el respectivo certificado, para corroborar la situación.

- 1) Podrá optar por venderlo, a cambio del número de m² para usos residenciales asignados a los predios en tales estados o proponer un acuerdo para la conservación y restauración o solicitar los parámetros para adelantar directamente un programa de restauración. En el primer caso, habrá una relación más directa de cooperación entre el propietario y la Secretaría, en el segundo el propietario se somete a una revisión del estado de conservación, una vez adelantadas las actividades tendientes a la restauración.
- 2) La Secretaría Distrital de Ambiente tendrá la libertad de aceptar o no el acuerdo para la conservación y la restauración. En cualquiera de los dos eventos, el propietario del predio contratará directamente la restauración, de acuerdo con los parámetros definidos de manera general por la Secretaría.



- 3) Al firmar el acuerdo para la conservación y la restauración recibirá un % de los m² transferibles y cuando se haya certificado el estado de restauración el número restante, y aplicará una de las dos alternativas para negociar los m² transferibles, descritas previamente.

8.5 Actividades que adelantará el equipo de la Secretaría Distrital de Ambiente

- 1) Emitir los certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, conforme a las competencias asociadas a la adquisición predial, en representación de Bogotá D.C.
- 2) Dar respuesta a las ofertas de venta de predios mediante transferencia de derechos de construcción.
- 3) En el evento en que esas ofertas superen la demanda estimada para el respectivo año, establecer el orden de adquisición de acuerdo con los criterios y puntajes establecidos en el decreto reglamentario.
- 4) Adelantar los estudios de títulos, las visitas a los predios para verificar que presentan situaciones que pueden afectar la entrega material a la Secretaría, actividades que puede encomendar a RenoBo.
- 5) Formalizar las escrituras públicas de transferencia de dominio y el recibo de los predios, actividades que también puede encomendar a RenoBo.
- 6) Solicitar a la entidad fiduciaria a la que se contrate el encargo fiduciario, la entrega de los certificados de derechos de construcción o la realización de subastas.
- 7) Formalizar acuerdos para la restauración y asignar y solicitar la entrega de certificados de derechos de construcción que remuneren dicha actividad.
- 8) Participar, a través de funcionarios o funcionarias de nivel directivo, en el Comité Fiduciario con el fin de orientar las distintas actividades dirigidas a la implementación de los certificados de derechos de construcción.
- 9) Suministrar la información necesaria para hacer seguimiento al desempeño de la transferencia de derechos de construcción, de acuerdo con sus distintas finalidades.

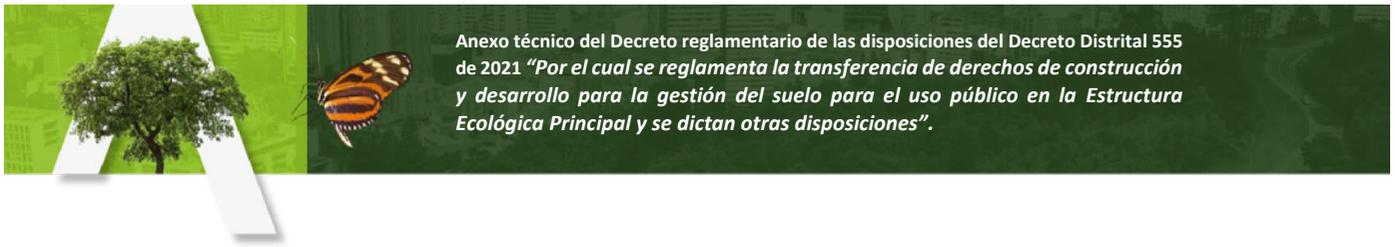
8.6 Actividades a cargo del equipo de la Secretaría Distrital de Planeación

- 1) Elaborar la tabla de equivalencias de los derechos de construcción y desarrollo, según zonas de la ciudad o, de ser necesario, de tipos de vivienda y actualizarla cuando lo considere necesario.
- 2) Hacer seguimiento al desempeño de este instrumento de gestión del suelo y de financiación y producir información que permita precisar la demanda estimada año a año.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE





Anexo técnico del Decreto reglamentario de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo para el uso público en la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones”*.

- 3) Participar, a través de un o una funcionaria de nivel directivo, en el Comité Fiduciario con el fin de orientar las distintas actividades dirigidas a la implementación de los certificados de derechos de construcción.

8.7 Actividades a cargo del equipo de la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo - Renobo

- 1) Celebrar la contratación del negocio fiduciario para la administración y gestión de los certificados de derechos de construcción.
- 2) Adelantar el estudio de títulos y el saneamiento catastral de los predios presentados por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el caso de que se le encomiende esta actividad.
- 3) Reportar a la Secretaría Distrital de Planeación la cantidad de metros cuadrados entregados o vendidos en subastas, y el valor al que sean vendidos en este último caso.
- 4) Diseñar, conjuntamente con la sociedad fiduciaria que se contrate, sistema de registro y control de los certificados de derechos de construcción y desarrollo de libre acceso para las curadurías urbanas, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital Ambiental.



SECRETARÍA DE
AMBIENTE

