



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **483** DE

(**30 DIC 2024**)

“Por medio del cual se modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 ‘Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal’ y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. (E)

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 constitucional *“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 Superior establece 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 (...)”*.

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°. **483** DE **30 DIC 2024** Pág. 2 de 5

“Por medio del cual se modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 ‘Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal’ y se dictan otras disposiciones”.

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.*

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”.*

Que, 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*

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°. **483** DE **30 DIC 2024** Pág. 3 de 5

“Por medio del cual se modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 ‘Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal’ y se dictan otras disposiciones”.

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 conforme a lo anterior, mediante el Decreto Distrital 626 de 2023 se reglamentó *“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”.*

Que el Decreto Distrital 626 de 2023 señala que, los certificados serán utilizados para servir de forma de pago de los predios localizados en la estructura ecológica distrital que sean vendidos a la Administración Distrital.

Que se hace necesario extender el plazo para obtener el incentivo previsto en el artículo 17.1 por un año más, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2025, para que los propietarios puedan realizar el aprestamiento o saneamiento predial de los terrenos ubicados en las áreas generadoras de derechos de construcción, y de esta manera viabilizar efectivamente la transferencia del derecho de dominio a favor de la Administración Distrital.

Que en el numeral 17.1 del artículo 17 de la norma ídem, se cambia el término “entregará” por “reconocerá” un 10%, atendiendo a que la entrega de los certificados al propietario vendedor solo se hará cuando se verifique la transferencia del derecho de dominio al Distrito Capital y la entrega material del inmueble. El reconocimiento del 10% como incentivo se realizará cuando se esté haciendo el cálculo de los certificados a los cuales tiene derecho el propietario vendedor.

En mérito de lo expuesto,

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°. 483 DE 30 DIC 2024 Pág. 4 de 5

“Por medio del cual se modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 ‘Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal’ y se dictan otras disposiciones”.

DECRETA:

Artículo 1. Modificar el numeral 17.1 y el párrafo del artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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 por el propietario, hasta el 31 de diciembre de 2025, se les reconocerá 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.

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 2025 por la Secretaría Distrital de Planeación.”.

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023. Así mismo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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.

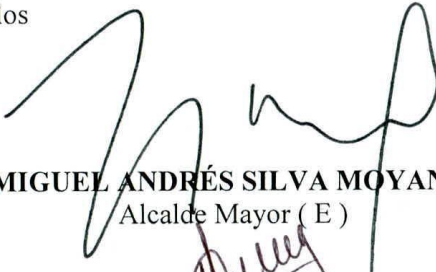
Continuación del Decreto N°. 483 DE 30 DIC 2024 Pág. 5 de 5

“Por medio del cual se modifica el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 ‘Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal’ y se dictan otras disposiciones”.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

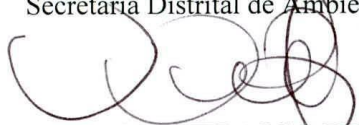
Dado en Bogotá, D.C., a los

30 DIC 2024

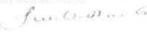

MIGUEL ANDRÉS SILVA MOYANO.
Alcalde Mayor (E)


ANDRÉS LEONARDO ACOSTA HERNÁNDEZ
Secretario Distrital de Planeación (E)


CLAUDIA PATRICIA GALVIS SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Ambiente (E)


VANESSA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Marcela Matos Lozano. Abogada Contratista Secretaría Distrital de Ambiente 

José Vicente Azuero. Abogado Contratista. 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