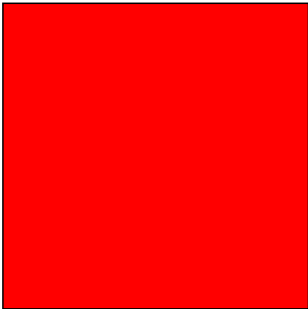


9. Derecho urbanístico





Dentro de los factores determinantes para realizar una inversión en Colombia se encuentra la propiedad raíz, su uso, distribución, movilidad y desarrollo. En el presente capítulo se abordan algunos temas relacionados con el Derecho Urbanístico, las principales regulaciones a nivel nacional, distrital y municipal, así como el panorama legal que rige el campo de adquisición de propiedad raíz y de la construcción en el país.

9.1 Procedimiento para la compra de un Inmueble

La adquisición de un inmueble en Colombia requiere de la celebración de un contrato de compraventa entre el vendedor y el comprador, el cual deberá elevarse a documento público mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública ante un Notario colombiano. La escritura deberá registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, ajustándose a las previsiones legales establecidas para el efecto y pagando las respectivas tasas e impuestos.

Con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa se deben tener en cuenta ciertas previsiones, consideradas esenciales para lograr una correcta adquisición del inmueble en Colombia.

Paso 1

Obtener directamente, o solicitar al vendedor, un certificado reciente de tradición y libertad del inmueble (se recomienda que tenga menos de un mes de expedido), para verificar los títulos de propiedad del inmueble y asegurarse de que la propiedad no tenga gravámenes, tales como hipotecas, embargos o arriendos, además de confirmar que el inmueble es de propiedad de quien lo ofrece en venta.

El Certificado de Tradición y Libertad se obtiene en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el cual se encuentre ubicado el inmueble. Para su solicitud se necesita el número de matrícula inmobiliaria del inmueble, su dirección o el documento de identificación del propietario y el pago del valor correspondiente a la expedición del Certificado de Tradición y Libertad.

Así mismo, es aconsejable que el comprador solicite un estado de cuenta del inmueble ante la tesorería municipal o distrital del lugar de ubicación del mismo, con el fin de asegurar que el inmueble se encuentre a paz y salvo por concepto de impuestos.

Paso 2

Si verificada la información expuesta en el paso anterior no existen problemas en la titulación del inmueble, es decir, no existen saltos o inconsistencias en la cadena de transmisiones, o en materia de impuestos, se debe suscribir el contrato de compraventa mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública ante un notario por las partes, directamente o a través de un apoderado. En este último caso, el poder deberá ser notariado, y en los casos en que el poder se otorgue desde el exterior, la firma del notario deberá ser legalizada por vía diplomática (cadena de autenticaciones) o apostillada, siempre que el país en el que se otorga el poder sea suscriptor de la Convención de La Haya.

Paso 3

En el contrato de compraventa deben establecerse los elementos mínimos para que éste tenga existencia y validez, principalmente la identificación de las partes, la identificación e individualización del inmueble, el precio, la forma de pago y el plazo de entrega.

A la escritura deberán acompañarse, entre otros, los siguientes documentos:

- a. Poder para suscribir la escritura pública, si es del caso.
- b. Paz y salvo de valorización (este es el comprobante de pago de la contribución por valorización que cobran algunos municipios), que en Bogotá D.C. lo expide el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU– www.idu.gov.co.
- c. Paz y salvo del Impuesto Predial o fotocopia del recibo o formulario de declaración y pago del año gravable en que se otorga la escritura.

- d. Si el inmueble está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal (por tratarse de una casa en un conjunto cerrado o de un apartamento en un edificio), es necesario presentar paz y salvo de la administración de la propiedad horizontal y, opcionalmente, se puede adjuntar copia auténtica de la escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentre sometido el inmueble.

Paso 4

En la notaría en la cual se otorgue la escritura pública deben pagarse los derechos notariales, que equivalen al 0.27% del valor de la operación (aunque no existe una regla fija al respecto, en Bogotá es costumbre general que el valor de los mismos lo paguen las partes por mitades) y el 1% del valor de la operación por concepto de Retención en la Fuente, si quien vende el inmueble es persona natural (aunque no existe una regla fija al respecto, en Bogotá es costumbre general que el pago de la Retención en la Fuente lo asuma el vendedor).

Una copia de la escritura pública de compraventa debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde deberá pagarse el Impuesto de Registro o Beneficencia (equivalente al 1% del valor de la operación) y los derechos de registro (equivalentes al 0.5% del valor de la transacción), los cuales generalmente paga el comprador. El trámite ante la respectiva oficina de registro tarda entre tres (3) días hábiles y un (1) mes, dependiendo de la ciudad en donde se efectúe la operación.

Paso 5

Una vez inscrita la copia de la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro y el inmueble le haya sido entregado al comprador, éste se convierte en el nuevo propietario del inmueble y puede ejercer los derechos que como tal le corresponden.

9.2 Autoridades Urbanísticas

9.2.1 Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección de Desarrollo Territorial, se encarga del desarrollo territorial y los determinantes de las normas urbanísticas. Al Ministerio le corresponde coordinar y hacer seguimiento a los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

9.2.2 Alcaldías

Los Alcaldes Municipales y Distritales, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, serán responsables de coordinar la formulación oportuna del Proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

Adicionalmente, las Alcaldías ejercen control sobre el cumplimiento de las normas por parte de los curadores urbanos y constituyen la segunda instancia ante trámites contenciosos por la vía gubernativa. Las alcaldías, a su vez, ejercen el control posterior en la ejecución de las obras que hayan autorizado las autoridades competentes o de aquellas que se ejecuten sin la respectiva licencia.

9.2.3 Curadurías Urbanas

Los curadores urbanos son particulares que cumplen funciones públicas y se encuentran encargados de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas. Los curadores urbanos trabajan en coordinación con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, así como con las alcaldías municipales y distritales y sus oficinas de planeación, quienes a su vez ejercen vigilancia y control sobre éstos.

9.2.4 Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos

Son las encargadas de llevar el registro inmobiliario de un determinado distrito o municipio a través de las diferentes inscripciones o cancelaciones que se realizan en el folio de matrícula inmobiliaria. Entre las inscripciones o cancelaciones que se hacen se encuentran las de los actos, contratos y providencias judiciales que modifiquen o limiten el derecho de dominio u otro derecho sobre bienes raíces. Los inmuebles deben estar inscritos en una sola Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; usualmente se determina un área geográfica sobre la cual tienen competencia.

9.3 Normatividad sobre Construcción

9.3.1 Plan de Ordenamiento Territorial – POT –

Los Planes de Ordenamiento Territorial –POT– son actos de la administración pública municipal y distrital, que contienen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo y planificación física del territorio y la utilización del suelo del municipio o distrito que corresponda.

Cada Plan, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial (el nombre del plan varía según el número de habitantes del municipio o distrito) cuenta con un programa de ejecución, el cual define las actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos necesarios definidos en el Plan de Desarrollo del municipio o distrito.

Adicionalmente, los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, pero únicamente para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales establecidas en los POT.

9.3.2 Uso del Suelo: Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y Unidades de Planeamiento Rural (UPR)

Los Planes de Ordenamiento Territorial establecen unidades de división territorial a nivel municipal y distrital con el propósito de definir y precisar el planeamiento y uso del suelo urbano.

Tales divisiones tienen diferentes denominaciones según el Plan de Ordenamiento de cada municipio o distrito. Las normas establecidas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- tienen una jerarquía normativa inferior a los Planes de Ordenamiento Territorial.

Las UPZ (denominación adoptada para Bogotá) buscan responder a la dinámica productiva del municipio o distrito y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control.

A nivel rural, el instrumento base de planificación es la Unidad de Planeamiento Rural (denominación adoptada para Bogotá). Las UPR buscan abordar la problemática asociada a la base de recursos naturales, el manejo de actividades periurbanas y la protección de valores ecológicos dentro del área rural determinada.

9.4 Licencias Urbanísticas

Son las autorizaciones previas expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones; parcelación, loteo o subdivisión de predios y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, así como en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

9.4.1 Trámite para la obtención de una Licencia Urbanística

El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los curadores urbanos, en aquellos municipios y distritos que cuenten con tal figura. En los demás municipios y distritos, además del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, corresponde a las oficinas de planeación o la dependencia que haga sus veces.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público será competencia exclusiva de las oficinas de planeación municipal o distrital o de la dependencia que haga sus veces.

Para solicitar la licencia urbanística deberán acompañarse los siguientes documentos, entre otros:

- a. Copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
- b. El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias, debidamente diligenciado.
- c. Si el solicitante es una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma

mediante el documento legal idóneo.

- d. Poder, debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
- e. Copia del documento que acredite el pago, o declaración privada con pago, del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años, correspondiente al inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.

Debe tenerse en cuenta que para cada tipo de licencia se requieren documentos adicionales, tales como planos y estudios técnicos, que se encuentran enumerados en la Ley.

Una vez presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados junto con ésta. El trámite de la licencia incluye, entre otros, la citación a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que se hagan parte dentro del trámite y puedan hacer valer sus derechos, así como la revisión técnica y jurídica de la solicitud que deberá realizar el curador a cargo del trámite.

La autoridad que tramite la licencia contará con un plazo máximo de 45 días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud de la misma, contados desde la fecha de radicación, en legal y debida forma, de la solicitud. Vencido el término sin que hubiere pronunciamiento alguno, se entenderá que la licencia ha sido otorgada, siempre que la solicitud presentada no contraríe las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen, pero en todo caso soportada en constancias que emitan las autoridades administrativas correspondientes, previo el trámite notarial pertinente.

Si, por el contrario, la entidad que estudia la solicitud de licencia cumple con el término establecido, otorgará la licencia a través de acto administrativo. Sin embargo, según la envergadura del proyecto, el término de estudio de la solicitud podrá ser ampliado hasta por la mitad del tiempo inicialmente concedido, esto es, hasta por veintidós (22) días hábiles más.

9.4.2 Vigencia

La vigencia de las licencias urbanísticas es limitada en el tiempo, dependiendo de su clase. De ahí que, para las licencias de urbanización, parcelación y construcción, se haya consagrado una duración máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por doce (12) meses más, pero las de urbanización y construcción, si se solicitaron simultáneamente, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce meses (12) meses más.

Contactos Proexport

Proexport cuenta con equipos de atención en 20 ciudades del mundo. Para nosotros será un gran placer ayudarle.

OFICINA PRINCIPAL

Bogotá, Colombia

Calle 28 No. 13A -15, Piso 35
Tel.: +57 (1) 561-1804
Fax: +57 (1) 341-5689
infoinversion@proexport.com.co

OFICINAS EN EL EXTERIOR

Estados Unidos

Nueva York (Nordeste), EEUU

140 East 57th Street, 2nd Floor
New York, NY 10022
Tel.: +1 (212) 922-9114
Fax: +1 (212) 922-9115
Director Inversión E.E.U.U.: Sara Bojanini
sbojanini@proexport.com.co

Chicago (Medio Oeste), EEUU

Tel.: +1 (312) 316-2266
Especialista Inversión: Alejandro Tribin
atribin@proexport.com.co

Miami (Sureste), EEUU

601 Brickell Key Drive, Suite 608
Miami, FL 33131
Tel.: +1 (305) 374-3144
Fax: +1 (305) 372-9365
Director General E.E.U.U.: Jaime Echavarría
jechavarria@proexport.com.co
Especialista Inversión: Sergio Rodríguez
srodriguez@proexport.com.co

California (Costa Oeste), EEUU

Tel.: +1 (562) 217-9712
Especialista Inversión: Alejandro Botero
abotero@proexport.com.co

EUROPA

Frankfurt, Alemania

Fürstenbergerstrasse 223
60323 Frankfurt am Main
Tel. +49 (69) 1302-3832
Fax: +49 (69) 1302-4719
Director: Sergio Calderón
scalderon@proexport.com.co
Especialista Inversión: Juan Carlos Escallón
jescallon@proexport.com.co

Londres, Reino Unido

Colombian Government Trade Bureau
2 Conduit Street, 6th Floor
London, W1S 2XB
Tel.: +44 (207) 491-3535
Fax: +44 (207) 491-4295
Director: Juan Guillermo Pérez
gperez@proexport.com.co
Especialista Inversión: Nicolás Ingram
ningram@proexport.com.co

Madrid, España

C/Claudio Coello, 8-4o Izquierda
Madrid 28001
Tel.: +34 (91) 577-6781
Fax: +34 (91) 577-9736
Director: Juan Gabriel Pérez
jgperez@proexport.com.co
Especialista Inversión: Paola García
pgarcia@proexport.com.co

ASIA

Beijing, China

Guang Hua Lu 34, 100600 Beijing
Tel.: + 86 (10) 6532-1969
Fax: +86 (10) 6532-3377
Director: Alejandro Ossa
aossa@proexport.com.co
Especialista Inversión: Estella Sun
esun@proexport.com.co

Nueva Delhi, India

Embajada de Colombia, Oficina Comercial
3 Palam Marg, First Floor
Vasant Vihar
New Delhi 110057
Tel.: + 91 (11) 4166-2106
Especialista Inversión: Alejandro Peláez
apelaez@proexport.com.co

Tokio, Japón

Especialista Inversión: Ricardo Tokunaga
rtokunaga@proexport.com.co

AMÉRICA

Toronto, Canadá

2 Bloor Street West, Suite 1005
Toronto, ON M4W 3E2
Tel.: +1 (416) 363-9225
Fax: +1 (416) 363-0808

Director: Rodolfo Móseres
rmoseres@proexport.com.co
Especialista Inversión: Álvaro Mendivelso
amendivelso@proexport.com.co

Santiago, Chile

Av. Vitacura No. 3568, Of. 508
Tel.: +56 (2) 953-5066
Fax: +56 (2) 953-5067
Director: Jorge Gutiérrez
jgutierrez@proexport.com.co

Sao Paulo, Brasil

Alameda Santos 1800, Andar 10B
Sao Paulo, Brasil CEP 01418 200
Tel.: +55 (11) 3171-0165
Fax: +55 (11) 288-2614
Director: Carlos Eduardo Rodríguez
crodriguez@proexport.com.co
Especialista Inversión: Gloria Correa
gpapalardo@proexport.com.co

San José, Costa Rica

Oficentro la Virgen No. 2
Pavas San José
Tel.: +50 (6) 2213-4876
Fax: +50 (6) 2231-4933
Director: Álvaro Gómez
agomez@proexport.com.co

Quito, Ecuador

Av. 12 de Octubre 1942 y cordero
World Trade Center
Of. 1408, Torre A
Tel.: +593 (2) 222-2969
Fax.: +593 (2) 250-4077

Ciudad de México, México

Paseo de la Reforma # 379, Piso 6
Colonia Cuauhtemoc
México DF, CP 06500
Tel.: +52 (55) 5533-3760
Fax: +52 (55) 5525-0383
Director: Enrique Stellabatti
estellabatti@proexport.com.co
Especialista Inversión: Ancízar Guerrero
aguerrero@proexport.com.co

Lima, Perú

Av. Jorge Basadre 1580 San Isidro
Tel.: +51 (1) 222-1358 / 222-1359 / 222-1360
Fax: +51 (1) 222-2074

Caracas, Venezuela

Avenida Francisco de Miranda,
Edificio Parque Cristal, Torre Oeste,
Piso 5, Of. TOP-05-04
Urbanización Los Palos Grandes
Tel.: +58 (212) 286-6333
Fax: +58 (212) 285-1235
Director: Luis Fernando Fuentes
lfuentes@proexport.com.co
Especialista inversión: Joan Vivas
jvivas@proexport.com.co

Caribe

601 Brickell Key Drive, Suite 608
Miami, FL 33131
Tel.: +1 (786) 315-4260
Fax: +1 (786) 272-5900
Director: Carlos González
cgonzalez@proexport.com.co

Ciudad de Guatemala, Guatemala

Boulevard Los Próceres 24-69 Zona 10
Edificio Empresarial Zona Pradera, Torre 1 Of. 401
Tel.: +502 (2) 269-6771
Fax: +502 (2) 269-6775
Director: Álvaro Concha
aconcha@proexport.com.co

Contactos PricewaterhouseCoopers

BOGOTÁ

Calle 100 No. 11A-35, piso 5
Teléfono: (57-1) 634 0555
Fax: (57-1) 218 8544

Carrera 7ª No. 156 - 80, Piso 19
Teléfono: (57-1) 668 4999
Fax: (57-1) 673 8575

Zona Franca
Carrera 106 No. 15-25 Mz 17 Bodega 85
Teléfono: (57-1) 743 0111
Fax: (57-1) 439 5087

CALI

Edificio la Torre de Cali
Calle 19 Norte No. 2N-29, piso 7
Teléfono: (57-2) 684 5500
Fax: (57-2) 684 5510

MEDELLÍN

Edificio Forum
Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, piso 11
Teléfono: (57-4) 325 4320
Fax: (57-4) 325 4322

BARRANQUILLA

Edificio Centro Empresarial de las Américas
Calle 77B No. 57-141, piso 8
Teléfono: (57-5) 368 2960
Fax: (57-5) 353 2315

Socio Principal

Eduardo Calero Arcila
eduardo.calero@co.pwc.com

Socios Servicios Legales y Tributarios

Carlos Mario Lafaurie Escorce
carlos_mario.lafaurie@co.pwc.com

Eliana Bernal Castro
eliana.bernal@co.pwc.com

María Helena Díaz Méndez
maria_helena.diaz@co.pwc.com

Associate Partner

Carlos Miguel Chaparro Plazas
carlos.chaparro@co.pwc.com

Directora

Nacira Lamprea Okamel
nacira.lamprea@co.pwc.com

Gerente Senior

Jorge Ricardo Suárez Roza
ricardo.suarez@co.pwc.com

Germán García Orduña
german.arturo.garcia@co.pwc.com

Hernán Díaz Méndez
hernan.diaz@co.pwc.com

Jorge Iván Méndez Triana
jorge.ivan.mendez@co.pwc.com

Gerentes

Barranquilla

Andrés Angarita Álvarez
andres.angarita@co.pwc.com

Bogotá

Alexandra Trujillo Castellanos
alexandra.trujillo@co.pwc.com

Arley Alfonso Álvarez
arley.alfonso@co.pwc.com

Carla Sarmiento Colmenares
carla.sarmiento@co.pwc.com

Francisco González Ceballos
francisco.j.gonzalez@co.pwc.com

Marcela Ramírez Sternberg
marcela.ramirez@co.pwc.com

Rafael Parra Correa
rafael.parra@co.pwc.com

Wilson Herrera Robles
wilson.herrera@co.pwc.com

Yesid Ortiz Ortiz
yesid.ortiz@co.pwc.com

Cali

Adriana Fernández
adriana.fernandez@co.pwc.com

Medellín

Jhonny Alberto Martínez Granados
jhonny.martinez@co.pwc.com

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) suministra servicios de aseguramiento, impuestos y consultoría enfocados a las industrias, para construir confianza pública y mejorar el valor para sus clientes y demás interesados. Más de 163,000 personas en los 151 países que componen nuestra red comparten su pensamiento, experiencias y soluciones para desarrollar perspectivas frescas y consejos prácticos.

© 2010 PricewaterhouseCoopers. PricewaterhouseCoopers se refiere a las firmas colombianas que hacen parte de la organización mundial PricewaterhouseCoopers, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Todos los derechos reservados.

Colombia desde cualquier punto de vista es el destino para invertir porque aquí todo se hace con la mejor materia prima de todas, la PASIÓN de los colombianos.

