

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Noviembre 2023

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

Vivienda

Modificación en el régimen de coberturas del programa “Mi casa ya”

El Ministerio de Vivienda emitió la [Resolución N° 1301 de 2023](#) mediante la cual introdujo modificaciones al artículo 8° de la Resolución 3039 de 2021, que desarrolla la definición de coberturas disponibles para el programa “Mi casa ya”. Puntualmente, las modificaciones se centran en el cambio de los montos de los avalúos para acceder a las coberturas y en los montos de los recursos de estas.

Planificación urbana Bogotá D.C.

Lineamientos de aplicación de las normas para reconocimiento de la existencia de edificaciones

Mediante la Circular N°48 de 2023, la Secretaría Distrital de Planeación realizó importantes precisiones con respecto a los lineamientos para aplicar las normas sobre reconocimiento de la existencia de edificaciones. De este modo, la entidad recordó que para los predios localizados en las Actuaciones Estratégicas previstas por el POT y en las Zonas de Reserva aplican las normas de reconocimiento de la existencia de edificaciones en los términos legales generales sin condiciones adicionales. Así mismo, recordó que, el reconocimiento de la existencia de edificaciones no procede en predios urbanizables no urbanizados ubicados en el tratamiento de desarrollo.

Regulan la compensación en dinero por concepto de espacio público y equipamientos en las solicitudes de reconocimiento de edificaciones y licencias de construcción y por la regularización de la ocupación de antejardines

Mediante el [Decreto 506 de 2023](#), la Alcaldía Mayor de Bogotá reglamentó lo dispuesto en el POT en relación con la compensación en dinero por concepto de espacio público y equipamientos, para la expedición de actos de reconocimiento de edificaciones y licencias de construcción en la modalidad de ampliación, así como para la regularización de ocupación de antejardines. De este modo, este cuerpo regulatorio se centra en la definición de las pautas y condiciones aplicables para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos derivados de los conceptos enunciados anteriormente.

Reglamentan la protección a moradores y actividades productivas en Bogotá D.C.

El día 24 de noviembre de 2023, la Alcaldía Mayor de Bogotá, a través de la Secretaría del Hábitat, expidió el Decreto 563 de 2023 mediante el cual reglamentó lo dispuesto en el POT respecto a la protección a moradores y actividades productivas en el distrito capital.

De este modo, con el fin de proteger y promover la permanencia de las personas que viven y trabajan en zonas donde se desarrollan proyectos de revitalización urbana, este cuerpo normativo introduce nuevas obligaciones para los desarrolladores de este tipo de actividades; establece un régimen de incentivos para los propietarios y los que desarrollan actividades productivas en la zona; y reglamenta la enajenación voluntaria y expropiación en instrumentos de planeación y gestión.

Predios rurales

Radicados proyectos de ley para desarrollar la Jurisdicción Agraria y Rural

Ante el Congreso de la República se encuentran en trámite dos proyectos de ley que pretenden desarrollar la Jurisdicción Agraria y Rural creada por el Acto Legislativo 03 del 2023.

El primero de estos es el [Proyecto de Ley Estatutaria N° 157 de 2023](#), que define la estructura y funcionamiento de la Jurisdicción Agraria y Rural. De este proyecto se destacan las siguientes novedades: crea dos nuevos cargos para magistrados en la Sección Primera del Consejo de Estado; incorpora la figura de los Distritos Judiciales Agrarios; establece que el carácter de los jueces de la jurisdicción será de jueces del circuito; brinda la posibilidad de que haya hasta dos jueces en cada juzgado; y establece como órgano de cierre de la jurisdicción la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, sin perjuicio de la jurisdicción del Consejo de Estado en la materia.

Por otra parte, simultáneamente se encuentra en trámite el [Proyecto de Ley Ordinaria N° 156 de 2023](#), que regula lo relacionado con las competencias, principios y procedimientos para la operación de la Jurisdicción Agraria y Rural. Entre las disposiciones reguladas por este cuerpo normativo se destacan: la creación y desarrollo del procedimiento especial agrario y rural; el otorgamiento de competencia a los tribunales agrarios para conocer en primera instancia de la expropiación en materia agraria; y la introducción de nuevos principios orientadores de la justicia agraria.

Demandan artículo que regula las cesiones para vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural

Ante el Consejo de Estado se presentó una acción de nulidad por inconstitucionalidad en contra del artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, que desarrolla las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

El argumento principal del accionante es que el artículo mencionado creó situaciones jurídicas nuevas que no estaban contempladas en la Ley 388 de 1997, por lo cual se excedió la potestad reglamentaria e invadió una competencia que es exclusiva del legislador.

Tributos nacionales

El Ministerio de Hacienda radica un proyecto de ley para modificar el impuesto predial

Ante el Congreso de la República se encuentra en trámite el [Proyecto de Ley Ordinaria No. 292/23C](#) que modificaría el régimen del impuesto predial. Este cuerpo normativo pretende limitar

el crecimiento del tributo estableciendo límites al incremento del impuesto predial y a la actualización de tarifas del suelo rural mediante un esquema de topes graduales.

Infraestructura

El Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Transporte presentaron la actualización del Plan Maestro de Transporte Intermodal – PMTI

El Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Transporte presentaron la actualización del [Plan Maestro de Transporte Intermodal – PMTI 2021-2051](#). Este tiene como finalidad organizar de manera eficiente el crecimiento del país mediante una red de infraestructura intermodal que combine las modalidades férrea, fluvial, vial y área para lograr la conectividad de las ciudades, regiones, fronteras y puertos e impulsar así la conectividad, la competitividad y la reindustrialización del país.

Así mismo, en este documento se priorizaron una serie de proyectos fundamentales para alcanzar los objetivos anteriormente enunciados, a saber: en el modo fluvial, la navegabilidad del río Magdalena y la implementación del Canal del Dique. En el modo férreo, los corredores La Dorada – Chiriguana – Santa Marta; Bogotá – Belencito; la red Férrea del Pacífico; el Tren del Carare; el Ferrocarril de Antioquía; el Tren de Norte del Catatumbo, y la Conexión férrea a la Plataforma Logística del Eje Cafetero. En el modo marítimo, los dragados de los canales de acceso a las zonas portuarias de Buenaventura, Barranquilla y Tumaco; la construcción del canal alternativo de Cartagena, y la ampliación de la capacidad instalada de los puertos del litoral Caribe y el litoral Pacífico. Por último, para el modo aéreo, la ampliación del Aeropuerto El Dorado, el José María Córdova y el Alfonso Bonilla Aragón.

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:



© 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