Informe Jurídico Nacional

1054

Desde el 29 de octubre al 4 noviembre de 2026

CAMACOL Construyendo MÁS+ | CAMACOLInforma #Construimos con Usted Estrategia

P-F06-PEJ-01 V.15

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Circular Externa 10002026E4000069 del 1 de octubre de 2026. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Descargar documento

Pág. 2

Pronunciamiento de la SIC frente a la entrega y escrituración de vivienda.

Decreto 1621 del 28 de octubre de 2026. Departamento Nacional de Planeación.

Descargar documento

Pág. 4

Deber de información y entrega de las zonas comunes en proyectos de vivienda desarrollados por etapas.

Concepto jurídico 26-336905 de septiembre de 2026. Superintendencia de Industria y Comercio.

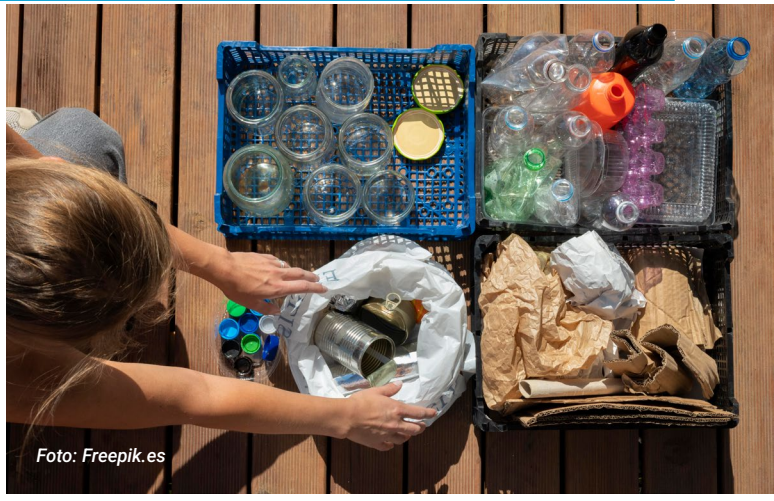
Descargar documento

Pág. 5

PAVCO ARGOS cerámica italia CEMEX prodesa Constructora Bolívar Seguros Bolívar DAVIVIENDA equinorte Fundación Santo Domingo SGS
AMARILO BBVA Banco Caja Social Su banco amigo. Banco de Occidente Itaú Fiduciaria Bogotá ULTRACEM KNAUF HOLCIM Banco Agrario de Colombia

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Imparten orientaciones para la gestión de residuos generados con ocasión de la situación de desastre de carácter nacional.


Foto: Freepik.es

CIRCULAR EXTERNA 10002026E4000069 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2026. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible a través de la Circular Externa 10002026E4000069 de 2026, impartió orientaciones relacionadas con la gestión integral de los residuos generados durante la situación de desastre nacional con el fin de minimizar el riesgo de proliferación de vectores y brotes epidemiológicos asociados al manejo de residuos y el riesgo de deterioro ambiental en los departamentos incluidos en la declaratoria.

Dichas orientaciones se enfocan de manera particular, en los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), los Residuos Peligrosos (RESPEL), incluidos aquellos con riesgo biológico o infeccioso; Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE) y otras corrientes de manejo diferenciado, los residuos sólidos ordinarios y los residuos derivados de alimentos.

En materia de RCD, la Circular dispone que el manejo de los residuos generados por el colapso, la remoción y la demolición de edificaciones deberá realizarse conforme a la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021. En consecuencia, la situación de emergencia no modifica la clasificación de los residuos ni autoriza su entrega, depósito o disposición en lugares no habilitados.

En ese sentido, los municipios y distritos podrán precisar y actualizar las zonas y principales puntos de generación de RCD, conforme avancen las actividades de remoción, así como definir los lugares donde se realizará su clasificación cuando esta no sea posible en el punto de generación. Estos sitios tendrán carácter excepcional, subsidiario y temporal, deberán contar con condiciones de trazabilidad, control ambiental y cierre, y no podrán utilizarse como alternativa de disposición final.

Cuando las condiciones de seguridad lo permitan y resulte operativamente viable, antes de movilizar los residuos, el responsable de la remoción deberá realizar una inspección preliminar orientada a identificar la posible presencia de residuos peligrosos, materiales contaminados con estos, elementos sospechosos de contener asbesto y otras corrientes que requieran manejo diferenciado. Los residuos identificados deberán, en lo posible, separarse desde el origen.

Cuando el grado de mezcla o las condiciones del lugar impidan la separación en el punto de generación, los residuos deberán trasladarse a un área controlada cercana, definida en el marco de la respuesta, donde se clasificarán, como mínimo, en:

- RCD pétreos, tales como concreto, ladrillo, bloque, mortero, cerámica, arenas, gravas y piedra.
- RCD no pétreos aprovechables, como metales, madera, vidrio y plásticos.
- RCD que, por su estado, no puedan ser aprovechados.
- Residuos peligrosos, materiales contaminados, elementos sospechosos de contener asbesto y otras corrientes sujetas a manejo diferenciado.

En todos los escenarios, la Circular establece el siguiente orden de preferencia para su gestión:

- Reúso en la misma intervención, cuando sea técnicamente seguro y compatible con el uso previsto.
- Aprovechamiento en plantas fijas o móviles.
- Entrega a receptores que utilicen los RCD como materia prima, conforme a la normativa aplicable
- Disposición final de la fracción no aprovechable en sitios autorizados para RCD.

En cualquier caso, los RCD no deberán ingresar a rellenos sanitarios ni depositarse en vías, lotes, cauces, rondas hídricas, humedales u otros lugares no habilitados.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

Pronunciamiento de la SIC frente a la entrega y escrituración de vivienda.


Foto: Freepik.es

CONCEPTO JURÍDICO 26-232460 DE JULIO DE 2026. SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. **(DESCARGAR DOCUMENTO).**

Mediante concepto jurídico 26-232460 de 2026, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) precisó el alcance del deber de información que le asiste a los constructores, promotores y vendedores de vivienda frente a las condiciones, requisitos y fechas de escrituración y entrega material de los inmuebles.

En cuanto al deber de información, la entidad precisó que la obligación prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley 1480 de 2011, así como en la Circular Única de la Superintendencia, se extiende a las condiciones, requisitos y fechas previstas para la escrituración y la entrega material del inmueble, tanto en la etapa precontractual como durante la ejecución del contrato.

En consecuencia, el proveedor debe informar de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea las circunstancias que puedan afectar el cronograma inicialmente previsto, así como las razones que justifiquen cualquier modificación de las fechas anunciadas para la suscripción de la escritura pública o la entrega del bien.

Por su parte, la SIC recordó que a través de la Circular Externa 004 del 12 de noviembre de 2024, instruyó a todas las personas naturales y jurídicas que vendan y construyan bienes inmuebles destinados a vivienda, a seguir entre otras las siguientes instrucciones:

- Informar desde la etapa precontractual la fecha estimada de entrega del inmueble y advertir que esta puede variar por fuerza mayor, hecho de un tercero o causas extrañas al productor o proveedor.
- Indicar en la promesa de compraventa la fecha en que se realizará la suscripción de la escritura pública y la entrega del inmueble, conforme al artículo 1611 del Código Civil.
- Comunicar oportunamente al consumidor cualquier modificación de dichas fechas, teniendo en cuenta que las modificaciones unilaterales se encuentran prohibidas por la Ley 1480 de 2011.
- Cuando la prórroga obedezca a causas ajenas y no imputables al constructor o comercializador, informar de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea las razones y la necesidad de la modificación, así como suministrar al consumidor los soportes que justifiquen la prórroga.

Finalmente, reiteró que no le corresponde dirimir situaciones particulares ni pronunciarse sobre el cumplimiento de obligaciones contractuales específicas, toda vez que las controversias derivadas de un presunto incumplimiento de las condiciones bajo las cuales se llevó a cabo la negociación corresponden a la jurisdicción ordinaria y no a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Deber de información y entrega de las zonas comunes en proyectos de vivienda desarrollados por etapas.

CONCEPTO JURÍDICO 26-336905 DE SEPTIEMBRE DE 2026. SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Superintendencia de Industria y Comercio, mediante concepto jurídico, se pronunció sobre los deberes de los constructores frente a la entrega de zonas comunes en proyectos de vivienda ejecutados por etapas, en los que se escrituran y entregan las unidades privadas sin haber entregado las zonas comunes ofrecidas.

Al respecto, señaló que, conforme a la Circular Externa 004 de 2024, el constructor debe informar desde la etapa precontractual que el proyecto se desarrollará por etapas, las zonas comunes que corresponden a cada una y el tiempo estimado para su desarrollo, y que la publicidad, los renders y las maquetas obligan al anunciante y forman parte del contrato, en los términos de los artículos 29 y 30 de la Ley 1480 de 2011. Agregó que la entrega material del bien en forma oportuna hace parte de la garantía legal, por lo que su incumplimiento faculta al consumidor para exigir la entrega o la devolución del precio pagado.

En ese sentido, precisó que no existe un plazo máximo predefinido para la entrega de las zonas comunes, pues este lo determina el cronograma que el constructor informó y pactó para cada etapa, con el límite del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, según el cual los bienes comunes de uso y goce general deben entregarse, a más tardar, al enajenarse el 51 % de los coeficientes de copropiedad.

Finalmente, la SIC concluyó que el constructor no puede diferir indefinidamente la entrega ni limitarla a las zonas que él califique como esenciales, dado que esta calificación corresponde a la ley, y que las cláusulas que sujeten la entrega a plazos indeterminados o a su sola voluntad constituyen una práctica abusiva. Adicionalmente, indicó que el consumidor puede acudir a la acción de protección al consumidor, pero que, al


Foto: Freepik.es

carecer la Superintendencia de competencia para decretar la indemnización de perjuicios en estos casos, esta debe reclamarse ante la jurisdicción ordinaria.

Condiciones para la prestación de vivienda turística en propiedad horizontal.

CONCEPTO JURÍDICO 26-328369 DE SEPTIEMBRE DE 2026. SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), mediante concepto jurídico, abordó la regulación referente al alojamiento turístico de corta estancia, en particular sobre las condiciones para prestar el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, indicó que presta dicho servicio quien arrienda o subarrienda inmuebles por periodos inferiores a treinta días, de manera habitual o como intermediario, y que se presume prestador de servicios turísticos quien arriende más de un inmueble en tales condiciones. En consecuencia, si el alojamiento se pacta por un periodo superior, no se configura vivienda turística ni resulta aplicable el régimen del sector, de modo que el contrato se rige por la normativa de arrendamiento de vivienda urbana, mientras que el contrato de hospedaje constituye un contrato de adhesión de naturaleza mercantil, sujeto al Estatuto del Consumidor.

Frente a los inmuebles en propiedad horizontal, señaló que la prestación del servicio exige, de manera concurrente, la inscripción previa del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, que debe renovarse anualmente, y la autorización expresa del reglamento de propiedad horizontal, documento que determina si una unidad puede destinarse al alquiler turístico. Por ello, cuando falte alguno de estos requisitos, el administrador de la copropiedad debe reportarlo a la Superintendencia, so pena de multa de hasta tres salarios mínimos mensuales, sin perjuicio de las sanciones aplicables al prestador.

Finalmente, la SIC indicó que las plataformas electrónicas que intermedian estos servicios deben exigir la inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo para publicar anuncios o publicidad. De este modo, la entidad recordó que el operador de dichas


Foto: Freepik.es

plataformas responde frente al consumidor por publicidad engañosa, en los términos del artículo 30 del Estatuto del Consumidor.

SABÍAS QUE...

Se habilitó la sede permanente para la prestación del servicio registral en Cali.

COMUNICADO DE PRENSA DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2026. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **(DESCARGAR DOCUMENTO).**

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) confirmó la adecuación de una nueva sede para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicada en la calle 14 # 2-23, en el barrio San Pedro. Esto con el fin de garantizar la continuidad y calidad de los servicios registrales, luego de los graves daños ocasionados por el terremoto del pasado 10 de agosto.



Foto: Freepik.es

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 nlos 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 mecione la fuente.

Presidente Ejecutivo:
Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica
Natalia Robayo Bautista

Investigadores Jurídicos:
Natalia Vanessa García
Estefanía Arroyave
Paula Andrea Quecan

Prácticante Jurídica
Laura Sanabria

Diagramación:
Juan Goyeneche

CAMACOL
Construyendo MÁS+