



ABC Subasta de Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo

¿Qué es la transferencia de derechos de construcción y por qué es importante la primera subasta?

La Estructura Ecológica Principal de Bogotá (EEP) abarca alrededor de 124.000 hectáreas de suelo, y aunque es deber del Distrito su conservación y preservación, gran parte de este terreno hoy está en manos de privados.

Por años, los gobiernos de la ciudad han buscado la adquisición de estas áreas para tener una Estructura Ecológica conectada, sin embargo, los avances para lograr este objetivo han sido lentos.

Como respuesta a esta problemática se acoge el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, concebido en la Ley, y adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

El instrumento funciona así: los propietarios del suelo en estructura ecológica principal priorizada, (como los Cerros Orientales y la Reserva Thomas van der Hammen), pueden entregar sus predios a la Secretaría Distrital de Ambiente para su protección y conservación, a cambio de certificados de derechos de construcción que pueden ser comercializados y utilizados en las áreas receptoras definidas en el POT. Por otra parte, las zonas receptoras compuestas por áreas de renovación urbana y consolidación en área de actividad de grandes servicios metropolitanos podrán desarrollar proyectos de vivienda con los certificados generados por las zonas de importancia ambiental.

Mediante el Decreto Distrital 564 de 2025 se fortalece la modalidad de emisión anticipada de certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal para ser comercializados a través de subastas; sin dejar de lado las otras alternativas previstas en la reglamentación del instrumento, que implican la oferta directa de predios en las zonas generadoras a la Secretaría Distrital de Ambiente.



Como resultado de lo anterior, el próximo 27 de abril, la Alcaldía Mayor, a través de RenoBo, realizará, por primera vez en la historia, una subasta de certificados de derechos de construcción de la estructura ecológica principal en la ciudad.

La subasta tiene un doble propósito: por un lado, contribuir con la conservación de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad, y por otro, incentivar y facilitar la generación de vivienda formal en áreas de Grandes Servicios Metropolitanos.

Beneficios ambientales

A través de la subasta de derechos de construcción, el alcalde Carlos Fernando Galán, inicia el proceso de adquisición de suelo de la Estructura Ecológica Principal, por parte del Distrito Capital, garantizando la conservación y sostenibilidad de ecosistemas vitales para la ciudad.

La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional, y se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y aquellas producto de procesos de urbanización, que mantienen una oferta ambiental significativa para los habitantes de la ciudad. Dentro de ésta, pueden existir áreas habilitadas para el uso público y disfrute de la ciudadanía, respetando los objetivos de conservación.

Es por esta razón que se reglamentó el mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo como instrumento de gestión y financiación del suelo de estructura ecológica principal, a través del cual la ciudad obtiene recursos que le permiten adquirir predios dentro de estas zonas y darles un uso compatible con la conservación ambiental.

Beneficios para el desarrollo urbano

Además de garantizar la conservación y sostenibilidad de la Estructura Ecológica Principal, a través de los certificados de derechos de construcción, el alcalde Carlos Fernando Galán busca impulsar la renovación en zonas centrales como ZIBo, la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá, cuyas características la convierten en un polo estratégico de desarrollo para la ciudad.



El Plan de Ordenamiento Territorial vigente establece que los proyectos que se desarrollen en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos en predios que tienen asignado el tratamiento de consolidación o de renovación urbana, , y que incluyan usos residenciales, deberán comprar Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo de la Estructura Ecológica Principal. Por cada metro cuadrado de construcción en el uso residencial se deberá adquirir un certificado.

El desarrollo de Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos se vuelve clave para promover la generación de vivienda formal con todos los soportes urbanos que se requieren, estimular el mercado inmobiliario, promover la inversión, y dar alternativas para el cumplimiento de las metas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Beneficios para la generación de vivienda

La subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo de la estructura ecológica principal es una estrategia para la generación de vivienda en la ciudad. Gracias a este novedoso instrumento, se podrán ejecutar proyectos residenciales en zonas estratégicas de la ciudad en las que este uso no era permitido.

En Bogotá se forman aproximadamente 40.000 nuevos hogares cada año. De acuerdo con las proyecciones oficiales basadas en datos del DANE y la Secretaría Distrital de Planeación, este crecimiento responde a una dinámica donde el número de hogares crece más rápido que la población total debido a la reducción del tamaño promedio de las familias.

Por otra parte, la información del DANE arroja que el déficit de vivienda en la zona urbana de la ciudad es de aproximadamente 331,000 unidades de vivienda.

Las metas y objetivos tanto del Plan de Ordenamiento Territorial, como del Plan de Desarrollo, incluyen la generación de vivienda formal para disminuir el déficit y cubrir esos nuevos hogares que se forman anualmente. Los datos presentados por Camacol, informan que la oferta de vivienda a enero de 2026 está alrededor de 36.000 unidades.

La puesta en marcha de este instrumento se convierte en una pieza del engranaje que permitirá cerrar esa brecha, y generar cada vez más vivienda formal, en



sectores centrales y consolidados de la ciudad, que cuenten con todos los soportes urbanos necesarios.

¿Qué entidad gestiona la subasta?

El mecanismo es liderado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, a través de las secretarías distritales de Ambiente, Hábitat y Planeación, y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo), la cual estructuró y desarrolló el mecanismo.

¿Quiénes pueden participar?

Para participar en la subasta, los interesados debieron de inscribirse, presentar la propuesta del proyecto que adelantarán, haber constituido y presentado una Garantía de Seriedad de la Oferta, aceptar los términos y condiciones del reglamento de la subasta y de la Convocatoria Oficial y aprobar los procesos de debida diligencia y de verificación del SARLAFT.

Se inscribieron ocho interesados y, luego de un estricto proceso de revisión de cumplimiento de requisitos, seis empresas dedicadas al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios fueron habilitadas para avanzar en la subasta.

Las seis empresas que cumplieron con los requisitos establecidos en el reglamento y en la convocatoria son: Inversiones y Construcciones INCOL S.A.S, Compañía de Construcciones Andes Coandes S.A.S., Cusezar S.A., Marval S.A.S, Construcciones Buen Vivir S.A.S. y Constructora Las Galias S.A.S.

Paso a paso subasta

1. Emisión

La Secretaría Distrital de Ambiente emite los certificados anticipados. El número de certificados se establece a partir del estudio de mercado adelantado por RenoBo y la Secretaría Distrital de Planeación.



2. Registro

La sociedad fiduciaria recibe y registra los certificados a nombre de la Secretaría de Ambiente.

3. Subasta

La sociedad fiduciaria y RenoBo realizan la subasta de los certificados.

4. Pago y expedición

La sociedad fiduciaria recauda el dinero de la subasta, expide y registra los certificados a nombre de los nuevos titulares.

5. Compra de predios

La Secretaría Distrital de Ambiente prioriza los predios en zonas generadoras, RenoBo realiza gestión predial y la sociedad fiduciaria realiza el pago a los propietarios.