

REGLAMENTO SEGUNDA SUBASTA

PROCESO DE SUBASTA DE CERTIFICADOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Consideraciones

Que el artículo 522 del Decreto Distrital 555 de 2021 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 parágrafo 1° establece que *“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 por su parte, el parágrafo 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 vehículo fiduciario o la entidad definida por la Secretaría de Ambiente podrá poner en venta certificados, a través de subastas y dichos recursos se destinarán 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 el 12 de noviembre de 2025, se adoptó el Decreto Distrital 564 de 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’”*.

Que posteriormente, el 27 de diciembre de 2025, se adoptó el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, por medio del cual se derogaron y compilaron los Decretos Distritales 626 de 2023 y 564 de 2025, entre otras normas.

Que en virtud de este marco normativo, se precisó 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 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.

Que el numeral 3 del artículo 1305 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, habilita una alternativa para la adquisición de predios mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo bajo la modalidad de 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 1299 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, en concordancia con el párrafo 1 del artículo 524 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que el párrafo 1° del artículo 1305 ibídem establece que “*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.*” Siendo así, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., será la encargada del desarrollo de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo del año 2026, de acuerdo con las condiciones previstas en el presente Reglamento y en el Aviso de Convocatoria.

Que el párrafo 1° del artículo 1308 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, establece que 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 3 del artículo 1305 del Decreto ibídem, 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.

Que el artículo 1315 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, establece que las finalidades de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo, serán las siguientes: “(...) 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.* 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.* 3. *Recibir los recursos en dinero que serán destinados a las finalidades señaladas en el artículo 1299 del presente decreto.*”.

Que el artículo 1320 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, establece que la Secretaría Distrital de Ambiente es la entidad encargada de emitir 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: “(...) 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.* 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.* 3. *Organizar, convocar y realizar las subastas, bajo condiciones de transparencia y de competencia.* 4. *Realizar el pago a los propietarios de predios en las zonas generadoras que soliciten su comercialización en subastas.* 5. *Recaudar los recursos obtenidos por las subastas adelantadas bajo cualquiera de las alternativas previstas en los numerales 1. y 3. del artículo 1305 del presente Decreto.* 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.* 7. *Administrar y realizar los pagos por instrucción de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.*”

Que en virtud de lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., celebró el contrato de encargo fiduciario de administración y pagos No. 411-2024 cuyo objeto es “**LA CONSTITUCIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS QUE PERMITA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN, CUSTODIA, INFORMACIÓN Y DISPOSICIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS**

DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ”, con fin de que por medio de este Contrato se diera cumplimiento a las obligaciones previstas en los numerales 1. y 2. ibidem.

Que de igual manera, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., celebró el contrato de fiducia mercantil irrevocable con la FIDUCIARIA DAVIBANK S.A. y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ CDJ 053-2013, cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados o recibidos en el FIDEICOMISO, derivados entre otros, de la venta por modalidad de subasta de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que emita de manera anticipada la Secretaría Distrital de Ambiente y de esta manera dar cumplimiento a las obligaciones previstas en los numerales 3, 4, 5, 6 y 7 ibidem.

Que en el marco del proceso de la primera subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, el 26 de diciembre de 2025 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. publicó la Convocatoria Oficial para la primera subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, dando apertura al proceso y poniendo a disposición de los interesados los documentos y condiciones aplicables.

Que, durante las etapas de socialización e inscripción de la primera subasta, la Empresa recibió y atendió las observaciones e inquietudes formuladas por los interesados y, cuando resultó procedente, efectuó los ajustes correspondientes a los documentos y al cronograma del proceso, con el propósito de garantizar su adecuado desarrollo y la participación de los interesados que cumplieran los requisitos establecidos.

Que en virtud de lo anterior, y en cumplimiento de las fases del proceso, el 20 de abril de 2026 la Secretaría Distrital de Ambiente le comunicó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., por medio del oficio identificado con radicado No. 2026EE79592, que mediante el sesión del Comité de Predios de la Secretaría Distrital de Ambiente, celebrada el día 20 de abril de 2026, se emitió concepto favorable para la aprobación y emisión de 287.517 certificados de derechos de construcción y desarrollo, para ser comercializados mediante subasta por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.-RenoBo.

Que, con base en el número de certificados emitidos por la Secretaría Distrital de Ambiente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., realizó la primera subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo emitidos bajo la modalidad de emisión anticipada el 27 de abril de 2026, en la que se adjudicaron 204.815 certificados a cinco empresas del sector inmobiliario

(Inversiones y Construcciones INCOL S.A.S., Compañía de Construcciones Coandes S.A.S., Marval S.A.S., Construcciones Buen Vivir S.A.S. y Constructora Las Galias S.A.S.), con un precio de corte de \$205.000 pesos M/CTE por certificado, lo que permitió recaudar \$41.987 millones de pesos M/CTE destinados a la adquisición y restauración de predios de importancia ambiental, de acuerdo con el alcance las finalidades descritas en el artículo 1299 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025.

Que el 12 de mayo de 2026, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en cumplimiento de lo previsto en el aviso de convocatoria y del cronograma establecido para el desarrollo de la primera subasta, publicó los documentos oficiales de adjudicación de la primera subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo realizada el 27 de abril de 2026, en la que se adjudicaron 204.815 de los 287.517 certificados disponibles. Asimismo, informó que a los adjudicatarios se les reconocerá el incentivo del 10 % adicional en certificados previamente adjudicados en la subasta, de acuerdo con lo previsto en la norma, a partir de las disposiciones de los Decretos Distritales 626 de 2023 y 564 de 2025, posteriormente derogados y compilados en el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, y que el saldo restante de 62.222 certificados permanecerá registrado a nombre de la Secretaría Distrital de Ambiente para la comercialización de los mismos en futuras subastas.

Que el artículo 1316 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, establece que 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: “(...) 1. *Se programarán mínimo dos subastas al año.* 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.* 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.* 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.* 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 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. 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.”

Que en cumplimiento del numeral 1 del artículo 1316 ibidem, se hace necesario la programación de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo para el año 2026.

Que, en consideración de lo anterior, actualmente existen 62.222 certificados registrados a nombre de la Secretaría Distrital de Ambiente, así como aquellos certificados que, con anterioridad a la realización de la subasta, puedan ser emitidos por dicha Secretaría, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 1305 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, el cual establece como mecanismo para la adquisición de los predios ubicados en zonas generadoras la “(...) 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. (...)”.

De manera que, con anterioridad a la realización de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, la Secretaría Distrital de Ambiente comunicará a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., autorizando la cantidad de certificados disponibles para el desarrollo de la subasta, sobre los cuales se dará aplicación del incentivo previsto en el numeral 2 del artículo 1311 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025 en favor de sus respectivos adjudicatarios.

Que para efectos de esta segunda subasta, no aplica la prioridad de certificados a subastar en cumplimiento del numeral 4 del artículo 1316 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, teniendo en cuenta que los certificados a subastar son aquellos que han sido emitidos bajo la modalidad anticipada, y respecto de los cuales no hay una prioridad de venta previamente establecida, salvo que la Secretaría Distrital de Ambiente autorice la emisión y comercialización de certificados adicionales que sean resultado de negociaciones adelantadas por parte de dicha Secretaría con los propietarios de predios ubicados en zonas generadoras, de acuerdo con lo señalado en el numeral 1 del artículo 1305 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025.

Que el parágrafo 2 del artículo 1316 ibídem, establece que es la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., quien 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.

Que el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, en su Parte II “PARTICIPACIÓN DE LA EMPRESA EN PROYECTOS URBANÍSTICOS, INMOBILIARIOS, DE VIVIENDA Y OTRAS ACTIVIDADES, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL” fue modificado para establecer las condiciones para que RenoBo pueda comercializar los certificados de derechos de construcción y desarrollo que emite la Secretaría Distrital de Ambiente, lo cual constituye una modalidad de negocio industrial y comercial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo.

Que en el marco de las capacidades que tiene la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para definir las reglas de las subastas a su cargo, dentro de las condiciones de la subasta se limita a la participación en la subasta exclusivamente a personas jurídicas cuya actividad económica o naturaleza sea la de fondos inmobiliarios, fideicomisos de parqueo, promotores, constructores y desarrolladores, de manera individual o como estructura plural, con proyectos inmobiliarios ubicados en las zonas receptoras.

Que la definición antes mencionada obedece a la naturaleza y finalidad de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, los cuales se constituyen como herramientas de gestión urbana destinadas a facilitar la ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda en las Zonas Receptoras del Distrito Capital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1297 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025.

Que de esta manera, se busca promover que los certificados sean adjudicados únicamente a actores que cuenten con la capacidad y la necesidad real y demostrada, esto es, la existencia de proyectos inmobiliarios (en estructuración o en fase de inicio) ubicados en Zonas Receptoras, de manera que estos instrumentos cumplan su propósito esencial de promover el desarrollo urbano planificado y evitar su utilización con fines especulativos o de acaparamiento, sin responder a la necesidad de dinamizar el mercado inmobiliario en la ciudad.

Que la apertura del mecanismo a personas naturales o jurídicas sin vinculación directa con proyectos en las Zonas Receptoras podría generar distorsiones en el mercado, tales como el incremento artificial del valor de los certificados o su concentración en manos de agentes especulativos, afectando la eficiencia, equidad

y estabilidad del mecanismo, situaciones que irían en contra de los principios determinantes para el desarrollo de la subasta.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se reglamentan las condiciones para el desarrollo de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, la cual se llevará a cabo en la fecha que se establezca en la Convocatoria Oficial, y en cumplimiento de las siguientes condiciones:

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto. Establecer las reglas, procedimientos y condiciones aplicables al proceso de la segunda subasta de certificados de construcción y desarrollo.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, los procedimientos y condiciones contenidos en el presente documento se regirán por los principios de publicidad, igualdad de condiciones, transparencia, trazabilidad y competencia.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Estas reglas serán aplicadas directamente por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, cuando realice de manera directa las subastas, o a la Sociedad Fiduciaria que se designe para tal efecto.

Se deja expresamente establecido que los certificados adjudicados en la subasta no generan para su titular la obligación de destinarlos de manera exclusiva al proyecto que haya sido registrado en el Formato de Inscripción, pudiendo estos ser utilizados, total o parcialmente, a otros proyectos y/o ser transferidos a terceros, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 3. Mecanismo de subasta. Se emplea el modelo de subasta ascendente con modalidad de sobre cerrado, y segundo tramo de adhesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del presente reglamento.

Artículo 4. Inscripción y presentación de ofertas por proponente. Cada proponente únicamente podrá realizar una (1) inscripción, dentro de la cual deberá relacionar todos los proyectos que pretende inscribir para efectos del proceso de subasta. En consecuencia, sólo se admitirá una única oferta por proponente, independientemente del número de proyectos incluidos en la inscripción y no será aceptable que el proponente se presente como persona jurídica de manera individual y a la vez como integrante de una estructura plural.

Parágrafo 1. La información declarada por los proponentes en el Formato de Inscripción tendrá un carácter estrictamente indicativo para la elaboración del

estudio de mercado. De manera que, los proponentes podrán, durante la subasta de los certificados, proponer un número de certificados diferente al registrado en el Formato de Inscripción, sin que ello implique afectación de su participación en el proceso.

Parágrafo 2. Los proponentes que decidan participar en el Tramo 2 de la subasta deberán presentar una nueva oferta indicando únicamente la cantidad de certificados, siempre que acepten el precio de corte establecido para dicho Tramo.

Artículo 5. Condiciones para cancelar la subasta. En caso de que durante el proceso de inscripción no se registren participantes, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., podrá cancelar la subasta en cualquier momento previo a su realización.

La cancelación de la subasta no generará derecho a reclamación, indemnización ni reconocimiento alguno a favor de los inscritos, ni perjuicio alguno para la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o entidad alguna del Distrito Capital.

Parágrafo. En el evento en que la subasta no se lleve a cabo por cualquiera de las causales previstas en el presente reglamento, la Garantía de Seriedad de la Oferta constituida por los proponentes no será objeto de ejecución y será liberada o restituida en los términos del presente Reglamento, si a ello hubiere lugar.

Capítulo II. Participación y Requisitos

Artículo 6. Requisitos de elegibilidad. Podrán participar en la subasta los fondos inmobiliarios, fideicomisos de parqueo, promotores, desarrolladores y constructores legalmente constituidos, de manera individual o como estructura plural, que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Realizar el proceso de inscripción de las subastas.
2. Presentar la documentación solicitada en el formulario de inscripción.
3. Haber constituido y presentado en copia simple una Garantía de Seriedad de la Oferta (cheque de gerencia o CDTs endosados) a favor del Patrimonio Autónomo FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4 en el cual actúa como vocera la FIDUCIARIA DAVIBANK S.A., destinado para el recaudo de los recursos de la subasta, por el monto y bajo las condiciones definidas en la Convocatoria Oficial.
4. Aceptar la totalidad de los términos y condiciones estipulados en el presente reglamento y en el documento de la Convocatoria Oficial.
5. Aprobar los procesos de debida diligencia y de verificación del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del

Terrorismo (SARLAFT) adelantados por la(s) Sociedad(es) Fiduciaria(s) designada(s) para tal efecto.

Artículo 7. Garantía de Seriedad.

- 1. Objeto de la Garantía.** La Garantía de Seriedad de la Oferta tiene como propósito fundamental asegurar la solvencia, la buena fe y el compromiso financiero del proponente, garantizando el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la participación en la subasta y promoviendo que los certificados se destinen únicamente a los fondos inmobiliarios, fideicomisos de parqueo, promotores, desarrolladores y constructores para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios ubicados en las Zonas Receptoras de la ciudad.
- 2. Instrumento y Beneficiario.** La Garantía de Seriedad de la Oferta deberá constituirse, por cada inscripción realizada por parte de los proponentes, a favor del Patrimonio Autónomo _ FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4 en el cual actúa como vocera la FIDUCIARIA DAVIBANK S.A., con NIT 800.144.467-6 destinado para el recaudo de los recursos de la subasta, mediante una de las siguientes modalidades: cheque de gerencia o CDTs endosados.

La Garantía deberá tener una vigencia mínima que cubra el periodo comprendido desde la fecha límite de inscripción de los participantes de la subasta hasta ciento cincuenta (150) días calendario siguientes, en favor de los nuevos adjudicatarios.

- 3. Determinación del valor (monto fijo único).** El monto de la Garantía de Seriedad de la Oferta que debe presentar cada proponente, sin importar el valor o volumen de certificados que registre en el Formato de Inscripción, será de:

Ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

Este monto fijo constituye un requisito uniforme de elegibilidad que permite obtener un nivel básico de compromiso y capacidad de respaldo por parte de todos los proponentes que presenten ofertas para la adquisición de los certificados.

- 4. Ejecución de la Garantía.** El Patrimonio Autónomo FC - Subordinado Recaudos CDCD identificado con NIT: 830.053.994-4 destinado para el recaudo de los recursos de la subasta, procederá a hacer exigible la Garantía de Seriedad de la Oferta si el proponente adjudicatario incumple con el pago total de los certificados asignados dentro del plazo estipulado en el presente Reglamento.

La ejecución de la Garantía se efectuará sin perjuicio de las acciones legales adicionales a que haya lugar.

5. **Liberación de la Garantía.** La Garantía en original deberá ser entregada al momento de presentar oferta y será liberada o restituida a los participantes no adjudicatarios, una vez finalizado el proceso de adjudicación y verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Para los adjudicatarios, la Garantía será liberada o restituida únicamente después de verificarse el pago total de los certificados adjudicados, de acuerdo con los plazos definidos en la Convocatoria Oficial por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la Sociedad Fiduciaria que actúe como vocera del vehículo fiduciario a cargo del desarrollo de la subasta, quienes deberán certificar el cumplimiento de dicha obligación.

Artículo 8. Precio base. De conformidad con el artículo 1321 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, para efectos de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo correspondiente al año 2026, el Precio Base será de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE (\$199.461)** por cada certificado de derechos de construcción y desarrollo.

Lo anterior, considerando lo dispuesto en el artículo 12 del presente Reglamento, el cual establece que los precios aceptados en el marco del procedimiento de subasta correspondan a los precios unitarios ofertados y aceptados, a partir de los cuales se determinará el Precio de Corte conforme a las reglas previstas en dicho artículo.

Artículo 9. Cantidades. La cantidad total de certificados a subastar en la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo del año 2026, será la determinada por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Parágrafo. En aplicación del numeral 2 del artículo 1311 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025, los adjudicatarios de certificados en la segunda subasta, recibirán un diez por ciento (10%) más de metros cuadrados transferibles, adicionales a los inicialmente adquiridos.

Capítulo III. Proceso de Subasta

Artículo 10. Fases del proceso. El proceso de subasta se desarrollará en las siguientes etapas:

1. **Convocatoria y Publicidad:** La convocatoria del proceso se llevará a cabo mediante la publicación del Aviso de Convocatoria en la Página Web Oficial de RenoBo y/o en la plataforma SECOP II con un plazo mínimo de cinco (5)

días hábiles previos a la fecha de realización de la inscripción. Una vez definido el número de certificados de derechos de construcción y desarrollo a subastar, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. comunicará a los participantes debidamente inscritos el número máximo de certificados que serán subastados en la subasta. Asimismo, se comunicará dicha información a CAMACOL y a los demás gremios que resulten pertinentes para el desarrollo del proceso.

- 2. Inscripción y Garantía:** Esta fase comprende la recepción de los formatos de inscripción, de los documentos requeridos en la Convocatoria y la constitución de la Garantía de Seriedad de la Oferta, de acuerdo con las condiciones previstas en el presente Reglamento. Los interesados podrán enviar su inscripción, mediante el medio más expedito e idóneo que defina la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el Aviso de Convocatoria.

Adicionalmente, se reitera que, los proponentes que decidan participar en el Tramo 2 de la subasta deberán presentar una nueva oferta indicando el número de certificados, siempre que acepten el precio de corte establecido para dicho Tramo.

- 3. Habilitación.** Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos de inscripción y solicitadas las subsanaciones a que haya lugar, se conformará la lista de habilitados, integrada por los interesados que hayan cumplido los requisitos establecidos en el reglamento y en la Convocatoria Oficial. La conformación de lista de habilitados será publicada en el SECOP II – Régimen Especial y/o en el sistema equivalente y en la Página Web Oficial de RenoBo, y contendrá las razones por las cuales su inscripción fue aceptada y confirmada, o las razones por las cuales no haya sido procedente conforme a los requisitos establecidos.
- 4. Presentación de Ofertas (Sobre Sellado):** Consiste en recibir, por parte de los interesados habilitados, las garantías originales, sus ofertas económicas y la cantidad de certificados que desean adquirir, dentro de la fecha, hora y lugar establecidos en la Convocatoria Oficial.

Parágrafo 1. Con el fin de garantizar el debido proceso, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., a través de su Dirección de Contratación, comunicará a los participantes las razones por las cuales su inscripción haya sido aceptada y confirmada, o no haya sido procedente conforme a los requisitos establecidos. En todo caso, los interesados habilitados tendrán la posibilidad de subsanar la documentación que haya sido presentada en los tiempos y con las condiciones que sean definidos en la Convocatoria Oficial.

Parágrafo 2. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se reserva la facultad de requerir información o aclaraciones a través de correo electrónico a los participantes en cualquier momento, previo a la publicación de la Lista de Habilitados.

Artículo 11. *Presentación de la oferta.* Cada oferta deberá presentarse en formato sellado en el formato, la fecha, lugar y hora límite establecidas en la Convocatoria Oficial, por el interesado debidamente inscrito y que cumpla con los requisitos establecidos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. La oferta deberá incluir, de manera clara y completa, la siguiente información:

1. Identificación del participante.
2. Cantidad total de certificados solicitados, expresada en números enteros.
3. Precio ofrecido por certificado, el cual debe ser igual o superior al Precio Nominal (Precio Base).

Parágrafo 1: En el evento que los habilitados recurran a un apoderado debidamente facultado para participar en la subasta, deberán allegar el poder especial otorgado, mínimo un día antes de la subasta a la siguiente dirección electrónica: contratacion@renobo.com.co. Este poder, deberá detallar el alcance y las facultades que le permitan al apoderado participar, presentar oferta y comprometer a la Sociedad que representa.

Artículo 12. *Apertura y determinación del Precio de Corte.*

1. En la fecha, lugar y hora establecidas en la Convocatoria Oficial, se llevará a cabo la apertura y el registro de las ofertas presentadas, de acuerdo con las condiciones previstas en el presente Reglamento.
2. Se calculará un Precio de Corte, que corresponderá a la mediana del conjunto de todos los precios unitarios ofrecidos y aceptados.

Artículo 13. *Procedimiento de adjudicación (Doble Tramo).* La adjudicación de los certificados se realizará de forma consecutiva hasta agotar la cantidad disponible de certificados, de conformidad con la cantidad de certificados a subastar previamente aprobada por la Secretaría Distrital de Ambiente, siguiendo el siguiente orden:

Tramo 1: Adjudicación de ofertas superiores al Precio de Corte

- Entre las 9:00 a.m. y las 10:00 a.m. del día de la subasta, los participantes de la subasta presentarán una única oferta, indicando el valor ofrecido por cada certificado y la cantidad de certificados que deseen adquirir.
- Entre las 10:00:00 a.m. y las 11:00 a.m., se determinará el Precio de Corte con base en la mediana de las ofertas presentadas.
- Serán adjudicados los certificados solicitados por los participantes que hayan ofrecido un precio igual o superior al Precio de Corte (mediana del conjunto de todos los precios unitarios ofrecidos y aceptados).

- El precio de pago para todos los adjudicatarios de este tramo será exactamente el Precio de Corte, independientemente del valor que hayan ofertado inicialmente.
- La adjudicación en este tramo se realizará siguiendo el orden de los precios que ofrecieron los participantes, de mayor a menor, hasta agotar las existencias de certificados.
- En caso de presentarse ofertas con precios iguales, el criterio de desempate será el orden de inscripción y su respectiva confirmación en el proceso de subasta, teniendo prioridad la primera inscripción registrada y confirmada, y así sucesivamente conforme al orden cronológico de las inscripciones.

Tramo 2: Segunda vuelta competitiva (Adhesión al Precio de Corte)

En caso de que, una vez realizada la adjudicación del Tramo 1, exista disponibilidad de certificados previamente aprobados por la Secretaría Distrital de Ambiente y se mantenga la demanda de adquisición de certificados, se realizará una Segunda Vuelta Competitiva (Tramo 2).

- Entre las 12:00 p.m. y las 12:30 p.m., podrán participar los oferentes del Tramo 1 cuyas propuestas hayan sido inferiores al Precio de Corte de dicho Tramo. Estos participantes serán notificados y dispondrán de un plazo perentorio, dentro de las horas previamente mencionadas, para presentar su adhesión formal al Precio de Corte determinado en el Tramo 1, indicando la nueva cantidad de certificados que deseen adquirir a dicho valor.
- La adjudicación en este tramo se realizará siguiendo el orden de los precios que ofrecieron los participantes en el Tramo 1, de mayor a menor, hasta agotar las existencias de certificados.
- En caso de presentarse ofertas con precios iguales, el criterio de desempate será el orden de inscripción y su respectiva confirmación en el proceso de subasta, teniendo prioridad la primera inscripción registrada y confirmada, y así sucesivamente conforme al orden cronológico de las inscripciones.

Parágrafo 1: Los tiempos previstos en el presente artículo podrán ser modificados por decisión de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de acuerdo con las necesidades operativas del proceso.

Parágrafo 2: Durante el proceso de adjudicación correspondiente a los Tramos 1 y 2, la información que los inscritos suministren respecto de los certificados que deseen adquirir deberá ser documentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. Dicha información integrará la trazabilidad del proceso, la cual podrá ser publicada en la plataforma SECOP II.

Capítulo IV. Post-Subasta y Registro

Artículo 14. *Notificación, recaudo y expedición.*

1. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la Sociedad Fiduciaria designada para tal efecto, notificará formalmente a los adjudicatarios el acto mediante el cual se comuniquen el resultado de la subasta, indicando la cantidad de certificados asignados y el monto total a pagar por cada oferente adjudicatario. Dicho acto podrá ser publicado en la plataforma SECOP II.
2. Los adjudicatarios dispondrán de un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar el pago completo de los certificados.
3. Una vez verificado el recaudo de dichos recursos, durante los diez (10) días hábiles siguientes, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la Sociedad Fiduciaria designada para tal efecto, realizará el cambio de titularidad de los certificados en el Sistema de Registro y Control de los certificados a nombre del nuevo adjudicatario, fecha en la cual se entenderá realizada la expedición del certificado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1322 del Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial 670 de 2025 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo: Los plazos previstos en el presente artículo podrán ser modificados por decisión de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de acuerdo con las necesidades operativas del proceso.

Artículo 15. *Registro Maestro Provisional y trazabilidad.* Con el fin de promover la trazabilidad y el proceso de desmaterialización, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la Sociedad Fiduciaria designada para tal efecto, mantendrá un Registro Maestro Provisional (Hoja de Cálculo Segura), que contendrá la información esencial de cada certificado, incluyendo:

1. Número de serie único del certificado;
2. Estado del certificado;
3. Datos de identificación del titular del certificado;
4. Historial de titulares del certificado;
5. Cantidad de metros cuadrados equivalentes;
6. Valor de compra del certificado; y
7. Fechas de emisión, expedición y vencimiento del certificado.

En todo caso, la constancia de titularidad expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o la Sociedad Fiduciaria designada para tal efecto, certificará la titularidad del certificado inscrito en el Sistema de Registro y Control de los certificados.

Capítulo V. Cronograma y Plazos

Artículo 16. Principios del cronograma. El cronograma detallado de la subasta, con fechas exactas y horas límite, será publicado en la Convocatoria Oficial. Los plazos mínimos dispuestos en el presente Reglamento, buscan promover la transparencia y la participación efectiva de todos los interesados.

Artículo 17. Etapas y tiempos sugeridos.

Etapas del Proceso	Plazo Mínimo Sugerido	Hito de Referencia
1. Convocatoria Oficial y Publicidad del proceso	5 días hábiles	Los interesados podrán consultar el Reglamento, el Aviso de la Convocatoria Oficial y el Formato de Inscripción de la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo del 2026.
2. Inscripción de participantes	15 días hábiles	Los interesados podrán llevar a cabo el proceso de inscripción a la segunda subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con los requisitos definidos en el Reglamento y el Formato de Inscripción.
3. Revisión de requisitos	15 días hábiles	RenoBo en conjunto con la sociedad fiduciaria designada para tal efecto, llevarán a cabo la revisión de las condiciones de la inscripción de los participantes.

4. Periodo de subsanación de documentos	3 días hábiles	Los interesados habilitados tendrán la posibilidad de subsanar la documentación en el término dispuesto, y conforme a eso se conformará la lista de los interesados habilitados.
5. Verificación de la subsanación	10 días hábiles	RenoBo en conjunto con la sociedad fiduciaria designada para tal efecto, verificarán el cumplimiento de la documentación subsanada.
6. Definición de la cantidad de certificados a subastar	Al inicio del proceso de verificación de la subsanación.	La Secretaria Distrital de Ambiente autorizará la cantidad de certificados disponibles para el desarrollo de la subasta, incluyendo la emisión de nuevos certificados, en caso de aplicar.
7. Publicación Lista de Habilitados	1 día hábil	RenoBo publicará el listado de los interesados habilitados para participar en la subasta.
8. Ejecución de la subasta	Fecha única (día, lugar y hora), será determinado en la Convocatoria Oficial.	Presentación de ofertas (Sobre Sellado).

9. Adjudicación de Tramos y Notificación	10 días hábiles	Con posterioridad al cierre de la etapa de presentación de ofertas, RenoBo realizará la adjudicación de los tramos y notificará a los interesados el nombre del adjudicatario, así como la cantidad de certificados adjudicados.
10. Pago de Certificados Adjudicados	10 días hábiles	Posterior a la notificación de la adjudicación de los certificados, los adjudicatarios de los certificados harán el pago de los mismos. (Ver art. 14 del presente reglamento).
11. Cambio de registro de titularidad de los certificados en el sistema de registro y control de los certificados	10 días hábiles	La sociedad fiduciaria designada para tal efecto, llevará a cabo el cambio de registro de la titularidad de los certificados en el sistema de registro y control.

Parágrafo: Los tiempos y plazos previstos en el presente artículo podrán ser modificados por decisión de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de acuerdo con las necesidades operativas del proceso sin que para ello requiera justificación.