

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Ley 2434 del 8 de noviembre de 2024. Congreso de Colombia.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Colombia, liderará la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad de la OEA.

Comunicado de prensa 14 de noviembre de 2024 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

[Seguir leyendo](#)

Pág. 5

### El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible no suspenderá el Decreto sobre áreas de reserva temporal.

Comunicado de prensa del 8 de noviembre de 2024. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Se reducen barreras para adquisición de vivienda, por medio de créditos hipotecarios y leasing habitacional, y se promueve la utilización de energías limpias para vivienda.



Foto: Freepik.es

#### **LEY 2434 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2024. CONGRESO DE COLOMBIA. (DESCARGA DOCUMENTO).**

El Congreso de Colombia expide la Ley 2434 del 8 de noviembre de 2024 - vivienda al alcance de todos- mediante la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones. De esta manera, la normativa tiene como objeto incorporar en los préstamos hipotecarios y de leasing habitacional los gastos de escrituración y registro, así como la posibilidad de que se implemente la digitalización de la valoración técnica y promover el uso de energías limpias en las viviendas, y crear planes de socialización respecto de los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda.

- **Inclusión de los derechos notariales, impuestos y gastos de registro en los préstamos hipotecarios del régimen de financiación de vivienda a largo plazo.**

Frente al particular, los derechos notariales y gastos de registro que se causen para garantizar un crédito de vivienda individual y/o por la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. Así mismo, la cancelación de gravámenes

hipotecarios de créditos para vivienda y la constitución del patrimonio de familia, se considerarán actos sin cuantía.

Por su parte, los establecimientos de crédito podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, teniendo en cuenta que deberá existir previa autorización por el solicitante.

- **Inclusión de los derechos notariales y gastos de registro en los préstamos hipotecarios de vivienda de interés social.**

Respecto de los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable, y si de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable. De acuerdo con lo anterior, igualmente los establecimientos de crédito podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el



de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

Para el caso de vivienda de interés social, el financiamiento podrá extenderse a otros actos sujetos a registro, tales como la afectación a vivienda familiar, el patrimonio de familia inembargable, y a la expedición del certificado de tradición y libertad y la reproducción de la constancia de inscripción, requeridos para el trámite hipotecario; siempre y cuando se cuente con la autorización del solicitante.

- **Avaluó y uso de mecanismos digitales.**

La normativa permite el uso de mecanismos digitales en los avalúos y metodologías técnicamente idóneas, las cuales permitan establecer el valor objetivo del inmueble siempre y cuando cumplan con los requisitos de autenticidad, disponibilidad e integridad de la información y puedan ser utilizados por los establecimientos de crédito.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades otorgantes de subsidios que requieran información del valor de los inmuebles, esta podrá ser acreditada con cualquier avalúo o metodología técnicamente idónea que realicen de acuerdo con las normas vigentes. El avalúo sólo dictamina el valor del bien, y por lo tanto ninguna entidad podrá exigir que se certifique en el dictamen información que no se encuentre establecida en las normas que regulan los procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos.

Así mismo por parte del Gobierno Nacional se reglamentará la posibilidad de utilizar mecanismos digitales para efectuar la anotación en los folios de matrícula en el caso de transacciones de compra y venta de vivienda usada mediante intermediarios comerciales o financieros, debidamente autorizados y que cumplan con las condiciones de idoneidad y experiencia.

- **Promoción del uso de energías solares y financiamiento para la adquisición de vivienda.**

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Ministerio de Minas y Energía establecerán planes, programas y proyectos para el uso de energía solar fotovoltaica en el desarrollo de los proyectos de vivienda y en la modalidad de mejoramiento y construcción de vivienda. Los cuales deberán ser construidos de forma diferencial, de acuerdo con la clasificación del Sisbén IV o el instrumento de focalización que lo reemplace.

Adicionalmente, se fortalecerá el acceso al financiamiento para el uso de energías solares en vivienda con la implementación de nuevas líneas de crédito dirigidas a personas naturales con condiciones específicas y plazos diferenciales para la provisión de este tipo de energías. Se dará prelación por el término de diez (10) años a las poblaciones de las zonas no interconectadas y/o con intermitencia constante del servicio de energía o fallas en la prestación del servicio de energía eléctrica.

En efecto, con el fin de impulsar la integración de sistemas solares en residencias las entidades financieras podrán incluir en el crédito hipotecario o leasing habitacional la adquisición y los costos derivados de la instalación de los sistemas fotovoltaicos. Sin embargo, estos valores no se tendrán en cuenta para determinar el límite de financiamiento de la vivienda.

Además, las entidades podrán ofrecer tasas de interés preferenciales a aquellos que elijan esta opción, siempre sujetas a los términos y condiciones determinados por cada entidad.

- **Mecanismos de socialización.**

- **Mecanismos de socialización.**

En cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio está la competencia de crear planes de socialización de los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda nueva o usada a largo plazo y de vivienda de interés social, así como, sobre los beneficios en materia de derechos notariales, avalúos técnicos, condiciones de acceso a programas de subsidios de vivienda y operación de los mismos, uso y adecuación en las viviendas de la energía solar fotovoltaica, entre otros.

- **Voluntariedad de los beneficios**

Para los interesados y usuarios las disposiciones señaladas son de carácter facultativo no impositivo al momento de acceder a los créditos hipotecarios o leasing habitacional para la financiación de vivien-

da, ni tampoco causal de negación de las solicitudes de quienes no deseen acceder a los beneficios por parte de las entidades.

## • Reparto notarial

En los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos del Presupuesto General de la Nación, así como en los contratos financiados por las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional que tienen como objeto y/o funciones promover la adquisición de vivienda. Las partes estarán obligadas a que los trámites ante notaría sean asignados de manera equitativa entre las notarías existentes, en el círculo notarial donde se encuentre ubicado el inmueble mediante el trámite especial de reparto notarial. En ese sentido, las notarías deberán tener en cuenta los siguientes términos de prelación:

- ✓ Notificada el acta de reparto notarial, el notario contará con el término de dos (2) días hábiles para contactar a los interesados y realizar la solicitud de documentos.
- ✓ La citación de los afiliados para escrituración será de tres (3) días hábiles para firmar escritura, previa recepción de los documentos que la notaría solicite.
- ✓ Remitir las escrituras para firma de los representantes legales de las personas jurídicas que intervienen en el instrumento con cinco (5) días hábiles a partir de la primera firma del instrumento.
- ✓ Numerar las escrituras con la primera firma que tome el notario dentro del día hábil siguiente.

- ✓ La firma del notario desde que la escritura cuenta con la firma de todos los intervinientes: dos (2) días hábiles
- ✓ Cierre de escritura para copia: un (1) día hábil a partir de la firma del notario.
- ✓ Expedición de las primeras copias de la escritura: dos (2) días hábiles después del cierre de la escritura.

En el evento en que el notario incumpla los términos expuestos anteriormente incurrirá a una falta disciplinaria, y en los círculos notariales en los que existan dos (2) o más notarías y el notario asignado incumpla los términos, se podrá solicitar un nuevo reparto dentro del mismo círculo.

La radicación de las escrituras públicas de que trata el presente artículo ante las oficinas de registro de instrumentos públicos deberá realizarse por el notario de manera electrónica a través de la plataforma dispuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al pago del impuesto de registro.

Finalmente, la normativa señala un plazo de máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley para que la Superintendencia de Notariado y Registro, habilite plataformas tecnológicas para acceder, desarrollar y comercializar masivamente productos como Certificados de Libertad y Tradición y Certificados de No propiedad, entre otros, con el fin de promover y facilitar la eficiencia tecnológica y reducir barreras operativas para la adquisición de viviendas o predios a nivel nacional.

## SABÍAS QUE...

### Colombia, liderará la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad de la OEA.

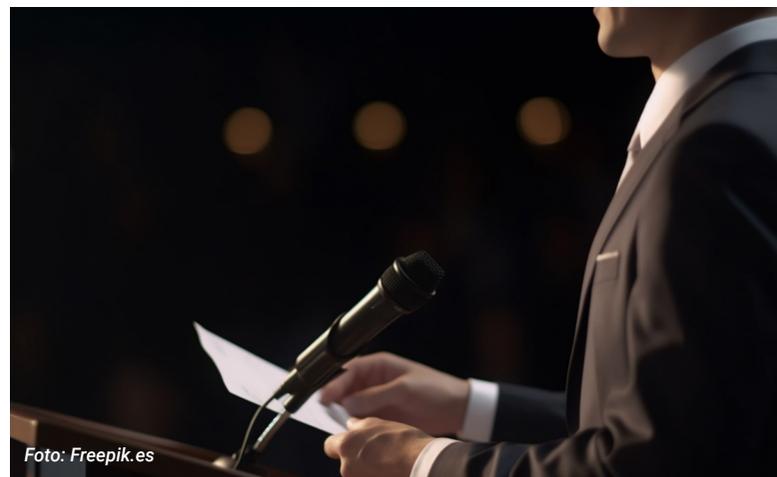


Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA 14 DE NOVIEMBRE DE 2024 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC). [\(DESCARGA DOCUMENTO\)](#).

En el marco de la X Conferencia y Asamblea de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad – RICRP, en la cual participaron de más 120 entidades de países de todo el mundo, Colombia por unanimidad fue elegido para ser presidente de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad – RICRP, en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, con el fin de continuar dinamizando los procesos de cooperación internacional entre las máximas autoridades nacionales de catastro y de registro de la propiedad de los Estados miembros de la Organización de los Estados Americanos - OEA.

Así mismo, se eligieron las autoridades ante el nuevo comité ejecutivo de la RICRP para el año 2025 liderado por:

- ✓ Presidente: Colombia – Gustavo Marulanda Morales, Director General del IGAC
- ✓ Región Mercosur: Argentina - Comisión de Relaciones Internacionales - CFC
- ✓ Región Andina: Perú - Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI
- ✓ Región Centroamérica: Panamá - Autoridad Nacional de Administración de Tierras – ANATI
- ✓ Región Caribe: República Dominicana – Administración General del Registro Inmobiliario -RI
- ✓ Región Norteamérica: México – Instituto Nacional de Estadística y Geografía - INEGI

Así la importancia de la Red es que es un apoyo clave a la contribución de cumplimiento de los mandatos regionales de fortalecimiento de la democracia de las Asambleas Generales de la OEA en: i) Procesos de avance institucional, ii) Sistemas catastrales, registrales y de administración de tierras y iii) desarrollo de objetivos sostenibles.

## El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible no suspenderá el Decreto sobre áreas de reserva temporal.



Foto: Freepik.es

### COMUNICADO DE PRENSA DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2024. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. [\(DESCARGA DOCUMENTO\)](#).

La ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Susana Muhamad, sostuvo que el Gobierno no suspenderá el Decreto 044 sobre áreas de reserva temporal, ni el cumplimiento de la sentencia "Ventanilla Minera". Así mismo, enfatizó en que la reserva temporal de Santurbán será publicada para que los interesados puedan acceder a la información oficial de la iniciativa.

Al respecto afirmó que, durante la reunión llevada a cabo con líderes de comunidades mineras del Bajo Cauca, se pactó el acceso a la información oficial y documentación técnica, así como realizar reuniones y una mesa de trabajo con los actores en el marco del Acuerdo de Escazú, lo cual, no será impedimento para la toma de decisiones de la cartera ministerial.

Finalmente, aseguró que se recogerán comentarios y se concederá un plazo estimado para analizar toda la información.

## 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  
Monica Sierra Avellaneda

### Practicante:

Estefanía Arroyave

### Diagramación:

Daniel A. Pinzón R.



Construyendo MÁS VERDE

