

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Modificación de los términos de referencia del estudio ambiental de prefactibilidad y adopción de lineamientos para estudios detallados y localización de MISN en zonas de recarga de acuíferos.

Resolución No. 1624 del 10 de noviembre de 2025. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

[Descargar documento](#)

Pág. 2

Se declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en el municipio de Nemocon - Cundinamarca.

Resolución 000393 del 14 de noviembre de 2025. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

[Descargar documento](#)

Pág. 6

Se declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en el municipio de Jericó - Antioquia.

Resolución 000394 del 14 de noviembre de 2025. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

[Descargar documento](#)

Pág. 7

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Modificación de los términos de referencia del estudio ambiental de prefactibilidad y adopción de lineamientos para estudios detallados y localización de MISN en zonas de recarga de acuíferos.

RESOLUCIÓN NO. 1624 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2025. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

Mediante la Resolución No. 1624 del 10 de noviembre de 2025, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible modificó la Resolución 1968 de 2012 en cuanto a los requisitos para la elaboración del Estudio Ambiental de Prefactibilidad (EAP) y adoptó lineamientos para estudios detallados que orienten la localización de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (en adelante MISN) en zonas de recarga de acuíferos.

La elaboración del Estudio Ambiental de Prefactibilidad deberá incorporar las normas ambientales y documentos técnicos en sus versiones más actualizadas, según se establece en los términos de referencia del anexo de la normativa.

Vigencia de la normativa.

Por su parte la vigencia de la resolución es a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y modifica los términos de referencia adoptados mediante el artículo 1 de la Resolución 1968 de 2012, para la elaboración del Estudio Ambiental de Prefactibilidad.

No obstante, los estudios ambientales de prefactibilidad sobre los cuales se haya emitido el pronunciamiento ambiental favorable por la autoridad ambiental competente antes de la entrada en vigencia de la resolución



Foto: Freepik.es

continuarán su trámite con los términos de referencia vigentes al momento de su radicación, y los que no deberán ajustarse acorde con las modificaciones introducidas en la Resolución 1624 de 2025.

Anexo - Términos de referencia estudio ambiental de prefactibilidad en fase de anuncio – análisis de prefactibilidad

El documento contiene los términos de referencia para la elaboración del Estudio Ambiental de Prefactibilidad ("EAP") que forma parte del Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad ("DTS-P") de los Macroproyectos de Interés Social Nacional ("MISN").

De tal manera que, los Estudios Ambientales de Prefactibilidad deberán presentarse en las escalas definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Resolución 469 de 2012. En consecuencia, el interesado en el MISN deberá ajustar dichos estudios a la cartografía correspondiente, utilizando información técnica y tecnológica existente, incluyendo herramientas de teledetección y/o verificación en campo. Posteriormente, esta información deberá ser entregada a la respectiva Corporación Autónoma Regional, entidad competente para su revisión y evaluación.

Áreas de planificación y de influencia del proyecto

El área de planificación del MISN es donde se desarrollará la propuesta urbanística y su infraestructura aso-

ciada y se debe presentar en un plano georreferenciado en coordenadas magna sirgas. Ahora bien, el área de influencia del MISN se definirá en los Estudios Ambientales de Prefactibilidad de acuerdo con la demanda de recursos naturales renovables requeridos, en análisis de dinámicas hidrológicas e impactos ambientales.

Relación del área de planificación del MISN y los instrumentos de planificación ambiental y territorial

El Estudio Ambiental de Prefactibilidad debe tener en cuenta lo siguiente:

- Plan de Acción Cuatrienal de las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible (PAC): Lo establecido en la caracterización y síntesis ambiental del PAC para establecer sus posibles afectaciones en las inversiones en conservación, recuperación y protección de los recursos naturales renovables y medio ambiente.
- Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica (POMCA): La zonificación del POMCA para definir las posibles afectaciones en las inversiones de conservación, recuperación y protección de los recursos naturales renovables y medio ambiente definidas en este instrumento.
- Planes de Desarrollo Departamental y Municipal: Se debe tener en cuenta el componente ambiental.
- Plan Departamental y Municipal de Gestión del Riesgo.
- Planes de Manejo de Ecosistemas Estratégicos: Aquellos ecosistemas dentro del área de planificación e influencia del MISN.
- Planes de Manejo Ambiental de Acuíferos (PMAA): Identificación de sistemas de acuíferos, zonas potenciales de recarga y descarga natural para determinar posibles afectaciones. En caso de no contarse con este plan se deben tener en cuenta los estudios hidrográficos que las identifiquen.

Determinantes Ambientales

Se presentarán los planos en los cuales se identifique las áreas de conservación y protección ambiental de carácter nacional y regional como lo son las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas de

reserva forestal protectora, áreas de manejo especial, áreas de especial importancia ecosistémica, así como los suelos de protección identificados en el POT, entre otras, incluyendo el régimen de usos de cada una de estas áreas y los posibles traslapes con la propuesta urbanística preliminar, incluyendo su infraestructura asociada. Estas determinantes ambientales deben estar soportadas en cartografía a escala disponible a mayor detalle; para el área preliminar de planificación del MISN se utilizará la escala 1:2000 o 1:5000.

Identificación preliminar de necesidad, disponibilidad y afectación de Recursos Naturales Renovables (RNR).

Esta identificación se hará con base a la demanda de uso, aprovechamiento o afectación de estos Recursos Naturales Renovables que sean requeridos en el desarrollo del MISN:

- Aguas superficiales: Se debe presentar información referente a volúmenes de agua requeridos, posible sitio de captación, calidad del agua, entre otros.
- Aguas subterráneas: Estudios geoelectrónicos del área a explotar, descripción de métodos de perforación, ubicación de los posibles pozos, entre otros.
- Vertimientos: Volumen proyectado de agua residual, tipo y calidad de vertimiento, sistemas de recolección y transporte, punto de descarga, entre otros.
- Aprovechamiento forestal: Estimación de superficie relacionando la vereda y municipio de ubicación.
- Materiales de Construcción: Georreferenciar sitios con autorizaciones mineras y ambientales vigentes que correspondan al proyecto y la posible área de disposición final de desechos.
- Residuos sólidos y peligrosos: Caracterización, tipo y estimar volumen, alternativas de aprovechamiento, manejo, entre otros.
- Calidad de aire y ruido: Se deberán identificar las principales fuentes de emisiones atmosféricas existentes en la zona: fijas y móviles, así como las principales direcciones y velocidades de los vientos predominantes.

Zonificación ambiental

Se establecerán con base a la importancia y sensibilidad ambiental del área del MISN, por lo que se debe realizar una caracterización en base a componentes físicos y bióticos junto a un correspondiente análisis.

En ese orden de ideas, el componente físico deberá describir las características geológicas, climáticas e hidrogeológicas.

Información para reportar a la autoridad ambiental:

De acuerdo con el estudio detallado, se deberá presentar la siguiente información:

- La cartografía generada y las bases de datos que contienen la valoración asignada a cada una de las variables utilizadas, así como los pesos aplicados para el cálculo final.
- El informe técnico completo del estudio.
- El mapa de zonas potenciales de recarga, debidamente categorizadas.
- La presentación de las áreas de integración y de intervención.
- La identificación de los ecosistemas acuáticos que puedan presentar conexión con las zonas potenciales de recarga.
- Información geomorfológica levantada mediante la técnica de fotointerpretación y/o interpretación de imágenes de satélite.
- Información del tipo y clase de suelo para el área de planificación y el área de influencia del MISN con base en los mapas y estudios del IGAC sobre suelos.
- Evaluación hidrológica del drenaje superficial, tanto natural como artificial.
- Información existente relacionada con eventos registrados de inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa de origen hidrometeorológico.

El componente biológico incluye identificación de los ecosistemas existentes en el área de acuerdo con el Mapa Nacional de Ecosistemas Marinos Terrestres para Colombia, las especies dominantes, endémicas, entre otros. Así mismo, dentro de la recopilación de la información se debe tener en cuenta: el hábitat de fauna prioritaria, ecosistemas acuáticos, humedales, los cuerpos de agua y su ronda hídrica.

En los valores paisajísticos se deben identificar y localizar los hitos paisajísticos presentes en el área de planificación, naturales y contruidos, teniendo en cuenta el valor escénico y las cuencas visuales.

Análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo

Para el debido análisis de amenaza, será necesario la

identificación de amenazas de origen hidrometeorológico, la determinación de la exposición, la vulnerabilidad del MISN y las restricciones para su desarrollo. Así se deberán tener en cuenta los siguientes ítems:

- Identificación y zonificación de amenazas por inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa.
- Evaluación de la vulnerabilidad del Macroproyecto con la identificación y caracterización de los elementos o componentes (Sistema vial, equipamientos, salud, educación, entre otros, infraestructura de servicios públicos domiciliarios, áreas propuestas para los diferentes usos en la propuesta urbanística preliminar).
- Determinación de las áreas del macroproyecto y su área de influencia con restricciones por riesgos.

Identificación y evaluación del impacto del macroproyecto sobre el medio ambiente y los recursos naturales renovables

Con el fin de establecer la viabilidad ambiental de las medidas y alternativas preliminares para el manejo de los impactos ambientales, el interesado en el MISN deberá adelantar la identificación y evaluación de los impactos ambientales del Macroproyecto.

- **Sin proyecto:** se debe establecer el estado actual de los sistemas naturales y estimar su tendencia considerando la perspectiva del desarrollo regional y local, la dinámica económica, los planes gubernamentales, la preservación y manejo de los recursos naturales renovables y las consecuencias que para los ecosistemas de la zona tienen las actividades antrópicas propias de la región.

- **Con proyecto:** la evaluación debe contener la identificación de los impactos generados por el proyecto, como resultado de la interrelación entre las diferentes etapas y actividades del mismo y los medios físico, biológico, social y de amenazas, vulnerabilidad y riesgo. Así mismo, se debe describir el método de evaluación utilizado, indicando los criterios.

En consecuencia a partir de la zonificación ambiental, la zonificación de amenazas y riesgos, teniendo en cuenta la evaluación de impactos realizada, se debe determinar la zonificación de manejo ambiental para las diferentes actividades del proyecto que sean aplicables, atendiendo la siguiente clasificación:

i) Áreas de exclusión: Corresponde a las áreas que no pueden ser intervenidas por las actividades del proyecto cuando se establezca el riesgo para la población, la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.

ii) Los humedales, el primer elemento constituyente de la Ronda Hídrica y/o su componente hidrológico, los Distritos de Manejo Integrado y las zonas con muy alto y alto potencial de recarga, podrán considerarse al interior de la Unidad de Planificación del Macroproyecto respectivo como suelo de protección y, en ningún caso, podrán ser tenidos como parte de las áreas netas urbanizables.

iii) Áreas de integración ambiental: Aquellas que por su biodiversidad, servicios ambientales y/o valor paisajístico ameritan ser integradas en el MISN con una función principalmente ambiental y paisajística.

iv) Áreas de intervención con restricciones: Se trata de áreas donde se deben tener en cuenta manejos especiales y restricciones propias acordes con la importancia, sensibilidad del área y del riesgo para la población, la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.

v) Áreas de intervención: Corresponde a áreas donde se puede desarrollar el proyecto, con manejo ambiental acorde con las actividades y etapas del mismo y de acuerdo con los resultados del análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

Análisis de la propuesta de MISN en relación con los contenidos del POT vigente en su componente general y urbano y las normas urbanísticas, con los resultados del estudio ambiental de prefactibilidad.

De conformidad con lo anterior, el Estudio Ambiental de Prefactibilidad, establecerá las implicaciones del MISN sobre los contenidos del componente general y urbano, así como de las normas urbanísticas del POT vigente. Incluyendo la coherencia del área de planificación preliminar del macroproyecto y su diseño urbanístico preliminar con las determinantes ambientales establecidas por la respectiva autoridad ambiental regional y concertadas con el municipio o distrito en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, deberá identificar la coherencia de la clasificación del suelo establecida en el POT vigente con el área donde se pretende ubicar el MISN, y precisar la incidencia del MISN en la modificación de los objetivos y estrategias de largo plazo del

POT y/o en la modificación del modelo territorial allí previsto.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental de Prefactibilidad deberá anexar, adicional a la cartografía los presentes términos de referencia: a) Base cartográfica; b) Geología; c) Geomorfología; d) Hidrología; e) Cobertura vegetal; f) Uso del suelo; g) Determinantes Ambientales / Suelo de Protección; h) Zonificación Ambiental; i) Zonificación de Amenazas, vulnerabilidad y riesgo; j) Zonificación de manejo ambiental; k) Hidrogeológico; l) Ecosistemas; m) División político-administrativa.

Se declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en el municipio de Nemocón - Cundinamarca.

RESOLUCIÓN 000393 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2025. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural mediante la Resolución 000393 del 14 de noviembre de 2025 declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en calidad de determinante del ordenamiento territorial de nivel 2, un área correspondiente a 3.393,47 hectáreas para el municipio de Nemocón ubicado en la provincia Sabana centro del departamento de Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en el documento técnico de soporte titulado elaborado por la UPRA en el año 2025.

Así pues, en los casos en que exista información geográfica y/o técnica más detallada sobre el área objeto de la presente declaratoria o cuando los municipios así lo adviertan en la fase de formulación o revisión de su instrumento de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural con apoyo de la UPRA, estudiará la necesidad de actualizar el documento técnico de soporte junto con sus anexos, y de configurarse los criterios técnicos, analizará la necesidad de modificación del respectivo polígono del APPA declarada.

Por su parte, el municipio de Nemocón, de acuerdo con su autonomía y descentralización administrativa verificará en su jurisdicción el cumplimiento de lo dispuesto en el acto administrativo y en sus instrumentos de Ordenamiento Territorial (PBOT) y ejercerá el control urbano. De igual manera, les corresponde a las autoridades con competencia verificar los dis-



Foto: Freepik.es

puesto en la resolución de declaración Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) para la expedición de licencias urbanísticas en el municipio de Nemocón.

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con el apoyo de UPRA, evaluará el impacto de las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, cada cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la respectiva APPA, o cuando se requiera.

La declaratoria de la Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) respeta los derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas, conforme al marco legal vigente.

En lo que respecta a trámites iniciados para la expedición de licencias urbanísticas, se dará aplicación a lo establecido en el respectivo régimen de transición del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por su parte, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural mediante lineamientos dirigidos a sus entidades adscritas y vinculadas construirá, en el marco del sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural y con el apoyo de la UPRA, un Plan de Acción para la Producción de Alimentos, como instrumento de gestión que responda a las prioridades de los municipios. Finalmente, la vigencia de la normativa es a partir de la publicación en Diario Oficial

Se declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en el municipio de Jericó – Antioquia.

RESOLUCIÓN 000394 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2025. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

El ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural mediante la Resolución 000394 del 14 de noviembre de 2025 declara Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) en calidad de determinante del ordenamiento territorial de nivel 2, un área correspondiente a 5.270,22 hectáreas en el municipio de Jericó ubicado en la región suroeste del departamento de Antioquia, de conformidad con lo establecido en el documento técnico de soporte titulado elaborado por la UPRA en el año 2025.

Así pues, en los casos en que exista información geográfica y/o técnica más detallada sobre el área objeto de la presente declaratoria o cuando los municipios así lo adviertan en la fase de formulación o revisión de su instrumento de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural con apoyo de la UPRA, estudiará la necesidad de actualizar el documento técnico de soporte junto con sus anexos, y de configurarse los criterios técnicos, analizará la necesidad de modificación del respectivo polígono del APPA declarada.

Por su parte, el departamento de Antioquia y el municipio Jericó, así como, los agentes públicos y privados a cargo de planes y proyectos con desarrollo físico espacial en el territorio, acatarán con carácter de obligatorio cumplimiento la determinante APPA de ordenamiento territorial, de conformidad con el parágrafo segundo del artículo 32 de la Ley 2294 de 2023.

De tal manera, el municipio de Jericó de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales reglamentarán el uso del suelo, considerando los objetivos de protección y restauración, asociados a la producción de alimentos,



Foto: Freepik.es

detallados en los lineamientos y parámetros del Documento Técnico de Soporte y sus anexos. Así como, en su autonomía y descentralización administrativa verificarán en su jurisdicción el cumplimiento de lo dispuesto en este acto administrativo y en sus instrumentos de Ordenamiento Territorial (PBOT) y ejercerán el control urbano. No obstante, las autoridades con competencia para la expedición de licencias urbanísticas en el municipio de Jericó deben verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la declaración del APPA

En consecuencia, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con el apoyo de UPRA, evaluará el impacto de las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, cada cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la respectiva APPA, o cuando se requiera.

Sin embargo, la declaratoria de la Área de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) respeta los derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas, conforme al marco legal vigente. En lo que respecta a trámites iniciados para la expedición de licencias urbanísticas, se dará aplicación a lo establecido en el respectivo régimen de transición del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por su parte, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural mediante lineamientos dirigidos a sus entidades adscritas y vinculadas construirá, en el marco del sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural y con el apoyo de la UPRA, un Plan de Acción para la Producción de Alimentos, como instrumento de gestión que responda a las prioridades de los municipios. Finalmente, la presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Se modifica la Circular 0016 de 2025 que abrió convocatoria para la presentación y selección de proyectos VIS y VIP en el marco del subsidio familiar de vivienda.

CIRCULAR 0022 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

Mediante la Circular 022 del 21 de noviembre de 2025, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), modificó algunos aspectos de la Circular 0016 de 2025 por medio de la cual se abrió convocatoria para la presentación y selección de proyectos VIS y VIP en el marco del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva. Entre los cambios se encuentra la verificación de requisitos habilitantes, el cobro del subsidio familiar de vivienda y el cronograma de la convocatoria, con el fin de ajustar la validación de la documentación del proyectos y subsanaciones.

De conformidad con lo expuesto.

Verificación de requisitos habilitantes

Se modificó el literal d) del numeral 6 de la Circular 0016 de 2024, suprimiendo la excepción relacionada con la propiedad de vivienda por parte del hogar, contenida en la expresión: "salvo que sea titular de una cuota parte y/o porcentaje de un inmueble, cuyo valor sea inferior al valor del subsidio otorgado en el marco de la presente resolución", lo anterior en virtud de que no se encuentra prevista en la norma general que regula la convocatoria, esto es la Resolución 0730 del 9 de octubre de 2025.



Foto: Freepik.es

Cobro del subsidio familiar de vivienda

Se modificó el literal f) del numeral 10 de la Circular 0016 de 2025, con el fin de precisar que la certificación allí prevista será exigible únicamente cuando resulte aplicable conforme a la normatividad vigente, quedando "Certificación donde conste que las soluciones de vivienda estén amparadas en las garantías previstas en la Ley 1796 de 2016 y la Ley 1480 de 2011, siempre y cuando resulte aplicable de acuerdo con la normatividad vigente."

Cronograma de la convocatoria

En tal medida, la convocatoria en mención tendrá un nuevo cronograma donde se establecen etapas, actividades, plazos y fechas máximas así:

ETAPA / ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA / PLAZO
Expedición de la Circular de Convocatoria	Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda	24/10/2025
Registro del oferente	Oferentes interesados	Del 24/10/2025 al 31/10/2025 a las 5:00 p.m.
Validación de documentación del oferente y subsanaciones	Subdirección de promoción y apoyo técnico (SPAT) Oferentes interesados	Hasta el 07/11/2025 a las 5:00 p.m.
Registro de proyectos	Solo oferentes habilitados	Desde el momento en que el oferente queda habilitado hasta 14/11/2025 a las 05:00 p.m.
Validación de la documentación del proyectos y subsanaciones	Subdirección de promoción y apoyo técnico (SPAT) Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV) Oferentes habilitados	Hasta el 23/11/2025 a las 11:59 p.m.
Comunicación de resultados del proceso de calificación	Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV)	26/11/2025
Presentación de reclamaciones	Solo oferentes habilitados	Hasta el 28/11/2025 a las 5:00 p.m.
Publicación definitiva de proyectos habilitados	Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda	02/12/2025
Proceso de postulación de hogares	Solo oferentes de proyectos habilitados	Del 02/12/2025 hasta el agotamiento de los recursos disponibles para la convocatoria, lo que primero ocurra.

Se modifica la reglamentación de transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal en Bogotá.

DECRETO 564 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2025. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C (DESCARGAR DOCUMENTO).

Mediante el Decreto Distrital 564 de 2025, la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, modificó la reglamentación de transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal establecida en el Decreto Distrital 626 de 2023.

El decreto, dentro de varios aspectos, establece:

Alcance y finalidades de la gestión del suelo para la estructura ecológica principal

La gestión del suelo para la estructura ecológica principal, a través de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo tendrá las siguientes finalidades de: (I) Adquisición de predios. (II) Promoción de procesos de restauración y conservación. (III) Disponibilidad de recursos para la administración con el fin de, habilitar parques contemplativos y otras alternativas de uso público en las zonas generadoras, adquirir suelo de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, cubrir los costos y gastos de certificados, operativos, supervisión, comisiones fiduciarias y demás que se relacionen a la implementación del instrumento.

Lineamientos para el concepto del estado de conservación

Se establecerá el estado de conservación de aquellos predios que se encuentren localizados en las zonas generadoras, aplicando los lineamientos y procedimientos



Foto: Freepik.es

establecidos en la Resolución No. 03918 de 2019 y la Circular 06 de 13 de noviembre de 2024 expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente. Igualmente se establece la potestad de la autoridad ambiental para que previa revisión adquiera los predios inmersos en procesos sancionatorios ambientales.

Oferta de predios en negociación con promotores de proyectos

Los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras podrán llevar a cabo negociaciones directas de los derechos de construcción y desarrollo con los interesados en licenciar proyectos en las zonas receptoras. En cuyo caso, las partes informarán a la Secretaría Distrital de Ambiente, quien elaborará el análisis técnico y jurídico y la revisión de la situación del predio y, emitirá, en caso de ser viable, el concepto del estado de conservación con base en el cual esta entidad asignará el número de certificados de derechos de construcción y desarrollo a obtener y a partir del cual los interesados podrán establecer el valor de la transacción.

Finalidad y de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo

- Se asegura la oferta suficiente de metros cuadrados de construcción para usos residenciales con potencial de licenciamiento en las zonas receptoras para atender demanda.
- Comercializar los certificados de derechos de construcción y desarrollo a favor de los propietarios de pre-

dios en las zonas generadoras, como forma de pago por su enajenación voluntaria o financiar programas de restauración.

- Recepción de recursos en dinero.

Ahora, de conformidad con la realización de las subastas de certificados de derechos de construcción y desarrollo, estas sean realizadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá o una sociedad fiduciaria, las cuales harán la respectiva convocatoria y deberán contemplar un sistema de registro y control en donde se habilite la consulta de los propietarios y las entidades distritales, dentro de sus aspectos: i) Se programarán mínimo dos (2) subastas al año, ii) El valor nominal de los certificados corresponde al valor mínimo admisible a pagar por cada metro cuadrado, para usos residenciales en las zonas receptoras, iii) La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., o la sociedad fiduciaria, tendrá a cargo la realización de la convocatoria, la definición del periodo y el mecanismo de respuestas, iv) 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, entre otros.

Características y registro de los certificados de derechos de construcción y desarrollo

Los certificados de derechos de construcción y desarrollo representarán metros cuadrados que podrán ser contruidos exclusivamente en las zonas receptoras y bajo las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen, cuya unidad de medida será un metro cuadrado de construcción para usos residenciales, según la definición de "Área construida en el uso" del Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Contenido y alcance del certificado de derechos de construcción y desarrollo

Los certificados emitidos por la SDA pueden ser utilizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos, de acuerdo con lo establecido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolu-

ción 1399 de 2024.

Expedición, vigencia, utilización y cancelación de los certificados de derechos de construcción y desarrollo

Los certificados de derechos construcción y desarrollo se entenderán expedidos, y, por ende, entrarán en vigencia, una vez se registren en la fiduciaria a nombre del comprador que los haya adquirido mediante subasta o negociación directa.

Estos certificados tendrán una vigencia máxima de seis (6) años de acuerdo con lo establecido en el artículo 523 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Solo cuando la licencia de construcción se encuentre ejecutoriada y en firme se podrá efectuar su cancelación de los certificados por haberse agotado su uso.

Cuando se presente el desistimiento o renuncia de la solicitud de licencia de construcción o revocatoria o nulidad de la licencia de construcción, los certificados no se entenderán cancelados y mantendrán su vigencia.

En el evento en que un certificado pierda su vigencia no se podrá utilizar en ningún trámite urbanístico y no habrá lugar a la devolución de los recursos pagados por su adquisición.

SABÍAS QUE...

En funcionamiento la estrategia Salvando Obras.

COMUNICADO DE PRENSA DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2025. CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

Mediante comunicado de prensa del 19 de noviembre de 2025, la Contraloría General de la República en el marco de rendición de cuentas anunció la estrategia “Salvando Obras”, desarrollada en la ciudad de Bucaramanga, estrategia que ha facilitado la puesta en funcionamiento de 407 proyectos por \$6,3 billones. Así mismo, el Contralor General resaltó el compromiso de la entidad con las comunidades para que sean protagonistas del cuidado de lo público e incidan para que los ejecutores de los recursos tengan en cuenta sus necesidades reales y las obras satisfagan los requerimientos de quienes habitan en las regiones.

En el diagnóstico de los sistemas de información de la entidad se tienen identificados y caracterizados 1.786 proyectos a nivel nacional por cuantía de 63,5 billones. De estos, en la actual administración, gracias al trabajo articulado entre la Contraloría y las entidades y distintos actores, se han rescatado 407 proyectos por valor de 6,3 billones. Así se espera que sea una estrategia permanente.



Foto: Freepik.es

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no sume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se hayan establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Investigadores Jurídicos:

Natalia Vanessa García

Estefanía Arroyave

Paula Andrea Quecan

Practicante:

Juan Diego Chávez

Diagramación:

Valery Méndez Moreno

