

## Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Septiembre de 2025

La edición de septiembre de nuestra *newsletter*, dedicada a los temas más relevantes del sector urbanístico e inmobiliario en Colombia, se enfoca en novedades sobre asuntos urbanísticos y novedades jurisprudenciales.

### Urbanístico

#### **Publicado un proyecto de decreto que establece parámetros para la coordinación interinstitucional para la adopción de las determinantes de ordenamiento territorial**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicó el [proyecto de decreto](#) por medio del cual se busca modificar y adicionar una sección del [Decreto 1077 de 2015](#). Este proyecto introduce los parámetros de coordinación que deben observar las autoridades competentes que pretendan adoptar determinantes de ordenamiento territorial. Estos parámetros consisten en: i) remitir comunicación informando sobre la expedición de la norma constitutiva de determinante; ii) ejecutar el procedimiento de coordinación institucional con las entidades que corresponda; iii) implementar el procedimiento de coordinación y verificar sus avances y resultados; y iv) publicar el proyecto normativo. A su vez, en el proyecto se establecen los contenidos mínimos que debe incluir todo acto administrativo que adopte o modifique una determinante de ordenamiento del territorio, y se estructura el procedimiento a seguir para el desarrollo, actualización y disposición de la información de las determinantes.

### Jurisprudencia

#### **La Corte Constitucional declara la constitucionalidad parcial del proyecto de ley estatutaria que determina la integración y estructura de la jurisdicción agraria y rural**

Mediante el comunicado No. 37 de 13 y 14 de agosto de 2025, la Corte Constitucional informó que ha proferido la sentencia C-340/25, a través de la cual se declara la constitucionalidad de la mayoría del articulado correspondiente al proyecto de ley estatutaria que determina la integración y estructura de la jurisdicción agraria y rural. Por su parte, el comunicado resalta que los artículos 4 y 5 del proyecto fueron declarados inconstitucionales porque vulneraban el principio de unidad de materia, ya que entre lo previsto en esos artículos y la materia dominante del proyecto no había una relación de conexidad. Adicionalmente, se declaró la constitucionalidad condicionada de los artículos 3 y 8. En el caso del artículo 3, se declaró constitucional bajo el entendido de que el artículo que modificaba (que es el artículo 12 de la Ley 270, sobre autoridades que ejercen función jurisdiccional) fue modificado a su vez por la Ley 2430 de 2024. En cuanto al artículo 8, fue declarado constitucional bajo el entendido de que se deben abarcar ciertos temas en los exámenes para la provisión de cargos de jueces y magistrados agrarios y rurales, y que se debe garantizar la equidad e igualdad de oportunidades en la provisión de dichos cargos.

**El Tribunal Administrativo de Cundinamarca declara la nulidad del POT de 2014 del municipio de Tenjo**

Mediante sentencia del 6 de agosto de 2025, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca declaró la nulidad del Acuerdo 010 de 2014, mediante el cual se adoptó la revisión general del plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de Tenjo. La decisión se acogió tras concluir que el concejo municipal de Tenjo no podía adelantar una revisión de los contenidos del POT, pues para el momento en que se expidió el Acuerdo 010 de 2014, los contenidos de largo, mediano y corto plazo del anterior POT continuaban vigentes, de conformidad con los períodos de vigencia previstos para cada componente en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997. Como consecuencia de esta decisión, el anterior POT expedido, esto es, el Acuerdo 009 de 2011, recobró vigencia, salvo que se encontrara que las administraciones posteriores hubieran adoptado, ajustado o revisado válidamente el plan de ordenamiento territorial.

**Una sentencia del Tribunal Superior de Cundinamarca reitera las reglas de responsabilidad derivada de la relación de consumo existente entre una constructora y el beneficiario de área**

En un caso en el que un beneficiario de área en un proyecto inmobiliario exigió el cumplimiento de la garantía legal a la constructora, dado que ésta no le escrituró los inmuebles que estaba adquiriendo, el Tribunal Superior de Cundinamarca recordó que el estatuto del consumidor se aplica a las relaciones entre todas las personas que participan en la cadena de consumo correspondiente a la construcción del inmueble y el consumidor final. En tal sentido, el tribunal determinó que la constructora, producto de su negligencia, era responsable, y que tal responsabilidad era solidaria al derivarse de una relación de consumo.

## Contacta con nuestros profesionales



### **Melissa Castro**

Asociada principal

[melissa.castro@garrigues.com](mailto:melissa.castro@garrigues.com)



### **Carolina Pérez Forero**

Asociada sénior

[carolina.perez.forero@garrigues.com](mailto:carolina.perez.forero@garrigues.com)



### **Natalia Díaz**

Asociada sénior

[natalia.diaz@garrigues.com](mailto:natalia.diaz@garrigues.com)

Más información:

[Inmobiliario](#)

## GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

[bogota@garrigues.com](mailto:bogota@garrigues.com)

Síguenos en:



© 2025 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.

[garrigues.com](https://garrigues.com)