

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Agosto 2024

La edición de agosto de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario y urbanístico de Colombia, se enfoca en temas de actualidad sobre el sector agrario y rural, actualidad normativa y jurisprudencia del sector.

Agrario y rural

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi ("IGAC") estableció los criterios para la elaboración de avalúos comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria de la Agencia Nacional de Tierras ("ANT")

El 1 de agosto de 2024, el IGAC expidió la [Resolución 1137 de 2024](#) por medio de la cual determinó los criterios y metodologías para la elaboración de los avalúos comerciales que se tendrán en cuenta para la adquisición por oferta voluntaria de predios en suelo rural por parte de la ANT, con los fines que contempla el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

La ANT presentó un nuevo formulario único de compras para ofertar predios, denominado "Mi predio para la reforma agraria"

La ANT presentó el nuevo [formulario único](#) de compras para que los interesados en ofertar de manera voluntaria sus predios a la ANT en el marco del artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y artículos 61 y 62 de la Ley 2294 de 2024 puedan hacer el registro de sus predios de forma ágil, sencilla y segura.

La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria ("UPRA") actualizó la frontera agrícola del país

El 16 de junio de 2024, la UPRA actualizó la [frontera agrícola nacional](#) ("FA"), la cual dispone ahora de 42'944.940 ha de FA, continental e insular. La mencionada actualización implicó: i) La generación de una nueva representación de la FA; ii) la inclusión de nuevas áreas protegidas: declaración del Parque Nacional Natural sobre la Serranía de Manacacías, y la ampliación del Parque Nacional Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta; iii) el ajuste de las denominadas "exclusiones" por "restricciones"; iv) la diferenciación de la restricción antes llamada "bosques naturales y áreas no agropecuarias" en dos categorías: "Acuerdo cero de deforestación" y "Restricciones técnicas: áreas no agropecuarias"; y v) el ajuste de las categorías de la frontera agrícola condicionada.

Urbanismo

El Congreso de la República expidió la Ley 2416 de 2024 mediante la cual se declararon de utilidad pública e interés social los proyectos y la ejecución de obras requeridas para la provisión de servicios públicos de telecomunicaciones

El 9 de agosto del presente año, el Congreso de la República, a través de la [Ley 2416 de 2024](#), declaró la prestación de servicios públicos de telecomunicaciones como servicio de utilidad pública e interés social. De esta manera, para llevar a cabo la prestación del servicio la ley previó la posibilidad de imponer servidumbres legales sobre los predios que se requieran para el paso de las redes de telecomunicaciones. En cuanto a la imposición de servidumbre por vía judicial, la ley en comento advirtió que el procedimiento aplicable sería el previsto en el capítulo II del título II de la Ley 56 de 1981, que regula el procedimiento para la imposición de servidumbres de conducción de energía eléctrica, y el artículo 376 del Código General del Proceso. Igualmente, la ley 2416 señaló que la servidumbre legal de telecomunicaciones tiene protección contra toda perturbación según las normas del Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana.

El Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (“MINTIC”) expidió el Decreto 1031 de 2024 que modifica la reglamentación del procedimiento único para el despliegue de redes e infraestructura de telecomunicaciones

El [Decreto 1031 de 2024](#) expedido por el MINTIC reglamentó el procedimiento único para el despliegue de redes e infraestructura de telecomunicaciones en el territorio nacional conforme a lo previsto por el artículo 193 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 147 de la Ley 2294 de 2023. En consonancia con lo anterior, el decreto creó el formulario único de solicitud de autorización para el despliegue de redes e infraestructura de telecomunicaciones, el cual deberá ser presentado por parte del solicitante ante la entidad territorial competente, mientras se implementa el Portal Único de Despliegue de Infraestructura TIC.

El Congreso de la República expidió la Ley 2397 de 2024 mediante la cual busca la reducción de las desigualdades de género en el sector de infraestructura civil y construcción en Colombia

A través de la estrategia “Más mujeres construyendo”, la [Ley 2397 de 2024](#) busca la inclusión de mayor fuerza laboral femenina en el sector de infraestructura civil y construcción. Dicha estrategia tendrá aplicación en el ámbito público y privado en los sectores y subsectores de la infraestructura civil y la construcción en los niveles municipal, distrital, departamental y nacional. De esta manera, deberá tenerse en cuenta la perspectiva de género tanto en el nivel directivo como en aquellos empleos que requieran mano de obra no calificada, velando por el reconocimiento del principio de igualdad de remuneración por trabajo de igual valor, de conformidad a la normativa vigente.

El Distrito de Bogotá expidió el decreto reglamentario de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá

El 26 de agosto de 2024, el Distrito de Bogotá expidió el [Decreto 290](#), mediante el cual se adoptó la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, la cual tiene como objetivo conformar y consolidar un nodo de desarrollo económico local y de competitividad regional que integre el Aeropuerto Internacional El Dorado con la localidad de Engativá.

Nuevos acuerdos regionales en la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca (“RMBC”)

El Consejo Regional de la RMBC sesionó durante el mes de agosto, aprobando los siguientes [Acuerdos Regionales](#): (i) Acuerdo Regional 004, por medio del cual se identifica y declara el hecho metropolitano “Gestión para la seguridad integral en la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca”; (ii) Acuerdo Regional 005, por medio del cual se crea el Consejo Regional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y Justicia de la RMBC; y (iii) Acuerdo Regional 006, por medio del cual se reglamenta el funcionamiento y entrada en operación del Ágora Metropolitana de la RMBC, entorno de participación de la región.

Proyectos de ley

Se radicó ante el Congreso de la República el proyecto de ley que entraría a modificar la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal en relación con la tenencia de animales y su protección

Ante el Congreso de la República se radicó el [proyecto de ley No. 07 de 2024](#) que tiene como finalidad: i) Contribuir a la convivencia responsable y compasiva con animales y ii) promover la participación comunitaria y la solidaridad social en el cuidado y la protección animal en las propiedades horizontales. Entre los cambios propuestos, se destacan el reporte de maltrato animal y el registro de animales en propiedad horizontal.

Jurisprudencia

La Sección Cuarta del Consejo de Estado entró a evaluar si la autoridad tributaria solo debe tener en cuenta la información catastral vigente para la liquidación del impuesto predial

Mediante sentencia del 20 de julio de 2024, la Sección Cuarta del Consejo de Estado señaló que las administraciones tributarias territoriales deben liquidar el impuesto predial conforme a la situación real de los inmuebles y no limitarse a la información catastral, ya que esta última no siempre refleja la realidad actual de los bienes inmuebles. El tribunal confirmó que, aunque el catastro es la fuente principal para determinar el impuesto predial, no es el único elemento que se puede considerar, pues la información catastral puede ser cuestionada mediante pruebas que demuestren la realidad fáctica del inmueble.

El Tribunal Administrativo del Atlántico ordenó demoler y evacuar las 27 torres del complejo residencial Colina Campestre 1 y 2 ubicado en la ciudad de Barranquilla

A través del fallo de segunda instancia, el Tribunal Administrativo del Atlántico amparó los derechos e intereses colectivos a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente y a la realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos, respetando las disposiciones jurídicas de los propietarios de unidades residenciales de interés social del Parque Residencial La Colina Campestre en Barranquilla por el eventual riesgo en que se encuentra el mencionado conjunto residencial. Lo anterior, dada la inestabilidad del suelo en donde está construido el complejo inmobiliario y la falta de un estudio técnico serio en materia de suelos y cimentación, cuya responsabilidad se encontraba en cabeza de la extinta constructora Fonviconstrucciones & Cía Ltda. y en el Distrito de Barranquilla como máxima autoridad llamada a prevenir y atender los desastres en su jurisdicción. Dentro de las órdenes dirigidas al Distrito de Barranquilla, se encuentra el desalojo de los residentes, su reubicación, entrega de nuevas viviendas y la demolición del parque residencial.

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:

[Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2024 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