

 La vivienda y el agua son de todos Minvivienda	FORMATO: INFORME GLOBAL DE OBSERVACIONES	Versión: 5.0
	PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	Fecha: 24/12/2020
		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	Eduardo José Arredondo Daza	
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 como instrumento de financiación de la infraestructura de transporte contenido en el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021	
Objetivo del proyecto de regulación	El decreto reglamentario del Derecho Real de Superficie, además de ejercer la potestad reglamentaria dispuesta en la Constitución, busca determinar las condiciones, elementos y requisitos propios que requiere la contratación, registro y ejecución de este nuevo derecho real creado por la Ley 1955 y Ley 2079. Si bien es cierto la ley en su condición constituye fuente material y formal suficiente para la contratación, incluyendo formalidades, ejecución y demás vicisitudes de este nuevo instrumento de financiación, se erige en necesaria la definición de las condiciones generales, condiciones de contratación, de licenciamiento y demás disposiciones generales que deben considerarse en la utilización de este instrumento de desarrollo urbano y financiación.	
Fecha de publicación del informe	29/04/2022	
Descripción de la consulta		
Tiempo total de duración de la consulta:	15 días	
Fecha de inicio	25-feb-22	
Fecha de finalización	12-mar-22	
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	
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	Página web	
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Correo electrónico: HRodriguez@minvivienda.gov.co	
Resultados de la consulta		
Número de Total de participantes	12	

Número total de comentarios recibidos	171		
Número de comentarios aceptados	76	%	44%
Número de comentarios no aceptadas	95	%	56%
Número total de artículos del proyecto	2		
Número total de artículos del proyecto con comentarios	1	%	50%
Número total de artículos del proyecto modificados	1	%	100%

Consolidado de observaciones y respuestas

No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	7/03/2022	Transmilenio S.A	<p>Comentario de forma (error escritura en rojo):</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>(...) de que tratan el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, y el artículo 54 de la Ley 2079 de 2020. y es aplicable a las entidades públicas titulares absolutas de bienes inmuebles fiscales (...)</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
2			<p>Comentario de forma (error escritura en rojo):</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones:</p> <p>"(...) Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie. Es el área en vuelo o en suelo de un bien inmueble fiscal (...)"</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
3			<p>Comentario de forma (error escritura en rojo):</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.7 Impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones, expensas, obligaciones urbanísticas.</p> <p>(...) pagos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que se requieran para la constitución del derecho de real de superficie (...)</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

4			<p>Observación de fondo:</p> <p>De la definición señalada en el proyecto de Decreto no se observa una diferencia entre Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie y Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie. En ese sentido, no se entiende la razón de ser de la existencia de las dos figuras con sus definiciones propias.</p> <p>Adicionalmente, en la definición de “Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie”, no resulta claro y viable que en todos los casos este tipo de área “está afecta al uso público” y puede presentarse que esta condición no aplique en todos los bienes fiscales que potencialmente podrían utilizarse para la aplicación del DRS.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
---	--	--	---	----------	---

5			<p>Observación de fondo:</p> <p>En la definición de “Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos”, se establece que es el documento expedido por la autoridad de planeación del municipio o distrito “en el cual se identifica el área libre aprovechable del respectivo inmueble base, se deberá indicar con precisión del cuadro áreas y linderos en los planos respectivos”, en el marco de las funciones y competencias asignadas a las autoridades de planeación municipales o distritales, las mismas deberán certificar la norma urbana aplicable a (los) predio(s) en los que se pretenda dar aplicación al DRS pero no ser responsables en señalar y alinear dichas áreas, lo cual debería ser una función y competencia de la entidad superficiante como propietario de (los predio(s) e interesada en dar aplicación al DRS.</p> <p>La naturaleza del “Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos”, tal como su propio nombre lo indica es señalar la normatividad urbana aplicable a(los) predio(s), acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Otorgarse a este concepto la función de precisar el área y sus linderos, podría desbordar las competencias de las autoridades de planeación y desconocer el rol a desempeñar por la entidad pública superficiante como propietaria.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
6			<p>Por tal razón, el cuadro de áreas y linderos, deberían constar en los documentos precontractuales y en la correspondiente escritura donde consta el contrato de derecho real de superficie.</p>	Aceptada	

7			<p>Observación de fondo:</p> <p>Sobre la definición de “construcción autónoma”, se debería señalar que para efectos si la misma requiere o no contar con licencia de construcción se debería tener en cuenta si es una edificación convencional o no. Si bien la noción general del DRS se plantea para proyectos de alto impacto, es probable que, a través de un DRS se construyan construcciones temporales que no requieran de licencia de construcción.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
8			<p>Observación de fondo:</p> <p>En la definición de “infraestructura de transporte”, se sugiere agregar que la misma está integrada por los elementos enunciados en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

9			<p>Observación de fondo:</p> <p>En la definición de “Superficiario primario se contempla que “Es el tercero persona natural, jurídica, pública o privada, incluidos los patrimonios autónomos y Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios, que en virtud del contrato de superficie tienen derecho de 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, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante.”. En aplicación del artículo 7 de la Ley 80 de 1993 y por la remisión que se hace en este proyecto al estatuto de contratación, se debería incluir Uniones Temporales o Consorcios figuras asociativas que si bien no constituyen una persona jurídica, si son propias de la tipología contractual moderna como manifestación del join venture.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
---	--	--	--	----------	---

10			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1</p> <p>De esta redacción pareciera ser que existen dos DRS, uno general cuyo plazo es 30 años prorrogables por otros 20 más y un DRS específicos para infraestructura de transporte cuyo plazo puede ser de 80 años.</p> <p>Acorde a la legislación, el DRS es un instrumento de financiación de infraestructura de transporte, razón por la cual, no se comprende la diferenciación realizada en el proyecto de norma señalada anteriormente. Esta situación podría presentarse para diferentes interpretaciones en cuanto al plazo máximo por el que se podría otorgar el DRS.</p> <p>Por este motivo, se sugiere dejar únicamente el plazo máximo de 80 años con prorrogas incluidas, teniendo en cuenta que engloba la condición anterior y la norma quedaría más clara, teniendo presente que, en todo caso, la determinación del plazo del derecho real de superficie obedecerá al modelo financiero planteado en los estudios previos del contrato.</p> <p>En cuanto al párrafo de este artículo al mencionar "el pago de los cánones o contraprestaciones", se sugiere hacer referencia solo a la "retribución"</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	--	----------	---

11			<p>enunciada en el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, teniendo en cuenta que dicha retribución podría ser en especie y como tal no habría lugar a un "pago", en términos estrictos.</p> <p>En relación con el mismo artículo, se sugiere no limitar la destinación de los recursos a solo la infraestructura, teniendo en cuenta que también pueden destinarse a la operación del sistema de transporte público, siendo esta la principal necesidad actual de los SITM.</p> <p>Asimismo, es probable que la infraestructura de transporte ya se encuentre financiada y, por lo tanto, no se requiere que los recursos se destinen a su financiación.</p> <p>En ese sentido, el artículo 2.2.5.8.6.4 propuesto, resulta suficiente para establecer la destinación de los recursos.</p>	Aceptada	
12			<p>Observación de Fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1</p> <p>Debería señalarse expresamente que las entidades que no estén sujetas al estatuto de contratación, podrán aplicar la normatividad o régimen jurídico que les resulte aplicable, acorde a su naturaleza o estatutos.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

13			<p>Observación de Fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2</p> <p><u>“Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, contar con disponibilidad de servicio públicos domiciliarios para el potencial de desarrollo, o estar en el perímetro urbano o encontrarse en áreas o predios urbanizados y no deben tener restricciones para ser edificadas”</u></p> <p>De lo subrayado no resulta claro si el(los) predio(s) basta con estar en el perímetro urbano o se requiere contar con las otras dos condiciones, es decir, contar con disponibilidad de servicios públicos o haberse realizado una actuación de urbanización sobre los mismos.</p> <p>De ser predicable en conjunto todas las condiciones, estas no deberían ser una condicionante para adelantar el proyecto mediante DRS. Se debería señalar que si el predio no esta urbanizado, la ejecución de la edificación queda condicionado a la urbanización que adelante por su cuenta el superficiario primario.</p>	No aceptada	<p>El artículo señala condiciones como primera condición que el área libre aprovechable se encuentre libre para su utilización o edificación; como segunda condición que cuente con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, o en defecto de tal disponibilidad, encontrarse en el perímetro urbano o en defecto de las dos encontrarse en predios o áreas urbanizadas y finalmente una tercera condición copulativa negativa sobre restricciones para edificación; por lo que dado el comentario, no se requiere cumplir todas las opciones del segundo requisito, no obstante lo anterior se incluyó una conjunción copulativa para indicar mayor claridad en el texto del artículo</p>
----	--	--	--	-------------	---

14			<p>Observación de Fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Numeral 1. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Teniendo en cuenta que el artículo 2.2.5.8.3.1 habilita la posibilidad de otorgar el DRS bajo el derecho privado (según las reglas de contratación que le apliquen a las entidades no sometidas al estatuto de contratación estatal), se sugiere que los estudios que se exigen en el proyecto de decreto, puedan ser adelantados por un particular interesado en ser superficiario y que la entidad pública adelante un proceso de validación de los mismos (similar a como funcionan las APP de iniciativa privada). En este caso podría establecerse que el particular debe cubrir los costos asociados a dicha validación.</p> <p>En relación a este artículo, se debe anotar que, las necesidades de financiamiento no necesariamente son relacionadas con la infraestructura de transporte, sino en general de la prestación del servicio de transporte público. En ese sentido, se sugiere ajustar acorde a la observación realizada en párrafos anteriormente y vinculada con la destinación de los recursos según el artículo 2.2.5.8.6.4 propuesto.</p> <p>Igualmente, respecto “al pago del canon <u>al</u> superficiario”, se sugiere hacer referencia solo a "retribución" conforme al artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, teniendo en cuenta que dicha retribución podría ser en especie y como tal no habría lugar a un "pago".</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia en lo referente a la retribución, en lo relacionado a que los estudios puedan ser adelantados por un interesado, como quiera que existe la posibilidad de aplicar un régimen diferente al público, el texto reglamentario no puede acotar el principio de la autonomía privada de las partes
15				No aceptada	

16			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2 – Numeral 2. Estudio jurídico.</p> <p>“Debe hacerse la delimitación del área libre aprovechable, lo cual puede hacerse mediante la redacción técnica de linderos unida a las coordenadas planas en un sistema similar al Magna Sirgas, y el correspondiente cuadro de áreas edificables.”, se sugiere que este tipo de información haga parte del estudio técnico de que trata el artículo anterior, por tener relación con el mismo y no del estudio jurídico.</p> <p>Sobre “El superficiante deberá realizar la supervisión del contrato, incluyendo el debido seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto del contrato.” Esto no haría parte del contenido de los estudios jurídicos, sino que sería una obligación del superficiante, por lo tanto, se sugiere incluir en los contenidos mínimos del contrato que debe constar por escritura pública.</p>	No aceptada	<p>La inclusión en el estudio jurídico de la delimitación del área se requiere para que el mismo sea incluido en el texto de la escritura pública, por ello se señala que debe incluirse con la redacción técnica de linderos y con las coordenadas. La mención que de la determinación del área libre aprovechable en el estudio técnico obedece a un objetivo más técnico de establecer la zona en que se ejerce el instrumento. En lo referido a la supervisión se ajusta la redacción del mismo para mayor claridad.</p>
----	--	--	--	-------------	--

17			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2 - 2.1. Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.</p> <p>“Análisis del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito en el que se pretenda otorgar el derecho real accesorio de superficie, así como los instrumentos que los desarrollan o complementen, del lugar en donde se encuentre el inmueble base con la finalidad de establecer la viabilidad jurídica del otorgamiento del derecho desde las normas urbanísticas respecto a los usos permitidos, aprovechamientos y <u>obligaciones de cesiones.</u>” En relación a lo subrayado, se debe señala que, dependiendo del Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y distrito, las obligaciones no son solo de cesiones, razón por la cual, se sugiere plantearlo en genérico así: “<u>cumplimiento de obligaciones urbanísticas</u>”</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
18			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.2.</p> <p>Se sugiere revisar la necesidad del párrafo contemplado en este artículo, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo siguiente (2.2.5.8.5.3)</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

19			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.7 Impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones, expensas, obligaciones urbanísticas.</p> <p>Si el artículo 2.2.5.8.5.4. señala que el titular de la licencia de construcción serán los superficiarios primarios, se sugiere que las obligaciones urbanísticas sean responsabilidad del titular de la licencia, es decir, los superficiarios primarios.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
20	8/03/2022	Empresa Metro de Bogotá (EMB)	<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 1: DEFINICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>Se recomienda aclarar para el caso (termino subrayado) "(...)" como instrumento de financiación del sistema de transporte de que tratan el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, y el artículo 54 de la Ley 2079 de 2020, y es aplicable a las entidades públicas titulares o a quien tenga a cargo la titularidad absoluta de bienes inmuebles fiscales (...)"</p>	No aceptada	El numeral 8 de la Ley 1955 señala que el superficiante es la entidad pública con titularidad absoluta, y no dispone la posibilidad sugerida, de incluirse la recomendación, podría desbordarse la competencia de potestad reglamentaria.

21			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 1: DEFINICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Se recomienda realizar un ajuste sobre la definición del Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie, teniendo como redacción la siguiente: “Es el área destinada a la infraestructura de transporte, en relación con lo definido en el documento de ordenamiento municipal, que por su naturaleza o por su destinación jurídica está afecta al uso público y sobre la cual puede ser objeto de explotación mediante Derecho Real de Superficie”.</p> <p>En relación con el “certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos”, se sugiere incluir: “es el documento emitido por la Secretaría de Planeación de la entidad territorial o de la entidad que esté habilitada por medio del instrumento de planeación territorial local.</p> <p>Se recomienda realizar un ajuste sobre la definición de “Infraestructura de transporte. Es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados en los ámbitos determinados por los planes de ordenamiento territorial, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.”</p>	Aceptada	<p>Se realiza el ajuste en la definición del área de uso público en el marco del Derecho Real de Superficie, no obstante en la definición de Certificado de uso del suelo, no se realiza el ajuste por cuanto se encuentra la regla "o quien haga sus veces" que resulta ser más amplia que la sugerida. En lo referente a la definición de infraestructura de transporte no se incluye pues por disposición legal el instrumento puede ejecutarse sobre los bienes destinados a la infraestructura de transporte sin incluir el ámbito señalado.</p>
----	--	--	---	----------	---

22		<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 2: ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>Se recomienda ajustar el párrafo dos del presente artículo de la siguiente manera:</p> <p>“El derecho real accesorio de superficie puede ser concedido por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas; la determinación del plazo del derecho real de superficie obedecerá al modelo financiero planteado en los estudios previos del contrato.”</p> <p>Del mismo modo, el artículo 2.2.5.8.2.1. establece que “(...) El superficiario primario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de 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 las mismas, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la</p>	Aceptada	<p>Se ajusta el párrafos dos del artículo conforme a la sugerencia. En lo referido al segundo comentario no se incluye en la medida en que las normas urbanísticas sobre usos del suelo, edificabilidad, etc, corresponden al ejercicio mismo de la autonomía territorial, y la reglamentación del instrumento no tiene ese alcance.</p>
----	--	---	----------	--

			<p>prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante (...)" (Subrayado fuera de texto).</p> <p>Sobre lo anterior no es claro si la normativa para el derecho real accesorio de superficie para suelo de infraestructura que hace parte de la delimitación de planes parciales deba reglamentarse en el marco de formulación del plan parcial. En particular, se considera que para los casos en los que el plan parcial no asigne aprovechamientos a los suelos de infraestructura en el reparto equitativo de cargas y beneficios, estos podrán concretarse a través del instrumento del Derecho real de superficie.</p>		
--	--	--	---	--	--

23			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 3: CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>-Se solicita precisar el alcance de los estudios técnicos, financieros y jurídicos planteados en el artículo.</p> <p>-Se sugiere plantear, que, al realizar la selección del superficiario, los estudios elaborados por el superficiante son de referencia, el superficiario puede asumirlos o repetirlos, pero debe realizarlo a su cuenta y riesgo.</p> <p>-Se recomienda que se modifique la redacción a “estas áreas deben encontrarse aptas para su utilización y edificación”, pues se debe tener en cuenta que deben estar disponibles en vuelo o subsuelo.</p>	Aceptada	<p>No se incluyen ajustes, pues no es claro el comentario de precisar los estudios, en la medida en que los mismos hacen parte de la estructuración pre contractual del instrumento; sobre que los estudios sean de referencia, no resulta procedente en la medida en que se modificarían los términos contractuales y ello generaría inseguridad jurídica en la ejecución del contrato. En el último comentario se ajusta la redacción al texto.</p>
----	--	--	--	----------	---

24			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 5: CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.1 . Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma:</p> <p>Como se menciona en las observaciones de la sección 2, para el caso de las áreas de transporte que cuenten con instrumentos de planificación como planes parciales, se solicita especificar en el párrafo 1 lo ya mencionado en las observaciones de la Sección 2.</p>	No aceptada	Se reitera el comentario pertinente a la observación realizada
----	--	--	--	-------------	--

25			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 5: CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.7 Impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones, expensas, obligaciones urbanísticas.</p> <p>Se recomienda que este artículo se precise de la siguiente manera (...) “le corresponde al superficiario, al momento de la expedición de la correspondiente licencia, 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 constitución del derecho de real de superficie y la habilitación del suelo para tal fin”. Lo anterior debido a que es el superficiario en calidad de titular de la licencia.</p>	No aceptada	<p>El propósito del artículo es que la entidad superficiante constituya el DRS sobre el área libre aprovechable cuando haya generado todas las condiciones de edificabilidad, por tal razón la disposición se refiere a los pagos por derechos adicionales de construcción.</p>
26			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 6 DISPOSICIONES FINALES.</p> <p>Artículo 2.2.5.8.6.2. Informes de seguimiento.</p> <p>Se recomienda especificar en cuál instancia o entidad se deben presentar estos informes, o si solo son necesarios informes de supervisión interna del contrato de superficie por parte del superficiante.</p>	No aceptada	<p>La instancia obedece a competencias propias y autónomas de cada entidad superficiante, por ello el proyecto de Decreto no puede señalar competencias territoriales, sobre la entidad el artículo indica que es la entidad superficiante con el operador en el caso que haya lugar. El propósito de los informes se nutre de los informes de supervisión del contrato</p>

27	10/03/2022	Oficina Asesora de Jurídica de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1. Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>No es claro los casos en que procedería el derecho real accesorio en los plazos establecidos y, por lo tanto, tampoco se hace referencia a si para conceder el plazo de mayor duración (80 años) se requieren requisitos adicionales o evaluaciones de impacto más significativas sobre los criterios definidos en el artículo 2.2.5.8.3.2 del proyecto, sobre los estudios técnicos, financieros y jurídicos de los posibles superficiarios.</p> <p>Adicionalmente, sobre este punto, debe mencionarse que este artículo parece hablar de dos derechos diferentes de superficie cuando en el objeto y ámbito de la aplicación de la norma, se señala de manera general un Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte.</p> <p>En el artículo 2.2.5.8.2.1 le impide al superficiario reclamar la prescripción adquisitiva. Lo que parecería que mediante este decreto regulatorio se estarían modificando las normas de la prescripción adquisitiva. Se debería indicar que esto es debido a su carácter de bien de uso público u oficial.</p>	Aceptada	<p>Se realiza el ajuste en los términos de vigencia del instrumento. En lo referente a la prescripción es de anotar que como quiera que el DRS recaee sobre un bien de uso público o incluso sobre un bien fiscal la prescripción por ministerio de la Ley no ocurre, por lo que como quiera que a termino del contrato las mismas deben ser incorporadas al predio base, no podría alegarse prescripción adquisitiva, en lo referente a los trámites registrales los mismos se reglamentan conforme a la potestad reglamentaria y estricto concurso de la entidad competente para ello.</p>
----	------------	--	---	----------	--

			De igual manera, el decreto contiene toda una reglamentación de reglas registrales y derecho a la propiedad y debería revisarse si por jerarquía normativa, es el instrumento adecuado para su regulación, ya que estaría creando o modificando reglamentaciones existentes.		
28			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>"Superficiario primario. (...)"</p> <p>Existiendo la posibilidad de que el superficiario sea una entidad de naturaleza pública surge la duda de si el negocio puede ser a título gratuito. La pregunta surge porque el siguiente artículo establece que el otorgamiento del derecho real accesorio de superficie es de origen contractual, enajenable y oneroso.</p>	No aceptada	No se incluye el comentario, en la medida en que por definición misma de la Ley 1955 este instrumento tiene una finalidad de financiamiento, de hecho el artículo 97 así lo señala, igualmente por definición misma del mismo se excluye tal posibilidad al determinarlo como un contrato oneroso.

29		<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma.</p> <p>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. Frente a ello, se presenta la observación de cómo se articularía esta regulación con el POT (ART. 551) para que no sea incompatible con uso del suelo.</p> <p>Es importante resaltar que el proyecto de decreto frente al POT, es de gran relevancia ya que, respecto del derecho real de superficie en infraestructura de transporte, la norma establece (numeral 8 del art 33 de la Ley 1753 de 2015) que el superficiario tendrá la facultad conforme dicho plan territorial del lugar donde se ubique el bien y las disposiciones urbanísticas vigentes, explotarlo por su exclusiva cuenta y riesgo a fin de que dichos desarrollos puedan soportar gravámenes sin afectar el uso público.</p> <p>Esto igualmente se desarrolla en el decreto respecto del estudio técnico que se debe realizar para el otorgamiento del derecho, lo cual se dispone en el</p>	No aceptada	<p>Sobre la observación de la manera de articular esta resolución con el POT, es de anotar que la articulación y ejecución corresponde a la entidad territorial, el proyecto de decreto en manera alguna podría incluir disposiciones que afecten la autonomía territorial en este aspecto</p>
----	--	--	-------------	--

			<p>art. 2.2.5.8.3.2 donde menciona que las áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación entre otros requisitos de conformidad con las normas de ordenamiento territorial o municipal donde se localice el bien y debe existir un análisis de su aplicación; igualmente se debe tener en cuenta en el estudio urbanístico y de títulos del inmuebles base.</p> <p>Este análisis debe ser avalado por la Secretaría de Planeación como su líder y de acuerdo a la ruta definida para el desarrollo de Bogotá del 2022 al 2035.</p>		
--	--	--	--	--	--

30			<p>Comentarios relativos a asuntos que son competencia de la Secretaría General:</p> <p>Considerando que la Secretaría General tiene a su cargo el liderazgo de la Política de Racionalización de Trámites y Servicios del Distrito, en coordinación con la Secretaría Jurídica de acuerdo al artículo 10 del Decreto 189 de 2020, es importante poner de presente la siguiente consideración.</p> <p>Todos los proyectos de decreto deben incluirse dentro de la agenda normativa de las entidades, quienes deberán identificar, entre otras, si se genera o no un trámite. Para el caso en particular, el Ministerio de Vivienda, según su agenda normativa, considera que el presente proyecto de regulación del Derecho Real Accesorio de Superficie no crea nuevos trámites.</p> <p>Sin embargo, en la medida en que se incluyen una serie de pasos que deben seguirse por parte de los ciudadanos para hacer efectivo un derecho, respetuosamente se sugiere al Ministerio revisar dicha posición y en su defecto dar cumplimiento al Decreto 1081 de 2015, que dispone en su artículo 2.1.2.1.11.</p> <p>Al tenor de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 39 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando un proyecto normativo</p>	No aceptada	<p>El Ministerio adelantó los trámites pertinentes a la creación de nuevos trámites con el Departamento Administrativo de la Función Pública, así mismo la Superintendencia de Notariado y Registro ha adelantado lo</p>
----	--	--	---	-------------	--

			<p>establezca un nuevo trámite, la entidad que ha tomado la iniciativa de su estructuración deberá someterlo a consideración previa del Departamento Administrativo de la Función Pública y en la memoria justificativa del proyecto y en la parte motiva del respectivo decreto o resolución se dejará constancia de cumplimiento de ese trámite.</p> <p>Para ello, acreditará su justificación, eficacia, eficiencia y los costos de implementación para los obligados a cumplirlo; asimismo, deberá demostrar la existencia de recursos presupuestales y administrativos necesarios para su aplicación. En caso de encontrarlo razonable y adecuado con la política de simplificación, racionalización y estandarización de trámites, el Departamento Administrativo de la Función Pública autorizará su adopción e implementación y deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 2052 de 2020.</p>		<p>pertinente.</p>
31	10/03/2022	Promotora Ferrocarril de Antioquia S.A.S	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>"(...) sistema de transporte de que tratan el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1 955 de 2019, y el artículo <u>54 de la Ley 2079 de 2020</u>, y es aplicable a las entidades públicas titulares (...)".</p> <p>Se hace mención a la Ley 2079 de 2020 cuando debería referenciar la Ley 2079 de 2021 , tal y como se evidencia en las consideraciones iniciales del proyecto de Decreto.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

32			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>En cuanto a la definición de "Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie" se considera que no es absolutamente claro si solo corresponde al vuelo sobre un suelo público o fiscal o si es en ambas, se recomienda precisar y se sugiere la siguiente redacción: Es el área en vuelo y/o en suelo de un bien inmueble fiscal o de uso público.</p> <p>Adicionalmente se sugiere verificar la posibilidad de que el subsuelo también sea entendido como parte constitutiva del área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>- Se sugiere revisar forma y redacción de las definiciones.</p>	Aceptada	Se ajustó la redacción conforme a las sugerencias realizadas
----	--	--	---	----------	--

33			<p>Artículo 2.2.5.8.3.1. Selección del superficiario primario. Paragrafo.</p> <p>En el párrafo de este artículo se define que el superficiario deberá pagar un canon o contraprestación por la explotación en DRS, permitiendo entender que pueden ser o cánones de arrendamiento pagados al superficiante o valores relacionados con la operación del activo (contraprestación).</p> <p>Se sugiere decantarse por uno, ya que podría generar confusión a la hora de definir el régimen jurídico, A nuestro entender, el término correcto es contraprestación, ya que el DRS supone la posibilidad de explotar un bien público, Así mismo se sugiere definir o considerar si esta contraprestación puede ser en especie o en dinero para que quede cubierto dentro de lo definido por este decreto.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	--	----------	---

34			<p>Artículo 2.2.5.8.3.2 Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1. Estudio técnico. (...)</p> <p>"Mecanismo de seguimiento a la construcción de la edificación o construcción en el área libre aprovechable al pago del canon superficiario, y a la ejecución de la explotación que no afecte el bien de uso público, el servicio de transporte el inmueble base".</p> <p>Se identifica que en el último inciso del numeral 1, se hace referencia a un modelo de canon excluyendo la contraprestación, mencionada en el artículo anterior.</p> <p>Se sugiere definir si "canon" es equiparable, en el Decreto, a la contraprestación o si se deberá incorporar este modelo adicional.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
35			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4. Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>En este artículo se define qué; la valoración del DRS se realizará de acuerdo con lo definido por el IGAC en la Resolución 620 de 2008, no obstante, no es claro si la valoración de este es comercial y si en ésta, se debe incluir la valoración del suelo.</p> <p>Por lo anterior se recomienda definir los ítems a avaluar y que tienen incidencia directa en el valor comercial del activo.</p>	No aceptada	La disposición le permite a la entidad superficiaria elegir cualquier método de valoración contenido en la Resolución 620 de 2008, por lo que no hace falta incluir ítems a evaluar.

36			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma.</p> <p>Se considera que este artículo en su párrafo 1, excede las competencias reglamentarias al establecer un mandato a 'los municipios en cuanto a la regulación de su normativa general o instrumento de planificación. Se sugiere eliminarlo o plantearlo de una manera en la cual se establezca que la aplicación del DRS requiere de la regulación de este instrumento en la normativa local y en sus instrumentos de planificación.</p>	No aceptada	<p>No se considera que el párrafo en mención exceda las competencias de la potestad reglamentaria, en la medida en que esta señalando las condiciones que debe tener en cuenta el superficiante para proceder con el instrumento, incluye la disposición pertinente para que los territorios tengan en cuenta este nuevo instrumento en sus ordenamientos propios.</p>
37			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.3. Licenciamiento de las infraestructuras de transporte.</p> <p>En el segundo párrafo, en especial, podría estar usurpando la autonomía territorial, toda vez que limita el régimen de aprovechamientos urbanísticos que es de competencia exclusiva de los municipios.</p> <p>En este sentido, se recomienda revisar al detalle el régimen de aprovechamientos urbanísticos, ya que este proyecto de decreto podría estar superando su capacidad reglamentaria.</p>	No aceptada	<p>La disposición en comento delimita las condiciones a tener en cuenta para la determinación del área libre aprovechable, pues de considerar las infraestructuras en los índices señalados no se lograría una educada posibilidad de ejercer el derecho edilicio sobre el área mencionada.</p>

38			<p>Observaciones de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.6.1. Inscripción de las mejoras en la base de datos catastrales.</p> <p>(...)</p> <p>"Con la extinción del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte, según lo establecido en el artículo 16, se procederá a incorporar la construcción autónoma dentro de la ficha predial del inmueble base, previa la declaración de construcción en suelo propio por parte de la entidad pública superficiante según lo dispuesto en el artículo 18 de este Decreto".</p> <p>Los artículos referenciados en la norma, no se identifican en el proyecto de Decreto analizado, así como menciones que también se hacen a los artículos 10, 14, entre otros.</p> <p>Se sugiere ajustar redacción general.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	---	----------	---

39			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.6.3. Régimen Tributario.</p> <p>En el régimen tributario, se recomienda especificar si cuando se denomina en cuanto al pago del impuesto predial, se refiere a que el superficiario primario y secundario pagan el impuesto de manera desagregada o cuál es la responsabilidad frente al pago de este impuesto de cada uno de ellos.</p> <p>Si bien es un mandato legal, se identifico que, teniendo en cuenta que la contribución de valorización es un gravamen que se realiza sobre un inmueble existente para la construcción de una infraestructura cuando no se cuente con los recursos para ellos, el cobro de esta en un aprovechamiento vía DRS se encuentra en contravía a la definición del instrumento, por lo tanto, su cobro no se considera pertinente en esta figura, ya que no existe un inmueble que deba contribuir a esta valorización.</p>	No aceptada	<p>La disposición glosada viene de la Ley 2079 de 2021, y es una norma de sujeción pasiva donde señala quién es el responsable del pago de algunos tributos pero respecto del área libre aprovechable, en la medida en que algunos inmuebles base son bienes de uso público, los cuales por ministerio de la Ley se encuentran excluidos del pago del impuesto predial y de la contribución por valorización.</p>
40	10/03/2022	Oficina Asesora Jurídica del DNP	<p>Observación de fondo:</p> <p>“Por medio del cual se adiciona un capítulo al Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector <u>Vivienda, Ciudad y Territorio</u> relacionado con la reglamentación del derecho real accesorio de superficie como instrumento de financiación de la infraestructura de transporte contenido en el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021”</p> <p>Debería adicionarse al Decreto 1079 de 2015 Único Reglamentario de Transporte, no al de vivienda, toda vez que el decreto está referido al financiamiento de los sistemas de transporte.</p>	No aceptada	<p>Inicialmente es de indicar que el instrumento busca capturar el valor del suelo generado por la cercanía de la infraestructura de transporte, no por la operación del servicio; además de lo anterior, el instrumento se encuentra incluido en la Ley de Plan, y en la Ley de vivienda promovida por este Ministerio, por lo cual no resulta pertinente ajustar o modificar el Decreto Unico Compilatorio del Sector Transporte</p>

41			<p>Observación de fondo:</p> <p>Consideraciones (penultimo parrafo).</p> <p>(...)</p> <p>"Que con fundamento en las normas expuestas para efectos de lograr la puesta en marcha del Derecho Real Accesorio de Superficie como mecanismo de financiación de la infraestructura de transporte, <u>se deben determinar y precisar los criterios técnicos, jurídicos, contractuales y urbanísticos para su implementación, así como los armonizar los procedimientos requeridos para su constitución e implementación con los procedimientos y trámites existentes</u>".</p> <p>Lo que se reglamenta no son los criterios, sino las condiciones técnicas, jurídicas y contractuales para su implementación.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
42			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>"El presente Capítulo tiene como objeto reglamentar los <u>criterios</u> técnicos, jurídicos,(...)</p> <p>Nuevamente, lo que se reglamenta no son los criterios, sino las condiciones técnicas, jurídicas y contractuales.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

43			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subfolio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>No queda claro si en este subfolio se registrarán solo los derechos reales de superficie secundarios. ¿Dónde se registra el primario?</p>	No aceptada	El derecho real de superficie primario se inscribe en el folio del predio base y las unidades superficiarias en los respectivos subfolios
44			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Suelo. "(...) <u>Constituye un área que puede ser construida de conformidad con las normas urbanísticas y que puede ser entregada en derecho real accesorio de superficie</u>".</p> <p>El derecho real de superficie se constituye sobre el área aprovechable del espacio aéreo, no sobre el subsuelo. Se recomienda revisar esta definición.</p>	No aceptada	El Derecho Real de Superficie puede ejercerse sobre suelo, vuelo o subterráneamente, dependiendo de la determinación del área libre aprovechable
45			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subterráneo. "<u>Parte profunda del terreno donde estructural y técnicamente se pueden realizar construcciones o edificaciones a manera de aprovechamientos superficiales de los inmuebles base en el marco del Derecho Real de Superficie</u>".</p> <p>No es clara esta definición. ¿Qué es lo subterráneo? ¿El subsuelo?</p>	No aceptada	No se acepta la sugerencia por cuanto más que un comentario, es una pregunta.

46			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Superficiante. "Entidad pública <u>titular absoluta</u> de un bien inmueble (...)"</p> <p>¿Qué significa ser titular absoluta de un bien inmueble? Si dos entidades son copropietarias de un bien inmueble, ¿no se podría otorgar el derecho de superficie sobre ese bien?</p>	No aceptada	No se acepta el comentario pues es una pregunta, la consideración de titularidad absoluta viene contenida en la Ley 1955 expresamente.
47			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Superficiario secundario. "(...) <u>Si el negocio jurídico se celebra entre particulares, para la selección del Superficiario Secundario no aplican normas del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública</u>".</p> <p>Se recomienda revisar la redacción para que esta disposición quede escrita en forma positiva.</p>	No aceptada	No se acepta por cuanto el objeto del decreto no es señalar las reglas de contratación privada, sino indicar las condiciones para la aplicación de las reglas de contratación pública.
48			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Vuelo.</p> <p>¿Por qué necesariamente por encima de la infraestructura de transporte? En el caso de Estación Metro 26 no es que el área aprovechable esté por encima de la infraestructura de transporte, más bien, es un predio que se encuentra en la infraestructura y sobre el que hay un área aprovechable.</p>	No aceptada	No se acepta por cuanto el Derecho Real de Superficie puede ejercerse en suelo, que es el caso que plantea en el ejemplo; se insiste, el instrumento no únicamente puede operar en vuelo, también en suelo o subsuelo.

49			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>"Las entidades públicas titulares absolutas de bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados a la infraestructura de transporte conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013 podrán otorgar el derecho real accesorio de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario primario, con el objeto de <u>financiar la misma infraestructura de transporte</u>".</p> <p>La destinación es más que únicamente financiar la infraestructura de transporte, es hacerla sostenible, desarrollar renovación urbana, etc.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
50			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>(...)</p> <p><u>"El derecho real accesorio de superficie puede ser concedido por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales"</u>.</p> <p>El plazo inicial de 30 años prorrogables por otros 20 fue subrogado por la Ley de Vivienda, luego el plazo puede ser hasta de 80 años incluyendo prórrogas.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

51			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>(...)</p> <p>"<u>El superficiario no podrá alegar una prescripción adquisitiva del dominio (...)</u>".</p> <p>La imposibilidad de alegar prescripción adquisitiva también debe predicarse de suelo que, si bien ya está consagrada de manera general en el artículo 63 de la constitución respecto de bienes de uso público, y en el artículo 42 de la Ley 1537 de 2012, respecto de bienes fiscales, vale la pena reiterarlo para que quede claro.</p>	No aceptada	<p>No se acepta por cuanto se refiere a las construcciones autónomas, el decreto por ser reglamentario no podría incluir tales reglas, además de lo anterior, como en el mismo comentario lo señala ya la Ley indica lo pertinente.</p>
----	--	--	--	-------------	---

52			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario.</p> <p>(...)</p> <p><u>"En el evento en que la entidad superficiante esté sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la selección del superficiario primario se sujetará a las reglas establecidas para la enajenación de bienes del Estado previstas en el literal e) del numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007. En estos casos (...)"</u>.</p> <p>¿Y qué pasa si la constitución del derecho real de superficie no es producto de una simple enajenación o venta del derecho real de superficie, sino un mecanismo de retribución, por ejemplo, tratándose de una APP o de otro tipo de concesión? ¿Estará restringido? Sugiero incluir la posibilidad de pactar la constitución de derechos reales como mecanismo de retribución de una APP u otro tipo de negocios.</p>	No aceptada	<p>El objeto del decreto no es reglamentar las asociaciones público privadas, igualmente la Ley 1508 dispone tal posibilidad por lo que no hace falta incluirlo, finalmente, en el texto del decreto se incluye un análisis en ese sentido.</p>
----	--	--	--	-------------	---

53			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario.</p> <p>Paragrafo. (...)</p> <p><u>"De tener lugar la cesión del Contrato debe garantizar que el Cesionario cumple con los requisitos habilitantes para contratar y tiene las condiciones para cumplir con las obligaciones técnicas, jurídicas y financieras del Contrato que se cede"</u>.</p> <p>¿Cómo aplicar el tema de la cesión si el mecanismo no es la enajenación de bienes del Estado sino otro negocio jurídico? ¿Operará igual?</p>	No aceptada	<p>No se acepta el comentario pues es una pregunta, sin embargo la disposición esta referida a la cesión del contrato primario de Derecho Real de Superficie, no a la enajenación de las unidades secundarias</p>
----	--	--	---	-------------	---

54			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p><u>"Definición y análisis de la infraestructura de transporte vinculada al inmueble base, con el objeto de identificar la estructura misma, los servicios que presta y las necesidades de financiamiento de la misma"</u>.</p> <p>La finalidad del derecho real de superficie no es exclusivamente financiar la infraestructura del sistema de transporte, por eso el artículo 33 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 97 de la Ley del Plan señala que el propósito de esos otros instrumentos es contribuir a la sostenibilidad de los sistemas de transporte, a la calidad del servicio y de su infraestructura, incrementar la seguridad ciudadana, la atención y protección al usuario, al mejoramiento continuo del sistema y contar con mecanismos de gestión de la demanda.</p>	No aceptada	<p>No se acepta por cuanto el objetivo de la disposición en comento es establecer los elementos del estudio técnico, se incluyó en lo pertinente la destinación de los recursos que se obtengan por la utilización del instrumento.</p>
----	--	--	--	-------------	---

55			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p><u>"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".</u></p> <p>¿A qué se refieren con linderos del área aprovechable? Porque, si es una construcción de altura, los linderos van a estar determinados por los predios que se desarrollen en los planos en el diseño arquitectónico. Resulta más sencillo exigir una estructura básica de diseño y unas volumetrías.</p>	No aceptada	<p>No se acepta por cuanto dentro de la noción de área libre aprovechable es necesario indicar los linderos que la limitan e individualizan, igualmente se incluyen en el mismo estudio técnico se incluye un estudio de volumetrías</p>
----	--	--	--	-------------	--

56			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p>"Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, <u>contar con disponibilidad de servicio públicos domiciliarios (...)</u>".</p> <p>¿Por qué se debe contar con esta disponibilidad antes de otorgarse el derecho de superficie? ¿No podría gestionarse la disponibilidad de servicios públicos después de realizado el negocio?</p>	No aceptada	La disposición incluye varias opciones y es necesario que el área libre aprovechable tenga servicios públicos para asegurar la posibilidad de ejecutar la edificabilidad en dicha área
57			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p>"(...) <u>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</u>".</p> <p>Revisar redacción porque de acuerdo con la norma urbana, el predio, a pesar de tener restricciones puede desarrollar temas de altura, uso, etc. Esta redacción no es apropiada.</p>	No aceptada	No se acepta el comentario por cuanto es necesario que la entidad territorial asegure la posibilidad de edificabilidad en los bienes de infraestructura, por lo que tales normas se incluyen en las disposiciones de ordenamiento territorial de los respectivos territorios.

58			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p><u>"Análisis de la aplicación de las normas de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del inmueble base y del área libre aprovechable, (...)"</u></p> <p>Sugiero ajustar redacción. La norma urbana aplica al inmueble base, no al área aprovechable. Lo que pasa es que, como es aplicable al inmueble, condiciona el desarrollo del área aprovechable. Son cosas distintas.</p>	No aceptada	No se acepta el comentario, por cuanto los municipios y distritos deberán ajustar sus normas para el ejercicio del Derecho Real de Superficie en las infraestructuras de transporte.
59			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p><u>"Elaboración de la modelación urbanística y arquitectónica como insumo para la cuantificación del presupuesto y programación del proyecto que impacta el modelo financiero"</u>.</p> <p>¿No debería incluirse un modelo financiero del desarrollo del área aprovechable para poder establecer cuánto va a cobrar la entidad superficiante?</p>	No aceptada	No se acepta el comentario por cuanto en los estudios para el Derecho Real de Superficie existe un acápite especial al estudio y modelo financiero.

60			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1.Estudio técnico. (...)</p> <p><u>"Identificación de las medidas de mitigación de los impactos urbanísticos y de movilidad que puede generar en el entorno la implementación de la nueva construcción a ser desarrollada en el marco de DRS"</u>.</p> <p>¿Esto no debería ser un deber del superficiario?</p>	No aceptada	<p>No se acepta la pregunta por cuanto el análisis comentado obedece a la premisa de entregar el área libre aprovechable con las condiciones propias de edificabilidad y dentro de tales condiciones deben advertirse los impactos para no afectar la operación ni vocación de uso público de los bienes base</p>
61			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>2.Estudio jurídico.</p> <p><u>"Establecer el modo de adquisición del bien inmueble base y su destinación"</u>.</p> <p>¿Esto se refiere a señalar el modo mediante el cual se adquirió el inmueble base? Si es así, se recomienda cambiar la palabra "establecer" por "señalar" toda vez que el modo ya fue establecido al momento de adquisición del inmueble.</p>	Aceptada	<p>Se ajusta el texto conforme a la sugerencia</p>

62			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>2.1.Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.</p> <p>(...)</p> <p><u>"Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable"</u>.</p> <p>¿A qué se refieren con la definición de los trámites requeridos para la delimitación del área libre aprovechable? ¿A cuáles trámites o gestiones se refiere?</p>	No aceptada	<p>No se acepta por cuanto es una pregunta, no hay una sugerencia puntual, y se refiere a los trámites necesarios para lograr completar la titularidad del predio base, según lo indica la Ley 1955.</p>
63			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>2.1.Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.</p> <p>(...)</p> <p><u>"Deberá incluirse un análisis de procedencia del Derecho Real de Superficie considerando los contratos celebrados, y en ejecución, conforme a su respectiva matriz de riesgos"</u>.</p> <p>¿Cuáles son las regulaciones aplicables al avalúo del derecho real de superficie? O ¿a qué regulaciones específicas se refiere la norma?</p>	No aceptada	<p>No se acepta el comentario, por cuanto más que comentarios son preguntas; igualmente la disposición esta referida al análisis de la utilización del instrumento cuando existan contratos de concesión o asociaciones público privadas.</p>

64			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>3. Estudio financiero.</p> <p>"<u>Avalúo del derecho real accesorio de superficie conforme a las regulaciones aplicables</u>".</p> <p>¿Cómo se hará este avalúo si no existen regulaciones adicionales a este decreto?</p>	No aceptada	La disposición sobre la valoración señala que se utilizarán las metodologías incluidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC o que haga sus veces.
65			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>3. Estudio financiero.</p> <p>(...)</p> <p>"<u>Determinación de requisitos habilitantes financieros</u>".</p> <p>Se recomienda cambiar por "añadir en caso de requerirse" porque no necesariamente el instrumento se constituye a través de una enajenación o una compraventa. Puede ser a través de una APP u otro tipo de concesión que necesiten.</p>	No aceptada	Debe incluirse por cuanto los mismos hacen parte de los requisitos para que los futuros contratantes demuestren capacidad financiera para la ejecución del contrato

66			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>3. Estudio financiero.</p> <p>Parágrafo. <u>"La elaboración de estos estudios no exonera a las entidades estatales del deber de elaborar los estudios previos y documentos previos de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya"</u>.</p> <p>¿Los estudios específicos no hacen parte de los estudios previos? Sugiero aclarar o precisar la redacción para que no se entienda que se requieren dos estudios previos diferentes.</p>	No aceptada	Los estudios incluidos en el texto del proyecto son específicos al instrumento, sin perjuicio del contenido general de los estudios previos contenidos en el régimen de contratación pública,
67			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p><u>"(...) considerando cualquiera de las metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, contempladas en la Resolución IGAC 620 de 2008 o aquella que la adicione, modifique o sustituya"</u>.</p> <p>¿Esto se revisa con el IGAC? Desde el punto de vista técnico efectivamente es posible utilizar cualquiera de los mecanismos previstos en la Resolución IGAC 620 de 2008. Por ejemplo, pareciera que el método más razonable para establecer el valor del DRS, es el método residual ...</p>	No aceptada	No se acepta el comentario, por cuanto es una pregunta y una aseveración personal

68			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.5. Inscripción del instrumento público de constitución.</p> <p>"(...) el derecho se anotará por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 1579 de 2012. La anotación indicará expresamente el carácter accesorio del derecho inscrito y su plazo".</p> <p>¿Cómo se inscribe en el registro de instrumentos una mera expectativa? Cuando se hace la negociación aún no hay desarrollo de infraestructura, este se consolida cuando se construye. Es diferente a que se registre el derecho en abstracto, es decir, la facultad de poder construir.</p>	No aceptada	<p>Por tratarse de un derecho real debe inscribirse en el folio de matrícula, no es una expectativa, por cuanto lo que se esta inscribiendo es el derecho real mismo.</p>
69			<p>Observación de forma:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.6.1 Inscripción de las mejoras en la base de datos catastral.</p> <p>(...)</p> <p>"(...) de que trata el artículo 10 de este Decreto, del contrato de superficie protocolizado y de los subfolios de que trata el artículo 14 de este Decreto".</p> <p>Revisar la concordancia. No existe artículo 10, igual con la referencia a los artículos 14, 16 y 18.</p>	Aceptada	<p>Se ajustará el texto conforme a la sugerencia</p>

70	11/03/2022	CAMACOL	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>En lo que se refiere a los Estudios Técnicos, respecto de la identificación del área libre aprovechable, si bien se señala que, podrá tratarse de predios incluidos en el perímetro urbano, se considera necesario que se indique que las mismas deban estar sometidas a un tratamiento urbanístico especial, el cual, deberá reglamentarse en cada plan de ordenamiento territorial.</p> <p>En este sentido, se considera pertinente que la reglamentación señale que los municipios y distritos interesados en aplicar el derecho real accesorio de superficie 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 someterse a esta figura, y reglamentar el tratamiento especial para inmuebles sometidos al derecho real accesorio de superficie. La reglamentación del tratamiento en cada plan de ordenamiento territorial incluiría r el régimen de usos del suelo compatibles con la infraestructura de transporte y las provisiones relacionadas con espacio público, vías y servicios públicos a fin de evitar impactos negativos en las infraestructuras de la ciudad.</p>	No aceptada	<p>Los tratamientos aplicables están definidos en el Decreto 1077 de 2015, dentro de los cuales no se contemplan tratamientos urbanísticos especiales. Por otra parte, al tratarse de predios urbanizados, el tratamiento aplicable corresponde al tratamiento de consolidación urbanística.</p> <p>Por otra parte, en el proyecto de decreto se establece que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el POT. En consecuencia, para aplicar la figura inevitablemente será necesario revisar el POT para incluir disposiciones especiales que permitan la aplicación de la figura.</p>
----	------------	---------	--	-------------	--

71			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>El artículo señala que los predios no deben tener restricciones para edificarse, sin embargo, la destinación misma a infraestructura de transporte implica una limitación. Por tanto, se debe ajustar la redacción para aclarar que los inmuebles deben poder edificarse en los términos que reglamente cada plan de ordenamiento territorial.</p> <p>Igualmente señala que deben tener un “estudio aplicado de las normas de volumetría, usos y cargas urbanísticas”, se debe explicar en qué consiste y cuál es la diferencia con la “modelación urbanística y arquitectónica” de que trata el mismo artículo.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
72			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Se debe desarrollar cuáles son las “obligaciones técnicas” del superficiario primario.</p> <p>Se sugiere desarrollar qué tipo de impactos son los que se deben mitigar (urbanísticos, de movilidad, ambientales, etc.)</p> <p>Se indica que la redacción de linderos debe hacerse unida a un sistema “similar” al magna sirgas; si este es el sistema con el que funciona el catastro nacional, debería ser ese y no uno similar, lo que además queda sometido a criterios subjetivos.</p>	Aceptada	El estudio aplicado corresponde al análisis y definición de las normas estableciendo los parámetros para el desarrollo de una construcción. Con esta información se estructura una modelación del proyecto de manera concreta. En esta medida, El estudio aplicado define parámetros generales que se aplicarían a una edificación, y la modelación permite aplicar esas normas a un proyecto específico, o a la propuesta específica que se va a plantear. En los impactos se indica que son urbanísticos y de movilidad. En lo relacionado con "Magna Sirgas"

73			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Con el fin de precisar y evitar interpretaciones inocuas en pro de la seguridad jurídica, se sugiere aclarar que el “certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos” al que se hace referencia a lo largo del proyecto es una nueva figura jurídica distinta al “concepto de uso del suelo” y al “concepto de norma” ya reglamentados en el Decreto 1077 de 2015. Si bien, por su contenido se entiende que son distintos; los conceptos de uso del suelo y de norma no incluyen cuadros de áreas o planos. Así mismo se debe explicar cómo se articula con la otra nueva actuación de “aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias”.</p>	Aceptada	<p>Inicialmente, si un procedimiento no esta expresamente reglado resulta procedente el régimen general del CPACA. En este medida, no es estrictamente necesario efectuar esta aclaración. Así mismo el certificado acá señalado no corresponde a un procedimiento urbanístico ni esta a cargo d ellos curadores urbanos por lo cual tampoco puede confundirse con los conceptos de normas o de usos.</p>
74			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>Respecto a la valoración del derecho real accesorio de que trata el artículo, se considera que debe establecerse la obligación de utilizar el método residual.</p>	No aceptada	<p>Este es un tema que corresponde a una reglamentación propia de otro sector, se deja abierta dada la especificidad de cada contrato y cada negocio inmobiliario</p>

75			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.8 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias.</p> <p>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 regirá 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. Además se debe aclarar si es lo mismo que la “aprobación de planos de deslinde de áreas de las unidades superficiarias” de que trata el artículo 2.2.5.8.5.5, y en caso de ser distintos, desarrollar en qué consiste éste último.</p>	No aceptada	<p>Es un trámite propio del Derecho Real de Superficie cuando se requieren generar unidades secundarias, sin embargo para mayor facilidad en su aplicación se remite al procedimiento y normas de la aprobación de planos de PH. El artículo es claro en definir que se aplicarán las disposiciones y las expensas del trámite de aprobación de planos de propiedad horizontal.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior no se observa la necesidad de adicionar o modificar el artículo referido a otras actuaciones.</p>
----	--	--	--	-------------	---

76			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción.</p> <p>Sobre el licenciamiento de las construcciones autónomas ejecutadas por el superficiario primario:</p> <p>Señala que los superficiarios primarios serán titulares de las licencias de construcción de las construcciones autónomas, sin que se requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación. No obstante, según la norma vigente solamente los propietarios y poseedores pueden ser titulares de licencias de construcción. Por tanto, se recomienda adicionar un párrafo al artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 para señalar que en el caso de inmuebles sometidos a este derecho los superficiarios podrán ser titulares de las licencias correspondientes.</p>	No aceptada	<p>El superficiario es titular de la superficie, de lo contrario no nos encontraríamos ante un derecho real de superficie sin ante una explotación del espacio público.</p> <p>La norma especial aplicable al derecho real de superficie expresamente esta señalando que el superficiario es el titular, por lo tanto no se aplica la norma general.</p>
----	--	--	--	-------------	--

77			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.2 Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario.</p> <p>Sobre el licenciamiento de las construcciones autónomas ejecutadas por el superficiario primario:</p> <p>Establece que la entidad superficiante concurrirá como parte de la licencia de obra nueva para verificar que la estructura de la construcción no afecte la estabilidad estructural del inmueble base. Se debe establecer en qué consiste esta verificación, si se trata de hacer un estudio estructural o de revisar el que presenta el superficiario, etc. Igualmente se debe establecer en qué calidad comparece la entidad y el alcance de su responsabilidad con esta verificación. Se recomienda en todo caso que, en lugar de hacerse en el marco del trámite, el visto bueno de la entidad sea un requisito previo para la solicitud de licencia, a fin de no entorpecer el trámite de esta.</p>	No aceptada	<p>En primer lugar se debe aclarar que esto no aplica en todos los casos de DRS sino solo en aquellos en que la superficie esta adosada al inmuebles base que es la infraestructura de transporte.</p> <p>Por tal motivo, y en la medida que cualquier cambio o ajuste puede afectar la infraestructura de transporte, no es pertinente para la prestación de servicio de transporte que con un visto previo sea suficiente.</p> <p>El mismo artículo señala que concurrirá como parte de la misma, es decir que se harán parte del tramite de la licencia, lo cual no equivale a que sean titulares de la misma. Si se hace parte del tramite, y no es solicitante, debe verifrciar que la propuesta urbanística no afecte estructuralmente la infraestructura de transporte para lo cual deberá realizar los estudios y análisis que sean pertinentes según el caso.</p>
----	--	--	---	-------------	--

78			<p>Observación de fondo:</p> <p>No especifica artículo (pagina 2 de observaciones).</p> <p>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 derecho real de superficie. La misma podría ser objeto de reglamentación en los planes de ordenamiento territorial y sus decretos reglamentarios.</p>	No aceptada	<p>La norma como tal no excluye la posibilidad de que el suelo destinado a equipamientos públicos dentro de un proceso de urbanización pueda ser destinado a la construcción de infraestructura de transporte. Sin embargo, se debe tener en cuenta que es no es un mecanismo de sistema de reparto de cargas y beneficios sino un mecanismo autónomo de financiación, por lo cual podría tener conflictos en relación con la selección objetiva que deben tener las entidades públicas. En la Ley no existe una excepción que permita tal derecho d epreferencia</p>
----	--	--	---	-------------	---

79			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>-Se señala que la entidad superficiante debe contar con los estudios, pero no se precisa quien los debe elaborar, si ella misma o a través de contratación.</p> <p>-Se debe precisar en qué acto o documento, y expedido por qué autoridad, se va a determinar cuáles son las áreas libres aprovechables para el derecho de superficie. , ya que se entiende que esto depende no solo de las normas urbanísticas del POT sino de los espacios que estén o que sean ocupados en el futuro por la infraestructura de transporte.</p> <p>-En cuanto al requisito de contar con la “definición y análisis de la infraestructura de transporte vinculada al inmueble” no se explica qué pasa si la infraestructura de transporte está en etapa de estudios y diseños, de ejecución o ya ejecutada, porque dependiendo del momento en que se encuentre este análisis podría subsumirse en los estudios de la infraestructura de transporte.</p>	No aceptada	<p>i) Es un tema que no le corresponde definir a este Decreto, sino que dependerá de la suficiencia técnica y profesional que tenga cada autoridad territorial. li).Para este efecto se crea el Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos. Este define y delimita cual es el área. y iii). El objetivo de este análisis es identificar la estructura base, los servicios que presta, sus condiciones, etc. Como elemento esencial para dar lugar a los estudios restantes. Precisamente, dependiendo de el estado de la infraestructura se definen los demás aspectos del DRS y al necesidad de su financiación.</p>
----	--	--	---	-------------	---

80			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>Donde se hace referencia a la duración del contrato, se recomienda unificar los criterios de la Ley 1955 de 2019 y de la Ley 2079 de 2021 y aclarar si el plazo máximo es de 50 años como sugiere la primera (30 más 20 de prórroga) o de 80 años como señala la segunda.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
81			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.16 Declaración de cesación de efectos de gravámenes, limitaciones y medidas cautelares.</p> <p>Teniendo en cuenta que el derecho real de superficie puede ser objeto de gravámenes y limitaciones, incluyendo embargos, y que según el artículo los efectos de estas medidas cesan una vez se termine el contrato, no se explica que pasa con los derechos de terceros relacionados con esas medidas una vez esto ocurra.</p>	No aceptada	En la disposición en comento se indica que las medidas cautelares cesan con la extinción del Derecho Real de Superficie, los derechos de los terceros es un contrato o relación entre el superficiario primario y un tercero que escapa al objeto y finalidad del texto del decreto.

			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario.</p> <p>El proyecto de reglamentación señala que “En el evento en que la entidad superficiante esté sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la selección del superficiario primario se sujetará a las reglas establecidas para la enajenación de bienes del Estado previstas en el literal e) del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007”.</p> <p>Por su parte el numeral 8° del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 señala que “para la selección del superficiario el superficiante deberá sujetarse a las reglas propias de contratación que le apliquen a la entidad pública que actúe en tal calidad”.</p> <p>Así mismo, el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 indica que: “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”.</p>		
--	--	--	--	--	--

82		<p>Si bien el decreto señala que “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”, lo cierto es que en su inciso segundo somete el proceso de selección del superficiario a las reglas del mecanismo de selección abreviada, cuando las entidades se sometan al Estatuto General de la Administración Pública.</p> <p>Así mismo, se observa que vía decreto reglamentario se está adicionando el numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 en el sentido de establecer una nueva causal para la selección abreviada, sin que el Gobierno esté reglamentando las causales del proceso de selección abreviada sino disposiciones sobre el Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>Por otro lado se lee del artículo del Decreto Reglamentario que se generaliza igualmente la manera en que se calculará el valor del Derecho Real Accesorio de Superficie, cuando el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 solo señala un evento especial, al indicar 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</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	----------	---

			<p>Accesorio de Superficie.</p> <p>Se sugiere modificar la redacción del referido artículo, en el sentido de establecer que el proceso de selección del superficiario se hará conforme a las reglas propias de contratación que le apliquen a la entidad pública que actúe en tal calidad, conforme a las características del objeto a contratar o su cuantía.</p>		
83			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 3. CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE.</p> <p>Consideramos necesario adicionar un artículo en donde se señale que cuando la Entidad se someta al EGCAP para efectos de la celebración del contrato, además de los mínimos establecidos en ese Decreto, la entidad deberá someterse a los parámetros que establece la EGCAP para la celebración de contratos estatales.</p>	No aceptada	Con el ajuste en la redacción del artículo del régimen de contratación no se estima necesario tal ajuste

84			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 4. ASPECTOS REGISTRALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.</p> <p>El procedimiento para la apertura y cierre de matrículas inmobiliarias, incluyendo los actos que pueden dar lugar a nuevas matrículas, se encuentran reglamentados en la Ley 1579 de 2012 mediante la cual se adoptó el Estatuto de Registro vigente, que no contempla la figura de “subfolios”. Por tanto, para crear una nueva figura de registro se requeriría modificar la norma nacional que rige la materia, no podría hacerse a través de decreto reglamentario.</p> <p>En todo caso se considera que no es necesaria la apertura de nuevas matrículas 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.</p> <p>En caso 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 derecho real accesorio de</p>	No aceptada	<p>La creación del subfolio obedece a la denominación que el cuerpo normativo incluye para efectos de generar un espacio registral en el cual registrar los actos que se realicen con las unidades secundarias, la adopción de tal subfolio no modifica la Ley 1579, ni desconoce las reglas registrales, para ello se contó con el decidido concurso de la Superintendencia de Notariado y Registro</p>
----	--	--	--	-------------	--

			<p>superficie se podrán generar unidades inmobiliarias mediante la “aprobación de deslinde de áreas de unidades superficiarias”, las cuales podrán tener matricula inmobiliaria independiente y no estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Alternativamente se recomienda analizar la posibilidad de manejar las unidades superficiarias mediante contratos fiduciarios en virtud de los cuales se entregue a los superficiarios derechos fiduciarios sobre las construcciones autónomas y sus unidades inmobiliarias, lo cual no tendría que estar sometido a registro.</p> <p>Se sugiere establecer un plazo para que la Superintendencia cree los códigos de registro.</p>		para evitar tales riesgos antijurídicos
--	--	--	--	--	---

85			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>-En la definición de área libre aprovechable se hace referencia a las “áreas vinculadas” a bienes fiscales o de uso público, pero no se explica qué se entiende por áreas vinculadas.</p> <p>En la misma definición de área libre aprovechable se habla de afectación al servicio de transporte, pero no se especifica que se entiende por afectación.</p> <p>-Se debe señalar cuál es la consideración para determinar que se incluye el área en vuelo. Dicha especificación no está delimitada por las normas que prevén dicho derecho real de superficie. Además, en la definición de vuelo se deben tener en cuenta las normas de las autoridades aeroportuarias que correspondan.</p> <p>-En la definición de “subterráneo” se debe precisar cuál es la relación con el subsuelo propiedad de la Nación.</p> <p>-En la definición de “superficiante” se debe precisar qué implica ser “titular absoluto”, y si tratándose de sociedades con participación del Estado quiere decir que el 100% del capital debe ser público.</p> <p>-En la definición de “unidad superficiaria secundaria” se hace referencia a un “manejo registral con cierta autonomía”, se deben eliminar expresiones que puedan resultar ambiguas o subjetivas.</p>	Aceptada	<p>En la definición de área libre aprovechable se incluyen las afectaciones y el concepto de vinculatoriedad se refiere a que tales áreas se encuentren relacionadas con la infraestructura de transporte. En lo referido a la definición de vuelo, se incluye un aparte en el estudio técnico sobre la volumetría e igualmente bajo las normas urbanísticas territoriales debe considerarse las condiciones de las autoridades aeroportuarias. En la definición de subterráneo, la definición señala que es el área donde estructuralmente y técnicamente se pueden realizar construcciones, sin que se afecte el subsuelo de propiedad de la nación. sobre la titularidad absoluta, la remisión esta remitida a la misma Ley 1955, se ha entendido que tiene el derecho de propiedad sobre el inmueble base, en lo relacionado al manejo registral autónomo se ajusta la redacción</p>
----	--	--	---	----------	--

	11/03/2022	María Mercedes Maldonado	<p>Observaciones de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>La reglamentación legal es escueta, por lo tanto el reglamento tendría que complementar o desarrollar aspectos esenciales para una adecuada utilización de este instrumento, que no se pueden reducir a su inclusión en un artículo sobre definiciones. Dicho de otra manera, hay 2 términos que deberían salir del capítulo de definiciones, porque corresponden a aspectos sustanciales del derecho real de superficie que deben ser objeto de reglamentación.</p> <p>Las definiciones de suelo, vuelo y superficies subterráneas, para no hablar de subsuelo, hacen parte esencial de la estructuración del instrumento y del respectivo contrato y así lo da a entender el proyecto de decreto.</p> <p>Sin embargo, no tiene sentido recurrir a la noción de suelo de algunas ciencias básicas, porque lo que interesa para efectos de la reglamentación es definir una de las alternativas de constitución del derecho de superficie, aquella aplicable a ras del suelo. Para facilitar su comprensión, se puede asimilar a terreno.</p>		
--	------------	--------------------------	--	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>Se sugiere dejar la segunda parte de la definición, con ajustes. El suelo, si se quiere mantener esa terminología, es la porción de terreno que hace parte de una infraestructura de transporte, que podrá ser construida a ras de suelo y explotada por el superficiario.</p> <p>La definición de vuelo, que también debería estar incluida en un artículo particular, resulta insuficiente tal como está.</p> <p>La búsqueda que realicé del término (En https://vlex.es/vid/delimitacion-concepto-vuelo-subsuelo-328182875, entre otros), indica que se trata del espacio que existe en la proyección vertical hacia arriba desde el final de una edificación, que podría prolongarse construyendo sobre él nuevos pisos.</p>		
--	--	--	---	--	--

86			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>El texto citado aborda el análisis de lo que "... es el vuelo en el campo jurídico y, más en concreto en el ámbito del derecho a la edificación urbana"...y añade que "el derecho de vuelo hay que ponerlo, en un primer lugar, en relación al volumen que se desea edificar en un plano que se sale fuera del paramento edificado de un edificio, en el que cabrá tanto el volumen que se encuentra en un plano vertical como horizontal (el Diccionario de la Real Academia habla de perpendicularidad); en segundo lugar, la otra nota que debemos extraer es la de que se trata de una forma de propiedad separada, o de dos dominios distintos, en donde existirá un titular del suelo, y otro del vuelo, o de lo que en su caso se haya edificado".</p> <p>La ley del suelo española en su artículo 53 dispone que "El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.</p>	Aceptada	<p>Se ajusta el texto conforme a los textos sugeridos, al ajuste del Certificado glosado. Sobre la Plusvalía, según el artículo 54 de la Ley 2079 se indica lo pertinente en las edificaciones producto del ejercicio del instrumento.</p>
----	--	--	--	----------	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo”.</p> <p>Considero que el decreto reglamentario debe señalar en una disposición distinta a la de Definiciones, el alcance del derecho de superficie y su relación con las normas urbanísticas y constructivas de manera explícita y concreta. La versión actual no cumple este requisito.</p> <p>De otra parte, es preciso recordar que la ley 388 de 1997 al referirse a la participación en plusvalías habla de “Espacio aéreo urbano”, noción que no ha sido desarrollada pero que hay que tener en cuenta.</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>En el mismo artículo de Definiciones se incluye de manera también inconveniente la creación de un nuevo documento, requisito o procedimiento, cual es el Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos, que parece tomar como referencia la legislación española. Considero que esta disposición debe hacer parte de un artículo independiente que defina las condiciones y alcance de ese certificado. Este documento, de nuevo, remite a la necesidad de articular el derecho real de superficie que tiene su origen en la legislación civil pero que se convierte en un instrumento urbanístico, con las normas propios de este campo urbanístico.</p> <p>Esta norma, mal concebida como una definición, designa a las entidades de planeación de los municipios (no todas tienen el carácter de secretaría) una función que no les corresponde, cual es la de identificar el área libre aprovechable del respectivo inmueble base, con sus áreas y linderos. Esta actividad podría realizarla la entidad que otorga el derecho de superficie o, eventualmente, las entidades encargadas del catastro.</p> <p>En cambio es relevante determinar el área edificable a nivel del vuelo y a nivel subterráneo, ya que el volumen edificable es esencial para la estructuración del derecho de superficie y de su remuneración.</p>		
--	--	--	--	--	--

87			<p>Observaciones de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma.</p> <p>"construcción autónoma" (expresión que no es clara)</p> <p>.</p> <p>En relación con el último comentario del punto anterior considero que no es suficiente indicar en el decreto reglamentario que las construcciones que se van a realizar se ajustarán a las normas del plan de ordenamiento territorial, porque habrá casos en que eso no ocurra y corresponde justamente al reglamento, norma general de carácter nacional, habilitar esa posibilidad.</p> <p>Es posible que terrenos o porciones de ellos afectos al uso público o de uso público, sobre los que las normas legales que crean el DRS contemplen levantar edificaciones por parte de los superficiarios, pero dado que la figura no existía, no sea posible construir. Es posible que no les sean aplicables simplemente las normas de uso y edificabilidad.</p> <p>Como mínimo debería añadir que a las superficies objeto de este nuevo derecho real accesorio aplicarán las normas del sector o autorizar al municipio a establecer los usos y edificabilidades vía decreto, respetando los parámetros y lineamientos del POT. Pero, reitero, se deben reglamentar asuntos como las construcciones subterráneas para usos privados como comercio y las que corresponderían al vuelo.</p>	Aceptada	<p>Se ajusta la redacción de la construcción autónoma incluida en el artículo glosado. No obstante, en lo referente a las normas de ordenamiento territorial la misma no se incluye por cuanto corresponde a los Municipios y Distritos la ejecución de la función pública de ordenamiento territorial y el decreto devendría en ilegal si usurpa tales atribuciones.</p>
----	--	--	---	----------	---

			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>1. Previamente en el punto 3 Artículo 2.2.5.8.3.2. titulado Estudios técnico, financiero y jurídico, se ha establecido como componente del Estudio Financiero el "Avalúo del derecho real accesorio de superficie conforme a las regulaciones aplicables". Un avalúo determina el precio de un bien, en este caso de un bien inmueble, que apenas es un componente para la determinación de la renta derivada de la concesión del derecho de superficie a un tercero.</p> <p>Considero que hay una imprecisión en esta afirmación porque una cosa es la Superficie (suelo o vuelo según las definiciones), que puede ser evaluada y otra el derecho sobre esa superficie consistente en la posibilidad de explotación mediando un pago por ello.</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>2. Luego se indica que “Únicamente para seleccionar al superficiario primario”, disposición que resulta problemática porque si la valoración del derecho de superficie o, mejor, de la renta a pagar se tiene en cuenta para seleccionar el superficiario en un proceso de selección objetiva, no se podrían luego cambiar esas condiciones, que se van a plasmar en un contrato.</p> <p>3. La indicación de que el valor del derecho real de superficie se establecerá considerando cualquiera de las metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, contempladas en la Resolución 620 de 2008, también es inadecuada.</p> <p>Como ya se dijo, esas metodologías se podrían utilizar para establecer el valor de la superficie que será entregada a un tercero para su explotación temporal, más no para valorar el derecho de superficie, expresión de frecuente utilización pero que no es del todo correcta, porque lo que se debe calcular es la renta o remuneración que va a recibir el superficiante por poner a disposición de un tercero el uso de porciones de suelo (o de vuelo) dentro de una infraestructura de transporte.</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>La valoración es sustancial para la estructuración del respectivo contrato y es de suponer que el proyecto de decreto intentaría controlar dos asuntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que no haya lugar a un detrimento patrimonial al ceder la explotación de un inmueble o superficie de propiedad pública, por una remuneración que no refleje el valor económico-financiero del negocio y reduzca los ingresos dirigidos a financiar la infraestructura de transporte. - Que no se logre un adecuado equilibrio entre las partes que pueda afectar el desempeño de un contrato de larguísimo plazo y dar lugar a reclamaciones o controversias arbitrales o judiciales. <p>En ese sentido, volver obligatorias unas metodologías que no se ajustan al instrumento de financiación que se quiere introducir, va a generar muchos problemas.</p>		<p>En el punto 1, no se incluye el ajuste sugerido en la medida en que el decreto esta referido, entre otras condiciones, a la contratación del superficiario del Derecho Real de Superficie, por lo cual las disposiciones referidas al</p>
--	--	--	---	--	--

88			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>Al revisar normas sobre valoración de derecho de superficie, por ejemplo, españolas, se diferencia entre “Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie”, situación que no existe en Colombia, porque apenas se está reglamentado y, por tanto, no es aplicable el método comparativo o de mercado.</p> <p>Serían aplicables, eventualmente, el método residual, pero tendría que ser un residual dinámico, que no está contemplado en la resolución 620. El método residual permite calcular la incidencia del suelo en el proyecto inmobiliario que se va a desarrollar, dato importante, pero no el único, para definir la remuneración a favor de la entidad superficiante.</p> <p>Ese residual dinámico tendría que establecer flujos de caja, criterios para la actualización costos de construcción para el superficiario y pagos generados por el tipo de actividad que se desarrollará en las construcciones que se levanten sobre la superficie objeto del contrato.</p>	No aceptada	<p>avalúo estan únicamente referidas a la valoración de ese derecho, no sobre el suelo.</p> <p>En el punto 2, esta disposición se refiere únicamente para efectos de seleccionar el superficiario, es decir únicamente para temas precontractuales, la modelación del contrato y demás obedece a las necesidades propias de la entidad superficiante.</p> <p>En el punto 3, la disposición deja abierta la posibilidad para utilizar el método pertinente, se insiste en que tal disposición es únicamente para efectos de selección del contratista, no para la ejecución del contrato. La regla dispuesta en la Ley 2079 de 2021 se encuentra vigente y el decreto no podría en manera alguna alterarla, sobre la remuneración, tal condición es establecida por la entidad pública superficiante.</p>
----	--	--	---	-------------	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>Inclusive el método de capitalización de rentas o ingresos resultaría inaplicable porque, como lo señala la resolución 620, es una técnica valuatoria "... que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés".</p> <p>La pregunta que debe despejar el decreto reglamentario no es sólo la de cómo se valora la superficie sino cómo se establecen las rentas que su explotación por un tercero va a generar y, a partir de ahí, la remuneración o renta que le corresponde al propietario de esa superficie.</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>El derecho a una superficie se establece teniendo en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El número de Mt2 que se podrán construir en la superficie. - Los usos o actividades económicas que se desarrollarán. - La tasa de rendimiento sobre el valor del terreno. - La depreciación de las edificaciones, en tanto aplica el derecho de reversión. - Las reglas para el ajuste, actualización o adaptación de la renta, teniendo en cuenta que se cede el uso de la superficie hasta por 80 años. <p>Los criterios para el ajuste de la renta pueden estar vinculados a la inflación (que ha demostrado ser inadecuada en la práctica de otros instrumentos de financiación con base en suelo o mediante la movilización de plusvalías), a las tasas de interés hipotecarias (dada la relación económica entre estas tasas y los arrendamientos) o a un concepto periódico de expertos.</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Continuación de la observación anterior:</p> <p>De otra parte, no es claro por qué el artículo 54 de la ley 2079 hace referencia a la enajenación de bienes del Estado, que sería un negocio jurídico completamente diferente.</p> <p>Finalmente, puede ser útil incluir la posibilidad de que el derecho a la superficie sea remunerado con un determinado número de Mt2/inmuebles construidos (como lo contempla la ley del suelo española) cuya administración el superficiante puede delegar en el superficiario o en un tercero.</p> <p>Esta sería una forma transparente de remuneración.</p>		
89	11/03/2022	ASOCAPITALES	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>Precisar la terminología de " ...entidades públicas titulares absolutas de bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados a la infraestructura de transporte..."</p> <p>Propuesta.</p> <p>Incluir un párrafo precisando en que consiste la titularidad absoluta.</p>	No aceptada	<p>La condición de titularidad absoluta esta incluida en la Ley 1955 de 2019, y esta referida a lo que su nombre indica como titularidad absoluta del derecho de propiedad considerando la naturaleza misma del Derecho Real de Superficie como accesorio al derecho de propiedad.</p>

90			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>Ligar esta definición con lo dispuesto en la Ley 1682, artículo 4.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Es el área asociada a los elementos identificados en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013, que por su naturaleza o por su destinación jurídica está afecta al uso público y sobre la cual puede ser objeto de explotación mediante Derecho Real de Superficie. La definición delimitación de estas áreas evaluará la no interfiera con la prestación de los servicios de transporte.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	---	----------	--

91			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>Son areas libres de construcción o si se refieren a las que había mencionado en la definción anterior que son al interior de la infraestructura de transporte.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Son las áreas vinculadas a un bien fiscal y/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.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia
----	--	--	--	----------	--

92			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>No hablar de vuelo sino de aprovechamiento adicional. Hacer remisión al Decreto 1077 de 2015, si ya cuento con las definiciones.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Es el área objeto de aprovechamiento adicional de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte, que puede ser ocupada por construcciones o edificaciones bajo el Derecho Real de Superficie, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial y demás normas urbanísticas vigentes.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	---	----------	--

93			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos.</p> <p>Precisar, solo certifica usos del suelo el Curador urbano en los municipios o distritos donde existe la figura. Donde no existe certifican las oficinas de Planeación.</p> <p>En el caso de Medellín, es concepto de uso del suelo y normas urbanísticas. Ver artículo 2.2.6.1.3.1. Del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Es el documento emitido por la Secretaría de Planeación de la entidad territorial o quien haga sus veces, en el cual se identifica el área libre aprovechable del respectivo inmueble base, se deberá indicar con precisión del cuadro áreas y linderos en los planos respectivos, todo lo anterior conforme a los usos y aprovechamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las normas que lo desarrollen o lo complementen, la expedición de este certificado hará conforme a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 y el artículo 2.2.6.1.3.1. Del Decreto 1077 de 2015.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia
----	--	--	--	----------	--

94			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Contrato de Superficie.</p> <p>Asociandolo a la teoría del título y el modo, la escritura pública que contiene este contrato constituye el título de adquisición del derecho real de superficie y el modo sería el registro del mismo en el folio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Contrato elevado a escritura pública suscrito entre la entidad pública titular del inmueble base denominada superficiante y el superficiario primario, el cual contendrá, por lo menos, la delimitación del área libre aprovechable, el plazo de otorgamiento del derecho, las condiciones de reversión de las construcciones, las causales de terminación del contrato, las obligaciones de las partes y la retribución que corresponde al superficiante.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
95			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Construcción autónoma.</p> <p>Deberá precisarse el tema de la edificación autónoma, que es una adición constructiva, que para efectos registrales se debe inscribir como una anotación con un código diferencial dentro del mismo folio.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia

96			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Derecho real de superficie primario.</p> <p>El derecho real accesorio de superficie es uno, la forma es temporal. Los constituyentes son el superficiario primario y el superficiario secundario. Así es?</p> <p>Peopuesta.</p> <p>Es el derecho real accesorio y temporal que adquiere el superficiario primario en virtud del contrato celebrado con la entidad pública superficiante, luego del cumplimiento de los requisitos que establece el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, desarrollados por el presente Decreto, que lo faculta a realizar y explotar construcciones y edificaciones, por su exclusiva cuenta y riesgo, sobre las áreas libres aprovechables de un inmueble de uso público o fiscal destinado a infraestructura de transporte.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	--	----------	--

97			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Derecho real de superficie secundario.</p> <p>El derecho real accesorio de superficie es uno, la forma es temporal. Los constituyentes son el superficiario primario y el superficiario secundario. Así es?</p> <p>Propuesta.</p> <p>Es el derecho que transfiere, a través de la celebración de negocios jurídicos, el superficiario primario al secundario, que otorga los atributos de uso, goce y disposición sobre las unidades superficiarias secundarias, limitado por el término, las reglas y condiciones del derecho del superficiario primario.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
----	--	--	---	----------	--

98			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Infraestructura de transporte.</p> <p>Artículo 2 de la Ley 1682. Esta debe ser la primera definición y que se aclare que la definición de infraestructura física tiene bienes tangibles y de uso público y fícales.</p> <p>Propuesta.</p> <p>De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, corresponde a un 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, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia
99			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subfolio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>Verificar la norma registral como se define un subfolio. En principio se trata de una anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se constituye el derecho real accesorio de superficie.</p>	No aceptada	En su momento se revisaron las normas registrales y se actuó en concurro y acompañamiento de la Superintendencia de Notariado y Registro

100			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Suelo.</p> <p>El suelo es un concepto técnico muy amplio. La última parte trata de ajustarse al tema, sugerimos precisar el uso de la palabra "suelo" o reemplazarlo.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia
101			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subterráneo.</p> <p>En la definición de Área Útil aprovechable, no se encuentra esto, solamente se menciona el área en suelo en suelo. Revisar igualmente si es pertinente tratar de "subterráneo" o "subsuelo" en atención a lo establecido en el numeral 2,2 del artículo ARTICULO 2.2.6.1.1.13 Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. del Decreto Nacional 1077 de 2015.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Parte del terreno bajo superficie donde estructural y técnicamente se pueden realizar construcciones o edificaciones de los inmuebles base en el marco del Derecho Real accesorio de que trata este decreto.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia

102			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Superficiante.</p> <p>Se reitera la observación sobre "titular absoluta"</p>	No aceptada	<p>La condición de titularidad absoluta esta incluida en la Ley 1955 de 2019, y esta referida a lo que su nombre indica como titularidad absoluta del derecho de propiedad considerando la naturaleza misma del Derecho Real de Superficie como accesorio al derecho de propiedad.</p>
103			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Superficiario primario.</p> <p>Verificar esta redacción. Verificar con régimen de propiedad horizontal.</p>	No aceptada	<p>No se acepta el comentario por cuanto no se advierte relación con el régimen de propiedad horizontal</p>

104			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Superficiario secundario.</p> <p>Verificar esta redacción. Verificar con régimen de propiedad horizontal.</p>	No aceptada	No se acepta el comentario por cuanto no se advierte relación con el régimen de propiedad horizontal
105			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Vuelo.</p> <p>Es un concepto técnico? Urbanísticamente y desde lo inmobiliario qué se considera "vuelo" verificar este concepto, es area adicional o posibilidad de aprovechamiento?</p> <p>Propuesta.</p> <p>Se sugiere modificar la palabra vuelo aprovechamiento adicional o superficial.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia

106			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario.</p> <p>No esta claro la definición del valor base, si es por el valor del suelo, o por el valor del derecho de explotación. Aunque es la cesión de un derecho real (cercano a la propiedad), si se mira en términos de canones se esta pensando en el derecho de explotación económica. La diferencia esta, en que con la primera visión se debería cobrar el valor total (como venta de un bien), y las posibles plusvalías son asumida por el superficiario, pero si esta pensado en canones, puede pasar que una intervención sobre la infraestructura de transporte por parte de la administración, genere un aumento del valor del bien, y no se tiene posibilidad de actualizar este.</p> <p>Paragrafo (propuesta).</p> <p>El contrato deberá prever como mínimo las condiciones de cumplimiento del contrato, el pago de los cánones o contraprestaciones, los parámetros de reversión, las circunstancias de revisión del contrato en especial si cambian las condiciones de operación o dinámicas por la prestación del servicio de transporte, que generen una nueva dinámica económica, así como las consecuencias derivadas del incumplimiento del mismo.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
-----	--	--	---	----------	--

107			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1. Estudio técnico.</p> <p>Plantear que se expida un certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos da la idea de que se trata de un documento o dictamen diferente al CONCEPTO DE USO DEL SUELO, que ya está definido en el Decreto 1077 de 2015. Podría prestarse para confusiones.</p> <p>Complementar en el "Análisis de la aplicación de las normas de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del inmueble base" el análisis técnico de la aplicación de las normas urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación complementaria , con el fin de evaluar la viabilidad técnica</p> <p>Es importante incluir análisis técnico que evalué los impactos en el paisaje urbano, las áreas que hacen de la estructura ecológica principal., sobre los espacios públicos verdes que pudiesen encontrarse en los inmuebles base, el patrimonio cultural inmueble, con el fin garantizar su protección y conservación.</p> <p>Mecanismos que garantices que no se afecta el uso y disfrute de los espacios públicos y la libre circulación .</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
-----	--	--	---	----------	--

108			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Es necesario ligar este paso a lo establecido en materia de conceptos de uso y normas urbanísticas del artículo 2.2.6.1.3.1. Del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Propuesta.</p> <p>Análisis del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito en el que se pretenda otorgar el derecho real accesorio de superficie, así como los instrumentos que los desarrollan o complementen, del lugar en donde se encuentre el inmueble base con la finalidad de establecer la viabilidad jurídica del otorgamiento del derecho desde las normas urbanísticas respecto a los usos permitidos, aprovechamientos y obligaciones de cesiones.</p> <p>Concepto de usos del suelo y norma urbanística expedida 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>Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable.</p> <p>Deberá incluirse un análisis de procedencia del Derecho Real de Superficie considerando los contratos celebrados, y en ejecución, conforme a su respectiva matriz de riesgos.</p> <p>Análisis de los impactos jurídicos y contractuales en el evento que la infraestructura de transporte se encuentre vinculada a otro contrato o concesión.</p>	No aceptada	Se mantiene el término certificado de usos del suelo
-----	--	--	--	-------------	--

109			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>Revisar modelo de valoración, si es desde la perspectiva de venta de un derecho real (una figura similar a la propiedad por un periodo), que justifica que el pago sea en cuotas, se pierde la opción de revalorizar, si hay un cambio en el servicio de transporte, que genere un aumento de valor de este derecho real. Si va ser a plazos, se debe dar la opción de revalorización y negociación.</p>	No aceptada	<p>Esta disposición se refiere unicamente para efectos de seleccionar el superficiario, es decir únicamente para temas precontractuales, la modelación del contrato y demás obedece a las necesidades propias de la entidad superficiante.</p>
110			<p>Observación de fondo:</p> <p>SECCIÓN 4. ASPECTOS REGISTRALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.</p> <p>Verificar normas registrales. Es recomendable verificar si la implementación de este instrumento implica modificaciones a la Ley 1579 de 2012 en materia de los actos sujetos a registro o si es suficiente con su autorización en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo.</p>	No aceptada	<p>Se reitera el comentario anterior sobre el particular</p>

111			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma.</p> <p>En el caso de Medellín, la dificultad de la implementación de esta figura en los bienes de uso público de la infraestructura de transporte, es que el POT no ha asignado categorías de usos del suelo ni aprovechamientos urbanísticos a la vía férrea o estaciones donde actualmente funciona el metro o se planea la construcción de sus nuevas líneas cuando pasan por vías públicas. Ello implica pensar en una revisión del POT y en algunos casos, en la implementación de instrumentos de planificación complementaria.</p>	No aceptada	<p>Considerando que el ordenamiento territorial es una función pública correspondiente a los Municipios y Distritos resulta necesario que dentro del concepto de área libre aprovechable la misma se encuentre con todas las posibilidades de edificación que la norma exige, por tal motivo el proyecto de decreto no podría disponer tales condiciones de usos y aprovechamientos pues los mismos obedecen al ejercicio de tal competencia local</p>
112			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.2 Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario.</p> <p>Como se aplicaría la norma urbanística (índices de construcción, ocupación,, etc) de las construcciones autónomas en los casos en el que el inmueble base no tenga un predio conformado.</p>	No aceptada	<p>Considerando que el ordenamiento territorial es una función pública correspondiente a los Municipios y Distritos resulta necesario que dentro del concepto de área libre aprovechable la misma se encuentre con todas las posibilidades de edificación que la norma exige, por tal motivo el proyecto de decreto no podría disponer tales condiciones de usos y aprovechamientos pues los mismos obedecen al ejercicio de tal competencia local</p>
113	11/03/2022	ASOBANCARIA	<p>Observación de fondo (general):</p> <p>Se recomienda que el Proyecto en referencia establezca una identificación de los tipos de bienes inmuebles que pueden ser objeto del referido derecho real de superficie, su uso y destinación.</p>	No aceptada	<p>En la misma consagración legal del instrumento contenida en la Ley 1955 de 2019, en el artículo 97 se indica que la misma recae sobre bienes de uso público y/o bienes fiscales, por lo que se considera que tal identificación no hace falta</p>

114			<p>Observación de fondo (general):</p> <p>Para que los derechos y eventualmente los bienes derivados del derecho real de superficie, sean susceptibles de transferencia, la individualización de los mismos debe estar alineada con la normatividad vigente en materia de notariado y registro. En ese sentido, se sugiere que en el texto del Decreto que se expida, se permita que el derecho real de superficie pueda ser efectivamente transferido a patrimonios autónomos; adicionalmente, que se analice la posibilidad de incluir mecanismos jurídicos para ejercer el derecho de superficie en infraestructura de transporte, a través de contratos de fiducia mercantil o vehículos de propósito especial constituidos para tales fines.</p>	No aceptada	<p>Si bien la observación resulta muy pertinente y acertada, dentro del cuerpo normativo se indica que en la ejecución del Derecho Real de Superficie se puede realizar diversos negocios jurídicos dentro de los cuales se cuenta el contrato de fiducia, de leasing, y demás; considerando que el ejercicio de la atribución de disposición hacer parte integral del concepto del instrumento sujeto a reglamentación, y en vista del principio de la libertad contractual no se incluye expresamente. Adicionalmente a lo anterior, el objeto del texto normativo es definir las condiciones jurídicas, contractuales, registrales y urbanísticas del instrumento, y no disponer reglas para la disposición del derecho accesorio</p>
-----	--	--	--	-------------	--

115			<p>Observación de fondo (general):</p> <p>Teniendo en cuenta que el derecho real de superficie le otorga al superficiario la facultad de uso, goce, disposición sobre las unidades superficiarias e incluso explotación por su exclusiva cuenta y riesgo, se recomienda contemplar expresamente la posibilidad de que dicho derecho real de superficie pueda ser objeto de una operación de leasing financiero, con el fin de que el superficiario obtenga financiación para las construcciones y edificaciones sobre las áreas libres aprovechables del inmueble de uso público o fiscal destinado a infraestructura de transporte.</p> <p>En línea con lo anterior, Se recomienda especificar que la celebración del contrato de leasing y el registro temporal del derecho real de superficie en cabeza de la arrendadora, no implica que el superficiario primario pierda su calidad de tal, ni pase a ser superficiario secundario al ejercer la opción de adquisición del derecho real de superficie al finalizar la operación de leasing financiero. Igualmente, se sugiere que se establezca los superficiarios secundarios también pueden financiar sus derechos de superficie a través de operaciones de leasing financiero.</p>	No aceptada	<p>Si bien la observación resulta muy pertinente y acertada, dentro del cuerpo normativo se indica que en la ejecución del Derecho Real de Superficie se puede realizar diversos negocios jurídicos dentro de los cuales se cuenta el contrato de fiducia, de leasing, y demás; considerando que el ejercicio de la atribución de disposición hacer parte integral del concepto del instrumento sujeto a reglamentación, y en vista del principio de la libertad contractual no se incluye expresamente. Adicionalmente a lo anterior, el objeto del texto normativo es definir las condiciones jurídicas, contractuales, registrales y urbanísticas del instrumento, y no disponer reglas para la disposición del derecho accesorio</p>
-----	--	--	---	-------------	--

116			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>Al respecto, como esta área puede que no corresponda a la totalidad del inmueble base (bien inmueble fiscal o de uso público) susceptible de constituir sobre este el derecho real de superficie, se recomienda que se establezca la forma de determinar y diferenciar las áreas para fines registrales y urbanísticos.</p>	No aceptada	<p>El área sobre la cual se ejecuta el derecho real de superficie es la denominada área libre aprovechable, la cual es determinada por la entidad pública superficiante, la cual no afecta la prestación del servicio, ni la vocación de uso público de los inmuebles base, en los estudios técnicos se delimita por parte de la misma entidad contratante, en tanto las normas de uso y aprovechamiento están contenidas en el certificado de uso del suelo y aprovechamiento</p>
117			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Derechos reales de superficie primario y secundario.</p> <p>Frente a las definiciones de los derechos reales de superficie primario y secundario, se recomienda que, en línea con lo anterior, se incluya la posibilidad de adquirirse a través de patrimonios autónomos y de contratos de leasing.</p>	No aceptada	<p>Si bien la observación resulta muy pertinente y acertada, dentro del cuerpo normativo se indica que en la ejecución del Derecho Real de Superficie se puede realizar diversos negocios jurídicos dentro de los cuales se cuenta el contrato de fiducia, de leasing, y demás; considerando que el ejercicio de la atribución de disposición hace parte integral del concepto del instrumento sujeto a reglamentación, y en vista del principio de la libertad contractual no se incluye expresamente. Adicionalmente a lo anterior, el objeto del texto normativo es definir las condiciones jurídicas, contractuales, registrales y urbanísticas del instrumento y</p>

118			<p>Observación de fondo :</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Infraestructura de transporte .</p> <p>Respecto a esta definición , para lograr un mayor impacto en el país , se recomienda extender dicho concepto a cualquier tipo de infraestructura . Para el efecto se propone el siguiente texto en esta definición, además de incorporar dicho cambio en los apartes restantes del proyecto en el que se mencione dicha infraestructura , y que aplique :</p> <p>“Infraestructura de transporte . Es un 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 , y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas , los bienes y los servicios , el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.”</p>	No aceptada	<p>En la ley 1955 de 2019 artículo 97 numeral 8 indica expresamente que el instrumento se usa en la infraestructura de transporte, por lo anterior el proyecto de decreto en manera alguna podría desbordar lo señalado en dicha ley.</p>
-----	--	--	--	-------------	---

119			<p>Observación de fondo :</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subfolio de matrícula inmobiliaria y Unidad superficiaria secundaria :</p> <p>En estas definiciones se establece : (i) Que el primero es un folio accesorio y hace parte integral de la matrícula inmobiliaria del inmueble base , sobre el cual se constituye el derecho real accesorio de superficie para infraestructura de transporte y se habilita para identificar aquellas unidades superficiarias secundarias , con el propósito de que tengan un manejo registral autónomo. (ii) Que la segunda corresponde a cada una de las unidades que hacen parte de la construcción autónoma, que pueden ser individualizadas físicamente y a las cuales se les deben habilitar subfolios de matrícula inmobiliaria para un manejo registral con cierta autonomía, que garanticen la accesoriedad respecto del inmueble base .</p> <p>Frente a las dos definiciones mencionadas , y a algunos otros apartes del proyecto en el que se mencionan, se sugiere que se precise el concepto de “subfolios” al que se hace referencia en estas , habida cuenta que la normatividad vigente en materia notarial y registral (Ley 1579 de 2012) solo contempla la figura de los folios segregados (aquellos que nacen con ocasión de la división material).</p>	No aceptada	<p>La creación del subfolio obedece a la denominación que el cuerpo normativo incluye para efectos de generar un espacio registral en el cual registrar los actos que se realicen con las unidades secundarias, la adopción de tal subfolio no modifica la Ley 1579, ni desconoce las reglas registrales, para ello se contó con el decidido concurso de la Superintendencia de Notariado y Registro para evitar tales riesgos antijurídicos</p>
-----	--	--	---	-------------	--

120			<p>Observación de fondo</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1. Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte</p> <p>Esta disposición establece que las entidades públicas titulares absolutas de bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados a la infraestructura de transporte podrán otorgar el derecho real accesorio de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario primario, con el objeto de financiar la misma infraestructura de transporte. En el evento en que la entidad superficiante esté sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la selección del superficiario primario se sujetará a las reglas establecidas para la enajenación de bienes del Estado. 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.</p> <p>Teniendo en cuenta que el Proyecto hace referencia a la reversión, se recomienda prever que las construcciones, hasta que no reviertan, serán propiedad de quien las construya sobre el derecho real de superficie otorgado.</p>	No aceptada	<p>Las construcciones autónomas producto del ejercicio del derecho real de superficie deben ser declaradas al final del mismo, según el artículo 2.2.5.8.4.15; en el cual se indica que al declararlas en suelo propio por terminación de la vigencia del contrato pasan a incorporarse al folio matriz.</p>
-----	--	--	--	-------------	--

121			<p>Observación de fondo :</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1. Selección del superficiario primario.</p> <p>El presente artículo establece que 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. Para este punto se propone el siguiente texto, con el fin de que se prevea la posibilidad de dar cumplimiento al pago del contrato por instalamentos como lo incluye el Proyecto , o de contado:</p> <p>“Parágrafo: El contrato deberá prever como mínimo las condiciones de cumplimiento del contrato , el pago de los cánones o contraprestaciones por instalamentos o de contado , los parámetros de reversión, así como las consecuencias derivadas del incumplimiento del mismo .</p> <p>Podrán aplicarse las garantías contractuales contenidas en la Sección 3 Capitulo 2 Titulo 1 Parte 2 Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, con el fin de prevenir y mitigar el incumplimiento del canon a cargo del superficiario , <u>en caso de que el pago no se realice en un solo contado.</u> igualmente la entidad pública deberá considerar la inclusión de amparos específicos , razonables y proporcionales al objeto del contrato de Derecho Real de Superficie”.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto conforme a la sugerencia
-----	--	--	---	----------	---

122			<p>Observación de fondo :</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Este artículo dispone que para el otorgamiento del derecho real accesorio de superficie , el superficiante deberá contar con los estudios técnicos, financieros y jurídicos que validen y determinen las condiciones y beneficios financieros y económicos que se generan a partir de su implementación. Concretamente, respecto al numeral segundo , que hace referencia al estudio jurídico , se recomienda requerir adicionalmente el estudio de la cadena de tradición del inmueble base.</p>	No aceptada	Se entiende incluido en el señalamiento del modo de adquisición y la verificación de la existencia del folio de matrícula inmobiliaria
123			<p>Artículo 2.2.5.8.3.3. Coordinación con otras autoridades.</p> <p>Esta disposición establece que 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 establecidas en los estudios técnico, jurídico y financiero . Se sugiere precisar si es necesario incluir a las autoridades ambientales en el presente artículo.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia

124			<p>Artículo 2.2.5.8.4.7. Otorgamiento de la escritura pública de declaración de construcciones autónomas y unidades superficiarias secundarias autorizadas por licencia de construcción</p> <p>Este artículo dispone que 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 de superficie primario . Al respecto, se recomienda analizar la posibilidad de contemplar que esta declaración de construcción se pueda asimilar al régimen de propiedad horizontal para poder otorgar folio independiente , susceptible de cierre una vez se extinga el derecho de superficie.</p>	No aceptada	<p>La creación del subfolio obedece a la denominación que el cuerpo normativo incluye para efectos de generar un espacio registral en el cual registrar los actos que se realicen con las unidades secundarias, la adopción de tal subfolio no modifica la Ley 1579, ni desconoce las reglas registrales, para ello se contó con el decidido concurso de la Superintendencia de Notariado y Registro para evitar tales riesgos antijurídicos</p>
-----	--	--	--	-------------	--

125			<p>Observación de fondo :</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción.</p> <p>El presente artículo establece que los superficiarios primarios serán titulares de las licencias de construcción de las construcciones autónomas y de las otras actuaciones asociadas relacionadas con las licencias urbanísticas, sin que se requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud . Al respecto , se propone el siguiente texto frente al último aparte subrayado, con el fin de incluir a los patrimonios autónomos:</p> <p>“Los superficiarios primarios serán titulares de las licencias de construcción de las construcciones autónomas y de las otras actuaciones asociadas relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refieren los numerales 6 y 7 del artículo 2.2.6.1.3.1. del presente decreto , sin que se requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud . <u>En el caso de patrimonios autónomos , lo será su fideicomitente</u> ”</p>	No aceptada	No se incorpora en la medida que el artículo de titulares de las licencias urbanísticas ya continenen una disposición específica sobre el contrato de fiducia y el fideicomitente.
-----	--	--	---	-------------	--

126			<p>Observación de fondo</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.5. De la segregación de las unidades superficiarias secundarias</p> <p>Este artículo dispone que para individualizar unidades superficiarias secundarias se requerirá que el curador o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio , trámite y expedición de las licencias urbanísticas, apruebe los planos de deslinde de áreas que corresponden a las unidades superficiarias secundarias que contemple la construcción o edificación autónoma, y sobre los cuales se abrirán los respectivos subfolios</p> <p>Bajo este supuesto , se evidencia que se está al frente de la figura del deslinde y segregación en unidades independientes . En consecuencia , y en línea con lo mencionado en puntos anteriores , al hacer referencia a la segregación , en aplicación de la Ley 1579 de 2012, se debe asignar folio individual, lo cual se recomienda tomar en cuenta para la redacción del decreto.</p>	No aceptada	<p>La creación del subfolio obedece a la denominación que el cuerpo normativo incluye para efectos de generar un espacio registral en el cual registrar los actos que se realicen con las unidades secundarias, la adopción de tal subfolio no modifica la Ley 1579, ni desconoce las reglas registrales, para ello se contó con el decidido concurso de la Superintendencia de Notariado y Registro para evitar tales riesgos antijurídicos</p>
127	12/03/2022	Empresa Metro de Medellín	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>La definición de “Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie” sólo aparece en las Definiciones y no se usa en el resto del Decreto.</p>	No aceptada	<p>Se mantiene la definición indicada por cuanto hace parte del entendimiento del instrumento en reglamentación</p>

128			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie.</p> <p>No se comprende cuál es la diferencia entre el "Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie" y el "Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie".</p> <p>Además, en el resto del decreto no se usa en ninguna otra parte el concepto de "Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie". Por lo anterior, recomendamos unificar ambas definiciones manteniendo solamente el término "Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie", tal y cómo está dispuesto en la Ley.</p>	Aceptada	Se ajusta el texto y se mejora la redacción de la definición
-----	--	--	--	----------	--

129			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos.</p> <p>Los certificados de uso de suelo y aprovechamientos se expiden en relación con todo el inmueble. Ello no tiene impacto cuando el Área Libre Aprovechable coincide con el área total del predio base, pero dificultaría constituir el Derecho Real de Superficie cuando el Área Libre Aprovechable es sólo una porción del inmueble propiedad de la entidad superficiante. ¿Cómo se debería tramitar este certificado y cómo se deben identificar por las Secretarías de Planeación o curadores los aprovechamientos de Áreas Libres Aprovechables parciales?</p>	Aceptada	Se ajustó el texto conforme a la observación y se mejoró la redacción propuesta.
-----	--	--	---	----------	--

130			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Subfolio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>"(...)se habilita para identificar aquellas unidades superficiarias secundarias (...)".</p> <p>Consideramos que sigue estando pendiente dar apertura a un subfolio de matrícula que identifique el Área Libre Aprovechable inicial concedida al Superficiario Primario. Esto le permitiría administrar jurídicamente su propiedad superficiaria de forma independiente y se evitarían anotaciones de gravámenes y limitaciones al dominio en el folio propiedad de la entidad superfiante que puedan sugerir una afectación de la naturaleza pública del bien inmueble base.</p>	No aceptada	<p>El derecho real de superficie por ser un derecho real accesorio se registra en el folio del predio base, por cuanto el tratamiento es el mismo de los derechos reales contenidos en el Código Civil, la existencia de subfolios, permite ejercer los atributos de la propiedad sobre las construcciones autónomas, no obstante, el decreto en su actual redacción permite no utilizar los subfolios de las unidades secundarias.</p>
-----	--	--	---	-------------	---

131			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>(...)</p> <p>"El derecho real accesorio de superficie puede ser concedido por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales. El Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte también se podrá otorgar por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas; la determinación del plazo del derecho real de superficie obedecerá al modelo financiero planteado en los estudios previos del contrato".</p> <p>Sugerimos ajustar la redacción, pues de acuerdo con la Ley 2079 de 2021, el plazo se unificó a 80 años incluyendo prórrogas.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia
-----	--	--	--	----------	--

132			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>(...)</p> <p>"(...) a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante".</p> <p>Para que esto sea posible consideramos que debe abrirse el subfolio primario, como se sugirió en las definición subfolio de matrícula.</p>	No aceptada	<p>El derecho real de superficie por ser un derecho real accesorio se registra en el folio del predio base, por cuanto el tratamiento es el mismo de los derechos reales contenidos en el Código Civil, la existencia de subfolios, permite ejercer los atributos de la propiedad sobre las construcciones autónomas, no obstante, el decreto en su actual redacción permite no utilizar los subfolios de las unidades secundarias.</p>
133			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1. Estudio técnico.</p> <p>(...)</p> <p>"(...) establecidos en el respectivo certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos de la oficina de planeación o aquella que haga sus veces".</p> <p>Debe definirse cómo se gestiona la identificación y certificación del Área Libre Aprovechable cuándo esta no abarca a la totalidad del predio base. (Tal cual lo observamos en la definición de certificado de usos del suelo) .</p>	Aceptada	<p>Con el ajuste en la redacción del certificado y la determinación de los linderos del área libre aprovechable en los estudios técnicos se soluciona tal comentario</p>

134			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>2.1. Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.</p> <p>(...)</p> <p>"Deberá incluirse un <u>análisis de procedencia</u> del Derecho Real de Superficie (...)."</p> <p>¿En qué consiste específicamente ese "análisis de procedencia" del DRS?</p>	No aceptada	<p>El análisis de procedencia relacionado se refiere a establecer la pertinencia del instrumento conforme la existencia de otros contratos como de concesión y asociaciones publico privadas</p>
135			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>(...)</p> <p>"Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para el Estudio Financiero de que trata este Decreto".</p> <p>De forma reiterada se ha señalado que la metodología de valoración del IGAC no resulta ser la más adecuada para tasar un derecho de la índole del DRS. Por lo anterior, se insiste en la necesidad de contemplar otras metodologías tales como el cálculo del valor presente.</p>	No aceptada	<p>Las norma de valoración incluida en este artículo esta referida y orientada para la selección del superficiario, sin que el mismo inhiba la posibilidad de realizar la modelación financiera del proyecto con otro método</p>

136			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.5. Inscripción del instrumento público de constitución.</p> <p>(...)</p> <p>"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 en infraestructura de transporte primario, tales como la transmisión, gravámenes, y limitaciones y medidas cautelares".</p> <p>Que las anotaciones de los actos de enajenación, gravámenes y limitaciones al dominio que realice el Superficiario Primario se inscriban directamente en el folio de matrícula del inmueble público base, puede dar lugar a que se entienda que la naturaleza pública de dicho predio ha sido afectada o desvirtuada, generando reproches y cuestionamientos. Por lo anterior, se insiste en la necesidad de crear un subfolio inicial para el Área Libre Aprovechable del Superficiario Inicial en el que se registren tales actos.</p>	No aceptada	<p>Dada la naturaleza del Derecho Real de Superficie y las condiciones de limitación del ejercicio del mismo, señaladas por la Ley la condición de bien de uso público no se ve afectada, igualmente el ejercicio de las atribuciones del derecho de propiedad se ejerce sobre las construcciones autónomas desarrolladas con ocasión del mismo</p>
-----	--	--	---	-------------	---

137			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.6 Efectos de la inscripción del derecho real accesorio de superficie.</p> <p>"(...) perfecciona la tradición del derecho real accesorio de superficie. El superficiario podrá usar, gozar o disponer del área libre aprovechable o de la construcción autónoma, edificada sobre el área libre aprovechable, conforme a las condiciones del contrato celebrado con el superficiante".</p> <p>Los actos de disposición sobre el Área Libre Aprovechable se dificultan al no contar con un subfolio primario. Además, se puede obstaculizar la fase constructiva del proyecto inmobiliario al no contar con un folio inicial que soporte la hipoteca que usualmente se requiere para el "crédito constructor.</p>	No aceptada	<p>El derecho objeto de los atributos de la propiedad es el mismo derecho real de superficie, el cual se valora y tiene un contenido oneroso, por lo cual y siguiendo la premisa que el patrimonio es prenda general de garantía para los acreedores, se puede indicar que el instrumento en cita no necesita la generación de un subfolio primario.</p>
-----	--	--	---	-------------	--

138			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.7. Otorgamiento de la escritura pública de declaración de construcciones autónomas y unidades superficiarias secundarias autorizadas por licencia de construcción.</p> <p>¿En cuál momento debe hacerse esta declaración? Si se hace antes de iniciar la construcción, ¿podrán hipotecarse inmuebles que aún no existen para que el superficiario financie la obra? Además, esta declaración previa implica que cualquier modificación de la licencia de construcción implicará también modificar la escritura pública contentiva de la declaración.</p> <p>Ahora bien, si la declaración de construcciones autónomas se realiza al finalizar la obra, luego de que las unidades superficiarias secundarias se encuentran terminadas, se entiende entonces que no hay lugar a constituir hipoteca para financiar la construcción si no sobre el folio matriz de la entidad pública superficiante, generando posibles reproches sobre la desnaturalización del uso público del inmueble base.</p>	No aceptada	<p>La norma no indica el momento de la inscripción entendiendo la dinámica inmobiliaria de los proyectos, sobre la garantía hipotecaria se insiste en que no se hace sobre el bien inmueble base sino sobre el derecho real de superficie mismo que se ejerce sobre el área libre aprovechable.</p>
-----	--	--	---	-------------	---

139			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.8 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias.</p> <p>(...)</p> <p>"(...) y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias (...)".</p> <p>¿La licencia de construcción debe referirse específicamente a unidades superficiarias secundarias? ¿Se darán lineamientos a los curadores y oficinas de planeación del país en tal sentido?</p>	No aceptada	no hay propuesta de ajuste, sin embargo en su momento se indicarán las instrucciones pertinentes
140			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.12 Inscripción de actos jurídicos en los subfolios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>El mismo manejo independiente que se establece para las Unidades Superficiarias Secundarias debe establecerse para el Área Libre Aprovechable del Superficialario Primario a través de la habilitación de un subfolio inicial para esta.</p>	No aceptada	Se reitera lo anteriormente mencionado

141			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.5.7 Impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones, expensas, obligaciones urbanísticas.</p> <p>"(...) le corresponde al superficiante (...)"</p> <p>Estos impuestos no deberían estar a cargo del titular de la licencia? Es decir, a cargo del superficiario primario .</p>	No aceptada	Los impuestos estan a cargo del superficiario primario como lo indica el segundo inciso del artículo
142	12/03/2022	Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá	<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Las definiciones de Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie y de Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie son confusas y no queda claro el límite entre cada una de ella.</p> <p>¿la primera debería ser el área libre aprovechable luego de garantizar la prestación del servicio?. La segunda ¿correspondería a la edificabilidad (por uso) que podría desarrollarse sobre esa área?</p>	Aceptada	Si bien no es un ajuste se adelantarán mejoras y ajustes en la redacción

143			<p>Observación de fondo:</p> <p>Articulado 2.2.5.8.1.2. Definiciones.</p> <p>Se sugiere cambiar la denominación del certificado de uso del suelo, para no confundir con el concepto de uso del suelo. ¿Este certificado puede ser otorgado por un curador?</p> <p>Así mismo, si el Plan de Ordenamiento Territorial ya especifica tanto el uso, como las condiciones de volumetría y edificabilidad que se puede concretar en el área utilizable de la infraestructura ¿Se requeriría de concepto? Es posible que sólo sea necesario cuando se encuentren vacíos o no confusiones?</p> <p>Parágrafo: Fuera de contexto, se sugiere incorporarlo en el artículo que aborda el tema de los sub-folios de matrícula.</p>	Aceptada	Se mejoró la redacción del texto, y se indica que quien lo expide es la secretaria de planeación, y justamente la idea del certificado es que indique las reglas propias del POT
144			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte.</p> <p>Revisar redacción de términos y prórrogas. Es confusa. Podría decir 80 años incluyendo prórrogas.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción conforme a la sugerencia

145			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario.</p> <p>Incluir dentro de las condiciones mínimas del contrato el plazo.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
146			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>Se reitera la observación anterior. La secretaría de planeación no debería ser la entidad encargada de definir cual es el área libre aprovechable, esto debería ser resultado de un estudio específico o de la definición por parte de la entidad que utiliza y administra la infraestructura. Así mismo, si el POT da claridad sobre el uso, edificabilidad y condiciones volumétricas para definir el aprovechamiento que puede concretarse, no debería ser un requisito la expedición de un certificado de usos y aprovechamientos.</p>	Aceptada	Se ajustó el texto conforme a la observación y se mejoró la redacción propuesta.

147			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.10. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>No es claro el momento en que se debe adelantar el requisito: una vez expedida la licencia o cuando se termine la edificación y se tenga certeza sobre las unidades construidas.</p>	No aceptada	<p>La norma no indica el momento de la inscripción entendiendo la dinámica inmobiliaria de los proyectos, sobre la garantía hipotecaria se insiste en que no se hace sobre el bien inmueble base sino sobre el derecho real de superficie mismo que se ejerce sobre el área libre aprovechable.</p>
148			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.4.11. Otorgamiento de escrituras públicas de actos jurídicos sobre los derechos reales de superficie secundarios.</p> <p>Definir los “derechos reales accesorios de superficie secundarios”.</p>	No aceptada	<p>La disposición en comento se refiere a los actos de transmisión sobre el derecho real secundario sobre el cual pueden ejercerse todos los atributos de la propiedad</p>
149			<p>Observación de fondo:</p> <p>Artículo 2.2.5.8.6.1 Inscripción de las mejoras en la base de datos catastral.</p> <p>El Decreto no tiene artículo 10, ni artículo 14 y 18.</p>	Aceptada	<p>Se ajusta el texto conforme a la sugerencia</p>

150			<p>Comentario general:</p> <p>Si bien el decreto no tiene que regular lo que ocurre con los bienes después de agotado el plazo del DRS, si debería dejar abierta la posibilidad de que las entidades públicas transfieran (a cualquier título permitido en el ordenamiento jurídico) los bienes fiscales resultantes. (Ver. Art. 2.2.5.8.4.13; 2.2.5.8.4.15)</p>	No aceptada	tal condicion sobrepasa el objeto de la reglamentación del Instrumento
151			<p>Comentario general:</p> <p>Revisar las definiciones dado que no son claras y se presta para confusiones. Por ejemplo entre el Área Libre Aprovechable y el Área útil Aprovechable. Se sugiere que el ALA se defina por parte del operador de la infraestructura quien conoce su funcionamiento y puede establecer cuando se afecta la prestación del servicio. Los aprovechamientos que pueden concretarse en esa área deberán ser los definidos en el POT y pueden ser certificados por la autoridad de planeación cuando no sea claro.</p>	Aceptada	Se realizaron ajustes en las pertinentes redacciones conforme a la sugerencia
152			<p>Comentario general:</p> <p>Se sugiere incluir dentro del decreto la necesidad de articular el instrumento DRS con los demás instrumentos de gestión y definidos en los Planes de Ordenamiento Territorial en especial con las condiciones específicas de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.</p> <p>Así mismo, no es claro como se resuelve la articulación con otros instrumentos como concesiones y APP.</p>	No aceptada	La articulación con otros instrumentos es responsabilidad de las entidades territoriales, sobre la articulación en los estudios previos se indica revisar la pertinencia del DRS con otros contratos celebrados

153			<p>Comentario general:</p> <p>Se hablan en algunas partes de derecho real de superficie, en otros de derecho real accesorio de superficie, y en otros de derecho de superficie, sería recomendable homogenizar el lenguaje.</p>	Aceptada	Se incluye el texto conforme a la sugerencia
154			<p>Comentario general:</p> <p>Se sugiere incluir una disposición en la que se aclare que la iniciativa de utilización del DRS es pública. Se empezará todo el procedimiento y se convocará la presentación de propuestas sólo cuando las entidades públicas de planeación o del sector transporte decidan utilizarlo.</p>	No aceptada	En el artículo 2.2.5.8.2.1 se indica que es atribución de las entidades públicas hacerlo
155	10/03/2022	CÁMARA COLOMBIANA DE LA INFRAESTRUCTURA	<p>Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.</p> <p>Algunos afiliados han expresado su inquietud respecto de si esta normativa tendrá aplicación sobre los proyectos asociación público-privada de iniciativa pública y de iniciativa privada. Lo anterior, en virtud de lo establecido en el párrafo 4 del artículo 5º, derecho a retribuciones, de la Ley 1508 de 2012.</p> <p>En caso afirmativo, se sugiere incluir un articulado que lo regule adecuadamente.</p>	Aceptada	En los estudios previos urbanísticos se establece un análisis sobre la procedencia cuando existen otros contratos, igualmente la disposición contenida en la Ley 1508 de 2012, resulta aplicable.

156			<p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones. Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos.</p> <p>La expedición de este certificado debería definirse expresamente como “otra actuación” según lo previsto en el artículo 2.2.6.1.3.1. Del Decreto 1077 de 2015. Pareciera ser una mezcla entre un concepto de norma urbanística y un concepto de uso del suelo. De igual manera, sería relevante establecer el valor de las expensas por su expedición.</p> <p>De otra parte, en el aparte final de esta definición se señala lo siguiente: “la expedición de este certificado (sic) hará conforme a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011”; al respecto, surge la inquietud en cuanto al alcance de este segmento transcrito ¿se refiere a que la solicitud de dicho certificado tiene la naturaleza de un derecho de petición? O ¿a que la respuesta a la solicitud tiene la naturaleza de un concepto no vinculante? ¿O ambos?</p>	Aceptada	Se aclaró y mejoró la redacción del certificado en comentario
157			<p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones. Construcción autónoma. (...) Subfolio de matrícula inmobiliaria</p> <p>En la parte final de la definición se contempla la siguiente redacción “subfolios de matrícula inmobiliaria”, frente a lo cual algunos afiliados han señalado que en el estatuto registral, Ley 1579 de 2012, no existe esta categoría jurídica. A partir de esta propuesta de reglamentación, se estaría modificando vía decreto el estatuto registral. Este comentario aplica para la definición de “Subfolio de matrícula inmobiliaria”.</p>	No aceptada	La creación del subfolio obedece a la denominación que el cuerpo normativo incluye para efectos de generar un espacio registral en el cual registrar los actos que se realicen con las unidades secundarias, la adopción de tal subfolio no modifica la Ley 1579, ni desconoce las reglas registrales, para ello se contó con el decidido concurso de la Superintendencia de Notariado y Registro para evitar tales riesgos antijurídicos

158			<p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones. Infraestructura de transporte. Se sugiere eliminar ya que esta definición es la reiteración del artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, o por lo menos referir a la definición que ya trae la ley.</p>	Aceptada	Se ajustó la redacción conforme a las sugerencias realizadas
159			<p>Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones. Subterráneo. Sobre este asunto, nos señalan que esta definición no es usada en el decreto, por lo que surge el interrogante en torno a si esta expresión ¿aquí se está tratando de definir el subsuelo?</p>	No aceptada	La pretensión de la definición es ilustrar las posibles áreas donde puede tener lugar el área libre aprovechable para el ejercicio del Derecho Real de Superficie.
160			<p>Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte El último aparte del inciso quinto del proyecto de artículo se consagra la siguiente redacción: “El superficiario primario no podrá ceder a un tercero su posición contractual, sin el debido consentimiento expreso y escrito de la entidad pública superficiante.”, sería importante precisar que el contrato de superficie es solemne, por lo cual la cesión deberá constar también por escritura pública.</p>	Aceptada	Se ajustó y mejoró la redacción

161			<p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico.</p> <p>1. Estudio técnico</p> <p>Como parte del estudio técnico se debe aportar la evaluación de cargas estructurales cuando se trata de áreas libres aprovechables en vuelo o en subsuelo. En cuanto al subsuelo, se desconoce cuál sería criterio técnico que permita definir en dónde empieza el subsuelo, habida cuenta que no se observa definición legal o reglamentaria al respecto. Adicionalmente, en la parte de definiciones de esta iniciativa reglamentaria se definió “subterráneo”, pero no se observa su aplicación en el resto del texto.</p> <p>En este acápite de estudio técnico se contempla el siguiente alcance: “Análisis de la aplicación de las normas de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del inmueble base y del área libre aprovechable, identificadas en el estudio jurídico, así como estudio aplicado de las normas de volumetría, usos y cargas urbanísticas para desarrollar construcciones y edificaciones en el área libre aprovechable identificada”.</p> <p>Al respecto, se sugiere aclarar ¿en qué se diferencia ese análisis del estudio urbanístico de la inmueble base?</p>	Aceptada	<p>Se ajustó la redacción conforme a la sugerencia, en lo referente al interrogante este estudio se refiere a la determinación de las normas urbanísticas posibles y aplicables tanto al inmueble base como al área libre aprovechable.</p>
-----	--	--	---	----------	---

162			<p>Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico. Parágrafo En el parágrafo del artículo 2.2.5.8.3.2 se establece la siguiente exigencia: “La elaboración de estos estudios no exonera a las entidades estatales del deber de elaborar los estudios y documentos previos de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya”.</p> <p>La pregunta que surge sobre los estudios a que hace referencia el parágrafo es ¿en qué se diferencian con los estudios previos del Decreto 1082 de 2015?</p>	No aceptada	Es una cláusula residual para delimitar el marco de la realización de los estudios previos del régimen contractual público
163			<p>Artículo 2.2.5.8.4.5. Inscripción del instrumento público de constitución.</p> <p>En el segundo inciso del artículo 2.2.5.8.4.5. Se establece la siguiente redacción: “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 en infraestructura de transporte primario, tales como la transmisión, gravámenes, y limitaciones y medidas cautelares”. ¿Esto significa que los actos jurídicos susceptibles de registro son limitados? Es decir, ¿el contrato de superficie puede limitar qué tantos y cuáles actos jurídicos pueden registrarse en los subfolios?</p>	No aceptada	La indicación del "tales como" es enunciativa no enumerativa.

164			<p>Artículo 2.2.5.8.4.10. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>En el segundo inciso del artículo 2.2.5.8.4.10. Se ordena el siguiente alcance: “Las zonas de circulación, acceso y compartidas de las unidades superficiarias secundarias deben agruparse en un único subfolio.”.</p> <p>Bajo el anterior aparte se entiende que ¿este subfolio es susceptible de tener registrado un derecho real de superficie secundario? ¿O este subfolio queda en cabeza del superficiario primario? ¿Por qué estas zonas no quedan en la inmueble base?</p>	No aceptada	se incluye la generación de un subfolio para tales áreas quedan en cabeza del superficiario primario quien a su vez puede ejercer sobre ellas los atributos de la propiedad, no se quedan en el inmueble base por cuanto son construcciones autónomas.
165			<p>Artículo 2.2.5.8.4.10. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>Se sugiere revisar si la siguiente redacción hace parte del artículo 2.2.5.8.4.10.: “La entidad superficiante (sic), o quien haga sus veces, deberá revisar que el cesionario acredite, como mínimo, las condiciones del cedente”.</p>	Aceptada	Se realiza el ajuste pertinente conforme a la sugerencia.

166			<p>Artículo 2.2.5.8.4.12 Inscripción de actos jurídicos en los subfolios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>El primer inciso contempla que “En el subfolio de matrícula inmobiliaria de las unidades superficiarias secundarias edificadas por el superficiario primario, se anotarán todos los actos jurídicos sujetos a registro que pueda soportar el derecho real accesorio de superficie de las unidades superficiarias secundarias, tal como la transmisión, gravámenes, limitaciones y medidas cautelares” (negrilla nuestra).</p> <p>¿Esto significa que los actos jurídicos susceptibles de registro son limitados? Es decir ¿el contrato de superficie puede limitar qué tantos y cuáles actos jurídicos pueden registrarse en los subfolios?</p>	No aceptada	El tales como es enunciativa no enumerativa
167			<p>Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma.</p> <p>Parágrafo 1</p> <p>En el parágrafo 1 de este artículo se ordena 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”.</p> <p>De conformidad con la redacción previa, se interpreta que el ajuste al que se hace referencia implica una modificación al plan de ordenamiento territorial, cuyo trámite se surte ante el concejo municipal.</p>	No aceptada	Así es, en la medida en que el ejercicio del ordenamiento territorial y el uso del suelo corresponde a los municipios y distritos, deberá adelantarse lo particular en lo que corresponda.

168			<p>General - Exclusión de bienes concesionados.</p> <p>Se debería utilizar un criterio similar al que se usa en Iniciativas Privadas, Ley 1508 de 2012, en el sentido de que los proyectos, en este caso procesos de enajenación de superficie, no puedan afectar proyectos en operación o modificar contratos de concesión existentes. Por ello, debería ser expreso que no aplica a bienes actualmente concesionados.</p>	Aceptada	Se ajustó el texto y en los estudios previos se indica el análisis de procedencia cuando ya existen otros contratos celebrados
169			<p>General - Definición de qué modos de infraestructura de transporte están en el alcance.</p> <p>Consideramos que se deberían desarrollar reglamentaciones especiales que comprendan las características de los diferentes modos de infraestructura de transporte. Por ejemplo, en el modo aéreo no aplican directamente las normas urbanísticas relativas a licencias y otros aspectos y hay regulaciones especiales.</p>	No aceptada	Pertinente la observación pero tales condiciones obedecen a la determinación de usos y aprovechamientos definidos por las entidades territoriales
170			<p>General - Relación concedente propietario.</p> <p>(En el caso de que se extienda a distintos modos de infraestructura) para los casos de proyectos aeroportuarios, la iniciativa reglamentaria establece que quien hará el procedimiento será la entidad pública propietaria absoluta del bien, sin embargo, esta no siempre es la concedente. En la infraestructura del modo aéreo (orden nacional) la Aerocivil es la dueña y la ANI la concedente. Por ello, se debería regular cómo funcionan las competencias entre las entidades, habida cuenta que una omisión sobre el particular podría causar que la Aerocivil tenga potestades que afecten la financiación del proyecto, interfiriendo en las funciones de la ANI como gestora contractual, en perjuicio de la seguridad jurídica.</p>	Aceptada	Se incluyen los ajustes propuestos

171			<p>General - Relación concesionario/propietario.</p> <p>Como está el proyecto, limita el alcance de la financiación, pues el concesionario no puede gestionar la declaratoria de un derecho real de superficie sobre los predios que adquiera como parte de la gestión predial, ya que no es entidad pública. Amablemente se sugiere que el concesionario también pueda gestionar financiación vía derecho real de superficie, entendiendo que los bienes serán objeto de reversión y que en la práctica así sean "formalmente" del privado son destinados al público.</p>	No aceptada	La consagración legal del Derecho Real de Superficie no permite tal situación
-----	--	--	---	-------------	---