

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Circular No. 0016 del 24 de octubre de 2025. Fondo Nacional de Vivienda.

[Descargar documento](#)

Pág. 2

Cierre de la plataforma operativa para solicitud de asignación de los cupos reservados mediante el esquema de preasignación para la vigencia 2025.

Circular No. 0013 del 21 de octubre de 2025. Fondo Nacional de Vivienda.

[Descargar documento](#)

Pág. 6

Se actualizó la tarifa mínima de los servicios de vigilancia y seguridad privada.

Resolución No. 20251000059517CS del 8 de agosto 2025. Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

[Descargar documento](#)

Pág. 7

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Se abre convocatoria para la presentación y selección de proyectos VIS y VIP en el marco del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

CIRCULAR NO. 0016 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2025. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

Con la Circular No. 0016 de 2025, el Fondo Nacional de Vivienda invitó a los oferentes/construtores de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP), a registrar los proyectos que se encuentren ejecutando en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6. De acuerdo con la Circular, el registro tiene como finalidad identificar y seleccionar los proyectos que acrediten unas mejores condiciones urbanísticas y habitacionales, para que los hogares compradores que cumplan los requisitos establecidos en la Resolución 0730 de 2025, puedan acceder al Subsidio Familiar de Vivienda.

Así, los oferentes/construtores podrán presentar proyectos que cumplan como mínimo, con los siguientes requisitos y condiciones:

- Ofertar viviendas nuevas de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP), de conformidad con los límites establecidos en la normatividad vigente.
- Estar localizados en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, o en aquellos donde la entidad territorial haya provisto el suelo, sin importar su categoría.
- Contar con al menos diez (10) hogares compradores potencialmente beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) vinculados al proyecto.
- Acreditar un avance de obra del proyecto igual o superior al 90%, mediante avalúo tipo con una vi-



Foto: Freepik.es

gencia no mayor a sesenta (60) días, en el que se indique expresamente el porcentaje de avance de obra cada una de las viviendas incluidas en el avalúo y el valor de venta de cada una de las viviendas incluidas en el avalúo.

- Contar con licencias urbanísticas/de construcción ejecutoriadas y vigentes, incluyendo, cuando aplique, sus modificaciones y/o prórrogas.

Por su parte, los oferentes interesados deberán cumplir y aportar los siguientes requisitos:

- Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a noventa (90) días.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Registro Único de Proponentes (RUP), con una fecha de expedición no mayor a un (1) mes.
- Experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.
- No estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad ni le hayan sido impuestas sanciones, multas o declaratorias de caducidad en los últimos cinco (5) años, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de cualquier tipo de obra.
- No tener contratos o proyectos de vivienda declarados y/o reportados en incumplimiento en los

diferentes procesos o programas en los que se apliquen subsidios familiares de vivienda asignados por FONVIVIENDA en los últimos diez (10) años.

- Que el representante legal ni la persona jurídica tengan antecedentes fiscales y judiciales.
- El oferente deberá presentar proyecto(s) nuevo(s) de vivienda de interés social o prioritario localizado(s) en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, o en aquellos donde la entidad territorial haya provisto el suelo, siempre y cuando tenga(n) un porcentaje de avance de obra igual o superior al 90%. Para ello deberá aportar un avalúo tipo por torre, etapa o proyecto.

Así mismo, los oferentes habilitados deberán cargar la siguiente documentación del proyecto:

- Certificado de tradición y libertad del predio en el que se desarrolla o se desarrolló el proyecto.
- Estudio de títulos del predio, con verificación de la tradición mínima de diez (10) años. Los documentos deberán demostrar que el predio es propiedad del oferente o del fideicomiso que este haya constituido para el proyecto. El predio deberá estar libre de limitaciones, embargos o gravámenes, salvo hipotecas para financiar la construcción y servidumbres necesarias para la infraestructura de servicios públicos. Se deberá adjuntar tarjeta profesional y cédula del profesional responsable del estudio de títulos.
- Licencias urbanísticas y/o licencias de construcción ejecutoriadas y vigentes, expedidas por el Curador Urbano, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces. Los documentos deberán incluir las modificaciones, prórrogas y sus respectivos anexos.
- Compromiso del oferente de conservar en el cierre financiero los valores del subsidio equivalentes en pesos colombianos correspondientes a salarios mínimos del año de asignación del subsidio familiar de vivienda.
- Video del proyecto en formato MP4 de máximo 3 minutos, que muestre el estado actual de la obra y sus características técnicas principales (tipo de materiales usados, sistema constructivo).

Adicionalmente, deberán adjuntar la documentación indicada a continuación, la cual servirá de soporte para la calificación posterior del proyecto:

Componente	Criterio	Documento que debe aportar el oferente
Esquema Urbano	Localización Urbanística	Plano urbanístico con escala gráfica y área de influencia de 2 kilómetros que identifique los equipamientos que se encuentren en el área. El plano debe contener la georreferenciación del proyecto y los equipamientos.
	Esquema de Gestión de Suelo	Convenio de aporte de suelo (Comunidad – oferente/constructor o Entidad Territorial – oferente/constructor) o documento de carácter privado que evidencie el aporte del suelo. En caso de que exista un convenio con una entidad pública se debe relacionar el link del SECOP.
	Cesiones Urbanísticas	Licencias de urbanismo y de construcción, y Plano Urbanístico
	Paisajismo	Diseño y plano paisajístico aprobado por la curaduría o quien expida la licencia.
Solución Habitacional	Área Construida	Licencia de construcción
	Número de habitaciones	Licencia de construcción
	Elementos arquitectónicos de movilidad	Licencia de construcción y Certificación suscrita por el representante legal del constructor/ofereente en la que certifique que se encuentran instalados elementos arquitectónicos que faciliten la movilidad de personas con discapacidad o personas mayores.
	Sistemas alternativos de energía	Certificación del proveedor del sistema alternativo de energía y Certificación suscrita por el representante legal del constructor/ofereente en la que se indique que se encuentra instalado el sistema alternativo de energía o se encontrará instalado a la fecha de escrituración de la solución habitacional.
	Sistemas de ahorro de agua	Certificación del proveedor del sistema de ahorro de agua en sanitarios o griferías, y certificación suscrita por el representante legal del constructor/ofereente en la que se encuentren instalados los sistemas de ahorro de agua o se instalarán a la fecha de escrituración de la solución habitacional.
	Sistema de almacenamiento de agua lluvia para mitigación del cambio climático	Licencia de construcción y anexos
	Zonas de equipamiento comunal para manejo de residuos en la fuente	Licencia de construcción y anexos
Financiación	Fuentes de Financiación	Listado de potenciales beneficiarios en el que se identifiquen las fuentes de financiación con las que cuenta cada hogar. En caso de existir subsidios en especie o en dinero otorgados por alguna entidad territorial, se deberá adjuntar el convenio de aportes o el documento que los sustenten.
Beneficiarios	Número de soluciones habitacionales seleccionadas por hogares que pertenecen al SISBEN, hogares con al menos una integrante víctima del conflicto armado y hogares cuyo jefe tienen la condición de madres cabeza de familia, y aún no han logrado el cierre financiero	Listado de potenciales hogares beneficiarios del proyecto, en el que se identifique a todos los integrantes de cada hogar, incluyendo sus documentos de identificación y las condiciones sociales diferenciales que correspondan. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suministrará el formato oficial en Excel para el reporte de dicha información.

De esa manera, una vez cargada la información y documentación del proyecto, la Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico (SPAT) y la Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio procederán a verificar la documentación y a realizar la calificación del proyecto, de acuerdo con los criterios y puntajes establecidos en el Anexo 1 de la Resolución 0730 del 9 de octubre de 2025.

En todo caso, solo podrán avanzar a la etapa de postulación de hogares aquellos proyectos que alcancen un puntaje igual o superior a 60 puntos sobre 100.

Una vez finalizada la calificación de proyectos, el oferente habilitado deberá cargar en la platafor-

ma operativa la información solicitada para cada hogar y, adicionalmente, la siguiente documentación:

- Documentos de identificación de todos los miembros del hogar.
- Avalúo individual del inmueble.
- Certificación expedida por el Ministerio del Interior, para aquellos miembros del hogar que pertenezcan a una comunidad étnica y no estén obligados a registrarse en la base de datos del Sisbén.
- Formulario de postulación del hogar debidamente suscrito por todos los miembros mayores de edad.

Semanalmente, la Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará un corte de información y descargará de la plataforma el listado de hogares postulados. Posteriormente, dicha Subdirección procederá a realizar la verificación de los requisitos de los hogares establecidos en los artículos 11 y 12 de la Resolución 0730 del 09 de octubre de 2025.

Una vez validada la documentación y requisitos, Fonvivienda expedirá el acto administrativo de asignación del Subsidio Familiar de vivienda, a aquellos hogares que cumplieron con la totalidad de requisitos y condiciones de la convocatoria en el orden en el que fueron postulados y hasta el agotamiento de los recursos disponibles, recursos que se encuentran amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 4825 del 17/10/2025.

Con posterioridad a la suscripción y registro de la escritura pública de compraventa del inmueble,

el oferente podrá iniciar el proceso de cobro del Subsidio Familiar de Vivienda. Para el efecto, se deberá cargar en la plataforma operativa del MVCT la siguiente documentación:

- Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble, debidamente registrada, donde se evidencie que la cláusula de forma de pago incorpora la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde se evidencie la anotación referente a la escritura pública de la transferencia en donde se aplicó el Subsidio Familiar de Vivienda.
- Certificado de existencia y representación legal del titular de la cuenta a la que se realizará el giro de los recursos, con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días.
- Documento de identificación del representante legal y del titular de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos.
- Certificación bancaria y de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Certificación donde conste que las soluciones de vivienda estén amparadas en las garantías previstas en la Ley 1796 de 2016 y la Ley 1480 del 2011.
- Copia de la Certificación Técnica de Ocupación en los términos de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, en el que se incluya la vivienda para la cual se legaliza el Subsidio Familiar de Vivienda.

Así las cosas, los oferentes que cumplan los requisitos anteriormente señalados deberán regis-

trarse y cargar la documentación a través de la plataforma operativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: <https://subsidiوسفonvivienda.minvivienda.gov.co/subsidio/adquisicionestrategia/convocatoriasregistro>, en los tiempos establecidos en el siguiente cronograma:

Etapas/Actividad	Responsable	Fecha/Plazo
Expedición de la Circular de Convocatoria	Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda	24/10/2025
Registro del oferente	Oferentes interesados	Del 24/10/2025 al 31/10/2025 a las 5:00 p.m.
Validación de documentación del oferente y subsanaciones	Subdirección de promoción y apoyo técnico (SPAT) Oferentes interesados	Hasta el 05/11/2025
Registro de proyectos	Oferentes habilitados	Desde el momento en que el oferente queda habilitado hasta 10/11/2025 a las 05:00 p.m.
Validación de la documentación del proyectos y subsanaciones	Subdirección de promoción y apoyo técnico (SPAT) Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV) Oferentes habilitados	Hasta el 19/11/2025 a las 05:00 p.m.
Comunicación de resultados del proceso de calificación	Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda (SSFV)	25/11/2025
Presentación de reclamaciones	Solo oferentes habilitados	Hasta el 27/11/2025 a las 5:00 p.m.
Publicación definitiva de proyectos habilitados	Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda	28/11/2025
Proceso de postulación de hogares	Solo oferentes de proyectos habilitados	Del 28/11/2025 hasta el agotamiento de los recursos disponibles para la convocatoria, lo que primero ocurra.

Cierre de la plataforma operativa para solicitud de asignación de los cupos reservados mediante el esquema de preasignación para la vigencia 2025.

CIRCULAR NO. 0013 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2025. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. (DESCARGAR DOCUMENTO).

Mediante la Circular No. 0013 de 2025 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) confirmó el cierre de la plataforma operativa para solicitudes de asignación de los cupos reservados mediante el esquema de preasignación para la vigencia 2025 reglamentado a través de la Resolución 001 del 16 de febrero de 2024.

En ese sentido, los hogares que, se encuentran en estado “Solicitante Preasignación – Cumple”, con reserva del cupo para la vigencia 2025 a través del esquema de preasignación, se estableció como fecha de cierre de la plataforma operativa el viernes 28 de noviembre, plazo máximo para que los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria o cajas de compensación familiar, realicen el cargue de la carta de aprobación vigente del crédito hipotecario o leasing habitacional y el avalúo individual o tipo del inmueble con un avance de obra mínimo del 70%.

Posteriormente, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o la caja de compensación familiar, deberán realizar la solicitud de asignación del subsidio. Si el hogar cumple con todos los requisitos del programa al momento de la asignación, se procederá con la expedición de la resolución de asignación del subsidio.

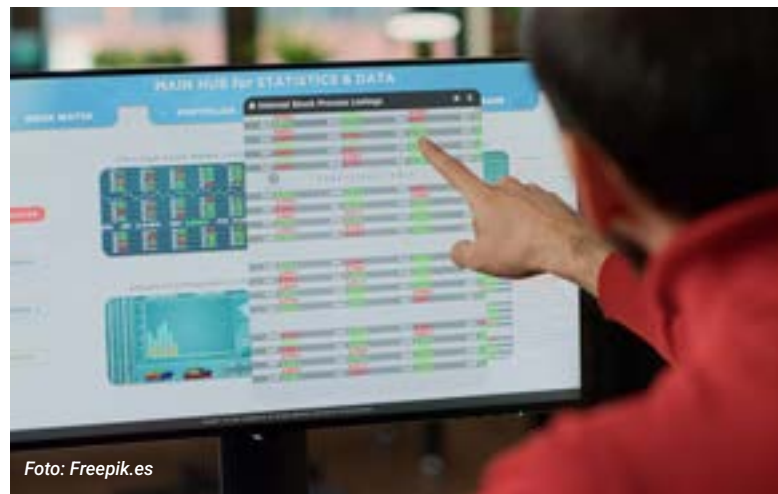


Foto: Freepik.es

De igual forma, se reitera que:

- El hogar no podrá cambiar de constructor, tipo de vivienda (VIP) ni composición de grupo familiar en el término comprendido entre la preasignación, la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda ni con posterioridad a la asignación.
- La solicitud de asignación del subsidio deberá realizarse dentro de la vigencia para la cual se efectuó la reserva del cupo.
- Para el momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, el hogar deberá cumplir con todos los requisitos del programa.

Por su parte, para los hogares que se encuentran en estado “Solicitante Preasignación - Cumple”, con reserva del cupo para el año 2026 a través del esquema de preasignación, se estableció como fecha límite para el cambio de vigencia del 2026 al 2025 el viernes 07 de noviembre.

Así, los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria o Cajas de Compensación Familiar tendrán como última fecha para avanzar en la solicitud de asignación del subsidio, a través de la plataforma administrada por TransUnion el jueves 11 de diciembre.

Se actualizó la tarifa mínima de los servicios de vigilancia y seguridad privada.

RESOLUCIÓN NO. 20251000059517CS DEL 8 DE AGOSTO 2025. SUPERINTENDENCIA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA. **(DESCARGAR DOCUMENTO).**

La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, mediante la Resolución No. 20251000059517CS de 2025 actualizó las tarifas mínimas para el cobro de servicios de vigilancia y seguridad privada por veinticuatro (24) horas, treinta (30) días al mes.

Así las cosas, las tarifas para cubrir los costos laborales y operativos de las empresas con medio humano con o sin armas y las empresas sin armas con medio humano y canino, será el equivalente a:

- 9,24 SMMLV a partir del 1 de julio del año 2025.
- 9,53 SMMLV a partir del 15 de julio de 2025.
- 9,77 SMMLV a partir del 25 de diciembre de 2025.
- 9,85 SMMLV a partir del 01 de julio de 2026.
- 10,21 SMMLV a partir del 15 de julio de 2026.
- 10,38 SMMLV a partir del 01 de julio de 2027.

No obstante, para las empresas armadas con medio humano se le sumará a la tarifa el 10% del monto calculado para cubrir gastos administrativos y de supervisión, mientras que, a las empresas sin armas con medio humano el 8% y a las empresas sin armas con medio humano y canino se sumará el 11%.

Por su parte, para el sector residencial de los estratos 4,



Foto: Freepik.es

5, y 6, la tarifa mínima será el equivalente a 9,24 SMMLV a partir del 1 de julio del año 2025; 9,53 SMMLV a partir del 15 de julio de 2025; 9,77 SMMLV a partir del 25 de diciembre del año 2025; 9,85 SMMLV a partir del 1 de julio del año 2026; 10,21 SMMLV a partir del 15 de julio de 2026; y 10,38 SMMLV a partir del 1 de julio del año 2027, más un 10% de administración y supervisión.

Fonvivienda dictó lineamientos para reportar subsidios de vivienda otorgados por Entidades Territoriales.

CIRCULAR NO. 0014 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2025. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

Mediante Circular No. 0014 de octubre de 2025, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) entregó los lineamientos para reportar subsidios de vivienda otorgados por las Alcaldías y Gobernaciones a los hogares incluidos en los listados de potenciales beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE), así como a aquellos hogares postulantes que se encuentren en estado Cumple Requisitos, en el marco del Programa de Vivienda Gratuita.

De esa manera, Fonvivienda remitirá a las entidades territoriales los listados de potenciales hogares beneficiarios del SFVE y de los hogares que se encuentran en estado “Cumple Requisitos” en el marco del programa de Vivienda Gratuita.

Así, las Alcaldías y Gobernaciones deberán verificar si han otorgado subsidios de vivienda a los hogares incluidos en los listados remitidos. El resultado de dicha verificación deberá ser remitido a Fonvivienda dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo del listado.

En el evento de que se identifique que un hogar ha sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, la entidad territorial deberá adjuntar el acto administrativo de asignación y los demás soportes que considere pertinentes. Una vez concluido el plazo señalado, Fonvivienda continuará con el proceso de asignación definido en la normatividad vigente.



Foto: Freepik.es

En todo caso, este procedimiento se aplicará cada vez que se adelante un proceso de asignación de subsidios familiares de vivienda en especie en el marco del Programa de Vivienda Gratuita.

Directrices sobre régimen de jornada y trabajo suplementario tras la expedición de la Ley 2466 de 2025.

CIRCULAR NO. 0102 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025. MINISTERIO DEL TRABAJO. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

El Ministerio del Trabajo a través de la Circular No. 0102 de 2025, impartió directrices para la correcta aplicación del régimen de jornada y trabajo suplementario tras la expedición de la Ley 2466 de 2025, particularmente, respecto al efecto general inmediato y prohibición de retroactividad; y el principio de favorabilidad como garantía del debido proceso en el proceso sancionatorio.

Con la promulgación de la Ley 2466 de 2025, la facultad de autorización para laborar horas extras a cargo de la entidad fue eliminada, por lo que el empleador que requiera que sus trabajadores laboren horas extras o suplementarias a su jornada ordinaria laboral, ya no requiere de un permiso especial por parte de este Ministerio.

No obstante, en el evento de comprobarse el incumplimiento en cualquiera de las obligaciones del empleador relacionadas con el registro de horas extras y el pago del tiempo suplementario trabajado, la cartera ministerial podrá imponer como sanción la suspensión de la facultad del empleador para autorizar trabajo suplementario por un período de seis (6) meses, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la ley de acuerdo a la conducta acreditada.

Por otro lado, en aplicación del principio de favorabilidad, el Inspector del Trabajo podrá disponer el archivo de las averiguaciones preliminares y de los procedimientos administrativos sancionatorios que se en-



cuentren en curso por con la infracción de laborar sin autorización del Ministerio de Trabajo, siempre y cuando sobre los mismos no se haya emitido decisión que se encuentre en firme o ejecutoriada; de ser así no será aplicable el archivo del proceso y es necesario continuar con la ejecución del proceso.

En el mismo sentido, se instruyó a todas las Direcciones Territoriales para que actúen diligentemente en las averiguaciones preliminares y los procedimientos administrativos sancionatorios en curso por conductas tales como:

- Exceder los límites máximos de horas extras permitidos por la ley (dos horas diarias y doce semanales).
- La falta de pago, el pago incompleto o la liquidación incorrecta del trabajo suplementario y sus respectivos recargos.
- La inexistencia o alteración de los registros fidedignos de control de tiempo de trabajo.

Se precisan aspectos sobre las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral por períodos inferiores a un mes.

CIRCULAR NO. 0093 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2025. MINISTERIO DEL TRABAJO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

Con la Circular No. 0093 de 2025, el Ministerio del Trabajo precisó aspectos relacionados con las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral por períodos inferiores a un mes, para aquellos trabajadores que devengan ingresos inferiores a un salario mínimo legal mensual vigente.

Así, la Cartera insta a las administradoras del régimen de prima media y de ahorro individual, administradoras de riesgos laborales, empleadores, operadores de información, cajas de compensación y demás actores del sector a que adopten el mecanismo de cotización flexible conforme a lo previsto en la Ley 2466 de 2025.

De tal manera, para el pago de aportes de tiempo parcial de los cotizantes dependientes, los aportantes podrán utilizar en la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA), el tipo de cotizante "51- Trabajador de tiempo parcial", caso en el cual, la plataforma de los Operadores de Información de acuerdo con los días reportados en el mes, liquidarán por semanas la cotización a pensiones y a Caja de Compensación Familiar de la siguiente manera:

Número de días cotizados	Número de semanas	Ingreso Base de Cotización
Entre 1 y 7 días	1 semana	Un cuarto de un salario mínimo legal mensual vigente
Entre 8 y 14 días	2 semanas	Dos cuartos de un salario mínimo legal mensual vigente
Entre 15 y 21 días	3 semanas	Tres cuartos de un salario mínimo legal mensual vigente
Entre 22 y 30 días	4 semanas	Un salario mínimo legal mensual vigente



Foto: Freepik.es

En todo caso, la cotización al Sistema General de Riesgos Laborales se deberá realizar por el periodo mensual de 30 días.

Por su parte, precisa que el Ministerio de Salud Protección Social, se encuentra tramitando el acto administrativo que ajuste la planilla PILA para permitir el recaudo de aportes a Pensión, Riesgos Laborales y Caja de Compensación Familiar de los trabajadores independientes a tiempo parcial.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

La Superintendencia de Industria y Comercio se pronunció sobre el ajuste unilateral del precio de la Vivienda de Interés Social.

EL CONCEPTO NO. 25-0284923 DE 2025. SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. **(DESCARGAR DOCUMENTO).**

El Concepto No. 0284923, emitido por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) responde a una consulta elevada por una consumidora que denunció a una constructora por el ajuste unilateral del precio del inmueble pactado en su contrato de compraventa. La ciudadana manifestó que la empresa incrementó el valor del bien de 150 SMMLV a \$213.525.000 en enero de 2025, y pidió a la SIC revisar si dicho aumento vulneraba lo dispuesto en la Circular Externa 004 de 2024, la cual obliga a informar los precios en pesos colombianos y prohíbe modificaciones unilaterales o desfavorables para el comprador.

La SIC reiteró que, en materia de protección al consumidor de vivienda, los constructores, promotores y comercializadores deben brindar información clara, veraz, suficiente y oportuna sobre los bienes ofrecidos, incluyendo el precio total en pesos colombianos. En ese sentido, la Circular Externa 004 de 2024 reforzó lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), al establecer que el consumidor solo está obligado a pagar el precio informado al momento de manifestar su intención de adquirir el bien, por ejemplo, mediante la firma del contrato de separación o de promesa de compraventa.

Así las cosas, en el concepto se enfatizó que no es le-



Foto: Freepik.es

gal modificar unilateralmente el precio de una vivienda después de haber sido informado al consumidor, incluso si en el contrato se contempla la posibilidad de ajuste o indexación, pues tales estipulaciones constituyen cláusulas abusivas, ineficaces de pleno derecho conforme a los artículos 42 y 43 del Estatuto del Consumidor. De la misma manera se destacó precedentes administrativos y jurisdiccionales, como la Resolución 39305 de 2017 y la Sentencia 1264 de 2013, en los que se sancionó a constructoras que reajustaron el precio con base en la variación del salario mínimo o valorización del inmueble, desnaturalizando el carácter de la vivienda VIS y afectando los derechos del comprador.

Finalmente, la Superintendencia orientó a la consumidora sobre los mecanismos de protección que puede presentar, como lo son la queja, la denuncia administrativa; o la acción de protección al consumidor ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales.

SABÍAS QUE...

La Contraloría General de la República identificó que más del 91% de las áreas rurales y el 72% de las urbanas del país, no disponen de datos actualizados de la información catastral.

COMUNICADO DE PRENSA DEL 17 DE OCTUBRE DE 2025. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Contraloría General de la República (CGR) presentó el estudio intersectorial “Estado de la implementación de la política pública de Catastro Multipropósito durante el periodo comprendido entre 2014 y 2024”, sobre el avance de la formalización y actualización catastral en el país. A través de este estudio se identificaron los siguientes riesgos:

- Baja formalización y actualización catastral en el país, que se refleja en solo 73 municipios, lo que representa 8.846.926 hectáreas (zona urbana y rural), de un total de 114 millones que tiene el país. Además, pese a que en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, se estableció como meta de implementación el 70%, se requiere acelerar la cobertura completa del territorio, dando prioridad a los municipios con mayor rezago y fomentando la coordinación interinstitucional.
- Pérdidas de apropiación de los recursos destinados a la implementación del Catastro Multipropósito, como sucedió en el periodo 2016 y 2019, cuyo promedio fue del 9,25%; es decir, casi una décima parte de los recursos disponibles no aprovechados, mientras que entre 2020 y 2023 fueron del 46%.
- Baja interrelación entre la información de catastro y registro, dado que aún persisten deficiencias en la im-



Foto: Freepik.es

plementación de los sistemas tecnológicos, donde el 91,45% del área rural y el 72,10% de la urbana no disponen de datos actualizados, reflejando un rezago significativo en los registros catastrales disponibles en el país.

- Baja ejecución presupuestal para la implementación del catastro multipropósito en municipios históricamente vulnerables, los que, pese a la asignación de recursos, se encuentran desactualizados y por formar.

La entidad sostuvo que dichos riesgos se podrían llegar a consolidar en un mediano a largo plazo si no se toman medidas para modificar las tendencias observadas en el proceso de implementación de la política pública de Catastro Multipropósito del país.

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Jurídico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no sume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se hayan establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Investigadores Jurídicos:

Natalia Vanessa García

Estefanía Arroyave

Paula Andrea Quecan

Practicante:

Juan Diego Chávez

Diagramación:

Valery Méndez Moreno

