



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



Derecho Real de Superficie

Dirección de Espacio Urbano y Territorial –DEUT–
Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales

Julio 2025



Instrumento DRS

1. Antecedentes y Marco Normativo



Ley 1955 Plan Nacional de Desarrollo
Artículo 97 numeral 8

En el marco de la Ley del Plan Nacional de Desarrollo se creó el nuevo **Derecho Real de Superficie**.

Destinación de los recursos:

Fuentes de financiación para los Sistemas de Transporte.



Ley 2079 Ley de Vivienda y Hábitat
Artículo 54

Dispuso que el **Derecho Real de Superficie** puede ser hasta 80 años y algunos ajustes en materia tributaria (sujeción pasiva).



Ley 2294 Plan Nacional de Desarrollo
Artículo 284

Mayor alcance del Instrumento (no es solo transporte) pero si se usa infraestructura transporte financia Sistemas.

Creación de Sub- folios.



Instrumento DRS

2. Aspectos claves del instrumento

¿Qué es el Derecho Real de Superficie?

Es un Derecho Real Accesorio, de origen contractual, enajenable y oneroso. Sin afectación del uso público, ni la prestación del servicio de transporte (cuando aplique), no restringe la propiedad del inmueble base del superficiante.



1. Superficiante

Entidad pública propietaria de un bien inmueble, fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte.

2. Superficiario

A quien se le otorga el Derecho Real Accesorio de superficie.

Instrumento DRS

2. Aspectos claves del instrumento

OBJETO

Reglamenta las condiciones técnicas, jurídicas, contractuales, urbanísticas, notariales, financieras y registrales para implementar el Derecho Real de Superficie sobre bienes fiscales o de uso público, permitiendo su aprovechamiento sin afectar su dominio ni su uso público.

ALCANCE

Autoriza a entidades públicas a otorgar a terceros, mediante contrato oneroso, la facultad de construir y explotar edificaciones en áreas libres de predios fiscales o de uso público, incluso si no están vinculados a infraestructura de transporte, siempre que no se altere su destinación original.



Instrumento DRS

2. Aspectos claves del instrumento

Partes involucradas

En el contrato participan el superficiante (entidad pública), el superficiario primario (beneficiario directo del DRS) y posibles superficiarios secundarios (a quienes se transfieren unidades construidas).

Limitaciones

No se permite al superficiario adquirir el dominio del inmueble por prescripción. Tampoco puede ceder su posición contractual sin autorización previa, expresa y escrita del superficiante, que debe constar en escritura pública inscrita.

Condiciones contractuales

El contrato debe contener el plazo (máximo 80 años), condiciones de reversión, obligaciones, retribución económica, forma de pago, licencias y garantías para evitar el incumplimiento del superficiario. Se exige la elaboración de estudios técnicos, jurídicos, financieros y urbanísticos previos. Las construcciones deben cumplir normas del POT, estructurales y de licenciamiento; el superficiario será su titular y responsable..



Instrumento DRS

2. Aspectos claves del instrumento



Normas urbanísticas aplicables al DRS

Las edificaciones desarrolladas en virtud del Derecho Real de Superficie deberán sujetarse a las normas urbanísticas vigentes, pudiendo aplicarse las del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), instrumentos de planeación intermedia o, excepcionalmente, aquellas adoptadas mediante decreto del alcalde para tratamientos de desarrollo o renovación, garantizando la adecuación normativa del proyecto a la infraestructura existente y a los usos permitidos.

Retribución económica

Puede consistir en pagos únicos, periódicos o en especie (ej. metros cuadrados construidos). Debe definirse con base en avalúos, costos de construcción, rentas proyectadas y tasas de descuento, garantizando beneficio fiscal y sostenibilidad.

Instrumentos notariales y registrales

El DRS debe constituirse mediante escritura pública registrada en el folio del inmueble base, pudiendo abrirse subfolios para cada unidad construida. La cancelación implica reversión de las mejoras y cierre registral.

Instrumento DRS

2. Aspectos claves del instrumento

¿Cuál es el alcance del instrumento?

Realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos los atributos de uso, goce y disposición de estas, las cuales pueden soportar gravámenes y limitaciones al dominio.

¿Cuáles son los requerimientos para su constitución?



A

Estudio técnico, financiero y jurídico

B

Reglas propias de contratación que rigen a las entidades estatales.

C

Escritura pública de constitución del DRS sobre el Área Libre Aprovechable del Ben Fiscal-Bien de Uso Público.

Instrumento DRS

3. Conceptos relevantes del instrumento

A. Área libre aprovechable –ALA–

Son las áreas vinculadas a un bien fiscal o de uso público destinado a infraestructura de transporte, de propiedad exclusiva de una entidad pública superficiante, que pueden entregarse a un tercero superficiario primario, sin que se afecte el servicio de transporte.

B. Infraestructura de Transporte

sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado

[Ley 1682 de 2013. Art. 4°. Integración de la infraestructura de transporte]

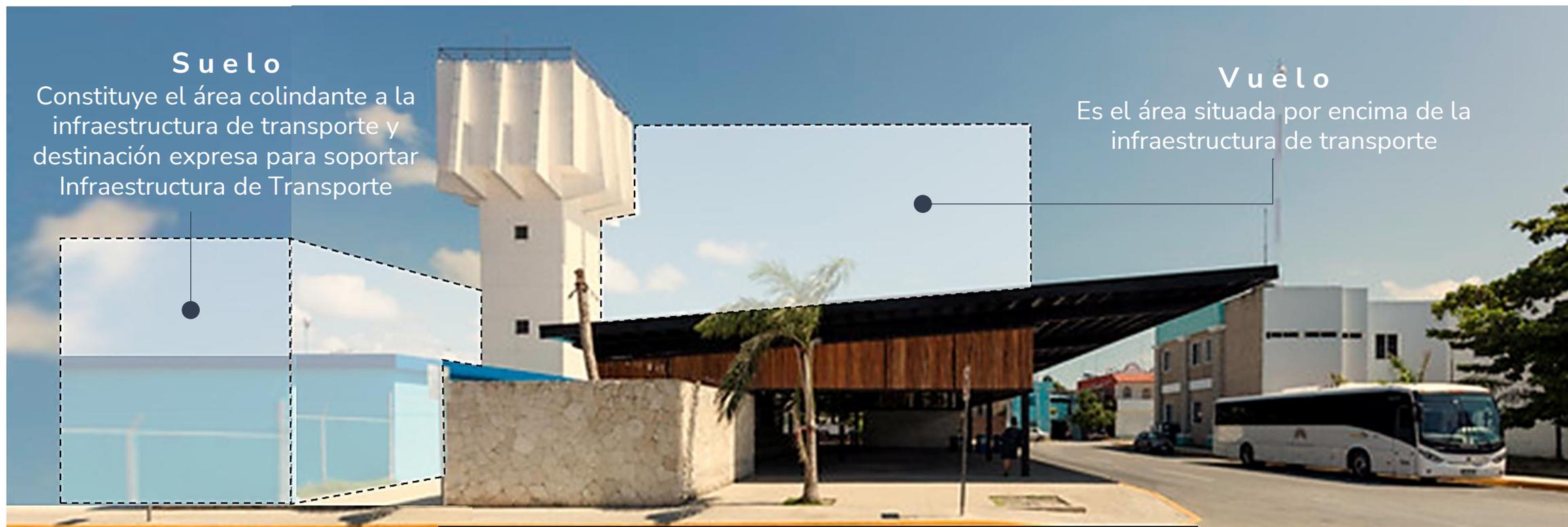
C. Área útil para aprovechamiento

Es el área en vuelo, en suelo o en el subterráneo de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte, que puede tener construcciones o edificaciones conforme a la normatividad de ordenamiento territorial y demás normas urbanísticas vigentes.



Instrumento DRS

4. ¿Dónde puede habilitarse el instrumento?



Parte profunda del terreno donde estructural y técnicamente se pueden realizar construcciones o edificaciones a manera de aprovechamientos superficiales de los inmuebles base.



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

