

DECRETO DE 2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 564 DE

(12 NOV 2025)

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

EL ALCALDE 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 ibidem, establece que “(...) *es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación*”.

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

Que conforme a 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 2 de 29

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

Que el artículo 68 de la Ley 9ª de 1989 señala 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 ibidem 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 ibidem, introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989, señalando 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 2.2.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, señala que “*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*

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 3 de 29

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

compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.”

Que el parágrafo 1° del artículo ibidem prevé 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”*, compilado en el Decreto Distrital 790 de 2017, dispone: *“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, el artículo 325 del Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, establece 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 4 de 29

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

Que el citado artículo 522 establece que *“La transferencia de derechos de construcción y desarrollo tiene como objetivos operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural priorizado para ser destinados al uso público e incentivar procesos de restauración (...)”*, por otra parte el párrafo 1° establece *“la administración distrital podrá utilizar una parte de los derechos de construcción y desarrollo para transferirlos o venderlos en subastas a través de un encargo fiduciario o de algún mecanismo similar para apoyar la gestión del suelo de las zonas generadoras.”* A su vez, el artículo 523 ibidem, define las características de los certificados de derechos de construcción, indicando en su numeral 3° que, éstos tendrán una vigencia máxima de seis años, término durante la cual no podrán ser afectados por cambios normativos que se aprueben con posterioridad a su expedición.

Que por su parte, el párrafo 1° del artículo 524 del citado Decreto Distrital 555 de 2021 indica que: *“Para evitar que no exista o se reduzca la oferta de certificados de derechos de construcción, por falta de interés de los propietarios de suelo en las zonas generadoras, el encargo fiduciario o la entidad definida por la Secretaría de Ambiente podrá poner en venta certificados, a través de subastas y destinará los recursos para la compra de suelo, bajo la modalidad de expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa, a partir de lo cual se crea la posibilidad de emitir y comercializar de forma anticipada certificados de derechos de construcción y desarrollo.*

Que en desarrollo de lo anterior, se adoptó el Decreto Distrital 626 de 2023 a través del cual 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 habilitación de zonas determinadas de la estructura ecológica principal en el Distrito Capital, señalando que los certificados serán utilizados como forma de pago para la adquisición de los predios localizados en la estructura ecológica distrital que sean vendidos a la Administración Distrital.

Que se hace necesario precisar lo dispuesto en el numeral 6.3 del Artículo 6 del Decreto Distrital 626 de 2023, en cuanto a que los recursos obtenidos por la venta de certificados mediante subasta se destinarán a cubrir los costos inherentes a la operación del instrumento, incluyendo los gastos administrativos, fiduciarios, operativos y de gestión que garanticen su

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 5 de 29

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

adecuada implementación y sostenibilidad, además de la adquisición de predios, la promoción de procesos de restauración ecológica o la habilitación de parques y otras alternativas de uso público. En tal sentido, se requiere incorporar expresamente esta destinación dentro del articulado, a fin de asegurar la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mecanismo fiduciario y de las entidades competentes involucradas en su ejecución.

Que se hace necesario extender el plazo para obtener el incentivo previsto en el artículo 17 del Decreto Distrital 626 de 2023 por un año más, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2026, con el fin de que los propietarios puedan hacer uso efectivo del mismo, una vez efectuada la presente modificación, en la cual se realizan cambios en las características y condiciones de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

Que con el ánimo de hacer efectivo el trámite de derechos de construcción y desarrollo, y garantizar la aplicación del incentivo, el proceso de adquisición mediante el pago de transferencia de derechos de construcción radicado ante la Secretaría Distrital de Ambiente podrá ser suspendido hasta tanto el propietario cuente con el saneamiento predial del inmueble ofertado.

Que, la Secretaría Distrital de Ambiente tiene la potestad para adquirir predios localizados en la estructura ecológica principal, suelo de protección con fundamento en el artículo 325 del Decreto 555 de 2021, así como áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que son de interés público, en virtud del artículo 111 de la Ley 99 de 1993. En este sentido, podrán adquirirse los predios que se encuentren parcialmente por fuera de la zona generadora, con el propósito de mantener la conectividad ecológica y conservación ambiental en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 326 del Decreto 555 de 2021.

Que el Consejo de Estado mediante Sentencia proferida el 5 de noviembre de 2013 dentro de la acción popular con radicado No. 25000232500020050066203, ordenó al Distrito Capital la protección de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, mediante la implementación de acciones de conservación y restauración de ecosistemas

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 6 de 29

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

estratégicos, garantizando las condiciones de conectividad ecológica de la franja de adecuación.

Que, atendiendo a lo dispuesto por el órgano judicial, el Decreto 555 de 2021 estableció en el artículo 326 como una de las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, los parques de borde dentro de los cuales se encuentra el parque de borde Cerros Orientales que incluye el Área de Ocupación Público - Prioritaria de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales establecida en la Resolución 463 de 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que será destinada a la conservación, al uso público, a actividades recreativas, de contemplación, de observación y conservación, de conformidad con lo ordenado en la citada sentencia. Adicionalmente, este Parque cumplirá con la función amortiguadora para el manejo y protección de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

Que se hace necesario modificar el Decreto 626 de 2023, en el sentido de aplicar este instrumento de manera excepcional para la compra de la totalidad del área de los predios cuyos fragmentos se encuentran ubicados parcialmente en suelo de área generadora, parcialmente en suelo rural e incluso, en área de reserva forestal, siempre y cuando cumpla con las condiciones de conectividad ambiental, tal como se señaló en los objetivos específicos del Decreto Distrital 485 de 2015 el cual adoptó el Plan de Manejo para el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura que corresponde al área de ocupación pública prioritaria de la Franja de Adecuación, al establecer que se debe “Garantizar las condiciones de conectividad ecológica de la franja de adecuación, mediante la implementación de acciones de rehabilitación y restauración ecológica, consolidación de núcleos de agrobiodiversidad y prestación de servicios ecosistémicos en el marco de los lineamientos definidos por las autoridades ambientales, con el fin de fortalecer la Estructura Ecológica Principal de Bogotá”.

Que, en similar sentido, la adquisición excepcional opera para la Reserva Thomas Van Der Hammen por encontrarse áreas fuera de la delimitación de la zona generadora las cuales cumplen con la conectividad ecosistémica necesaria para garantizar la conservación y restauración necesaria cumpliendo las medidas para fortalecer el carácter y función ecosistémica de los bordes urbanos rurales

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 7 de 29

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

Que, en caso de no cumplirse la condición de conectividad ecológica sobre el área del predio localizada por fuera del límite del área generadora, estos podrán ser objeto de subdivisión predial, para la adquisición parcial del área generadora con valores ambientales de conformidad con el artículo 31 del Decreto Distrital 485 de 2015, para el área de ocupación público prioritaria. De igual manera aplica la subdivisión conforme al Plan de Manejo Ambiental adoptado mediante Acuerdo CAR 22 de 2014, para el área de la reserva Thomas Van Der Hammen, sin que este tipo de autorizaciones urbanísticas conlleve el desconocimiento del régimen de usos aplicable al área segregada.

Que, para la adquisición de predios se requerirá la evaluación y aprobación del Comité de Adquisición de Predios de la Secretaría Distrital de Ambiente, cuerpo colegiado que actuará en cumplimiento de los principios de publicidad y transparencia que rigen la función pública, con el fin de consolidar la estructura ecológica principal del Distrito Capital, en el marco del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, en consonancia con el artículo 4 de la Resolución 452 de 2014 y/o aquella que la modifique, adicione o sustituya.

Que las entidades del Distrito en el marco de sus competencias intervendrán en las etapas previas del proceso relacionado con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, en especial para la gestión predial, adelantando las acciones necesarias de manera prioritaria para incentivar el uso del mecanismo.

Que durante el proceso de implementación del Decreto Distrital 626 de 2023 se evidenció la pertinencia de incluir disposiciones que permitan adelantar de forma eficiente y efectiva el desarrollo del mercado de los certificados de derechos de construcción y desarrollo. Si bien los artículos 21 y 22 del Decreto ibidem regulan de manera general las finalidades y reglas de la subasta de dichos certificados, estos no precisan temas indispensables para su implementación, como las funciones y responsabilidades de las distintas entidades distritales, ni la definición detallada de las finalidades, en especial aquellas relacionadas con la disponibilidad de recursos necesarios para alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial. Por tal razón, se acude a la disposición prevista en el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021, que faculta la venta de certificados a través de subastas con el fin de garantizar la oferta de los mismos y destinar los recursos

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 8 de 29

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

obtenidos a la adquisición de suelo, de manera que se asegure la continuidad y efectividad de los mecanismos previstos en este instrumento.”.

Que conforme a lo anterior se considera necesario la expedición del presente acto, para precisar la forma en que se podrá adelantar la emisión y comercialización de certificados de derechos de construcción y desarrollo, cuyo objeto es la protección y conservación de los elementos ambientales de especial importancia para el Distrito Capital mediante la adquisición de predios localizados en las zonas generadoras.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. Modifíquese el artículo 6 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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 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:

a) Habilitar parques contemplativos y otras alternativas de uso público en las zonas generadoras.

b) Adquirir suelo de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 9 de 29

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

c) Cubrir los costos de administración, gastos por custodia de los certificados, gastos operativos y/o comisiones fiduciarias del mecanismo fiduciario, costos asociados a la gestión del suelo, gastos por supervisión o pago de impuestos cuando aplique, y en general, todos aquellos que se requieran para la operación del mecanismo fiduciario o atender los costos y gastos de las entidades competentes que se relacionen con la implementación del instrumento, ya sea directamente o a través de terceros, y la remuneración por los servicios que preste la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. para la implementación del instrumento.”

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 11 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 11. Criterios y lineamientos para el concepto del 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 y la Circular 06 de 13 de noviembre de 2024 expedidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

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”

Artículo 3º. Modifíquese el artículo 12 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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:

12.1 Oferta de los predios a la Secretaría Distrital de Ambiente-SDA, por parte de los propietarios de las zonas generadoras, para que los derechos de construcción sean enajenados en subastas.

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 10 de 29

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

12.2 Oferta de los predios a la Secretaría Distrital de Ambiente-SDA, conjuntamente por parte de los propietarios de predios en una zona generadora y promotores de proyectos en el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, cuando previamente hayan concretado una negociación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

12.3 Emisión anticipada de certificados de construcción y desarrollo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, para ser subastados a través del vehículo fiduciario o mecanismo que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., disponga, con el fin de recaudar los recursos que se destinarán a los fines previstos en el artículo 6 del presente decreto, en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Parágrafo 1. *La subasta será realizada a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la sociedad fiduciaria designada para tal efecto.”*

Artículo 4º. Modificar el artículo 13 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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 Secretaría Distrital de Ambiente, expresando su interés de venderlos y de recibir como pago los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

13.2. La Secretaría Distrital de Ambiente elaborará el análisis desde el punto de vista técnico y jurídico para verificar la localización dentro de área generadora, la coincidencia de áreas en títulos y en las bases catastral y registral; igualmente, se verificará la situación del inmueble respecto a la existencia de construcciones u ocupaciones.

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 11 de 29

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

13.3. De manera posterior la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., conforme a la solicitud de la Secretaría Distrital de Ambiente, sobre los predios que dicha Secretaría haya analizado, realizará el estudio de títulos de los predios ofertados, de acuerdo con el procedimiento aplicable.

13.4. Una vez establecida la viabilidad jurídica de la transferencia de dominio de los predios, se adelantará por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente el trámite de expedición del concepto del estado de conservación, de acuerdo con la Resolución No. 03918 de 2019 y la Circular 06 de 13 de noviembre de 2024 expedidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, que servirá de base para asignar los metros cuadrados de construcción destinados a usos residenciales, a partir de la información jurídica, topográfica y catastral disponible en el momento.

13.5. 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 Secretaría Distrital de Ambiente aplicará los criterios de priorización establecidos en el artículo 16 del presente Decreto.

13.6. 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.

13.7. Realizada la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria y recibido el inmueble, libre de ocupaciones y con saneamiento predial, la Secretaría Distrital de Ambiente, de forma directa o a través del encargo fiduciario, hará la emisión y entrega de los certificados de derechos de construcción y desarrollo correspondientes al interesado, para que proceda a comercializarlos en subastas de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto.

13.8. En todo caso, el titular de los certificados de construcción podrá optar por venderlos directamente, en cualquier momento.

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 12 de 29

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

Parágrafo. *Cuando sea necesario realizar acciones de saneamiento predial, el propietario interesado deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente el inicio de los procedimientos con efectos registrales y/o corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias ante la autoridad competente. Durante este término la Secretaría Distrital de Ambiente- SDA suspenderá el trámite de adquisición predial.”*

Artículo 5. Modifíquese el artículo 14 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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 y desarrollo con los interesados en licenciar proyectos en las zonas receptoras. En cuyo caso, las partes informarán a la Secretaría Distrital de Ambiente, quien elaborará el análisis técnico y jurídico y la revisión de la situación del predio y, emitirá, en caso de ser viable, el concepto del estado de conservación con base en el cual esta entidad asignará el número de certificados de derechos de construcción y desarrollo a obtener y a partir del cual los interesados podrán establecer el valor de la transacción.*

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, limitaciones o gravámenes, la Secretaría Distrital de Ambiente impartirá la instrucción a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o a quien ésta designe, para que se expidan los certificados autorizados por el Comité de Adquisición Predial a favor de los promotores de proyectos en las zonas 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 13 de 29

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

Artículo 6. Adiciónese el 14.1 al Decreto Distrital 626 de 2023, así:

“Artículo 14.1. Emisión y venta anticipada de certificados. La Secretaría Distrital de Ambiente emitirá de manera anticipada los certificados de derechos de construcción y desarrollo, e informará a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para que sean comercializados mediante subasta, directamente o a través de la sociedad fiduciaria correspondiente. Los recursos obtenidos por la venta anticipada serán destinados a las finalidades señaladas en el artículo 6 del presente Decreto.

Parágrafo 1. Previo a cada subasta, la Secretaría Distrital de Ambiente, a través del Comité de Adquisición de predios o cuerpo colegiado que reemplace esta instancia, definirá el número de certificados de construcción y desarrollo a los que hace referencia el numeral 12.3. del artículo 12 del presente decreto, con base en una estimación de predios ofertados, y la demanda de vivienda con fundamento en los insumos técnicos suministrados por la Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. determinarán la necesidad de suscribir o no un instrumento jurídico aplicable, con el fin de regular los pagos a que hubiere lugar por las labores a desempeñar por esta última, en relación con la gestión del suelo y actividades relacionadas con la administración del mecanismo fiduciario o a través de algún mecanismo similar que haga sus veces.”

Artículo 7. Modifíquese el artículo 15 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 15. Elaboración de análisis técnico, jurídico y expedición del concepto del estado de conservación. La Secretaría Distrital de Ambiente elaborará el análisis desde el punto de vista técnico y jurídico, que permita establecer la viabilidad para continuar con el procedimiento de adquisición de predios ofertados por los interesados para su compra por parte del Distrito Capital, y en caso de ser viable, expedirá el concepto de conservación y restauración, sin costo para el solicitante.”

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 14 de 29

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

Artículo 8. Modifíquese el 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 2026, se le 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 1. *El límite para el reconocimiento de este incentivo también estará dado por la demanda estimada para el año 2026 por la Secretaría Distrital de Planeación.*

Parágrafo 2. *En los casos en que se haya suspendido el trámite de adquisición predial para adelantar procedimientos con efectos registrales y/o corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, la Secretaría Distrital de Ambiente continuará con el procedimiento de adquisición predial, salvaguardando la posibilidad de acceder al incentivo. El término para comunicar a la SDA será de un año a partir de la radicación ante la entidad competente. En caso de no informar la culminación del procedimiento a la SDA procederá el desistimiento y archivo del trámite de adquisición predial”.*

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 15 de 29

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

Artículo 9 Modifíquese el artículo 19 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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.

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 de la restauración. El proceso de restauración inicia cuando el propietario radica y la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA aprueba el plan de restauración, que incluye diagnóstico, diseño, mantenimiento, presupuesto y cronograma de actividades.

El saldo restante de los derechos de construcción se entregará al propietario según el cumplimiento de las obligaciones acordadas entre las partes en el Acuerdo de Conservación donde se establecerán, avances, plazos, porcentaje de pagos en certificados de derechos de construcción y desarrollo, mantenimientos y evaluación del estado de conservación en un plazo máximo de 3 años.

Parágrafo 1. *Cuando se aplique el acuerdo de conservación y restauración previsto en el numeral 19.2 del presente artículo, se deberá suscribir además una promesa 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 16 de 29

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

compraventa del predio a favor de la Secretaría Distrital de Ambiente. En caso de incumplimiento o desistimiento del promitente vendedor, este reembolsará en dinero el equivalente al anticipo pagado por la Secretaría, a razón del valor nominal por cada certificado, fijado como monto mínimo admisible para participar en subastas, que se actualizará anualmente de acuerdo con el Índice de Valorización Inmobiliaria Urbano.

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 10. Modificar el artículo 20 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 20. Propuesta de venta del predio en restauración mediante transferencia de derechos de construcción. *Una vez evaluado el proceso de restauración y aceptado por la Secretaría Distrital de Ambiente, se adelantará el procedimiento de transferencia y entrega material del predio, bajo las alternativas previstas en los numerales 12.1 y 12.2 del artículo 12 del presente Decreto”.*

Artículo 11. Modifíquese el artículo 21 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

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

21.1. Asegurar una oferta suficiente de metros cuadrados de construcción para usos residenciales, que puedan ser licenciados en las zonas receptoras, para atender la demanda estimada.

21.2. Comercializar los certificados de derechos de construcción y desarrollo emitidos a favor de los propietarios de predios en las zonas generadoras, como forma de pago por su enajenación voluntaria o para financiar programas de restauración.

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 17 de 29

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

21.3. Recibir los recursos en dinero que serán destinados a las finalidades señaladas en el artículo 6 del presente decreto.”.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

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

22.1. Se programarán mínimo dos subastas al año.

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 Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria legalmente constituida en el país y sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, 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 la realización de 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 Los propietarios de los predios localizados en zonas generadoras que hayan recibido los certificados de construcción y desarrollo como forma de pago por su venta voluntaria, tendrán un plazo máximo de dos (2) años desde su emisión para

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 18 de 29

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

comercializarlos en las subastas realizadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria designada para el efecto. Si ello no ocurre, iniciará el periodo de vigencia de los respectivos certificados conforme al numeral 3 del artículo 523 del Decreto Distrital 555 de 2021.

22.6. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria legalmente constituida en el país y sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, deberá adelantar un sistema de registro y control, que permita la trazabilidad de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, el cual debe habilitar la consulta por parte del propietario del certificado respectivo, así como de las entidades distritales, incluyendo, entre otras, la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación, las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y la propia Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Parágrafo 1. *En el evento en que los certificados emitidos a favor de los propietarios no sean vendidos en la primera subasta, serán priorizados en las subastas subsiguientes.*

Parágrafo 2. *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. definirá las condiciones de las subastas a su cargo con fundamento y en desarrollo de los principios de publicidad, igualdad de condiciones, transparencia y trazabilidad.*

Parágrafo 3. *En caso de que la subasta sea realizada por la sociedad fiduciaria, ésta actuará en calidad de vocera del encargo fiduciario y no a título personal ni en nombre propio.”*

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 19 de 29

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

Artículo 13. Modifíquese el artículo 23 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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, según la definición de “Área construida en el uso” del Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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.

Los certificados serán documentos desmaterializados, es decir, sin soporte físico; la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria designada para el efecto, llevarán un registro informático de los mismos.”

Artículo 14. Modifíquese el artículo 24 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“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, quien 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 de construcción de los predios localizados en las zonas receptoras.

Parágrafo. Cada certificado emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente podrá ser utilizado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en las Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, de acuerdo con la tabla 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 20 de 29

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

equivalencias definida por la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución 1399 de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.”

Artículo 15. Modifíquese el artículo 25 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 25. Finalidad y condiciones de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y condiciones de circulación. Los certificados de derechos de construcción y desarrollo 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 licencias de construcción 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 en el trámite de licenciamiento urbanístico el cumplimiento de la exigencia mencionada en el numeral anterior.

25.4. En el trámite de la licencia de construcción el curador urbano a través del Sistema de registro y control que defina la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la sociedad fiduciaria encargada de su gestión, verificará la vigencia del certificado y reportará en estado “en trámite” el uso de los certificados. Una vez ejecutoriada y en firme la licencia se incluirá en el sistema de registro y control su utilización, incluyendo los datos de la licencia respectiva.

25.5. Para efectos del control por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria correspondiente, los certificados que se encuentren en cabeza de un mismo titular, podrán ser agrupados en un único

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 21 de 29

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

registro. Cuando los certificados hayan sido agrupados en un mismo registro y utilizados parcialmente, los certificados que no hayan sido utilizados seguirán vigentes.

25.6. Los certificados podrán ser transferidos mediante cesión, el cambio de titular de los certificados será informado a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la sociedad fiduciaria designada para tal efecto. En los casos de cesiones parciales de certificados agrupados en un mismo registro, se generará un nuevo registro.

25.7. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria designada para el efecto, mantendrá el registro y la disponibilidad de cada certificado, mientras dure su vigencia.”

Artículo 16. Modifíquese el artículo 26 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 26. Emisión, registro y administración de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y realización de las subastas. *La Secretaría Distrital de Ambiente emitirá los certificados de derechos de construcción y desarrollo, e informará a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para que sean registrados y comercializados mediante subasta, directamente o a través de la sociedad fiduciaria correspondiente, la cual asumirá las siguientes funciones:*

26.1. Gestionar los certificados de derechos de construcción y desarrollo en lo que tiene que ver con un sistema de registro y control, que autorice la trazabilidad de los certificados y habilite el acceso a permitir la consulta por parte del propietario del certificado respectivo y entidades tales como la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., así como las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 22 de 29

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

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 las licencias de construcción, con su utilización para dicho trámite y con su cancelación una vez agotado su uso.*

26.3. *Organizar, convocar y realizar las subastas, bajo condiciones de transparencia y de competencia.*

26.4. *Realizar el pago a los propietarios de predios en las zonas generadoras que soliciten su comercialización en subastas.*

26.5 *Recaudar los recursos obtenidos por las subastas adelantadas bajo cualquiera de las alternativas previstas en los numerales 12.1. y 12.3. del artículo 12 del presente Decreto.*

26.6 *Realizar los pagos a propietarios de suelos en zonas generadoras derivados de la gestión de suelo realizada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.*

26.7. *Administrar y realizar los pagos por instrucción de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”*

Artículo 17. Modifíquese el artículo 28 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“**Artículo 28. Expedición, vigencia, utilización y cancelación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.** Los certificados de derechos construcción y desarrollo se entenderán expedidos, y, por ende, entrarán en vigencia, una vez se registren en la fiduciaria a nombre del comprador que los haya adquirido mediante subasta o negociación directa conforme a las modalidades de adquisición previstas en el artículo 12 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 23 de 29

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

Los certificados tendrán una vigencia máxima de seis (6) años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 523 del Decreto Distrital 555 de 2021. Dentro de dicho término, se deberán utilizar en el trámite de la licencia de construcción de los predios localizados en las zonas receptoras, para acreditar el cumplimiento de la exigencia normativa contenida en el numeral 2 del artículo 327 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Sólo cuando la licencia de construcción respectiva se encuentre ejecutoriada y en firme se podrá efectuar la cancelación de los certificados por haberse agotado su uso.

Parágrafo 1. *Cuando se presente el desistimiento o renuncia de la solicitud de licencia de construcción o revocatoria o nulidad de la licencia de construcción, los certificados no se entenderán cancelados y mantendrán su vigencia, de acuerdo con lo previsto en el presente artículo, hasta su vencimiento. En estos eventos será responsabilidad del titular informar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la sociedad fiduciaria designada para tal efecto, para levantar la cancelación y poder utilizar el certificado hasta antes de su vencimiento.*

Parágrafo 2. *En el evento en que un certificado pierda su vigencia no se podrá utilizar en ningún trámite urbanístico y no habrá lugar a la devolución de los recursos pagados por su adquisición.*

Parágrafo 3. *Cuando la calidad de propietario en zona generadora y desarrollador en zona receptora confluyen sobre la misma persona natural o jurídica o esto ocurre a través de un patrimonio autónomo, la vigencia dará inicio en el momento de la emisión de los certificados.*

Parágrafo 4. *El titular de los certificados de derechos de construcción y desarrollo deberá concurrir a la solicitud de licencia de construcción.”*

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 24 de 29

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

Artículo 18. Modifíquese el artículo 31 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

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

31.1. Contratar el negocio fiduciario o el mecanismo similar que haga sus veces, con la sociedad fiduciaria, para la gestión integral de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

31.2. Realizar los estudios de títulos de los predios que la Secretaría Distrital de Ambiente viabilice para adquirir mediante transferencia de certificados de construcción y desarrollo, en los términos y condiciones acordados entre las partes.

31.3. Impartir a la sociedad fiduciaria, las instrucciones necesarias para la gestión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo para que éste 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.

31.4. Diseñar e implementar un sistema de registro y control, que permita la trazabilidad de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, así como la consulta por parte del propietario del certificado respectivo, la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

31.5. Llevar a cabo el proceso de adquisición de los predios en zonas generadoras, previa instrucción de la Secretaría Distrital de Ambiente, con los recursos obtenidos en las subastas por la emisión y venta anticipada de certificados, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 388 de 1997, garantizando la transferencia de dominio efectiva al Distrito Capital - 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 25 de 29

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

Parágrafo. *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la sociedad fiduciaria designada para tal efecto, elaborará un manual operativo en el marco de la reglamentación que expida en desarrollo del presente Decreto, con el fin de establecer los lineamientos, procedimientos y condiciones para la operatividad de las subastas que se adelanten en el marco de los procesos que dicha entidad lidere. Este manual deberá contener, entre otros aspectos, los criterios técnicos, jurídicos y financieros aplicables, así como los mecanismos de seguimiento y control correspondientes.”*

Artículo 19. Modifíquese el artículo 32 del Decreto Distrital 626 de 2023, el cual quedará así:

“Artículo 32. Gestión y gerencia de los recursos dinerarios producto de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo. *El recaudo, administración, gestión y ejecución de los recursos obtenidos en las subastas como resultado de la comercialización de los certificados de derechos de construcción y desarrollo de que tratan los numerales 12.1 y 12.3 del artículo 12 del presente Decreto, se realizará a través de un encargo fiduciario o mecanismo similar que haga sus veces según lo definido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., entidad que suministrará las indicaciones sobre las cuentas y los mecanismos para realizar los respectivos pagos que ejecutarán terceros, previos a la expedición de los certificados de construcción y desarrollo.*

Los recursos que se recauden por las subastas que se realicen de los certificados conforme a los escenarios previstos en los numerales 12.1. y 12.3. del artículo 12 del presente Decreto, se destinarán a las finalidades previstas del artículo 6 del Decreto Distrital 626 de 2023.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., informará a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el manejo y ejecución de dichos recursos, para su respectivo seguimiento.

Parágrafo 1. *La Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., determinarán la necesidad de suscribir o no un*

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 26 de 29

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

instrumento jurídico aplicable con el propósito de regular aspectos específicos sobre el recaudo, información, reportes, costos, gastos y demás aspectos relevantes para el cumplimiento de lo señalado en el presente artículo y los subsiguientes.

Parágrafo 2. *Los rendimientos financieros que se generen de la venta anticipada de certificados deberán seguir las reglas dispuestas en el artículo 47 del Decreto Distrital 192 de 2021 o la norma que lo modifique.*

Parágrafo 3. *Tanto el recaudo como la ejecución de los recursos que resulten de la venta anticipada de los certificados de construcción y desarrollo, deberán seguir las reglas presupuestales y tesorales que para el efecto defina la Secretaría Distrital de Hacienda.”*

Artículo 20. Adiciónese el artículo 32.1 al Decreto Distrital 626 de 2023, así:

“Artículo 32.1. Estimación y priorización de la inversión de los recursos provenientes de las subastas de venta anticipada de certificados de construcción y desarrollo. *La Secretaría Distrital de Ambiente realizará la estimación de los recursos recaudados producto de la venta anticipada de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, y definirá la priorización de los predios a ser adquiridos y localizados en zonas generadoras en los cuales se utilizarán los recursos dinerarios disponibles en el mecanismo fiduciario o el mecanismo similar que haga sus veces, producto de la venta anticipada de certificados de construcción y desarrollo, y se lo informará a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. mediante acto motivado, para que ésta realice la gestión de suelo con cargo a los recursos disponibles en el mecanismo mencionado.*

La Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. suscribirán los convenios o acuerdos que se consideren necesarios para la ejecución de las labores a cargo de cada una en el marco de lo dispuesto en el presente acto.”

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 27 de 29

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

Artículo 21. Adiciónese el artículo 32.2 al Decreto Distrital 626 de 2023, así:

“Artículo 32.2. Legalización contable de los recursos producto del recaudo por certificados de derechos de construcción y desarrollo. Las entidades distritales que intervengan en los hechos económicos asociados a los certificados de construcción y desarrollo establecerán las políticas y procedimientos que permitan garantizar el flujo de información con sus áreas financieras y de gestión, así como con las demás entidades, para dar cumplimiento a las normas de la Contaduría General de la Nación y a los lineamientos emitidos por la Dirección Distrital de Contabilidad, adelantando los reportes y reconocimientos contables de los hechos económicos de forma oportuna y con las características cualitativas de la información financiera de propósito general.”

Artículo 22. Adiciónese el artículo 32.3 al Decreto Distrital 626 de 2023, así:

“Artículo 32.3. Participación de las Entidades del Distrito. Las Entidades del Distrito, que, de acuerdo con sus competencias, deban intervenir en los procesos relacionados con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en el marco del presente Decreto, adelantarán las acciones necesarias para atender de manera prioritaria los trámites de los predios ubicados en las zonas generadoras localizadas en la Estructura Ecológica Principal. Para el efecto la Secretaría Distrital de Ambiente o quien haga sus veces, realizará los requerimientos a que haya lugar.”

Artículo 23. Adiciónese el artículo 32.4 al Decreto Distrital 626 de 2023, así:

“Artículo 32.4. Adquisición excepcional. De manera excepcional y según evaluación realizada por la Secretaría Distrital de Ambiente, los predios que sean ofertados a la Secretaría que se encuentren clasificados como suelo rural y localizados parcialmente fuera del área delimitada como zona generadora en el Parque de Borde de la Reserva de Cerros Orientales y la Reserva Thomas Van Der Hammen, identificadas como áreas de importancia estratégica, podrán ser adquiridos en 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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 28 de 29

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

mismas condiciones del área que se encuentra señalada como generadora, con el propósito de mantener su conectividad ecológica.

La Secretaría Distrital de Ambiente realizará un análisis de las condiciones ambientales de la totalidad del predio que determine la pertinencia de la adquisición del área fuera del límite de la zona generadora.

Artículo 24. Vigencia y derogatorias. *El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021. Modifica los artículos 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31 y 32 del Decreto Distrital 626 de 2023 y adiciona los artículos 14.1, 32.1., 32.2., 32.3, 32.4, y 32.5 al Decreto Distrital 626 de 2023. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 626 de 2023 que no fueron modificadas o derogadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.”*

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

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°. 564 DE 12 NOV 2025 Pág. 29 de 29

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

ADRIANA SOTO CARREÑO
Secretaria Distrital de Ambiente

VANESSA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Angélica Lorena Rodríguez Aponte - Oficina Jurídica - Secretaría Distrital de Ambiente *Angélica Rodríguez Aponte*

Edgar Flórez Cardenas – Dirección Gestión Ambiental - Secretaría Distrital de Ambiente *Edgar Flórez*

Marcela Matos Lozano – Dirección de Gestión Ambiental – Secretaría Distrital de Ambiente *Marcela Matos*

Cristina Ahumada Manjarrés - Contratista - Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales - Secretaría Distrital de Planeación *Cristina Ahumada*

Marisol Ruiz Cano - Contratista - Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales - Secretaría Distrital de Planeación *Marisol Ruiz*

Javier Felipe Cabrera - Contratista - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos - Secretaría Distrital de Planeación *Javier Felipe*

Natalia Hernández Hidalgo - Contratista - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. *Natalia Hernández*

Ximena Aguillón Mayorga - Contratista - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. *Ximena Aguillón*

Esteban Arboleda Palomares - Asesor Gerencia General - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. *Esteban Arboleda*

Revisó: Valentina Díaz Mojica - Jefe de Oficina Jurídica - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. *Valentina Díaz*

Paola Andrea Ladino Torres - Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales - Secretaría Distrital de Planeación *Paola Ladino*

Giovanni Perdomo Sanabria - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos - Secretaría Distrital de Planeación *Giovanni Perdomo*

Rodrigo Ernesto Carrascal Enriquez - Director de Gestión del Suelo - Secretaría Distrital del Hábitat *Rodrigo Carrascal*

Aprobó: Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial - Secretaría Distrital de Planeación *Natalia Silva*

Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica - Secretaría Distrital de Planeación *Lorena Pardo*

Jorge Luis Gómez Cure - Jefe Oficina Jurídica- Secretaría Distrital de Ambiente *Jorge Luis Gómez*

Edgar Emilio Rodríguez Bastidas - Director Gestión Ambiental - Secretaría Distrital de Ambiente *Edgar Rodríguez*

Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento y Estructuración - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá *CS*

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