

Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Febrero 2023

NOTARIAL Y REGISTRAL

Nuevas tarifas

La Superintendencia de Notariado y Registro actualizó las tarifas [registrales](#) y [notariales](#) para el año 2023, de conformidad con los aumentos del IPC de finales del año 2022, estimado en 13,2% y la UVT definida para el año 2023, equivalente a COP\$42.412.

Actualización del listado de notarías virtuales

La Superintendencia de Notariado y Registro actualizó el [listado](#) de notarías virtuales del país, que a la fecha asciende a 185.

Reforma al reparto notarial

En diciembre de 2022, la Superintendencia de Notariado y Registro realizó [modificaciones](#) al sistema de reparto notarial, ante la declaratoria de inexecuibilidad del artículo 86 de la Ley 1955 de 2019. Así las cosas, la entidad implementó un sistema electrónico nacional único de reparto para garantizar el reparto equitativo, oportuno y eficiente, que incluye dos formularios para la radicación de la solicitud de reparto.

Las autoridades obligadas a usar el sistema de reparto notarial son las entidades territoriales, las entidades administrativas del sector central, las entidades administrativas descentralizadas territorialmente y por servicios, las entidades financieras del Estado que otorguen créditos para la adquisición de vivienda, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta, y en general, cualquier entidad pública del orden nacional o territorial. Por otra parte, las solicitudes de declaración de posesión regular que trata la Ley 1183 de 2008, también deben tramitarse a través de este sistema.

ARRIENDOS

Incremento canon de arrendamiento para el 2023

Locales comerciales: No existe una regulación legal al respecto, por lo que se deberá hacer de conformidad con lo que las partes hayan pactado en el contrato de arrendamiento. Usualmente, se pacta un aumento equivalente al IPC certificado por el DANE para el año anterior (que en diciembre de 2022 fue de 13,12%), más algunos puntos porcentuales.

Vivienda urbana: Debe señalarse que este sí tiene regulación legal (artículo 20 de la Ley 820 de 2003), por lo que cada doce meses de ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendador podrá incrementar el canon como máximo en una proporción no superior al porcentaje equivalente al IPC que haya certificado el DANE para el año anterior.

PREDIOS RURALES

Nueva metodología para el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar

La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria expidió la [cartilla](#) para el cálculo de la unidad agrícola familiar (UAF) a nivel municipal, por unidades físicas homogéneas, metodología que deberá ser aplicada por la Agencia Nacional de Tierras para las formas de acceso a tierras contempladas en el Decreto Ley 902 de 2017 sobre “Reforma Rural Integral” en materia de acceso y formalización de tierras.

Tales formas de acceso a tierras son: (i) adjudicación de baldíos (por reconocimiento de derechos por solicitud posterior al 29 de mayo de 2017 o por asignación de derechos); (ii) adjudicación de baldíos reservados; (iii) adjudicación de bienes fiscales patrimoniales que hagan parte del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral (excluyendo los bienes del Fondo para efectos de administración) y; (iv) Subsidio Integral de Acceso a Tierras.

La localidad de Sumapaz de Bogotá D.C., fue reconocida como Zona de Reserva Campesina

El pasado 4 de febrero se constituyó a la localidad de Sumapaz como Zona de Reserva Campesina sobre 22.806 hectáreas (26.64% de la localidad, incluyendo a 16 veredas), con el fin de buscar, entre otras cosas, garantizar la protección ambiental del páramo más grande del mundo, beneficiando a cerca de 1.700 habitantes de la región.

Las Zonas de Reserva Campesina son áreas geográficas delimitadas creadas por la Ley 160 de 1994 con el objetivo de fomentar la pequeña propiedad rural, la economía campesina, prevenir la concentración de la tierra y el aprovechamiento de sus recursos.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ

Designación de gerente y operador urbano para algunas actuaciones estratégicas contempladas en el POT de Bogotá D.C.

Con la expedición del [Decreto 593 de 22 de diciembre de 2022](#), se designaron las gerencias públicas y labores de operador urbano de determinadas actuaciones estratégicas.

Actualización y complementación del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del POT de Bogotá D.C.

Mediante el [Decreto 603 de 28 de diciembre de 2022](#) se actualizó, complementó y precisó el Anexo 5 del POT de Bogotá D.C. que contenía originalmente normas aplicables a todos los tratamientos urbanísticos relacionadas con volumetría, equipamiento comunal privado, loteo y subdivisiones, englobes, cesiones para espacio público, áreas privadas afectas al uso público, estacionamientos y condiciones generales para garantizar el proceso de urbanización o reurbanización.

Ahora, con la adición y modificación expedida, este anexo contiene además condiciones de ventilación e iluminación y, criterios para la aplicación de normas urbanísticas en función de actuaciones urbanísticas en edificaciones, aplicables a todos los tratamientos urbanísticos. De igual manera, el anexo introdujo normas urbanísticas específicas para los tratamientos de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral y de consolidación, así como normas específicas para usos dotacionales y otras regulaciones generales.

IMPUESTOS BOGOTÁ

Plazos pago impuesto predial Bogotá

De acuerdo con [información](#) de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, el plazo para pagar el impuesto predial con descuento del 10% es hasta el 12 de mayo de 2023, y sin descuento ni sanción es hasta el 14 de julio de 2023. De igual manera, la administración distrital señaló que los contribuyentes que opten por diferir el pago del impuesto predial a cuotas sin intereses podrán hacerlo siempre que presenten una declaración para acogerse al Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (SPAC) a más tardar el 26 de mayo de 2023. Bajo este mecanismo, las cuotas quedarían así: primera cuota, 9 de junio; segunda cuota, el 4 de agosto; tercera cuota, el 6 de octubre, y cuarta, el 1 de diciembre.

Cabe recordar que la sanción por extemporaneidad en el pago es del 1,5% del valor del impuesto por mes o fracción de mes sin exceder el 100% del impuesto y que, en ningún caso la sanción puede ser inferior a la sanción mínima. Las sanciones mínimas para el 2023 son: (i) estrato 1 y 2, COP \$170.000, (ii) estrato 3 y 4, COP \$212.000 y (iii) estrato 5 y 6, COP \$297.000.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2022 J&A Garrigues, S.L.P. | La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.