



REGULACIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO 10

TRES COSAS QUE UN INVERSIONISTA DEBE SABER SOBRE LA REGULACIÓN INMOBILIARIA EN COLOMBIA

1

Colombia es un Estado en el que se garantiza la propiedad privada.

2

Los nacionales colombianos y los extranjeros tienen las mismas facultades y derechos en cuanto a la compra de inmuebles. Las transacciones inmobiliarias no contemplan, para los inversionistas extranjeros, cargas tributarias, legales o financieras adicionales.

3

El uso del suelo en Colombia debe cumplir con una normatividad urbanística.

10.1. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA

10.1.1. Debida diligencia

Previo a la adquisición de bienes inmuebles en Colombia, se aconseja revisar como mínimo los siguientes documentos, para tener una visión completa del estado del inmueble al momento de la transacción: (i) el certificado de libertad y tradición del inmueble con la fecha de expedición más reciente posible (lo ideal es que no sean más de diez días), (ii) las escrituras públicas contenidas de los títulos de adquisición y demás actos jurídicos que se han realizado sobre el inmueble en los últimos veinte años (tales como hipotecas, embargos y servidumbre entre otros), (iii) los

certificados relacionados con el pago de los impuestos que afectan el inmueble, y (iv) el certificado del uso del suelo.

Es preciso tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Estudio de títulos: es un análisis realizado por un abogado experto en la materia, que permite determinar si existe alguna circunstancia que afecte o limite, o sea susceptible de afectar o limitar el derecho de propiedad sobre el bien inmueble. Este estudio permite verificar principalmente que no existan riesgos jurídicos en la transacción, ni en la cadena de transacciones, para constatar la calidad de propietarios de los vendedores.
- Estudio del uso del suelo: es un análisis realizado por un abogado o un técnico experto en la materia, que busca determinar qué tipo de construcción

(incluyendo aspectos volumétricos), y actividades, se permiten desarrollar sobre el inmueble objeto de la transacción. Lo anterior, con el fin de que el inversionista tenga total certeza de la viabilidad de desarrollar el respectivo proyecto según las especificaciones técnicas con las que lo ha diseñado, en el inmueble que está adquiriendo.

- En relación con la adquisición de predios rurales, es importante tener en cuenta que existe una regulación especial que impone ciertas limitaciones en la adquisición y desarrollo de los mismos, como ocurre por ejemplo con la limitación establecida en el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el cual prohíbe la adquisición de predios baldíos¹, si se excede el tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF.

10.1.2. Contratos

Es usual la celebración de contratos de promesa de compraventa previos a la celebración del contrato de compraventa del inmueble. En el contrato de promesa de compraventa, el comprador y el vendedor acuerdan los elementos esenciales del contrato de compraventa (el objeto de venta y el precio) usualmente se celebra cuando las partes han establecido todas las condiciones del contrato, y solo faltan las formalidades legales.

El contrato de la compraventa del bien inmueble debe ser elevado a escritura pública. El costo de dicho trámite es aproximadamente del 0,3%² del valor de la venta.

10.1.3. Procedimiento registral y efectos del registro

La propiedad de los bienes inmuebles se transfiere con la inscripción de la escritura pública de compraventa en la oficina de registro de instrumentos públicos³. La inscripción de la escritura pública genera un impuesto de registro que puede oscilar entre el 0,5% y el 1%⁴ del valor del contrato de compraventa contenido en la escritura pública, así como los denominados derechos de registro equivalentes al 0,5% del valor de la venta, los cuales deben ser pagados por el comprador⁵.

10.2. USO DE BIENES INMUEBLES

No se requiere ser el propietario de un inmueble para ejercer los derechos de uso y goce sobre el mismo. Entre otros, el contrato de arrendamiento otorga estos derechos al arrendatario, a cambio del pago del canon de arrendamiento.

10.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Puede celebrarse de manera verbal o por escrito y lo único que se requiere para su perfeccionamiento es que exista un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario en los siguientes elementos esenciales: (i) el precio; y (ii) el bien objeto de arrendamiento. Adicionalmente, si bien no son indispensables para el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, es recomendable que entre las partes contratantes exista acuerdo respecto de los siguientes elementos: (i) forma de pago; (ii) la forma y fecha de entrega del inmueble objeto del contrato (iii) relación de los servicios, cosas o usos conexos; (iv) término de duración; y (v) designación del obligado al pago de servicios públicos. Sin embargo es recomendable que el contrato conste por escrito.

10.3.1. Obligaciones del arrendador

Las principales obligaciones del arrendador son: (i) entregar el inmueble al arrendatario; (ii) mantener el inmueble en estado que permita el uso para el cual fue arrendado; (iii) solucionar cualquier contingencia que impida al arrendatario usar el inmueble para el objeto para el cual fue arrendado; y (iv) realizar las reparaciones necesarias que requiera el inmueble⁶.

10.3.2. Obligaciones del arrendatario

Las principales obligaciones del arrendatario son: (i) pagar el canon de arrendamiento; (ii) usar el inmueble según los términos del contrato; (iii) velar por la conservación del inmueble; (iv) restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en el cual lo recibió; (v) pagar las reparaciones locativas del inmueble; (vi) pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar⁷; (vii) cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

10.3.3. Canon de arrendamiento

Es el precio que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble. Este se puede pactar en cualquier divisa, pero debe pagarse en pesos colombianos a la tasa de cambio representativa del mercado de la fecha acordada o la tasa pactada por las partes⁸.

¹Artículo 675 del Código Civil. Bienes baldíos. Son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.

²Resolución 641 del 23 de enero de 2015.

³Artículo 756 Código Civil.

⁴Artículo 188 Ley 1607 de 2012.

⁵Artículo 1 Literal b Resolución 126 de 2013.

⁶Artículo 1982 y 1985 Código Civil.

⁷Artículo 1985, 1996, 1998, 2000 del Código Civil y artículo 9 de la Ley 820 de 2003.

⁸Artículo 19 de la Ley 820 de 2003.

10.3.4. Renovación del contrato

Respecto de la renovación de los contratos de arrendamiento, es preciso señalar que respecto de aquellos de vivienda urbana las partes tienen autonomía para precisar las condiciones en que procede la renovación del contrato; por el contrario, cuando se trata del arrendamiento de inmuebles que forman parte de un establecimiento de comercio, el empresario que haya ocupado el inmueble por dos años o más tendrá derecho a que se le renueve el contrato al momento del vencimiento del mismo, excepto en algunos casos establecidos en la ley⁹.

Sobre este tema es preciso mencionar que el Código de Comercio colombiano regula el contrato de arrendamiento de inmuebles que hacen parte de un establecimiento de comercio, a través de diversas normas que se caracterizan por tener un sentido proteccionista a favor del arrendatario del local. Entre las medidas consagradas en la ley a favor del arrendatario, cabe destacar las siguientes:

- **El derecho a la renovación:** Cumplidas determinadas condiciones previstas en el artículo 518 del Código de Comercio, el arrendatario tiene derecho a que prorrogue el término del contrato en las mismas condiciones que las pactadas inicialmente, y el propietario tiene la obligación de respetar ese derecho. Dicha medida garantiza al comerciante contar con un largo plazo para desarrollar su actividad económica, posicionar su nombre y captar clientela, siendo dicho plazo un factor esencial para alcanzar dichos fines.
- **Derecho de desahucio:** En concordancia con lo anterior, la ley consagra el deber a cargo del propietario del inmueble de dar un desahucio o aviso de terminación al arrendatario con una antelación no menor a 6 meses a la terminación del contrato, cuando el propietario necesita el local para su propia habitación o establecimiento, o para reconstruirlo o repararlo.

Dicho desahucio que debe darse en un periodo se considera significativamente amplio (6 meses) antes de la terminación del contrato, lo cual constituye una importante medida a favor del arrendatario, en tanto que se le brinda al mismo un plazo razonable para poder reorganizar su establecimiento de comercio en otro local.
- **Derecho de preferencia:** El artículo 521 del Código de Comercio consagra el derecho a favor del arrendatario de ser preferido frente a un tercero interesado en el arrendamiento del local, siempre y cuando uno y otro se encuentren en igualdad de condiciones.

- **Deber de indemnización:** En caso de que a la terminación del contrato el propietario no dé al inmueble la destinación prevista en la ley, o no inicie las obras de reparación dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que el arrendatario entrega el local, este último tendrá derecho a una indemnización especial consagrada en el artículo 522 del Código de Comercio.

10.4. FIDUCIA INMOBILIARIA

El contrato de fiducia ha adquirido importancia en las transacciones inmobiliarias en Colombia. Por la confianza y transparencia para todos los partícipes que ese mecanismo ofrece, actualmente la mayoría de los negocios inmobiliarios se realizan utilizando esa figura. Una de las modalidades que permite el contrato de fiducia, es el desarrollo de proyectos inmobiliarios por medio de los cuales la propiedad de los inmuebles es transferida a un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual, es independiente del patrimonio del propietario y de la entidad fiduciaria, lo que permite que los activos fideicomitidos estén destinados exclusivamente al desarrollo del proyecto inmobiliario y en consecuencia, se mitigue el riesgo derivado de la posibilidad que tendrían los acreedores de quien desarrolla el proyecto, de perseguir los inmuebles objeto en los que se desarrollaría el proyecto.

El objeto del contrato fiduciario comprende: (i) el desarrollo del proyecto inmobiliario, de tal manera que él a pesar de que el constructor no sería el propietario de los inmuebles, sus uso y goce podría ser entregado a título de comodato precario para que este pueda efectuar las obras de construcción correspondientes al desarrollo del proyecto inmobiliario; (ii) la administración transparente de los recursos entregados por terceros interesados en adquirir unidades, y (iii) que una vez terminadas las obras, la fiduciaria transfiera la propiedad de las unidades construidas a favor de sus adquirentes¹⁰.

10.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Los municipios son autónomos para establecer el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, y la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial. En virtud de lo anterior, existe la obligación de expedir un plan de ordenamiento territorial (POT), mediante el cual se regula el desarrollo y uso del suelo de la entidad territorial municipal o distrital correspondiente, de acuerdo con lo consagrado en la Constitución Política de Colombia y la Ley orgánica de ordenamiento territorial¹¹ entre otras.

⁹Artículo 518 del Código de Comercio.

¹⁰Concepto de la Superintendencia Financiera de Colombia N°. 2010023725-002 del 21 de mayo de 2010.

¹¹Ley 1454 de 2011.

10.5.1. Aspectos generales del POT

El POT es un documento elaborado por la administración municipal que contiene el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El territorio de los municipios y distritos se clasifica en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana. Esta clasificación la deben tener en cuenta los inversionistas con el fin de establecer si en el inmueble se permite el desarrollo de los usos que se proyecta implementar, tanto por los aspectos ambientales como por los de zonificación y uso del suelo.

10.6. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES EN CUALQUIER TERRITORIO

De manera general los instrumentos de planeación que se requieren son: los planes parciales, las unidades de planeación rural, las licencias de urbanización o parcelación y las licencias de construcción.

10.6.1. Planes parciales

Desarrollan y complementan las disposiciones del POT para áreas determinadas del suelo urbano, las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana y demás áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales. Por medio de los planes parciales se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación¹².

En los planes parciales, las normas urbanísticas contenidas en el POT son desarrolladas para la porción de terreno que aquel cobije. Estos son aprobados mediante acto administrativo por parte de la administración municipal o distrital.

10.6.2. Unidades de planificación rural

Son los instrumentos intermedios de la planificación rural que complementan el POT. A través de estas, se abordan los temas que tienen que ver con el manejo ecológico, las actividades que se realizan fuera del perímetro urbano,

las decisiones de ocupación y usos, las estrategias e instrumentos de gestión así como las estrategias de asistencia técnica agropecuaria.

10.6.3. Licencias de parcelación

Son aquellas que permiten la creación de espacios públicos y privados, en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano. Igualmente, permiten la ejecución de obras para vías e infraestructura, que garanticen la auto-prestación de los servicios domiciliarios y que permitirán destinar los predios resultantes a los usos autorizados por el POT respectivo.

Para todos los casos, se requerirá de la correspondiente licencia de construcción cuando se pretenda realizar cualquier construcción en el predio resultante.

10.6.4. Licencia urbanística

Es la autorización previa para ejecutar, en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, vías públicas y obras de infraestructura y servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el POT. Estas licencias son concedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente¹³.

Concreta las normas sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción para una obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con dicha licencia se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales o áreas útiles, entre otros. La licencia urbanística en suelo de expansión urbana, solo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

10.6.5. Licencia de construcción

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el POT, los planes especiales de manejo y protección de bienes de interés cultural y demás normas que regulen la materia. En las licencias de construcción se concretan de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación¹⁴.

¹²Artículo 1 del Decreto 2181 de 2006.

¹³Artículo 1 del Decreto 1469 de 2010.

¹⁴Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010.

10.7. TRIBUTOS ESPECIALES QUE AFECTAN LA PROPIEDAD INMUEBLE

10.7.1. Predial

Es un tributo que grava los inmuebles ubicados en el territorio colombiano. Debe ser declarado y pagado por los propietarios, poseedores y usufructuarios una vez al año, o trimestralmente dependiendo del municipio o distrito en donde se encuentre el inmueble.

La base gravable de este impuesto está determinada por: i) el avalúo catastral vigente, el cual puede ser actualizado por el respectivo municipio de manera general como consecuencia de una revisión de nuevas condiciones, o a través del índice de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR), o ii) el autoavalúo que para el efecto realice el contribuyente.

La tarifa aplicable depende de las condiciones del predio, que a su vez depende de factores como su área construida, su ubicación y destinación. La tarifa oscila entre el 0,3% y el 3,3%, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio.

Este impuesto es 100% deducible, siempre que este tenga relación de causalidad con la actividad productora de renta del contribuyente.

Marco Normativo

Norma	Tema
Código Civil	Contratos.
Código de Comercio	Contratos.
Ley 820 de 2003	Régimen de arrendamientos urbanos.
Decreto 2811 de 1974	Código nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente.
Ley 44 de 1990	Impuesto Predial.
Ley 9 de 1989 y 1469 de 2011	Planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación.
Ley 160 de 1994	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se regulan los baldíos.
Ley 388 de 1997	Modificación de la Ley 9 de 1989.
Ley 507 de 1999	Modificación de la Ley 388 de 1997.
Ley 810 de 2003	Sanciones urbanísticas.
Decreto 564 de 2006 (Derogado parcialmente)	Licencias urbanísticas.

¹⁵Artículo 74 Ley 388 de 1997.

¹⁶Artículo 79 Ley 388 de 1997.

10.7.2. Plusvalía

Es una contribución que se deriva de la acción urbanística y de las autorizaciones específicas que están destinadas a incrementar el aprovechamiento del suelo o a obtener un uso más rentable del inmueble¹⁵.

En los actos que implican transferencia de dominio y en la expedición de las licencias de construcción se causa la plusvalía, la cual oscila entre el 30% y el 50% del mayor valor que por metro cuadrado obtenga el inmueble objeto del beneficio¹⁶.

10.7.3. Valorización

Es un gravamen que recae sobre las propiedades inmuebles que se benefician con la ejecución de obras de interés público realizadas por el Estado.

10.7.4. Delineación urbana

El impuesto de delineación se causa por la expedición de la licencia de construcción para la realización de obras nuevas de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de bienes inmuebles.

Norma	Tema
Decreto 2181 de 2006	Planes parciales.
Decreto 0097 de 2006	Licencias urbanísticas en suelo rural.
Decreto 4300 de 2007	Planes parciales.
Decreto 3600 de 2007	Ordenamiento del suelo rural.
Decreto 4065 de 2008	Urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y normas aplicables a la liquidación de la plusvalía.
Decreto 4066 de 2008	Modificación del Decreto 3600 de 2007.
Decreto 3641 de 2009	Modificación del Decreto 3600 de 2007.
Decreto 1469 de 2010	Licencias urbanísticas.
Ley 1450 de 2011	Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014.
Ley 1454 de 2011	Normas orgánicas sobre ordenamiento territorial.
Ley 1469 de 2011.	Promoción de suelo urbanizable y acceso a la vivienda.
Decreto- Ley 0019 de 2012	Antitrámites.
Decreto 364 de 2013	Modificación de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.
Ley 160 de 1994	Adquisición de predios rurales.