

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Mayo 2024

La edición de mayo de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario, urbanístico y agrario en Colombia, así como jurisprudencia relevante.

Planificación y desarrollo urbano

La Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) confirmó el archivo del trámite de licenciamiento ambiental de ampliación de la Autopista Norte en Bogotá D.C.

El 8 de mayo de 2024, la [ANLA](#), mediante auto 2996, resolvió confirmar el archivo de la solicitud de licencia ambiental para el Proyecto Accesos Norte Fase II, Unidades Funcionales 1, 2, 3, 4 y 5, sobre la Autopista Norte entre calles 191 y 245. La decisión de la autoridad estuvo fundamentada gran parte en la insuficiencia de información técnica contenida en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA). Pero esto no implica la no viabilidad ambiental del proyecto, ya que el concesionario puede radicar una nueva solicitud de licencia, una vez complementado el EIA.

El Tribunal Administrativo del Valle (TAV) declaró la nulidad del Acuerdo 373 de 2014 “por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”

El TAV, mediante sentencia de [segunda instancia del 25 de abril de 2024](#), declaró la nulidad de la revisión del plan de ordenamiento territorial de Cali, el cual había sido aprobado mediante acuerdo 373 de 2014. La decisión se fundamentó en la verificación de vicios de forma respecto a la sanción del acuerdo por parte de un alcalde *ad-hoc*, habida cuenta del impedimento presentado por el entonces alcalde de Cali.

De conformidad con las consideraciones del TAV, la designación de un alcalde *ad-hoc* debía hacerse, no por la Procuraduría Regional del Valle del Cauca, sino por el presidente de la República, considerando que el alcalde es un cargo de elección popular sin superior jerárquico. Finalmente, debe señalarse que el municipio de Cali se encuentra a la espera de que el TAV aclare los efectos de la sentencia ya que no existe claridad respecto a las consecuencias de la nulidad.

Modificación al RETILAP

El Ministerio de Minas y Energía expidió la resolución que modifica el reglamento técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP)

El 3 de mayo de 2024, el Ministerio de Minas y Energía emitió la [Resolución 40150](#), que modifica el RETILAP, incluyendo un régimen de transición para su aplicación. Debe recordarse que este reglamento es extensivo a todas las instalaciones de sistemas de iluminación, tanto interiores como exteriores, incluyendo alumbrado público, y a los productos utilizados en dichas instalaciones. También aplica a quienes importen, fabriquen, comercialicen, diseñen, construyan, mantengan, certifiquen y ejecuten actividades relacionadas con estos sistemas.

Impuestos

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) se pronunció sobre la aplicación de la renta exenta en la enajenación de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y/o de vivienda de interés social prioritario (VIP) por personas naturales

El 23 de abril de 2024, la DIAN emitió el [concepto número 000S2024002635](#) mediante el cual interpretó que la utilidad percibida por las personas naturales en la enajenación de proyectos VIP y/o VIS puede tomarse como renta exenta, literal a), numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en la medida que se cumplan los requisitos para tal fin así como los presupuestos del numeral 3 del artículo 336 del mismo estatuto.

El Consejo de Estado (CE) estableció que la base gravable del impuesto de registro en los contratos de fiducia mercantil es la comisión pactada, a menos que se transfiera el derecho de dominio a un tercero

La Sección Cuarta del CE, mediante [sentencia del 11 de abril de 2024](#) reiteró que cuando existe transferencia de inmuebles entre patrimonios autónomos con los mismos fideicomitentes, sin traslado del derecho de dominio a terceros, la base gravable del impuesto de registro se determina según la comisión pactada en el contrato y no respecto del valor del bien transferido, conforme al artículo 7 del Decreto 650 de 1996.

Así mismo, el CE señaló que la jurisprudencia ha decantado que la base gravable debe distinguirse entre el acuerdo inicial del negocio fiduciario y la transferencia final a terceros. Durante el acuerdo fiduciario, la base gravable es la comisión pactada (Decreto 650 de 1996, artículo 7). Solo cuando el derecho de dominio se transfiere a un tercero distinto de los fideicomitentes, la base gravable se ajusta al avalúo catastral o auto avalúo del inmueble, según el inciso 5 del artículo 229 de la Ley 223 de 1995. Este criterio asegura que el impuesto de registro se determine correctamente, reflejando la naturaleza específica del contrato de fiducia mercantil.

Notariado y Registro

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) impartió instrucción a notarios y registradores respecto a los mecanismos de amparo para compradores de vivienda nueva

La SNR emitió la [instrucción administrativa 001](#) con el fin de que los notarios y registradores verifiquen que los constructores o enajenadores de vivienda nueva constituyan los mecanismos de amparo previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en los términos del Decreto 1077 de 2015. Así pues, deben tenerse en cuenta las siguientes fechas para la constitución obligatoria de los amparos:

Aglomeración	Municipio/ Distrito	Fecha de obligatoriedad
Bogotá D.C.	Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa,	1 de enero de 2022

Aglomeración	Municipio/ Distrito	Fecha de obligatoriedad
	Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá	
Medellín	Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta	1 de enero de 2022
Barranquilla	Baranoa, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Barranquilla Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí	1 de julio de 2024
Bucaramanga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta	1 de julio de 2024
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica	1 de julio de 2024
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbana, Villanueva	1 de julio de 2024
Cúcuta	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario	1 de julio de 2024
Todos los demás municipios y distritos del país		1 de julio de 2024

Así pues, con base en la instrucción citada, los notarios deberán señalar en las escrituras públicas la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo, deberán protocolizar el documento que acredita la constitución y pago del mecanismo de amparo. En ese sentido, los registradores deberán abstenerse de inscribir las escrituras que no contengan los datos comentados.

Jurisprudencia

La Corte Constitucional decidió anular de oficio la Sentencia SU-163 de 2023, que aclaraba el estándar de buena fe exenta de culpa de los opositores en los procesos de restitución de tierras

La Corte Constitucional, a través de comunicado número 19 del 2 de mayo de 2024, anunció que decidió anular de oficio la Sentencia SU-163 de 2023, por medio de la cual se aclaró la interpretación del estándar de buena fe exenta de culpa de los opositores en los procesos de restitución de tierras y se esclareció que la definición de víctima excluye a las personas jurídicas, por lo cual, tales personas no pueden presentar solicitudes de restitución de tierras.

Según el comunicado publicado por la Corte, de oficio, la Sala Plena verificó una violación al derecho al debido proceso del accionante por una supuesta indebida conformación del juez natural que decidiría la revisión de la acción de tutela que dio lugar a la sentencia de unificación.

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá (TSDJB) se pronunció sobre la responsabilidad de las fiduciarias en proyectos inmobiliarios en virtud de su calidad de profesionales especializados

El TSDJB, mediante [sentencia del 21 de mayo de 2024](#) enfatizó en que la Ley 1480 de 2011, Estatuto del Consumidor, marcó un hito trascendental en la protección de los derechos de los consumidores inmobiliarios en Colombia. Este estatuto, reconoce la posición de vulnerabilidad del consumidor ante la omnipresente proliferación de bienes y servicios inmobiliarios, así como la opacidad en la información y la prevalencia de cláusulas contractuales predispuestas. Por lo anterior, se debe garantizar que los consumidores puedan acceder a información precisa, completa y comprensible sobre los productos y servicios que adquieren, además de comprender plenamente los riesgos asociados a su uso o consumo. Lo anterior en aras de prevenir cualquier vulnerabilidad del consumidor por parte de los proveedores.

En el ámbito de la actividad fiduciaria, cuyo funcionamiento se encuentra regulado por disposiciones como el Código de Comercio y la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), el TSDJV expresó que las sociedades fiduciarias desempeñan un papel fundamental en el desarrollo de proyectos inmobiliarios al asumir la administración de los recursos destinados a la ejecución de dichos proyectos. Por lo tanto, se espera que estas entidades actúen con un alto grado de diligencia y profesionalismo, cumpliendo con una serie de obligaciones legales y contractuales que incluyen, entre otras, la lealtad, la buena fe, la provisión de información adecuada y la salvaguarda de los bienes fideicomitidos. Entre las obligaciones señaladas, las fiduciarias también tienen la responsabilidad de informar a los clientes sobre los posibles riesgos y limitaciones del contrato, desde la etapa precontractual hasta la liquidación del proyecto, con el fin de que estos puedan tomar decisiones fundadas. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, las fiduciarias podrían enfrentar responsabilidad civil de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y las pautas de supervisión de la SFC.

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