

articulación asociados al apoyo y fomento de la comercialización de cannabis (flor) como producto terminado con fines médicos, se implementará un plan piloto.

El plan piloto tendrá una duración inicial de tres (3) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente acto administrativo, y comprenderá, entre otros, los siguientes aspectos:

1. La vinculación progresiva y voluntaria de un número limitado comercializados, atendiendo criterios entre otros, de capacidad operativa, cumplimiento normativo, disponibilidad de infraestructura tecnológica y localización geográfica.
2. La evaluación del plan piloto, incluyendo los flujos de información, los mecanismos de reporte y la integración con los sistemas de información dispuestos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y, con los sistemas administrados por el Ministerio de Salud y Protección Social y demás autoridades competentes.
3. El seguimiento operativo a las condiciones de mercado de cannabis (flor) como producto terminado con fines médicos.

Parágrafo. En ningún caso dicho registro constituirá requisito habilitante para la comercialización, dispensación, ni comprenderá información clínica, prescriptiva o datos personales de pacientes.

Artículo 25. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el *Diario Oficial*.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 4 de agosto de 2026.

El Ministro de Salud y Protección Social,

Guillermo Alfonso Jaramillo Martínez.

La Ministra de Comercio, Industria y Turismo,

Diana Marcela Morales Rojas.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 1037 DE 2026

(agosto 5)

por medio del cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 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 284 de la mencionada Ley 2294 de 2023 introdujo una reglamentación particular al Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) y amplió el ámbito de los bienes sobre los cuales puede aplicarse este instrumento. En efecto, la norma establece que una entidad pública titular de un bien inmueble fiscal o de uso público podrá otorgar a un tercero el Derecho Real Accesorio de Superficie, de origen contractual, enajenable y oneroso, por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluidas sus prórrogas. A diferencia de regulaciones anteriores, esta disposición no limita la aplicación del derecho exclusivamente a predios destinados a infraestructura de transporte, sino que permite su utilización respecto de cualquier inmueble público, siempre que el ejercicio de este derecho no afecte la destinación principal del bien, ni el uso del suelo definido en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial (POT).

Que, así mismo, el citado artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 establece que el Derecho Real Accesorio de Superficie se constituye mediante contrato elevado a escritura pública, el cual deberá contener, como mínimo: (i) la delimitación del área objeto de aprovechamiento; (ii) el plazo; (iii) las condiciones de reversión de las construcciones; (iv) las causales de terminación; (v) las obligaciones de las partes; y (vi) la retribución a favor del superficiante. En este contexto, el término reversión, utilizado por la ley, debe entenderse como la finalización del Derecho Real Accesorio de Superficie, momento a partir del cual cesa la separación temporal entre la propiedad del suelo y la propiedad de las construcciones, de manera que estas se integran al inmueble base en cabeza de la entidad pública propietaria del terreno.

Que dicho contrato, conforme a lo que indica el artículo 284 de la mencionada ley, deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, identificando el área conferida al superficiario, sus linderos y las construcciones que se desarrollen, así como los actos jurídicos que se efectúen en relación con el derecho.

Que el parágrafo 1° del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 dispone que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos habilitará subfolios inmobiliarios, en los cuales se anotarán los actos jurídicos sujetos a registro relacionados con las construcciones derivadas del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin trasladar dichas anotaciones al folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. Este esquema registral permite que las edificaciones desarrolladas en virtud de este derecho puedan soportar gravámenes, limitaciones al dominio y demás actos jurídicos de manera independiente, garantizando la adecuada publicidad y seguridad jurídica de las Operaciones que se realicen sobre las mismas.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 reconoce que el Derecho Real Accesorio de Superficie tiene origen contractual y que su constitución requiere la celebración de un contrato elevado a escritura pública e inscrito en el registro inmobiliario, lo cual le otorga el carácter de acto solemne sujeto a las formalidades notariales y registrales previstas en la legislación vigente. En ese sentido, el presente decreto tiene por objeto desarrollar y reglamentar los aspectos notariales y registrales necesarios para la adecuada constitución, registro y publicidad del Derecho Real Accesorio de Superficie, conforme al marco jurídico establecido en la Ley 1579 de 2012 y en las disposiciones que regulan el sistema de registro de instrumentos públicos.

Que el parágrafo del artículo 182 de la Ley 2294 de 2023, por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, estableció que el alcance de los bienes que pueden considerarse infraestructura de transporte para efectos de su aprovechamiento económico. En particular, la disposición establece que los predios destinados por naturaleza, uso o afectación a los sistemas de transporte público de pasajeros se catalogarán como infraestructura de transporte, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013. En consecuencia, dichos predios podrán ser utilizados para el desarrollo de proyectos urbanísticos, negocios colaterales (categoría que se armoniza con los servicios conexos definidos en el artículo 12 de la citada ley) o la aplicación de instrumentos como el Derecho Real Accesorio de Superficie, siempre que los recursos generados se destinen a la financiación del respectivo sistema de transporte público o de su ente gestor. De esta manera, el legislador aclara que los predios adquiridos o destinados para los sistemas de transporte público conservan su condición de infraestructura de transporte aun cuando incorporen aprovechamientos económicos complementarios, lo cual habilita la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie sobre dichos inmuebles.

Que el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, introdujo 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. En particular, la norma amplió el plazo máximo de otorgamiento del derecho hasta por ochenta (80) años, incluidas prórrogas, con el propósito de fortalecer la viabilidad financiera de los proyectos estructurados bajo este instrumento. Así mismo, la disposición estableció criterios para la selección del superficiario, al disponer que el otorgamiento del derecho deberá adelantarse mediante los mecanismos previstos en la Ley 1150 de 2007. En este sentido, la norma no crea un nuevo mecanismo de contratación ni un procedimiento especial de selección, sino que remite al régimen general de contratación pública y a las modalidades de selección previstas en la legislación vigente.

Que, adicionalmente, la citada norma incorporó disposiciones orientadas a clarificar el régimen tributario aplicable a los desarrollos derivados del Derecho Real Accesorio de Superficie, estableciendo que el superficiario será responsable del pago del impuesto de delineación urbana, en su calidad de titular de las respectivas licencias urbanísticas, así como del impuesto predial y de la contribución de valorización respecto de las áreas aprovechables objeto del derecho. De manera especialmente relevante, el legislador dispuso que los predios sobre los cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie no serán susceptibles del cobro de la participación en plusvalía prevista en la Ley 388 de 1997, medida que busca reducir los costos asociados al desarrollo de proyectos estructurados bajo este instrumento y, con ello, incentivar su utilización como mecanismo de financiación y aprovechamiento económico del suelo vinculado a proyectos de infraestructura pública.

Que en el marco de las competencias de las entidades públicas en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo y administración de bienes públicos, se reconoce la pertinencia de emplear el Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) como un instrumento jurídico que permite viabilizar proyectos con finalidad social, al habilitar la separación temporal entre la propiedad del suelo y la propiedad de las edificaciones o infraestructuras que se desarrollen sobre él. En este sentido, su implementación contribuirá a promover entre otros, infraestructura social o soluciones habitacionales destinados a esquemas de tenencia distintos de la propiedad, tales como arrendamiento, uso, comodato u otras modalidades que permitan garantizar el acceso a la vivienda conforme a las políticas públicas que adopte la respectiva entidad.

Que, con el fin de facilitar la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) por parte de las entidades territoriales y de las entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público, se hace necesario establecer mecanismos institucionales que apoyen la identificación, estructuración y gestión de los activos inmobiliarios del Estado susceptibles de ser aprovechados mediante esta figura.

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 489 de 1998, la Rama Ejecutiva del Poder Público se integra por el sector central y el sector descentralizado por servicios, tanto en el orden nacional como territorial, comprendiendo entidades dotadas de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio. En consecuencia, las entidades públicas del orden nacional y territorial que sean titulares de bienes inmuebles podrán acudir a mecanismos de apoyo institucional para la adecuada gestión de dichos activos, con el propósito de implementar instrumentos de aprovechamiento económico del suelo, como el Derecho Real Accesorio de Superficie.

Que, para la adecuada implementación de este instrumento, resulta necesario establecer reglas claras y objetivas para la estructuración y celebración de los contratos que constituyan el Derecho Real Accesorio de Superficie, por lo que el presente decreto desarrolla criterios técnicos, urbanísticos, legales y financieros mínimos para la selección, así como reglamenta los efectos del contrato y su inscripción registral como derecho real accesorio, su terminación y reversión de las construcciones y edificaciones, asegurando en todo caso la destinación pública del bien.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011 y en el artículo 2.1.2.1.14. del Decreto número 1081 de 2015, Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio del 30 de diciembre de 2024 al 14 de enero de 2025, y del 25 de mayo al 9 de junio en la página web de SUCOP y del 26 de mayo al 10 de junio de 2026 en la página web del Ministerio de Transporte, con el propósito de recibir comentarios, observaciones y/o propuestas por parte de ciudadanos y grupos de interés.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015, el cual quedará así:

“CAPÍTULO 8

DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

SECCIÓN 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.5.8.1.1. Objeto. El presente capítulo tiene como objeto reglamentar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras, contractuales, notariales, registrales y urbanísticas, así como los trámites requeridos para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS) por parte de las entidades públicas titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público.

Además, establece las disposiciones para la estructuración, celebración, formalización, registro, ejecución, y los efectos de la terminación de los contratos mediante los cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie, y se aplicará a todas las entidades públicas, que en su calidad de propietarias de bienes fiscales o de uso público decidan otorgar este derecho sobre dichos inmuebles como superficiantes.

Las disposiciones aquí previstas tienen carácter general y podrán aplicarse respecto de cualquier bien inmueble de propiedad de una entidad pública, siempre que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sea compatible con el uso del suelo definido en los instrumentos de ordenamiento territorial y sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.

Artículo 2.2.5.8.1.2. Derecho Real Accesorio de Superficie. El Derecho Real Accesorio de Superficie es el derecho temporal otorgado a un tercero, denominado superficiario, para que por su cuenta y riesgo realice la actividad de construir, desarrollar y explotar edificaciones, infraestructuras o proyectos, sobre o bajo el suelo de un inmueble de propiedad de una entidad pública (superficiante), que conserva la titularidad del derecho de dominio del bien de uso público o bien fiscal. Se constituye mediante contrato oneroso elevado a escritura pública y sujeto a registro.

En virtud de este derecho, el superficiario podrá ejercer respecto de las construcciones, el ejercicio de los derechos reales de uso y goce, así como constituir sobre ellas gravámenes o limitaciones al dominio, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables y dentro del plazo pactado en el contrato, sin que ello implique transferencia de la propiedad del inmueble base ni afecte la destinación pública o la finalidad misional del bien sobre el cual se constituye el derecho.

Se podrá constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie en bienes de uso público destinados a parques, zonas verdes, plazas y plazoletas, únicamente de forma subterránea, con el propósito de no afectar la vocación, naturaleza y destinación al uso público, así como tampoco afectar los servicios ecosistémicos que estos puedan prestar.

Artículo 2.2.5.8.1.3. Partes del contrato mediante el cual se otorga el Derecho Real Accesorio de Superficie. En la celebración y ejecución del contrato por medio del cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie, son partes:

1. Entidad pública y/o Superficiante: Se entiende por entidad pública la Nación y las entidades territoriales (departamentos, distritos y municipios), así como los organismos y entidades públicas del orden nacional o territorial, del sector central o descentralizado, que integran la Administración Pública y que, conforme a la ley, sean titulares de bienes inmuebles fiscales o de uso público y cuenten con competencia legal para constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie sobre áreas libres aprovechables de predios fiscales

o de uso público, para su aprovechamiento y explotación por un tercero, en los términos dispuestos por la ley.

2. Superficiario: Es la 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 libros 3 y 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, uniones temporales y consorcios a quienes se otorga la facultad temporal de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo a partir del otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables.

Artículo 2.2.5.8.1.4. Área libre aprovechable. Se entiende por área libre aprovechable la porción determinada de un bien fiscal o de uso público, de propiedad de una entidad pública superficiante, que puede ser objeto de explotación económica mediante la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.

El área libre aprovechable podrá localizarse a nivel de terreno, vuelo o subsuelo, siempre que su utilización resulte compatible con los instrumentos de ordenamiento territorial y con las condiciones técnicas, urbanísticas y jurídicas del inmueble base.

Artículo 2.2.5.8.1.5. Construcción autónoma. Se trata de aquella construcción o edificación desarrollada por parte del superficiario en el área libre aprovechable que puede ser utilizada de manera independiente a la infraestructura construida en el inmueble base, si la hubiere, y que comprende en su integridad una o varias unidades sobre las que se podrá habilitar subfolios de matrícula inmobiliaria.

Artículo 2.2.5.8.1.6. Alternativas para implantar las edificaciones autónomas. El superficiario tendrá la posibilidad de construir o implantar en superficie, en subsuelo o en vuelo, entendido este último como aquello que se puede implantar encima de una edificación, ocupando el espacio aéreo sobre las edificaciones existentes de la infraestructura de transporte o del inmueble base del que se derive el Derecho Real Accesorio de Superficie. En bienes de uso público destinados a parques, zonas verdes, plazas y plazoletas, únicamente se puede edificar de forma subterránea.

Artículo 2.2.5.8.1.7. Subfolio inmobiliario. Se entiende por subfolio inmobiliario el registro derivado y accesorio que se habilita dentro del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base sobre el cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie, con el propósito de individualizar registralmente el área libre aprovechable y de acuerdo al proyecto que corresponda permite individualizar las unidades superficiarias secundarias que se desarrollen en el área libre aprovechable.

El subfolio permite que el área objeto del contrato del derecho real de superficie cuente con identificación registral propia y manejo registral autónomo, de manera que sobre ellas puedan inscribirse actos jurídicos sujetos a registro, tales como gravámenes o limitaciones al dominio, sin alterar la titularidad del inmueble base ni trasladar tales anotaciones a su folio de matrícula inmobiliaria.

En todo caso, el subfolio mantiene carácter accesorio respecto del Derecho Real Accesorio de Superficie que le da origen, por lo que su existencia, alcance y vigencia se encuentran subordinados a dicho derecho.

Artículo 2.2.5.8.1.8. Reversión. La reversión es el mecanismo jurídico mediante el cual una vez finalizada la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie, las construcciones y edificaciones realizadas se integrarán al inmueble base y pasarán a formar parte del dominio de la entidad pública propietaria del suelo, sin que haya lugar a compensación, indemnización o reconocimiento económico alguno a favor del superficiario.

Artículo 2.2.5.8.1.9. Constitución y ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie en inmuebles destinados a infraestructura de transporte. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, en los inmuebles de propiedad de entidades públicas que, por su naturaleza, uso o afectación, se encuentren destinados a los sistemas de transporte público y formen parte de la infraestructura de transporte, podrá constituirse el Derecho Real Accesorio de Superficie sobre el suelo, el subsuelo o el vuelo del inmueble.

En todo caso, la constitución y ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá garantizar la continuidad, seguridad y adecuada operación de la infraestructura de transporte, por lo cual no podrá interferir ni limitar las condiciones técnicas, operativas o de seguridad requeridas para la prestación del servicio o para la infraestructura correspondiente.

Para tal efecto se deberán observar, entre otras, las siguientes reglas:

- 1. Infraestructura vial.** En los suelos que constituyen la superficie de rodadura de esta infraestructura, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones técnicas de seguridad, las alturas libres y los gálibos mínimos necesarios para la operación de la infraestructura de transporte.
- 2. Infraestructura aeroportuaria.** En los suelos destinados a pistas de aterrizaje, calles de rodaje y zonas de maniobra para aeronaves, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo, siempre que se cumplan las condiciones técnicas, operativas y de seguridad exigidas para la operación aeroportuaria.

3. **Infraestructura férrea.** En los suelos destinados a la construcción y operación de la superestructura de los sistemas férreos, el Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el nivel, subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones de seguridad, las alturas libres y los gálibos mínimos requeridos para la operación ferroviaria.
4. **Sistemas de Transporte por Cable:** teleférico, cable aéreo, cable remolcador y funicular, construidos en el espacio público y/o con destinación al transporte de carga o pasajeros. El Derecho Real Accesorio de Superficie únicamente podrá constituirse en el subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones de seguridad y las alturas libres requeridos para la operación.

En todos los casos, la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá ser compatible con las condiciones técnicas, urbanísticas y de seguridad aplicables a la infraestructura de transporte correspondiente, así como con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes en cada modo de transporte.

Artículo 2.2.5.8.1.10. Derecho Real Accesorio de Superficie para suelos que no estén asociados a infraestructura de transporte. En los bienes fiscales o de uso público de propiedad de entidades públicas del orden nacional, departamental, distrital o municipal podrá constituirse el Derecho Real Accesorio de Superficie sobre el área libre aprovechable con el propósito de financiar, entre otros, el desarrollo de proyectos de vivienda que promuevan esquemas de tenencia distintos de la propiedad, tales como arrendamiento, uso, comodato u otras modalidades que permitan garantizar el acceso efectivo a soluciones habitacionales de las construcciones que se levanten en desarrollo del derecho de superficie siempre y cuando sea compatible con los instrumentos de ordenamiento territorial y con la destinación del inmueble base.

Así mismo, el Derecho Real Accesorio de Superficie podrá emplearse para la construcción, ampliación o adecuación de equipamientos sociales u otras edificaciones complementarias, siempre que tales actuaciones sean compatibles con los instrumentos de ordenamiento territorial y con la destinación del inmueble base.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN Y CONTENIDO DEL CONTRATO QUE OTORGA EL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.2.1. Régimen aplicable para la estructuración y selección del superficiario. La estructuración, adjudicación, celebración y ejecución de los contratos mediante los cuales se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie se sujetará al régimen jurídico aplicable a la entidad pública propietaria del inmueble, distinguiendo según el origen público o privado de la iniciativa del proyecto, en los siguientes términos:

1. Proyectos de origen público

Cuando la iniciativa para la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie provenga de la entidad pública propietaria del inmueble, esta deberá adelantar los correspondientes estudios previos, los cuales deberán incluir, además de los requisitos generales previstos en el régimen de contratación aplicable, los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, las condiciones de su ejecución y los beneficios económicos o funcionales derivados del otorgamiento del derecho, conforme a lo dispuesto en el presente decreto. La selección del superficiario se realizará de conformidad con el régimen de contratación aplicable a la entidad superficiante con observancia de los principios de transparencia, publicidad, selección objetiva y libre concurrencia.

El contrato mediante el cual se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie deberá incluir, en todo caso, la cláusula de reversión de las construcciones o edificaciones al finalizar el plazo del derecho.

2. Proyectos de origen privado

Cuando la iniciativa para la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie provenga de un particular interesado en actuar como superficiario, este deberá presentar ante la entidad pública propietaria del inmueble los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, de conformidad con lo previsto en el presente decreto, para sustentar la finalidad del proyecto y definir los términos del contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie

Dichos estudios serán elaborados por cuenta y riesgo del particular interesado, quien asumirá igualmente los costos asociados a su evaluación por parte de la entidad pública.

En estos casos se aplicará el procedimiento previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley 1508 de 2012 o la que la modifique, reemplace o sustituya, para la presentación y publicidad de iniciativas privadas, sin que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie implique la configuración de una Asociación Público-Privada, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo. Las entidades públicas que por disposición legal tengan régimen especial de contratación, en la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie deberán aplicar los mecanismos previstos en su propio régimen contractual, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad y selección objetiva, así como de las disposiciones establecidas en el presente decreto.

Artículo 2.2.5.8.2.2. Estudios para determinar la viabilidad de otorgar el Derecho Real Accesorio de Superficie. Cuando la iniciativa para la constitución del Derecho

Real Accesorio de Superficie provenga de la entidad pública propietaria del inmueble, la entidad superficiante, además de los estudios previos exigidos de conformidad con su régimen de contratación, deberá realizar los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, así como las condiciones y los beneficios económicos o funcionales derivados del otorgamiento de este derecho, conforme a lo dispuesto en el presente decreto.

En los estudios o documentos previos se deberá incluir de manera obligatoria las condiciones de reversión de las infraestructuras que se desarrollen en ejercicio del derecho, una vez se cumpla el plazo pactado o se configure alguna de las causales de terminación previstas en el contrato o en la ley.

Artículo 2.2.5.8.2.3. 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 de implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie, de conformidad con los estudios señalados en este decreto.

Así mismo, las entidades propietarias de bienes fiscales y/o de uso público sobre los cuales se puede ejercer el Derecho Real Accesorio de Superficie, facilitarán y permitirán el acceso a la información necesaria, salvo reserva constitucional o legal para que un particular interesado pueda formular los estudios técnicos, jurídicos y financieros señalados en este decreto.

Artículo 2.2.5.8.2.4. Contenido del contrato por el que se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie. El contrato mediante el cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

1. **Las partes.** La entidad pública propietaria del inmueble, que actúa en calidad de superficiante, y el tercero seleccionado conforme al régimen jurídico aplicable, que adquiere la calidad de superficiario.
2. **El inmueble base y el área libre aprovechable.** La identificación del bien fiscal o de uso público sobre el cual se constituye el derecho, así como la delimitación precisa del área libre aprovechable en suelo, subsuelo o vuelo sobre la cual el superficiario podrá desarrollar las construcciones o instalaciones autorizadas.
3. **El objeto.** La constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie que faculta al superficiario para construir, usar, explotar y disponer económicamente de las edificaciones o desarrollos que se implanten en el área libre aprovechable, durante el plazo pactado y en las condiciones previstas en el contrato, sin afectar el dominio del inmueble base.
4. **El plazo.** La determinación del plazo de duración del Derecho Real Accesorio de Superficie, el cual en ningún caso podrá exceder el término máximo previsto en la ley, incluidas sus eventuales prórrogas.

Cuando el objeto del contrato comprenda la construcción de edificaciones, infraestructuras o instalaciones en el área libre aprovechable, el contrato deberá establecer igualmente el plazo máximo para la ejecución y terminación de las obras, de conformidad con los estudios técnicos, urbanísticos y financieros del proyecto.

El incumplimiento injustificado del plazo de construcción podrá dar lugar a la aplicación de las medidas contractuales correspondientes, incluyendo, pero sin limitarse a: la imposición de sanciones, la declaratoria de incumplimiento o la terminación anticipada del Derecho Real Accesorio de Superficie, según las condiciones previstas en el contrato.

5. **La retribución o precio.** La contraprestación a favor de la entidad superficiante por el otorgamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, la cual podrá consistir en:
 - a. Pagos en dinero efectuados de manera periódica o en una sola suma;
 - b. Una participación en los ingresos generados por la explotación económica del proyecto;
 - c. La entrega o reserva de áreas construidas o unidades superficiarias dentro del proyecto; o
 - d. Una combinación de las anteriores modalidades, siempre que se garantice una retribución económica adecuada para la entidad pública propietaria del inmueble.
6. **Las causales de terminación y las condiciones de reversión.** El contrato deberá prever las causales de terminación según el régimen jurídico aplicable a la entidad superficiante. Así mismo, deberá determinar las condiciones bajo las cuales, al vencimiento del plazo del Derecho Real Accesorio de Superficie o ante su terminación por cualquiera de las causales previstas en el contrato o en la ley, cesarán los efectos temporales propios de este derecho. En consecuencia, una vez extinguido el Derecho Real Accesorio de Superficie, las construcciones, instalaciones o edificaciones realizadas en el área objeto del derecho se integrarán al dominio del propietario del inmueble base, sin lugar a compensación o indemnización.
7. **Las obligaciones de las partes.** Las obligaciones a cargo del superficiario y de la entidad superficiante para la ejecución del proyecto, incluidas las condiciones urbanísticas, técnicas, económicas y registrales aplicables
8. **Cumplimiento de las normas urbanísticas y obtención de licencias.** El desarrollo de las construcciones, edificaciones o instalaciones derivadas del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá ajustarse a las normas urbanísticas

vigentes y a los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables, así como a las disposiciones técnicas, ambientales y sectoriales que resulten pertinentes. En consecuencia, el superficiario deberá obtener, previo al inicio de las obras, las licencias urbanísticas de construcción y demás permisos, autorizaciones o conceptos exigidos por la normativa aplicable, en calidad de titular de dichas licencias, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie.

La obtención y cumplimiento de estas licencias y autorizaciones constituirá condición necesaria para la ejecución contractual del proyecto y no como requisito para la existencia del negocio jurídico. El superficiario es el responsable de asumir los costos, cargas y obligaciones derivadas de su trámite, expedición y ejecución.

9. **La solemnidad y el registro del contrato.** La constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie deberá realizarse mediante contrato elevado a escritura pública, el cual deberá ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. La elevación a escritura pública y su inscripción en el registro inmobiliario constituyen requisitos de existencia y perfeccionamiento del Derecho Real Accesorio de Superficie, en la medida en que este derecho solo produce efectos jurídicos entre las partes y de oponibilidad frente a terceros, a partir de su debida formalización e inscripción registral, de conformidad con las disposiciones legales que regulan el sistema de registro de instrumentos públicos.

Parágrafo 1º. Previo al otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie, el notario deberá verificar que el contrato contenga los elementos esenciales previstos en el presente artículo y que se encuentre acompañado de los documentos que acrediten la identificación del inmueble base, la delimitación del área libre aprovechable y las demás condiciones exigidas por la ley y el presente decreto.

Una vez otorgada la escritura pública, corresponderá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos realizar la calificación registral del instrumento, verificando el cumplimiento de los requisitos legales y registrales para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base y, cuando corresponda, la habilitación de los subfolios, de conformidad con las disposiciones que regulan el sistema de registro de instrumentos públicos.

Parágrafo 2º. Deberán aplicarse las garantías contractuales contenidas en la Sección 3 Capítulo 2 Título 1 Parte 2 Libro 2 del Decreto Único Reglamentario número 1082 de 2015, con el fin de prevenir y mitigar el incumplimiento del pago de la retribución a cargo del superficiario. Asimismo, la entidad pública deberá considerar la inclusión de amparos específicos, razonables y proporcionales al objeto del contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie.

Artículo 2.2.5.8.2.5. Término de duración del Derecho Real Accesorio de Superficie. El Derecho Real Accesorio de Superficie se podrá otorgar por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas; plazo que será establecido en el respectivo contrato, con base en el modelo financiero elaborado y aprobado dentro del proceso de estructuración.

Artículo 2.2.5.8.2.6. Prohibición de posesión u ocupación. Los superficiarios no podrán alegar la prescripción adquisitiva, ordinaria ni extraordinaria, del dominio de ningún componente del inmueble base ni de las construcciones o edificaciones que se realicen o implanten en desarrollo del Derecho Real Accesorio de Superficie ni de las construcciones, ni ocupaciones para efecto de materializar una transferencia del bien público, condición que se deberá incluir en todos los contratos que desarrollen este derecho.

SECCIÓN 3

ESTUDIOS JURÍDICOS PARA CONSTITUIR DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.3.1. Estudios jurídicos. La entidad superficiante o, en su caso, los terceros interesados deberán elaborar o presentar, como mínimo, lo siguiente:

- Determinación del carácter de bien de uso público o de bien fiscal del inmueble base, y de las condiciones jurídicas que rigen el bien, así como del derecho real del cual será titular la entidad superficiante.
- Identificación jurídica del inmueble mediante el folio de matrícula del inmueble sobre el cual se constituirá el Derecho Real Accesorio de Superficie.
- Realización del inventario de los procesos contractuales, contratos de concesión y cualquier proceso administrativo o judicial que recaigan sobre el inmueble base y sobre la infraestructura de transporte, con el respectivo análisis de los impactos jurídicos y contractuales con el fin de establecer la procedencia del Derecho Real Accesorio de Superficie, acompañado de una matriz de riesgos.
- Delimitación del área libre aprovechable, que se puede realizar mediante la redacción técnica de linderos unida a las coordenadas definidas para tal efecto por la reglamentación vigente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), así como el cuadro de áreas edificadas y de infraestructuras destinadas exclusivamente para el uso de transporte, con indicación de las zonas de circulación y acceso exclusivas, compartidas y las que tienen prelación para la operación de transporte que, en ningún caso podrán ser objeto del Derecho Real Accesorio de

Superficie. En todo caso, para los bienes de uso público, deberán garantizarse la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

Artículo 2.2.5.8.3.2. Procedimientos para definir la situación jurídica del inmueble base y del área útil aprovechable. Previamente a la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie, la entidad pública superficiante deberá verificar la situación jurídica del inmueble base y del área libre aprovechable, con el fin de garantizar que estos cuenten con las condiciones jurídicas necesarias para el otorgamiento del derecho.

Cuando el inmueble base no cuente con folio de matrícula inmobiliaria individualizado, la entidad superficiante deberá adelantar los trámites registrales necesarios para su identificación y apertura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme a las disposiciones vigentes.

Así mismo, cuando el derecho de dominio o la situación jurídica del inmueble no se encuentre debidamente saneada, la entidad superficiante deberá adelantar las actuaciones administrativas, registrales o judiciales que correspondan para el saneamiento de la propiedad, con el fin de habilitar jurídicamente la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sobre el área libre aprovechable.

Artículo 2.2.5.8.3.3 Vinculación de CISA como superficiario. En desarrollo de lo establecido en el parágrafo 3º del artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, CISA podrá actuar como superficiario conforme a las reglas de contratación aplicables para cada caso.

Las entidades superficiantes del orden nacional podrán suscribir con CISA contrato para establecer las condiciones de estructuración, construcción, gestión, comercialización y administración de las áreas libres aprovechables.

Las entidades territoriales superficiantes podrán suscribir contratos 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.

SECCIÓN 4

ASPECTOS URBANÍSTICOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS PARA CONSTITUIR EL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

Artículo 2.2.5.8.4.1. Normas urbanísticas aplicables para las construcciones, edificaciones y desarrollo de usos en el área donde se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie. Para la definición de la norma aplicable en las áreas libres aprovechables donde se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie, las administraciones distritales y municipales podrán optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- Para la construcción o implantación de las edificaciones derivadas del Derecho Real Accesorio de Superficie se aplicarán las normas urbanísticas generales previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen.

En el evento en que las normas urbanísticas generales no sean directamente aplicables, se podrán aplicar las normas urbanísticas previstas en instrumentos de planeación intermedia vigentes en las zonas donde se encuentren localizadas.

- Para el caso de la infraestructura de transporte, mediante decreto del alcalde y previa autorización del concejo municipal en los casos en que sea requerida, se podrá incorporar al tratamiento de renovación o de desarrollo el área libre aprovechable, con el fin de determinar las condiciones del respectivo proyecto y las normas de edificabilidad y usos, conforme a lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo. En cualquiera de los casos previstos anteriormente se deberá garantizar la participación ciudadana en desarrollo del principio de participación democrática previsto en la Ley 388 de 1997 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 2.2.5.8.4.2. Estudios urbanísticos. Con el fin de determinar la viabilidad del proyecto a desarrollar en el área libre aprovechable, la entidad superficiante o, en su caso, los terceros interesados deberán elaborar o presentar para aprobación los estudios urbanísticos correspondientes, los cuales deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Análisis normativo urbanístico, que incluya revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, orientado a verificar la viabilidad de las edificaciones, instalaciones o desarrollos que se proyecten ejecutar en el área libre aprovechable mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie, teniendo en cuenta los usos del suelo permitidos, los índices de aprovechamiento y las demás exigencias urbanísticas aplicables.
- Certificación de uso del suelo y de aprovechamientos urbanísticos, expedida por la oficina de planeación del municipio o distrito o la entidad que haga sus veces, en la cual se indiquen las normas urbanísticas aplicables al área libre aprovechable al momento de la presentación de los estudios.
- Planos de delimitación y deslinde del área libre aprovechable sobre la cual se pretende constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie.

- d) Propuesta de implantación urbanística y arquitectónica, que incluya la modelación del proyecto, las cabidas urbanísticas y arquitectónicas previstas, así como la descripción de los usos o actividades económicas proyectadas, como insumo para evaluar la viabilidad técnica del proyecto y su estructuración financiera.

Artículo 2.2.5.8.4.3. Estudios técnicos. La entidad superficiante o, en su caso, los terceros interesados deberán elaborar o presentar para aprobación los estudios técnicos correspondientes, los cuales deberán contemplar, como mínimo los siguientes aspectos:

- Estudio que señale las condiciones técnicas de articulación de las edificaciones que se propone realizar en el área útil aprovechable con la infraestructura pública existente y de mitigación de sus impactos y que demuestren que no se afectará su uso público.
- Estudio sobre la capacidad portante del área libre aprovechable y de la infraestructura y edificaciones existentes, asociado a estudios geotécnicos y de evaluación de cargas estructurales que permita determinar las condiciones técnicas de implantación que deben cumplir las nuevas edificaciones en suelo, subsuelo o en vuelo.
- Análisis de condiciones de conexión a servicios públicos domiciliarios y de impacto urbanístico, ambiental y propuesta de medidas de mitigación.

Artículo 2.2.5.8.4.4. Licenciamiento de las construcciones autónomas del superficiario. Las construcciones autónomas que realice el superficiario requerirán de las licencias urbanísticas correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto número 1077 de 2015, las normas estructurales vigentes y la normativa urbanística vigente para cada municipio o distrito.

En el caso de construcción de unidades independientes a la infraestructura de transporte, en el área libre aprovechable, la licencia de construcción se tramitará en la modalidad de obra nueva conforme a la reglamentación del Decreto Nacional número 1077 de 2015.

Cuando la construcción autónoma no sea una unidad estructural independiente también deberá tramitarse la expedición de una licencia de construcción, a la cual concurrirá como parte la entidad superficiante, 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.

Artículo 2.2.5.8.4.5. Titularidad de las licencias urbanísticas. Los superficiarios serán titulares de las licencias urbanísticas correspondientes a las construcciones autónomas y de las otras actuaciones relacionadas con las licencias urbanísticas a las que se refiere el artículo 2.2.6.1.3.1., y el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto número 1077 de 2015 en virtud del ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin que se requiera que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la respectiva solicitud. Conforme a lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará los ajustes al Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición del presente decreto.

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

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 superficiario solicitante deberá obtener 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 titulares de la licencia de reforzamiento estructural serán responsables de asumir los costos de ese reforzamiento, 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 2.2.5.8.4.6. 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, que contemplan la construcción o edificación autónoma, y sobre los cuales se abrirán los respectivos subfolios.

La aprobación de los planos de deslinde de áreas se tramitará de conformidad con lo dispuesto para 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 único reglamentario.

El pago de las expensas a las que se refiere esta actuación 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 único reglamentario. 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.

Parágrafo. El procedimiento que se establece en este artículo no implica que para la creación de los subfolios se deba constituir el régimen de propiedad horizontal que trae la Ley 675 de 2001.

SECCIÓN 5

CONDICIONES FINANCIERAS PARA CONSTITUIR DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE

2.2.5.8.5.1. Estudios financieros. La entidad superficiante o, en su caso, los terceros interesados deberán elaborar o presentar para aprobación los estudios financieros correspondientes, los cuales deberán contemplar como mínimo, los siguientes aspectos:

- Modelación financiera del proyecto, que identifique los supuestos de mercado, los escenarios de generación de ingresos, los costos de inversión, operación y mantenimiento, la retribución económica a favor de la entidad superficiante y la periodicidad de los pagos derivados del Derecho Real Accesorio de Superficie. La modelación deberá incluir, cuando resulte aplicable, el método de depreciación de las construcciones y los valores de salvamento al término del plazo del derecho.
 - Evaluación económica y financiera del proyecto, que incluya la estimación del Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y las tasas de descuento utilizadas para la evaluación de la inversión, de acuerdo con las condiciones de mercado y la naturaleza del proyecto.
- En todo caso, la evaluación financiera deberá permitir verificar la viabilidad económica del proyecto y la razonabilidad de la retribución económica pactada a favor de la entidad superficiante.
- Análisis de sensibilidad y escenarios, que permita evaluar el comportamiento del proyecto frente a variaciones en variables críticas tales como ingresos esperados, costos de construcción, tasas de interés, inflación u otros factores relevantes para la estructuración financiera.
 - Presupuesto detallado del proyecto, incluyendo los costos estimados de diseño, construcción, financiación, operación y mantenimiento de las edificaciones o instalaciones proyectadas en el área libre aprovechable.
 - Avalúo del área libre aprovechable y de las unidades superficiarias proyectadas, con el fin de determinar su valor comercial. Para tal efecto podrán emplearse metodologías como el método residual, el método de capitalización de rentas o ingresos u otras técnicas reconocidas de valoración inmobiliaria.
 - Definición de la retribución económica del Derecho Real Accesorio de Superficie, incluyendo las reglas de cálculo, periodicidad de pago y mecanismos de actualización o indexación que permitan mantener su valor real durante la vigencia del contrato.
 - Matriz de riesgos del proyecto, en la cual se identifiquen, asignen y gestionen los riesgos asociados a la estructuración, construcción, operación y explotación económica del proyecto. En todo caso, el superficiario asumirá la totalidad de los riesgos de inversión, construcción y explotación, por lo cual no podrá pactarse ingreso mínimo garantizado ni mecanismos de compensación económica a su favor, salvo en el evento en que la entidad superficiante decida dar por terminado anticipadamente el Derecho Real Accesorio de Superficie por causas no imputables al superficiario.

Parágrafo 1º. En caso de presentarse discrepancias entre la entidad superficiante y el interesado o superficiario respecto de los supuestos resultados o metodologías empleadas en los estudios financieros, incluidos los relacionados con avalúos, tasas de descuento o Tasa Interna de Retorno (TIR), la entidad superficiante podrá disponer la revisión de dichos estudios mediante expertos o consultores independientes con idoneidad técnica acreditada, o solicitar la elaboración de nuevos estudios o avalúos por terceros especializados. Los conceptos técnicos resultantes servirán como insumo para la determinación de la viabilidad del proyecto y de las condiciones económicas del Derecho Real Accesorio de Superficie, sin perjuicio de los mecanismos de solución de controversias que se pacten en el contrato.

Parágrafo 2º. La elaboración de los estudios financieros a que se refiere el presente artículo no exonera a las entidades públicas del cumplimiento de los estudios y documentos previos previstos en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto número 1082 de 2015, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 2.2.5.8.5.2. Incorporación y destinación de los recursos obtenidos por el ejercicio del Derecho Real Accesorio de Superficie. Las rentas obtenidas por los establecimientos públicos del orden nacional a los que se refiere el artículo 4 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, en virtud de la explotación del ejercicio del derecho real accesorio de superficie, se consideran rentas o recursos propios de dichos establecimientos públicos y hacen parte del Presupuesto General de la Nación. En consecuencia, dichas rentas deberán presupuestarse en la sección presupuestal correspondiente y ser incorporadas en el anteproyecto de presupuesto que la respectiva entidad presente ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para efectos de la elaboración, preparación y presentación

del proyecto de Ley Anual de Presupuesto General de la Nación ante el Congreso de la República.

Parágrafo. 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 de conformidad con el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013, se destinarán a la financiación del respectivo sistema de transporte público o su ente gestor, que incluye el desarrollo de proyectos urbanísticos o negocios colaterales que ejecute el ente gestor competente en el marco de sus funciones y competencias, siempre que dichos proyectos generen recursos que contribuyan a mejorar los niveles de servicio de los sistemas de transporte, las condiciones de la infraestructura de transporte o la inserción de esta en el territorio donde opere.

Artículo 2.2.5.8.5.3. Formas de pago de la retribución cuando el precio del Derecho Real Accesorio de Superficie se pacte en dinero. Cuando la retribución a favor de la entidad pública superficiante por la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie se establezca en dinero, la entidad propietaria del inmueble, en el marco de la estructuración financiera del proyecto, podrá definir las modalidades de pago que resulten más adecuadas para garantizar la adecuada remuneración por el uso y explotación del área libre aprovechable.

Para tal efecto, el contrato podrá prever, entre otras, las siguientes modalidades de pago:

1. **Pago único inicial.** Un pago único efectuado al momento de la formalización del contrato de Derecho Real Accesorio de Superficie mediante escritura pública debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, o en la fecha de entrega del área libre aprovechable para el desarrollo del proyecto, según se establezca en el contrato.
2. **Pagos periódicos.** Pagos periódicos a favor de la entidad superficiante durante la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie, los cuales podrán fijarse como una suma determinada o como un porcentaje de las rentas o ingresos derivados de la explotación económica de las unidades superficiarias.
3. **Esquemas mixtos de pago.** Un plan de pagos que combine un pago inicial con pagos periódicos durante la vigencia del contrato, de conformidad con la estructuración financiera del proyecto y las condiciones económicas del Derecho Real Accesorio de Superficie.

Las entidades públicas facultadas para constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie serán responsables de adelantar la estructuración financiera del proyecto cuando se trate de iniciativas de origen público, o de revisar y aprobar dicha estructuración cuando se trate de iniciativas privadas, con el fin de garantizar que la retribución económica pactada refleje adecuadamente el valor del aprovechamiento del área libre aprovechable.

Parágrafo 1º. Sin perjuicio de las modalidades de pago en dinero, la retribución a favor de la entidad superficiante también podrá consistir en participación en los ingresos generados por la explotación económica y/o la entrega de áreas construidas o unidades superficiarias dentro del proyecto, las cuales podrán ser administradas, enajenadas o explotadas económicamente por la entidad pública o por el tercero que esta designe, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.

Parágrafo 2º. El contrato deberá establecer los mecanismos de actualización monetaria o indexación aplicables a los pagos periódicos, con el fin de mantener el valor real de la retribución durante la vigencia del Derecho Real Accesorio de Superficie.

Artículo 2.2.5.8.5.4. Determinación de la retribución. La remuneración será determinada con base en factores tales como:

1. Número de metros cuadrados que serán construidos, con sus respectivos usos.
2. El valor comercial del suelo, determinado de acuerdo con el método de avalúas de capitalización de rentas o ingresos y con la técnica residual, según se indica en la Resolución IGAC número 620 de 2008 o las que la complementen, la modifiquen o sustituyan.
3. Costos de urbanismo y de construcción.
4. Tasa de renta o arrendamiento anual usada para inmuebles y para terrenos, utilizadas en el mercado de inmuebles y de lotes, en el momento en que se celebre el contrato, de acuerdo con sus valores comerciales.
5. Depredación calculada de acuerdo con modelos universalmente aceptados en negocios inmobiliarios.
6. Condiciones de reversión de las áreas construidas propuestas en el marco del contrato del Derecho Real Accesorio de Superficie.
7. Tasa de descuento para traer a valor presente los flujos futuros de arriendos o cánones superficiarios.
8. El plazo de recuperación de la inversión y de generación de rentas adicionales para los partícipes del contrato del Derecho Real Accesorio de Superficie. En ningún caso la prórroga será obligatoria y de otorgarse, deberá revisarse las contraprestaciones a favor de la entidad.
9. Las reglas de actualización de la retribución, acorde con los parámetros propios del mercado inmobiliario aplicables a negocios similares entre privados en el sistema financiero.

Artículo 2.2.5.8.5.5. Régimen de participación en plusvalía y cumplimiento de cargas urbanísticas en el Derecho Real Accesorio de Superficie. El otorgamiento del

Derecho Real Accesorio de Superficie sobre predios destinados, por su naturaleza, uso o afectación, a los sistemas de transporte público de pasajeros permitirá un aprovechamiento adicional del suelo, cuya finalidad será la financiación del respectivo sistema de transporte público o de su ente gestor, a través de la retribución derivada del citado derecho, sin que ello genere para la administración municipal el reconocimiento de pagos por concepto de participación en plusvalías.

La entidad superficiante, en calidad de titular de derecho de dominio del inmueble base, deberá efectuar las cesiones en suelo necesarias para el cumplimiento de las cargas urbanísticas locales y generales a que haya lugar, de conformidad con la normativa urbanística aplicable. En el acto que se adopte para determinar las normas urbanísticas específicas aplicables al proyecto que se desarrollará en el área útil aprovechable, se establecerá las condiciones de aplicación y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Lo mismo aplicará a los bienes fiscales o de uso público no asociados a la infraestructura de transporte, que se utilicen para constituir el Derecho Real Accesorio de Superficie, destinados a la generación de infraestructura social, equipamientos sociales o proyectos de vivienda de interés prioritario.

SECCIÓN 6

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

Artículo 2.2.5.8.6.1 Escritura pública. El contrato en el cual se constituya el Derecho Real Accesorio de Superficie deberá ser elevado a escritura pública, la cual deberá surtir los trámites propios del registro de los instrumentos públicos.

Artículo 2.2.5.8.6.2. 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 respectivamente, verificarán que la escritura pública de constitución de un Derecho Real Accesorio de Superficie incluya los requisitos generales y específicos de ley, los establecidos en el presente decreto y, en particular, la mención del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, la tradición del inmueble, 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, la plena identificación del superficiante y superficiario y la prueba de 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 conforme a la normativa vigente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 2.2.5.8.6.3. 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 2.2.5.8.6.4. Inscripción del instrumento público de constitución. Verificado el pleno cumplimiento de los requisitos para proceder con la calificación del Derecho Real Accesorio de Superficie, el derecho se inscribirá 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 subfolio se anotarán todos los actos jurídicos sujetos a registro que pueda soportar el Derecho Real Accesorio de Superficie, tales como gravámenes y limitaciones que recaigan sobre unidades superficiarias condicionados a la duración del derecho real accesorio y a las condiciones de reversión. Las afectaciones y gravámenes no surtirán efecto sobre el derecho real de dominio del superficiante y solo podrá recaer sobre los subfolios respecto a las construcciones realizadas por el superficiario.

Artículo 2.2.5.8.6.5 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 2.2.5.8.6.6. 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 Accesorio de Superficie y protocolice el acto administrativo con constancia de ejecutoria que concede las licencias urbanísticas correspondientes, junto con los planos aprobados por la autoridad competente.

Artículo 2.2.5.8.6.7 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 las licencias urbanísticas correspondientes 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 2.2.5.8.6.8 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 2.2.5.8.6.9. 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 en el área libre aprovechable, y la aprobación de los 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 como folio accesorio, sobre el cual se constituye el Derecho Real Accesorio de Superficie de los bienes de uso público y/o fiscales, con el propósito de que tengan un manejo registral autónomo.

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.

Artículo 2.2.5.8.6.10. Otorgamiento de escrituras públicas de actos jurídicos sobre los derechos reales accesorios de superficie secundarios. El notario verificará que las escrituras públicas de los diferentes actos jurídicos respecto de Derechos Reales Accesorios de Superficie secundarios, tales como 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 de superficie, que cobija también los derechos reales accesorios de superficie secundarios. Todo gravamen, limitación, transmisión o medida cautelar que recaiga sobre unidades superficiarias debe quedar condicionado a la duración del derecho real accesorio y a las condiciones de reversión.

Artículo 2.2.5.8.6.11. 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, 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 que quedarán condicionadas a la duración del derecho real accesorio y a las condiciones de reversión.

Artículo 2.2.5.8.6.12. Cancelación del Derecho Real Accesorio de Superficie en el inmueble base. La cancelación del Derecho Real Accesorio de Superficie en registro del 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.

La cancelación del Derecho Real Accesorio de Superficie tendrá los siguientes efectos:

1. La reversión de todas las construcciones y edificaciones realizadas por el superficiario a la propiedad del inmueble base.
2. La extinción del Derecho Real Accesorio de Superficie en el inmueble base conlleva el cierre de todos los subfolios abiertos, 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 Accesorio de Superficie, se podrá declarar todas las edificaciones construidas por el superficiario sobre el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base. Con ello, la construcción realizada por el superficiario 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 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 Acceso-

rio de Superficie y de aquellos que constan en los subfolios abiertos en ejecución del respectivo derecho real accesorio.

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. El levantamiento de las medidas cautelares no extingue las obligaciones tributarias que dieron lugar a su imposición, de conformidad con lo establecido en los artículos 823 y 824 del Estatuto Tributario.

Artículo 2.2.5.8.6.13 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 número 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 o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.

Parágrafo. Las tarifas de los actos jurídicos por los cuales se transmita, grave o limite el Derecho Real Accesorio de Superficie se registrarán por la naturaleza del acto mismo frente a su cuantía y deberán ser asumidas por el superficiario.

Artículo 2.2.5.8.6.14. Expedición de certificados. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán certificados sobre la situación jurídica del Derecho Real Accesorio de Superficie publicitado en los subfolios reproduciendo totalmente la información allí contenida, para lo cual el interesado deberá indicar el número del subfolio.

Artículo 2.2.5.8.6.15. Obligatoriedad del reporte en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA). Las entidades públicas del orden nacional titulares de bienes fiscales y/o de uso público deberán reportar en el Sistema de Información de Gestión de Activos (SIGA) las áreas potenciales de constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie. Asimismo, la inscripción del derecho real de superficie en el folio del inmueble base, deberá ser debidamente reportado por la entidad superficiante, por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o los gestores catastrales en el SIGA.

Bajo principio de colaboración armónica entre entidades estatales, Central de Inversiones S. A., como administradora del Sistema de información de Gestión de Activos (SIGA) podrá desarrollar 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 7

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 2.2.5.8.7.1 Incorporación de las construcciones realizadas por el superficiario en la base de datos catastral. La entidad superficiante informará al gestor catastral correspondiente sobre la determinación del área libre aprovechable y sobre las construcciones y edificaciones, con el fin de que sea incorporada en la base catastral de conformidad con el Decreto número 1170 de 2015 y las resoluciones expedidas por el IGAC.

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 superficiario mediante la anotación inscrita, por 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 las construcciones y edificaciones realizadas por el superficiario dentro de la ficha predial del inmueble base, conforme lo dispuesto en este decreto y en las respectivas resoluciones expedidas por el IGAC.

Parágrafo. Se deberán realizar avalúas catastrales independientes para el área libre aprovechable en cabeza del superficiario y el inmueble base del superficiante, como lo establece el parágrafo 1° del artículo 54 de la Ley 2079 de 2021.

Artículo 2°. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 5 de agosto de 2026.

GUSTAVO PETRO URREGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Germán Ávila Plazas.

La Ministra de Justicia y del Derecho (e),

Cielo Elaine Rusinque Urrego.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio (e),

Ruth Maritza Quevedo Figue.

La Ministra de Transporte,

Maria Fernanda Rojas Mantilla.