

Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Abril 2023

Subsidios vivienda

Subsidios de vivienda y tasas de interés para programa “Mi Casa Ya”

El programa “[Mi Casa Ya](#)” mantiene la cobertura de la tasa de interés del crédito hipotecario o *leasing* habitacional que se otorga durante los primeros siete años de este crédito o *leasing*. Esta cobertura se mantiene en cinco puntos porcentuales para las viviendas de interés prioritario (VIP) y en cuatro puntos porcentuales para las viviendas de interés social (VIS). Con esta medida, el Ministerio de Vivienda busca disminuir la cuota hipotecaria que las familias pagan mes a mes.

Socialización del programa “Cambia mi Casa”

El Ministerio de Vivienda socializó el programa “[Cambia mi Casa](#)” a través del cual se plantea el mejoramiento cualitativo de viviendas de estratos 3, 4, 5 y 6 con enfoque territorial y una inversión cercana a los 4 billones de pesos, alcanzando 100 mil viviendas por año.

Cierre del programa de subsidio familiar de vivienda de interés social y prioritario rural

El artículo 239 del nuevo [Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 \(“PND”\)](#) establece que, con el fin de verificar el estado actual del programa de subsidio familiar de vivienda de interés social y prioritario rural, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (“MADR”) realizará una auditoría del programa para determinar cuántos subsidios que ya han sido otorgados faltan por ser materializados, el estado de avance de ejecución y los valores para el cumplimiento de los subsidios.

En este orden de ideas, se indexarán los subsidios de las vigencias 2000 a 2019 que no hayan culminado la fase de obra a la entrada en vigencia del PND y su monto será actualizado al valor del subsidio máximo establecido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Adicionalmente, aquellas personas que no hayan cumplido con los requisitos para obtener el subsidio podrán presentarse a las convocatorias que realice para tal fin el Ministerio de Vivienda. Por último, el MADR podrá considerar contratar una nueva entidad operadora para el programa de subsidio con el fin de realizar todas las actividades necesarias para cerrar el programa.

Planificación urbana Bogotá D.C.

Regulación para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios

Con la expedición del [Decreto Distrital 122 del 30 de marzo 2023](#) se reglamentaron los artículos 233, 243 y 384 de la revisión del POT de Bogotá, en lo relacionado con la construcción y requisitos urbanísticos de la vivienda colectiva y de las soluciones habitacionales con servicios. Puntualmente, el decreto reglamentó lo siguiente:

- 1) El área mínima habitable para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios será de 18 m².

- 2) Establecimiento de las fórmulas para la determinación del equipamiento comunal para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, las cuales se aplicarán dependiendo de si el área es de 18 a 36 m² o mayor a 36 m².
- 3) Las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas deben cumplir con el anexo técnico “Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud” de la Resolución 3100 de 2019 del Ministerio de Salud, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 4) Las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas y para el adulto mayor deben cumplir con las normas distritales y nacionales de prestación de servicios de salud.

Predios rurales

Los segundos ocupantes en el proceso de restitución de tierras

El artículo 43 del nuevo [PND](#) adiciona el artículo 91A a la Ley 1448 de 2011, en el sentido de dictar los lineamientos para que los jueces de restitución de tierras reconozcan segundos ocupantes en condición de vulnerabilidad en el marco del proceso de restitución, así como las medidas de reparación para tales ocupantes. Entre las medidas de reparación se tiene: el acceso a tierras; proyectos productivos; gestión de priorización para el acceso a programas de subsidio de vivienda; y traslado del caso para la formalización de la propiedad rural.

Jurisprudencia

Suspensión de licencias de construcción en el sector de Playa Salguero de Santa Marta

En el marco de una acción popular, el Tribunal Superior del Magdalena amparó en primera instancia la protección del medio ambiente en la zona de Playa Salguero localizada en Santa Marta. Con este propósito, el tribunal ordenó a las curadurías urbanas de dicha ciudad suspender la emisión de nuevas licencias de construcción en el sector mencionado con el fin de contrarrestar la erosión de la playa que existe actualmente en esa zona costera. Asimismo, ordenó a las demandadas a concertar una mesa de trabajo con la finalidad de crear un plan maestro para atender la erosión costera de Playa Salguero, el cual deberá determinar las acciones que cada entidad deberá realizar dependiendo de sus competencias y en especial las modificaciones en los planes de desarrollo, ordenamiento territorial y los presupuestos departamentales y distritales. Este plan maestro deberá ser definido y adoptado en un plazo de 6 meses a partir de la ejecutoria de dicha sentencia.

La conciliación constituye un presupuesto de procedibilidad contra actos que determinan la expropiación por vía administrativa

El Consejo de Estado, por medio de su [Sentencia 59512 de 21 de noviembre de 2022](#), aclaró que la conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para los procesos de nulidad y restablecimiento del derecho generados por procesos de expropiación por vía administrativa. Esta corporación fundamentó su decisión en dos normas:

- 1) Ley 1285 de 22 de enero de 2009, la cual establece que el artículo 85 del Código de lo Contencioso Administrativo, que regulaba la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, o las normas que lo sustituyeran, siempre tiene como requisito de procedibilidad para demandar la conciliación extrajudicial.
- 2) Decreto 1716 de 2009 en el cual se establece que se pueden conciliar los conflictos de carácter particular y de contenido económico que sean competencia de la Jurisdicción de lo

Contencioso Administrativo, como es el caso de la discusión del precio de un inmueble objeto de expropiación.

Exequibilidad de funciones de ordenamiento territorial de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca

La Corte Constitucional, en su [Sentencia C-015 de 2023](#), declaró exequible el inciso 3° del artículo 14, el numeral 7° del artículo 16 y el numeral 3° del parágrafo 1° del artículo 22 de la Ley Orgánica 2199 de 2022, los cuales regulan el plan estratégico y de ordenamiento de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca (“RMBC”) y la toma de decisiones en caso de empate al interior de su órgano democrático.

En ese sentido, la Corte precisó el alcance y la finalidad de la figura asociativa y concluyó que: la ordenación del territorio no es una función exclusiva de los municipios; la función de los concejos respecto a la reglamentación de los usos del suelo es un instrumento esencial en el ordenamiento territorial; la función de formular un plan estratégico y de ordenamiento de la RMBC expedido por el Consejo Regional, no constituye una violación a la autonomía municipal; y, por último, sobre el mecanismo democrático para la toma de decisiones en casos de empate que, la Corte estuvo de acuerdo en que este fuera el mecanismo utilizado para resolver estos casos debido a que existen precedentes constitucionales que avalan la utilización de dicho mecanismo.

Modo de adquisición de baldíos

La Corte Constitucional publicó el texto definitivo de su [Sentencia SU-288 de 2022](#). En dicho fallo, la Corte recapituló la regulación de la adquisición de los bienes baldíos y unificó su jurisprudencia respecto a su modo de adquisición.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com

Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz@garrigues.com

Más información:

[Departamento Derecho Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

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.