MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO

DE 2024

“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”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia, en desarrollo del artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 y los artículos 182 y 284 de la Ley 2294 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia 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 artículo 33 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 estableció el Derecho Real de Superficie como una de las fuentes de financiación para los sistemas de transporte, asignándole un plazo de treinta (30) años prorrogables por veinte (20) años más y determinando las condiciones generales para el ejercicio de tal derecho.

Que el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 estableció otras disposiciones para la aplicación del Derecho Real de Superficie como instrumento de captura de valor para financiar proyectos urbanos de infraestructura de transporte, ampliando en plazo máximo a 80 años y realizando algunas precisiones en materia tributaria y de contratación pública.

Que la Ley 2294 de 2023 *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”*, en su artículo 174, modificó el artículo 33 de la Ley 1753 de 2015, suprimiendo el numeral 8 que contenía la reglamentación inicial; así mismo, el artículo 284, estableció los elementos esenciales que regirán el Derecho Real de Superficie ampliando su aplicación a otros suelos diferentes a la infraestructura de transporte.

Que el mencionado artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”* sobre el derecho real accesorio de superficie señaló que el Derecho Real de Superficie opera cuando una entidad pública denominada superficiante, otorga a un tercero denominado

Continuación del 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”

superficiario, por un plazo máximo de ochenta (80) años, las facultades conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes de realizar y explotar por su cuenta y riesgo construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos sus atributos de uso, goce y disposición

Que el derecho real accesorio de superficie se constituye mediante contrato, elevado a escritura pública, el cual deberá contener como mínimo la delimitación del área aprovechable, el plazo, las condiciones de reversión de las construcciones, las causales de terminación, las obligaciones y la retribución que corresponde al superficiante, el cual se inscribirá ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base como derecho accesorio

Que según lo indicó la Ley 2294 de 2023 en su artículo 284 respecto de las construcciones derivadas del derecho real accesorio de superficie, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos habilitará los subfolios, en los cuales se anotarán los actos jurídicos sujetos a registro que puedan soportar estas construcciones, sin que se trasladen al folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base.

Que de conformidad con el párrafo 3 del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 el derecho real accesorio de superficie podrá aplicarse a suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte siempre y cuando no haya afectación del uso para el cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público en cuestión.

Que el artículo 182 de la Ley 2294 de 2023, dispone que los entes gestores de los sistemas de transporte público cofinanciados por el Gobierno Nacional en alguno de sus componentes o modos, podrán implementar para contribuir a la sostenibilidad de los sistemas de transporte público y su institucionalidad, algunas fuentes adicionales de financiamiento, indicando en su párrafo que los predios destinados por naturaleza, uso o afectación a los sistemas de transporte público de pasajeros se catalogarán como infraestructura de transporte, y podrán ser utilizados para el desarrollo de proyectos urbanísticos o negocios colaterales, o la aplicación de instrumentos como el Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte, siempre y cuando los recursos generados se destinen a la financiación del respectivo sistema de transporte público o su ente gestor.

Que Central de Inversiones S.A (CISA) es el Colector de Activos Públicos, es una sociedad de economía mixta del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos, al régimen de las empresas industriales y comerciales del Estado -derecho privado, encargada de contribuir a la adecuada gestión de activos estatales.

Que, en línea con lo anterior, CISA administra el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA), herramienta que viene utilizando para identificar los inmuebles del Estado que cuenten con áreas libres aprovechables sobre las cuales se pueda otorgar el DRS.

Que con el fin de fomentar el acceso a vivienda digna y disminuir el déficit habitacional, en el marco del derecho real de superficie, es necesario priorizar la celebración de negocios jurídicos con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género, quienes tendrán la calidad de superficiarios secundarios.

Que, si bien las citadas leyes contienen los elementos esenciales del derecho real accesorio de superficie, para que su implementación sea eficiente y posible es necesario

Continuación del 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”

armonizar esta figura con las normas y reglamentaciones existentes en relación con los procedimientos de expedición de licencias urbanísticas sobre el área libre aprovechable, así como definir criterios para su escrituración y registro.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 2011 y en el artículo 2.1.2.1.14. del Decreto 1081 de 2015, Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República, el decreto fue publicado en la página web del Ministerio de de Vivienda, Ciudad y Territorio del xxx de xxx al xxx de xxx de 2024 con el propósito de recibir comentarios, observaciones y/o propuestas por parte de ciudadanos y grupos de interés.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. 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.

SECCIÓN 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente Capítulo tiene como objeto reglamentar las condiciones técnicas, jurídicas, contractuales y urbanísticas, así como los procedimientos requeridos para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie aplicable a las entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público

También es aplicable a las entidades públicas titulares 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 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, siempre que no haya afectación del uso para el cual está destinado al bien fiscal y/o de uso público sobre el cual se estructura el derecho real accesorio de superficie.

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 asociada a los elementos identificados en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, o de uso público en general, 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 cuyos ingresos se destinan a la financiación del respectivo sistema de transporte o su ente gestor

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

Continuación del 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”

el uso para el cual está destinado el bien fiscal y/o uso público a nivel de terreno, vuelo o subterráneo.

Área útil para aprovechamiento mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie.

Es el área objeto de aprovechamiento adicional de un bien inmueble fiscal o de uso público 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.

Certificado de uso del suelo y aprovechamientos urbanísticos. Es el documento emitido por la Secretaría o Oficina de Planeación de la entidad territorial o quien haga sus veces, en el cual se identifica el área libre aprovechable del respectivo inmueble base, indicando la norma urbana aplicable a (los) predio(s) en los que se pretenda dar aplicación al Derecho Real de Superficie conforme a los usos y aprovechamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las normas que lo desarrollen o lo complementen.

Contrato constitutivo del derecho real y accesorio de superficie. Contrato elevado a escritura pública y de obligatoria inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles base, suscrito entre la entidad pública titular del inmueble base denominada entidad superficiante y un tercero o terceros seleccionados denominados superficiarios, el cual contendrá como mínimo, la delimitación del área libre aprovechable, el plazo de otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, 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 construida en el inmueble base si lo hubiera y que comprende en su integridad una o varias unidades superficiarias secundarias sobre las que se podrán habilitar subfolios de matrícula inmobiliaria.

Derecho real de superficie primario. 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 establecen los artículos 54 de la ley 2079 de 2021 y artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, 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.

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

Enajenabilidad del DRS: Es la facultad del titular del Derecho Real de superficie de transferir sus derechos para otorgar los atributos de uso, goce y disposición sobre las unidades superficiarias secundarias, considerando el término de duración pactado entre la entidad superficiante y el superficiario primario.

Inmueble base. Es el inmueble de uso público o fiscal cuya titularidad 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.

Continuación del 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”

Subfolio de matrícula inmobiliaria. Es un folio accesorio que hace parte integral de la matrícula inmobiliaria del inmueble base, sobre el cual se constituye el derecho real accesorio de superficie 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.

Vuelo. Es el área por encima del bien de uso público bien sea o no asociada a la infraestructura de transporte 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 Accesorio de Superficie.

Superficiante. Entidad pública titular de un bien inmueble fiscal y/o de uso público sobre quien otorga un derecho real accesorio de superficie a un tercero denominado superficiario.

Superficiario primario. Es el tercero persona natural, jurídica, pública o privada, incluidos los patrimonios autónomos y Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios, así como los Fondos de Capital Privado, de los que tratan los Libro 3 y 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, Uniones Temporales y Consorcios 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, 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 entidad pública superficiante. Si el negocio jurídico se celebra entre particulares, para la selección del Superficiario Secundario no aplican las 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 sobre las cuales se podrán habilitar subfolios de matrícula inmobiliaria para un manejo registral con cierta autonomía necesaria para el debido registro de los negocios jurídicos que se realicen sobre dichas unidades y 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.

Continuación del 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”

SECCIÓN 2

ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.2.1 Derecho real accesorio de superficie. Las entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados o no 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 superficiario primario.

El Derecho Real Accesorio de Superficie 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 público, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante y en general siempre que no haya afectación del uso para el cual está destinado el bien fiscal y/o de uso público sobre el cual se estructura el derecho real accesorio de superficie.

El superficiario no podrá alegar una prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria 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 que la entidad superficiante, o quien haga sus veces, verifique que el cesionario acredite, como mínimo, que tiene las mismas condiciones que permitieron al cedente ser seleccionado para celebrar el contrato. Esto deberá constar en el consentimiento expreso y escrito de la entidad pública superficiante y se deberán adelantar los trámites notariales y de registro de la escritura pública que deba extenderse, lo anterior conforme a las disposiciones que en materia contractual le apliquen a la entidad superficiante.

El superficiario primario tendrá las posibilidades de construir en suelo, subsuelo o vuelo ocupando el espacio aéreo sobre las instalaciones edificaciones existentes de la infraestructura de transporte

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 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

Continuación del 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”

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 pago de la retribución 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.

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 técnico, 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

En el aspecto técnica deberán contenerse como mínimos los siguientes elementos:

- a) Identificación del bien inmueble base sobre el que se pretende otorgar el derecho real accesorio de superficie.
- b) 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. Estas áreas deben encontrarse libres para su utilización o edificación, contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el potencial de desarrollo, encontrarse en áreas o predios urbanizados o urbanizables 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.
- c) 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.
- d) Estudio de evaluación de cargas estructurales cuando se trata de áreas libres aprovechables en vuelo o en subsuelo.
- e) Estudios de movilidad y ambiental que se relacionen el impacto del desarrollo a realizar en el proyecto, en caso que aplique según las normas de ordenamiento territorial del municipio o distrito donde se localice el bien.
- f) Estudio de suelos (geotécnicos) de áreas libres aprovechables en suelo o subsuelo.
- g) Definición de obligaciones técnicas del superficiario primario.

Continuación del 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”

- h) Identificación de las medidas de mitigación de los impactos que puede generar en el entorno la implementación de la nueva construcción a ser desarrollada en el marco de derecho real accesorio de superficie.
- i) Mecanismo de seguimiento tanto a la construcción de la edificación o construcción en el área libre aprovechable, como al pago del canon superficiario, y a la ejecución de la explotación que no afecte el uso natural del bien de uso público, el servicio de transporte y el inmueble base.

2. Estudio jurídico

En el aspecto jurídico deberán contenerse como mínimos los siguientes elementos:

- a) Establecer el modo de adquisición del bien inmueble base y su destinación.
- b) Debe hacerse la delimitación del área libre aprovechable, lo cual puede hacerse mediante la redacción técnica de linderos unida a las coordenadas planas en el sistema Magna Sirgas, y el correspondiente cuadro de áreas edificables.
- c) 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.
- d) 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.
- e) La entidad superficiante deberá considerar la estabilidad de la norma urbana aplicable al momento del perfeccionamiento del contrato que otorgue el Derecho Real de Superficie.
- f) La entidad superficiante deberá además identificar jurídicamente el predio mediante el folio de matrícula del inmueble sobre el cual se constituirá el Derecho Real de Superficie, señalando el derecho de dominio existente o establecer la condición del mismo, y determinar si el predio es un bien fiscal o de uso público;

2.1. Estudio urbanístico y de títulos del inmueble base.

En materia urbanística y sobre títulos del inmueble base deberá incluirse, como mínimo:

- a) 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.

Continuación del 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”

- b) 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.
- c) Elaboración de la modelación urbanística y arquitectónica como insumo para la cuantificación del presupuesto y programación del proyecto que impacta el modelo financiero.
- d) 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.
- e) Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable.
- f) Deberá incluirse un análisis de procedencia del derecho real accesorio de superficie considerando los contratos celebrados, y en ejecución, conforme a su respectiva matriz de riesgos.
- g) 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

En el aspecto financiero deberán contenerse como mínimos los siguientes elementos:

- a) Avalúo del derecho real accesorio de superficie conforme a las regulaciones aplicables.
- b) Evaluación económica del proyecto y modelo financiero, teniendo en cuenta factores como el plazo, la cuantía y la periodicidad del pago.
- c) Matriz de riesgos y análisis de contingencias del superficiario primario.
- d) Determinación de requisitos habilitantes financieros del superficiario primario.
- e) El cálculo de la retribución del Derecho Real de Superficie el cual podrá incluir, entre otros, factores tales como: Avalúo del área libre aprovechable; Porcentaje del ingreso del superficiario; o la Tasa de renta del área libre aprovechable; número de metros cuadrados del área libre aprovechable; los usos o actividades económicas que se desarrollarían; el plazo de duración del contrato.

Deberán incluirse reglas de actualización de la retribución a efectos de mantener el valor es esta indexado a precios corrientes.

- f) Las alternativas de pago de la retribución las cuales pueden un pago único al inicio del contrato o pagos periódicos durante la vigencia del contrato, sin perjuicio de poder utilizar ambas alternativas de pago simultáneamente.

Continuación del 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”

- g) Podrá incluirse que el pago de la remuneración sea mediante la entrega de un determinado número de metros cuadrados construidos, sobre los cuales el superficiante podrá delegar en el superficiante o en un tercero su administración; el superficiante igualmente podrá enajenar o explotar los mencionados metros cuadrados construidos.

Parágrafo. 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 .

Artículo 2.2.5.8.3.3. Derecho Real de Superficie de Origen Privado. En los proyectos de origen privado corresponderá al interesado realizar los estudios técnico, financiero y jurídico de conformidad con lo señalado en este Decreto en lo que corresponda y quien deberá asumir por su propia cuenta y riesgo el costo estimado de su revisión y/o evaluación por parte de la entidad superficiante para lo cual aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 19 de la Ley 1882 de 2018.

La selección del superficiario se realizará según el procedimiento establecido en los artículos 19 y 20 de la Ley 1508 de 2012.

Artículo 2.2.5.8.3.4 Vinculación de CISA como superficiario. Si la entidad superficiante está sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la vinculación de CISA como superficiario se sujetará a las reglas de contratación directa previstas en el literal c) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y las normas que los modifiquen y reglamenten.

En el evento en el que la entidad superficiante esté exceptuada del régimen general de contratación pública podrá suscribir contrato con CISA según lo dispuesto en sus normativas de contratación.

Las entidades territoriales podrán suscribir contratos interadministrativos con CISA para la implementación del Derecho Real Accesorio de superficie, como instrumento para financiar proyectos de infraestructura de transporte y aquellos no asociados a esta.

Parágrafo. CISA podrá establecer alianzas con personas de derecho público o privado para el financiamiento de proyectos asociados al derecho real accesorio de superficie.

Artículo 2.2.5.8.3.5 Movilización y uso eficiente de activos públicos. El Derecho Real de Superficie podrá ser utilizado para la provisión de infraestructura social, sedes administrativas, vivienda y soluciones habitacionales. El superficiario primario podrá priorizar la celebración de negocios jurídicos con personas que hagan parte de grupos poblacionales con enfoque diferencial y de género, quienes tendrán la calidad de superficiarios secundarios y podrán explotar una o varias unidades superficiarias secundarias con todos los atributos de uso, goce y disposición, limitados por el derecho del superficiario primario.

Parágrafo. Lo establecido en este artículo será aplicable por Central de Inversiones S.A – CISA y la Agencia Nacional Inmobiliario Virgilio Barco Vargas – ANIM, sin perjuicio que otras entidades públicas de cualquier orden lo puedan aplicar.

Artículo 2.2.5.8.3.6 Coordinación con otras autoridades. Las entidades superficiantes deberán coordinar, según corresponda, con las autoridades de planeación, de hacienda,

Continuación del 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”

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.

Así mismo las entidades propietarias de bienes fiscales y de uso público sobre los cuales se puede ejercer el derecho real accesorio de superficie, deberán facilitar y permitir el acceso a la información necesaria para que el privado pueda formular los estudios técnicos, jurídicos y financieros según lo señala el artículo 2.2.5.8.3.3 de este Decreto.

SECCIÓN 4

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

Artículo 2.2.5.8.4.1 Escritura pública. El contrato en el cual se constituya el derecho real accesorio 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 y registro de la escritura pública de constitución del derecho real accesorio de superficie. El notario y el registrador de instrumentos públicos, al autorizar e inscribir respetivamente, verificarán 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 decreto 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.

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 2.2.5.8.4.3. Radicación del instrumento público de constitución. Radicada la solicitud de inscripción de la escritura pública que contenga el contrato de derecho real accesorio de superficie 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. 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, 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 primario, tales como la transmisión, gravámenes, y limitaciones.

Continuación del 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”

Artículo 2.2.5.8.4.5 Efectos de la inscripción del derecho real accesorio de superficie. La inscripción hecha en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, perfecciona la tradición del derecho real accesorio de superficie.

Como efectos del contrato mismo que concede el 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 y lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 2.2.5.8.4.6. Otorgamiento de la escritura pública de declaración de construcciones autónomas y unidades superficiarias secundarias autorizadas por licencia de construcción. El notario verificará que la escritura pública, por medio de la cual se declaren las construcciones autónomas y/o las unidades superficiarias secundarias autorizadas en el área libre aprovechable, incluya los requisitos generales y específicos de ley, haga mención del folio de matrícula inmobiliaria donde se encuentra inscrito el derecho real 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 2.2.5.8.4.7 Radicación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. Radicada la solicitud de inscripción del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por 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 conforme lo determina la Ley 1579 de 2012.

Artículo 2.2.5.8.4.8 Calificación del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y aprobación de unidades superficiarias secundarias. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la calificación del instrumento público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción sobre el área libre aprovechable, y la aprobación de planos de unidades superficiarias secundarias, expedidas por la autoridad competente, deberá verificar que se anexen los documentos y planos, que indiquen con precisión los linderos y especificaciones de la construcción autónoma, así como de todas y cada una de las unidades superficiarias derivadas.

Artículo 2.2.5.8.4.9. Inscripción del instrumento público de declaración de construcciones autónomas autorizadas y habilitación de subfolios de matrícula inmobiliaria. Realizada la calificación del Instrumento Público que declare las construcciones autónomas autorizadas por licencia de construcción 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 los bienes de uso público y/o fiscales.

Continuación del 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”

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 podrán agruparse en cuantos subfolios sean necesarios.

Parágrafo transitorio. En tanto se dispone la creación de los subfolios el derecho real de superficie podrá incorporarse de manera transitoria en el folio del predio matriz.

Artículo 2.2.5.8.4.10. 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 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 cobija también los derechos reales accesorios de superficie secundarios.

Artículo 2.2.5.8.4.11. 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 2.2.5.8.4.12. Cancelación del derecho real accesorio de superficie en el inmueble base. La cancelación del derecho real accesorio de superficie en el inmueble base requerirá el otorgamiento por escritura pública y su posterior registro en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble bien sea que esta la suscriba autónomamente el superficiante por cumplimiento del plazo, o en atención a una orden judicial o administrativa, o que la suscriban de mutuo acuerdo superficiante y superficiario primario o quien la detente para el momento.

La cancelación del derecho real accesorio de superficie tendrá los siguientes efectos:

1. La adquisición de la construcción autónoma a la propiedad del inmueble base.
2. La extinción del derecho real accesorio de superficie en el inmueble base conlleva el cierre de aquellos subfolios abiertos para las unidades superficiarias primarias y secundarias, lo cual debe quedar expresamente manifiesto en la escritura, providencia judicial o administrativa que ordena la cancelación del contrato.
3. Dentro de la misma escritura pública de cancelación del derecho real de superficie, se deberá declarar 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.
4. 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

Continuación del 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”

accesorio de superficie, la entidad superficiante, o quien haga sus veces, declare la cesación de efectos de los gravámenes, y limitaciones 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 Superficiaryas 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 accesorio de superficie primario y secundario.

Artículo 2.2.5.8.4.13 Tarifas notariales y registrales. Para todos los efectos tarifarios, a la constitución del derecho real accesorio de superficie se le aplicará la tarifa ordinaria para la inscripción de documentos como un acto o negocio jurídico según su naturaleza y cuantía.

Los derechos notariales se causarán conforme a lo estipulado en el Decreto 1069 de 2015 y las tarifas registrales se aplicarán de acuerdo con la Resolución que para el efecto profiera la Superintendencia de Notariado y Registro

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 y deberán ser asumidas por el superficiario primario y/o secundario.

Artículo 2.2.5.8.4.14. Cooperación interinstitucional. En el marco del principio de colaboración armónica entre entidades estatales, Central de Inversiones S.A., como administradora del Sistema de información de Gestión de Activos – SIGA desarrollará el software para la gestión de los aspectos registrales del derecho real accesorio de superficie en conjunto con la Superintendencia de Notariado y Registro.

SECCIÓN 5

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.5.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en la construcción producto del derecho real accesorio de superficie. 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. La entidad territorial, al momento de adelantar las revisiones de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, deberán considerar los contratos celebrados que constituyeron el o los derechos reales accesorios de superficie firmados a efectos de mantener, en la medida de lo posible, las condiciones urbanísticas que soportan el modelo financiero del contrato.

Continuación del 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”

Los municipios o distritos, podrán cuando sea posible, disponer mediante Decreto la homologación de las normas urbanísticas vigentes en el entorno adyacente al inmueble base objeto de derecho real accesorio de superficie lo anterior con el objeto de generar las condiciones para realizar y explotar las construcciones o edificaciones en las áreas libres aprovechables.

En los estudios previos que adelanten con ocasión de la celebración del contrato del derecho real accesorio de superficie, respecto de las normas urbanísticas, la entidad superficiante deberá incluir:

- a) 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 técnico-jurídica del otorgamiento del derecho desde las normas urbanísticas respecto a los usos permitidos, aprovechamientos, obligaciones de cesiones y cumplimiento de obligaciones urbanísticas.
- b) 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.
- c) Definición de los trámites o actuaciones requeridas para el saneamiento del inmueble base y la habilitación del área libre aprovechable.
- d) Análisis de los impactos jurídicos y contractuales en el evento que la infraestructura pública del inmueble base se encuentre vinculada a otro contrato o concesión.

Parágrafo. Para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie, se deberá dar cumplimiento a las normas de uso y aprovechamiento del suelo establecidas en los planes 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 y en lo posible velar porque dichas normas sean estables para efectos de la ejecución del derecho real de superficie.

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, así como 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.

Cuando la construcción autónoma no sea una unidad estructural independiente también deberá tramitarse una expedición de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, a la cual concurrirá la entidad superficiante como parte de esta, con la finalidad de verificar que la estructura de la construcción autónoma no afecta la estabilidad estructural del inmueble base o de la infraestructura de transporte que allí se localiza. Los costos para el trámite y expedición de las licencias de construcción serán asumidos por el superficiario.

Continuación del 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”

Artículo 2.2.5.8.5.3. Licenciamiento de las infraestructuras públicas. En lo relacionado con la infraestructura pública se podrá aplicar, en lo que sea aplicable, 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 relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refieren los numerales 6 y 7 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, sin que se requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud.

En todo caso, el superficiante deberá ser convocado 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 se concluye que es necesario realizar el reforzamiento estructural de las construcciones o edificaciones localizadas en el inmueble base, el solicitante deberá contar con licencia urbanística en la modalidad de reforzamiento estructural, de manera previa al desarrollo de las construcciones o edificaciones amparadas en el contrato de superficie, de conformidad con las disposiciones del presente decreto.

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

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 estas unidades superficiarias contempladas la construcción o edificación autónoma, y sobre los cuales se abrirán los respectivos subfolios.

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. Los costos del trámite y expedición serán asumidos por el superficiario.

Continuación del 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”

Artículo 2.2.5.8.5.5 Obligaciones del superficiario en el marco de las licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas al derecho real accesorio de superficie.

Además de las obligaciones establecidas en el 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 accesorio 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 2.2.5.8.5.6 Obligaciones urbanísticas. Con el fin que el inmueble base tenga todas las condiciones urbanísticas necesarias para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie, le corresponde al superficiante 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 habilitación del suelo para tal fin, siempre y cuando las mismas hubieren sido consideradas en el modelo financiero.

Parágrafo. Excepcionalmente, y con el objeto que el inmueble base tenga todas las condiciones necesarias para el ejercicio del derecho real accesorio de superficie; el superficiario podrá concertar con la entidad superficiante que se le garantice el retorno de la inversión efectuada por el pago de las obligaciones urbanísticas, pagos o compensaciones en dinero o en especie por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción que están a su cargo, siempre y cuando las mismas no hubieren sido consideradas en el modelo financiero

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

Continuación del 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”

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, del contrato de superficie protocolizado y de los subfolios.

Con la extinción del derecho real accesorio de superficie, 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 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. Incorporación y destinación de los recursos obtenidos por el ejercicio del Derecho Real de Superficie. Las rentas que obtenga el Estado, como consecuencia del ejercicio del derecho real accesorio de superficie deberán incorporarse en los presupuestos de las entidades correspondientes, previa certificación de su recaudo expedido por el órgano receptor.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 182 de la Ley 2294 de 2023, los recursos generados por el ejercicio del derecho real accesorio de superficie en los predios destinados por naturaleza, uso o afectación a los sistemas de transporte público de pasajeros acorde al artículo 4 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, se destinarán a la financiación del respectivo sistema de transporte público o su ente gestor.

Artículo 2. Vigencia y derogatorias. El presente decreto entra en vigencia a partir de su publicación y adiciona el 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