

MANUAL DE TRANSFERENCIA, VENTA Y ADMINISTRACIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO (CDCD)

El Comité de Seguimiento del Convenio 142 de 2024 en sesión del día XXXX aprobó el presente Manual.

Capítulo I – Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

El presente manual tiene por objeto establecer las condiciones jurídicas, operativas y técnicas que rigen la emisión, transferencia, venta, cancelación y registro de los Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo (en adelante “CDCD”), en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) y el Decreto Distrital 626 de 2023, o aquel que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

Los CDCD son documentos desmaterializados, no tienen contenido crediticio y representan metros cuadrados que podrán ser construidos 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.

Parágrafo. La unidad representativa de los CDCD por metro cuadrado estará sujeta a los factores de conversión definidos según el estado de conservación de los predios ubicados en las zonas generadoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 626 de 2023 y a los factores de conversión contenidos en la tabla de equivalencia que expida la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 3. Aceptación.

El titular original y cualquier cesionario posterior aceptan íntegramente las disposiciones del presente Manual con la expedición (en caso de titular original) o del endoso (en caso de cesionarios) del CDCD.

Capítulo II – Emisión y Contenido Mínimo

Artículo 4. Autoridad emisora.

Los CDCD serán expedidos por el Distrito Capital, representado por la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme los artículos 26 y 29.1 del Decreto Distrital 626 de 2023.

Artículo 5. Contenido mínimo.

Cada CDCD contendrá, como mínimo:

Comentado [JC1]: Óptica del usuario constructor:

Acierto: Se precisa que el CDCD se traduce en metros cuadrados desmaterializados, eliminando trámites físicos.

Desafío: Dependiendo de las tablas de conversión, puede inducir incertidumbre, se recomienda una simplificación: publicar la digitalización y la posibilidad de la consulta.

Óptica Curadurías: Fundamental tener claridad en la precisión de la aplicación de factores de conversión, de lo contrario se da espacio a generar imprecisiones si las tablas de equivalencias no se encuentran disponible públicamente ni cuenta con una estandarización adecuada.

Óptica Entidad:

SDA: Por ser la emisora se recomienda poner en operación las plantillas digitales automáticas que ya tiendan a venir con todos los campos obligatorios.

SDHT:

Acierto: Reconocer la forma de aprovechar los CDCD como herramienta de gestión para el suelo y conservación de la estructura ecológica principal.

Desafío: Complejidad de factores de conversión, que dependen del estado de conservación de los predios (especialmente en proyectos VIS/VIP), puede que desincentive su uso por falta de certeza en los costos (importante capacitar y publicidad para mitigar desinformación).

Comentado [JC2]: Óptica del usuario constructor:

Acierto: Contar con un documento con código QR y firma digital genera confianza.

Desafío: Se requiere información (predio origen, datos del acto de adquisición, valor nominal, etc.), se pueden duplicar trámites, es importante precisar que la información reposa en la UAEC, se debe contar con interoperabilidad con la UAEC y SNR, así se minimiza la repetición de documentación por parte del constructor.

Óptica Curadurías: El contenido mínimo permite verificar la validez, no obstante tener una cláusula resolutoria por dos subastas que no han prosperado puede resultar en inseguridad para licenciamientos en curso.

Óptica Fiducia: Verificación de la autenticidad de la información a validar. Riesgo de carga operativa por campos en exceso. Consideración: registros electrónicos prealimentados para evitar riesgo de error manual.

Óptica Entidad:

SDHT:

Desafío: Para los proyectos de vivienda VIS/VIP, la duplicidad documental puede alargar la transacción y puede elevar tiempos.

- 5.1. Número de serie único
- 5.2. Datos de identificación del titular (nombre e identificación),
- 5.3. Identificación del predio origen (matrícula inmobiliaria, ubicación, área, acto de adquisición por parte del Distrito),
- 5.4. Áreas donde podrá ser utilizado.
- 5.5. Cantidad de metros cuadrados equivalentes representados por el certificado.
- 5.6. Valor nominal de certificado (correspondiente al valor mínimo admisible a pagar por cada metro cuadrado, para usos residenciales en las zonas receptoras)
- 5.7. Fecha de expedición y autoridad expedidora, firma electrónica o digital de la Secretaría Distrital de Ambiente y código QR de verificación.
- 5.8. Vigencia del certificado y leyenda de aplicación de dicho periodo sin perjuicio de las actividades de transacción y aplicación del certificado, a cargo de su propietario
- 5.9. Condiciones de negociación (mención expresa que podrán ser transferidos a terceros mediante endoso, y podrán ser objeto de subastas por parte de la entidad que los emita)
- 5.10. Leyenda de advertencia sobre validez sujeta a inscripción en el registro administrado por la sociedad fiduciaria contratada, así como del endoso.
- 5.11. Cláusula resolutoria que se hará efectiva si los certificados no se venden en dos subastas consecutivas.

Capítulo III – Registro y Administración

Artículo 7. Registro inicial.

Todo CDCD será inscrito en el Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF administrado por la sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.- RenoBo, desde el momento de su expedición. En todo caso, durante la vigencia del certificado, la Secretaría Distrital de Ambiente deberá conservar el registro inicial de los certificados expedidos por la entidad.

Artículo 8. Registro de operaciones entre privados y Curadurías Urbanas.

Cualquier venta, endoso, subdivisión, uso parcial y total y demás transacciones efectuadas sobre un CDCD, deberán ser registradas en el Sistema de Información y Registro Fiduciario – SIRF por lo que las partes involucradas en la respectiva transacción deberán informar oportunamente a la sociedad fiduciaria, so pena de carecer de validez.

Parágrafo 1. Para la venta, endoso o uso parcial o total de los CDCD, la Curaduría Urbana correspondiente, encargada de adelantar el proceso de licenciamiento urbanístico mediante la utilización de los CDCD, deberá reportar directamente a la sociedad fiduciaria la situación previamente acreditada, en su calidad de administradora del Sistema de Información y Registro Fiduciario – SIRF, mediante la radicación del documento que certifique la transacción. Dicho documento deberá contener la autenticación de las firmas de las personas naturales o representantes legales de las personas jurídicas involucradas en la operación o transacción.

Comentado [JC3]: Óptica del usuario constructor:

Acierto: Seguridad jurídica por centralizar en el SIRF.

Desafío: Depende que todas las partes reporten oportunamente, en caso de no ser así las operaciones pierden validez.

Óptica Curadurías:

Desafío:

- Tiene que verificar las firmas y hacer reporte ante la fiducia.
- Sustituir la exigencia de la autenticación notarial por mecanismos de firma electrónica con firma electrónica avanzada, interoperable con SIRF.

Óptica Fiducia: Rol central en control y trazabilidad.

Desafío:

- Volumen de operaciones y riesgo de retrasos.
- Integración con sistema de radicación de licencias urbanísticas para registrar automáticamente.

Óptica Entidad:

El manual otorga al SIRF un papel central en la trazabilidad para los CDCD para otorgar seguridad jurídica al sistema.

R&S:

Sustituir la exigencia de la autenticación notarial por mecanismos de firma electrónica con firma electrónica avanzada, interoperable con SIRF.

Parágrafo 2. Cuando en el trámite de licenciamiento urbanístico se presente una novedad que implique la liberación total o parcial de los CDCD, la Curaduría Urbana correspondiente deberá informar de manera inmediata a la sociedad fiduciaria administradora del Sistema de Información y Registro Fiduciario – SIRF, aportando el respectivo acto administrativo que lo soporte.

Artículo 9. Cancelación.

Cuando el CDCD se haya vencido o se haya agotado su uso con ocasión de la expedición de licencias otorgadas al titular por las Curadurías Urbanas de Bogotá, la sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., deberá cancelar los CDCD en el Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF.

Artículo 10. Acceso a la información.

Al Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF tendrá acceso el titular del CDCD, la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo y las Curadurías Urbanas.

Artículo 11. Certificaciones.

En cualquier momento, la sociedad fiduciaria que administre el Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF emitirá certificación de autenticidad y vigencia del CDCD a la curaduría designada o a quien lo solicite.

Capítulo IV – Venta directa y endoso

Artículo 14. Venta directa.

Cuando el titular del CDCD opte por venderlo directamente deberá informar a la sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., con el fin de que esta última efectúe el respectivo registro ante el Sistema de Información y Registro Fiduciario – SIRF.

Artículo 12. Contenido del endoso.

El documento de endoso deberá contener:

- Identificación completa del cedente y cesionario.
- Número de serie del CDCD.
- Declaración de aceptación del manual por parte del cesionario.

Artículo 13. Registro y trazabilidad.

La venta directa y el endoso no producirán efectos frente a terceros ni ante la Curaduría Urbana correspondiente hasta tanto no se registre en el Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF.

Comentado [JC4]: Óptica del usuario constructor:

- Carga de mantener CDCD, reportar cambios y declarar licitud de fondos.
- Eliminar las duplicaciones que llevan a las declaraciones anteriores.

Óptica Curadurías:

Su función no es relevante en este capítulo (*punto que sí se hace en otros informes*), será la que reporte novedades.

Óptica Fiducia:

Conservar un registro actualizado y trazable es lógico, pero debería estar automatizado para eliminar cargas administrativas.

Óptica Entidad:

- Funciones de la SDA y la de RenoBo muy delimitadas y concretas.
- El endoso y la venta directa son positivos porque dan liquidez al instrumento.

R&S:

La gestión después de la emisión solamente quede en la fiducia eliminando el registro duplicado que se da entre la SDA y SIRF.

Capítulo V – Compliance y Control Preventivo

Artículo 15. Debida diligencia.

La sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., podrá realizar procedimientos de conocimiento del cliente y debida diligencia (KYC) y de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT) a cualquier interviniente en la operación, conforme al artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

Parágrafo. El incumplimiento de este requisito o la detección de inconsistencias en la declaración facultará a la sociedad fiduciaria para abstenerse de registrar o autorizar la respectiva transacción, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

Artículo 16. Declaración de origen y licitud de fondos.

Los intervinientes en las operaciones relacionadas en el artículo 8 “Registro de operaciones” del presente manual, deberán suscribir, como requisito previo a la radicación de la transacción o operación ante la sociedad fiduciaria de los CDCD, una declaración de origen y licitud de fondos, en la cual manifieste bajo la gravedad de juramento que:

16.1. Los recursos utilizados provienen de actividades lícitas, de conformidad con la normatividad vigente.

16.2. Los recursos no están vinculados, directa ni indirectamente, con actividades relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo o cualquier otra actividad ilícita.

16.3. Se autoriza a la sociedad fiduciaria para verificar, cuando lo estime necesario, la información suministrada, en el marco de los procedimientos de conocimiento del cliente y debida diligencia (KYC) y de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

Parágrafo. El incumplimiento de este requisito o la detección de inconsistencias en la declaración facultará a la sociedad fiduciaria para abstenerse de registrar o autorizar la respectiva transacción, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

Capítulo VI – Obligaciones de las Partes

Artículo 17. Titulares y Cesionarios.

Conservar el CDCD, notificar cambios relevantes a la sociedad fiduciaria que administre el Sistema de Información y Registro Fiduciario - SIRF, cumplir con el presente manual, y realizar la declaración de origen y licitud de fondos reglamentada en el artículo 16 del presente manual y cumplir las condiciones urbanísticas del POT.

Artículo 18. Secretaría Distrital de Ambiente.

Comentado [JC5]: Óptica del usuario constructor:

La implementación de KYC así como del SARLAFT dan seguridad frente al riesgo de lavado, pero puede redundar en una duplicación de esfuerzos si la misma exigencia ya es solicitada por otra entidad financiera.

Óptica Curadurías:

Se benefician indirectamente de que exista control preventivo, pero no tienen carga directa, es altamente probable que se beneficien indirectamente de la existencia de control.

Óptica Fiducia:

Se debe implementar la debida diligencia, es un costo y un tiempo adicional, por lo que el riesgo es contrario a su propio comportamiento.

Desafío: Establecer umbrales (ejemplo: operaciones menores a cierto umbral con procedimiento simplificado).

Óptica Entidad:

Se garantiza que el mismo proceso no sea un mecanismo de lavado de activos, por lo cual se fortalece la legitimidad.

R&S:

Aplicar el principio de “una sola vez”, es decir, si el constructor ya validó una transacción no debe repetir el proceso en cada operación.

Comentado [6]: Confirmar con Fiduagraría

Comentado [JC7]: Óptica del usuario constructor:

Carga de carga de conservar CDCD, reportar cambios y declarar licitud de fondos.

Óptica Curadurías:

Su rol no se explicita en este capítulo, pero se asume la obligación de reportar novedades.

Óptica Fiducia:

Mantener registro actualizado, con trazabilidad, pero debería estar automatizado para reducir cargas administrativas.

Óptica Entidad:

-Funciones de la SDA y la de RenoBo muy delimitadas y concretas.

-La carga para titulares y cesionarios de realizar reiteradamente la **declaración de origen de fondos** puede redundar en trámites duplicados.

-En clave de simplificación, sería suficiente con una **declaración inicial única**, con actualizaciones solo cuando cambien las condiciones

R&S:

Sugerencia, toda la gestión posterior a la emisión tiene que estar exclusivamente en la fiducia para evitar la duplicidad de registros entre la SDA y el SIRF.

La Secretaría Distrital de Ambiente deberá expedir y reexpedir, en caso de ser necesario, los CDCD de acuerdo con los criterios definidos en el Decreto Distrital 626 de 2023 y el presente Manual. Así mismo, deberá conservar durante la vigencia del CDCD el registro inicial del mismo y apoyar a la sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. brindando la información necesaria para el cumplimiento de las funciones contratadas.

Comentado [8]: Confirmar con SDA.

Artículo 19. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., brindará el apoyo necesario para el cumplimiento de las funciones de la sociedad fiduciaria contratada.

Artículo 20. Sociedad Fiduciaria.

La sociedad fiduciaria contratada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., deberá mantener actualizado el registro, garantizar la trazabilidad de los CDCD y aplicar las políticas de prevención de delitos financieros.
