Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Junio de 2025

La edición de junio de nuestra newsletter, dedicada a los temas más relevantes del sector urbanístico e inmobiliario en Colombia, se enfoca en novedades sobre temas de tierras, urbanísticos y novedades jurisprudenciales.

Suelo rural

Determinados los lineamientos sobre la opción privilegiada de compra en el marco de la reforma agraria

Mediante el Decreto 033 de 2025 -expedido por el gobierno nacional con la finalidad de dar celeridad y articular los procedimientos de negociación para la adquisición de predios rurales, al igual que el desarrollo de mecanismos para su implementación con relación al servicio público notarial y registral-, se desarrolló la opción de compra privilegiada para que la Agencia Nacional de Tierras (ANT) adquiera predios rurales en las zonas priorizadas para la reforma agraria. Al respecto la Superintendencia de Notariado y Registro emitió la Circular CIR-2025-000184-4 de 27 de mayo de 2025, por medio de la cual determinó los lineamientos para el ejercicio de la opción y enlistó los municipios priorizados para el ejercicio de la misma.

Urbanístico

Publicado un proyecto de decreto sobre los derechos de construcción para la conservación de áreas ecológicas en Bogotá

La Secretaría Distrital de Ambiente publicó el proyecto de decreto por medio del cual se busca modificar el Decreto Distrital 626 de 2023 que reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal en Bogotá. Para fomentar la restauración y conservación de áreas ecológicas y asegurar la conectividad ecológica de la ciudad de Bogotá, el decreto tiene la intención de (i) regular de manera más eficiente el mercado de certificados de derechos de construcción, garantizando así la ejecución eficiente de dicho instrumento; (ii) asegurar una oferta suficiente de metros cuadrados de construcción transables; (iii) promover la restauración y conservación de áreas ecológicas; y (iv) garantizar la transparencia y trazabilidad en la comercialización de los certificados.

Se levantan zonas de reserva del sector norte de Bogotá

Mediante la Resolución No. 0879 de 2025 y en el marco de la función social y ecológica de la propiedad y de las funciones enmarcadas en el Decreto 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación evocó la facultad que tiene la entidad para adoptar, incorporar o levantar zonas de reserva necesarias para la infraestructura pública, basándose en estudios técnicos y análisis específicos. Teniendo en cuenta lo anterior y previo estudio, la resolución levantó las zonas de reserva del sector norte (señaladas en el mapa NOR-06 del Decreto Distrital 557 de 2023), identificadas como "suelo de reserva espacio público" y "suelo de reserva equipamientos", siendo estos levantamientos dentro de las Unidades de Planeamiento Local – UPL Britalia, Toberín, Usaquén, Niza y Torca que conforman el sector norte y se dictan otras disposiciones.

Políticas nacionales

El Consejo de Estado suspendió los efectos jurídicos del decreto del Gobierno Nacional que buscaba convocar consulta popular nacional

El Gobierno Nacional, a través del Decreto 0639 del 11 de junio de 2025**,** convocó a una consulta popular nacional para el 7 de agosto de 2025, con el objetivo de que los ciudadanos decidieran sobre doce preguntas de "trascendencia nacional" relacionadas con la regulación laboral. No obstante, conforme a la demanda de nulidad de dicho decreto presentada por varios senadores de la República, la Sección Quinta del Consejo de Estado, mediante auto 8600 de 18 de junio de 2025, ordenó la suspensión provisional de dicho decreto, argumentando que la norma fue expedida sin los requisitos fundamentales para su validez, entre estos, la carencia de sustento fáctico y sin el concepto previo favorable del Senado de la República

Jurisprudencia

La Corte Constitucional amparó el derecho al debido proceso de opositores en un caso de restitución de tierras

La Corte Constitucional, mediante sentencia SU-191 de 2025, revisó la acción de tutela interpuesta por Agroindustrias Villa Claudia S.A. contra la decisión de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cúcuta, que había ordenado, mediante sentencia del 16 de septiembre de 2019, la restitución de tierras. La Corte identificó un defecto fáctico en modalidad negativa debido a la falta de consideración de todas las pruebas disponibles para determinar la buena fe exenta de culpa de la empresa. Así las cosas, según comunicado de prensa del 21 y 22 de mayo, la Corte ordenó una nueva valoración probatoria integral por parte del Tribunal Superior de Cúcuta para que adopte nuevamente una decisión con respecto a la configuración o no de la buena fe exenta de culpa, en el marco de la Ley 1448 de 2011.

Contacta con nuestros profesionales

Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro
@garrigues.com

Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero
@garrigues.com

Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz
@garrigues.com

Más información:

Inmobiliario

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4
Bogotá D.C. (Colombia)
T +57 601 326 69 99
bogota@garrigues.com

Síguenos en:

© 2025 J&A Garrigues, S.L.P.| La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.