

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Febrero 2025

La edición de febrero de nuestra *newsletter*, dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario, urbanístico y agrario en Colombia, se enfoca en novedades sobre tributos, temas notariales, urbanísticos y legislativos.

Tributos

El Departamento Nacional de Planeación (DNP) definió el incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2025

El DNP expidió el [Decreto 1609 del 27 de diciembre de 2024](#) mediante el cual se determinaron los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales con vigencia de 2025 para todos aquellos municipios que no cuentan con catastros descentralizados, según lo establecido en el artículo 190 de la Ley 1607 del 2012 y el artículo 3 de la Ley 601 del 2000.

Desde el 1 de enero de 2025, teniendo en cuenta que la meta de inflación para el presente año es del 3%, los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales (incluidos los dedicados a actividades agropecuarias) no formados y no actualizados durante la vigencia del 2024 se reajustan en un 3%. Para aquellos predios formados o actualizados durante la vigencia de 2024, tales porcentajes no tendrán modificación.

Notarial y registral

Actualizadas las tarifas registrales y notariales

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) actualizó las tarifas [registrales](#) y [notariales](#) para el año 2025, de conformidad con los aumentos del IPC de finales del año 2024, estimado en el 5,2%, y la UVB definida para el año 2025, equivalente a COP\$11.552.

Modificado el sistema de reparto notarial para incluir la anulación de las actas de reparto

La SNR expidió la Resolución 14395 de 30 de diciembre de 2024 mediante la cual modificó y reestructuró el sistema de reparto notarial para incorporar la figura de anulación de las actas de reparto, derogando así las Resoluciones 01578 de 22 de febrero de 2023 y 02087 de 7 de marzo de 2023.

Arriendos

Incremento del canon de arrendamiento para el 2025

En lo que respecta a los **locales comerciales**, no existe una regulación legal sobre este tema, 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 2024 fue de 5,2%), más algunos puntos porcentuales.

En cuanto a la **vivienda urbana**, debe señalarse que el canon del arrendamiento 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 Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el año anterior.

Urbanismo

1. Nacional

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) prorrogó la vigencia de las licencias urbanísticas y sus revalidaciones

El MVCT adoptó el Decreto 074 de 24 de enero de 2025, mediante el cual estableció, de manera excepcional y transitoria, la posibilidad de una segunda prórroga a las licencias urbanísticas, salvo las de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento. Así pues, hasta el 30 de junio de 2026, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga. La solicitud solo podrá hacerse una vez.

Por otra parte, en cuanto a las revalidaciones de las licencias, el decreto previó que, hasta el 30 de junio de 2026, todas las revalidaciones podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

2. Bogotá D.C.

El Distrito expidió el [Decreto 466 de 2024](#) por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT)

Este decreto tiene como finalidad actualizar, complementar y precisar el Anexo No. 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos que hace parte integral del POT de Bogotá. Se pone de presente que el decreto previó un régimen de transición respecto de las solicitudes de licencias urbanísticas que se hubieran radicado antes de su entrada en vigencia, señalando que tales solicitudes continuarán rigiéndose por las disposiciones y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación.

El Distrito expidió el [Decreto 468 de 2024](#) por medio del cual se precisa la delimitación de 14 Actuaciones Estratégicas

Mediante este decreto, la administración distrital delimitó las siguientes actuaciones estratégicas: (i) Nodo Toberín, (ii) Teleport-Santafé, (iii) Polo Cultural, (iv) Ferias, (v) Pieza Reencuentro, (vi) Eje Tintal, (vii) Porvenir, (viii) Chucua La Vaca, (ix) Metro Kennedy, (x) Fucha Metro, (xi) Sevillana (xii), 20 de Julio, (xiii) Borde Usme y (xiv) Eje Puente Aranda.

Legislativo

1. Predios rurales

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) aprobó la creación del Santuario de Rabanal: la nueva zona de reserva campesina de Samacá y Ventaquemada en Boyacá

El Consejo Directivo de la ANT delimitó y constituyó la zona de reserva campesina Santuario de Rabanal, ubicada en los municipios de Samacá y Ventaquemada, que impacta a siete veredas en el departamento de Boyacá, y reconoció un total de 7.877 hectáreas.

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) identificó las Zonas de Protección para la Producción de Alimentos (ZPPA) del corredor agropecuario Cordillera Norte Occidental del departamento de Tolima

El MADR mediante [Resolución 352 de 9 de diciembre de 2024](#) identificó como ZPPA del corredor agropecuario Cordillera Norte Occidental del departamento de Tolima con los siguientes ocho municipios: Falan, Villahermosa, Líbano, Murillo, Palocabildo, Casabianca, Herveo y Fresno. En relación con lo anterior, la resolución dispuso que el MADR tendrá un plazo de cuatro meses contados desde la expedición de la norma, prorrogable hasta por dos veces por el término inicial para declarar las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos (APPA).

El MADR identificó las zonas de protección para la producción de alimentos de la región suroeste de Antioquia

El MADR, mediante [Resolución 377 de 26 de diciembre de 2024](#), identificó como zonas de protección para la producción de alimentos la región suroeste de Antioquia con los siguientes 23 municipios: Amagá, Andes, Angelópolis, Betania, Betulia, Caramanta, Ciudad Bolívar, Concordia, El Jardín, Fredonia, Hispania, Jericó, La Pintada, Montebello, Pueblorrico, Salgar, Santa Bárbara, Támesis, Tarso, Titiribí, Urao, Valparaíso y Venecia.

En relación con lo anterior, la resolución dispuso que el MADR tendrá plazo de un año contado desde la expedición de la norma, prorrogable por una sola vez por el término inicial para declarar APPA.

El MADR definió los parámetros para que la ANT impulse, dé celeridad y articule los procedimientos de negociación directa para la adquisición de predios rurales

El MADR expidió el [Decreto 033 de 17 de enero de 2025](#) por medio del cual se esclareció y simplificó el procedimiento de adquisición de predios rurales por la ANT, de conformidad con los presupuestos del artículo 62 del Plan Nacional de Desarrollo (PND).

2. Decretos de conmoción interior

Decreto 108 de 2025

Este decreto nacional modifica temporalmente el numeral 1 del artículo 19 de la Ley 387 de 1997, permitiendo que la ANT implemente programas especiales de adjudicación y titulación de tierras para los desplazados víctimas de las acciones armadas en esta región. También crea un registro de predios rurales abandonados, administrado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, y prohíbe la transferencia de estos predios sin autorización de sus titulares, declarando nulas las escrituras que infrinjan esta norma. El decreto prioriza el retorno de desplazados a zonas de reserva campesina y predios en extinción de dominio. La ANT

implementará un programa de intercambio de tierras, mientras que el Fondo Agropecuario de Garantías (FAG) otorgará créditos con respaldo total para proyectos productivos dirigidos a la población desplazada. En cuanto a la estabilización y reincorporación, los bienes públicos con vocación agropecuaria podrán destinarse a albergues temporales e infraestructura rural. Se priorizará la transferencia gratuita o parcialmente gratuita de estos predios. Además, se autoriza la expropiación administrativa de terrenos necesarios para la dotación de tierras, el retorno de desplazados y la reincorporación de excombatientes, conforme a lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012. Por último, el decreto otorga saneamiento automático a los títulos de inmuebles adquiridos para la emergencia, suspende temporalmente los registros de transacciones en las zonas afectadas (salvo en intervenciones de entidades públicas) y congela los procesos de actualización catastral y rectificación de linderos, salvo que cuenten con la aprobación de la ANT.

Jurisprudencia

El Consejo de Estado ratificó su competencia en temas agrarios y mineros, y anuló normas que excedieron la potestad reglamentaria del poder ejecutivo

El Consejo de Estado, Sección Tercera, dentro del exp. 11001032600020130014000, confirmó su facultad para revisar la legalidad de actos administrativos generales en temas agrarios, mineros, y petroleros, subrayando su rol en el control de las acciones del Gobierno Nacional. En una decisión reciente, analizó el Decreto 1465 de 2013, que reglamentaba procedimientos agrarios de la Ley 60 de 1994 y declaró la nulidad de varias disposiciones que excedían la potestad reglamentaria del ejecutivo.

Entre los aspectos anulados, se encuentran normas relacionadas con la apertura de matrículas inmobiliarias sin inscripción previa, la suspensión de resoluciones administrativas en procedimientos agrarios mientras se tramitaban revisiones judiciales y requisitos vinculados a la buena fe de ocupantes, y la revisión de actos administrativos.

Además, el fallo también abordó la posibilidad de analizar actos administrativos ya derogados y la revocación directa como mecanismos para corregir errores administrativos sin acudir a los tribunales.

El Congreso debe resolver los conflictos limítrofes entre Bogotá y los municipios colindantes

La Sala de Consulta y Servicio civil del Consejo de Estado aclaró que el Congreso de la República tiene la competencia exclusiva para resolver conflictos limítrofes que involucren a distritos, incluido Bogotá. Este proceso debe realizarse según lo estipulado en la Ley 1447 de 2011, mediante las comisiones especiales de descentralización y la plenaria del Senado.

La sala conceptuó que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) puede certificar límites territoriales, pero la decisión final corresponde al Congreso según la Constitución y la Ley. Asimismo, la sala destacó la importancia de la colaboración interinstitucional para garantizar soluciones justas y ordenadas a los conflictos territoriales.

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:



© 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