

Bogotá D.C., 04 de junio de 2026

Doctora
HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.
correspondencia@minvivienda.gov.co
Ciudad

Asunto: Observaciones al proyecto de Decreto: “Por medio del cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con la reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie”.

Respetada Ministra,

Desde la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) estamos interesados en participar de manera activa y técnica en las iniciativas del Gobierno Nacional relacionadas con el ordenamiento del territorio. Por esta razón, hemos formulado observaciones y recomendaciones al proyecto de Decreto: *El proyecto de Decreto “Por medio del cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con la reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie”*, documento que fue publicado por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el 25 mayo de 2026 a las 18:30 horas para comentarios a través del siguiente enlace: <https://www.sucop.gov.co/entidades/minvivienda/Normativa?IDNorma=29874>

A continuación, se presentan las observaciones y recomendaciones de la Cámara de Comercio de Bogotá desde el enfoque de ordenamiento territorial:

1. El artículo 2.2.5.8.1.1 define el objeto del Capítulo 8 adicionado al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

“Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto. El presente capítulo tiene como objeto reglamentar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras, contractuales, notariales, registrales y urbanísticas, así como los trámites requeridos para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) por parte de las entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público.

Además, establece las disposiciones para la estructuración, celebración, formalización, registro, ejecución, y los efectos de la terminación de los contratos mediante los cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie, y se aplicará a todas las entidades públicas, que en su calidad de propietarias de bienes fiscales o de uso público decidan otorgar este derecho sobre dichos inmuebles como superficiantes.

Las disposiciones aquí previstas tienen carácter general y podrán aplicarse respecto de cualquier bien inmueble de propiedad de una entidad pública, siempre que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sea compatible con el uso del suelo definido en los instrumentos de ordenamiento territorial y sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.” (Subrayado fuera de texto original)

Este artículo declara que el proyecto de Decreto reglamenta "*los trámites requeridos*" para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie. Sin embargo, el articulado no define en ningún artículo un procedimiento unificado con etapas, plazos y responsables para la implementación del instrumento. Las Secciones 2, 3, 4 y 5 regulan estudios, contenidos contractuales y condiciones técnicas, jurídicas y financieras de manera independiente, sin que exista un artículo que articule el flujo procedimental completo desde la identificación del área libre aprovechable hasta la inscripción del derecho en el registro. Por lo anterior, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda incorporar un artículo que establezca las etapas del procedimiento de constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie, indicando para cada una el responsable, el insumo requerido, el producto esperado y el plazo máximo.

Adicionalmente, dicho objeto hace referencia únicamente a "*entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público*", pero el artículo 2.2.5.8.1.3 amplía la definición de superficiante a entidades del sector central y descentralizado de todos los órdenes. La CCB sugiere armonizar la redacción del artículo objeto con el alcance real del instrumento para que ambos artículos sean concordantes y no generen interpretaciones divergentes sobre quiénes pueden actuar como superficientes.

“Artículo 2.2.5.8.1.3. Partes del contrato mediante el cual se otorga el Derecho Real Accesorio de Superficie. *En la celebración y ejecución del contrato por medio del cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie, son partes:*

1. **Entidad pública y/o Superficiente:** *Se entiende por entidad pública la Nación y las entidades territoriales (departamentos, distritos y municipios), así como los organismos y entidades públicas del orden nacional o territorial, del sector central o descentralizado, que integran la Administración Pública y que, conforme a la ley, sean titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público y cuenten con competencia legal para constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie sobre una porción del bien inmueble fiscal o de uso público, para su aprovechamiento y explotación por un tercero, en los términos dispuestos por la ley.*

(...)” (Subrayado fuera de texto original)

2. El artículo 2.2.5.8.1.4 define el área libre aprovechable como condición de aplicación del instrumento:

“Artículo 2.2.5.8.1.4. Área libre aprovechable. *Se entiende por área libre aprovechable la porción determinada de un bien fiscal o de uso público, de propiedad de una entidad pública superficiente, que puede ser objeto de explotación económica mediante la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.*

El área libre aprovechable podrá localizarse a nivel de terreno, vuelo o subsuelo, siempre que su utilización resulte compatible con los instrumentos de ordenamiento territorial y con las condiciones técnicas, urbanísticas y jurídicas del inmueble base.” (Subrayado fuera de texto original)

Si bien la compatibilidad urbanística constituye una condición de procedibilidad del instrumento, el artículo no precisa dos elementos esenciales: (i) la autoridad competente para determinar la compatibilidad del área libre aprovechable con los instrumentos de ordenamiento territorial, y (ii) el momento procesal en que debe surtirse dicha verificación. En particular, el proyecto de Decreto no aclara si la verificación debe realizarse antes de la apertura del proceso de selección del superficiario o durante la etapa de estudios urbanísticos prevista en el artículo 2.2.5.8.4.2.

En consecuencia, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda precisar de manera expresa la autoridad encargada de expedir el concepto de compatibilidad urbanística del área libre aprovechable, el momento en que debe realizarse dicha verificación y el plazo máximo para su emisión.

3. El artículo 2.2.5.8.1.8 define la reversión como el mecanismo mediante el cual se restablece la regla general de la accesión al finalizar la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie:

“Artículo 2.2.5.8.1.8. Reversión. La reversión es el mecanismo jurídico mediante el cual se restablece la regla general de la accesión como modo de adquirir el dominio, prevista en el Código Civil. En consecuencia, finalizada la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie, las construcciones y edificaciones realizadas se integrarán al inmueble base y pasarán a formar parte del dominio de la entidad pública propietaria del suelo, sin que haya lugar a compensación, indemnización o reconocimiento económico alguno a favor del superficiario.” (Subrayado fuera de texto original)

El artículo establece que la reversión opera sin compensación o indemnización para el superficiario, lo cual es consistente con la naturaleza temporal del derecho. Sin embargo, el artículo no regula el estado en que deben entregarse las construcciones al momento de la reversión —si deben estar en condiciones de habitabilidad, libres de arrendatarios, con los servicios públicos al día y sin litigios pendientes—, ni quién asume los costos de las obras de adecuación que eventualmente se requieran. La ausencia de estos parámetros puede generar conflictos entre las partes al momento de la extinción del derecho, especialmente en contratos de larga duración. La CCB sugiere que el artículo 2.2.5.8.1.8 o el contenido mínimo del contrato previsto en el artículo 2.2.5.8.2.4 incluya la obligación de regular las condiciones físicas y jurídicas de entrega del área libre aprovechable y las construcciones al momento de la reversión, incluyendo una visita técnica por la entidad superficiante y la elaboración de un acta de entrega con inventario de estado de dichos bienes.

4. El artículo 2.2.5.8.1.9 regula la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie en inmuebles destinados a infraestructura de transporte, estableciendo reglas diferenciadas para infraestructura vial, aeroportuaria y férrea:

“Artículo 2.2.5.8.1.9. Constitución y ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie en inmuebles destinados a infraestructura de transporte. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, en los inmuebles de propiedad de entidades públicas que, por su naturaleza, uso o afectación, se encuentren

destinados a los sistemas de transporte público y formen parte de la infraestructura de transporte, podrá constituirse el Derecho Real Accesorio de Superficie sobre el suelo, el subsuelo o el vuelo del inmueble.

En todo caso, la constitución y ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá garantizar la continuidad, seguridad y adecuada operación de la infraestructura de transporte, por lo cual no podrá interferir ni limitar las condiciones técnicas, operativas o de seguridad requeridas para la prestación del servicio o para la infraestructura correspondiente.

Para tal efecto se deberán observar, entre otras, las siguientes reglas:

1. *Infraestructura vial.* En los suelos que constituyen la superficie de rodadura de esta infraestructura, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones técnicas de seguridad, las alturas libres y los gálibos mínimos necesarios para la operación de la infraestructura de transporte.
2. *Infraestructura aeroportuaria.* En los suelos destinados a pistas de aterrizaje, calles de rodaje y zonas de maniobra para aeronaves, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo, siempre que se cumplan las condiciones técnicas, operativas y de seguridad exigidas para la operación aeroportuaria.
3. *Infraestructura férrea.* En los suelos destinados a la construcción y operación de la superestructura de los sistemas férreos, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones de seguridad, las alturas libres y los gálibos mínimos requeridos para la operación ferroviaria.

En todos los casos, la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá ser compatible con las condiciones técnicas, urbanísticas y de seguridad aplicables a la infraestructura de transporte correspondiente, así como con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes en cada modo de transporte.” (Subrayado fuera de texto original)

Este artículo tipifica tres categorías de infraestructura de transporte —vial, aeroportuaria y férrea— pero no incluye los sistemas de transporte masivo de pasajeros en modalidad cable aéreo, cuya infraestructura presenta características técnicas diferenciadas que no quedan inequívocamente comprendidas en ninguna de las tres categorías definidas. Esta omisión genera un vacío normativo para los proyectos de cable aéreo actualmente en ejecución y en estudios y diseños en Bogotá, en los que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sobre estaciones e infraestructura asociada es un instrumento relevante de financiación. La Cámara de Comercio de Bogotá recomienda adicionar una regla expresa para los sistemas de transporte masivo urbano y regional en modalidad de cable aéreo, o incluir una cláusula general que habilite al ente gestor del sistema de transporte a expedir lineamientos técnicos complementarios para la aplicación del instrumento en su infraestructura, con indicación del plazo para hacerlo.

Adicionalmente, el artículo exige que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sea compatible con "las disposiciones establecidas por las autoridades competentes en cada modo de transporte", pero no señala quién expide la certificación de compatibilidad técnica, en qué momento del proceso debe obtenerse ni en qué plazo debe producirse. Esta omisión crea un trámite procedimental implícito sin plazos, lo que puede derivar en demoras indefinidas en la etapa previa a la selección del superficiario. La CCB propone incluir en este artículo la autoridad responsable de emitir el concepto técnico de compatibilidad para cada modo de transporte y el plazo máximo para su pronunciamiento.

5. El artículo 2.2.5.8.2.1 establece el régimen jurídico aplicable a la selección del superficiario, diferenciando entre proyectos de origen público y privado:

"Artículo 2.2.5.8.2.1. Régimen aplicable para la estructuración y selección del superficiario. La estructuración, adjudicación, celebración y ejecución de los contratos mediante los cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie se sujetará al régimen jurídico aplicable a la entidad pública propietaria del inmueble, distinguiendo según el origen público o privado de la iniciativa del proyecto, en los siguientes términos:

(...)

2. Proyectos de origen privado

Cuando la iniciativa para la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie provenga de un particular interesado en actuar como superficiario, este deberá presentar ante la entidad pública propietaria del inmueble los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, de conformidad con lo previsto en el presente decreto, para sustentar la finalidad del proyecto y definir los términos del contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie

Dichos estudios serán elaborados por cuenta y riesgo del particular interesado, quien asumirá igualmente los costos asociados a su evaluación por parte de la entidad pública.

En estos casos se aplicará, el procedimiento previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley 1508 de 2012 o la que la modifique, reemplace o sustituya, para la presentación y publicidad de iniciativas privadas, sin que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie implique la configuración de una Asociación Público-Privada, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo. *Las entidades públicas que por disposición legal tengan régimen especial de contratación, en la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie deberán aplicar los mecanismos previstos en su propio régimen contractual, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad y selección objetiva, así como de las disposiciones establecidas en el presente decreto."*
(Subrayado fuera de texto original)

La Cámara de Comercio de Bogotá alerta que este artículo dispone que para las iniciativas privadas se aplicará el procedimiento de los artículos 19 y 20 de la Ley 1508 de 2012 relacionados con las Asociaciones Público-Privada - APP, sin embargo, aclarando que ello no implica la configuración de una APP. La remisión a un régimen pensado para un instrumento jurídicamente distinto genera inseguridad jurídica tanto para los particulares interesados como para las entidades superficiantes. Por lo anterior, esta entidad propone desarrollar en el propio proyecto de Decreto un procedimiento específico para las iniciativas privadas de Derecho Real Accesorio de Superficie, con etapas, plazos y requisitos propios.

Igualmente, el artículo no establece un plazo máximo dentro del cual la entidad pública superficiante debe responder a una iniciativa privada —ya sea aceptándola, solicitando complementos o rechazándola—, lo que puede derivar en un trámite de duración indeterminada, en tal sentido la CCB recomienda que se definan plazos y términos expresos que garanticen una norma clara, coherente, suficiente y de fácil aplicación por parte de los diferentes actores del territorio.

6. El artículo 2.2.5.8.2.3 establece la obligación de coordinación de la entidad superficiante con las autoridades de planeación, hacienda, transporte y movilidad del municipio o distrito:

“Artículo 2.2.5.8.2.3. Coordinación con otras autoridades. Las entidades superficiantes, deberán coordinar, según corresponda, con las autoridades de planeación, de hacienda, de transporte y/o de movilidad del municipio o distrito, las condiciones de implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie, de conformidad con los estudios señalados en este Decreto.

Así mismo las entidades propietarias de bienes fiscales y/o de uso público sobre los cuales se puede ejercer el Derecho Real Accesorio de Superficie, facilitarán y permitirán el acceso a la información necesaria, salvo reserva constitucional o legal para que un particular interesado pueda formular los estudios técnicos, jurídicos y financieros señalados en este Decreto.” (Subrayado fuera de texto original)

Este artículo genera la obligación de adelantar trámites implícitos ante múltiples entidades sin regulación de su contenido ni plazo, lo que puede prolongar indefinidamente la etapa previa a la constitución del derecho, en contravía de la simplificación y racionalización de trámites, lo anterior considerando que el artículo impone una obligación de coordinación con múltiples autoridades —planeación, hacienda, transporte, movilidad— sin definir el momento procesal en que debe realizar dicha coordinación, la forma en que debe documentarse y el plazo de respuesta de las autoridades coordinadas. En este sentido, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda que el artículo precise: (i) en qué etapa del proceso debe surtirse cada coordinación; (ii) si la coordinación produce un concepto vinculante o meramente informativo; y (iii) el plazo máximo para que cada autoridad coordinada se pronuncie.

7. El artículo 2.2.5.8.2.4 establece los nueve elementos mínimos que debe contener el contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie. En particular, los numerales 4 y 8 presentan las siguientes observaciones:

“Artículo 2.2.5.8.2.4. Contenido del Contrato por el que se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie. El contrato mediante el cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

(...)

4. El plazo. La determinación del plazo de duración del Derecho Real Accesorio de Superficie, el cual en ningún caso podrá exceder el término máximo previsto en la ley, incluyendo sus eventuales prórrogas.

Cuando el objeto del contrato comprenda la construcción de edificaciones, infraestructuras o instalaciones en el área libre aprovechable, el contrato deberá establecer igualmente el plazo máximo para la ejecución y terminación de las obras, de conformidad con los estudios técnicos, urbanísticos y financieros del proyecto.

El incumplimiento injustificado del plazo de construcción podrá dar lugar a la aplicación de las medidas contractuales correspondientes, incluyendo, pero sin limitarse a: la imposición de sanciones, la declaratoria de incumplimiento o la terminación anticipada del Derecho Real Accesorio de Superficie, según las condiciones previstas en el contrato.

(...)

8. Cumplimiento de las normas urbanísticas y obtención de licencias. El desarrollo de las construcciones, edificaciones o instalaciones derivadas del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes y a los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables, así como a las disposiciones técnicas, ambientales y sectoriales que resulten pertinentes. En consecuencia, el superficiario deberá obtener, previo al inicio de las obras, las licencias urbanísticas de construcción y demás permisos, autorizaciones o conceptos exigidos por la normativa aplicable, en calidad de titular de dichas licencias, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie.

La obtención y cumplimiento de estas licencias y autorizaciones constituirá condición necesaria para la ejecución contractual del proyecto y no como requisito para la existencia del negocio jurídico. El superficiario es el responsable de asumir los costos, cargas y obligaciones derivadas de su trámite, expedición y ejecución.

(...)” (Subrayado fuera de texto original)

El artículo 2.2.5.8.2.4 no incluye entre los elementos mínimos del contrato las causales de terminación anticipada del Derecho Real Accesorio de Superficie ni el procedimiento para declararla, a pesar de que el numeral 4 menciona la posibilidad de “*terminación anticipada*” como consecuencia del incumplimiento del plazo de construcción. Esta omisión contrasta con el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 – Plan

Nacional de Desarrollo, que sí exige expresamente incluir "*las causales de terminación*" como elemento mínimo del contrato. Por lo anterior, la CCB alerta que el proyecto de Decreto puede generar un contenido mínimo del contrato inferior al exigido por la ley que habilita su expedición, en tal sentido, esta entidad recomienda adicionar las causales de terminación anticipada como elemento obligatorio del contrato.

"Ley 2294 de 2023 – Plan Nacional de Desarrollo:

ARTÍCULO 284. DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE.

(...)

El DRS se constituye mediante contrato, elevado a escritura pública, suscrito entre las partes, el cual contendrá como mínimo la delimitación del área aprovechable, el plazo, las condiciones de reversión de las construcciones, las causales de terminación, las obligaciones y la retribución que corresponde al superficiante, el cual se inscribirá ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base como derecho accesorio, identificándose el área conferida al superficiario y sus linderos y construcciones, así como los actos jurídicos que se efectúen en relación con el DRS. La cancelación procederá mediante escritura pública suscrita por las partes, que será objeto de registro.

(...)" (Subrayado fuera de texto original)

De otra parte, el numeral 8 del artículo establece que la obtención de licencias urbanísticas es condición para la ejecución contractual del proyecto pero no para la existencia del negocio jurídico, lo que significa que el contrato puede suscribirse y el Derecho Real Accesorio de Superficie puede inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria antes de contar con licencia de construcción. En tal sentido el proyecto de Decreto no regula qué ocurre con el contrato si la licencia urbanística es negada —si procede la terminación anticipada, si se generan indemnizaciones o si el contrato queda suspendido indefinidamente—. Ante lo anterior, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda incluir en este artículo una disposición que regule las consecuencias contractuales de la negativa de la licencia urbanística, incluyendo los plazos máximos para su obtención (teniendo presente que este tema está reglado por el Decreto 1077 del 2015) y el efecto de su vencimiento sobre la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie.

8. El artículo 2.2.5.8.2.5 fija el término de duración del Derecho Real Accesorio de Superficie en un máximo de ochenta (80) años incluyendo prórrogas:

***"Artículo 2.2.5.8.2.5. Término de duración del Derecho Real Accesorio de Superficie. El Derecho Real Accesorio de Superficie se podrá otorgar por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas; plazo que será establecido en el respectivo contrato, con base en el modelo financiero elaborado y aprobado dentro del proceso de estructuración.**"* (Subrayado fuera de texto original)

Esta disposición normativa delega la definición del plazo en el modelo financiero del proyecto, sin establecer criterios mínimos que deba considerar dicho modelo —como el período de recuperación de la inversión, la vida útil de las construcciones o el horizonte de la planeación territorial del municipio—. Tampoco regula las condiciones ni el procedimiento de las prórrogas que conforman parte del plazo máximo de 80 años. Esta ausencia es especialmente relevante dado que las prórrogas implican una nueva evaluación de la retribución a favor de la entidad pública, y la falta de regulación sobre su procedimiento puede derivar en controversias entre las partes o en prórrogas que no reflejan adecuadamente el valor del aprovechamiento del bien público.

Por lo anterior, la CCB sugiere establecer en el artículo los criterios técnicos y financieros mínimos que debe contemplar el modelo financiero para determinar el plazo, y desarrollar en un artículo independiente las condiciones, el procedimiento de solicitud, los criterios de evaluación y los límites de las prórrogas.

9. El artículo 2.2.5.8.4.1 establece las dos alternativas para la definición de normas urbanísticas aplicables en el área libre aprovechable donde se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie:

“Artículo 2.2.5.8.4.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en el área donde se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie. Para la definición de la norma aplicable en las áreas libres aprovechables donde se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie, las administraciones distritales y municipales podrán optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- 1. Para la construcción o implantación de las edificaciones derivadas del Derecho Real Accesorio de Superficie se aplicarán las normas urbanísticas generales previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen.
En el evento en que las normas urbanísticas generales no sean directamente aplicables, se podrán aplicar las normas urbanísticas previstas en instrumentos de planeación intermedia vigentes en las zonas donde se encuentren localizadas.*
- 2. Mediante decreto del alcalde y previa autorización del concejo municipal en los casos en que sea requerida, se podrá incorporar al tratamiento de renovación o de desarrollo el área libre aprovechable, con el fin de determinar las condiciones del respectivo proyecto y las normas de edificabilidad y usos, y para el caso de la infraestructura de transporte las administraciones distritales o municipales podrán aplicar lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 285 de la Ley 2294 de 2023.* (Subrayado fuera de texto original)

Frente al segundo inciso del numeral 1 de este artículo, que remite a las normas urbanísticas previstas en instrumentos de planeación intermedia cuando las normas generales del POT no sean directamente aplicables, la CCB alerta un vacío en su implementación, específicamente en aquellas zonas donde el POT estableció las normas urbanísticas sin requerir instrumentos de planeación intermedia, o donde el POT vigente se encuentre en una fase que no permita su modificación sino en el largo plazo, por lo tanto no es claro cuál será la norma para habilitar el Derecho Real Accesorio de Superficie - DRS. Por lo anterior, esta entidad sugiere que el proyecto de Decreto precise el régimen aplicable en ausencia de

instrumentos de planeación intermedia, de manera que el DRS no quede inoperante en el territorio municipal o distrital.

El numeral 2 del artículo permite incorporar el área libre aprovechable a un tratamiento urbanístico diferente mediante decreto del alcalde. Si bien esta habilitación se enmarca en la autonomía de las entidades territoriales para la planeación de su territorio, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda que el proyecto de Decreto incorpore mecanismos mínimos de publicidad y motivación del decreto que expida el alcalde, de forma que la decisión quede debidamente sustentada frente al modelo de ocupación del POT vigente y con ello garantizar a su vez la participación de los actores públicos y privados interesados en el desarrollo del proyecto.

Adicionalmente, la expresión "*en los casos en que sea requerida*" respecto de la autorización del Concejo municipal introduce una ambigüedad sobre cuándo es o no exigible dicha autorización, por lo anterior esta entidad, sugiere precisar con referencia expresa las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 1077 de 2015 los supuestos en que la autorización del Concejo es exigible.

En relación con la remisión que el numeral 2 hace al párrafo 2 del artículo 285 de la Ley 2294 de 2023, la CCB alerta sobre dos elementos que deben ser revisados por el Ministerio. En primer lugar, el inciso primero del artículo 285 del Plan Nacional de Desarrollo habilita a los municipios y distritos a revisar y ajustar su plan de ordenamiento territorial en el ámbito de influencia de proyectos estratégicos de transporte público cofinanciados por la Nación únicamente durante el periodo constitucional comprendido entre los años 2023 y 2026, por una sola vez y a iniciativa del alcalde. Una remisión genérica y permanente desde este proyecto de Decreto reglamentario a dicho artículo, podría generar inseguridad jurídica respecto de su aplicación una vez vencido el periodo previsto por el legislador, por lo que se sugiere precisar el alcance temporal de la remisión o aclarar que la habilitación se sujeta a los términos y vigencia establecidos en la Ley 2294 de 2023.

En segundo lugar, el párrafo 2 del mismo artículo 285 está expresamente referido a la normativa urbanística de la infraestructura de transporte y de los predios adquiridos o destinados para la operación del transporte público, y faculta a las administraciones a excluirlos de la exigencia de plan parcial o de otros instrumentos de planificación complementarios, o a adoptar un instrumento específico de planeación. Por lo anterior, la Cámara de Comercio de Bogotá propone que el numeral 2 precise que la remisión al párrafo 2 del artículo 285 opera exclusivamente en el ámbito de la infraestructura de transporte público y su área de influencia, y no como una habilitación general para cualquier proyecto que se desarrolle bajo el Derecho Real Accesorio de Superficie, de manera que se preserven el alcance y las finalidades definidas por el legislador.

10. El artículo 2.2.5.8.4.5 regula la titularidad de las licencias urbanísticas, respectivamente:

“Artículo 2.2.5.8.4.5. Titularidad de las licencias urbanísticas. Los superficiarios serán titulares de las licencias urbanísticas correspondientes a 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 superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud.

En todo caso, el superficiante deberá ser convocado en la forma prevista para la citación a vecinos y será obligación del curador urbano o la autoridad municipal competente notificarle el acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia urbanística y/o de las otras actuaciones.

Parágrafo. *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 superficiario solicitante deberá obtener 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.*

En este caso, previo a la licencia de reforzamiento estructural, deberá contar con la aprobación de la autoridad competente y/o del ente gestor a cargo de la infraestructura pública, en donde establezca las condiciones de las obras. (Subrayado fuera de texto original)

El inciso del parágrafo del artículo 2.2.5.8.4.5 indica que, para el caso de la licencia de reforzamiento estructural, se debe contar previamente con la aprobación de la autoridad competente y/o del ente gestor a cargo de la infraestructura pública; sin embargo, la norma no establece el procedimiento ni los tiempos para obtener dicha aprobación. Por lo anterior, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda que esta aprobación previa que debe realizar la autoridad competente o el ente gestor se extienda y aplique para las demás modalidades de licencia de construcción que intervengan el inmueble base (tales como ampliación, modificación, adecuación, entre otras), y que, asimismo, se definan expresamente el procedimiento y los plazos con los que contará dicha autoridad para expedir el pronunciamiento correspondiente.

11. El artículo 2.2.5.8.5.1 establece los contenidos mínimos de los estudios financieros y en su parágrafo 1 regula el mecanismo de resolución de discrepancias sobre dichos estudios:

“2.2.5.8.5.1. Estudios financieros. *La entidad superficiante o, en su caso, los terceros interesados deberán elaborar o presentar para aprobación los estudios financieros correspondientes, los cuales deberán contemplar como mínimo, los siguientes aspectos:*

(...)

Parágrafo 1. *En caso de presentarse discrepancias entre la entidad superficiante y el interesado o superficiario respecto de los supuestos, resultados o metodologías empleadas en los estudios financieros, incluidos los relacionados con avalúos, tasas de descuento o Tasa Interna de Retorno (TIR), la entidad superficiante podrá disponer la revisión de dichos estudios mediante expertos o consultores independientes con idoneidad técnica acreditada, o solicitar la elaboración de nuevos estudios o avalúos por terceros especializados. Los conceptos técnicos resultantes servirán como*

insumo para la determinación de la viabilidad del proyecto y de las condiciones económicas del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin perjuicio de los mecanismos de solución de controversias que se pacten en el contrato.

(...)” (Subrayado fuera de texto original)

La CCB alerta que el párrafo 1 faculta a la entidad superficiante para ordenar la revisión de los estudios financieros sin establecer un plazo máximo para que los expertos independientes emitan su concepto ni para que la entidad tome una decisión con base en dicho concepto. Esta omisión puede convertir la etapa de revisión de estudios financieros en un trámite de duración indefinida que desincentive la presentación de iniciativas privadas. De otra parte, el párrafo no define los criterios de “*idoneidad técnica acreditada*” que deben cumplir los expertos designados, lo que puede permitir la designación de personas sin la independencia o la experiencia suficiente respecto de las partes del contrato.

Ante lo anterior, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda fijar en el párrafo un plazo máximo para la emisión del concepto por parte de los expertos independientes, un plazo adicional para la decisión de la entidad superficiante, y los criterios de idoneidad e independencia que deben cumplir los expertos designados.

12. La Cámara de Comercio de Bogotá, alerta que varios de los artículos comprendidos en la Sección 6 y 7 sobre los “**ASPECTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE**” y las “**DISPOSICIONES FINALES**” del documento de articulado no contemplan ni procedimientos ni plazos para llevar a cabo las actuaciones que ahí se establecen, como se evidencia a continuación:

“SECCIÓN 6

ASPECTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.6.6. Otorgamiento de la escritura pública de declaración de construcciones autónomas y unidades superficiarias secundarias autorizadas por licencia de construcción. El notario verificará que la escritura pública, por medio de la cual se declaren las construcciones autónomas y/o las unidades superficiarias secundarias autorizadas en el área libre aprovechable, incluya los requisitos generales y específicos de ley, haga mención del folio de matrícula inmobiliaria donde se encuentra inscrito el Derecho Real Accesorio de Superficie y protocolice el acto administrativo con constancia de ejecutoria que concede las licencias urbanísticas correspondientes, junto con los planos aprobados por la autoridad competente.” (Subrayado fuera de texto original)

“Artículo 2.2.5.8.6.7 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. Radicada la solicitud de inscripción del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por las licencias urbanísticas correspondientes sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos correspondiente procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente a los del instrumento conforme lo determina la Ley 1579 de 2012.” (Subrayado fuera de texto original)

“Artículo 2.2.5.8.6.8 Calificación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la calificación del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, deberá verificar que se anexen los documentos y planos, que indiquen con precisión los linderos y especificaciones de la construcción autónoma, así como de todas y cada una de las unidades superficiarias derivadas.” (Subrayado fuera de texto original)

“Artículo 2.2.5.8.6.9. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria. Realizada la calificación del Instrumento Público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción en el área libre aprovechable, y la aprobación de los planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a habilitar tantos subfolios como unidades superficiarias secundarias se identifiquen, considerando las redacciones técnicas de linderos consignadas en la escritura pública objeto de inscripción.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos habilitará para cada unidad superficiaria secundaria un subfolio como folio accesorio, sobre el cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie de los bienes de uso público y/o fiscales, con el propósito de que tengan un manejo registral autónomo.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá verificar que la totalidad del área autorizada para construir conste en los subfolios habilitados, incluyendo las zonas de circulación, acceso y compartidas de las unidades superficiarias secundarias, que no podrá enajenar el superficiario.

Parágrafo transitorio. En tanto se dispone la creación de los subfolios del Derecho Real Accesorio de Superficie podrá incorporarse de manera transitoria en el folio del predio matriz, una vez se creen los subfolios, la Oficina de Registro migrará de oficio a cada uno los asientos registrales que correspondan, conservando prelación y rango, así como los gravámenes y medidas vigentes; en el folio del predio matriz se dejará constancia de esta remisión.” (Subrayado fuera de texto original)

“Artículo 2.2.5.8.6.12. Cancelación del Derecho Real Accesorio de Superficie en el inmueble base. La cancelación del Derecho Real Accesorio de Superficie en registro del inmueble base requerirá el otorgamiento por escritura pública y su posterior registro en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, bien sea que esta la suscriba autónomamente el superficiante por

cumplimiento del plazo, o en atención a una orden judicial o administrativa, o que la suscriban de mutuo acuerdo superficiante y superficiario.

(...)

Con la inscripción del mencionado acto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a la cancelación de las correspondientes anotaciones de gravámenes, limitaciones y medidas cautelares del Derecho Real Accesorio de Superficie. El levantamiento de las medidas cautelares no extingue las obligaciones tributarias que dieron lugar a su imposición. (Subrayado fuera de texto original)

“Artículo 2.2.5.8.6.16. Obligatoriedad del reporte en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA). Las entidades públicas del orden nacional titulares de bienes fiscales y/o de uso público deberán reportar en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA) las áreas potenciales de constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie. Asimismo, la inscripción del derecho real de superficie en el folio del inmueble base, deberá ser debidamente reportado por la entidad superficiante en el SIGA.” (Subrayado fuera de texto original)

“SECCIÓN 7

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 2.2.5.8.7.1 Incorporación de las construcciones realizadas por el superficiario en la base de datos catastral. La entidad superficiante informará al gestor catastral correspondiente sobre la determinación del área libre aprovechable y sobre las construcciones y edificaciones, con el fin de que sea incorporada en la base catastral de conformidad con el Decreto 1170 de 2015 y las resoluciones expedidas por el IGAC.

(...)

Con la extinción del Derecho Real Accesorio de Superficie, se procederá a incorporar las construcciones y edificaciones realizadas por el superficiario dentro de la ficha predial del inmueble base, conforme lo dispuesto en este Decreto y en las respectivas resoluciones expedidas por el IGAC.” (Subrayado fuera de texto original)

Con el fin de garantizar una norma clara, coherente, suficiente y de fácil aplicación para los diferentes actores del territorio, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda incorporar de manera expresa los plazos y los procedimientos detallados para cada una de las actuaciones e inscripciones asignadas a las notarías, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a los gestores catastrales y a las entidades públicas nacionales en las secciones mencionadas.

13. El artículo 2.2.5.8.6.16 establece la obligatoriedad del reporte en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA) para las entidades del orden nacional:

“Artículo 2.2.5.8.6.16. Obligatoriedad del reporte en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA). Las entidades públicas del orden nacional titulares de bienes fiscales y/o de uso público deberán reportar en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA) las áreas potenciales de constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie. Asimismo, la inscripción del derecho real de superficie en el folio del inmueble base, deberá ser debidamente reportado por la entidad superficiante en el SIGA.” (Subrayado fuera de texto original)

El artículo 2.2.5.8.6.16 impone la obligación de reporte en el SIGA exclusivamente a las entidades públicas del orden nacional, pese a que el artículo 2.2.5.8.1.3 del proyecto normativo habilita también a las entidades departamentales, distritales y municipales para actuar como superficiantes. Lo anterior limita la disponibilidad de información consolidada sobre el instrumento, en tanto los Derechos Reales Accesorios de Superficie constituidos por entidades territoriales no quedarían registrados en el SIGA, dificultando la conformación de un inventario nacional y el seguimiento integral de su implementación.

La Cámara de Comercio de Bogotá reconoce que las entidades territoriales presentan capacidades institucionales y técnicas heterogéneas, por lo que una obligación de reporte uniforme podría resultar de difícil cumplimiento, particularmente para los municipios de menor categoría. En este sentido, recomienda evaluar alternativas que permitan consolidar la información a nivel nacional bajo criterios de gradualidad, tales como: (i) un esquema de reporte diferenciado según la categoría del municipio o departamento, (ii) la consolidación de la información por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de fuentes existentes como el registro inmobiliario y el catastro, o (iii) la articulación del SIGA con los sistemas de información catastral y registral, de forma que la trazabilidad del instrumento no dependa exclusivamente del reporte directo de cada entidad territorial.

14. La Memoria Justificativa de este proyecto de Decreto reglamentario, en el componente de racionalización de trámites, sostiene lo siguiente:

“En desarrollo de las disposiciones vigentes sobre racionalización de trámites y simplificación de cargas administrativas, se verifica que el articulado del presente proyecto de decreto reglamentario sobre el derecho real de superficie no incorpora, no adopta ni crea nuevos trámites administrativos a cargo de los particulares, de otras entidades públicas o de terceros interesados, en los términos definidos por la normativa aplicable sobre gestión y racionalización de trámites.” (Subrayado fuera de texto original)

La Cámara de Comercio de Bogotá considera que esta afirmación no se ajusta integralmente al contenido del articulado. En primer lugar, el párrafo del artículo 2.2.5.8.4.5 introduce la exigencia de obtener una licencia urbanística en la modalidad de reforzamiento estructural cuando el análisis de vulnerabilidad concluya que es necesario intervenir el inmueble base, supeditando dicha licencia a la aprobación previa de la autoridad competente o del ente gestor a cargo de la infraestructura pública. Si bien la modalidad de licencia de reforzamiento estructural existe en la normativa vigente, su exigencia condicionada en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie y la incorporación de un acto previo de aprobación a

cargo de la entidad superficiante configuran una carga administrativa nueva a cargo del superficiario, sin establecer el mecanismo y procedimiento de aprobación por parte de la entidad superficiante.

En segundo lugar, el numeral 2 del artículo 2.2.5.8.4.1 habilita a las administraciones distritales y municipales a expedir un decreto del alcalde —previa autorización del Concejo, cuando corresponda— para incorporar el área libre aprovechable a los tratamientos urbanísticos de renovación o desarrollo y definir condiciones de edificabilidad y usos. Este mecanismo, si bien se enmarca en la autonomía territorial, comporta una actuación administrativa específica derivada de la aplicación del instrumento, cuyo costo administrativo recae sobre la entidad territorial.

15. La Memoria Justificativa del proyecto de Decreto reglamentario, al describir el componente urbanístico, afirma lo siguiente:

“En cuanto al componente urbanístico, se establece que las edificaciones que se construyan bajo el amparo del Derecho Real Accesorio de Superficie deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente. Para tal efecto, se prevén tres mecanismos alternativos: i) aplicación directa de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y sus instrumentos de desarrollo; ii) aplicación de normas contenidas en instrumentos de planeación intermedia; y iii) incorporación del área a tratamientos de desarrollo o renovación mediante decreto del alcalde, permitiendo establecer normas de edificabilidad y usos específicas. Estas disposiciones garantizan la viabilidad normativa de los desarrollos proyectados, respetando la autonomía de las entidades territoriales en materia de ordenamiento.”
(Subrayado fuera de texto original)

No obstante, una vez revisado el texto del artículo 2.2.5.8.4.1 del proyecto de Decreto, la Cámara de Comercio de Bogotá observa que el articulado no estructura los tres mecanismos alternativos con la claridad expuesta en la Memoria Justificativa. En efecto, el numeral 1 del artículo agrupa, en un solo bloque, la aplicación de las normas generales del POT y la de instrumentos de planeación intermedia, presentando esta última como una regla supletoria —y no como un mecanismo autónomo—, en tanto el numeral 2 regula la incorporación del área a tratamientos de renovación o desarrollo mediante decreto del alcalde. Esta redacción no refleja la estructura de tres alternativas enunciada en la Memoria Justificativa, ni delimita los supuestos en que procede cada una, ni establece reglas de cierre frente a vacíos urbanísticos.

En consecuencia, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda reorganizar el artículo 2.2.5.8.4.1 de manera que cada uno de los tres mecanismos descritos en la Memoria Justificativa quede expresamente identificado como una alternativa autónoma, precisando: (i) los supuestos en que procede cada mecanismo; (ii) la autoridad responsable de su aplicación; y (iii) la regla aplicable cuando ninguno de los tres mecanismos resulte directamente operativo. De esta forma, el articulado guardará coherencia con la justificación normativa expuesta y se reducirán los espacios de interpretación divergente para las administraciones distritales y municipales, las curadurías urbanas o secretarías de planeación y los superficiarios.

16. La Memoria Justificativa del proyecto de Decreto reglamentario afirma que la entidad implementará mecanismos de monitoreo y reporte que permitan evaluar, de manera periódica, los resultados en el acceso temporal a vivienda digna y el cumplimiento de la finalidad social del proyecto, fortaleciendo así la transparencia, la rendición de cuentas y la mejora continua del modelo:

“La entidad implementará mecanismos de monitoreo y reporte que permitan evaluar, de manera periódica, los resultados en el acceso temporal a vivienda digna y el cumplimiento de la finalidad social del proyecto, fortaleciendo así la transparencia, la rendición de cuentas y la mejora continua del modelo.” (Subrayado fuera de texto original)

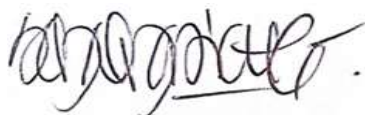
Sin embargo, una vez revisado el articulado del proyecto de Decreto, la Cámara de Comercio de Bogotá no encuentra disposición alguna que materialice esta declaración. El artículo 2.2.5.8.6.16, único referido al reporte de información, se limita a la obligación de cargue en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA) por parte de las entidades del orden nacional, sin establecer indicadores de seguimiento, periodicidad de evaluación, autoridad responsable de consolidar los resultados ni rutas de rendición de cuentas frente al cumplimiento de la finalidad social del instrumento. Esta omisión es particularmente relevante en los proyectos destinados al acceso temporal a vivienda digna, donde el seguimiento al cumplimiento de la finalidad social es presupuesto de la legitimidad pública del instrumento.

En este sentido, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio incorporar un artículo en el Capítulo 8 que desarrolle el sistema de monitoreo, seguimiento y reporte anunciado en la Memoria Justificativa, precisando como mínimo: (i) los indicadores de resultado e impacto sobre el acceso temporal a vivienda digna y el cumplimiento de la finalidad social; (ii) la periodicidad de los reportes; (iii) la autoridad responsable de su consolidación y publicación; y (iv) los mecanismos de rendición de cuentas ante la ciudadanía. Sólo de esta forma la declaración contenida en la Memoria Justificativa encontrará respaldo normativo en el articulado y se garantizará la transparencia y mejora continua del modelo.

Adicionalmente, la CCB propone incluir en el Capítulo 8 un artículo que desarrolle los mecanismos de información y participación ciudadana aplicables a los procesos de constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sobre bienes de uso público, garantizando que los actores del territorio puedan pronunciarse sobre la intervención antes de la firma del contrato, con indicación de la autoridad responsable de adelantar el proceso participativo, el plazo mínimo de convocatoria y la forma de incorporar las observaciones ciudadanas en la decisión de la entidad pública.

17. Por último, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelantar un proceso amplio de socialización del proyecto normativo con los diferentes actores del territorio antes de su expedición definitiva, involucrando a los municipios y distritos, a las entidades públicas que pueden actuar como superficiantes, a las autoridades de planeación, a las curadurías urbanas, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a los gestores catastrales, a los gremios y al sector financiero, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica y la aplicabilidad efectiva del instrumento en su implementación.

Desde la CCB esperamos que, con estas recomendaciones, se logre aportar al desarrollo de una norma clara, coherente, suficiente y de fácil aplicación por parte de los diferentes actores, en el marco de este proyecto de Decreto relacionado con la reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie. De ser necesario, nos ponemos a disposición para ampliar y profundizar estas consideraciones.



SCHALMA DÍAZ-GRANADOS ABADÍA
Vicepresidenta Articulación Público Privada (E)
Cámara de Comercio de Bogotá

Aprobó: Schalma Díaz Granados

Revisó: Claudia Patricia Velasquez, Directora de Gestión Pública y Ciudadana

Consolidó: Luis Ernesto García Barrios, Coordinador de Gestión Regulatoria

Elaboró: Ana María Henao, Coordinadora de Ordenamiento Territorial y Sebastián Beltrán, profesional junior, Coordinación de Ordenamiento Territorial