

## Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Junio 2023

En esta nueva edición de nuestra 'newsletter', compartimos los temas más relevantes que trae la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 'Colombia Potencia Mundial de Vida' (PND) en los sectores inmobiliario y urbanístico.

### Planeamiento territorial

#### Determinantes del ordenamiento territorial

Una de las grandes novedades de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 'Colombia Potencia Mundial de Vida' (PND) es la creación de nuevas determinantes ambientales del ordenamiento territorial, las cuales fueron denominadas como (i) la protección de los ecosistemas, (ii) el ciclo del agua, y (iii) la gestión del cambio climático, que complementan las ya establecidas en la Ley 388 de 1997.

Su reglamentación es aún incierta pero necesaria para conocer de manera detallada sus alcances. Esta regulación está prevista para octubre y noviembre de 2023. Sin embargo, los municipios y distritos deberán tenerlas en cuenta desde ahora en la elaboración y adopción de sus instrumentos de ordenamiento territorial.

#### Ejecución de proyectos de sistema de transporte público bajo principios de desarrollo orientado al transporte sostenible, a través de modificaciones a los POT

El PND establece las condiciones bajo las cuales un municipio o distrito que cuente o esté planeando desarrollar proyectos estratégicos en el área de transporte público que en alguno de sus componentes hayan sido cofinanciados por el Gobierno nacional podrá, entre los años 2023 y 2026, por una sola vez, a iniciativa del alcalde o mandatario local, revisar y ajustar su plan de ordenamiento territorial (**POT**). Este cambio se puede realizar únicamente teniendo en cuenta el ámbito de influencia que esté definido por la entidad a cargo del proyecto de sistema de transporte público y justificado por los estudios técnicos que apoyen su revisión y ajuste, sin que dichos proyectos hayan sido tenidos en cuenta expresamente en los POT ya establecidos.

La revisión de estos planes será la que establezca los lineamientos y reglamentación de los proyectos urbanos de desarrollo orientados al transporte sostenible, incluyendo las normas urbanísticas aplicables a la infraestructura de transporte y sus áreas de influencia. Importante tener en cuenta que para la estructuración de la financiación de estos proyectos se podrán constituir fiducias en el marco nacional de las normas o usarse instrumentos financieros destinados para la construcción.

## Procedimiento único para el despliegue de infraestructura de telecomunicaciones

El artículo 147 del PND estableció que el MinTIC reglamentará un procedimiento único de obligatorio cumplimiento para el despliegue de redes e infraestructura de telecomunicaciones en todo el territorio nacional, para lo cual recibirá el apoyo técnico de la Comisión de Regulación de Comunicaciones y se socializará este procedimiento con las entidades territoriales. El reglamento deberá contener los requisitos únicos, instancias y tiempos del procedimiento. Adicionalmente, las autoridades de los órdenes territoriales deberán identificar los obstáculos que impidan o limiten el despliegue de la infraestructura de telecomunicaciones y procederán a eliminarlos de la manera que consideren idónea.

## Catastro nacional

### Catastro Multipropósito y tránsito hacia el Sistema de Administración del Territorio

Buscando resolver la problemática de desactualización catastral a nivel nacional, el PND crea el Sistema de Administración del Territorio (**SAT**), que busca ser el mecanismo para la toma de decisiones informadas a nivel municipal para generar una armonización entre los instrumentos de ordenamiento y planificación urbana y rural.

El Catastro Multipropósito es un sistema derivado del SAT y busca ser la herramienta para la administración, gestión y gobernanza del territorio, para entender la disposición y situación de los predios, de sus tenedores, ocupantes, poseedores y propietarios.

A su vez, el Catastro Multipropósito busca acabar con la inseguridad jurídica predial, la desactualización catastral y las carencias y limitaciones fiscales que lleven a generar sinergias entre el registro catastral y el registro inmobiliario.

De igual manera, se resalta que mediante este sistema se podrá conocer de manera eficaz los linderos, las geometrías y la ubicación de los predios, lo que va a facilitar trámites asociados a la gestión predial, creando así un incentivo en las transacciones inmobiliarias al dotarlas de seguridad jurídica en la planeación del ordenamiento territorial e inversión municipal.

De la misma manera, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (**IGAC**) adoptará metodologías de actualización masiva de los valores catastrales rezagados para realizar un ajuste a los avalúos catastrales de todos los predios en el territorio, esto con excepción de aquellos predios que hayan sido conformados o actualizados catastralmente hace menos de 5 años. Es de notar que este artículo es transitorio, ya que, una vez cumplida la actualización, se deberá volver a seguir el procedimiento establecido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995 o la que la modifique o sustituya.

## Tributos nacionales

### Modificación al cobro de la contribución nacional de la valorización

El PND dispuso una modificación al artículo 249 de la Ley 1819 de 2016. Esto implica que el plazo para la aprobación y aplicación de la contribución de valorización ya no solo se podrá realizar antes y durante la entrada en operación del proyecto de infraestructura, sino que ahora se podrá realizar hasta 5 años después del inicio de la operación del proyecto.

## Derechos reales

### Modificación a la reglamentación del derecho real accesorio de superficie

El PND trajo consigo una reiteración del plazo del máximo previsto para el derecho real de superficie (**DRS**), el cual, según la modificación de la Ley 2079 de 2021, es de 80 años. Sin embargo, como novedad, el PND aclaró que, en aquellos proyectos de infraestructura de transporte de iniciativa pública, para la selección del superficiario se deberá acudir a las reglas de contratación aplicables a la entidad según su naturaleza jurídica, y si el proyecto es de iniciativa privada, para la selección de superficiario se deberá acudir al procedimiento de los artículos 19 y 20 de la Ley 1508 de 2012, resaltando que en todo caso el DRS no se podrá entender como una asociación público privada en los términos de esta última ley.

Por último, el PND determinó que el DRS también podrá aplicar para aquellos suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte, siempre que no haya afectación del uso público para el cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público sobre el cual se estructura el derecho real accesorio de superficie.

## Reforma rural integral

### Mecanismos para facilitar y dinamizar los procesos de compra de tierras por la ANT

El PND establece las siguientes vías para facilitar la compra de tierras por parte de la Agencia nacional de Tierras (ANT):

- i. Saneamiento para la compra de tierras.
- ii. Compra directa de tierras al Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (**FRISCO**).
- iii. Compra directa de tierras al Fondo de Reparación de Víctimas.
- iv. Transferencia directa por parte de otras entidades públicas.
- v. Identificación, priorización y compra de predios para la Reforma Rural Integral.
- vi. Procedimientos de la autoridad de tierras que deberán ser resueltos en fase administrativa: clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos; extinción judicial del dominio sobre tierras incultas y; expropiación judicial de predios rurales de que trata la Ley 160 de 1994.

### Enajenación temprana de inmuebles rurales administrados por la SAE a favor de la ANT

El PND le permitirá a la Sociedad de Activos Especiales (**SAE**) enajenar tempranamente en favor de la Agencia Nacional de Tierras (**ANT**) o a quien haga sus funciones, como primera opción, los inmuebles rurales sociales que no sean considerados necesarios para el giro ordinario de los negocios sociales y que no requieran para su aplicación la metodología de valoración que se establece en el artículo 92 de la Ley 1708 del 2014, siempre y cuando estos activos sean requeridos como parte de la reforma rural integral.

## **Reconocimiento a segundos ocupantes en los procesos de restitución de tierras**

El artículo 43 del PND adiciona el artículo 91A a la Ley 1448 de 2011, en el sentido de dictar los lineamientos para que los jueces de restitución de tierras reconozcan segundos ocupantes en condición de vulnerabilidad en el marco del proceso de restitución, así como las medidas de reparación para tales ocupantes. Entre las medidas de reparación se tiene: i) el acceso a tierras, ii) proyectos productivos, iii) gestión de priorización para el acceso a programas de subsidio de vivienda y iv) traslado del caso para la formalización de la propiedad rural.

## 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:

[Departamento Derecho 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)