



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-31455 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2413287 Fecha: 2024-09-05 22:06
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Dirección de Registros Sociales
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Acto administrativo Consec:

RESOLUCIÓN No. 1399 DE 2024

(05 de septiembre de 2024)

“Por la cual se adopta la tabla de equivalencias para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal del Decreto Distrital 626 de 2023”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por los literales n) y h) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022, y los artículos 24 y 30 del Decreto Distrital 626 de 2023 y,

CONSIDERANDO

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.”*

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*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

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 ídem, 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 numeral 2.4 del literal E del artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, señala, entre otros, a la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como uno de los mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital, el cual en su artículo 325 estableció que para la aplicación de los derechos de construcción y desarrollo de los terrenos localizados en suelo de protección “(...) Se implementará la transferencia de certificados derechos de construcción como 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”.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que a su vez, el artículo 522 ídem estableció que la transferencia de derechos de construcción y desarrollo es: *“un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar índices de construcción transferibles a los terrenos localizados en la estructura ecológica principal y a los predios con tratamiento de conservación. Los índices de construcción podrán ser vendidos a los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados.*

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo tiene como objetivos operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural priorizados para ser destinados al uso público e incentivar procesos de restauración; y servir como mecanismo de compensación a inmuebles sometidos al tratamiento de conservación, siempre y cuando estén acompañados de actividades de restauración y conservación. (...)

Parágrafo 1. 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.”.

Que en desarrollo y reglamentación de las normas citadas, la administración distrital expidió 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 24 ídem estableció el contenido y alcance de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, indicando que 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.

Que a su vez, el artículo 30 ejusdem fijó las actividades a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco del Sistema de Seguimiento, Monitoreo y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, entre las cuales se destaca el numeral 30.5. referente a elaborar y actualizar la tabla de equivalencias mediante resolución, cuando ello resulte necesario.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que en cumplimiento de lo anterior, la presente resolución tiene en cuenta tanto el tipo de vivienda, esto es, VIS y No VIS, como su posible localización en zonas receptoras con tratamiento de renovación urbana o de consolidación, y los metros cuadrados equivalentes de área construida en el uso permitido en la respectiva localización de las zonas receptoras, conforme a los planos respectivos del POT.

Que en virtud de lo anterior, se hace necesario adoptar la tabla de equivalencias de los metros cuadrados representativos del título y la cantidad a la cual equivalen para cada tipo de vivienda, de conformidad con lo indicado en los artículos 24 y 30 del Decreto Distrital 626 de 2023.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Tabla De Equivalencias. Adoptar la siguiente tabla de equivalencias en metros cuadrados de los certificados de derechos de construcción y desarrollo para el tipo de vivienda que se desarrolle en las zonas receptoras a las que se refiere el numeral 2 del artículo 326 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el artículo 4 del Decreto Distrital 626 de 2023, así:

TABLA DE EQUIVALENCIAS			
TIPOS DE VIVIENDA	VIS hasta 150 SMMLV	VIS RU mayor a 150 hasta 175 SMMLV	NO VIS mayor a 175 SMMLV ó VIVIENDA COLECTIVA
Metros cuadrados equivalentes según tipo de vivienda	3,00	2,50	1,00

* SMMLV: Salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Parágrafo 1. Hace parte integral del presente acto administrativo el Anexo No. 1 donde se indican los análisis realizados para determinar la tabla de equivalencias.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Parágrafo 2. Cuando el proyecto combine diferentes tipos de vivienda, los factores establecidos en la presente tabla se aplicarán en la proporción correspondiente a cada tipo de vivienda.

Parágrafo 3. Los certificados de derechos de construcción representarán metros cuadrados que podrán ser construidos exclusivamente en las zonas receptoras, cuya unidad de medida será un metro cuadrado (1m²) de construcción en el uso residencial, según la definición de “Área construida en el uso” para el cálculo del área mínima habitable de la unidad de vivienda, establecida en el numeral 1.1 del Capítulo 1 del “Anexo N°5 Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado por el Decreto Distrital 603 de 2022, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 4. Para la aplicación de los factores contenidos en la tabla adoptada por el presente artículo, que son esenciales para la adquisición de los certificados a los que hace referencia el Decreto Distrital 626 de 2023, la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 se entiende como un requerimiento de área que se puede destinar al uso industrial y/o dotacional de acuerdo con el planteamiento urbanístico de cada proyecto.

Parágrafo 5. Conforme al numeral 2 de la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal no es aplicable a las áreas de Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario VIP.

Parágrafo 6. La tabla de equivalencias y sus efectos serán objeto de evaluación periódica por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, y se actualizará anualmente.

Artículo 2. Fórmula para el cálculo de los certificados de los derechos de construcción y desarrollo requeridos. De acuerdo con los factores establecidos en la tabla de equivalencias descrita en el artículo 1 de la presente resolución, para determinar la cantidad de certificados de derechos de construcción y desarrollo requeridos según el tipo de vivienda, se deberá aplicar la siguientes formula:

$$CR = AC / FE$$

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Donde,

CR = Certificados requeridos

AC = Área construida en el uso de vivienda, para el cálculo del área mínima habitable de la unidad de vivienda

FE = Factor de equivalencia para el tipo de vivienda a desarrollar establecido en la tabla del Artículo 1 de la presente Resolución

Artículo 3. Fórmula para el cálculo del valor total de los certificados derechos de construcción y desarrollo requeridos. De acuerdo con la fórmula descrita en el artículo 2 de la presente resolución, para calcular el valor total del aporte en dinero correspondiente a los certificados de derechos de construcción y desarrollo necesarios para determinado proyecto, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$VTC = CR * VC$$

Donde,

VTC = Valor total de los certificados requeridos

CR = Certificados requeridos

VC = Valor nominal de cada certificado, según lo establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 626 de 2023, corresponde a \$170.000 m/cte hasta tanto este no se actualice tal como está previsto en esa misma disposición.

Artículo 4. Comunicaciones. Comunicar el presente acto administrativo a la Secretaría Distrital de Ambiente, para lo correspondiente en el marco de sus competencias.

Artículo 5. Publicación y Vigencia. La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Registro Distrital. De igual manera, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de obra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-31455 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2413287 Fecha: 2024-09-05 22:06
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Dirección de Registros Sociales
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Acto administrativo Consec:

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los 05 días del mes de septiembre de 2024.

Ursula Ablanque.

Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaría

Proyectó: Tatiana Rodríguez Alfonso - Abogada Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional

Revisó: Paola Andrea Ladino Torres - Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales
Marisol Ruiz Cano - Contratista Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Cristina Ahumada Manjarres - Contratista Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Yohana Andrea Montaña Ríos - Contratista Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Manuel Alejandro Jarro Navarro - Subdirector de Economía Urbana, Rural y Regional
Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Subsecretaría de Planeación Territorial
Giovanni Perdomo Sanabria - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Javier Cabrera - Contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Aprobó: Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial
Concepción Castañeda - Subsecretaria Jurídica (E)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*