

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2022**

“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”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 63 de la Constitución Política establece que: *“los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*.

Que el documento que contiene las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, adoptado por medio de la Ley 1955 de 2019, se encuentra como Pacto Transversal el “Pacto por el transporte y la logística para la competitividad y la integración regional”, en el cual se plantea que la reducción de costos de transporte es condición para exportar e integrar a millones de ciudadanos a mercados y servicios.

Que en el mismo documento, se plantea como elemento para el cumplimiento del citado pacto la innovación financiera y movilización de nuevas fuentes de pago mediante la cual se busca la financiación del transporte público. Una de las estrategias relacionadas con lo anterior, establecidas en el mismo documento de Bases del Plan, es el siguiente: *“...se promoverá el derecho real de superficie. Las entidades públicas podrán constituir derechos de superficie sobre la infraestructura de transporte de su propiedad, para contribuir a la renovación de las ciudades y al uso más eficiente del suelo, mientras se permite y dinamiza la vinculación de capital privado y se generan nuevos ingresos que faciliten la financiación de los sistemas de transporte”*.

Que el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad”, estableció el derecho

“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”

real de superficie como una de las: *“Otras fuentes de financiación para los sistemas de transporte. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 1753 de 2015, el cual quedará así:*

ART. 33.—Otras fuentes de financiación para los sistemas de transporte. *Con el objeto de 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, así como a la renovación de las ciudades y al uso más eficiente del suelo, las entidades territoriales podrán establecer recursos complementarios a los ingresos por recaudo de la tarifa al usuario, que podrán ser canalizados a través de fondos de estabilización y subvención. Las fuentes podrán ser las siguientes:*

“8. Derecho real de superficie en infraestructura de transporte. Una entidad pública denominada superficiante, titular absoluta de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de Transporte conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1682 de 2013, podrá otorgar el derecho real de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales. El superficiario 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 prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante.”

Que para los efectos señalados, el numeral 8 del mismo artículo establece los parámetros generales para la constitución del derecho real de superficie, dentro de lo cual se destaca lo siguiente:

“El derecho real de superficie se constituye mediante contratos elevados a escritura pública suscritos entre el titular del inmueble base y los terceros que serán superficiarios, los cuales contendrán la delimitación del área 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, debiendo además inscribirse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del predio sobre el cual se confiere el derecho real de superficie, en el que deberá realizarse una anotación de este como derecho accesorio, identificándose el área conferida al superficiario y los linderos de la misma y las construcciones, además deberán registrarse los actos jurídicos que se efectúen en relación con el derecho real de superficie.”

Que el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021, *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”* estableció otras disposiciones para la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) como instrumento de captura de valor para financiar proyectos urbanos de infraestructura de transporte, en los siguientes términos:

“Artículo. 54.—Reglas para la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) como instrumento de captura de valor para financiar proyectos urbanos de infraestructura de transporte. El Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte también se podrá otorgar por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas. 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 2º del artículo 2º 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

“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”

Accesorio de Superficie. Los superficiarios serán responsables por el pago del impuesto de delimitación urbana, en calidad de titulares de las respectivas licencias que sean expedidas para el desarrollo o construcción de las áreas aprovechables en el marco de explotación del derecho real de superficie, así como del pago del impuesto predial y de la contribución de valorización de las áreas libres aprovechables sobre las cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie. Los predios sobre los cuales se haya constituido el Derecho Real Accesorio de Superficie no serán susceptibles del cobro de la plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

PAR. 1º—Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, la base gravable del impuesto predial de las áreas libres aprovechables se constituirá por el valor económico que represente el Derecho Real Accesorio de Superficie, incluido el valor de las construcciones, y la tarifa será la que determine el municipio o el distrito. Cuando se trate de la Contribución de Valorización, la base gravable tendrá en cuenta el beneficio que reciban las áreas libres aprovechables objeto del Derecho Real Accesorio de Superficie por la ejecución de la obra de interés público.

PAR. 2º—Lo dispuesto en el presente artículo aplicará directamente en los municipios o distritos sin necesidad de acto administrativo municipal o distrital adicional.”

Que si bien las citadas leyes contienen los elementos esenciales del derecho real accesorio de superficie como instrumento de financiación de la infraestructura de transporte, para que su implementación sea eficiente y posible es necesario armonizar esta figura con las normas y reglamentaciones existentes en relación con los parámetros técnicos y de contratación pública, con la escrituración y registro de los actos de constitución del derecho real, así como con los procedimientos de revisión y expedición de licencias urbanísticas sobre el área libre aprovechable.

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, 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.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Que en mérito de expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. Adiciónese un Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector vivienda, ciudad y territorio así:

CAPÍTULO 8

DERECHO REAL DE SUPERFICIE COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

SECCIÓN 1

DISPOSICIONES GENERALES

“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”

Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente Capítulo tiene como objeto reglamentar los criterios técnicos, jurídicos, contractuales y urbanísticos, así como los procedimientos requeridos para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte 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 absolutas 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,

Artículo 2.2.5.8.1.2. Definiciones. Para la correcta aplicación del presente capítulo, se adoptan las siguientes definiciones:

Área de uso público en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie. Es el área que se localiza al interior de un predio destinado a la infraestructura de transporte 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.

Área libre aprovechable en el marco del Derecho Real Accesorio de Superficie. Son las áreas vinculadas a un bien fiscal o de uso público destinado a infraestructura de transporte, de propiedad exclusiva de una entidad pública superficiante, que pueden entregarse a un tercero superficiario primario, sin que se afecte el servicio de transporte.

Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie. Es el área en vuelo, en suelo de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte, que puede ser ocupada por construcciones o edificaciones conforme a la normatividad de ordenamiento territorial y demás normas urbanísticas vigentes.

Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos. 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.

Contrato de Superficie. Contrato elevado a escritura pública suscrito entre la entidad pública titular del inmueble base denominada superficiante y terceros que serán superficiarios primarios, 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.

Construcción autónoma. Se refiere a aquella construcción o edificación levantada o por levantar sobre el área libre aprovechable por parte del superficiario primario, que puede considerarse de manera independiente a la infraestructura de transporte del bien inmueble base y que comprende en su integridad una o varias unidades superficiarias secundarias sobre las que se habilitan subfolios de matrícula inmobiliaria.

Derecho real de superficie primario. Es el derecho real accesorio y temporal que adquiere el superficiario primario seleccionado por 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

“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”

aprovechables de un inmueble de uso público o fiscal destinado a infraestructura de transporte.

Derecho real de superficie secundario. Es el derecho que transfiere, a través de la celebración de negocios jurídicos, el superficiario primario y 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.

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.

Inmueble base. Es el inmueble de uso público o fiscal destinado a la infraestructura de transporte cuya titularidad absoluta se encuentra en cabeza de una entidad pública y que cuenta con áreas libres aprovechables sobre las cuales se puede otorgar el derecho real accesorio de superficie.

Subfolio de matrícula inmobiliaria. 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.

Suelo. Es la parte superficial de la corteza terrestre, biológicamente activa, que proviene de la desintegración o alteración física y química de las rocas y de los residuos de las actividades de seres vivos que se asientan sobre él. Constituye un área que puede ser construida de conformidad con las normas urbanísticas y que puede ser entregada en derecho real accesorio de superficie.

Subterráneo. 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.

Superficiante. Entidad pública titular absoluta de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a infraestructura de transporte, conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013, que otorga un derecho real accesorio de superficie a un tercero denominado superficiario primario.

Superficiario primario. 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.

Superficiario secundario. Es el tercero a quien en virtud de un negocio jurídico con el superficiario primario se le transfiere la facultad de explotar una o varias unidades superficiarias secundarias construidas, con todos los atributos de uso, goce y disposición, limitados por el derecho del superficiario primario. Los superficiarios secundarios estarán obligados por las condiciones del negocio jurídico celebrado con el superficiario primario, así como por las del contrato de superficie celebrado entre el superficiario primario y la

“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”

entidad pública superficiante. 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.

Unidad superficiaria secundaria. 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. El derecho real accesorio de superficie sobre esta unidad podrá ser enajenado de manera independiente a superficiarios secundarios, así como gravado, limitado o cautelado a favor de terceros.

Vuelo. Es el área por encima de la infraestructura de transporte que puede ser construida de conformidad con las normas urbanísticas y que puede ser entregada en derecho real accesorio de superficie.

Parágrafo. Los desarrollos tecnológicos que se requieran para la operación de los subfolios de matrícula inmobiliaria estará a cargo del Superintendencia de Notariado y Registro.

SECCIÓN 2

ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. 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 financiar la misma infraestructura de transporte.

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.

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 prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante.

El superficiario no podrá alegar una prescripción adquisitiva del dominio de las construcciones o edificaciones que desarrolle en el marco de contratos de superficie ni las mejoras edificadas. El superficiario primario no podrá ceder a un tercero su posición contractual, sin el debido consentimiento expreso y escrito de la entidad pública superficiante.

“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”

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.3.1 Selección del superficiario primario. 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.

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 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. Este valor presente se imputará al precio cuando el interesado es el adjudicatario y se amortizará linealmente durante dicho período.

Parágrafo: 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.

Podrán aplicarse las garantías contractuales contenidas en la Sección 3 Capítulo 2 Título 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, igualmente la entidad pública deberá considerar la inclusión de amparos específicos, razonables y proporcionales al objeto del contrato de Derecho Real de Superficie.

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.

Artículo 2.2.5.8.3.2. Estudios técnico, financiero y jurídico. 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.

Los estudios contendrán, como mínimo, según el caso, los siguientes aspectos:

1. Estudio técnico

Identificación del bien inmueble base sobre el que se pretende otorgar el derecho real accesorio de superficie.

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.

Análisis de vulnerabilidad estructural del inmueble base de la infraestructura de transporte cuando sea necesario conforme a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR – 10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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.

“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”

Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, contar con disponibilidad de servicios 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, de conformidad con las normas de ordenamiento territorial del municipio o distrito donde se localice el bien. En la definición de área libre aprovechable, de ser el caso, la entidad pública deberá indicar las zonas de circulación y acceso compartidas señalando expresamente que la prelación la tiene la operación de transporte.

Estudio de evaluación de cargas estructurales cuando se trata de áreas libres aprovechables en vuelo o en subsuelo.

Estudio de suelos (geotécnicos) de áreas libres aprovechables en suelo o subsuelo.

Identificación, descripción y Revisión del entorno y de la zona de influencia del inmueble base.

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.

Elaboración de la modelación urbanística y arquitectónica como insumo para la cuantificación del presupuesto y programación del proyecto que impacta el modelo financiero.

Definición de obligaciones técnicas del superficiario primario.

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.

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 y el inmueble base.

2. Estudio jurídico

Establecer el modo de adquisición del bien inmueble base y su destinación.

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.

Verificación de la existencia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. De no existir, la entidad superficiante deberá adelantar los trámites y procedimientos requeridos para su apertura.

En el contenido del contrato, así como en los documentos previos deberán incluirse las obligaciones propias del contrato, así como las consecuencias del incumplimiento de las mismas.

“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”

El superficiante deberá realizar la supervisión del contrato, incluyendo el debido seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto del contrato.

2.1. Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.

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.

Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos por parte de la oficina de planeación del municipio o distrito donde se localiza el inmueble base o la entidad que haga sus veces.

Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable.

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.

Análisis de los impactos jurídicos y contractuales en el evento que la infraestructura de transporte se encuentre vinculada a otro contrato o concesión.

3. Estudio financiero

Avalúo del derecho real accesorio de superficie conforme a las regulaciones aplicables.

Evaluación económica del proyecto y modelo financiero, teniendo en cuenta factores como el plazo, la cuantía y la periodicidad del pago.

Matriz de riesgos y análisis de contingencias del superficiario primario.

Determinación de requisitos habilitantes financieros.

Parágrafo. 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.

Artículo 2.2.5.8.3.3. Coordinación con otras autoridades. Las entidades superficiantes deberán coordinar, según corresponda, con las autoridades de planeación, de hacienda, de transporte y/o de movilidad del municipio o distrito, las condiciones establecidas en los estudios técnico, jurídico y financiero de que trata el artículo **2.2.5.8.3.2** de este Decreto.

Artículo 2.2.5.8.3.4 Valoración del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. Únicamente para efectos de seleccionar al superficiario primario, la entidad superficiante podrá establecer el valor del derecho real accesorio de superficie 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.

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.

“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”

SECCIÓN 4

ASPECTOS REGISTRALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Artículo 2.2.5.8.4.1 Escritura pública. El contrato en el cual se constituya el Derecho Real de Superficie deberá constar por escritura pública, la cual deberá surtir los trámites propios del registro de los instrumentos públicos.

Artículo 2.2.5.8.4.2. Otorgamiento de escritura pública de constitución del derecho real accesorio de superficie. El notario verificará que la escritura pública de constitución de un derecho real de superficie incluya los requisitos generales y específicos de ley, los establecidos en el presente capítulo y, en particular, 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, la retribución que corresponde al superficiante, el número de matrícula inmobiliaria del inmueble base, la plena identificación de superficiante y superficiario primario y la propiedad absoluta del inmueble base en cabeza del superficiante.

Artículo 2.2.5.8.4.3. Radicación del instrumento público de constitución. Radicada la solicitud de inscripción de la escritura pública que contenga el contrato de derecho real superficie en infraestructura de transporte en el folio de matrícula inmobiliaria del bien de titularidad del superficiante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente a los del instrumento.

Artículo 2.2.5.8.4.4. Calificación del instrumento público de constitución. En la etapa de calificación del instrumento público, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá verificar que incluya, además de los requisitos generales de ley para acceder al registro, 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, la retribución que corresponde al superficiante, el número de matrícula inmobiliaria del inmueble base, la plena identificación de superficiante y superficiario primario, así como la propiedad absoluta del inmueble base en cabeza del superficiante.

Parágrafo. Se entiende que cumple el requisito de correcta delimitación del área libre aprovechable cuando la escritura pública de constitución del derecho contiene una redacción técnica de linderos unida a coordenadas planas en Sistema Magna Sirgas y el correspondiente cuadro de áreas edificables.

Artículo 2.2.5.8.4.5. Inscripción del instrumento público de constitución. Verificado el pleno cumplimiento de los requisitos para proceder con la inscripción del derecho real accesorio de superficie primario en infraestructura de transporte, 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.

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.

Artículo 2.2.5.8.4.6 Efectos de la inscripción del derecho real accesorio de superficie. La inscripción hecha en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base,

“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”

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.

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. 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 y protocolice el acto administrativo con constancia de ejecutoria que concede la licencia de construcción, junto con los planos aprobados por la autoridad competente.

Artículo 2.2.5.8.4.8 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. Radicada la solicitud de inscripción del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente a los del instrumento.

Artículo 2.2.5.8.4.9 Calificación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la calificación del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, deberá verificar que se anexen los documentos y planos, que indiquen con precisión los linderos y especificaciones de la construcción autónoma, así como de todas y cada una de las unidades superficiarias derivadas.

Artículo 2.2.5.8.4.10. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria. Realizada la calificación del Instrumento Público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a habilitar tantos subfolios como unidades superficiarias secundarias se identifiquen, considerando las redacciones técnicas de linderos consignadas en la escritura pública objeto de inscripción.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos habilitará para cada unidad superficiaria secundaria un subfolio, en el cual se constituye el derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte primario.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá verificar que la totalidad del área autorizada para construir conste en los subfolios habilitados, incluyendo las zonas de circulación, acceso y compartidas de las unidades superficiarias secundarias, que no podrá enajenar el superficiario primario sino en caso de que ceda su posición contractual, con autorización de la entidad superficiante. Las zonas de circulación, acceso y compartidas de las unidades superficiarias secundarias deben agruparse en un único subfolio.

“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”

La entidad supeficiante, o quien haga sus veces, deberá revisar que el cesionario acredite, como mínimo, las condiciones del cedente.

Artículo 2.2.5.8.4.11. Otorgamiento de escrituras públicas de actos jurídicos sobre los derechos reales de superficie secundarios. El notario verificará que las escrituras públicas de los diferentes actos jurídicos respecto de los derechos reales de superficie secundarios, tales como la transmisión, transferencia, gravámenes, limitaciones, medidas cautelares o cancelaciones, incluyan los requisitos generales y específicos de ley y, en particular, el número de matrícula inmobiliaria del inmueble base, el número del subfolio de la unidad superficiaria secundaria objeto del acto, la plena identificación de las partes y el término por el cual fue constituido el derecho real accesorio de superficie primario, que cubra también los derechos reales accesorios de superficie secundarios.

Artículo 2.2.5.8.4.12 Inscripción de actos jurídicos en los subfolios de matrícula inmobiliaria. 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.

Artículo 2.2.5.8.4.13. Cancelación del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. La cancelación del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base requerirá el otorgamiento y la inscripción de la correspondiente escritura pública de terminación del contrato, bien sea que esta la suscriba autónomamente el superficiante por cumplimiento del plazo, o en atención a una orden judicial o administrativa, o que la suscriban de mutuo acuerdo superficiante y superficiario primario. Tendrá como efecto jurídico la accesión de la construcción autónoma a la propiedad del inmueble base.

Artículo 2.2.5.8.4.14 Cierre de subfolios de matrícula inmobiliaria e improcedencia de traslado de anotaciones sobre gravámenes, limitaciones o medidas cautelares. Con la extinción del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte se entiende que se extinguen los correspondientes subfolios habilitados. Por lo tanto, en el instrumento de terminación del contrato los otorgantes solicitarán a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el cierre de aquellos abiertos para las Unidades Superficiarias Secundarias.

Con la inscripción del mencionado acto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a cerrar los subfolios o hará una anotación que diga “Subfolio cerrado”.

Artículo 2.2.5.8.4.15. Declaración de construcción en suelo propio. La notaría ante la cual se realice el trámite y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos verificarán que en la escritura pública de terminación del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte, en un segundo acto, dentro de la misma escritura pública, la entidad superficiante, o quien haga sus veces, declare la edificación construida por el superficiario primario como construcción en suelo propio, sobre el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. Con ello, la mejora revertirá a la entidad pública superficiante.

Artículo 2.2.5.8.4.16 Declaración de cesación de efectos de gravámenes, limitaciones y medidas cautelares. La notaría ante la cual se realice el trámite y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos verificarán que en un tercer acto de la escritura pública de terminación del derecho real accesorio de superficie, la entidad superficiante, o quien haga sus veces, declare la cesación de efectos de los gravámenes,

“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”

limitaciones y medidas cautelares que se hubieran inscrito en el folio del inmueble base, relacionadas con el derecho real de superficie y de aquellos que constan en los subfolios de matrícula inmobiliaria abiertos para las Unidades Superficiales Secundarias.

Con la inscripción del mencionado acto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a la cancelación de las correspondientes anotaciones de gravámenes, limitaciones y medidas cautelares del derecho real de superficie primario y secundario.

Artículo 2.2.5.8.4.17 Códigos registrales. La Superintendencia de Notariado y Registro deberá adoptar los códigos registrales necesarios para dar viabilidad al derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte, incluyendo aquellos de su constitución, transmisión y cancelación, así como los que sean necesarios para inscribir gravámenes, limitaciones y medidas cautelares sobre este derecho.

Artículo 2.2.5.8.4.18 Tarifas registrales. Para todos los efectos tarifarios, a la constitución del derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte se le aplicará la tarifa ordinaria para la inscripción de documentos como un acto o negocio jurídico según su naturaleza y cuantía.

Parágrafo. Las tarifas de los actos jurídicos por los cuales se transmita, grave o limite el derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte se regirán por la naturaleza del acto mismo frente a su cuantía.

SECCIÓN 5

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Artículo 2.2.5.8.5.1 Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción autónoma. El superficiario primario tendrá, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble base y las disposiciones urbanísticas vigentes, la facultad de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables.

En la construcción autónoma se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas para el desarrollo de los usos específicos en las normas urbanísticas del municipio o distrito donde se localice el inmueble base.

Parágrafo 1. Para el ejercicio del derecho real de superficie, se deberá acreditar que el área superficiante cumple con las normas de uso y aprovechamiento del suelo en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, las cuales deben constar en el Certificado de usos del suelo y aprovechamientos urbanísticos. 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.

Artículo 2.2.5.8.5.2 Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario primario. Las construcciones autónomas que realice el superficiario primario requerirán licencia de construcción y deberán cumplir con todas las normas urbanísticas establecidas en el plan de ordenamiento territorial y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales, y las disposiciones establecidas en este Decreto.

En el caso de construcciones de unidades estructurales independientes, la licencia de construcción será de obra nueva sobre el área libre aprovechable.

“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”

Cuando la construcción autónoma no sea una unidad estructural independiente será procedente la expedición de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, a la cual concurrirá la entidad superficiante como parte de la misma, con la finalidad de verificar que la estructura de la construcción autónoma no afecta la estabilidad estructural del inmueble base y de la infraestructura de transporte que allí se localiza.

Parágrafo. Lo establecido en el presente artículo no excluye la aplicación del literal b) del artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012, referido a la construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas.

Artículo 2.2.5.8.5.3 Licenciamiento de las infraestructuras de transporte. En lo relacionado con la infraestructura de transporte se aplicará lo dispuesto en el artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo que corresponda.

El área destinada a dichas infraestructuras no se computará dentro de los índices de ocupación y construcción de la construcción autónoma.

Artículo 2.2.5.8.5.4. Titularidad de las licencias de construcción. 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.

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

Parágrafo. Si del análisis de vulnerabilidad estructural de la edificación elaborada en el estudio técnico se concluye que es necesario el reforzamiento estructural de las construcciones o edificaciones localizadas en el inmueble base, el solicitante deberá obtener la correspondiente licencia urbanística, de manera previa al desarrollo de las construcciones o edificaciones amparadas en el contrato de superficie, de conformidad con las disposiciones del presente decreto. En este caso deberá contar con la aprobación previa de la autoridad competente y del ente gestor del sistema de transporte a cargo de la infraestructura de transporte, en donde establezca las condiciones de las obras, de tal forma que no se afecte la operación del sistema ni se genera algún riesgo sobre la infraestructura, sus usuarios o algún tercero.

Los superficiarios serán responsables de asumir los costos del reforzamiento estructural en las construcciones o edificaciones localizadas en el inmueble base, si del análisis de vulnerabilidad estructural de la edificación se concluye que es necesario adelantar el mismo

Artículo 2.2.5.8.5.5. De la segregación de las unidades superficiarias secundarias. 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.

“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”

La aprobación de los planos de deslinde de áreas se deberá tramitar de conformidad con lo dispuesto respecto de la aprobación de planos de propiedad horizontal en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del presente decreto.

El pago de las expensas a las que se refiere esta actuación, a favor de los curadores urbanos, se someterá a las reglas establecidas para la aprobación de los planos de propiedad horizontal a los que se refiere el numeral 3 del artículo 2.2.6.6.8.15 del presente decreto. Para la aprobación de este plano deberá aportar la licencia de construcción de la construcción autónoma.

Artículo 2.2.5.8.5.6. Obligaciones del superficiario primario en el marco de las licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas al derecho real accesorio de superficie. Además de las obligaciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del presente decreto, el curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad de la infraestructura de transporte, así como la seguridad del sistema de transporte, de los demás elementos constitutivos del espacio público, de los usuarios de la infraestructura y de terceros.
2. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras autorizadas generen en el funcionamiento de la infraestructura de transporte y en el sistema de transporte
3. Adelantar las medidas de mitigación de impactos que hayan sido identificadas y establecidas en el contrato de constitución del Derecho Real de Superficie.
4. Construir la totalidad de las obras aprobadas en las respectivas licencias antes de la entrada en operación de los usos licenciados salvo que la ejecución de la misma se apruebe por etapas.

Artículo 2.2.5.8.5.7 Impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones, expensas, obligaciones urbanísticas. Con el fin que el inmueble base tenga todas las condiciones necesarias para la constitución del derecho real de superficie le corresponde al superficiante, 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.

Así mismo, le corresponde al superficiario primario el pago de los impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones y expensas asociados a la expedición de las licencias urbanísticas y otras actuaciones a las que se refiere este Decreto.

Artículo 2.2.5.8.5.8 Requisitos adicionales. Se deberá anexar con la solicitud de licencia de construcción y/o a la solicitud de otras actuaciones asociadas relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refieren los numerales 5, 6 y 7 del artículo 2.2.6.1.3.1. del presente decreto la copia del contrato de superficie.

Lo anterior sin perjuicio de los documentos adicionales que el Ministerio de Vivienda y, Ciudad y Territorio haya señalado o señale mediante resolución

Artículo 2.2.5.8.5.9. Remisión. Se aplicará en lo no previsto en este Capítulo las reglas generales para la expedición de licencias urbanísticas contenidas en el presente decreto.

“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”

SECCIÓN 6 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 2.2.5.8.6.1 Inscripción de las mejoras en la base de datos catastral. El gestor catastral hará constar la inscripción de las mejoras, con sus características y condiciones, que realice el superficiario sobre el área libre aprovechable que se le otorga en el marco del derecho real accesorio de superficie, en su base de datos catastral, en los términos establecidos por la reglamentación catastral vigente para la inscripción de Mejoras por Construcciones o Edificaciones en Predio Ajeno.

El gestor catastral establecerá tantas fichas prediales independientes como haya lugar, de conformidad con las unidades superficiarias secundarias a nombre de quienes se acrediten como superficiarios primarios y secundarios mediante la anotación inscrita, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base 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.

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.

Parágrafo. Se deberán realizar avalúos catastrales independientes para el área libre aprovechable en cabeza del superficiario y el inmueble base del superficiante.

Artículo 2.2.5.8.6.2. Informes de seguimiento. La entidad pública superficiante, con base en la información que debe entregar el superficiario, deberá realizar informes sobre el avance del proyecto, la ejecución de las construcciones, la retribución capturada y la ejecución de los recursos a favor del sistema de transporte. Este informe será elaborado por el superficiante y/o el operador de la infraestructura de transporte para evaluar el avance del proyecto y revisar la necesidad de realizar ajustes.

Parágrafo. La periodicidad de los informes de seguimiento se definirá en el Estudio Técnico, contenido en el artículo 2.2.5.8.3.2 del presente decreto.

Artículo 2.2.5.8.6.3 Régimen Tributario. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021, los superficiarios serán responsables por el pago del impuesto de delineación urbana, en calidad de titulares de las respectivas licencias que sean expedidas para el desarrollo o construcción de las áreas aprovechables en el marco de explotación del derecho real de superficie, así como del pago del impuesto predial y de la contribución de valorización de las áreas libres aprovechables sobre las cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie. Los predios sobre los cuales se haya constituido el Derecho Real Accesorio de Superficie no serán susceptibles del cobro de la plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

Las construcciones que se generen como consecuencia de la ejecución del derecho real de superficie solo serán contabilizadas por la entidad superficiante cuando tenga lugar la reversión de las mismas

Artículo 2.2.5.8.6.4 Destinación específica. Los recursos que se obtengan del derecho real de superficie tienen la destinación señalada en el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 y en ningún caso podrán tener una destinación específica diferente.

“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”

Artículo 2.2.5.8.6.5 Vigencia y derogatorias. El presente decreto entra en vigencia a partir de su publicación y adiciona un Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2. Del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

Dado en Bogotá, D.C., a los

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZALEZ