

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Abril 2024

La edición de abril de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario, urbanístico y agrario en Colombia.

Planificación y desarrollo urbano en Bogotá D.C.

Finalizó el plazo para que la ciudadanía hiciera observaciones frente al proyecto de decreto por el cual se adopta la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá y se dictan otras disposiciones

El 15 de abril de 2024, la Secretaría Distrital de Planeación dio por terminado el plazo para que la ciudadanía, a través de la plataforma LegalBog de la Alcaldía Mayor de Bogotá, hiciera comentarios frente al [proyecto del decreto](#) por medio del cual se adopta de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá y se dictan otras disposiciones, en aras de estudiar las recomendaciones y eventualmente incorporarlas previo a su promulgación.

El proyecto de decreto establece, entre otras, medidas para promover el desarrollo urbano sostenible en la zona, integrando armónicamente el Aeropuerto Internacional El Dorado con su entorno territorial en Engativá a través de proyectos urbanísticos integrales. En cuanto a ajustes urbanísticos, se mencionan cambios en la reserva vial de la Av. José Celestino Mutis y la sustitución del camino del Cune para mejorar la movilidad y accesibilidad en la zona.

Modificación al RETIE

El Ministerio de Minas y Energía expidió la Resolución 40117 de 2024 que modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)

El 2 de abril de 2024, el Ministerio de Minas y Energía emitió la [Resolución 40117](#), la cual modifica el RETIE y deroga la Resolución 90708 del 2013. Esta resolución tiene como objetivo establecer los requisitos necesarios para garantizar la seguridad de las personas, los animales y el medioambiente en relación con los productos y las instalaciones eléctricas.

La implementación del nuevo RETIE conlleva disposiciones transitorias destinadas a simplificar la adopción de las nuevas normativas. Se establece un plazo de 15 meses para procesos como otorgamiento y renovación de certificados de conformidad de productos, mientras que los conceptos de equivalencia emitidos previamente se mantienen válidos hasta 15 meses después de la nueva resolución. Además, se fija un plazo de seis meses después de la acreditación del segundo organismo de inspección para cumplir con el RETIE en instalaciones eléctricas, con excepciones para aquellas en

proceso de certificación bajo la normativa anterior. También se requiere que los inspectores actualicen su certificación en un plazo de quince meses.

Predios rurales

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) se pronuncia sobre cesiones obligatorias a entes territoriales

El Ministerio de Vivienda emitió [concepto respecto a consulta sobre cesiones obligatorias a entes territoriales](#) en el que se reitera que las cesiones públicas a los municipios obedecen a la contraprestación del urbanizador por la construcción del proyecto inmobiliario, las cuales deben ser tomadas como una carga obligatoria establecida por la ley. Por el contrario, si el área cedida al municipio no responde a una carga impuesta al urbanizador en virtud del proceso de desarrollo inmobiliario, sino a la voluntad de la copropiedad de ceder libremente el terreno, dichas cesiones deben contar con la autorización de la asamblea general de la copropiedad, con el fin de desafectar el bien común no esencial y posteriormente hacer la transferencia del inmueble al municipio.

Subsidios de vivienda

Condiciones generales para los gestores de los subsidios de mejoramiento de vivienda urbana y rural bajo el esquema de gestión comunitaria

El Fondo Nacional de Vivienda (FonVivienda) adscrito al MVCT emitió la [Circular 0005 de marzo de 2024](#) a partir de la cual emitió los lineamientos generales para que las sociedades fiduciarias y entidades interesadas participen en la ejecución y/o cofinanciación del programa de subsidios de mejoramiento de vivienda urbana y rural.

Proyectos de ley

Publicada la ponencia para el primer debate del Proyecto de Ley 153/23 por la cual se faculta la permuta de bienes inmuebles de propiedad privada afectados por los delitos de invasión de tierras y avasallamiento de bien inmueble, y se dictan otras disposiciones

Tras la [ponencia para el primer debate del Proyecto de Ley 153/23 publicada el 22 de noviembre de 2023](#), el proyecto se encuentra a la espera de discusión en la Comisión Primera del Senado de la República. El proyecto de ley tal como se encuentra actualmente estipulado tiene como objetivo brindar protección a los dueños de propiedades afectadas por delitos como la invasión de tierras y el avasallamiento de bienes inmuebles. Lo anterior a través de las siguientes medidas: i) autorización a la Sociedad de Activos Especiales (SAE) para permutar inmuebles sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, por propiedades inmuebles que estén siendo afectadas por los delitos precitados; ii) la suspensión de los pagos de impuestos sobre los bienes inmuebles que estén siendo afectados por tales delitos, evitando así el cobro judicial o coactivo mientras dure la afectación y; iii) la prohibición de la adjudicación de bienes inmuebles privados a sus invasores, ocupantes ilegales o avasallantes.

Aplicación de normas sobre medidas cautelares en inmuebles

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) reiteró la posibilidad de inscribir una medida cautelar de embargo sobre un inmueble con limitación al derecho de dominio de “fideicomiso civil”

La SNR reiteró la posibilidad del registro de la medida cautelar de embargo sobre un bien inmueble con la limitación al derecho de dominio inscrita de “fideicomiso civil” ya que, de acuerdo al numeral 8 del artículo 1677 del Código Civil, la inembargabilidad solo se predica del propietario fiduciario. Es decir, que el propietario fiduciario no puede incluir la propiedad fiduciaria como garantía de sus obligaciones, lo cual significa que esta se torna inembargable únicamente respecto de este, no respecto de los propietarios inscritos. Se debe a que el propietario fiduciario no puede disponer del inmueble pues, en estricto sentido, no es propietario del inmueble sino un administrador, quien tiene su propio patrimonio para responder por sus obligaciones frente a sus acreedores.

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