

## Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Julio 2024

La edición de julio 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, nuevos proyectos de ley y jurisprudencia.

### Agrario y rural

#### La Corte Constitucional declaró inexecutable normas del Plan Nacional de Desarrollo

Mediante la [sentencia C-294 de 2024](#) la Corte Constitucional declaró la inexecutable por vicios de trámite en el proceso de formación del numeral 6º y el párrafo 3º del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023 del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Tales normas eliminaban la fase judicial que prevé el Decreto Ley 902 de 2017 para los siguientes trámites: clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos, extinción judicial del dominio sobre tierras incultas, caducidad administrativa, condición resolutoria del subsidio, reversión y revocatoria de titulación de baldíos.

### Urbanismo

#### Por orden del Tribunal Administrativo del Valle, el plan de ordenamiento territorial de Cali estará vigente por 30 meses más

El Tribunal Administrativo del Valle adicionó y aclaró la sentencia de 25 de abril de 2024 que declaró la nulidad del Acuerdo 373 de 2014, por medio del cual se adoptó la revisión ordinaria del plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de Cali. A través de sentencia complementaria de 17 de junio, el Tribunal moduló los efectos de la nulidad, defiriendo sus efectos por 30 meses, término dentro del cual el Concejo de Cali deberá adoptar el nuevo acuerdo de revisión del POT del municipio.

#### Nuevo reglamento para la construcción de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda en Bogotá

Por medio del [Decreto Distrital 099 de 2024](#) se reglamentó el artículo 604 del Decreto 555 de 2021, estableciendo un nuevo código de construcción y habitabilidad para viviendas urbanas y rurales del Distrito de Bogotá. Así pues, el nuevo código regula la construcción de unidades residenciales, viviendas de interés social y no social y, vivienda colectiva, y está dividido en 3 secciones: i) disposiciones generales de la etapa de preconstrucción y seguridad de la obra; ii) lineamientos arquitectónicos de nuevas edificaciones; iii) parámetros de instalación de servicios públicos en las edificaciones de vivienda.

## La Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca realizará aportes para extender el metro de Bogotá hasta Soacha

La Alcaldía de Bogotá, la empresa Metro, la Gobernación de Cundinamarca, la Alcaldía de Soacha y la Región Metropolitana firmaron un convenio para aunar esfuerzos técnicos, administrativos y económicos para extender la tercera línea del metro de Bogotá hasta Soacha.

Se trata de un acuerdo que establece las pautas para el avance integral de la expansión del sistema metro entre el Distrito y el municipio en tres etapas: estructuración, contratación y ejecución.

## Proyectos de ley

### Se conoce el informe de conciliación sobre el proyecto de ley estatutaria para integrar la Jurisdicción Agraria y Rural

El 12 de junio de 2024 se conoció el [informe de conciliación](#) entre la Cámara de Representantes y el Senado de la República sobre el Proyecto de Ley Estatutaria 360 de 2024 Cámara - 157 de 2023 Senado, con el fin de que continúe el trámite y se convierta en ley. Este proyecto de ley estatutaria busca modificar la Ley 270 de 1996 con el fin de integrar la Jurisdicción Agraria y Rural, estableciendo el funcionamiento de sus jueces y tribunales, además de la designación como órganos de cierre de dicha jurisdicción tanto a la Sala Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia como al Consejo de Estado.

### Aprobado en primer debate el proyecto de Ley 394 de 2024 que reforma la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal

El Congreso de la República aprobó en primer debate el proyecto de [Ley No 397 de 2024](#), por medio del cual se busca solucionar algunos problemas en la aplicación de la ley de propiedad horizontal, así como fortalecer la figura del administrador y las herramientas de control sobre los órganos de administración de la copropiedad.

## Jurisprudencia

El Tribunal Superior de Bogotá, mediante sentencia de 16 de julio de 2024, declaró la responsabilidad civil contractual de una fiduciaria que no transfirió el derecho de dominio de unos inmuebles porque el promitente comprador no había completado los pagos que debía hacer al fideicomiso, realizando pagos directamente al constructor. Para el Tribunal, el hecho de que el promitente comprador hiciera esos pagos directos no eximía de responsabilidad a la fiduciaria, ya que esta tenía la obligación de administrar los recursos dinerarios de los compradores, verificar sus planes de pago, constatar si se hacían pagos directos al constructor y, en este caso, exigirle que los transfiriera al fideicomiso, todo esto en cumplimiento de sus deberes indelegables como fiduciaria previstos en el artículo 1234 del Código de Comercio.

## 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:



© 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](http://garrigues.com)