

DICIEMBRE 2025

**Gerente**  
Edwin Chiriví

**Directora Jurídica**  
Laura Johanna Rojas Alzate

**Coordinador de Estudios Jurídicos**  
Juan Manuel Mejía Avellaneda

**Investigador Jurídico Senior**  
Laura Camila Giraldo Gaitán

### **Transferencia de Derechos de Construcción: una herramienta clave para la recuperación del suelo de protección y el desarrollo urbano**

La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo –TDCD– quedó reglamentada en Bogotá mediante el Decreto Distrital 626 de 2023, como un instrumento de gestión del suelo orientado, de manera específica, a facilitar la adquisición de predios localizados en la Estructura Ecológica Principal, con fines de conservación, restauración y destinación al uso público ambiental. Con esta norma, el Distrito estructuró un mecanismo dirigido a armonizar la protección del suelo ambiental con las dinámicas del desarrollo urbano.

Desde su entrada en vigencia, la reglamentación trazó con claridad la arquitectura territorial del instrumento, distinguiendo dos espacios fundamentales: de un lado, las áreas generadoras, conformadas por predios sometidos a regímenes de protección ambiental; y, de otro, las áreas receptoras, correspondientes a sectores urbanos habilitados para absorber edificabilidad adicional, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Mediante la modificación introducida por el Decreto Distrital 564 de 2025, que modifica y adiciona el Decreto Distrital 626 de 2023, se incorporaron ajustes que inciden de forma directa en la emisión anticipada de los certificados, su comercialización, la gestión fiduciaria de los recursos, la destinación de los dineros recaudados y el procedimiento operativo del instrumento.

En este contexto normativo renovado, resulta pertinente formular algunas preguntas clave sobre su implementación, con el propósito de comprender su alcance, su funcionamiento práctico y los efectos que proyecta sobre la gestión del suelo ambiental en el Distrito.

### **Objetivo general del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo (TDCD)**

El instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo tiene como objetivo general facilitar la adquisición de predios ubicados en suelos de protección ambiental, con el fin de destinarlos a procesos de conservación, restauración ecológica y uso público ambiental. A través de este mecanismo, el Distrito articula la protección de la Estructura Ecológica Principal con las dinámicas del desarrollo urbano, permitiendo que los derechos de edificabilidad restringidos en zona ambientales de trasladen a zonas urbanas receptoras habilitadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.



De esta manera, el TDCD se consolida como un instrumento de gestión del suelo que materializa el reparto equitativo de cargas y beneficios, integrando objetivos ambientales, urbanísticos, financieros y de planeación territorial.

### **¿Cuál es el objetivo específico de la modificación introducida mediante el Decreto Distrital 564 de 2025?**

La modificación tiene como objetivo fortalecer la operatividad, la viabilidad financiera y eficacia del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo (TDCD), mediante la incorporación expresa de la emisión anticipada de certificados, su comercialización mediante subasta, la estructuración de un vehículo de recaudo y gestión del suelo, y la definición clara de la destinación de los recursos obtenidos.

Este propósito se materializa normativamente a través de un conjunto de disposiciones que ajustan el funcionamiento del instrumento en cinco ejes principales, así:

#### **1. Emisión anticipada de certificados**

Se habilita una nueva alternativa dentro del mecanismo de adquisición de predios: **la emisión anticipada de certificados de derechos de construcción y desarrollo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual puede realizarse sin que exista previamente un predio ofertado en zona generadora.**

Esta facultad permite que los certificados sean emitidos directamente por la Secretaría Distrital de Ambiente, registrados en la fiduciaria y posteriormente subastados a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o de la sociedad fiduciaria correspondiente. Los recursos que se obtengan en dichas subastas deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de predios en la Estructura Ecológica Principal, a la restauración y conservación del suelo de protección y a la cobertura de los costos de operación del instrumento, conforme a las finalidades previstas en el régimen del instrumento.

#### **2. Procedimiento para la definición del valor y la cantidad de certificados anticipados**

Se establece que, previo a cada subasta, el Comité de Adquisición de Predios deberá definir el número de certificados a emitir, con base en una estimación de los predios ofertados y de la demanda de vivienda, apoyada en los insumos técnicos de la Secretaría Distrital de Planeación y de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Esta disposición fija un procedimiento técnico previo de planeación, orientado a garantizar coherencia entre oferta, demanda y protección ambiental.

#### **3. Vehículo de recaudo y gestión del suelo**

La modificación establece que el recaudo, la administración, la gestión y la ejecución de los recursos obtenidos en las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo se realizarán a través de un encargo fiduciario. Este mecanismo se consolida como el eje financiero del instrumento, a través del cual se canalizan los recursos destinados a la adquisición de predios, la restauración y conservación del suelo de protección y la cobertura de los costos necesarios para la operación del sistema. En este marco, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. es la encargada de impartir las instrucciones operativas sobre las cuentas y los mecanismos para la ejecución de los pagos que deban realizarse con cargo a dichos recursos.



De manera complementaria, la estructura fiduciaria articula el proceso de registro, control, comercialización y trazabilidad de los certificados, así como el recaudo de los recursos y el pago a los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras. Paralelamente, la Secretaría Distrital de Ambiente debe estimar los recursos provenientes de la venta anticipada de certificados y definir, mediante acto administrativo motivado, la priorización de los predios a adquirir, decisión que se comunica a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para el desarrollo de la respectiva gestión predial.

#### **4. Vigencia de los certificados y fecha de emisión**

Se establece que los certificados de derechos de construcción y desarrollo se entienden expedidos y, por tanto, entran en vigencia en el momento en que son registrados en la fiduciaria a nombre del adquirente que los haya obtenido mediante subasta o negociación directa, conforme a las modalidades previstas en el instrumento. La norma fija una vigencia máxima de seis (6) años, término dentro del cual los certificados deberán ser utilizados en el trámite de la licencia de construcción de los predios localizados en las zonas receptoras, para acreditar el cumplimiento de las exigencias urbanísticas correspondientes.

La cancelación de los certificados únicamente procede una vez la licencia de construcción se encuentre ejecutoriada y en firme, por haberse agotado su uso. En los eventos de desistimiento, renuncia, revocatoria o nulidad de la licencia, los certificados no se entienden cancelados y conservan su vigencia hasta su vencimiento, siendo responsabilidad del titular solicitar el levantamiento del estado de cancelación ante la entidad correspondiente. Vencido el término de vigencia sin que los certificados hayan sido utilizados, estos pierden validez para cualquier trámite urbanístico, sin que haya lugar a devolución de los recursos pagados por su adquisición.

#### **5. Estructura de la transacción de los certificados**

La estructura operativa de la transacción de los certificados de derechos de construcción y desarrollo se soporta en el rol asignado a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en desarrollo de un convenio interadministrativo con la Secretaría Distrital de Ambiente. En este marco, a dicha entidad le corresponde:

- Contratar el negocio fiduciario para la gestión integral de los certificados.
- Adelantar los estudios de títulos de los predios viabilizados para su adquisición mediante este instrumento.
- Impartir las instrucciones a la sociedad fiduciaria para el registro, control y reporte de la información a la Secretaría Distrital de Planeación.
- Diseñar e implementar el sistema de registro y control, que garantiza la trazabilidad de los certificados y su consulta por parte de las autoridades competentes, los titulares y las curadurías urbanas.

Adicionalmente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. debe adelantar el proceso de adquisición de los predios ubicados en las zonas generadoras, con cargo a los recursos obtenidos en las subastas de emisión y venta anticipada de certificados, garantizando la transferencia efectiva del dominio a favor del Distrito Capital.

Como complemento esencial de esta estructura, la normativa prevé la elaboración de un manual operativo, en el cual se definirán los criterios técnicos, jurídicos y financieros, así como los mecanismos de seguimiento y control aplicables a las subastas, al manejo fiduciario de los recursos y a la implementación integral del instrumento.



## ¿Cuál es el paso a paso del proceso de emisión anticipada de certificados de derechos de construcción y desarrollo?

El procedimiento de emisión anticipada de certificados se desarrolla de la siguiente manera, bajo un esquema secuencial que articula a la Secretaría Distrital de Ambiente, la fiduciaria y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., así:

1. La Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) realiza la emisión anticipada de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, en ejercicio de la facultad otorgada. Esta actuación marca el punto de partida del proceso y permite habilitar los certificados para su posterior circulación en el mercado.
2. La fiduciaria recibe y registra los certificados, incorporándolos al sistema de registro y control, lo cual garantiza su trazabilidad, identificación del titular y control de su vigencia.
3. Se adelanta la subasta de los certificados, a través del mecanismo definido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. en coordinación con la fiduciaria, permitiendo que los interesados adquieran los derechos de construcción y desarrollo.
4. La fiduciaria realiza el recaudo de los recursos provenientes de la subasta y procede al registro de los certificados a nombre de quienes resultaron adjudicatarios, consolidando jurídicamente la titularidad de los derechos.
5. La fiduciaria administra los recursos recaudados, conforme a las instrucciones impartidas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., asegurando su destinación a las finalidades previstas en el instrumento.
6. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. adelanta la gestión del suelo, utilizando los recursos recaudados para la adquisición de predios en zonas generadoras, y la fiduciaria efectúa el pago a los propietarios, conforme a las instrucciones impartidas para tal fin.

Este flujo operativo garantiza que la emisión anticipada de certificados no solo active el mercado de derechos de construcción y desarrollo, sino que se traduzca, de manera efectiva, en la adquisición de suelo ambiental, la restauración ecológica y el cumplimiento del objetivo estructural del instrumento.





## ¿Cuáles son las opciones de adquisición de certificados que contempla la norma?

El régimen jurídico de la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo establece tres modalidades claramente diferenciadas para la adquisición de certificados, todas previstas en el artículo 12 del Decreto Distrital 626 de 2023, modificado por el Decreto 564 de 2025. Estas son:

### ➤ **Primera modalidad: oferta directa de predios a la Secretaría Distrital de Ambiente.**

Los propietarios de predios ubicados en zonas generadoras pueden ofrecer voluntariamente sus predios a la Secretaría Distrital de Ambiente para que los derechos de construcción correspondientes sean subastados. Una vez surtido el procedimiento, el valor obtenido permite financiar la adquisición del predio por parte del Distrito.

### ➤ **Segunda modalidad: oferta conjunta entre propietarios y promotores.**

Esta modalidad permite que el propietario del predio en zona generadora y el promotor del proyecto en zona receptora acuerden directamente la transferencia de derechos, bajo validación de la autoridad ambiental. En este caso, el pago se concreta mediante la entrega de certificados al propietario, sin pasar por subasta pública.

### ➤ **Tercera modalidad: emisión anticipada de certificados.**

Incorporada de manera expresa con la modificación, esta modalidad faculta a la Secretaría Distrital de Ambiente para emitir certificados de manera anticipada, los cuales son posteriormente subastados a través del esquema fiduciario. Los recursos recaudados se destinan a la adquisición de predios, restauración ambiental y operación integral del instrumento.

Esta última modalidad constituye la innovación estructural más relevante introducida por el Decreto Distrital 564 de 2025 al Decreto 626 de 2023, pues permite activar el mercado de derechos sin depender de la oferta previa de predios, garantizando liquidez, continuidad operativa y capacidad real de adquisición de suelo ambiental.



## ¿Cuál es la finalidad de las subastas de certificados?

Las subastas de certificados tienen por finalidad asegurar una oferta suficiente de metros cuadrados de construcción en las zonas receptoras, permitir la comercialización de los certificados entregados a los propietarios de los predios ubicados en zonas generadoras y recaudar los recursos destinados a las finalidades previstas en el artículo 6 del instrumento, esto es, la gestión del suelo, la restauración y conservación del suelo de protección, y la cobertura de los gastos administrativos, operativos, financieros, impuestos y costos asociados a la operación del mecanismo.

Adicionalmente, la norma dispone que la realización de las subastas se encuentra a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o de la sociedad fiduciaria correspondiente, bajo principios de transparencia, trazabilidad y publicidad.

No obstante, debe precisarse que la reglamentación específica del procedimiento operativo de las subastas —incluyendo condiciones de convocatoria, mecanismos de adjudicación y aspectos técnicos y financieros— se encuentra actualmente en proceso de reglamentación y expedición por parte de RenoBo, conforme a los mandatos previstos en el propio decreto y al manual operativo que debe ser adoptado para estos efectos.

## ¿Cuáles son las funciones de las entidades que intervienen en el instrumento TDCD?

La implementación del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo articula a varias entidades con funciones claramente definidas. La Secretaría Distrital de Ambiente ejerce la orientación ambiental del instrumento, es responsable de la emisión de los certificados, de la estimación de los recursos provenientes de su comercialización y de la priorización de los predios que serán objeto de adquisición.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. cumple un rol operativo esencial en la estructuración de las transacciones, la gestión del proceso de adquisición de predios, la coordinación del sistema de subastas y el seguimiento a la ejecución de los recursos.

La sociedad fiduciaria actúa como vehículo de recaudo, administración y ejecución de los recursos, a través del registro de los certificados, la trazabilidad de las operaciones, el recaudo de los dineros, la administración de los fondos y la realización de los pagos a los propietarios de los predios.

Las curadurías urbanas participan en la verificación del uso de los certificados dentro de los trámites de licenciamiento, garantizando que los derechos transferidos se apliquen conforme a la normativa urbanística vigente.

Finalmente, el Comité de Adquisición de Predios cumple una función técnica de planeación, al definir previamente el número de certificados a emitir en cada subasta, con base en la oferta predial y la demanda de vivienda.

**Por último, la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo se consolida como una de las principales apuestas del Distrito para articular de manera efectiva la protección del suelo ambiental con el desarrollo urbano sostenible. Con esta modificación, el instrumento fortalece su capacidad de gestión, su estructura financiera y su impacto territorial, abriendo un escenario más sólido para la recuperación de la Estructura Ecológica Principal y la consolidación de una ciudad más equilibrada desde las dimensiones ambiental, urbana y social.**

