



DECRETO N.º **537** DE 2011

30 NOV. 2011

“Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. (D)

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 4º del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y por el párrafo 1º del artículo 26, el artículo 48 y el artículo 469 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en desarrollo del numeral 7 del artículo 6º del Decreto Distrital 043 de 2010, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 señala 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”*, señalando adicionalmente que *“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 Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., expidió el Decreto Distrital 043 de 2010 – mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte -, como *“una operación urbana especial que tiene por objeto expedir un marco normativo para la adopción de los instrumentos de planeamiento y de gestión del suelo que se desarrollen en su ámbito, determinar la manera como los beneficiarios de los aprovechamientos urbanísticos aportarán para la dotación de la infraestructura pública necesaria para su desarrollo, y establecer los parámetros para que la Administración Distrital adelante la gestión pública relacionada con el mismo”*.

Que la Alcaldesa Mayor de Bogotá Designada expidió el Decreto Distrital 464 de 2011, *“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 043 de 2010, que adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte y se dictan otras disposiciones”*.

Que el numeral 7º del artículo 6º del Decreto Distrital 043 de 2010, establece que uno de los objetivos generales del POZ Norte es *“Fijar los lineamientos para que la financiación de la infraestructura necesaria para el desarrollo del POZ Norte sea posible en el contexto del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en virtud del cual pueden interactuar diferentes herramientas de política pública y de financiación sin que estos diversos instrumentos sean aplicables de manera exclusiva o excluyente”*.





DECRETO N°. **537** DE 2011

30 NOV. 2011

Página 2 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Que según el artículo 34 del Decreto Distrital 464 de 2011, que modificó el artículo 63 del Decreto 043 de 2010, para la financiación del desarrollo del POZ Norte se parte del supuesto que en la construcción de la infraestructura pública requerida se pueden utilizar distintas figuras, tales como: el intercambio de derechos de edificabilidad por suelos, los tributos y las tarifas, teniendo en cuenta los diferentes niveles de beneficio derivados de la asignación de aprovechamientos urbanísticos y/o de la construcción de la infraestructura pública.

Que el artículo 68 del Decreto Distrital 043 de 2010, modificado por el artículo 35 del Decreto Distrital 464 de 2011, estableció los suelos requeridos para construir la infraestructura necesaria para el POZ Norte como la construcción de la malla vial arterial y sus intersecciones, el Parque Metropolitano Guaymaral y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de los diferentes cuerpos de agua localizados en el ámbito del POZ Norte.

Que el inciso primero del artículo 37 del Decreto Distrital 464 de 2011, que modificó el artículo 71 del Decreto 043 de 2010, señaló que *“Los suelos necesarios para la malla vial arterial y sus intersecciones, la Avenida Low Murtra entre Avenidas El Jardín y Guaymaral, los suelos del Parque Metropolitano Guaymaral y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA-, podrán ser adquiridos por el Distrito a cambio de derechos de edificabilidad. (...)”*.

Que en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y de conformidad con el artículo 469 del Decreto Distrital 190 de 2004, es competencia del Alcalde Mayor de la ciudad reglamentar los instrumentos de planeamiento y los procedimientos de gestión, como uno de los mecanismos para dar cumplimiento al artículo 35 del Decreto Distrital 464 de 2011.

Que conforme a lo anterior, se hace necesario reglamentar el intercambio de derechos de edificabilidad en el POZ Norte, para que quienes estén interesados en el desarrollo de los predios localizados en esta área de la ciudad puedan transferir al Distrito Capital el dominio de los suelos de la malla vial arterial y sus intersecciones y el Parque Metropolitano Guaymaral, a





DECRETO N°. **537** DE 2011

30 NOV. 2011

Página 3 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

cambio de beneficios específicos consistentes en derechos de edificabilidad adicional, todo con el fin de garantizar la adquisición de los predios requeridos para la construcción de las vías y el parque mencionados.

Que con el fin de lograr un equilibrio entre el suelo generador de derechos de edificabilidad y la edificabilidad adicional esperada en las áreas de desarrollo, se establece una razón de intercambio resultante de la relación entre la sumatoria de los metros cuadrados de las áreas generadoras, de acuerdo con la información disponible cartográficamente, y los metros cuadrados adicionales al índice básico de construcción, estimados según los usos y edificabilidad permitida en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

**TÍTULO I
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1.- Objeto. El presente Decreto regula el intercambio de suelo por derechos de edificabilidad adicional como un mecanismo para la adquisición de los suelos correspondientes a la malla vial arterial y sus intersecciones, el Parque Metropolitano Guaymaral, y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA- de los cuerpos de agua, en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y en los términos de los artículos 72 y 73 del Decreto Distrital 043 de 2010 y de los artículos 35 y 37 del Decreto Distrital 464 de 2011. Este intercambio operará sin perjuicio de los demás mecanismos ordinarios establecidos en las normas para la adquisición de suelos por parte del Distrito.





DECRETO N°. **537** DE 2011 30 NOV. 2011

Página 4 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Artículo 2.- Intercambio de suelo por derechos de edificabilidad adicional. El dominio de los suelos señalados en el plano 13 del Decreto Distrital 464 de 2011 denominado “Suelos Objeto de Intercambio Escala 1:12.000” una vez sean objeto de reserva o delimitación mediante el correspondiente acto administrativo que así lo establezca, podrá ser transferido al Distrito a cambio de derechos de edificabilidad adicional, de acuerdo con las previsiones del presente Decreto. Estos suelos se destinarán a la construcción de las obras de utilidad pública previstas en el Decreto Distrital 043 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 464 de 2011.

Quien transfiera el derecho de dominio de estos suelos al Distrito Capital podrá utilizar los derechos de edificabilidad adicional que reciba a cambio de la transferencia, o cederlos total o parcialmente a terceros, quienes los podrán utilizar o ceder a otros terceros en las mismas condiciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 3.- Edificabilidad adicional en el ámbito del POZ Norte. De conformidad con el artículo 71 del Decreto Distrital 043 de 2010, modificado por el artículo 37 del Decreto Distrital 464 de 2011, en el ámbito del POZ Norte sólo se podrá acceder a edificabilidad adicional al índice de construcción inicial mediante el intercambio previsto en el presente Decreto. Los derechos de edificabilidad que sean reconocidos en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1337 de 2002 y en el artículo 6° del Decreto Nacional 151 de 1998 no podrán utilizarse en el ámbito de aplicación espacial del POZ Norte.

Parágrafo.- Lo establecido en el presente Decreto no aplicará a los predios resultantes de procesos de reordenamiento. Los suelos sujetos al tratamiento de desarrollo resultantes de la segregación de predios con uso dotacional pre existente se sujetarán a lo establecido en el artículo 36-1 del Decreto Distrital 464 de 2011.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

TÍTULO II GENERACIÓN DE DERECHOS

Artículo 4.- Generación de derechos. Los derechos de edificabilidad adicional se generan únicamente respecto de los predios objeto de intercambio, incluidos en el plano 13 del Decreto Distrital 464 de 2011, que sean transferidos al Distrito de manera voluntaria. Los derechos se generan con la suscripción y la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos públicos de la escritura pública de transferencia del dominio.

Parágrafo 1.- Se exceptúan de lo antes dispuesto los derechos de edificabilidad adicional generados conforme a lo previsto en el numeral 3 del artículo 7 del presente Decreto, que deberán cumplir los requisitos adicionales allí establecidos.

Parágrafo 2.- La viabilidad para la generación de los derechos de edificabilidad adicional estará sujeta al desarrollo del sistema de movilidad establecido en el artículo 25 del Decreto Distrital 043 de 2010, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 464 de 2011.

Artículo 5.- Transferencia del dominio de suelos a favor del Distrito a cambio de derechos de edificabilidad adicional. Es el contrato celebrado por escritura pública a través del cual una persona natural o jurídica de carácter privado o público transfiere el dominio sobre los suelos indicados en el plano 13 del Decreto Distrital 464 de 2011 a favor de las entidades competentes del Distrito Capital, a cambio de derechos de edificabilidad adicional que podrán ser expedidos a su favor o de un tercero. Para la expedición de los derechos a favor de un tercero debe mediar la autorización del propietario del suelo objeto del intercambio.

Artículo 6.- Adquisición de los suelos por otros mecanismos. En el evento que los suelos se adquieran por alguno de los mecanismos establecidos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997 o por otros medios legales, la entidad competente deberá manifestarle por escrito al titular del derecho de dominio la posibilidad de efectuar el intercambio a que se refiere el





DECRETO N°. **537** DE 2011

30 NOV. 2011

Página 6 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

presente Decreto. Si el propietario no acepta esa posibilidad y el proceso de adquisición continúa, las reglas, los parámetros de valoración y de conversión, y la razón de intercambio definidos en el presente Decreto no serán aplicables para efectos de la determinación del valor comercial del respectivo predio.

El titular del derecho de dominio deberá manifestar su intención de transferir el suelo según lo dispuesto en el presente Decreto en cualquier tiempo, siempre y cuando no sean declaradas las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública previstas en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, momento a partir del cual los titulares del derecho de dominio no podrán efectuar el intercambio de suelo a cambio de derechos de edificabilidad adicional objeto de la presente reglamentación.

Los derechos de edificabilidad adicional que se hubieran generado por la transferencia descrita en el presente Decreto podrán ser ofrecidos a los interesados, una vez la adquisición quede en firme, mediante un procedimiento de martillo que garantice la selección objetiva de los posibles compradores. El procedimiento de martillo y sus características se regirán por las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Parágrafo 1. Los derechos de edificabilidad adicional que sean adjudicados a través de este mecanismo se regirán por lo previsto en el presente Decreto, salvo por la escritura pública de transferencia de suelos que en este caso será reemplazada por la correspondiente acta de adjudicación en martillo.

Parágrafo 2. Podrán ser ofrecidos en martillo tanto los derechos de edificabilidad adicional que se hubieran obtenido por transferir el suelo en cualquier momento, como aquellos que se hubieran otorgado por transferir el suelo dentro del año siguiente a la expedición del registro topográfico, y los correspondientes por conservar la tenencia del bien hasta por cinco (5) años, con independencia del momento en que el Distrito adquirió el predio y de acuerdo con la disponibilidad de derechos y las condiciones del mercado.





DECRETO N°. 537 DE 2011

30 NOV. 2011

Página 7 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Artículo 7.- Equivalencias entre metros cuadrados transferidos y derechos de edificabilidad adicional. Los derechos de edificabilidad adicional se calcularán con base en una razón de intercambio que determina el número de derechos que se otorgarán por cada metro cuadrado de suelo transferido. Cada derecho de edificabilidad adicional corresponde a un metro cuadrado (1 m²) de construcción.

Los metros cuadrados de suelo transferido se determinarán de acuerdo con lo expresado en la respectiva escritura pública de transferencia de dominio debidamente inscrita en el registro de instrumentos públicos, o en la correspondiente acta de adjudicación. Los derechos de edificabilidad adicional adquiridos se sumarán al índice de edificabilidad inicial previsto en el Decreto Distrital 043 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 464 de 2011. La razón de intercambio se establece en la siguiente tabla:

Condiciones de la transferencia	Derechos de edificabilidad adicional generados por cada m ² de suelo transferido de malla vial arterial e intersecciones y del Parque Metropolitano Guaymaral	Derechos de edificabilidad adicional generados por cada m ² de suelo transferido de ZMPA adoptados mediante resolución de la Secretaría Distrital de Ambiente
Transferencia de suelos en cualquier momento, una vez expedido el acto administrativo que efectúa la reserva o fija la delimitación.	1,6	0,16
Derechos adicionales por la transferencia dentro del año siguiente a la fecha en la cual se expide el respectivo registro topográfico.	0,2	No aplica
Derechos adicionales por conservar el bien hasta por 5 años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el registro de instrumentos públicos, cuando	0,2	No aplica





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Condiciones de la transferencia	Derechos de edificabilidad adicional generados por cada m ² de suelo transferido de malla vial arterial e intersecciones y del Parque Metropolitano Guaymaral	Derechos de edificabilidad adicional generados por cada m ² de suelo transferido de ZMPA adoptados mediante resolución de la Secretaría Distrital de Ambiente
el Distrito así lo requiera.		

Lo previsto en el presente artículo se sujetará a las siguientes reglas:

1. En cualquiera de los casos, con la suscripción de la escritura pública y su inscripción en el registro de instrumentos públicos la tradición será plena.
2. Los 0.2 derechos adicionales por cada metro cuadrado de suelo transferido que se otorgan por transferir el suelo dentro del año siguiente a la expedición del registro topográfico, y los correspondientes por conservar la tenencia del bien hasta por cinco (5) años, son adicionales a los derechos de edificabilidad adicional que se otorgan por la transferencia del suelo en cualquier momento una vez se expida el acto administrativo que efectúa la reserva o fija la delimitación.
3. Para el reconocimiento de los 0.2 derechos adicionales por cada metro cuadrado de suelo transferido que se otorgan por conservar la tenencia del bien hasta por cinco (5) años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el registro de instrumentos públicos el transferente deberá:
 - a. Suscribir el acta de entrega donde conste el recibo a satisfacción de los suelos, antes de la suscripción e inscripción en el registro de instrumentos públicos de la escritura pública por medio de la cual se transfiere el dominio.





DECRETO N°. 537 DE 2011

30 NOV. 2011

Página 9 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

- b. Restituir al Distrito el inmueble sobre el cual versó el respectivo intercambio de edificabilidad en las mismas condiciones señaladas en la escritura pública de transferencia del suelo y en la correspondiente acta de entrega.
- c. Restituir el inmueble al término de los cinco (5) años, o en un término menor cuando el Distrito así lo requiera. En este último caso deberá restituirlo en un plazo máximo de quince (15) días contados desde la fecha en la que se le comunique el respectivo requerimiento.

Parágrafo.- Para efectos de lo previsto en el numeral 3° del presente artículo, los derechos adicionales sólo se generarán, certificarán y entregarán cuando se cumplan estos requisitos. Ante el incumplimiento de alguno, el Distrito no estará obligado a certificarle los derechos correspondientes, sin perjuicio de las obligaciones del transferente de cumplir con la restitución y de indemnizar al Distrito por los perjuicios que le pudiere causar su incumplimiento. En todo caso, sólo podrá accederse a los derechos adicionales a los que se refiere dicho numeral cuando el Distrito le manifieste al transferente de los suelos que requiere que los conserve en los términos del presente Decreto.

Artículo 8.- Requisitos especiales y anexos de la escritura pública de transferencia del dominio. La entidad Distrital encargada de suscribir la respectiva escritura pública de transferencia de dominio a favor del Distrito verificará que, además de los requisitos legales para su protocolización, consten las siguientes manifestaciones o anexos:

- 1. La manifestación inequívoca del propietario de su decisión de transferir al Distrito Capital la propiedad de los suelos, recibiendo como contraprestación total y definitiva derechos de edificabilidad adicional calculados de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del presente Decreto, que podrá utilizar o ceder en los términos del presente Decreto.





DECRETO N.º **537** DE 2011

30 NOV. 2011

Página 10 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

2. El nombre y la identificación de la persona en favor de quien quedarán los respectivos derechos de edificabilidad adicional, en caso de ser diferente de la persona que efectuó la transferencia.
3. El registro topográfico del predio que será objeto de la transferencia del dominio.
4. Un acta de entrega donde conste el recibo a satisfacción del Distrito, y la manifestación inequívoca del transferente de que ha decidido realizar la entrega material del bien al Distrito Capital con anticipación a su transferencia, y que el derecho de dominio sobre los suelos transferidos se encuentra libre de cualquier vicio, limitación, gravamen, afectación, ocupación o uso.
5. Cuando las partes pacten lo previsto en el numeral 3º del artículo 7º del presente Decreto deberán dejar constancia de dicho acuerdo en la correspondiente escritura pública, del compromiso del transferente de restituir el inmueble en los términos de dicho numeral, así como de su obligación de suscribir en ese momento un acta de restitución en la que conste que el predio que se restituye mantiene las condiciones establecidas en el acta de entrega. En cualquier caso y para efectos de lo aquí previsto se entenderá que la transferencia del dominio al Distrito es plena desde el momento en que la respectiva escritura pública de adquisición del dominio se inscribe en el registro de instrumentos públicos.
6. La manifestación inequívoca que los suelos transferidos serán entregados con taponamiento de nichos y materialmente libres de edificaciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para la administración, vigilancia o control de los predios, y esta circunstancia sea expresamente aprobada por la entidad suscriptora.
7. La “constancia de suelos objeto de intercambio” señalada en el numeral 1º del artículo 25 del presente Decreto.





537

DECRETO N°. _____ DE 2011 30 NOV. 2011

Página 12 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Parágrafo 4.- La inscripción de la transferencia de dominio de los suelos será efectuada de acuerdo con las disposiciones especiales sobre la materia y las instrucciones que imparta sobre el particular la Superintendencia de Notariado y Registro, si a ello hubiere lugar.

Parágrafo 5.- Con posterioridad a la suscripción y la correspondiente inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio en el registro de instrumentos públicos, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- expedirá a solicitud del interesado la “constancia de titularidad de derechos de edificabilidad adicional” de que trata en el numeral 2° del artículo 25 del presente Decreto, previo cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 18 del mismo.

Artículo 9.- Entrega del suelo. Para los efectos de la transferencia a la que se refiere el presente Decreto, la totalidad del predio o la porción del mismo afectado por el trazado vial e intersecciones, por la delimitación del Parque Metropolitano Guaymaral o por la ZMPA, deben transferirse al Distrito. En ningún caso procederá su entrega parcial ni serán procedentes intercambios inferiores a un metro cuadrado (1 m²).

El acta de entrega de los suelos donde conste el recibo a satisfacción del Distrito debe suscribirse antes de la suscripción e inscripción en el registro de instrumentos públicos de la escritura pública por medio de la cual se transfiere el dominio.

Artículo 10.- Gastos de la transferencia. Cualquier gestión, costo o gasto que sea necesario realizar para la transferencia del suelo deberá ser efectuado por quien los transfiere, en la proporción que establecen las normas especiales sobre la materia.

Artículo 11.- Entidad receptora del suelo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto Distrital 464 de 2011, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, en desarrollo de lo establecido en los artículos 3 y 7 del Acuerdo Distrital 18 de 1999 y del artículo 61 del Decreto Distrital 854 de 2001, recibirá las áreas





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

8. El número de derechos de edificabilidad adicional que le fueron otorgados por el intercambio, que será declarado en el texto de la escritura pública.
9. La manifestación de que la cesión de los derechos de edificabilidad se sujeta a lo dispuesto en el presente Decreto o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
10. Paz y salvo expedido por las empresas de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1.- Cuando sólo una porción del predio esté afectada por el trazado vial o intersecciones, por la delimitación del Parque Metropolitano Guaymaral, o por la delimitación de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA-, la transferencia del dominio requerirá previo desenglobe del predio objeto de intercambio, que obrará en el mismo instrumento público por medio del cual se realice la transferencia del dominio.

Parágrafo 2.- En todo caso y de conformidad con lo ordenado por el parágrafo 4 del artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, no será necesaria licencia para la subdivisión de los respectivos predios como requisito para el perfeccionamiento de la transferencia de suelos a favor del Distrito a la que hace referencia el presente Decreto. De tal manera, tanto la respectiva escritura pública en la que se realice la transferencia de suelos, como la correspondiente inscripción en el registro de este acto, podrán hacerse aún cuando el interesado no acredite la licencia urbanística que autorice la subdivisión de su predio.

Parágrafo 3.- De acuerdo con lo ordenado por el inciso 2 del numeral 7 del artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, no será necesaria licencia de demolición para derribar total o parcialmente las edificaciones existentes en el predio objeto de intercambio.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

resultantes del intercambio de derechos de edificabilidad adicional, velará por su guarda y protección y procederá a entregarlas para su administración al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU-, a la Secretaría Distrital de Ambiente, al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte –IDRD- o a las entidades competentes según el destino final del suelo transferido, de acuerdo con las necesidades y desarrollo de las obras requeridas en el POZ Norte.

**TÍTULO III
CESIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL**

Artículo 12.- Cesión de los derechos de edificabilidad adicional. Los derechos de edificabilidad adicional podrán ser cedidos total o parcialmente por su titular a un tercero, mediante un contrato de cesión de derechos debidamente reconocido en texto y firma por los otorgantes ante notario público en el que se incluyan como mínimo las siguientes manifestaciones y/o anexos:

1. Los nombres e identificaciones del cedente y del cesionario.
2. El número de derechos cedidos.
3. El número de derechos que el cesionario mantiene bajo su titularidad, si es del caso.
4. Un ejemplar original de la “constancia de titularidad de derechos adicionales de edificabilidad” a que hace referencia el numeral 2º del artículo 25 del presente Decreto.

Artículo 13.- Unidad mínima de transacción. Los derechos de edificabilidad adicional podrán cederse en fracciones de 0.2. Las cesiones se harán mediante transacciones mínimas de 1.6 derechos.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

TÍTULO IV UTILIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Artículo 14.- Utilización de los derechos de edificabilidad adicional. Los derechos de edificabilidad adicional podrán ser usados mediante su incorporación en licencias de construcción, previa solicitud presentada en ese sentido por el interesado.

Los derechos de edificabilidad adicional podrán ser distribuidos en el trámite de una o varias licencias, hasta cuando se utilicen en su totalidad. Sólo podrán ser utilizados en las áreas útiles resultantes del proceso de desarrollo del POZ Norte indicadas preliminarmente en el plano 14 del Decreto Distrital 464 de 2011 denominado “Áreas Receptoras de edificabilidad. Escala 1:10.000”.

Los derechos se consideran utilizados con la expedición de la licencia de construcción en la cual se incorporen, salvo en el evento previsto en el artículo 24 del presente Decreto.

Artículo 15.- Requisitos para el uso de los derechos de edificabilidad adicional en las licencias de construcción. Para el uso de los derechos de edificabilidad adicional en licencias de construcción, el solicitante de la licencia deberá adjuntar a la solicitud la “Constancia para la utilización de Derechos de Edificabilidad” a la que se refiere el numeral 3 del artículo 25 del presente Decreto. La vigencia de la constancia es requisito para el uso de los citados derechos.

Para el uso de los derechos de edificabilidad adicional la “constancia para la utilización de derechos” debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Estar dirigida específicamente al curador ante el cual se tramitará o tramita la solicitud de la licencia.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

2. Señalar el número específico de los derechos de edificabilidad adicional que se pretenden utilizar en la licencia.
3. Identificar plenamente el inmueble en el cual se hará uso de los derechos de edificabilidad adicional y que se utilizarán en el trámite de la licencia.
4. Identificar el titular de los derechos que serán utilizados, que debe corresponder con el solicitante y futuro titular de la licencia.
5. Concepto favorable de la Secretaría Distrital de Movilidad, conforme a lo establecido en los artículos 3 y 5 del Decreto Distrital 596 de 2007, *“Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital”*.

Parágrafo 1.- Cada “constancia para la utilización de derechos” podrá utilizarse únicamente en el trámite de una solicitud de licencia de construcción, incluso si el solicitante desiste del trámite, o la licencia es negada, o si su titular renuncia a los derechos concedidos por la misma.

Parágrafo 2.- En todo caso, el titular de los derechos de edificabilidad adicional deberá contar con la aprobación del estudio de tránsito emitida por la Secretaría Distrital de Movilidad o quien haga sus veces, durante el trámite de la licencia de construcción.

**TÍTULO V
REGISTRO Y CONTROL
DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL**

Artículo 16.- Registro y control de los derechos de edificabilidad adicional. La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- llevará un registro y control de la cantidad de derechos de





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

edificabilidad adicional que se generen, de las cesiones, de las solicitudes de licencias de construcción en las cuales se pretendan incorporar y de su utilización.

En todo caso, las personas interesadas en adquirir o negociar estos derechos deberán hacer el análisis legal y material que corresponda de los documentos que los soporten, con el fin de verificar la propiedad de los mismos o los demás aspectos que consideren relevantes para las transacciones privadas en las que puedan estar interesados sobre estos derechos.

El registro y control de la generación, cesión y utilización de los derechos de edificabilidad adicional se hace únicamente con base en la información que se remita de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

Artículo 17.- Condiciones de la base de datos de registro y control de los derechos. La base de datos que contenga la información relacionada con la titularidad de los derechos de edificabilidad adicional, con su cesión y utilización deberá reunir como mínimo las siguientes condiciones:

1. Tener consulta en línea.
2. Reportar información en tiempo real.
3. Permitir verificar la vigencia, validez y autenticidad de las constancias a que se refiere el artículo 25 del presente Decreto.

Parágrafo.- La Secretaría Distrital de Planeación –SDP- reglamentará las condiciones técnicas y los datos que deben contener los reportes que conforme con el presente Decreto le deberán ser enviados para el registro y control de los derechos de edificabilidad adicional, así como las características específicas de la base de datos.

Artículo 18.- Registro y control de la generación de derechos. Dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción y la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos





537

DECRETO N°. _____ DE 2011 30 NOV. 2011

Página 17 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

públicos de la escritura pública de transferencia del dominio, la entidad receptora de los suelos y el transferente del dominio informarán a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de la transferencia, y anexarán copia de la respectiva escritura pública, de sus anexos, del folio de matrícula inmobiliaria en donde conste su inscripción y del acta de entrega en donde conste el recibo a satisfacción.

Artículo 19.- Registro y control de la cesión de los derechos. Cuando los derechos de edificabilidad adicional sean cedidos, total o parcialmente, el cesionario y el cedente deberán remitir a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- copia del contrato de cesión de derechos y de sus anexos dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su suscripción.

Artículo 20.- Registro y control de las solicitudes de licencias de construcción. El solicitante deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de la solicitud de licencia en la que se incorporen derechos de edificabilidad adicional, de la decisión final del trámite, y del eventual desistimiento.

El curador urbano ante el cual se solicite una licencia de construcción en la que se incorporen derechos de edificabilidad adicional deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- la decisión final del trámite y los casos de renuncia a los derechos concedidos por la licencia.

Cuando la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- sea informada de la solicitud bloqueará en la correspondiente base de datos los derechos de edificabilidad adicional que pretenden incorporarse en la respectiva licencia. Sólo podrá reactivarlos si el curador le informa del desistimiento del trámite, de la negación de la licencia o de la renuncia del titular a los derechos incorporados en la misma. El solicitante podrá solicitar su reactivación presentando copia del acto administrativo en que conste el desistimiento del trámite o que reconoce la renuncia.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Si la licencia es otorgada, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- registrará su utilización y deshabilitará los derechos correspondientes.

Artículo 21.- Registro y control de la utilización de los derechos. El titular de derechos de edificabilidad adicional que los utilice en el trámite de una licencia de construcción deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en el que se notifique de la respectiva licencia de construcción, una copia de la licencia en la que conste el número de derechos de edificabilidad adicional incorporados en la misma. La desagregación del número de derechos de edificabilidad adicional incorporados en la licencia se consignará en la misma, en el campo de descripción de las características básicas del proyecto aprobado.

Si el solicitante de la licencia conserva derechos de edificabilidad deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- de esta situación y del número de derechos que conserva.

Artículo 22.- Bloqueo de los derechos de edificabilidad adicional. El bloqueo de los derechos de edificabilidad adicional a que se refiere el artículo 23 del presente Decreto implica que:

1. No podrán usarse los derechos de edificabilidad bloqueados para tramitar solicitudes de licencias de construcción.
2. No podrán expedirse “constancias para la utilización de los derechos” relacionadas con derechos bloqueados.
3. En las “constancias de titularidad de derechos” que se otorguen en relación con derechos bloqueados deberá manifestarse dicha situación.





DECRETO N°. **537** DE 2011

30 NOV. 2011

Página 19 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Artículo 23.- Bloqueos de los derechos de edificabilidad adicional. La Secretaría Distrital de Planeación –SDP–, en lo relacionado con la información de la titularidad de los derechos de edificabilidad adicional, con su cesión y utilización, deberá:

1. Bloquear los derechos de edificabilidad adicional señalados en la “constancia para la utilización de derechos” a que se refiere el numeral 3° del artículo 25 del presente Decreto, al momento de la expedición de la respectiva constancia y al recibir la información sobre la solicitud de la licencia, de conformidad con lo previsto en el inciso 1° del artículo 20 del presente Decreto.
2. Deshabilitar los derechos de edificabilidad adicional que se incorporen en una licencia de construcción al recibir del curador urbano la información sobre la aprobación de la licencia a que hace referencia el inciso 2° del artículo 20 del presente Decreto.
3. Desbloquear los derechos de edificabilidad adicional que pretendían ser incorporados en una licencia de construcción al recibir del curador urbano o del solicitante la información sobre la negación de la licencia o sobre el desistimiento del trámite a que hace referencia el artículo 20 del presente Decreto.
4. Desbloquear los derechos de edificabilidad adicional que fueron incorporados en una licencia de construcción al recibir del curador urbano información sobre la renuncia del titular de la respectiva licencia a los derechos incluidos en la misma.
5. A solicitud del interesado, desbloquear los derechos de edificabilidad adicional que fueron incorporados en una licencia de construcción cuando su titular adjunte a la solicitud copia del acto que reconoce la renuncia a los derechos concedidos por la misma.





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

6. A solicitud del interesado, desbloquear los derechos de edificabilidad adicional incluidos en una “constancia para la utilización de derechos” cuando su titular adjunte a la solicitud copia del acto administrativo en la que conste el desistimiento del trámite de licencia, o manifieste su intención de no iniciarlo. En este último caso, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- anulará la respectiva constancia, informará dicha circunstancia al curador urbano al cual estaba dirigida y la registrará en la base de datos.

Parágrafo.- El desbloqueo de los derechos de edificabilidad adicional a que se refiere el presente artículo autoriza su cesión y utilización en los términos del presente Decreto.

Artículo 24.- Licencias no ejecutadas. Si vencida la vigencia de la licencia en los términos de la sección IV del Decreto Nacional 1469 de 2010 las edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales autorizadas en las mismas no se desarrollaron, los derechos de edificabilidad adicional que fueron utilizados y que como consecuencia de lo anterior fueron deshabilitados, podrán ser habilitados nuevamente a solicitud del interesado. Para tales efectos, el titular de la licencia deberá demostrar a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- que la licencia no se ejecutó. Para la habilitación de los derechos, dicha entidad valorará la suficiencia e idoneidad de la prueba presentada.

Artículo 25.- Constancias. A solicitud del interesado, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- emitirá las siguientes constancias con base en el registro que llevará para efectos del control de estos derechos:

1. “Constancia de suelos objeto de intercambio”, por medio de la cual se acreditará que los suelos señalados en la constancia corresponden a los suelos objeto de intercambio señalados en el artículo 2° del presente Decreto, y se certificará la razón de intercambio prevista en el artículo 7° del presente Decreto.





DECRETO N°. **537** DE _____ 30 NOV. 2011

Página 21 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

2. “Constancia de titularidad de derechos adicionales de edificabilidad”, por medio de la cual se certificará que la persona señalada en la constancia es titular de determinada cantidad de derechos de edificabilidad adicional. En la misma se incluirá su nombre e identificación, los datos del acto por medio del cual adquirió los derechos y la cantidad de derechos de que es titular a la fecha de expedición de la constancia.
3. “Constancia para la utilización de derechos”, por medio de la cual la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- le informa a un curador urbano determinado que es posible incorporar en el trámite de una licencia de construcción un número específico de derechos de edificabilidad adicional. Para lo anterior deberá identificarse plenamente el inmueble para el cual se solicita la licencia, el titular de los derechos que pretenden ser incorporados, el número de derechos cuya utilización se solicita y el curador ante el cual se radicará la solicitud. Esta constancia tendrá una vigencia de tres (3) meses contados a partir de su expedición.

Las constancias a las que se refiere el presente artículo se expiden sólo con fines de control y de coordinación de las actuaciones entre las entidades del Distrito Capital respecto de estos derechos de edificabilidad adicional.

Para efecto de la emisión de estas constancias, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- podrá solicitar al interesado, a los curadores urbanos o a las entidades receptoras las aclaraciones necesarias sobre la información relativa al registro de los derechos de edificabilidad adicional.

Artículo 26.- Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deroga las normas que le sean contrarias. Deberá ser publicado en la





Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

2. “Constancia de titularidad de derechos adicionales de edificabilidad”, por medio de la cual se certificará que la persona señalada en la constancia es titular de determinada cantidad de derechos de edificabilidad adicional. En la misma se incluirá su nombre e identificación, los datos del acto por medio del cual adquirió los derechos y la cantidad de derechos de que es titular a la fecha de expedición de la constancia.
3. “Constancia para la utilización de derechos”, por medio de la cual la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- le informa a un curador urbano determinado que es posible incorporar en el trámite de una licencia de construcción un número específico de derechos de edificabilidad adicional. Para lo anterior deberá identificarse plenamente el inmueble para el cual se solicita la licencia, el titular de los derechos que pretenden ser incorporados, el número de derechos cuya utilización se solicita y el curador ante el cual se radicará la solicitud. Esta constancia tendrá una vigencia de tres (3) meses contados a partir de su expedición.

Las constancias a las que se refiere el presente artículo se expiden sólo con fines de control y de coordinación de las actuaciones entre las entidades del Distrito Capital respecto de estos derechos de edificabilidad adicional.

Para efecto de la emisión de estas constancias, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- podrá solicitar al interesado, a los curadores urbanos o a las entidades receptoras las aclaraciones necesarias sobre la información relativa al registro de los derechos de edificabilidad adicional.

Artículo 26.- Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deroga las normas que le sean contrarias. Deberá ser publicado en la





DECRETO N°. **537** DE _____

30 NOV. 2011

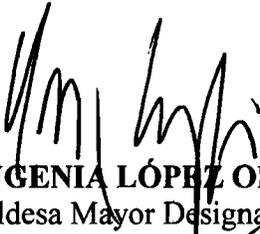
Página 22 de 22

Continuación del Decreto “Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011”

Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los **30 NOV. 2011**


CLARA EUGENIA LÓPEZ OBREGÓN
Alcaldesa Mayor Designada


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: ~~Andra~~ Patricia Samacá Rojas. Subsecretaria de Planeación Territorial. SDP
Carmelita Serna Ríos. Subsecretaria de Información y Estudios Estratégicos SDP.
William Fernando Camargo Triana. Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos SDP
Eduardo Bello Cabra – Director de Ambiente y Ruralidad (E)
Fredy H. Rodríguez Rueda. P.E. Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos. SDP ~~E~~

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica. SDP ~~A~~
Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. SDP ~~Los~~
Karime Amparo Escobar Forero. Abogada. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP

