

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS).

Decreto 1037 del 5 de agosto de 2026. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio..

[Descargar documento](#)

Pág. 2

Modificación del subsidio familiar de vivienda para concejales y ediles

Decreto 0994 del 4 de agosto de 2026. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

[Descargar documento](#)

Pág. 6

Se reglamenta la gestión comunitaria del agua y el saneamiento básico

Decreto 875 del 29 de julio de 2026. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

[Descargar documento](#)

Pág. 7

NORMATIVA VIGENTE

Reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS)

DECRETO 1037 DEL 5 DE AGOSTO DE 2026. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Decreto 1037 del 5 de agosto de 2026, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, mediante el cual se reglamenta el Derecho Real Accesorio de Superficie (en adelante DRS), en desarrollo del artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 y de los artículos 182 y 284 de la Ley 2294 de 2023.

Objeto. Se reglamentan las condiciones técnicas, jurídicas, financieras, contractuales, notariales, registrales y urbanísticas, así como los trámites necesarios para que las entidades públicas titulares de bienes fiscales o de uso público implementen el DRS.

El DRS puede constituirse sobre cualquier inmueble de propiedad de una entidad pública, siempre que: Sea compatible con los usos del suelo definidos en los instrumentos de ordenamiento territorial, no afecte la destinación del inmueble base y no afecte su uso público ni la prestación del servicio al cual se encuentra destinado.



Foto: Freepik.es

¿Qué es el DRS? Es un derecho temporal otorgado por una entidad pública propietaria de un bien fiscal o de uso público (superficiante) a un tercero (superficiario), para que este, por su cuenta y riesgo, construya, desarrolle y explote edificaciones, infraestructuras o proyectos sobre o bajo el suelo del inmueble.

Sus principales características son:

- Se constituye mediante un contrato oneroso elevado a escritura pública y sujeto a registro.
- La entidad pública conserva el dominio del inmueble base.
- El superficiario puede ejercer derechos de uso y goce sobre las construcciones y constituir sobre ellas gravámenes o limitaciones al dominio.
- Los derechos del superficiario se ejercen dentro del plazo contractual y conforme a las normas urbanísticas aplicables.
- Su constitución no implica la transferencia de la propiedad del inmueble base ni puede afectar su destinación pública o finalidad misional.

En parques, zonas verdes, plazas y plazoletas, el DRS solamente podrá constituirse de manera subterránea, para conservar su vocación y destinación al uso público y no afectar los servicios ecosistémicos que presten.

Subfolio inmobiliario. Es un registro derivado y accesorio que se habilita dentro del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base.

Su finalidad es:

- Individualizar registralmente el área libre aprovechable.
- Individualizar, cuando corresponda, las unidades superficiarias secundarias desarrolladas en dicha área.
- Otorgarles identificación y manejo registral autónomos.
- Permitir la inscripción de actos sujetos a registro, como gravámenes o limitaciones al dominio, sin afectar la titularidad del inmueble base ni trasladar dichas anotaciones a su folio de matrícula inmobiliaria.

El subfolio conserva carácter accesorio frente al DRS que le da origen; por consiguiente, su existencia, alcance y vigencia se encuentran subordinados a la duración y condiciones de este derecho.

Constitución y ejercicio del DRS en inmuebles destinados a infraestructura de transporte. El DRS puede constituirse sobre el suelo, subsuelo o vuelo de los inmuebles públicos que, por su naturaleza, uso o

afectación, estén destinados a sistemas de transporte público y formen parte de la infraestructura de transporte.

Su constitución y ejercicio deben garantizar la continuidad, seguridad y adecuada operación de la infraestructura, sin interferir ni limitar las condiciones técnicas, operativas o de seguridad requeridas para la prestación del servicio.

Se establecen las siguientes reglas particulares:

Infraestructura vial: sobre las superficies de rodadura, el DRS únicamente puede constituirse en el subsuelo o en el vuelo, respetando las condiciones técnicas de seguridad, alturas libres y gálibos mínimos.

Infraestructura aeroportuaria: en pistas de aterrizaje, calles de rodaje y zonas de maniobra, solo puede constituirse en el subsuelo, con cumplimiento de las condiciones técnicas, operativas y de seguridad aeroportuaria.

Infraestructura férrea: puede constituirse a nivel, en el subsuelo o en el vuelo, siempre que se respeten las condiciones de seguridad, las alturas libres y los gálibos mínimos para la operación ferroviaria.



Foto: Freepik.es

Sistemas de transporte por cable: en teleféricos, cables aéreos, cables remolcadores y funiculares construidos en espacio público o destinados al transporte de carga o pasajeros, únicamente puede constituirse en el subsuelo o en el vuelo.

En todos los casos, debe existir compatibilidad con las condiciones técnicas, urbanísticas y de seguridad aplicables y con las disposiciones de las autoridades competentes en cada modo de transporte.

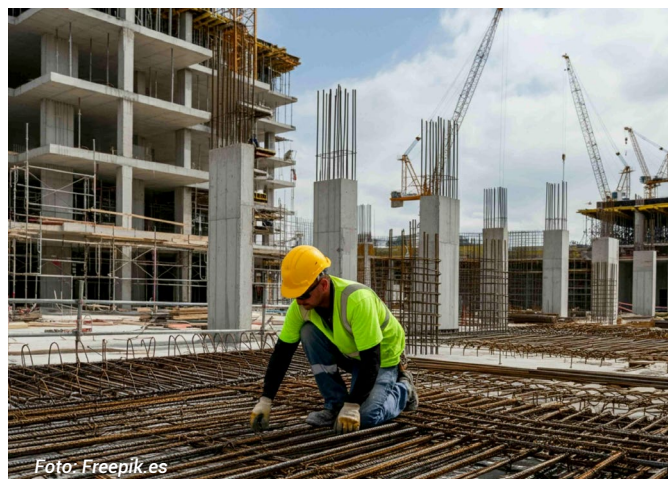
Término de duración del DRS. El DRS podrá otorgarse por un término máximo de ochenta años, incluidas sus prórrogas. El plazo específico debe quedar establecido en el contrato y sustentarse en el modelo financiero elaborado y aprobado durante el proceso de estructuración del proyecto.

Estudios jurídicos. La entidad superficiante o el tercero interesado, según corresponda, deberá elaborar o presentar estudios jurídicos que contengan, como mínimo: (Naturaleza jurídica del inmueble, identificación jurídica del inmueble mediante folio de matricial, inventario y análisis de situaciones jurídicas, y delimitación del área libre aprovechable)

Aspectos urbanísticos y estudios técnicos. Las construcciones autónomas desarrolladas por el superficiario requieren las licencias urbanísticas correspondientes, con sujeción al Decreto 1077 de 2015. Cuando se construyan unidades estructuralmente independientes de la infraestructura de transporte, la licencia de construcción deberá tramitarse en la modalidad de obra nueva.

Cuando la construcción autónoma no sea una unidad estructural independiente, también deberá obtenerse licencia de construcción, en esta la entidad superficiante deberá concurrir como parte en el trámite y su participación tendrá como finalidad verificar que la nueva construcción no afecte la estabilidad estructural del inmueble base o de la infraestructura de transporte.

Los costos del trámite y expedición de las licencias serán asumidos por el superficiario



Titularidad de las licencias urbanísticas. El superficiario será titular de las licencias urbanísticas correspondientes a las construcciones autónomas y de las demás actuaciones relacionadas con ellas.

Como regla general, no se requiere que la entidad superficiante concorra o autorice la radicación de la solicitud. No obstante, la entidad superficiante deberá ser convocada en la forma prevista para la citación a vecinos; el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente deberá notificarle el acto administrativo que resuelva la solicitud y el MVCT deberá ajustar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia dentro de los doce meses siguientes a la expedición del decreto.

Cuando el análisis de vulnerabilidad estructural determine la necesidad de reforzar edificaciones existentes en el inmueble base, el superficiario deberá obtener previamente la licencia de reforzamiento estructural. Esta actuación requiere la aprobación de la autoridad competente o de la entidad encargada de la infraestructura pública, y sus costos estarán a cargo del superficiario.

Formas de pago de la retribución cuando el precio se pacte en dinero. Cuando la retribución a favor de la entidad superficiante se pacte en dinero, el contrato podrá establecer las siguientes modalidades:

Pago único inicial: puede realizarse al momento de formalizar el contrato mediante escritura pública debidamente registrada o en la fecha de entrega del área libre aprovechable, según lo estipulado.

Pagos periódicos: pueden consistir en una suma determinada o en un porcentaje de las ventas o ingresos obtenidos de la explotación económica de las unidades superficiarias.

Esquema mixto: combina un pago inicial con pagos periódicos durante la vigencia del contrato

Otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución. El contrato constitutivo del DRS debe elevarse a escritura pública y someterse al registro de instrumentos públicos. El notario y el registrador deberán verificar que la escritura contenga, entre otros aspectos: (Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base, tradición del inmueble, delimitación del área libre aprovechable, plazo de otorgamiento, condiciones de reversión de las construcciones, causales de terminación, obligaciones de las partes, retribución a favor del superficiante, identificación del superficiante y del superficiario y prueba de la propiedad plena del inmueble base en cabeza de la entidad superficiante)

La delimitación del área libre aprovechable se considera debidamente cumplida cuando la escritura contiene una redacción técnica de linderos conforme a la normativa vigente del IGAC.

Efectos de la inscripción del DRS. La inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base perfecciona la tradición del DRS. A partir de la inscripción, el superficiario puede usar, gozar o disponer del área libre aprovechable o de la construcción autónoma desarrollada sobre ella, dentro de las condiciones establecidas en el contrato y en el decreto.

Cancelación del DRS. Requiere escritura pública y posterior registro en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base.



La escritura podrá ser otorgada unilateralmente por el superficiante, cuando se haya cumplido el plazo, en cumplimiento de una orden judicial o administrativa, o de mutuo acuerdo entre el superficiante y el superficiario.

La cancelación produce los siguientes efectos:

1. Reversión de todas las construcciones y edificaciones realizadas por el superficiario a la propiedad del inmueble base.
2. Cierre de todos los subfolios habilitados, circunstancia que debe quedar expresamente consignada en la escritura o en la providencia judicial o administrativa correspondiente.
3. Posibilidad de declarar, en la misma escritura, las construcciones realizadas por el superficiario en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble base.
4. Cesación y cancelación registral de los gravámenes, limitaciones asociadas al DRS y a sus subfolios.

El levantamiento de las medidas cautelares no extingue las obligaciones tributarias que hubieran dado lugar a su imposición.

Finalmente, el decreto rige a partir del día siguiente a su publicación.

Modificación del subsidio familiar de vivienda para concejales y ediles

DECRETO 0994 DEL 4 DE AGOSTO DE 2026. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

A través del Decreto 0994 de 2026 se modifica y adiciona la Sección 7 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, con el propósito de ampliar y actualizar las condiciones especiales de acceso al subsidio familiar de vivienda para los hogares conformados por concejales y ediles. Con este nuevo decreto se comprende subsidios de vivienda de interés social tanto urbanos como rurales.

Así se incluyen expresamente los hogares conformados por ediles, además se extiende el beneficio a la vivienda de interés social urbana y rural. De igual forma la cobertura se refiere a los concejales y ediles de los municipios regulados por la Ley 617 de 2000, sin mantener expresamente la anterior limitación a las categorías 4, 5 y 6. De otro lado el subsidio otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda podrá concederse por una sola vez, y finalmente, la asignación se realizará de acuerdo con las condiciones de cada convocatoria, la disponibilidad de recursos y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Sección 7.

El decreto establece expresamente nuevas condiciones que deben acreditar los hogares interesados en participar en las convocatorias especiales:



Foto: Freepik.es

1. Tener al menos un integrante del hogar con la condición de concejal o edil, acreditada por la Registraduría Nacional del Estado Civil o por la autoridad competente.
2. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
3. Contar con una clasificación del Sisbén IV entre A1 y D20, o en el instrumento que haga sus veces.
4. No haber recibido y aplicado previamente un subsidio familiar de vivienda otorgado por una caja de compensación familiar, salvo que el beneficio anterior hubiera correspondido a la modalidad de arrendamiento.
5. No haber recibido y aplicado previamente un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, salvo que hubiera sido concedido en modalidad de arrendamiento o que se configure alguna de las excepciones expresamente previstas en la norma.
6. No haber sido beneficiario de coberturas a la tasa de interés, salvo en los eventos exceptuados por el decreto.
7. Aportar los documentos exigidos para la postulación.

Para acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social rural, los potenciales beneficiarios deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en el artículo 2.1.10.1.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Se reglamenta la gestión comunitaria del agua y el saneamiento básico

DECRETO 875 DEL 29 DE JULIO DE 2026. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Decreto 0875 de 2026, expedido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, reglamenta los numerales 4 y 5 del artículo 274 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026) y modifica y adiciona el Decreto 1076 de 2015 en materia de gestión comunitaria del agua y el saneamiento básico.

En particular, modifica las disposiciones relativas a la presentación del Programa para el Uso Eficiente y Ahorro del Agua (PUEAA), las concesiones de agua, los requisitos para su solicitud, el Registro de Usuarios del Recurso Hídrico (RURH) y la información que deben llevar las autoridades ambientales. Asimismo, establece que los Gestores Comunitarios del Agua y el Saneamiento Básico que requieran caudales inferiores a 1,0 litro por segundo para consumo humano y doméstico no requerirán concesión de aguas, aunque deberán inscribirse en el RURH y cumplir las condiciones establecidas según se trate de usuarios urbanos o rurales. Para caudales entre 1,0 y 4,0 litros por segundo, se mantiene la exigencia de concesión, pero se exceptúa la



Foto: Freepik.es

presentación del PUEAA. Estas excepciones no aplican cuando la fuente de abastecimiento se encuentre declarada en agotamiento o en proceso de reglamentación.

Adicionalmente, el decreto incorpora una nueva sección al Decreto 1076 de 2015 que regula específicamente a los Gestores Comunitarios del Agua y el Saneamiento Básico, estableciendo obligaciones relacionadas con el uso eficiente del recurso, la conservación del agua y el suministro de información al RURH. También dispone que las autoridades ambientales deberán revisar, en un plazo máximo de doce meses, las concesiones de agua y PUEAA en trámite o vigentes que puedan estar cobijados por las nuevas excepciones.

Finalmente, establece que los proyectos de reúso de aguas residuales domésticas desarrollados por Gestores Comunitarios que cumplan los criterios de calidad aplicables para usos agrícolas e industriales no requerirán concesión de aguas, siempre que se garantice la prevención de la contaminación, la protección de la salud pública y el cumplimiento de las condiciones sanitarias y ambientales aplicables. El decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Ajuste de las tasas de interés presunto y del componente inflacionario para efectos del impuesto sobre la renta.



Foto: Freepik.es

DECRETO NO. 0898 DEL 29 DE JULIO DE 2026. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante decreto, reglamentó los artículos del Estatuto Tributario relativos al interés presunto y al componente inflacionario, sustituyendo las disposiciones correspondientes del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. En desarrollo de lo anterior, fijó en 9,09% el rendimiento mínimo anual que, para efectos del impuesto sobre la renta del año gravable 2026, se presume generan los préstamos en dinero que las sociedades otorguen a sus socios o accionistas, o estos a la sociedad.

Asimismo, estableció que para el año gravable 2025 no constituye renta ni ganancia ocasional el 55,43% del valor de los rendimientos financieros percibidos por personas naturales y sucesiones ilíquidas no obligadas a llevar libros de contabili-

dad, así como de las utilidades que por este concepto distribuyan o abonen en cuenta los fondos de inversión, mutuos de inversión y de valores a sus afiliados que se encuentren en la misma condición. De igual forma, determinó que para dicho año gravable no constituye costo ni deducción el 28,35% de los intereses y demás costos y gastos financieros en que hayan incurrido estas mismas personas naturales y sucesiones ilíquidas.

Por otra parte, precisó que, dado que la tasa más representativa del costo promedio del endeudamiento externo en 2025 fue negativa (-5,66%), no constituyen costo ni deducción para dicho año gravable los ajustes por diferencia en cambio ni los costos y gastos financieros derivados de deudas en moneda extranjera.

Finalmente, el decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial y sustituye los artículos en mención del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Se fijan requisitos para el depósito de los pactos colectivos.

DECRETO 0992 DEL 04 DE AGOSTO DE 2026. MINISTERIO DEL TRABAJO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Ministerio del Trabajo expidió el Decreto 0992 del 04 de agosto de 2026, a través del cual se adiciona el Capítulo 12 al Libro 2, Parte 2, Título 2 del Decreto 1072 de 2015, Único Reglamentario del Sector Trabajo y se fijan requisitos para el depósito de los pactos colectivos con el fin de prevenir que sean utilizados para menoscabar el derecho de asociación sindical y de negociación colectiva.

De esta manera, la normativa señala los siguientes aspectos que su objeto es prevenir que los pactos colectivos sean utilizados para menoscabar el derecho de asociación y de negociación colectiva.

Respecto a los requisitos para efectuar el depósito del pacto colectivo, dispone que el pacto colectivo debe celebrarse por escrito y extenderse en tantos ejemplares cuantas sean las partes firmantes y uno más, que se depositará en la respectiva Dirección Territorial del Ministerio del Trabajo, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a su firma.

El depósito del pacto colectivo requiere como documentos necesarios los siguientes:

- Acta de asamblea convocada por los trabajadores no sindicalizados, con la aprobación del



Foto: Freepik.es

pliego de peticiones elaborado y propuesto por los trabajadores no sindicalizados de la empresa.

- lista de asistencia en la que se identifique los datos y firmas de las personas que asistieron a la asamblea de trabajadores no sindicalizados en la que se aprueba pliego de peticiones y se elige comisión negociadora.
- Actas de instalación de la mesa de negociación entre la comisión negociadora de los trabajadores no sindicalizados y la empresa, debidamente firmada por las partes,
- Acta de finalización de la etapa de arreglo directo entre la comisión negociadora de los trabajadores no sindicalizados y la empresa, debidamente firmada por las partes.
- Certificación firmada por la empresa mediante su representante legal o quien este facultado.

La empresa deberá anexar el comparativo entre los beneficios no económicos y económicos del pacto colectivo y de cada una de las convenciones colectivas existentes en la empresa, por cada período de vigencia de éstos, en los que coexista o haya coexistido pacto con convención o convenciones colectivas, incluyendo en el análisis del costo de las convenciones colectivas el costo total



de lo que lo que representa el pago de cuota sindical.

El Inspector del Trabajo contará con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para decidir sobre el depósito del pacto colectivo. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, deberá notificar a las organizaciones sindicales con presencia en la empresa, las cuales tendrán tres (3) días hábiles para presentar observaciones. Las observaciones sindicales no suspenderán ni ampliarán el plazo de decisión del Inspector, quien las valorará antes de resolver la solicitud

El funcionario competente, remitirá todas las actuaciones relacionadas a pactos colectivos no depositados al Coordinador del Grupo de Prevención, Inspección, Vigilancia y Control de su respectiva Dirección Territorial o quien haga sus veces.

Y finalmente, cuando el Inspector del Trabajo advierta que el empleador implementó el pacto con el propósito de impedir o dificultar el ejercicio del derecho de asociación sindical, deberá compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación para la investigación de la conducta prevista en el inciso segundo del artículo 200 del Código Penal.

Adopción de la nueva Metodología General para la Elaboración y Presentación de Estudios Ambientales.

RESOLUCIÓN NO. 940 DEL 28 DE JULIO DE 2026. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Resolución 0940 de 2026 adopta la Metodología General para la Elaboración y Presentación de Estudios Ambientales (MGEPEA), contenida en un documento anexo que hace parte integral del acto administrativo, como herramienta de uso obligatorio para la elaboración y presentación de los estudios ambientales asociados a proyectos, obras o actividades sujetos a licenciamiento ambiental o a su instrumento equivalente.

Su aplicación se extiende a todo el territorio nacional y a las personas, autoridades ambientales y sectores sometidos al régimen de licenciamiento ambiental, estableciendo que sus orientaciones deberán adaptarse a las particularidades de cada proyecto y aplicarse de manera armónica y complementaria con los términos de referencia adoptados por el Ministerio de Ambiente.

La resolución dispone, además, que la MGEPEA deberá ser publicada en los portales web del Mi-



Foto: Freepik.es

nisterio de Ambiente y de las autoridades ambientales competentes y faculta al Ministerio para actualizarla cuando lo considere pertinente. Para los proyectos, obras o actividades cuyos términos de referencia hayan sido adoptados antes del 1 de enero de 2015, establece reglas específicas para la caracterización del área de influencia, conforme a los términos de referencia correspondientes.

Finalmente, establece un régimen de transición de 18 meses para los estudios ambientales cuya elaboración haya iniciado antes de la entrada en vigencia de la resolución, permitiendo que durante dicho término sean presentados conforme a las orientaciones de la MGEPEA adoptada mediante la Resolución 1402 de 2018, sin perjuicio de que el interesado pueda acogerse inmediatamente a la nueva metodología.

La resolución rige desde su publicación en el Diario Oficial y deroga la Resolución 1402 de 2018 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Se establece el umbral máximo de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y los requisitos de verificación para el hidrógeno de bajas emisiones

RESOLUCIÓN NO. 900 DEL 17 DE JULIO DE 2026. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Resolución 0900 de 2026, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible establece el umbral máximo de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) para que el hidrógeno producido en territorio nacional sea considerado de bajas emisiones, junto con los lineamientos metodológicos para su cálculo y las condiciones para verificar su cumplimiento.

La resolución aplica a quienes desarrollen actividades de producción de hidrógeno en el territorio nacional y establece como umbral una intensidad máxima verificada de 3,6 kg CO₂e por kilogramo de H₂, calculada sobre el ciclo de vida con alcance "de la cuna a la puerta de producción". El cumplimiento del umbral se determina mediante un Análisis de Ciclo de Vida (ACV) o huella de carbono de producto, conforme a la ISO 14067 de 2018, considerando las etapas de extracción y procesamiento de materias primas, su pretratamiento y transporte, la producción o extracción del hidrógeno, la captura y almacenamiento de carbono cuando aplique, y la gestión de subproductos y residuos.

Asimismo, la resolución establece las condiciones para la verificación independiente de las emisiones, disponiendo que los organismos de valida-



ción y verificación deberán estar acreditados por el ONAC bajo la norma ISO/IEC 17029 y contar con el alcance correspondiente a la ISO 14067. Se establece un período de transición de 12 meses, durante el cual, mientras no exista al menos un organismo acreditado para verificar la huella de carbono de producto conforme a la ISO 14067, podrán presentarse declaraciones de verificación realizadas por organismos acreditados bajo ISO 14064-1.

Adicionalmente, los productores de hidrógeno deberán remitir al Ministerio de Ambiente el informe de intensidad de emisiones GEI, la declaración de verificación y el soporte del registro del proyecto en la plataforma Ecosistema H2 Colombia (ECO2). El informe deberá incluir la memoria de cálculo en formato editable y presentarse anualmente o cuando se produzcan modificaciones relevantes en el proceso productivo, en las fuentes de energía, en la configuración tecnológica o en las normas técnicas aplicables. Cuando no existan modificaciones sustanciales que puedan afectar significativamente la intensidad de emisiones, podrá presentarse una declaración de mantenimiento de condiciones en los términos definidos por el Ministerio de Minas y Energía.

Finalmente, la resolución prevé que los Ministerios de Ambiente y de Minas y Energía podrán evaluar y actualizar el umbral y demás disposiciones



Foto: Freepik.es

cuando se presenten avances científicos, técnicos o metodológicos, cambios regulatorios o nuevos compromisos climáticos. Cualquier modificación tendrá efectos prospectivos y deberá contemplar

un período previo de implementación para facilitar su adopción por los proyectos en desarrollo u operación. La resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Nueva regulación para la elaboración y presentación de avalúos comerciales

RESOLUCIÓN NO. 941 DEL 31 DE JULIO DE 2026. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Resolución 0941 de 2026 del IGAC fija los métodos y condiciones para la elaboración y presentación de avalúos comerciales, aplicables a los avaluadores y demás responsables de la gestión predial o de procesos de enajenación voluntaria, judicial o administrativa. Para esto, incorpora un anexo técnico que hace parte integral de la resolución y establece principios, definiciones, procedimientos y criterios técnicos que deben observarse en la elaboración de los avalúos, bajo parámetros de objetividad, transparencia, certeza de las fuentes, integridad y suficiencia de la información.

Así mismo, actualiza los métodos valuatorios aplicables, incluyendo el método de comparación o de mercado, el método de renta o capitalización de ingresos y el método del costo, y establece reglas específicas para la valoración de terrenos, construcciones y anexos constructivos. También, incorpora criterios para la valoración de inmuebles rurales con vocación agropecuaria, terrenos ubicados en

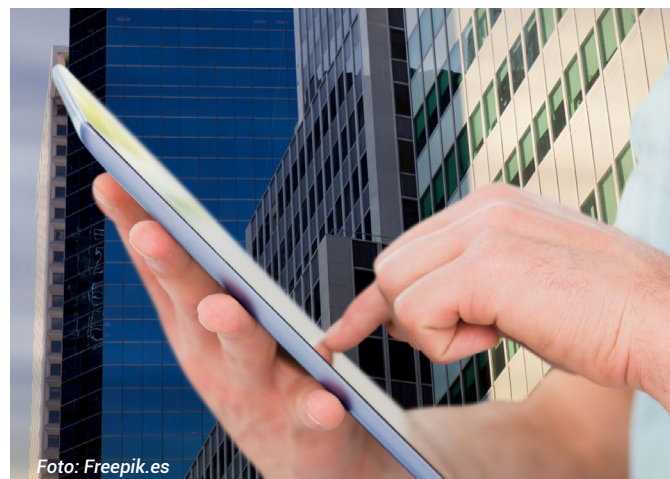


Foto: Freepik.es

suelos de protección y la determinación del efecto plusvalía, considerando para este último los cambios de uso, aprovechamiento del suelo, índices de ocupación y construcción y las cargas y obligaciones urbanísticas correspondientes.

Adicionalmente, establece disposiciones sobre la revisión, impugnación y demás actuaciones relacionadas con los avalúos comerciales, así como la obligación de entregar al Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) la información de los avalúos elaborados bajo esta regulación.

Finalmente, establece un régimen de transición según el cual los avalúos en desarrollo, las solicitudes de revisión, los recursos y demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la entrada en vigencia de la resolución continuarán rigiéndose por las normas vigentes al momento de su iniciación hasta su decisión definitiva. La resolución rige desde su publicación en el Diario Oficial y deroga la Resolución 620 de 2008, el artículo 13 y los incisos 1, 2 y 3 del artículo 14 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, así como las demás disposiciones que le sean contrarias.

Nueva metodología para la identificación de la Frontera Agrícola Nacional

RESOLUCIÓN NO. 0259 DEL 31 DE JULIO DE 2026. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL. [\(DESCARGAR DOCUMENTO\)](#).

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, mediante la Resolución 259 de 2026, modificó el inciso primero del artículo 7° de la Resolución 261 de 2018, para adoptar la Metodología para la identificación General de la Frontera Agrícola en Colombia, escala 1:100.000, actualización con enfoque de derechos, de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), versión 2026, cuyo resultado de aplicación constituye la identificación de la Frontera Agrícola Nacional.

La resolución establece que dicha identificación deberá ajustarse conforme a la información que



Foto: Freepik.es

dispongan las entidades públicas y privadas, y que la UPRA será la encargada de actualizarla según la metodología adoptada. En este sentido, las entidades públicas y privadas deberán suministrar a la UPRA la información que sirva de insumo para la identificación de la Frontera Agrícola Nacional.

A su vez, dispone que la versión actualizada de la identificación se pondrá a disposición a través del Sistema de Información para la Planificación Rural Agropecuaria (SIPRA), alojado en el sitio web de la UPRA (upra.gov.co).

Finalmente, la resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Actualización de las tasas de interés de las operaciones de créditos de vivienda y leasing habitacional en el FNA.

RESOLUCIÓN NO. 069 DEL 1 DE AGOSTO DE 2026. FONDO NACIONAL DEL AHORRO. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

El Fondo Nacional del Ahorro, mediante la Resolución 069 de 2026, actualizó las tasas de interés aplicables a las operaciones de crédito de vivienda y de leasing habitacional, así como las tasas para compra de cartera y retención. En este sentido, la entidad determinó que la tasa asignada a cada operación será la vigente al momento del desembolso del crédito.

Para los créditos de vivienda otorgados a afiliados vinculados por cesantías, bajo amortización en UVR, la tasa será de 5,00% para ingresos de hasta 2 SMMLV, 7,60% para ingresos entre 2 y 4 SMMLV, y 8,10% para ingresos superiores a 4 SMMLV; bajo amortización en pesos, las tasas correspondientes serán de 10,00%, 12,10% y 12,60%, respectivamente. Por otro lado, para los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual (AVC), bajo amortización en UVR, las tasas serán de 7,50%, 8,10% y 8,60% según los mismos rangos de ingreso; no



Foto: Freepik.es

obstante, bajo amortización en pesos, ascenderán a 11,50%, 13,10% y 13,60%.

En cuanto al leasing habitacional, los afiliados vinculados por cesantías tendrán tasas de 9,50%, 11,60% y 12,10% según el rango de ingreso, mientras que los afiliados por AVC tendrán tasas de 11,00%, 12,60% y 13,10%, todas bajo amortización en pesos. Adicionalmente, la resolución también fija tasas únicas para las operaciones de compra de cartera y retención, equivalentes a UVR más 7,00% o al 11,50% efectivo anual en pesos.

Por otro lado, la normativa establece beneficios de tasa para la Generación FNA, para docentes afiliados al FOMAG, para créditos de vivienda tipo VIP y para mejoras de vivienda sin garantía hipotecaria, los cuales son excluyentes entre sí salvo la excepción prevista para este último caso.

Finalmente, La resolución rige a partir de su publicación y deroga la Resolución 047 de 2026 y demás disposiciones que le sean contrarias.

El nuevo modelo de gobernanza normativa basado en evidencia, participación e innovación regulatoria

DOCUMENTO CONPES NO. 4208 DEL 1 DE AGOSTO DE 2026. CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL. [\(DESCARGAR DOCUMENTO\)](#).

El Consejo Nacional de Política Económica y Social, mediante el documento CONPES No. 4208 de 2026, publicó la Política de Gobernanza Normativa, orientada a aumentar la calidad de la producción normativa de las entidades públicas del nivel nacional y territorial. La política se estructura en cuatro ejes: el fortalecimiento de la participación, transparencia e inclusión en la producción normativa; la consolidación del uso de evidencia, análisis prospectivo e innovación para mejorar su calidad técnica y jurídica; el fortalecimiento de la gobernanza y coordinación institucional; y el desarrollo de capacidades que aseguren procesos coherentes y eficientes.

Entre sus recomendaciones, el documento propone diseñar un desarrollo funcional en el Sistema Único de Consulta Pública (SUCOP) que permita direccionar la participación ciudadana por ejes temáticos y

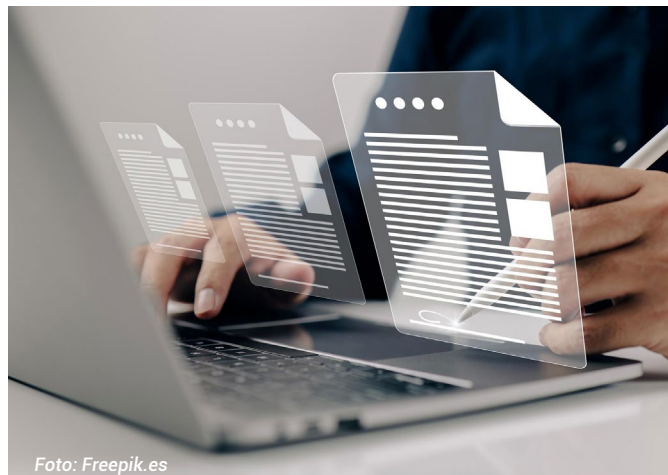


Foto: Freepik.es

proponer preguntas guía para facilitar la argumentación de los comentarios y su posterior análisis.

Asimismo, plantea diseñar y socializar herramientas que permitan identificar e incorporar, en los estudios de diseño regulatorio, los impactos jurídicos, litigiosos, económicos, sociales, distributivos, ambientales e institucionales de las normas, junto con la adaptación de la metodología del análisis de impacto normativo (AIN) para los actos administrativos de carácter general, incorporando criterios de gradualidad y enfoque diferencial según la magnitud del problema regulatorio y las características sectoriales o poblacionales.

El CONPES recomienda igualmente implementar un piloto de cláusulas de expiración condicionadas (sunset clauses), sujetas al cumplimiento de objetivos o condiciones previamente definidas, así como impulsar el uso de sandbox regulatorios y otras herramientas de innovación regulatoria, entre ellas el legal design, el innovation hub, el test bed y demás mecanismos de regtech y supotech.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

La Corte Constitucional evalúa la reducción de barreras notariales y fiscales para la adquisición de vivienda



Foto: Freepik.es

SENTENCIA C-165 DE 2026 DEL 3 DE JUNIO DE 2026. CORTE CONSTITUCIONAL. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Corte Constitucional, mediante la sentencia C-165 de 2026, resolvió la demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11 y 12 de la Ley 2434 de 2024, "vivienda al alcance de todos", que reduce barreras para la adquisición de vivienda mediante créditos hipotecarios y leasing habitacional y promueve el uso de energías limpias.

El demandante planteó cinco cargos: el desconocimiento del deber de análisis de impacto fiscal en la aprobación de varias disposiciones; la vulneración del principio democrático por presunta elusión del debate en la Cámara de Representantes al incorporar los artículos sobre reparto notarial, escrituración y plataformas tecnológicas; el desconocimiento de los principios de consecutividad e identidad flexible respecto del trámite de escrituración; la infracción del principio de unidad de materia por la creación de una falta disciplinaria para notarios; y la vulneración del debido proceso por la indeterminación de dicha falta.

Como cuestión previa, la Corte se declaró inhibida para pronunciarse sobre los artículos 2, 3 y 12 en

relación con el cargo de impacto fiscal, por ineptitud sustantiva de la demanda, al no acreditarse certeza, especificidad o pertinencia en la acusación; los demás cargos fueron declarados aptos.

Sobre el fondo, la Corte concluyó que los artículos 5, 6 y 8 no desconocieron el deber de análisis de impacto fiscal, pues contienen autorizaciones y no órdenes de gasto, de manera que su desarrollo queda sujeto a la disponibilidad presupuestal y al Marco Fiscal de Mediano Plazo. Frente a los artículos 10, 11 y 12, determinó que no se eludió el debate legislativo, en la medida en que en la plenaria de la Cámara se garantizaron la presentación, deliberación y votación de las disposiciones, aun cuando fueron incorporadas mediante proposiciones sustitutivas en el último debate. Asimismo, estableció que el artículo 10, referido al reparto y los términos de escrituración notarial, guarda una proximidad temática clara con los asuntos discutidos a lo largo del trámite y, por tanto, no vulnera los principios de consecutividad e identidad flexible.

En cuanto a la unidad de materia, la Corte sostuvo que la regulación del trámite de escrituración y la creación de una falta disciplinaria para los notarios que incumplan sus términos tienen conexidad

causal, temática y teleológica con el propósito general de la ley de reducir barreras para el acceso a la vivienda, en tanto buscan imprimir celeridad a un trámite que puede convertirse en un obstáculo adicional para los compradores. Finalmente, respecto del debido proceso, concluyó que la expresión que crea la falta disciplinaria no es indeterminada, pues debe interpretarse de manera sistemática con el Estatuto del Notariado y el Código General Disciplinario, que definen la naturaleza de la falta, las sanciones aplicables y los criterios de graduación, sin que ello configure responsabilidad objetiva ni una sanción desproporcionada.

En consecuencia, la Corte declaró exequibles los artículos 5, 6, 8, 10, 11 y 12 de la Ley 2434 de 2024 frente a los cargos examinados, y se inhibió de pronunciarse sobre los artículos 2, 3 y 12 en relación con el cargo de impacto fiscal.



Foto: Freepik.es

SABÍAS QUE...

La SNR impulsa la unificación de criterios para el licenciamiento urbanístico.

COMUNICADO DE PRENSA DEL 30 DE JULIO DE 2026. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (SNR). ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), en alianza con el Colegio Nacional de Curadores Urbanos, lideró el Primer Encuentro Regional "Construyendo el procedimiento ideal para el estudio, trámite y aprobación de las licencias urbanísticas", realizado con la participación de curadores urbanos de Bogotá, Cundinamarca y Boyacá. El encuentro tuvo como propósito avanzar en la definición de metodologías y criterios comunes para la aplicación uniforme de la normativa urbanística, con el fin de reducir los márgenes de interpretación y fortalecer la transparencia, solidez técnica y se-



guridad jurídica de los procedimientos de licenciamiento.

Como resultado del espacio de construcción participativa, los curadores aportaron sus experiencias y conocimientos técnicos para la elaboración de una Guía Técnica del Procedimiento de Licenciamiento, orientada a consolidar un procedimiento administrativo común para el estudio, trámite y aprobación de las licencias urbanísticas. Asimismo, se promovió la identificación de buenas prácticas y la unificación de criterios técnicos y jurídicos, procurando que el procedimiento observe las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables y contribuya a una función de curaduría urbana más ágil, segura y articulada.

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:

Carlos A. Gómez R.



Construyendo MÁS+

