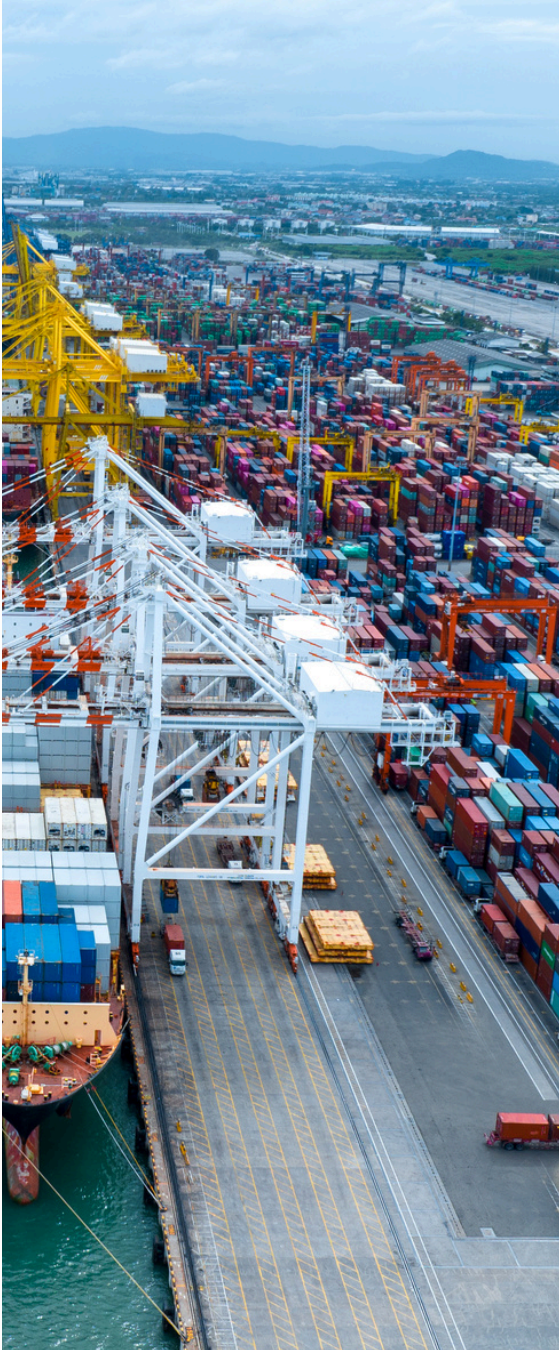




Decreto 1529 de 2026: principales cambios al régimen de concesiones portuarias



El pasado 14 de octubre, el Ministerio de Transporte expidió el Decreto 1529 de 2026, que actualiza el régimen de concesiones portuarias contenido en el Decreto 1079 de 2015.

En primer lugar, el Decreto amplía las inversiones que pueden incluirse en el plan de inversiones: ahora caben las obras de conectividad y accesos, los predios privados de la Zona Adyacente de Servicios y las inversiones ambientales y sociales estratégicas. Además, crea incentivos para invertir en la etapa final de la concesión (las llamadas "inversiones de cola"), mediante el reconocimiento del valor de lo que no alcance a recuperarse.

También regula en detalle la posibilidad de que terceros presenten propuestas alternativas, tanto en las solicitudes de concesión como en las modificaciones sustanciales de los contratos. Este último punto merece especial atención de quienes hoy son titulares de concesiones portuarias, porque una solicitud de modificación sustancial abre la puerta a que otros interesados compitan por las mismas zonas.

▷ 1 – Más opciones para estructurar el plan de inversiones:

El Decreto amplía las inversiones que pueden incluirse en el plan de inversiones de una concesión y, por esa vía, tenerse en cuenta en el modelo financiero y en el plazo. Las principales novedades son estas:

Conectividad y accesos:

Dentro del plan de inversiones podrán incluirse obras en vías de acceso marítimas, fluviales, férreas y terrestres, así como en Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE). Esto aplica incluso si las obras quedan por fuera de la zona entregada en concesión, siempre que sean necesarias para el funcionamiento del terminal y estén justificadas en el plan de conectividad. Estas inversiones se tendrán en cuenta en el modelo financiero y pueden servir para justificar el plazo de la concesión. En canales de acceso y dársenas solo se reconocerá la parte del costo que el concesionario asuma efectivamente.

Inversiones ambientales estratégicas:

Comprenden, por ejemplo, descarbonización, electrificación de muelles (shore power), infraestructura resiliente al cambio climático, protección de la biodiversidad, economía circular, estándares ESG e infraestructura para hidrógeno y combustibles marítimos bajos en carbono (*bunkering*).



Pedios privados de la Zona Adyacente de Servicios:

El solicitante decide si los incluye en el plan de inversiones, presentando el avalúo correspondiente. Si decide no incluirlos, no le rechazarán la solicitud por esa razón. Si los incluye, al terminar el plazo inicial pasan a la Nación y se convierten en bienes fiscales.

Inversiones sociales estratégicas:

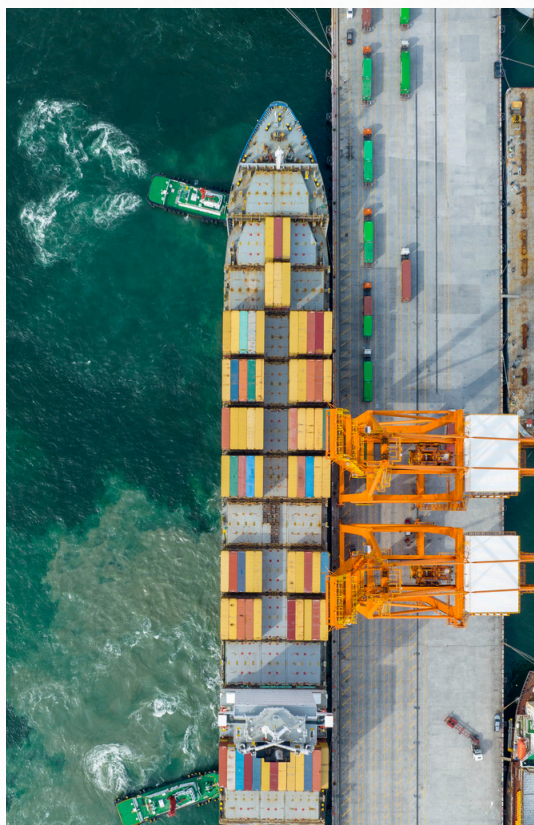
Comprenden, por ejemplo, equipamientos comunitarios, muelles de impacto social, capacitación, fortalecimiento de la gobernanza, proyectos productivos locales y salud pública.

Requisito común a ambas categorías de inversiones estratégicas:

Para que cuenten, deben ser voluntarias e ir más allá de lo que ya exigen la licencia ambiental o los acuerdos de consulta previa. Las inversiones que sí son obligatorias siguen formando parte del plan de inversiones y del modelo financiero, como hasta ahora.

Ejecución por terceros:

Las inversiones ambientales y sociales estratégicas pueden ser ejecutadas directamente por el concesionario o a través de fundaciones, ONG, instituciones académicas, entidades públicas u otros aliados. En cualquier caso, el concesionario sigue siendo el único responsable ante la entidad y debe conservar los soportes de la ejecución.



► 2 – Requisitos y trámite de la solicitud de concesión:

El trámite para solicitar una concesión se moderniza: en algunos puntos se exige más precisión técnica y en otros se eliminan cargas que resultaban prematuras. Además, las etapas y los plazos quedan más claros, tanto para el solicitante como para los terceros interesados.



Radicación digital:

La solicitud se presenta en medio digital.

Predios para vías de acceso:

Si el proyecto contempla vías de acceso, no es necesario demostrar que se dispone de esos predios antes de que se otorgue la concesión. Su adquisición podrá hacerse durante la ejecución.

Avisos de intención:

Se publican dos avisos, con 10 días hábiles entre uno y otro, cada uno en dos diarios de circulación nacional. Al día hábil siguiente de cada publicación, el solicitante debe radicar copia de los avisos ante la entidad. Luego, la entidad debe enviar el aviso a los terceros interesados: los propietarios de los predios colindantes y los concesionarios de la misma zona portuaria. Ese envío es responsabilidad de la entidad, de modo que, si no lo hace, la solicitud no puede ser rechazada por esa razón.

Audiencia pública:

Podrá ser presencial o mixta (presencial y virtual), en el municipio del proyecto o en la sede de la entidad, y la entidad debe facilitar la participación virtual. Lo que las autoridades pidan en la audiencia deberá entregarse en un mes, prorrogable, por una sola vez. La información que se aporte por fuera de lo pedido no se tendrá en cuenta en la evaluación.

Subsanación de la solicitud:

Si faltan documentos, la entidad debe pedirlos una sola vez, dentro de los 10 días siguientes a la radicación. El solicitante tiene un mes, prorrogable por un mes más, para completarlos. Si no responde, se entiende que desistió de la solicitud.

Oposiciones y propuestas alternativas:

Cualquier persona con interés puede oponerse a la solicitud o presentar una propuesta alternativa dentro de los dos meses siguientes a la última publicación del aviso. Lo que se presente después no será tenido en cuenta. Las oposiciones deben explicar con claridad los hechos, las razones y las normas en que se apoyan. Las propuestas alternativas deben cumplir los mismos requisitos de la solicitud, salvo los avisos, y solo pueden referirse a las mismas zonas solicitadas. Además, deben ir acompañadas de una garantía equivalente al 3 % del valor de su propio plan de inversiones, con vigencia de dos años.

▷ 3 – Evaluación con mayor competencia y transparencia:

La comparación entre la solicitud y las propuestas alternativas se hará con criterios objetivos y con informes públicos. Al mismo tiempo, se conservan ciertas ventajas para quien presentó la solicitud original.

Puntaje adicional:

Además de los aspectos técnicos y de eficiencia portuaria, la entidad dará mayor puntaje a la solicitud o propuesta que incluya inversiones ambientales y sociales estratégicas con beneficios verificables.

Ventajas del solicitante original:

En caso de empate, se prefiere al solicitante original. Si una propuesta alternativa obtiene mejor calificación, el solicitante original tiene una única oportunidad de igualarla o mejorarla, dentro de los 15 días hábiles siguientes.

Informe de evaluación público:

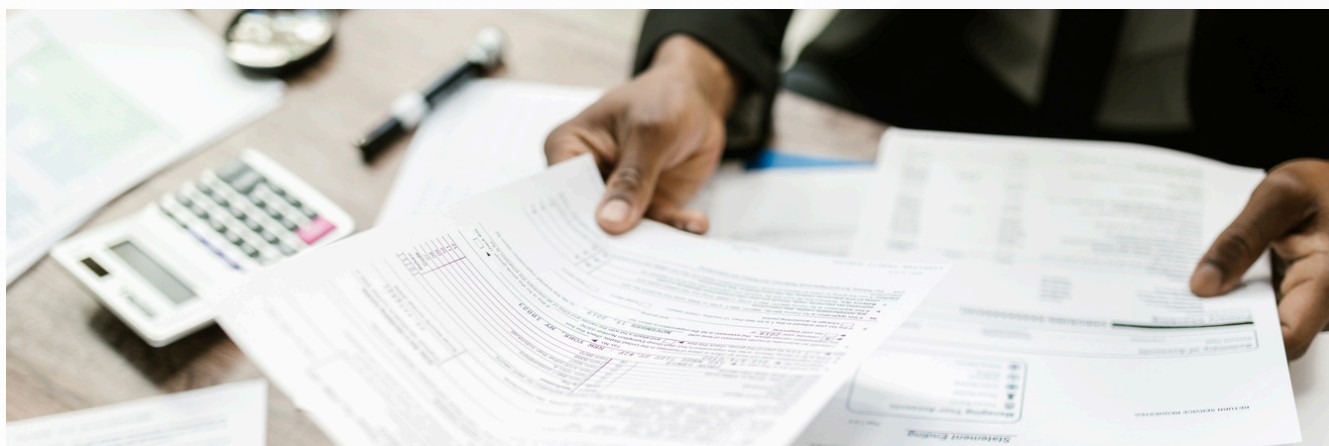
La entidad publica el informe de evaluación y los interesados tienen 5 días hábiles para presentar observaciones. Después, la entidad publica el informe definitivo dentro de los 10 días hábiles siguientes.

Decisión:

La entidad debe decidir dentro de los cinco meses siguientes a la presentación de la solicitud. Contra esa decisión solo procede el recurso de reposición.

Licencia ambiental previa:

La concesión solo se otorgará después de obtener la licencia ambiental y los demás permisos exigibles.



► 4 – Modificación de los contratos de concesión:

Este es uno de los cambios con mayor impacto para los concesionarios actuales. Pedir una modificación sustancial del contrato ya no es un trámite solo entre el concesionario y la entidad, porque ahora otros interesados pueden competir por las mismas zonas.

Modificaciones sustanciales:

Su trámite pasa a ser competitivo y muy parecido al de una solicitud nueva. Esto significa que terceros podrán presentar propuestas alternativas sobre las mismas zonas, con la misma garantía del 3 %. Estas propuestas no podrán recaer sobre activos de propiedad del concesionario, salvo los predios privados que este haya incluido voluntariamente en el plan de inversiones.

Ventajas del concesionario titular:

Gana en caso de empate y tiene una única oportunidad de igualar o mejorar la mejor propuesta alternativa.

Si gana un tercero:

El contrato vigente se sigue ejecutando hasta que venza su plazo. El nuevo contrato empieza solo después de la reversión de los bienes, la aprobación de las garantías y la firma del acta de inicio.

Modificaciones no sustanciales:

Se tramitan de forma simplificada: sin aviso, sin audiencia pública, sin comunicación a terceros y sin propuestas alternativas.

► 5– Incentivo para invertir al final de la concesión (valor residual):

Hasta ahora, invertir en los últimos años de una concesión era poco atractivo, porque el concesionario no alcanzaba a recuperar lo invertido. El Decreto crea un mecanismo para reconocer el valor de esas inversiones:

¿Cuándo aplica? Una vez haya transcurrido al menos el 70 % del plazo, el concesionario podrá pedir que se aprueben nuevas inversiones que no alcanzará a recuperar antes de que termine la concesión

¿Qué debe demostrar?

Que la inversión contribuye de forma verificable a la eficiencia portuaria, a la sostenibilidad ambiental o al mejoramiento social, mediante indicadores técnicos, económicos o ambientales. No se reconocen las inversiones que corresponden a obligaciones ambientales ni a acuerdos de consulta previa

Publicidad previa:

La obligación de pago y su valor, o la forma de calcularlo, deben anunciarse en el aviso o convocatoria y en el acto que fija las condiciones.

¿Cómo se reconoce?

Si la entidad aprueba las inversiones, el valor no recuperado se reconoce de una de dos formas. Si el mismo concesionario continúa, se incluye en su nuevo plan de inversiones. Si la concesión pasa a otra persona, el nuevo titular debe pagárselo al anterior, sin que importe si esas inversiones le resultan útiles.

Reglas pendientes:

El Ministerio de Transporte fijará el tope máximo de inversión, los tipos de inversión admisibles y la metodología de cálculo.

► 6 – Seguimiento, inicio y cierre de los contratos:

El Decreto también busca más transparencia y orden durante toda la vida del contrato, desde el registro de la información hasta la devolución de los bienes a la Nación.

Reversión.

Al terminar el plazo, las obras y los equipos pasan gratuitamente a la Nación, en buen estado. Las partes podrán acordar compensaciones económicas por los bienes deteriorados o la venta o chatarrización de los bienes que no convenga conservar. El Ministerio expedirá un manual de reversión de aplicación obligatoria.

Registro Único de Concesiones Portuarias (RUCOP).

Será una base de datos pública con la información de cada concesión, desde la solicitud hasta la liquidación del contrato. Los modelos financieros y la información comercial sensible estarán protegidos por reserva.

▷ 7 – Vigencia y transición:

Por último, es importante tener claro desde cuándo se aplican estas reglas y qué pasa con los trámites que ya están en curso.

- ▷ El Decreto rige desde el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial. El Ministerio de Transporte tiene seis meses para expedir las resoluciones que lo desarrollan, entre ellas las metodologías de evaluación y de valor residual y el manual de reversión. Lo que dependa de esas resoluciones solo será exigible cuando entren en vigencia.
- ▷ En cuanto a las solicitudes que ya están en curso, siguen tramitándose con las normas vigentes cuando se iniciaron. Sin embargo, las que aún no han llegado a la audiencia pública deberán ajustarse al nuevo Decreto en las etapas que les faltan.



Esperamos que este breve resumen facilite el entendimiento de la nueva regulación. Quedamos atentos a cualquier duda o solicitud que pueda surgir

Este boletín es de carácter informativo y no constituye asesoría legal. Para consultas específicas, contacte a nuestro equipo especializado.

Cristina Vásquez

Socia del área de: Infraestructura

cristina.vasquez@phrlegal.com

Gabriel Sánchez

Socio del área de: M&A y Corporativo

gabriel.sanchez@phrlegal.com

Jaison Vega

Asociado del área de: Infraestructura

jaison.vega@phrlegal.com

POSSE HERRERA RUIZ

BOGOTÁ

Teléfono: +57 (601) 3257300
Cra. 7 No. 71-52, Torre A 5to Piso.
Código Postal 110231

MEDELLÍN

Teléfono: +57 (604) 4488435
Cra. 43A # 1 – 50 Torre 2
Oficina 864 8vo Piso, San Fernando Plaza

BARRANQUILLA

Teléfono: +57 (605) 3112140
Cra. 53 # 82 – 86
4to Piso.