

## Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Diciembre 2023

La edición de diciembre de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario, urbanístico y agrario en Colombia, se enfoca en novedades sobre tributos, actualización en la normativa urbanística y agraria, así como jurisprudencia relevante.

### Planificación urbana Bogotá D.C.

#### Requisitos y lineamientos de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible

Mediante el [Decreto 558 de 2023](#), la Alcaldía Mayor de Bogotá precisó los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas (AE) y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), y definió las funciones de los operadores urbanos públicos encargados de las labores de coordinación de dichas actividades. En particular designó como operadores de las AE a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, a la Caja de Vivienda Popular, a la Empresa Metro de Bogotá S.A., Transmilenio S.A. la Terminal de Transporte S.A. y al Instituto de Desarrollo Urbano como operadores de los PRUMS.

#### Regulan la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal

Mediante el Decreto 626 de 2023 la Alcaldía Mayor de Bogotá reglamentó la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo alternativo para la adquisición de predios, así como para financiar los procesos de restauración y la habilitación del uso público en zonas determinadas de la estructura ecológica principal. La normativa en comento aplica de manera exclusiva para predios que no hayan iniciado otro proceso de adquisición con la Secretaría Distrital de Ambiental u otra entidad que actúe en su nombre.

#### La Secretaría Distrital de Planeación emitió la Circular No. 41 mediante la que emitió lineamientos de aplicación de normas urbanísticas del POT

La Secretaría Distrital de Planeación (SDP) emitió [lineamientos](#) sobre: (i) la vigencia del Anexo No. 5 del POT "Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos"; (ii) usos del suelo de vivienda: vivienda turística, vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios; (iii) exigencias para el cumplimiento de equipamiento comunal privado; (iv) normas sobre reurbanización, (v) aplicación del tratamiento de desarrollo; (vi) aplicación del tratamiento de consolidación; (vii) aplicación del tratamiento de conservación, entre otros.

#### La Secretaría Distrital de Planeación emitió la Circular No. 48 de 2023 mediante la que emitió lineamientos de aplicación de las normas para reconocimiento de la existencia de edificaciones

La SDP emitió los [lineamientos](#) para la aplicación de las normas para reconocimiento de la existencia de edificaciones analizando la exigencia del cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 243 del POT, así como el reconocimiento en áreas de AE, zonas de reserva, áreas de antejardín y en predios urbanizables no urbanizados.

## Predios rurales

### La Agencia Nacional de Tierras aprobó la constitución de la Zona de Reserva Campesina Venecia Parte Alta

El Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras aprobó la constitución de la [Zona de Reserva Campesina](#) Venecia Parte Alta, en el departamento de Cundinamarca con 8.473 hectáreas y 5.717 m2.

## Tributos

### Departamento Nacional de Planeación radicó proyecto de decreto reglamentario para determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales del año 2024

El Departamento Nacional de Planeación radicó el [proyecto de decreto reglamentario](#) por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales con vigencia de 2024, especificando que tales aumentos no aplican para aquellos municipios con catastros descentralizados.

Según el proyecto, desde el 1 de enero de 2024, los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, se reajustarán en 4,51%. Para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, se reajustarán en 2,55%. Para aquellos predios formados o actualizados durante la vigencia 2023, tales porcentajes no tendrán aplicación.

## Jurisprudencia

### Corte Constitucional se pronunció sobre el estándar de buena fe exenta de culpa de los opositores en procesos de restitución de tierras

Mediante sentencia [SU-163 de 2023](#), publicada el 11 de diciembre de 2023, la Corte Constitucional enfatizó que el estándar de buena fe exenta de culpa tiene una aplicación diferencial para los opositores versus los segundos ocupantes que no tienen relación con la situación de despojo, indicando que para los primeros, el estándar es rígido exigiéndoles que deben probar que (i) obraron “con honestidad, rectitud y lealtad al momento de adquirir el predio objeto de restitución; y (ii) la realización de actuaciones positivas encaminadas a averiguar y verificar que el negocio jurídico se ajustó a los parámetros legales, esto es, la conciencia y certeza de que el predio no fue despojado o abandonado forzosamente”.

De igual manera, la Corte manifestó que la acreditación de la buena fe exenta de culpa de los opositores no está sometida a una tarifa legal, por lo cual el juez de restitución de tierras tiene libertad para establecer el valor de los medios probatorios con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia.

## 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:



© 2023 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)