

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Enero 2024

La edición de enero de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario, urbanístico y agrario en Colombia, se enfoca en novedades sobre tributos, novedades urbanísticas y agrarias, así como jurisprudencia relevante.

Planificación y desarrollo urbano en Bogotá D.C.

La administración distrital inició el proceso de conformación del Consejo Territorial de Planeación Distrital (CTPD)

En cumplimiento de las normativas legales para la elaboración del Plan de Desarrollo Distrital (PDD), la [administración distrital](#) inició el proceso de conformación del CTPD para este periodo de gobierno. Vale anotar que el CTPD es un organismo de participación y consulta de Bogotá, que se encarga del acompañamiento en la formulación y evaluación de metas del PDD y el plan de ordenamiento territorial, así como de otros instrumentos de planeación distrital.

La Corporación Autónoma Regional (CAR) aprobó licencia ambiental para la extensión de la Av. Boyacá hasta Lagos de Torca

Mediante la [Resolución DGEN No. 20237000994 del 28 de diciembre de 2023](#), la CAR aprobó la licencia ambiental para la extensión de la Avenida Boyacá para el tramo comprendido entre las calles 183 y 235 en el norte de Bogotá.

La Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) archivó el trámite de licenciamiento ambiental de ampliación de la Autopista Norte entre calles 191 y 245

Mediante [auto de 4 de enero de 2014](#), la ANLA archivó el trámite de licenciamiento ambiental del Proyecto Accesos Norte Fase II, Unidades Funcionales 1, 2, 3, 4 y 5, sobre la Autopista Norte de la ciudad de Bogotá D.C. entre calles 191 y 245, por deficiencias en el Estudio de Impacto Ambiental.

Impuestos nacionales

La Corte Constitucional declaró la constitucionalidad del impuesto de timbre frente a la enajenación de bienes inmuebles

Mediante sentencia [C-405 de 2023](#), la Corte Constitucional declaró exequible el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022, “por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones”, por posible violación del principio de equidad tributaria. Así mismo, exhortó al Congreso de la República a “establecer un tratamiento tributario diferenciado frente a las transacciones económicas que, podrían estar gravadas con el impuesto de timbre, pero que no necesariamente darían cuenta de una efectiva capacidad contributiva”.

La Corte consideró que el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022 no trasgrede el principio de equidad tributaria previsto en los artículos 95-9 y 363 de la Constitución, al establecer un “impuesto de timbre que grava los documentos elevados a escritura pública de enajenaciones a cualquier título de

bienes inmuebles cuyo valor no sea inferior a los 20.000 UVT y no haya sido objeto de este impuesto”. Lo anterior debido a que el impuesto responde a una finalidad de recaudo, no prohibida constitucionalmente, en el marco de un proyecto de reducción de pobreza y desigualdad. Así mismo, el máximo órgano en materia constitucional señaló que la norma excluyó del tributo a sujetos de especial protección al establecer un monto de las enajenaciones de bienes inmuebles gravadas con este tributo de 20.000 UVT. Finalmente, destacó que el “tributo no grava las escrituras públicas de enajenación de viviendas urbanas clasificadas en los estratos socioeconómicos uno, dos y tres, de conformidad con la exclusión establecida en el artículo 530.1 del Estatuto Tributario”.

El Departamento Nacional de Planeación (DNP) expidió el decreto reglamentario que determinó los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales del año 2024

El DNP expidió el [Decreto 2311 de 30 de diciembre de 2023](#) por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, a través del cual determinó los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales con vigencia de 2024 para todos aquellos municipios que no cuentan con catastros descentralizados.

Según el decreto, 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 un 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 de 2023, tales porcentajes no tendrán aplicación.

Predios rurales

Identificación de áreas de protección para la producción de alimentos en la Sabana Centro de Cundinamarca

Mediante la [Resolución 507 del 26 de diciembre de 2023](#), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (**MADR**) identificó una “Zona de Protección para la Producción de Alimentos” en los municipios de la provincia de Sabana Centro del departamento de Cundinamarca, conformada por los municipios de Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Gachancipá, Nemocón, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá. De acuerdo lo anterior, el MADR tendrá, un plazo de 4 meses, prorrogable máximo por 2 meses más, para la declaratoria de las “Áreas de Protección para la Producción de Alimentos”, de que trata el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

El Gobierno Nacional aprobó la Zona de Reserva Campesina de Venecia, Cundinamarca, con una extensión de 8.473 hectáreas y nueve resguardos indígenas

El Consejo Directivo de la [Agencia Nacional de Tierras](#) dio el visto bueno a la creación y delimitación de la Zona de Reserva Campesina Venecia Parte Alta en Cundinamarca, abarcando 8.473 hectáreas y 5.717 m², equivalente al 70% del municipio de Venecia. Con esta aprobación, Colombia cuenta ahora con 13 Zonas de Reserva Campesina.

Notarial y registral

Nuevas tarifas

La Superintendencia de Notariado y Registrado actualizó las tarifas [registrales y notariales](#) para el año 2024, de conformidad con la variación del IPC de finales del año 2023, estimado en el 9,28% y la UVB definida para el año 2024, equivalente a \$10.951.

Incremento canon de arrendamiento para el año 2024

Locales comerciales: no existe una regulación legal al respecto, 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 2023 fue del 9,28%), más algunos puntos porcentuales.

Vivienda urbana: debe señalarse que este 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 DANE para el año anterior.

Subsidios para vivienda

Publicado el proyecto que establece los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – ‘Mi Casa ya’

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) publicó el [proyecto](#) de resolución por medio del cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social –‘Mi casa ya’-. A través de la norma proyectada, se busca regular un esquema de preasignación de hogares, en el que se pueda obtener una reserva de cupo para la posterior asignación del subsidio familiar.

Jurisprudencia

La Corte Suprema de Justicia se pronuncia frente a la legitimación en la causa para reclamar fallas o deficiencias constructivas en zonas comunes de propiedades horizontales

La Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, mediante la sentencia SC395-2023 aclaró la interpretación que ha de realizarse al artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Sector Comercio, Industria y Turismo según el cual, “en los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado” por la Ley 675 de 2001.

La Corte aclaró que la prerrogativa para hacer exigible la garantía legal sobre bienes comunes de las propiedades horizontales está en cabeza de los consumidores en las relaciones de consumo y, por tanto, tales consumidores pueden actuar individualmente en su condición de tales o en grupo, representados por la persona jurídica que surge al someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

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