



**FORMATO: INFORME GLOBAL DE OBSERVACIONES  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL  
Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-02**

**Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación**

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República

Datos básicos					
Nombre de la entidad	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
Responsable del proceso	Claudio Andrés Ramírez Mantilla				
Nombre del proyecto de regulación	Por medio del cual se adiciona un capítulo al Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio relacionado con la reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie*				
Objetivo del proyecto de regulación					
Fecha de publicación del informe					
Descripción de la consulta					
Tiempo total de duración de la consulta:	15 días				
Fecha de inicio	30/12/2024				
Fecha de finalización	14/01/2024				
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-medio-del-cual-se-adiciona-un-capitulo-al-decreto-1077-de-2015-unico-reglamentario-del-sector-vivienda-ciudad-y-territorio-relacionado-con-la-0				
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	https://www.minvivienda.gov.co/				
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Correo electrónico: ccaivarado@minvivienda.gov.co				
Resultados de la consulta					
Número de Total de participantes	9				
Número total de comentarios recibidos	127				
Número de comentarios aceptados	68	%	54%		
Número de comentarios no aceptados	59	%	46%		
Número total de artículos del proyecto	127				
Número total de artículos del proyecto con comentarios	16	%	13%		
Número total de artículos del proyecto modificados	12	%	75%		
Consolidado de observaciones y respuestas					
No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Se recomienda desarrollar dentro de los considerandos, el marco normativo registral contenido en la Ley 1576 de 2012.	Aceptada	Se incluye el considerando pertinente señalando que se incluyen las disposiciones sobre la escritura pública procedente y el trámite registral en el folio de matrícula correspondiente
2	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación:</b> Sugerimos incluir las condiciones registrales teniendo en cuenta que se requieren procedimientos registrales para consolidar la figura	Aceptada	Se incluye que el decreto tiene en su ámbito de aplicación el aspecto notarial y registral
3	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación:</b> Sugerimos eliminar esta frase "que no haya afectación del uso para el cual está destinado al bien fiscal" sobre la afectación del uso teniendo en cuenta que el Plan Nacional de Desarrollo, en cuanto a otros instrumentos de financiación prevé la posibilidad de desarrollar proyectos inmobiliarios manteniendo la condición de infraestructura, es decir que se pueden desarrollar los usos "conexos" a la infraestructura. (Art. 182 de la Ley 2294 de 2023)	No aceptada	No se acepta por cuanto la limitación del derecho real de superficie se encuentra expresamente consagrado en la Ley 2294 de 2023 en el artículo 284, no obstante se hace la claridad en el mismo artículo que se mantienen lo indicado en dicha ley.
4	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones: Superficiales:</b> Eliminar adverbio sobre	Aceptada	Se dispone la eliminación del adverbio sobre
5	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones: Superficiales primario:</b> Sugerimos eliminar la palabra "tierras" y sustituirla por la siguiente frase: "... a quienes se les confiere el derecho real de superficie para realizar y explotar por su	Aceptada	Se disponen los ajustes sugeridos en la observación
6	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones: Unidad superficial secundaria:</b> Se sugiere establecer el tipo de licencia y el mecanismo jurídico de definición de áreas y su administración, para citar el lema del régimen de propiedad horizontal.	No aceptada	No se acepta por cuanto es una definición y no requiere el señalamiento del tipo de licencia y menos el procedimiento de definición de áreas
7	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie:</b> Se propone eliminar la frase "planteado en los estudios previos del contrato" por la frase: "establecido dentro de proceso de construcción que realiza la entidad pública.	No aceptada	No obstante se ajusta el proyecto de decreto considerando la necesidad de generar disposiciones amplias que resulten aplicables a todas las entidades que pueden ser superficiarias
8	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie:</b> Se sugiere eliminar esta parte de afectación "sin afectar el uso público, la prestación del servicio público, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante y en general siempre que no haya afectación del uso para el cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público sobre el cual se estructura el derecho real accesorio de superficie" debido al comentario que ya efectuamos anteriormente teniendo en cuenta que la infraestructura se puede destinar a usos conexos, sin que se pierda esta condición.	No aceptada	No se acepta por cuanto la limitación del derecho real de superficie se encuentra expresamente consagrado en la Ley 2294 de 2023 en el artículo 284, no obstante se hace la claridad en el mismo artículo que se mantienen lo indicado en dicha ley.
9	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie. (...) El superficiario no podrá alegar una prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria del dominio de las construcciones o edificaciones que desarrolle en el marco de contratos de superficie ni las mejoras edificadas."</b> Sugerimos adicionar la siguiente frase: y se deberá incluir esta condición en todos los contratos que desarrollen el derecho real de superficie.	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
10	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie. (...) El superficiario primario tendrá las posibilidades de construir en suelo, subsuelo o vuelo ocupando el espacio aéreo sobre las instalaciones edificaciones existentes de la infraestructura de transporte:</b> Sugerimos incluir: De acuerdo con la normatividad urbanística aplicable a la entidad territorial correspondiente.	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
11	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario. (...) Parágrafo:</b> El contrato deberá prever como mínimo las condiciones de cumplimiento del contrato, el pago de los cánones o contraprestaciones, los parámetros de reversión, así como las consecuencias derivadas del incumplimiento del mismo. Podrán aplicarse las garantías contractuales contenidas en la Sección 3 Capítulo 2 Título 1 Parte 2 Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, con el fin de prevenir y mitigar el incumplimiento del pago de la retribución a cargo del superficiario, igualmente la entidad pública deberá considerar la inclusión de amparos específicos, razonables y proporcionales al objeto del contrato de Derecho Real de Superficie. Se recomienda adicionar el siguiente parágrafo: Parágrafo Segundo: Las entidades públicas que por su naturaleza apliquen normas del derecho privado, podrán utilizar los mecanismos establecidos por esa entidad para aplicar el derecho real de superficie, siempre y cuando se mantengan los principios y condiciones establecidos en el presente decreto.	Aceptada	Se incluye como un segundo inciso segundo del parágrafo y se adiciona a las leyes que resulten aplicables y a este decreto.
12	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.3.2 Estudios técnico, financiero y jurídico:</b> Para el otorgamiento del derecho real accesorio de superficie, el superficiante deberá contar con los estudios técnico, financieros y jurídicos que validen y determinen las condiciones y beneficios financieros y económicos que se generan a partir de su implementación:	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
13	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.3.2 (...) Estudios técnico, financiero y jurídico. (...) 1. Estudio técnico</b> En el aspecto técnica deberán contenerse como mínimos los siguientes elementos: Técnico	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
14	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<b>Artículo 2.2.5.8.3.2 Estudios técnico, financiero y jurídico. (...) 1. Estudio técnico (...) a) Identificación del bien inmueble base sobre el que se pretende otorgar el derecho real accesorio de superficie:</b> Incluir en elural porque pueden tratarse de varios inmuebles	Aceptada	Se incluye el texto sugerido

15	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico. (...) 1. Estudio técnico (...) b) Identificación del área libre aprovechable, con precisión de cuadro de áreas y linderos en los planos respectivos, conforme a los usos y aprovechamientos establecidos en el respectivo certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos de la oficina de planeación o aquella que haga sus veces. Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el potencial de desarrollo, encontrarse en áreas o predios urbanizados o urbanizables y no deben tener restricciones para ser edificadas, de conformidad con las normas de ordenamiento territorial del municipio o distrito donde se localice el bien. Se recomienda definir la clase de planos que se adopten, por lo que se sugiere la denominación "plano definitivo de obra pública", que debe ser adoptado por la entidad territorial correspondiente. Se recomienda incluir esta figura en el acápite de definiciones.	No aceptada	No se acepta en la medida en que cada estructuración de negocio puede ser diferente, siendo la pretensión adoptar las condiciones necesarias mínimas que permitan la celebración del contrato conforme a la libertad negocial que debe imperar en la creación de este instrumento.
16	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico. (...) 1. Estudio técnico (...) d) Estudio de evaluación de cargas estructurales cuando se trata de áreas libres aprovechables en vuelo o en subsuelo: ...que exceda la oficina...	No aceptada	No se incluye pues al tratarse del contenido de los estudios técnicos estos se sobreentiende que la entidad superfiante debe disponer de dichos estudios
17	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	2. Estudio jurídico (...) b) Debe hacerse la delimitación del área libre aprovechable, lo cual puede hacerse mediante la redacción técnica de linderos unida a las coordenadas planas en el sistema Magna Sirgas, y el correspondiente cuadro de áreas edificables: La delimitación de las áreas debe atender las normas del IGAC y debe plantearse en el plano definitivo de obra pública, según comentario anterior.	No aceptada	No se acepta en la medida en que cada estructuración de negocio puede ser diferente, siendo la pretensión adoptar las condiciones necesarias mínimas que permitan la celebración del contrato conforme a la libertad negocial que debe imperar en la creación de este instrumento.
18	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	2. Estudio jurídico (...) c) Verificación de la existencia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. De no existir, la entidad superfiante deberá adelantar los trámites y procedimientos requeridos para su apertura: incluir el plural inmuebles	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
19	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	2. Estudio jurídico (...) e) La entidad superfiante deberá considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable al momento del perfeccionamiento del contrato que otorgue el Derecho Real de Superficie. En cuanto a la normatividad urbanística, los PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL deben establecer un régimen de transición que proteja los derechos adquiridos que surgen de los contratos que otorgan el derecho real de superficie.	No aceptada	Se ajustó la redacción en lugar de estabilidad se modificó por vigencia, no se acepta la inclusión de un régimen de transición el cual deberá ser atribución propia de la entidad territorial; por ello únicamente se señala la necesidad de considerar la vigencia de la norma con la cual se concedió el derecho real de superficie y precaver la cuencuena del "hecho del príncipe" en la ejecución del contrato
20	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.3. Derecho Real de Superficie de Origen Privado. En los proyectos de origen privado corresponderá al interesado realizar los estudios técnico, financiero y jurídico de conformidad con el señalado en este Decreto en lo que corresponda y quien deberá asumir por su propia cuenta y riesgo el costo estimado de su revisión y/o evaluación por parte de la entidad superfiante para lo cual aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 19 de la Ley 1852 de 2016. Se solicita aclarar a que se refiere la expresión DE ORIGEN PRIVADO.	No aceptada	La existencia de proyectos de origen privado se encuentra contenido en el parágrafo segundo del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023
21	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.5. Movilización y uso eficiente de activos públicos. El Derecho Real de Superficie (...): Se recomienda unificar término en el decreto Derecho Real Accesorio de Superficie	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
22	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.5. Movilización y uso eficiente de activos públicos. (...) Así mismo las entidades propietarias de bienes fiscales y de uso público sobre los cuales se puede ejercer el derecho real accesorio de superficie, deberán facilitar y permitir el acceso a la información necesaria para que el privado pueda formular los estudios técnicos, jurídicos y financieros según lo señala el artículo 2.2.5.8.3.3 de este Decreto: y/o de sus	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
23	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.5. Movilización y uso eficiente de activos públicos. (...) Así mismo las entidades propietarias de bienes fiscales y de uso público sobre los cuales se puede ejercer el derecho real accesorio de superficie, deberán facilitar y permitir el acceso a la información necesaria para que el privado pueda formular los estudios técnicos, jurídicos y financieros según lo señala el artículo 2.2.5.8.3.3 de este Decreto: Se considera que esta facultad debe estar dentro del marco de la imitación y condiciones de los mecanismos e selección que esta entidad o entidades territoriales ha adoptado.	No aceptada	No se acepta por cuanto es disposición esta referida a hacer viable la posibilidad de proyectos de iniciativa privada en los términos del parágrafo 2 del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023
24	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	SECCIÓN 4 ASPECTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE: Se solicita desarrollar una sección relacionada con el LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO, CUMPLIMIENTO DE NORMA SISMORESISTENTE, APROBACIÓN DE PLANO DEFINITIVO DE OBRA PÚBLICA, pues este derecho accesorio no puede estar en contravía de las disposiciones establecidas en el mismo Decreto 1077 de 2015 e materia de construcciones.	Aceptada	En el proyecto se hace el pertinente ajuste
25	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.4.2. Otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución del derecho real accesorio de superficie: El contrato de DRS que se otorga o escritura pública, ya debe incluir la aprobación del destino? O se trata de dos escrituras públicas diferentes, lo anterior por cuanto el primero debe estar registrado ara que el superfiario primario con base en las obligaciones de dicho contrato adelante las licencias de construcción y el destino a través de escritura pública.	No aceptada	El proyecto de decreto propone una sola escritura pública que reúne todos los elementos y requisitos a tener en cuenta en el derecho real de superficie.
26	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.4.2. Otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución del derecho real accesorio de superficie. (...) Parágrafo. Se entiende que cumple el requisito de correcta delimitación del área libre aprovechable cuando la escritura pública de constitución del derecho real contiene una redacción técnica de linderos unida a coordenadas planas en Sistema Magna Sirgas y el correspondiente cuadro de áreas edificables: Como ya lo hemos comentado, la cartografía debe corresponder al PLANO DEFINITIVO E OBRA PÚBLICA y al cumplimiento de las LICENCIAS URBANÍSTICAS expedidas de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.	No aceptada	El comentario se refiere a un entendimiento de la disposición no a una mejora en la redacción de la norma propuesta
27	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.4.4. Inscripción del instrumento público de constitución. (...) En el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base se anotarán todos los actos jurídicos sujetos a registro que pueda soportar el derecho real accesorio de superficie primario, tales como la transmisión, gravámenes, y limitaciones: Consideramos que falta desarrollar la apertura de los SUBFOLIOS originados por la inscripción del destino.	No aceptada	No se incluye el comentario por cuanto el desarrollo de los subfolios es un proceso interno de la Superintendencia de Notariado y Registro que se adelanta a partir de normas internas y propias, además la creación de los subfolios está señalada por la misma Ley 2294
28	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.4.9. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria. (...) La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos habilitará para cada unidad superfiaria secundaria un subfolio, en el cual se constituye el derecho real accesorio de los bienes de uso público y/o fiscales: DRS	No aceptada	Esta observación no es clara se revisó el contenido del artículo y no se advierte necesidad de ajuste
29	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.4.9. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria. (...) Parágrafo transitorio. En tanto se dispone la creación de los subfolios el derecho real de superficie podrá incorporarse de manera transitoria en el folio del predio matriz. Se debe revisar la pertinencia de la transitoriedad en el folio matriz, pues esto va en contravía de la naturaleza jurídica de los bienes de uso público y sus características de inembargables e inenajenables.	No aceptada	No se acepta este comentario por cuanto la disposición está orientada a darle operatividad al instrumento en tanto desde la Superintendencia de Notariado y Registro se dispone lo pertinente para la creación y operación de los subfolios ordenados por la Ley 2294 de 2023

30	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.4.12. CANCELACIÓN DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN EL INMUEBLE BASE. (...) 3. Dentro de la misma escritura pública de cancelación del derecho real de superficie, se deberá declarar la edificación construida por el superficiario primario como construcción en suelo propio, sobre el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. Con ello, la mejora revertirá a la entidad pública superficiaria.</p> <p>Como se puede declarar la construcción después de 80 años? Se debe tener en cuenta que las unidades secundarias surgen a la vida jurídica con la aprobación de la licencia de construcción y el destino porque lo que la entidad superficiaria propietaria del bien primario las declara en la escritura que aprueba dicho destino.</p>	No aceptada	Los 80 años es el periodo máximo de vigencia del contrato, al término del cual las edificaciones deben revertirse a la entidad superficiante por lo que esta disposición constituye una aplicación de esa regla de reversión contractual.
31	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.4.13 Tarifas notariales y registrales. (...) Los derechos notariales se causarán conforme a lo estipulado en el Decreto 1089 de 2015 y las tarifas registrales se aplicarán de acuerdo con la Resolución que para el efecto profiera la Superintendencia de Notariado y Registro.</p> <p>o la norma que lo sustituya, modifique o adicione....</p>	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
32	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.4.14. Cooperación interinstitucional. En el marco del principio de colaboración armónica entre entidades estatales, Central de Inversiones S.A., como administradora del Sistema de Información de Gestión de Activos – SIGA desarrollará el software para la gestión de los aspectos registrales del derecho real accesorio de superficie en conjunto con la Superintendencia de Notariado y Registro.</p> <p>Cuál sería la competencia de CISA en materia de aspectos notariales y registrales? Se debe entender relacionada solo a inmuebles de índole nacional??? Lo anterior dada la autonomía de las entidades territoriales.</p>	No aceptada	De acuerdo con lo señalado en el artículo, la actividad que realizará Central de Inversiones S.A., consiste en desarrollar de manera conjunta con la Superintendencia de Notariado y Registro el software para la gestión de los aspectos registrales del derecho real accesorio de superficie. En este sentido, la labor prevista en la disposición es meramente de estructuración de la herramienta y no implica la asunción de funciones en materia notarial y registral por parte de CISA. Es decir que, el apoyo en el desarrollo del software no requiere competencia alguna en aspectos registrales, ya que CISA no va a intervenir en el proceso de registro
33	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) En la construcción autónoma se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas para el desarrollo de los usos específicos en las normas urbanísticas del municipio o distrito donde se localice el inmueble base (...):</p> <p>Que se entienda por Construcción Autónoma? No está contenida en las definiciones.</p>	No aceptada	La definición se encuentra incluida en las definiciones
34	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) La entidad territorial, al momento de adelantar las revisiones de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, deberán considerar los contratos celebrados que constituyeron el o los derechos reales accesorios de superficie firmados a efectos de mantener, en la medida de lo posible, las condiciones urbanísticas que soportan el modelo financiero del contrato.</p> <p>No se trata de derechos adquiridos? Tal como lo establece el decreto 1077 de 2015.</p>	Aceptada	Se modificó todo el contenido del artículo y se señaló que en la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial se intenten mantener las normas vigentes para la ejecución del derecho real de superficie.
35	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) Los municipios o distritos, podrán cuando sea posible, disponer mediante Decreto la homologación de las normas urbanísticas vigentes en el entorno adyacente al inmueble base objeto de derecho real accesorio de superficie lo anterior con el objeto de generar las condiciones para realizar y explotar las construcciones o edificaciones en las áreas libres aprovechables.</p> <p>Se debe eliminar este inciso porque es el POT el instrumento que define estos aspectos y lo previsto en ese inciso es una intromisión a la competencia de los CONCEJOS.</p>	Aceptada	Se modificó todo el contenido del artículo y se señaló que en la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial se deben incluir las disposiciones propias
36	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) b) Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos por parte de la oficina de planeación del municipio o distrito donde se localiza el inmueble base o la entidad que haga sus veces:</p> <p>Excepción por...</p>	Aceptada	Se incluye el texto sugerido
37	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) e) Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable.</p> <p>Consideramos que para la ejecución del contrato, el o los inmuebles deben estar previamente saneados. De lo contrario no es viable suscribir el contrato y mucho menos obtener licencia urbanística.</p>	Aceptada	Se incluye la pertinente modificación
38	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. (...) d) Análisis de los impactos jurídicos y contractuales en el evento que la infraestructura pública del inmueble base se encuentre vinculada a otro contrato o concesión.</p> <p>No es procedente porque la explotación comercial de la infraestructura que tenga un concesionario en el marco de su contrato no podrá ser objeto de explotación por parte de un tercero.</p>	No aceptada	La disposición se trasladó como un elemento de los estudios jurídicos del contrato, no obstante no se acepta en la medida en que la disposición esta referida a establecer si con este otro contrato de derecho real de superficie se afecta el equilibrio contractual del primer contrato, en manera alguna dispone que se pueda condecor el derecho real de superficie sobre áreas ya concesionadas
39	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.2. Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario. (...) En el caso de construcciones de unidades estructurales independientes, la licencia de construcción será de obra nueva sobre el área libre aprovechable.</p> <p>Cuál es la diferencia entre CONSTRUCCIONES AUTÓNOMAS Y CONSTRUCCIONES DE UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES? Ninguna de las dos está definida.</p>	No aceptada	En las definiciones se incluye la definición de construcción autónoma, el entendimiento de independiente o no está referida a si esta se hace en suelo o adyacente al inmueble base según la definición y alcance del derecho real de superficie
40	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.3. Licenciamiento de las infraestructuras públicas. En lo relacionado con la infraestructura pública se podrá aplicar, en lo que sea aplicable, lo dispuesto en el artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo que corresponda.</p> <p>Este tema no es facultativo, es decir la Ley ha definido cuales son las excepciones a las licencias</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción
41	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.3. Licenciamiento de las infraestructuras públicas. (...) El área destinada a dichas infraestructuras no se computará dentro de los índices de ocupación y construcción de la construcción autónoma.</p> <p>Igual comentario sobre las CONSTRUCCIONES AUTÓNOMAS</p>	No aceptada	No se acepta el comentario en la medida en que la disposición esta referida a indicar que las áreas destinadas a la infraestructura pública no se computa para índices de ocupación y construcción de la construcción autónoma que se desarrolla en el Área Libre Aprovechable
42	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción. Los superficiarios primarios serán titulares de las licencias de construcción de las construcciones autónomas y de las otras actuaciones relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refieren los numerales 6 y 7 del artículo 2.2.5.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 sin que requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud.</p> <p>Consideramos que el superficiante primario será el titular y la entidad pública otorgará una ANUENCIA.</p>	No aceptada	No se acepta porque justamente el objetivo del derecho real de superficie es que el superficiario primario pueda desarrollar las áreas libres conforme a los atributos que genera dicho derecho
43	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	<p>Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción. (...) En todo caso, el superficiante deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos y será obligación del curador urbano o la autoridad municipal competente notificar el acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia urbanística y/o de las otras actuaciones al superficiante.</p> <p>Favor tener en cuenta el comentario anterior</p>	No aceptada	No se acepta porque justamente el objetivo del derecho real de superficie es que el superficiario primario pueda desarrollar las áreas libres conforme a los atributos que genera dicho derecho

44	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.5 De la segregación de las unidades superficiales secundarias. (...) La aprobación de los planos de deslinde de áreas se deberá tramitar de conformidad con lo dispuesto respecto de la aprobación de planos de propiedad horizontal en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del presente decreto: Puedo definir el instrumento jurídico que armonice la Ley 675 de 2001 con este tipo de deslinde, cuál sería si no es propiedad horizontal???	No aceptada	la segregación de unidades no requiere la constitución de reglamento de propiedad horizontal pues las unidades superficiales secundarias obedecen la ejecución misma del derecho real de superficie.
45	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.3.6 Obligaciones urbanísticas. Con el fin que el inmueble base tenga todas las condiciones urbanísticas necesarias para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie, le corresponde al superficiante cumplir con todas las obligaciones urbanísticas, pagos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que se requieran para la habilitación del suelo para tal fin, siempre y cuando las mismas hubieren sido consideradas en el modelo financiero. Las obligaciones urbanísticas a cumplir son las definidas en los planes de ordenamiento territorial. Las adicionales serán las contenidas en el modelo de contrato.	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiario el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan el pago de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
46	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.6.1 Inscripción de las mejoras en la base de datos catastral. El gestor catastral hará constar la inscripción de las mejoras, con sus características y condiciones, que realice el superficiario sobre el área libre aprovechable que se le otorga en el marco del derecho real accesorio de superficie, en su base de datos catastral, en los términos establecidos por la legislación catastral vigente para la inscripción de mejoras por construcciones o edificaciones en predio ajeno. Consideramos que no se debe hablar de MEJORA sino de DRS. Son términos diferentes.	Aceptada	Se modifica el contenido del artículo
47	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.6.1 Inscripción de las mejoras en la base de datos catastral. (...) Con la extinción del derecho real accesorio de superficie, se procederá a incorporar la construcción autónoma dentro de la ficha predial del inmueble base, previa la declaración de construcción en sueto propio por parte de la entidad pública superficiante según lo dispuesto en Decreto: Revisar nuestro comentario sobre declaración de construcción pues esta procede con la inscripción de la escritura pública de deslinde que debe ser inscrita en el folio matriz y en los subfolios.	Aceptada	Se modifica el contenido del artículo
48	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2.2.5.8.6 Incorporación y destinación de los recursos obtenidos por el ejercicio del Derecho Real de Superficie. Las rentas que obtenga el Estado, como consecuencia del ejercicio del derecho real accesorio de superficie deberán incorporarse en los presupuestos de las entidades públicas correspondientes, previa certificación de su recaudo expedido por el órgano receptor: Se solicita revisar esta redacción ya que cada una de las entidades territoriales define en su estatuto orgánico la incorporación al presupuesto.	No aceptada	Si bien cada entidad territorial cuenta con su propio estatuto orgánico de presupuesto la disposición sobre incorporación de ingresos es transversal y no modifica dichas disposiciones, la disposición señala la incorporación para la destinación del recurso en los casos de derecho real de superficie en los casos de infraestructura de transporte
49	13/01/2024	Amalia Muñoz Neira Metro de Bogotá S.A.	Artículo 2. Vigencia y derogatorias. El presente decreto entra en vigencia a partir de su publicación y adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015: Se solicita establecer un término para que cada una de las autoridades vinculantes a este Decreto, adopte los procesos, procedimientos y reglamentaciones que hagan operativo este nuevo instrumento.	No aceptada	No se requiere un periodo de carencia o transición en la medida en que las disposiciones del decreto como quiera que son aplicables en la medida en que la entidad pública disponga la contratación del derecho real de superficie
50	14/01/2024	José Manuel Gómez Sarmiento Asobancaria	En primer lugar, y en términos generales, se recomienda analizar y armonizar los contenidos de las disposiciones, en lo pertinente, con las que resultan aplicables de la especial protección constitucional en materia de vivienda cuando las unidades superficiales secundarias sean unidades de vivienda, por cuanto no es claro cómo podrían aplicarse, por ejemplo, las normas reglamentarias de la Ley 546 de 1999 y con la protección de quienes "adquieren" temporalmente estas unidades superficiales para vivienda o habitación. De la misma manera, se sugiere armonizar esta normatividad, en particular las disposiciones relativas al manejo de las unidades superficiales secundarias, con las del régimen de propiedad horizontal, notarial y registral vigente. En esta misma línea, se recomienda establecer explícitamente que, en el evento de materialización de un riesgo que implique que el acreedor garantizado del superficiario primario se valore titular del derecho real accesorio de superficie, la entidad superficiante no padece de definiciones en el presente decreto, real accesorio de superficie lo anterior con el objeto de general las condiciones para realizar y explotar las construcciones o edificaciones en las áreas libres apr	No aceptada	No se acepta la observación en la medida en que el derecho real de superficie no genera la creación de la propiedad horizontal, así mismo a lo largo del decreto se señala que uno de los atributos del derecho real de superficie es la posibilidad de soportar gravámenes al conceder el contrato por definición misma del derecho real excluye la posibilidad que la entidad pública se oponga a esto por cuanto no hace parte de su derecho, así mismo en lo referido a la vivienda no se considera el comentario por cuanto el derecho real de superficie constituye por definición un derecho temporal, no obstante se ajusta el artículo al señalar que este derecho puede servir como mecanismo de cofinanciación de la vivienda.
51	14/01/2024	José Manuel Gómez Sarmiento Asobancaria	De otra parte, y considerando la apertura de la aplicación del derecho real accesorio de superficie derivado del parágrafo 3 del artículo 284 del PND (Ley 2294 de 2023), se recomienda revisar diversos artículos en los que se hace referencia particular a la "infraestructura de transporte", con el fin de verificar si su contenido y alcance pretende ser aplicable también al derecho real accesorio de superficie que se otorgue respecto de suelos que no están asociados a infraestructura de transporte. Dentro de los artículos que requieran revisión se encuentran el artículo 2.2.5.8.1.2 en relación con la definición de "vuelo", el inciso final del artículo 2.2.5.8.2.1, el artículo 2.2.5.8.3.2 sobre estudios técnico, financiero y jurídico, entre otros.	Aceptada	Se realizaron los pertinentes ajustes
52	14/01/2024	José Manuel Gómez Sarmiento Asobancaria	Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie ... El superficiario primario no podrá ceder a un tercero su posición contractual sin que la entidad superficiante, o quien haga sus veces, verifique que el cesionario acredite, como mínimo, que tiene las mismas condiciones que permitieron al cedente ser seleccionado para celebrar el contrato. Esto deberá constar en el consentimiento expreso y escrito de la entidad pública superficiante y se deberán adelantar los trámites notariales y de registro de la escritura pública que deba extenderse, lo anterior conforme a las disposiciones que en materia contractual le apliquen a la entidad superficiante... (Subrayado por fuera de texto): Se sugiere precisar a qué se refiere la expresión "o quien haga sus veces" en el inciso citado anteriormente, pues no es claro quién podrá realizar las verificaciones tendientes a la cesión de la posición contractual del superficiario primario.	Aceptada	Se realizaron los pertinentes ajustes
53	14/01/2024	José Manuel Gómez Sarmiento Asobancaria	Artículo 2.2.5.8.3.1. Selección del superficiario primario Para la selección del superficiario primario, el superficiante deberá sujetarse a las reglas propias de contratación que le apliquen a la entidad pública que actúe en tal calidad. En caso de que el otorgamiento del instrumento se realice a través de la figura de enajenación de bienes del Estado; de la que trata el literal e) del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, el 20 % del valor base de venta para participar se calculará sobre el valor presente de los primeros cinco (5) años de vigencia del derecho real accesorio de superficie. Este valor presente se imputará al precio cuando el interesado es el adjudicatario y se amortizará finalmente durante dicho periodo. (Subrayado por fuera de texto): Se sugiere revisar la redacción, contenido y alcance de este aparte considerando que en el derecho real de superficie no se está realizando una enajenación del bien, sino el otorgamiento de otro derecho real, lo cual puede llevar a confusión. Adicionalmente, se recomienda precisar la forma de determinación del precio por parte de la entidad superficiante, puesto que no parece claro el entendimiento del "valor presente de los primeros cinco (5) años de vigencia del derecho real accesorio de superficie", pues pareciera que se está tratando como si fuese un arrendamiento.	No aceptada	No se acepta la observación por cuanto la definición contenida en esta disposición proviene del artículo 54 de la Ley 2079 de 2021

54	14/01/2024	José Manuel Gómez Sarmiento Asobancaria	<p><b>Artículo 2.2.5.8.3.4 Vinculación de CISA como superficiario</b> Si la entidad superficiante está sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la vinculación de CISA como superficiario se sujetará a las reglas de contratación directa previstas en el literal c) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y las normas que los modifiquen y reglamenten.</p> <p>En el evento en el que la entidad superficiante esté exceptuada del régimen general de contratación pública podrá suscribir contrato con CISA según lo dispuesto en sus normativas de contratación. Las entidades territoriales podrán suscribir contratos interadministrativos con CISA para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie, como instrumento para financiar proyectos de infraestructura de transporte y aquellos no asociados a esta.</p> <p>Se recomienda precisar el alcance de este artículo, toda vez que no es claro el sentido de la vinculación de CISA en calidad de superficiario, puesto que esta entidad presta servicios de administración de información de gestión de activos (SIGA), la cual se viene utilizando para identificar los inmuebles del Estado que cuenten con áreas libres aprovechables sobre las cuales se puede otorgar el DRS, pero ello no parecería tener relación con la calidad de superficiario.</p>	No aceptada	<p>El parágrafo 3 del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, otorga a CISA la calidad de superficiario, en los siguientes términos: "... En los casos contemplados en el presente artículo la Central de Inversiones (CISA) podrá actuar como superficiario".</p> <p>Al respecto es necesario recordar que en el marco del DRS el superficiario es el tercero a quien la entidad superficiante le otorga dicho derecho real de superficie para los fines previstos en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023. Es de destacar que la norma no establece alguna calidad diferencial de CISA como superficiario, por lo cual el desempeño de tal rol se hace dentro de lo regulado por la norma antes referenciada. Bajo las anteriores precisiones, se aclara que el objetivo de la disposición comentada es aclarar que régimen de contratación se debe aplicar en aquellos eventos en que CISA actúe como superficiaria y la entidad superficiante cuenta con un régimen propio de contratación o está sujeta al Régimen General de Contratación de la Administración Pública.</p> <p>De manera que, el contenido del artículo en comento no guarda relación alguna con la función de administración del Sistema de Información de Gestión de Activos – SIGA a cargo de esta Sociedad</p>
55	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>El Decreto 4259 de 2007 incorpora las definiciones de área útil, área neta urbanizable y área bruta, las cuales son utilizadas para definir la viabilidad y ejecución de las construcciones en función de las normativas de ordenamiento territorial expedida por cada municipio. En este sentido, al tener dichas definiciones el actual proyecto de decreto debería acogerse o acoplarse dichas definiciones al derecho real accesorio de superficie, por ello, se sugiere que la definición de área libre aprovechable y área útil se acoplen a las definiciones de área neta urbanizable y área útil respectivamente.</p>	No aceptada	No se acepta la definición por cuanto tales definiciones están referidas a un tema diferente en las definiciones del decreto es incluyen las definiciones propias para el derecho real de superficie
56	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>Lo anterior teniendo en cuenta que en el proyecto de Decreto de derecho real accesorio de superficie la definición de área libre aprovechable, no es clara y da a entender que es cualquier área del bien público como si fuese un área bruta, cuando en realidad, a dicha área se le debe descontar la infraestructura vial y de transporte que ya se encuentra planificada, por lo cual, sería un área neta urbanizable y no un área bruta</p>	No aceptada	No se acepta la definición por cuanto tales definiciones están referidas a un tema diferente en las definiciones del decreto es incluyen las definiciones propias para el derecho real de superficie
57	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>En este mismo sentido cuando describe el área útil, no tiene en cuenta las áreas urbanizables y cesiones que debe tener las edificaciones que sean objeto de derecho real accesorio de superficie, por lo que, si bien coincide la definición, en el proyecto normativo no hay especificidad acerca de los derechos atribuidos a los dos tipos de áreas distintas.</p>	No aceptada	No se acepta la definición por cuanto tales definiciones están referidas a un tema diferente en las definiciones del decreto es incluyen las definiciones propias para el derecho real de superficie
58	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>No se entiende la diferencia entre el área aprovechable y el área útil.</p>	No aceptada	Son conceptos diferentes el área libre es el total del área y el área útil es el área que podría ser efectivamente destinada a ser ocupada por construcciones
59	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>Por ello, se debería especificar si el área aprovechable corresponde a la definición de área bruta como el área total de un predio a urbanizar, o si hace referencia al área neta urbanizable en donde se realizan los metros de infraestructura de transporte y vial que para efectos del derecho real accesorio de superficie debería ser la segunda definición.</p>	No aceptada	Son conceptos diferentes el área libre es el total del área y el área útil es el área que podría ser efectivamente destinada a ser ocupada por construcciones
60	14/01/2024	Ana María Monroy Patiño Asocajas	<p>Por otro lado, cuando hace referencia a la definición de construcción autónoma como aquella construcción o edificación levantada o por levantar sobre el área libre aprovechable por parte del superficiario primario, que puede considerarse de manera independiente a la infraestructura construida en el inmueble base o hubiera y que comprende en su integridad una o varias unidades superficiarias secundarias sobre las que se podrán habilitar sub-divisiones de matrícula inmobiliaria. En dicha definición se habla de lo que se puede construir sobre el área libre aprovechable, que para este caso sería sobre el área útil y no sobre el área libre, de nuevo se confunden los conceptos.</p>	No aceptada	Son conceptos diferentes el área libre es el total del área y el área útil es el área que podría ser efectivamente destinada a ser ocupada por construcciones
61	14/01/2024	Lizeth Díaz Torres Camacol	<p><b>Y. Diferenciar la reglamentación aplicable al Derecho Real Accesorio de Superficie (en adelante DRS) como mecanismo de financiación de sistemas de transporte, y la aplicable al DRS para desarrollar otro tipo de proyectos.</b> De acuerdo con lo establecido en el proyecto de decreto y su memoria justificativa, este último pretende reglamentar tres (3) disposiciones legales: i) el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021, que se refiere a la aplicación del DRS "como instrumento de captura de valor para financiar proyectos urbanos de infraestructura de transporte"; ii) el artículo 182 de la Ley 2294 de 2023 y que regula las "posibilidades de gestión de proyectos inmobiliarios y de explotación de actividades operativas para los entes gestores de los sistemas de transporte público"; iii) el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, que se refiere principalmente a los bienes destinados a la infraestructura de transporte, pero en el parágrafo tercero indica que el DRS "podrá aplicarse a suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte (... siempre que no haya dedicación del uso para el cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público sobre el cual se estructura el derecho real accesorio de superficie".</p> <p>Consideramos que la reglamentación del parágrafo 3° del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo (en adelante PND), debería realizarse en un capítulo independiente, por las siguientes razones:</p> <p><b>a) El proyecto de decreto, en varias disposiciones, se refiere a aspectos que solo aplicarían si el DRS tiene el objeto de financiar sistemas de transporte.</b></p> <p>Algunos artículos del proyecto de decreto que pretenden ser disposiciones generales, pero se refieren a aspectos propios del desarrollo de sistemas de transporte, son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El último inciso del artículo 2.2.5.8.2.1 del proyecto, relativo a los aspectos generales del DRS, según el cual: "El superficiario primario tendrá las posibilidades de construir en suelo, subsuelo o vuelo ocupando el espacio aéreo sobre las instalaciones edificaciones (sic) existentes de la infraestructura de transporte" (Subrayado fuera del texto). Lo anterior, a pesar de que el concepto de "vuelo" incluido en el artículo 2.2.5.8.1.1, se refiere al área por encima de los bienes, sea o no asociada a la infraestructura de transporte. Así mismo, es importante tener claro que las normas del espacio aéreo atienden a una reglamentación específica.</li> <li>• El literal c) del numeral 1 del artículo 2.2.5.8.3.2, que se refiere al estudio técnico requerido para la implementación del DRS, indica que: "En la definición de área libre aprovechable, de ser el caso, la entidad pública deberá indicar las zonas de circulación y acceso compartidas señalando expresamente que la prelación la tiene la operación de transporte" (Subrayado fuera del texto). Sin embargo, se entiende que el objeto de la reglamentación es incluir también los proyectos que no involucran la operación de transporte.</li> <li>• El literal g) del numeral 2.1, del artículo 2.2.5.8.3.2, de acuerdo con el cual el estudio urbanístico debe incluir "Análisis de los impactos jurídicos y contractuales en el evento que la infraestructura de transporte se encuentre vinculada a otro contrato o concesión".</li> <li>• El artículo 2.2.5.8.4.13 se refiere a la tarifa notarial y registral para la constitución del DRS, mientras que el parágrafo de esta disposición indica las tarifas de los actos jurídicos por los cuales "se transmita (sic), grave o limite el derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte" (Subrayado fuera del texto), sin indicar qué ocurre en los demás casos.</li> <li>• El artículo 2.2.5.8.5.5 del proyecto, que se refiere a las obligaciones del superficiario, indica en sus numerales 1 y 2: "1) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad, de la infraestructura de transporte, así como la seguridad del sistema de transporte de los demás elementos constitutivos del espacio público, de los usuarios de la infraestructura y de terceros. 2. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras autorizadas poseen en el funcionamiento de la infraestructura de transporte y en el sistema de transporte" (Subrayado fuera del texto)</li> </ul> <p>Lo anterior genera impresiones respecto de las obligaciones del superficiario cuando el proyecto no se relacione con el desarrollo y financiación de un sistema de transporte. Así mismo se considera que estas deberían únicamente enunciar en la normativa, pero <u>haber en su definición en cada contrato, haciendo énfasis,</u></p>	Aceptada	Se realizaron los pertinentes ajustes

62	14/01/2024	Lizeth Díaz Torres Camacol	<p><b>2. Estudios técnicos, financieros y jurídicos del proyecto de decreto</b> El Artículo 2.2.5.8.3.2. del proyecto de Decreto que hace referencia a los estudios técnico, financiero y jurídico, solicitamos se atiendan los siguientes comentarios:</p> <p><b>a) Estudio técnico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe precisar si la identificación física del bien inmueble se hará a través de levantamiento topográfico, o ¿sobre qué documento?, así mismo, debe describirse tanto el bien sobre el cual se constituye el DRS como el área objeto de aprovechamiento mediante la figura.</li> <li>En cuando al cuadro de áreas, se debe aclarar si este corresponde al proyecto de construcción.</li> <li>Al hablar de disponibilidad de servicios, se debe precisar si debería hablarse de factibilidad del servicio para el área, toda vez que es posible que haya servicio pero para la infraestructura existente.</li> <li>Si las áreas no están libres de edificaciones, pero éstas no son necesarias para la infraestructura de transporte o el uso normal del bien, ¿la Fienca puede incluir su demolición?</li> <li>Al restringir a predios urbanizados o urbanizables se limita al suelo urbano, dejando fuera de la figura suelo suburbano y otras categorías.</li> <li>En el caso de las áreas de acceso compartidas, ¿sería necesario ponerlas al régimen de propiedad horizontal? ¿Esto se define mediante estudio de movilidad?</li> <li>Si el PCT permite varios usos y en una primera fase no se tiene certeza sobre cuál será el proyecto, ¿Cómo se hacen los estudios de movilidad y ambiental? ¿O deberían ser en una etapa conceptual o algo similar?</li> <li>Definir "entorno" para efecto de la mitigación, podría ser una metodología definida por cada entidad territorial.</li> </ul> <p>En este sentido, se considera pertinente que la reglamentación señale que los municipios y distritos interesados en aplicar el DRS tienen la obligación de promover una modificación excepcional de sus planes de ordenamiento territorial, previa elaboración de los estudios técnicos de soporte correspondientes, a fin de establecer las áreas que por sus características pueden ser susceptibles de ponerse a esta figura, y reglamentar el tratamiento especial para inmuebles sometidos al DRS. La reglamentación del tratamiento en cada plan de ordenamiento territorial incluiría el régimen de usos del suelo compatibles con la infraestructura de transporte y las previsiones relacionadas con espacio público, vías y servicios públicos a fin de evitar impactos negativos en las infraestructuras de la ciudad.</p>	Aceptada	Se hacen los ajustes pertinentes en las redacciones de los estudios técnicos y se incluyeron nuevos artículos sobre condiciones urbanísticas y se indica que el derecho real de superficie opera sobre predios urbanizados
63	14/01/2024	Lizeth Díaz Torres Camacol	<p><b>decreto</b> El Artículo 2.2.5.8.3.2. del proyecto de Decreto que hace referencia a los estudios técnico, financiero y jurídico, solicitamos se atiendan los siguientes comentarios:</p> <p><b>b) Estudio Jurídico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El literal A da a entender que se debe adquirir el inmueble base, que no es correcto, razón por la cual se solicita el ajustar la redacción.</li> <li>Debe señalarse claramente cómo se identificará el predio, no dejar abierto a interpretaciones.</li> <li>No podría darse la figura en predios que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria porque se trataría de baldíos.</li> <li>Los trámites requeridos para el saneamiento deben adelantarse antes de la adjudicación? o ¿Pueden ser parte de las obligaciones del contrato?</li> <li>El análisis de procedencia del DRS considerando contratos existentes y el análisis de esos impactos debe hacerse de la mano con la entidad en caso de iniciativa privada, porque no necesariamente el privado tiene acceso a esta información.</li> </ul>	Aceptada	La propiedad del predio o inmueble base se requiere la misma ley dispone que debe contarse con el derecho de propiedad por parte de la entidad superficiaria etc., se ajusta la redacción sobre el saneamiento del inmueble base y sobre el análisis de impacto se entiende que la cláusula de manejo de información lo abarca
64	14/01/2024	Lizeth Díaz Torres Camacol	<p><b>2. Estudios técnicos, financieros y jurídicos del proyecto de decreto</b> El Artículo 2.2.5.8.3.2. del proyecto de Decreto que hace referencia a los estudios técnico, financiero y jurídico, solicitamos se atiendan los siguientes comentarios:</p> <p><b>c) Estudio financiero:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las normas vigentes sobre avalúos no contemplan el DRS, razón por la cual tendrían que modificarse para efecto de establecer reglas claras sobre esta valoración a lo largo del tiempo que dure la figura.</li> <li>Los requisitos habilitantes no debe dar la misma norma.</li> <li>Cualquier forma de remuneración es válida si así lo pactan las partes, esto debe estar regulado por el derecho privado, no por estos estudios.</li> <li>Debe aclararse cuáles son los estudios previos y si hay diferenciación.</li> </ul>	Aceptada	se incluye un nuevo texto sobre las condiciones financieras del derecho real de superficie indicando la metodología valorativa y se incluyen disposiciones sobre remuneración del derecho, el texto no incluye requisitos habilitantes por cuanto ello depende de cada entidad titular del inmueble base
65	14/01/2024	Lizeth Díaz Torres Camacol	<p><b>3. Aclarar las condiciones aplicables al DRS en bienes fiscales y en bienes de uso público.</b> El propósito de los bienes de uso público es que se disfruten por parte de todos los habitantes del territorio de modo general mientras que los bienes fiscales, según la Corte Suprema de Justicia, "constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales aplicables en el futuro a los mismos fines o a la satisfacción de otros intereses sociales." El artículo 63 de la Constitución Política establece que "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son <u>intangibles, imprescriptibles e inalienables</u>" (Subrayado fuera del texto) Si bien el artículo 284 del PND se refiere a la posibilidad de servir casos edificaciones que se construyan en bienes fiscales o si uso público, con todos sus atributos de uso, goce y disposición, y que puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, es indispensable que la reglamentación aclare cómo opera esta posibilidad en concordancia con las demás normas del ordenamiento jurídico que establecen regímenes especiales de protección a los bienes públicos. En consecuencia, solicitamos que el proyecto de decreto aclare cuáles son las condiciones de aplicación del DRS cuando el inmueble objeto del contrato sea un bien fiscal y cuáles son aquellas aplicables cuando se trate de bienes de uso público, dado que el régimen jurídico aplicable es diferente en cada caso. De otro lado, es importante que la reglamentación precise cuáles son los criterios con los que una entidad pública podrá establecer que determinado bien fiscal o bien de uso público podrá ser objeto de un contrato de DRS y con qué objetivos, cuando el propósito no sea financiar un sistema de transporte.</p>	No aceptada	Desde la misma Ley 2071 de 2021 y 2294 de 2023 se dispone el límite y el alcance del derecho real de superficie igualmente en el contenido del decreto se señala que el derecho no puede afectar la propiedad ni el uso público y/o fiscal del inmueble base

66	14/01/2024	Lizeth Diaz Torres Camacó	<p><b>4. Especificar las condiciones en que se podrá aplicar el DRS para el desarrollo de soluciones habitacionales.</b> La parte considerativa del proyecto de decreto indica: "Que con el fin de fomentar el acceso a vivienda digna y disminuir el déficit habitacional, en el marco del derecho real de superficie, es necesario priorizar la celebración de negocios jurídicos con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género, quienes tendrán la calidad de superficiarios secundarios", y el artículo 2.2.5.8.3.5 del proyecto normativo indica que el DRS podrá ser utilizado para la provisión de "vivienda y soluciones, el derecho real de habitacionales". De acuerdo con lo anterior, solicitamos responder las siguientes inquietudes y aclarar lo que corresponda respecto de estas, en el proyecto normativo.</p> <p>a) De acuerdo con el parágrafo 3º del artículo 284 del PND no es posible afectar la destinación de los bienes de uso público, es decir, su uso no podrá restringirse al de algunos grupos poblacionales, por lo tanto, ¿los predios de propiedad de entidades públicas destinados a proyectos de vivienda a través de la figura del DRS solo podrían ser bienes fiscales?</p> <p>b) Según indica el artículo 284 del PND, el contrato que da lugar al DRS implica una restitución del predio a la entidad propietaria una vez venza el plazo, lo cual implica que el proyecto que se ejecute en el inmueble debe ser acorde a la destinación para la cual fue adquirido. En consecuencia, ¿los bienes que se destinen para proyectos de vivienda a través del DRS deben ser de propiedad de entidades que tengan dentro de sus funciones el desarrollo de programas de vivienda? ¿o pueden ser propiedad de cualquier entidad pública?</p> <p>c) De las soluciones habitacionales previstas en el artículo 5 de la Ley 3 de 1991 y sus modificaciones, ¿cuáles se podrían generar a través de la figura del DRS? Lo anterior teniendo en cuenta que, dadas las condiciones de la figura, no es claro cómo operaría en modalidades diferentes al arrendamiento sin opción de compra.</p> <p>d) Si uno de los objetivos de la reglamentación, como lo indican las consideraciones del proyecto de decreto, es promover el acceso a la vivienda digna por parte de ciertos grupos de población, ¿se reglamentarán las condiciones en que el Fondo Nacional de Vivienda y otras entidades facultadas para el efecto podrán otorgar subsidios para facilitar el acceso a la vivienda que se construya en desarrollo de la figura del DRS?</p>	No aceptada	No se aceptan los comentarios por cuanto los mismos son más preguntas que comentarios al proyecto, no obstante se señala que el mismo derecho real de superficie señala que esto no puede afectar la el uso y destinación del bien de uso público por ello no se entiende que se restrinja a ciertos grupos, no se acota que las soluciones habitacionales sean únicamente en bienes fiscales la ley no lo señala, por lo que el decreto no puede tener tal alcance, el derecho real de superficie no califica el uso del suelo
67	14/01/2024	Lizeth Diaz Torres Camacó	<p><b>5. Aclarar el concepto de estabilidad de la norma urbana</b> El artículo 2.2.5.8.3.2 del proyecto de decreto, en el literal e) del numeral 2 relativo al estudio jurídico para la suscripción del contrato de DRS, indica que: "La entidad superficiaria deberá considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable al momento del perfeccionamiento del contrato que otorgue el Derecho Real de Superficie". En consecuencia, solicitamos que la reglamentación explique el concepto de estabilidad en ese contexto, e identifique los criterios con los cuales se determinaría si la norma es o no estable al momento de perfeccionar el contrato.</p>	Aceptada	se cambia el termino estabilidad por vigencia de la norma
68	14/01/2024	Lizeth Diaz Torres Camacó	<p><b>6. Aspectos notariales y de registro de instrumentos públicos del DRS.</b> De cara al artículo 2.2.5.8.4.2 del proyecto de decreto, se recomienda validar si el contenido a revisar debería ser taxativo para evitar interpretaciones, y no llevar a cabo un análisis de legalidad. Así mismo en la redacción no es claro si en todos los casos se puede amarrar a coordenadas, como por ejemplo en construcción área. Frente a lo establecido en el artículo 2.2.5.8.4.8 del proyecto de decreto calificación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas (...), se sugiere limitarse a hacer referencia a la Ley 1579 de 2012 mediante la cual se adoptó el Estatuto de Registro, el registrador de instrumentos públicos no debería tener que hacer ejercicios técnicos. Adicionalmente debe quedar claro que el código tiene que crearse previamente, por lo que se sugiere establecer un plazo para que la Superintendencia de Notariado y Registro cree los códigos de registro. Así mismo, este artículo se centra en la descripción de área y linderos tradicionales, que pueden no ser aplicable a todos los casos de DRS, ya que no siempre se tratará de una superficie de terreno. El procedimiento para la apertura y cierre de matriculas inmobiliarias, incluyendo los actos que pueden dar lugar a nuevas matriculas, se encuentran reglamentados en el Estatuto de Registro vigente, que no contempla la figura de "subfolios". Por tanto, para crear una nueva figura de registro se requiere modificar la norma nacional que rige la materia, no podrá hacerse a través de decreto reglamentario. En todo caso se considera que no es necesaria la apertura de nuevas matriculas o folios, sino que al igual que otros derechos reales accesorios, como la servidumbre, todos los actos relacionados con este derecho deberían registrarse en el mismo folio de matrícula del inmueble sobre el cual se constituye, esto es, el inmueble base. En caso de que se considere necesaria la creación de folios de matrícula independientes para las construcciones se deberá promover previamente una modificación del Estatuto de Registro a fin de señalar que en virtud del DRS se podrán generar unidades inmobiliarias mediante la "aprobación de deslinde de áreas de unidades superficiarias", las cuales podrán tener matrícula inmobiliaria independiente y no estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal. De los artículos 2.2.5.8.4.7 al 2.2.5.8.4.9 se habla de la "aprobación de planos de unidades superficiarias" pero no es claro si se trata de un trámite distinto al de la licencia de construcción y en caso de serlo si debe ser previo o posterior a la licencia. En el mismo sentido, si es un trámite independiente y nuevo deberá entonces precisarse si se registra por el trámite de "otras actuaciones" de que trata el Decreto 1077 de 2015, y evaluarse si se requiere modificar la norma nacional para incluir estas nuevas actuaciones a cargo de las autoridades de planeación y licencias.</p>	No aceptada	La creación de los subfolios de matrícula se encuentra contenida en el artículo 284 de la Ley 2234 de 2023, las disposiciones reglamentarias están referidas al trámite de inscripción en el folio de matrícula en las condiciones que el contrato solemne que constituye el derecho real de superficie opera, las condiciones de calificación son taxativas y no se señala la realización de ninguna operación adicional al trámite normal de calificación

69	14/01/2024	Lizeth Diaz Torres Camacol	<p><b>7. Aspectos relacionados con el ordenamiento territorial y el licenciamiento</b></p> <p>El inciso tercero del artículo 2.2.5.8.5.1 del proyecto de decreto hace referencia a la "homologación de las normas urbanísticas vigentes en el entorno adyacente", sin embargo, este concepto no existe en el ordenamiento jurídico, y el proyecto de decreto no señala en qué consiste, cuál es su alcance, o cómo se ejecuta, por lo que, se debe tener presente que ningún decreto reglamentario del POT puede modificarlo o contradecirlo, por lo que este concepto no puede implicar un cambio de norma.</p> <p>Igualmente, en el párrafo del mismo artículo no se entiende como la entidad debe "velar" porque las normas urbanísticas sean "estables". El POT, así como los instrumentos que lo desarrollan tienen unas vigencias específicas establecidas en la ley o en actos administrativos que pueden estar sujetas a cambios por decisiones externas al ente territorial, razón por la que, la expresión en comillas resulta subjetiva. En su lugar se debería limitar a señalar que se deberán respetar los usos del suelo y en la medida que la licencia se haya expedido y ejecutado se seguirán las normas de consolidación.</p> <p>Por su parte, de la lectura del artículo 2.2.5.8.5.2 del proyecto en estudio, titulado "Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario", se observa que: i) dado que en el caso de unidades estructurales no independientes puede tratarse de una modificación o ampliación, no debería definirse en el artículo la modalidad de licencia, y ii) se debe dejar clara la obligación de dar cumplimiento a las normas de licenciamiento del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Respecto al artículo 2.2.5.8.5.3 "Licenciamiento de las infraestructuras públicas", es importante hacer la aclaración que el régimen especial de licencias es aplicable para la infraestructura como tal, no para el DRS.</p> <p>Por su parte, y en razón a lo mencionado en el artículo 2.2.5.8.5.4, el superficiante no tendría que ser convocado, toda vez que se entiende que con la firma del contrato autoriza el trámite de la licencia para el proyecto.</p> <p>Por otro lado, se recomienda estudiar la posibilidad de que el suelo requerido para las infraestructuras de transporte pueda ser generado en procesos de acciones o actuaciones urbanísticas en virtud de los cuales el propietario del terreno requerido para la infraestructura pueda entregar a la entidad el suelo y contar con un derecho de preferencia para ser seleccionado como superficiario y así explotar las áreas libres mediante el DRS. La misma podría ser objeto de reglamentación en los planes de ordenamiento territorial y sus decretos reglamentarios.</p> <p>Finalmente, teniendo en cuenta que el DRS puede ser objeto de gravámenes y limitaciones, incluyendo embargos, y que según el artículo 2.2.5.8.4.12 los efectos de estas medidas cesan una vez se termine el contrato, no se explica qué pasa con los derechos de terceros relacionados con esas medidas una vez esto ocurra.</p>	Aceptada	Se realizaron los pertinentes ajustes, sobre los gravámenes como quiera que recaen sobre un derecho real transitorio se entiende que los accesorio sigue la suerte de lo principal por lo que los gravámenes se extinguirán
70	14/01/2024	Lizeth Diaz Torres Camacol	<p><b>8. Numeración del proyecto de decreto:</b></p> <p>Se debe ajustar la numeración del proyecto de decreto, toda vez que el proyecto bajo estudio contempla dos artículos enumerados con el consecutivo 2.2.5.8.5.5, el primero denominado "De la segregación de las unidades superficiarias secundarias" y el segundo "Obligaciones del superficiario en el marco de las licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas al derecho real accesorio de superficie".</p>	Aceptada	Se realizó el pertinente ajuste
71	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>1. Comentarios a la parte considerativa</b></p> <p>Se sugiere revisar la parte considerativa del Proyecto de Decreto y clarificar las normas que se están reglamentando del Plan Nacional de Desarrollo (PND) adoptado mediante la Ley 2294 de 2023, y las modificaciones respectivas, evitando parafrasear o dar un alcance que no dio el legislador a los artículos que se citan.</p> <p>A modo de ejemplo, como quiera que el derecho real de superficie se podrá otorgar sobre bienes fiscales o de uso público, conforme a lo previsto en el artículo 284 del PND se sugiere eliminar la referencia expresa a la infraestructura de transporte y dejar en términos generales la regulación, de esta manera se evitarán interpretaciones o problemas posteriores para que su aplicación se pueda dar por todas las entidades propietarias de dichos bienes de acuerdo con sus finalidades.</p> <p>Se sugiere revisar el considerando que señala "Que con el fin de fomentar el acceso a vivienda digna y disminuir el déficit habitacional, en el marco del derecho real de superficie, es necesario priorizar la celebración de negocios jurídicos con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género, quienes tendrán la calidad de superficiarios secundarios". Lo anterior con el fin de evaluar su aplicación a cualquier uso permitido en las normas de ordenamiento.</p>	Aceptada	Se ajustó la redacción pertinente
72	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2. Comentarios a la parte resolutive</b></p> <p><b>2.1. Sobre el artículo 2.2.5.8.1.1, 2.2.5.8.2.1, y 2.2.4.8.5.5. Objeto y ámbito de aplicación en suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte</b></p> <p>En línea con lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.5.8.1.1 del Proyecto normativo y en concordancia con lo señalado por el párrafo tercero del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, el Derecho Real Accesorio de Superficie podrá aplicarse a bienes fiscales o de uso público que no estén asociados a infraestructura de transporte. En este sentido, con el objetivo de garantizar una norma clara y objetiva, se considera necesario revisar la redacción y el alcance de algunos apartes que resultan confusos y/o ambiguos en el proyecto normativo, puesto que los mismos parecerían excluir dicho precepto legal.</p> <p>Lo anterior, si se tiene en cuenta que los referidos apartes solo hacen referencia a los inmuebles fiscales o de uso público destinados a infraestructura de transporte y/o en algunos casos a la normativa aplicable a estos, sin discriminar y/o especificar que la misma no es aplicable a los bienes fiscales o de uso público que no estén asociados a infraestructura de transporte.</p> <p>Así mismo se considera pertinente ajustar la redacción de los citados artículos con el fin de prever de manera clara e individual, las referencias propias a los suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte y los bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados a la infraestructura de transporte reconociendo la naturaleza jurídica de los dos conceptos.</p>	Aceptada	Se dispuso el pertinente ajuste en la redacción

73	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2. Comentarios a la parte resolutive</b></p> <p><b>2.2. Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones</b></p> <p>Este artículo contiene las definiciones aplicables al DRS, por lo cual, resulta importante para su debida implementación; se sugiere las definiciones en el siguiente sentido:</p> <p>i. Sobre el Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie: Se sugiere eliminar la expresión "ingresos se destinan a la financiación del respectivo sistema de transporte o su ente gestor", por no corresponder a la definición del área.</p> <p>ii. Sobre el Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real de Superficie: Se sugiere eliminar la expresión "vinculadas" con el fin de evitar confusiones en esta definición.</p> <p>iii. Sobre el Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie: No es clara la diferencia entre área útil para aprovechamiento mediante DRS y área libre aprovechable, por lo que se sugiere precisar las definiciones.</p> <p>iv. Sobre el Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos: Se señala que es el documento emitido por la Secretaría o (sic) Oficina de Planeación de la entidad territorial o quien haga sus veces, en el cual se identifica el área libre aprovechable del inmueble base y su norma urbana aplicable; sin embargo dado que el Decreto Reglamentario 1077 de 2015 ya contiene una definición del certificado de uso del suelo, y que el documento al que hace referencia el Proyecto de Decreto reglamentario, no sólo identifica la norma urbanística aplicable al predio, sino el área libre aprovechable, se sugiere llamarlo de otra forma para evitar confusiones en su aplicación.</p> <p>v. Sobre la Enajenación del Derecho Real de Superficie: Se sugiere aclarar si esta facultad sólo podrá ser ejercida por el superficiario primario o también podrá ser ejercida por el superficiario secundario.</p> <p>vi. Sobre el Subfolio de matrícula inmobiliaria: Sobre este particular, es importante considerar que el procedimiento para la apertura o cierre de matrículas inmobiliarias, así como los actos que puedan dar lugar a nuevas inscripciones, está regulado por el Estatuto de Registro - Ley 1579 de 2012 -, normativa que no contempla la figura de "subfolios". En este sentido, resulta pertinente revisar el alcance y viabilidad de dicha definición en el contexto normativo actual. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podría evaluarse un enfoque similar al aplicado en otros derechos reales accesorios, como la servidumbre, donde no es necesario crear nuevas matrículas o folios. Por consiguiente, los actos relacionados con el derecho real accesorio de superficie podrían registrarse en el mismo folio de matrícula correspondiente al inmueble sobre el que recaiga, es decir, el inmueble principal o base. Lo anterior toma aun mayor relevancia si se tiene en cuenta que el párrafo transitorio del artículo 2.2.5.8.4.9 señala que hasta tanto se creen los subfolios "el derecho real de superficie podrá incorporarse de manera transitoria en el folio del predio matriz."</p> <p>vii. Sobre el Suelo: Se sugiere eliminar "Es la parte superficial de la corteza terrestre, biológicamente activa, que proviene de la desintegración o alteración física y química de las rocas y de los residuos de las actividades de seres vivos que se asientan sobre él" ya que no tiene incidencia en el tema específico que se busca regular con el Proyecto de Decreto. En cuanto a la segunda parte, que establece: "Constituye un área que puede ser constituida de conformidad con las normas urbanísticas y que puede ser entregada en derecho real accesorio de superficie", se sugiere precisarla de cara al DRS únicamente.</p> <p>viii. Sobre el Vuelo: Se sugiere eliminar la referencia a que sea o no asociada a la infraestructura de transporte. Sobre la Unidad superficiaria secundaria: Se sugiere precisar a qué se refiere la expresión "con cierta autonomía" o en su defecto, eliminarla.</p>	Aceptada	se hacen ajustes algunos comentarios, los subfolios son una disposición de la Ley 2294 de 2023 se suprimieron algunas definiciones que no generaban valor en el contenido del decreto
73	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo		Aceptada	se hacen ajustes algunos comentarios, los subfolios son una disposición de la Ley 2294 de 2023 se suprimieron algunas definiciones que no generaban valor en el contenido del decreto
74	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.3. Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario</b></p> <p>Si bien el artículo se denomina selección del superficiario primario, el artículo no define las condiciones para ello, por lo que se sugiere precisar las condiciones de selección o cambiar la denominación del artículo.</p>	No aceptada	el proceso de selección de superficiario se encuentra contenido en la Ley 2079 por ello el decreto no puede disponer modificación al particular
75	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.4. Artículo 2.2.5.8.3.3. Derecho real accesorio de superficie Derecho Real de Superficie de Origen Privado</b></p> <p>El artículo 2.2.5.8.3.3 del Proyecto señala que en los proyectos de origen privado correspondiente al interesado realizar los estudios técnico, financiero y jurídico, sin embargo, el proyecto normativo no define de manera clara cuándo deberá entenderse que el Derecho Real de Superficie es de origen privado o público, en tal sentido se considera pertinente desarrollar dichas definiciones en el artículo 2.2.5.8.1.1 de la iniciativa reglamentaria.</p>	No aceptada	La posibilidad de tener un derecho real de superficie de origen privado se encuentra en la Ley 2294 de 2023 en su artículo 284
76	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.5. Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico</b></p> <p><b>I. Estudio técnico</b></p> <p>Se sugiere que en el literal b) del numeral 1° del artículo 2.2.5.8.3.2 se precise que no todos los áreas deben estar libres o se aclare la manera en que se aplicará cuando se opte por otorgar el DRS para desarrollar el vuelo como lo denomina el Proyecto de Decreto.</p> <p>También se sugiere precisar si las áreas sujetas de aplicación del DRS se pueden localizar en cualquier clase de suelo, o sólo se refiere a suelo urbano teniendo en cuenta que se indica que pueden estar localizadas en suelos urbanizados o urbanizables.</p> <p>Por otra parte, se sugiere que en el literal c) del mismo artículo no sólo se haga referencia a la operación de transporte, igual que lo señalado en el acápite siguiente sobre el estudio financiero, en este numeral deberían incluirse los requisitos técnicos habilitantes a tener en cuenta.</p>	Aceptada	Se hacen los ajustes pertinentes
77	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.6. Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico</b></p> <p><b>II. Estudio Jurídico</b></p> <p>Se sugiere precisar en numeral 2 literal e) qué significa o cómo se definirá la obligación de "considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable".</p>	Aceptada	se cambia por vigencia

78	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.5. Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico III. Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base</b></p> <p>Tanto el artículo 2.2.5.8.3.2 en su numeral 2.1, como el artículo 2.2.5.8.5.1, en su inciso 4 hacen referencia a los aspectos mínimos que deben incluirse en el estudio urbanístico para el otorgamiento del derecho real accesorio de superficie; así como a los estudios previos necesarios para la celebración del contrato correspondiente. No obstante, se observa que la información solicitada en ambos artículos puede ser redundante.</p> <p>En este contexto, y en concordancia con el principio de simplificación de trámites, se sugiere que, en caso de requerirse información diferente en cada artículo, se precisen los elementos específicos que las distinguen. De lo contrario, sería conveniente evaluar la unificación de las exigencias para permitiendo que el artículo 2.2.5.8.5.1, remita directamente al artículo 2.2.5.8.3.2. Ahora bien, los literales a) y b) se refieren a temas similares (al primero al análisis del plan de ordenamiento territorial, y el segundo al análisis de la norma de ordenamiento territorial), y en algunos puntos corresponden al mismo análisis, por lo que se sugiere unificarlo.</p> <p>Con relación al literal e) sobre se considera que debería hacer parte del numeral 2 del estudio jurídico, dado que allí se pide que se defina el área libre aprovechable y este literal es un insumo para ese requisito.</p> <p>En cuanto al literal f) también se considera que este literal debería hacer parte del estudio jurídico.</p> <p>Finalmente, se sugiere que el análisis de los impactos jurídicos y contractuales del literal g) se realice para cualquier bien sobre el que se pretenda otorgar el DRS no sólo para la infraestructura de transporte.</p>	Aceptada	Se hacen los ajustes pertinentes
79	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.5. Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico IV. Estudio financiero</b></p> <p>El literal a) de este numeral señala que se debe tener el avalúo del derecho real accesorio de superficie y el literal b) menciona la evaluación económica del proyecto y modelo financiero, por lo que se sugiere precisar si se refieren al mismo aspecto, o el avalúo del literal a) es del bien sobre el cual se pretende otorgar el DRS o del área libre del bien.</p> <p>Respecto del literal f) se sugiere dejar más abiertas las alternativas de pago de la retribución, porque incluso podrían darse en participación en el proyecto o rentas provenientes del mismo, entre otras, lo cual podrá depender del modelo financiero que se desarrolle. Adicionalmente, el literal g) se refiere al mismo aspecto de retribución, por lo que se sugiere revisar los dos literales y dejarlos unidos y en un sentido amplio.</p>	Aceptada	Se adicionó una sección especial para el particular y se realizaron los ajustes pertinentes
80	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.6. Artículo 2.2.5.8.3.4. Vinculación de CISA como superficiario</b></p> <p>Acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.5.8.3.4, la participación de CISA es optativa, esto según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 284 del PND, que incorpora a dicha entidad en la aplicación del instrumento. Sin embargo, de cara a la precisión y claridad de la norma se sugiere que se revise el artículo y se modifique el enfoque para señalar que las entidades propietarias de bienes fiscales o de uso público podrán actuar como entidades superficiarias y en todo caso podrá participar CISA con dichas entidades si así se considera necesario.</p>	No aceptada	La expresión "podrá" que contiene el parágrafo 3 del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 comprende la asignación expresa de una facultad en cabeza de CISA para que pueda actuar como superficiario y no supone la fijación de un carácter residual o supletorio de la participación de esa Sociedad en el DRS. Así las cosas, lo señalado en este artículo del proyecto de decreto no cambia el sentido del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, pues la participación de CISA como superficiario no se toma obligatoria o residual; la finalidad de esta disposición es realizar algunas precisiones sobre el régimen contractual aplicable a los eventos en que esa Sociedad sea superficiario. Cabe advertir que, en desarrollo de la facultad reglamentaria no es posible limitar, ampliar o restringir el alcance de la ley. De ahí que, reglar la participación de CISA con aspectos no señalados en la Ley 2294 de 2023 implicaría un ejercicio desbordado de dicha función de reglamentación.
81	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.7. Artículo 2.2.5.8.3.5. Movilización y uso eficiente de activos públicos.</b></p> <p>Según el artículo 2.2.5.8.3.5 del Proyecto de Decreto el DRS podrá ser utilizado para la provisión de infraestructura social, sedes administrativas, viviendas y soluciones habitacionales, entre a lo cual se sugiere que se amplíen estas opciones o se señale "entre otras", puesto que podrá utilizarse para otros proyectos, siempre que cumpla con las condiciones y esté permitido en las normas de ordenamiento aplicables a cada caso.</p> <p>Así mismo, se sugiere que se precise como el superficiario primario podrá priorizar la celebración de negocios jurídicos con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género y se incluya expresamente que se podrá utilizar en proyectos de renovación urbana.</p>	Aceptada	Se acoge la primera parte. Respecto a la segunda parte del comentario, es necesario aclarar que la priorización de ciertos negocios jurídicos "... con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género", es de carácter facultativo, dado que la misma disposición señala que las entidades "podrán" realizar tal actividad. En este punto es necesario perder de vista que el DRS se constituye mediante contrato y, en consecuencia, los factores de priorización deberán sujetarse al régimen de contratación aplicable a la entidad superficiario. Finalmente, en relación con la solicitud de inclusión de la expresión "proyectos de renovación urbana", es necesario señalar que, con el ajuste realizado al inciso del proyecto de artículo se entiende que, en aquellos eventos en los cuales participe "un grupo poblacional con enfoque diferencial y de género", los proyectos a desarrollar pueden ser todos aquellos que se ajusten a lo establecido en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, por lo cual no es necesario hacer tal precisión en esta disposición reglamentaria.
82	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.8. Artículo 2.2.5.8.4.6. Otorgamiento de la escritura pública de declaración de construcciones autónomas y unidades superficiarias secundarias autorizadas por licencia de construcción y Artículo 2.2.5.8.4.7 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias.</b></p> <p>Tanto en el artículo 2.2.5.8.4.6, como en el artículo 2.2.5.8.4.7 del Proyecto, se sugiere cambiar la referencia a "licencia de construcción" por "licencias urbanísticas correspondientes", dado que en otros apartes del Proyecto de Decreto se permite que se otorgue el DRS sobre predios no urbanizados.</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción
83	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.9. Artículo 2.2.5.8.4.9. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria</b></p> <p>Se indica en el parágrafo transitorio del artículo 2.2.5.8.4.9, que: "En tanto se dispone la creación de los subfolios el derecho real de superficie podrá incorporarse de manera transitoria en el folio del predio matriz", se sugiere precisar cuándo opera esta opción, dado que desde el comienzo se dispone la obligación de crear los subfolios de matrícula. Se sugiere alinear ambos artículos y establecer un límite temporal para la transitoriedad del parágrafo.</p>	No aceptada	No es posible señalar la fecha por cuanto el desarrollo de tales subfolios obedece a un proceso complejo por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro
84	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.10. Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie.</b></p> <p>* Se sugiere precisar qué significa la "facultad de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables".</p> <p>* Así mismo, se sugiere eliminar la expresión "en la medida de lo posible" del inciso segundo con el fin de garantizar la seguridad jurídica en los contratos celebrados.</p> <p>* Se sugiere precisar la expresión "entorno adyacente al inmueble" y qué se busca con esa precisión de normas para las construcciones o edificaciones en las áreas libres.</p> <p>* Se sugiere eliminar el contenido de los estudios previos para la celebración del contrato del derecho real accesorio de superficie ya que estos se relacionaron previamente en el artículo 2.2.5.8.3.2 "Estudios técnico, financiero y jurídico".</p> <p>* Se sugiere precisar la redacción del parágrafo en el sentido de aclarar que el DRS no se podrá otorgar si las normas de ordenamiento no lo prevén, porque da a entender que es una obligación o causal para la modificación de la norma de ordenamiento la necesidad de establecer el DRS. Nuevamente se sugiere que se precise qué se pretende al indicar que se debe "hacer referencia a licencias urbanísticas aplicables por las normas urbanísticas correspondientes".</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción
85	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.12. Artículo 2.2.5.8.5.2 Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario.</b></p> <p>Se sugiere hacer referencia a licencias urbanísticas aplicables por las normas urbanísticas correspondientes.</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción
86	14/01/2024	Valentina Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.13. Artículo 2.2.5.8.5.5 Obligaciones del superficiario en el marco de las licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas al derecho real accesorio de superficie.</b></p> <p>En los numerales 1 y 2 se sugiere no hacer referencia únicamente a infraestructura de transporte, dado que se puede otorgar sobre cualquier bien fiscal o de uso público, por lo que el análisis se deberá hacer sobre estos bienes en general, como ya se ha indicado a lo largo del presente documento</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción

87	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.14. Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción</b> Se sugiere hacer referencia a licencias urbanísticas aplicables. Este artículo regula temas adicionales a la titularidad de las licencias, como, por ejemplo, otros requisitos en el trámite de la obtención de la licencia, y aspectos relacionados con temas estructurales de la edificación del inmueble base. Se sugiere revisar su contenido y hacerlo acorde con la finalidad. Frente a este último punto, se debería contemplar obras o costos adicionales a los aspectos estructurales de la edificación base, como por ejemplo adecuaciones para accesos entre otros, cuando estos se requieran para la implementación de las edificaciones adicionales y la garantía de funcionamiento de la edificación base.</p>	Aceptada	Se hace el ajuste en la redacción
88	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.15. Artículo 2.2.5.8.5.5. De la segregación de las unidades superficiares secundarias.</b> Se considera que la redacción del artículo es confusa. Al respecto se solicita se aclare si el deslinde es del área sobre la cual se levanta la edificación, o sobre la edificación en sí misma.</p>	No aceptada	El deslinde se hace sobre el área que corresponden a las unidades superficiares
89	14/01/2024	Valentína Díaz Mojica Renobo	<p><b>2.18. Artículo 2.2.5.8.5.6. Obligaciones urbanísticas.</b> El artículo 2.2.5.8.5.6 señala que "Con el fin que el inmueble base tenga todas las condiciones urbanísticas necesarias para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie, le corresponde al superficiante cumplir con todas las obligaciones urbanísticas, casos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que se requieran para la habilitación del suelo para tal fin, siempre y cuando las mismas hubieran sido consideradas en el modelo urbanístico" (subrayado fuera de texto) Las obligaciones urbanísticas deberán cumplirse independientemente de si se consideraron o no en el modelo financiero por lo que se sugiere ajustar este artículo bajo ese entendimiento. En igual sentido, se sugiere que se revise el párrafo de este artículo. Por otra parte, las cargas urbanísticas que genere el proyecto para el cual se otorgan los DRS deben ser asumidas por el superficiante, y en todo caso que deben ser parte de los estudios de prefactibilidad financiera que deberá hacerse para la viabilidad del DRS, por lo que se sugiere esta claridad sea incluida en el Proyecto de Decreto.</p>	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiante el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
90	14/01/2024	Luis Enrique Cortes Fandiño	<p>1. Respecto de la definición de "Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie" contenida en el artículo Artículo 2.2.5.8.1.2, se sugiere revisar la pertinencia de incluirla en el proyecto de Decreto, toda vez que, revisado el proyecto de decreto en ningún otro artículo propuesto se cita o contempla esta definición aquí propuesta.</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
91	14/01/2024	Luis Enrique Cortes Fandiño	<p>2. Se considera que en el literal g) del artículo "2.2.5.8.3.2. existe un error así: "g) Podrá incluirse que el pago de la remuneración sea mediante la entrega de un determinado número de metros cuadrados construidos, sobre los cuales el superficiante podrá delegar en el superficiante o en un tercero su administración; el superficiante igualmente podrá enajenar o explotar los mencionados metros cuadrados construidos." En ese sentido, se propone esta redacción: "g) Podrá incluirse que el pago de la remuneración sea mediante la entrega de un determinado número de metros cuadrados construidos, sobre los cuales el superficiante podrá delegar en el superficiante primario o en un tercero su administración; el superficiante igualmente podrá enajenar o explotar los mencionados metros cuadrados construidos."</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
92	14/01/2024	Luis Enrique Cortes Fandiño	<p>3. El artículo 2.2.5.8.5.6 del proyecto de decreto señala que corresponde al superficiante cumplir con las obligaciones urbanísticas o pago en dinero o especie por el otorgamiento de derechos de construcción. En este punto se considera que al asignar esta obligación al superficiante se contradice con el párrafo del propio artículo. Así como el artículo 2.2.5.8.5.4 del proyecto de decreto señala que el titular de la licencia de construcción serán los superficiantes primarios, las obligaciones urbanísticas deberían ser del titular de la licencia, es decir, los superficiantes primarios.</p>	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiante el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan el pago de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
93	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>Artículo 2.2.5.8.1.2. "Definiciones"</b>, en la definición Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie, se menciona que los ingresos se destinarán a la financiación del respectivo sistema de transporte. De ser así, lo otro usos no se podrán financiar con el DRS, se sugiere ampliar el alcance de la disposición. Por otro lado, la definición del Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie establece que cuyos ingresos se destinarán a la financiación del sistema de transporte, es importante que la norma precise que pasa entonces con los usos diferentes.</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
94	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>Inciso 2 del artículo 2.2.5.8.3.1.</b> Se considera pertinente que en las consideraciones del decreto o en la exposición de motivos, se establezca el criterio normativo o técnico con fundamento en el cual se definió que en caso de que el otorgamiento del instrumento se realice a través de la figura de enajenación de bienes del Estado, el 20 % del valor base de venta para participar se calculará sobre el valor presente de los primeros cinco (5) años de vigencia del derecho real accesorio de superficie.</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
95	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>En el literal c) del numeral 1 del artículo 2.2.5.8.3.2</b> se establece que, "En la definición de área libre aprovechable, de ser el caso, la entidad pública deberá indicar las zonas de circulación y acceso compartidas señalando expresamente que la prelación tiene la operación de transporte". Al respecto, se encuentra pertinente que en dicho literal, se establezca que también tiene prelación el uso natural del bien físico o de uso público y las edificaciones existentes, cuando el Derecho Real Accesorio de Superficie se aplica a suelos que no están asociados a infraestructuras de transporte.</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
96	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>En el literal e) del numeral 2 del artículo 2.2.5.8.3.2</b> se establece que, en el Estudios Técnico, Financiero y Jurídico para el otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, "La entidad superficiante deberá considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable al momento del perfeccionamiento del contrato que otorgue el Derecho Real de Superficie." (Negrita fuera de texto) Al respecto, se advierte que no es claro a que se hace referencia cuando se indica que la entidad debe "considerar la estabilidad de la norma urbana". (Negrita fuera de texto). Sobre el particular, se tiene que la norma urbanística aplicable correspondería a la vigente al momento del perfeccionamiento del contrato. Así mismo, dicha normatividad urbanística estaría sujeta a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. De tal manera, es necesario que se precisen cuáles son las consideraciones que se deben tener en cuenta por el superficiante en relación con la "estabilidad de la norma urbana", en los términos del literal e) del numeral 2 del artículo 2.2.5.8.3.2.</p>	Aceptada	Se ajusta la redacción
97	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>El literal d) del numeral 2.1 del artículo 2.2.5.8.3.2</b> señala que el Estudios Técnico, Financiero y Jurídico para el otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, requiere la presentación del denominado "Certificado de Uso del Suelo y Aprovechamientos Urbanísticos". Al respecto, se advierte que dicho certificado no está previsto en ordenamiento vigente a la fecha. Así las cosas, es necesario que se establezca el trámite para la expedición del "Certificado de Uso del Suelo y Aprovechamientos Urbanísticos", el cual requerirá del concepto previo favorable del Departamento Administrativo de la Función Pública, conforme con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 1 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 39 del Decreto Ley 019 de 2012.</p>	Aceptada	se hace el pertinente ajuste indicando que el trámite aplicable es el mismo que se encuentra vigente para el Certificado de Uso del Suelo y Aprovechamientos Urbanísticos

98	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p><b>El literal b) del numeral 3 del artículo 2.2.6.3.2 señala que el Estudio Técnico, Financiero y Jurídico para el otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, requiere la "identificación del área libre aprovechable, con precisión de cuadro de áreas y linderos en los planos respectivos, conforme a los usos y aprovechamientos establecidos en el respectivo certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos de la oficina de planeación o aquella que haga sus veces. Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el potencial de desarrollo, encontrarse en áreas o predios urbanizados o urbanizables y no deben tener restricciones para ser edificadas, de conformidad con las normas de ordenamiento territorial del municipio o distrito donde se localice el bien."</b></p> <p>Como se observa, el proyecto de decreto está previendo la posibilidad de que se otorgue el derecho real accesorio de superficie, sobre suelos urbanizables no urbanizados. Sin embargo, el decreto no tiene ninguna previsión respecto al trámite, titularidad y ejecución de las licencias de urbanización que se requieren para la habilitación de actuaciones de construcción, específicamente en bienes fiscales.</p> <p>En tal sentido, se advierte que los bienes de uso público son inalienables y por tanto sobre los mismos no podría imponerse obligaciones urbanísticas consistentes en entrega de zonas de cesión pública.</p> <p>Así las cosas, se debe precisar que, si el área libre aprovechable está en un predio urbanizable no urbanizado, la licencia de construcción para la construcción autónoma sólo podrá otorgarse si se cuenta con una licencia de urbanización vigente o si se cumplieron las obligaciones derivadas de la misma.</p> <p>Adicionalmente, en el evento que sea procedente la expedición de una licencia de urbanización para un bien fiscal, cómo se daría cumplimiento a la obligación de entrega de zonas de cesión?, esto en atención a la obligación de reversión que es esencial en el contrato de otorgamiento del Derecho real Accesorio de Superficie. Por último, dado que la norma en cita establece que el área libre aprovechable debe localizarse en un predio urbanizado, se recuerda que la definición de "predio urbanizado", está contenida en el artículo 2.3.1.1.1, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual establece que se consideran urbanizados las áreas o predios en los que:</p> <p>i) Se cumplieron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de éstas a las autoridades competentes o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas.</p> <p>ii) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobadas por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilite su desarrollo por construcción.</p> <p>iii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos alineados al desarrollo por urbanización, o que lo completan en el futuro.</p> <p>iv) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completan la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.</p> <p>v) Los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.</p> <p>En virtud de lo anterior, no se podría otorgar el derecho real accesorio de superficie en cualquier caso, <del>se debe corregir la redacción del literal b) del numeral 3) del artículo 2.2.6.3.2 en el que se indica "Podrá incluirse que el pago de la remuneración sea mediante la entrega de un determinado número de metros cuadrados construidos, sobre los cuales el superficiante podrá delegar en el superficiante o en un tercero su administración; el superficiante igualmente podrá enajenar o explotar los mencionados metros cuadrados construidos."</del></p> <p>Como se observa, la norma en lugar de hacer referencia al superficiante primario como responsable de la remuneración, está haciendo referencia al superficiante.</p>	Aceptada	se hace el pertinente ajuste
98	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>iii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos alineados al desarrollo por urbanización, o que lo completan en el futuro.</p> <p>iv) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completan la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.</p> <p>v) Los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.</p> <p>En virtud de lo anterior, no se podría otorgar el derecho real accesorio de superficie en cualquier caso, <del>se debe corregir la redacción del literal b) del numeral 3) del artículo 2.2.6.3.2 en el que se indica "Podrá incluirse que el pago de la remuneración sea mediante la entrega de un determinado número de metros cuadrados construidos, sobre los cuales el superficiante podrá delegar en el superficiante o en un tercero su administración; el superficiante igualmente podrá enajenar o explotar los mencionados metros cuadrados construidos."</del></p> <p>Como se observa, la norma en lugar de hacer referencia al superficiante primario como responsable de la remuneración, está haciendo referencia al superficiante.</p>	Aceptada	Se hace el pertinente ajuste
99	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>Como se observa, la norma en lugar de hacer referencia al superficiante primario como responsable de la remuneración, está haciendo referencia al superficiante.</p>	aceptada	Se hace el pertinente ajuste

100	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>El inciso segundo del artículo 2.2.5.8.1 señala que: "La entidad territorial, al momento de adelantar las revisiones de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, deberán considerar los contratos celebrados que constituyeron el o los derechos reales accesorios de superficie firmados a efectos de mantener, en la medida de lo posible, las condiciones urbanísticas que soportan el modelo financiero del contrato." (Negrilla fuera de texto).</p> <p>Al respecto, se advierte que es necesario que se establezcan criterios objetivos que permitan orientar las acciones del superfiante y los superficiarios, en el evento que en la revisión de los planes de ordenamiento territorial, no sea posible garantizar la aplicabilidad de la norma urbanística con fundamento en la cual se suscribió el contrato con el que se constituye el derecho real accesorio de superficie, como puede ser por ejemplo el caso en que sea necesario modificar las condiciones de amenaza y riesgo de desastres o que el suelo objeto del contrato pase a considerarse un suelo protegido, en virtud de la aplicación de las determinantes de superior jerarquía señaladas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2004.</p>	Aceptada	Se incluyeron modificaciones y disposiciones nuevas referente a las normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificación y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real de superficie.
101	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>En el inciso 3 del artículo 2.2.5.8.5.1 se hace mención a la figura de "homologación de normas urbanísticas", que no está previsto en la normatividad vigente a la fecha. Motivo por el cual, es necesario precisar su alcance en el proyecto de decreto.</p> <p>En la definición del alcance de la figura de "homologación de normas urbanísticas", es necesario que se tenga en cuenta que, en la revisión, ajuste o modificación de normas urbanísticas, se deben atender los criterios contemplados en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004.</p>	Aceptada	Se incluyeron modificaciones y disposiciones nuevas referente a las normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificación y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real de superficie.
102	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>El inciso tercero del artículo 2.2.5.8.5.2 establece que: "Cuando la construcción autónoma no sea una unidad estructural independiente también deberá tramitarse una expedición de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la cual concurrirá la entidad superfiante como parte de esta, con la finalidad de verificar que la estructura de la construcción autónoma no afecte la estabilidad estructural del inmueble base o de la infraestructura de transporte que allí se localiza".</p> <p>Sobre el particular, se advierte que exige la obtención de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en un terreno en el que previamente existe una edificación, no tiene en cuenta que la licencia de construcción de en la modalidad de obra nueva, se expide para predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.</p>	No aceptada	No se acepta el comentario justamente la disposición propuesta busca solucionar el comentario propuesto
103	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>El inciso primero del artículo 2.2.5.8.5.3 señala que: "En lo relacionado con la infraestructura pública se podrá aplicar, en lo que sea aplicable, lo dispuesto en el artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo que corresponda". La redacción del citado inciso da a entender que es optativo aplicar o no aplicar las disposiciones del artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012, que establece el régimen especial en materia de licencias urbanísticas, cuando lo señalado en dicha norma es de obligatorio cumplimiento.</p>	Aceptada	se hace el pertinente ajuste en la redacción
104	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>En el inciso primero del artículo 2.2.5.8.5.4 se indica que: "Los superficiarios primarios serán titulares de las licencias de construcción de las construcciones autónomas y de las otras actuaciones relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refieren los numerales 6 y 7 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, sin que se requiera que la entidad superfiante concurre o autorice la radicación de la respectiva solicitud" (Negrilla fuera de texto). Las otras actuaciones a las que se refiere la norma en cita corresponden a: i) Autorización para el movimiento de tierras y ii) Aprobación de piscinas.</p> <p>De tal manera, es necesario que se precise si para las demás actuaciones previstas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, como lo son por ejemplo la aprobación de planos de propiedad horizontal o la revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Libreros, se requiere que el titular de la solicitud sea el superfiante o que este concorra en el trámite.</p>	No aceptada	de la redacción de la norma se entiende que la entidad superfiante no concurrirá o autorizará las otras actuaciones. En la medida en que se indica que en todo caso deberá ser convocado en la forma prevista a vecinos.
105	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>El parágrafo del artículo 2.2.5.8.5.4 dispone que: "Si del análisis de vulnerabilidad estructural de la edificación se concluye que es necesario realizar el reforzamiento estructural de las construcciones o edificaciones localizadas en el inmueble base, el solicitante deberá contar con licencia urbanística en la modalidad de reforzamiento estructural, de manera previa al desarrollo de las construcciones o edificaciones amparadas en el contrato de superficie, de conformidad con las disposiciones del presente decreto.</p> <p>En este caso, previo a la licencia de reforzamiento estructural, deberá contar con la aprobación de la autoridad competente y/o de ente gestor a cargo de la infraestructura pública, en donde establezca las condiciones de las obras."</p> <p>En atención a lo señalado en el parágrafo citado, se considera conveniente que se precise quién debe ser el titular de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural que se expidan para las construcciones o edificaciones localizadas en el inmueble base. Pues en el inciso del artículo 2.2.5.8.5.4, sólo se indica que el Superfiario primario será el titular de las licencias que se expidan para las construcciones autónomas.</p> <p>De tal manera, conforme a la redacción actual del parágrafo del artículo 2.2.5.8.5.4, el titular de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural para las construcciones o edificaciones preexistentes localizadas en el inmueble base, tendría que ser el superfiante.</p>	Aceptada	se incluye y ajusta lo pertinente
106	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	<p>Los numerales 1 y 2 del Artículo 2.2.5.8.5.6 establecen que son obligaciones del superfiario en el marco de las licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas al derecho real accesorio de superficie, las siguientes:</p> <p>1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad de la infraestructura de transporte, así como la seguridad del sistema de transporte, de los demás elementos constitutivos del espacio público, de los usuarios de la infraestructura y de terceros</p> <p>2. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras autorizadas generan en el funcionamiento de la infraestructura de transporte y en el sistema de transporte".</p> <p>Al respecto, se observa que sólo se hace mención a garantizar la estabilidad, seguridad y correcto funcionamiento de la infraestructura de transporte, desconociendo que el Derecho Real Accesorio de Superficie podrá igualmente aplicarse a suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte, en los cuales se debe garantizar que no se afecte el uso al cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público, así como la operación de las edificaciones preexistentes en el inmueble base.</p>	Aceptada	Se incluye el ajuste pertinente

106	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	El inciso primero del artículo 2.2.5.8.5.6, señala que, "Con el fin que el inmueble base tenga todas las condiciones urbanísticas necesarias para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie, le corresponde al superficiante cumplir con todas las obligaciones urbanísticas, pagos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que se requieran para la habilitación del suelo base tal fin, siempre y cuando las mismas hubieran sido consideradas en el modelo financiero" (Negrita fuera de texto). Al respecto, se considera que si las obligaciones urbanísticas, pagos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que se requieran para la habilitación del suelo fueron consideradas en el modelo financiero, las mismas deberían ser asumidas por el superficiante primario.	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiante el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan el pago de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
107	14/01/2024	Deisi Lorena Pardo Peña Secretaría Distrital Planeación	Es necesario que se modifique el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que reglamenta quienes pueden ser titulares de las distintas licencias urbanísticas, señalando la posibilidad de que los superficiantes primarios pueden ser titulares de licencias de construcción de las licencias de construcción de construcciones autónomas en virtud de un contrato de otorgamiento del derecho real accesorio de superficie.	Aceptada	se hace el pertinente ajuste en el mismo proyecto
108	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	1. El Decreto busca reglamentar el artículo 284 de la Ley 2294 de 2022 - PND, el cual señala que "Una entidad pública denominada superficiante, titular de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte, podrá otorgar el Derecho Real de Superficie DRS- ...", en todo caso, el mismo artículo en su parágrafo 3º determina que el DRS "podrá igualmente aplicarse a suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte, ...", por lo cual, se considera que a lo largo del decreto se debían evitar las referencias expresas a la infraestructura de transporte y reiterar que se podrá otorgar sobre bienes fiscales y de uso público cumpliendo con las condiciones establecidas en el decreto y los contratos correspondientes.	Aceptada	Se hicieron los pertinentes ajustes
109	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	2. En la parte considerativa se debería indicar que el DRS se podrá otorgar por cualquier entidad pública o banco inmobiliario que sean propietarios de bienes fiscales o de uso público.	Aceptada	Se hicieron los pertinentes ajustes
110	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	3. En el Artículo 2.2.5.8.1.2 Definiciones: Este artículo contiene las definiciones aplicables al DRS, sobre las cuales se presentan algunas observaciones y sugerencias. - Se debe especificar cuando se hace referencia a áreas, si son áreas brutas de terreno, áreas útiles o áreas construidas, con el fin de lograr mayor precisión a la reglamentación. - En la definición de área libre aprovechable en el marco del Derecho Real de Superficie se debería eliminar la palabra "vinculadas" a un bien fiscal o de uso público, dado que corresponden a las áreas de un bien fiscal o de uso público simplemente. - Se debe precisar la diferencia entre área útil para aprovechamiento y área libre aprovechable. - Se debe precisar y reducir la definición de "Suelo", a las consideraciones aplicables al Derecho Real de Superficie - DRS, frente a lo cual la primera parte de la definición no aporta consideraciones necesarias para la aplicación del decreto. - Se debe precisar a qué hace referencia en la definición de unidad superficiaria secundaria, la expresión "con cierta autonomía" dado que se indica que esta unidad "Corresponde a cada una de las unidades que hacen parte de la construcción autónoma, que pueden ser individualizadas físicamente y sobre las cuales se podrán habilitar subfolios de matrícula inmobiliaria para un manejo registral "con cierta autonomía". - Se debería incluir una definición referente a las construcciones que se integran a algunas ya existentes, incluida la infraestructura de transporte.	Aceptada	se hacen los ajustes y se suprimen las definiciones que no ofrecen mejora y claridad en el decreto
111	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	4. En el Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie: En este artículo se sugiere incluir que puede ser igualmente otorgado por los bancos de suelo o inmobiliarios. En este mismo artículo debería aclararse que el superficiante primario debe asumir las cargas urbanísticas y costos del estudio de proyecto y podrá trasladar al superficiante secundario con el fin de guardar coherencia con el artículo 2.2.5.8.5.6 Obligaciones urbanísticas.	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiante el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan el pago de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
112	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	5. En el Artículo 2.2.5.8.3.2 Estudios técnico, financiero y jurídico: En este artículo se sugiere: - Incluir en el numeral 1 "Estudio técnico", los requisitos técnicos habituales a tener en cuenta. - En el numeral 2 "Estudio jurídico", se debe precisar a qué hace referencia con que la entidad superficiante deberá considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable al momento del perfeccionamiento del contrato que otorgue el Derecho Real de Superficie. - En el numeral 2.1, "Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base", no se desarrolla el estudio de títulos a que hace referencia, por otra parte los literales e) y f) se relacionan mas con el numeral 2, que con este numeral. - En el numeral 3, "Estudio financiero", se debe precisar en el literal a) si el avalúo del derecho real accesorio de superficie es del bien sobre el cual se otorga el DRS o del área libre del bien; asimismo se considera necesario que se dejen abiertas las alternativas de pago de la retribución, de acuerdo con las condiciones que se pacten en los contratos y el modelo financiero.	Aceptada	se hacen los ajustes pertinentes
113	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	6. En el artículo 2.2.5.8.3.4 Vinculación de CISA como superficiario: Se debe precisar que podrán actuar como entidades superficiantes, las entidades públicas y los bancos inmobiliarios o de suelo que sean propietarios de bienes fiscales o de uso público.	No aceptada	No se acepta el comentario tanto la Ley 2709 de 2021 y la Ley 2294 de 2023 señalan expresamente que el superficiante debe ser titular del derecho de propiedad del inmueble base
114	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	7. En el artículo 2.2.5.8.3.5 Movilización y uso eficiente de activos públicos. Se sugiere no dejar expresas las infraestructuras sobre las cuales se puede otorgar el DRS, sino dejarlo para todos los bienes fiscales y de uso público, de acuerdo con las competencias y objeto de las diferentes entidades públicas y bancos inmobiliarios.	No aceptada	Se acoge parcialmente el comentario. Se ajusta la redacción del artículo agregando en el primer inciso la expresión "entre otros", a fin de que la tipología de proyectos allí señalados no se entienda como una restricción de las demás modalidades de proyectos que conforme al artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 se pueden desarrollar en el marco del DRS.
115	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	8. En el artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie: En este artículo se indica que la entidad territorial, al momento de adelantar las revisiones de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, deberán considerar los contratos celebrados que constituyeron el o los derechos reales accesorios de superficie firmados a efectos de mantener, en la medida de lo posible, las condiciones urbanísticas que soportan el modelo financiero del contrato; no obstante, se considera necesario que se precise este aspecto dado que siendo contratos suscritos deberían mantenerse las condiciones en todo momento, a efectos de no afectar las condiciones bajo las cuales se otorgaron. Asimismo, se debe precisar el inciso 3º en el que se determina que Los municipios o distritos, podrán cuando sea posible, disponer mediante Decreto la homologación de las normas urbanísticas vigentes en el entorno adyacente al inmueble base objeto de derecho real accesorio de superficie lo anterior con el objeto de generar las condiciones para realizar y explotar las construcciones y edificaciones en las áreas libres aprovechables"; dado que no se hace referencia a qué es el entorno adyacente al inmueble, ni qué es una homologación de las normas urbanísticas. Este mismo artículo determina que En el evento de no contar con dicha normatividad, el municipio o distrito deberá ajustar las normas urbanísticas del territorio previo a la constitución del derecho real ... por lo que, se debe precisar si el DRS se puede o no otorgar si las normas de ordenamiento del respectivo municipio no prevén la figura, o las normas urbanísticas para su aplicación, y si esto implica una causal obligatorio para la modificación de los Planes de Ordenamiento.	Aceptada	Se modifica artículo sobre normas urbanísticas aplicables conforme a este y varios comentarios

116	15/01/2024	Juan Sebastián Ramírez Zuluaga Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca	5. En el artículo 2.2.8.6.6 Obligaciones urbanísticas. Se debe precisar en este artículo que las obligaciones urbanísticas deben cumplirse se hayan o no considerado en el modelo financiero, por ser una obligación a favor del respectivo municipio, no de la entidad otorgante del DRS.	No aceptada	La disposición va orientada a señalar que le corresponde a la entidad superficiante a generar todas las condiciones necesarias que le permitan al superficiante el cabal desarrollo del área libre aprovechable dentro de las cuales se cuentan el pago de las eventuales obligaciones urbanísticas que generen mayores derechos de construcción
117	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	<b>Complemento nombre Decreto:</b> "Por el cual se reglamentan los artículos 54 de la Ley 2079 de 2021 y 284 de la Ley 2294 de 2023 sobre Derecho Real Accesorio de Superficie y se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector vivienda, ciudad y territorio y el Título 11 a la Parte 4 del Libro 2 del Decreto 1079 de 2015 Único Reglamentario del Sector Transporte y el Capítulo 6 del Título 2 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"	No aceptada	únicamente se modifica el decreto unificado del sector vivienda por cuanto es un instrumento de captura de valor del suelo
118	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	De manera atenta y monárquica los compromisos asumidos en la reunión del pasado 19 de julio de 2024, remitimos el proyecto de decreto que reglamenta el derecho real de superficie con nuestros aportes en control de cambios: incluimos un único artículo sobre el Derecho Real de Superficie en el sector aeronáutico señalando que la Aeronavi reglamentará las condiciones para el otorgamiento del derecho real de superficie sobre los bienes inmuebles de su propiedad y los aeródromos administrados por la entidad, de conformidad con lo dispuesto en el citado decreto. Adicionalmente, se indica que para el otorgamiento del derecho real de superficie se tendrán en cuenta criterios de seguridad operacional, la seguridad aérea, los lineamientos de los instrumentos de planificación como los planes maestros, las condiciones de los permisos y licencias ambientales otorgadas para la operación	Aceptada	se hace el pertinente ajuste
119	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	1. Sugerimos la inclusión de un parágrafo en el artículo 4 del proyecto de decreto para que se incluyan en los contratos de DRS cláusulas sobre el mantenimiento de las instalaciones y el uso permitido en el inmueble.	No aceptada	Considerado que es un derecho de origen contractual la inclusión de tal cláusula constituye un ejercicio de la libertad negocial de cada entidad superficiante
120	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	2. Sugerimos analizar la conveniencia de utilizar un comparador público, como mecanismo que permita establecer que el otorgamiento del derecho real de superficie es la mejor opción para la entidad estatal.	No aceptada	para tal efecto se encuentran contenidos los estudios y documentos previos
121	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	3. Sugerimos reglamentar en el artículo 5 el procedimiento asociado a los estudios técnicos, financieros y jurídicos, incluyendo los plazos para la revisión de los referidos estudios y términos de ajustes y aclaraciones. Adicionalmente sugerimos que dentro de los estudios técnicos se incluyan el estudio de títulos, el estudio catastral y el levantamiento topográfico que establezcan claramente los linderos y áreas; esto teniendo en cuenta que muchos bienes de propiedad del Estado no tienen clara su identificación en el catastro, ni en los inventarios de las diferentes entidades.	Aceptada	se incluyeron los ajustes pertinentes
122	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	4. Es importante que se tenga en cuenta que las áreas destinadas para la celebración de estos contratos, en su mayoría tienen la naturaleza de bienes de uso público y por tal motivo no están sujetos al cobro de impuesto predial, gravamen o aporte. En ese orden de ideas se debe precisar que los inmuebles no cambiarán su naturaleza, así como tampoco se limitarán los usos del suelo por parte de las administraciones locales que tengan jurisdicción sobre el predio.	No aceptada	la sujeción pasiva del impuesto predial se encuentra en la Ley 2079 de 2021 así mismo se incluyen disposiciones nuevas sobre disposiciones urbanísticas
123	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	5. Sugerimos reglamentar en el decreto la forma en la que se revertirá el bien al Superficiante en el momento que sea requerido, y de ser posible, acorde con la normativa superior, se incluyan medidas de orden sancionatorio en caso de que el bien no se quiera revertir. Tales previsiones deben contemplarse también en el contrato. Así mismo, sugerimos reglamentar las reglas de distribución económica si a ellos hubiere lugar, en el evento de que se solicite la restitución de las áreas o inmuebles con anterioridad al vencimiento del plazo pactado.	Aceptada	Se incluyen las disposiciones de remuneración las demás condiciones son propias de cada contrato
124	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	6. Sugerimos evaluar si la valoración del DRS debería ser objeto de reglamentación por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).	No aceptada	Se incluyeron las disposiciones sobre valoración del derecho real de superficie
125	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	7. Respecto de lo establecido en el artículo 12, sugerimos dar claridad que la apertura del subfolio deberá ser registrada en el folio de matrícula y la consulta del instrumento público deberá anexar siempre el subfolio. De tal manera que, al momento de consultarse la información registrada en el folio, también se tendrá acceso a la información registrada en el subfolio sin excepción.	No aceptada	son fotos separados uno el del inmueble base donde se consigna el derecho real de superficie primario y los derechos secundarios se consignan en los subfolios por lo que los subfolios técnicamente estarían separados del inmueble base
126	15/01/2024	Luisa Fernanda Mora Mora Aeronáutica Civil	8. En relación con el artículo 13 inciso 2, debe considerarse que, teniendo en cuenta que al tratarse de bienes de uso público cuya naturaleza es ser inembargables, imprescriptibles e inalienables, no surten ningún efecto las inscripciones de gravámenes, limitaciones ni medidas cautelares, en ese sentido la redacción podría ser: "Las afectaciones y gravámenes no surtirán efecto sobre el derecho real de dominio del superficiante y solo podrá recaer sobre las mejoras y construcciones realizadas por el superficiante."	Aceptada	se incluyó lo pertinente