

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Instrucción Administrativa 001 del 07 de mayo de 2024.

Seguir leyendo

Pág. 2

## Se modificó el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)

Resolución No. 40150 del 03 de mayo de 2024. Ministerio de Minas y Energía.

Seguir leyendo

Pág. 5

## Los procesos de postulación a programas de Vivienda del Gobierno Nacional son gratuitos y sin intermediarios

Comunicado de Prensa 07 de mayo de 2024. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 7



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### SNR imparte instrucciones sobre mecanismos de amparo para compradores de vivienda nueva

#### INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 001 DEL 07 DE MAYO DE 2024. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

La Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Instrucción Administrativa 001 del 07 de mayo de 2024, establece pautas para salvaguardar los derechos de los compradores de vivienda nueva. Esta instrucción se sustenta en la Ley 1796 de 2016, que establece la responsabilidad del constructor o enajenador de vivienda nueva de cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los compradores de vivienda nueva, en las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 Código Civil dentro de los diez (10) años posteriores a la expedición de la certificación técnica de ocupación. El constructor o enajenador de vivienda nueva está obligado a garantizar esta protección a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, según lo establecido por el Gobierno nacional.

Asimismo, esta obligación se extiende a las nuevas unidades de vivienda en proyectos bajo régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual u otros sistemas que generen unidades inmobiliarias para transferencia a terceros, siempre que haya cinco o más unidades habi-



Foto: Freepik.es

tacionales. También se aplica a proyectos de uso mixto respecto a todas las unidades de vivienda mencionadas anteriormente. Excepcionalmente, las personas que construyan viviendas para uso propio y no transfieran ninguna unidad de vivienda durante el período en que se deba garantizar esta protección, quedan exentas de esta obligación, el término se contará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.

Así las cosas, se especifica un régimen de transición para su aplicación, que varía según la ubicación del proyecto de vivienda nueva, así:

1. En los municipios y distritos que conforman las áreas urbanas principales de Bogotá D.C. y Medellín, según lo especificado en el documento CONPES 3819 de 2014, y que incluyen los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del departamento de Cundinamarca; así como Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del de-



partamento de Antioquia, para cuyos proyectos se haya radicado en legal y debida forma o haya obtenido la licencia de construcción para obra nueva después del 31 de diciembre de 2021, aún seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo.

2. Para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las principales aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta, se suspenderá la aplicación hasta el 30 de junio de 2024. Estos municipios y distritos incluyen los siguientes:

AGLOMERACIÓN	MUNICIPIO/DISTRITO
Barranquilla	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana Larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará y Usiacurí.
Bucaramanga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada y Villa Rica.
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná y Villanueva.
Cúcuta	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano y Villa del Rosario.

3. Para los proyectos de vivienda nueva que se encuentren en municipios y distritos que no están incluidos en las principales aglomeraciones urbanas mencionadas anteriormente, se suspende la aplicación hasta el 30 de junio de 2025.
4. Podrán aplicarse voluntariamente por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos que se haya radicado en legal y debida forma o haya obtenido la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en los municipios y distritos mencionados en los numerales 2 y 3 señalados anteriormente, antes de la fecha prevista para la aplicación obligatoria en cada uno de esos lugares.

Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales previamente constituidos en los municipios o distritos mencionados en los numerales 2 o 3 conservarán su validez y seguirán regidos por las disposiciones vigentes en el momento de su creación o contratación.

Además, las suspensiones señaladas en los numerales serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigor de las medidas de protección previstas no será objeto de modificación.

Por otra parte, el cumplimiento de esta medida de amparo por parte del constructor implica una obligación para notarios y registradores de instrumentos públicos, quienes deben:

1. Seguir las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, (Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) referente a la Protección al Comprador de Vivienda Nueva.
2. Es obligatorio para el constructor o enajenador de vivienda nueva establecer los mecanismos de amparo según lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, lo cual debe llevarse a cabo en las siguientes fechas:

AGLOMERACION	MUNICIPIO/DISTRITO	FECHA DE OBLIGATORIEDAD
Bogotá D.C.	Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá	1 de enero de 2022
Medellín	Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta	1 de enero de 2022
B/quilla	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.	1 de julio de 2024
B/manga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.	1 de julio de 2024
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.	1 de julio de 2024
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.	1 de julio de 2024
Cúcuta	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario	1 de julio de 2024
Todos los demás municipios y distritos del país		1 de julio de 2025

- En relación con lo anterior, en las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva de proyectos que estaban obligados a establecer un mecanismo de garantía (es decir, aquellos proyectos de vivienda nueva cuya solicitud de licencia en la modalidad de obra nueva se haya presentado a partir de la fecha mencionada en el numeral segundo anterior), los notarios deberán señalar la información básica del mecanismo de amparo. Esto implica detallar la entidad otorgante, el valor y vigencia. Además, deberán protocolizar el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.
- En el caso de que se haya autorizado la escritura pública de transferencia de vivienda nueva de proyectos que estaban obligados a establecer un mecanismo de garantía, pero en el documento público no se haya incluido la información básica del mecanismo de amparo (como la entidad otorgante, el valor y la vigencia) y/o no se haya adjuntado el documento que demuestre la constitución y el pago del amparo, esto puede corregirse a través de una escritura aclaratoria. En dicha escritura, se debe detallar la información de la garantía y/o adjuntar el documento que demuestre la constitución y el pago del mecanismo de amparo.
- Los Registradores de Instrumentos Públicos deberán abstenerse a inscribir las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva, si estas no incluyen el documento que certifique la constitución y el pago del mecanismo de amparo.

## Se modificó el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)

### RESOLUCIÓN No. 40150 DEL 03 DE MAYO DE 2024. MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA. (DESCARGA DOCUMENTO).

A través de la Resolución No. 40150 del 03 de mayo de 2024, el Ministerio de Minas y Energía (MinMinas) modificó el reglamento técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP), que aplica a las instalaciones de sistemas de iluminación, interior y exterior, incluyendo las de alumbrado público, sean nuevas, expandidas, modernizadas, públicas o privadas, y a los productos utilizados en dichas instalaciones.

Así mismo, el ámbito de aplicación se extiende a las personas naturales o jurídicas que importen, fabriquen, comercialicen, diseñen, construyan, mantengan, certifiquen y ejecuten actividades relacionadas con los productos e instalaciones de sistemas de iluminación.

Así las cosas, la Resolución establece entre otros aspectos, las siguientes disposiciones transitorias:

#### 1. Para productos

A partir de la entrada en vigencia de la Resolución, se podrán otorgar certificados de conformidad de producto, siempre y cuando el organismo emisor cuente con la respectiva acreditación.



Dentro de los quince (15) meses siguientes a partir de la publicación de esta Resolución, se podrán realizar procesos de otorgamiento, seguimiento y renovación de los certificados de conformidad del producto bajo la Resolución anterior, esto es la No. 180540 de 2010. En consecuencia, finalizado este período, los certificados expedidos ya no serán válidos, y se tendrá que dar cumplimiento a lo previsto en la presente Resolución.

La declaración de conformidad del proveedor será válida hasta seis (6) meses después de que se acredite el segundo organismo evaluador de la conformidad con el alcance de la Resolución.

Para luminarias de balizaje en aeropuertos, luces aeronáuticas de superficie, productos usados en telegestión y los productos de iluminación para áreas clasificadas y especiales, empezará a regir el cumplimiento del RETILAP seis (6) meses después de la entrada en vigencia de la Resolución, y transcurridos los seis (6) meses, estos productos deberán cumplir con el Reglamento de la Resolución No. 40150 de 2024.

#### 2. Para las instalaciones

A partir de la entrada en vigencia de esta Resolución para las instalaciones de sistemas de ilumina-



ción señalados en el Reglamento, ya sean nuevas, por expandir y/o modernizar, se deberá indicar en la Declaración de Cumplimiento la fecha de inicio de la construcción del sistema de iluminación o alumbrado público, adjuntando los soportes que lo demuestren (acta de inicio de obra suscrita, y/o contrato de obra) los cuales deben ser verificados por el organismo de inspección que realice el proceso de certificación a las instalaciones que le aplique el dictamen de inspección.

Seis (6) meses después de acreditarse el segundo organismo de inspección, las instalaciones del sistema de iluminación deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento para cada alcance, según lo dispuesto en la Resolución.

Así pues, aquellas instalaciones objeto de certificación cuya fecha de inicio de la etapa constructiva, de acuerdo con la Declaración de Cumplimiento, esté dentro de la vigencia de la Resolución No. 180540 de 2010, podrán continuar con lo estipulado en dicha Resolución.

Para los proyectos de alumbrado público que se encuentran aprobados por el Municipio y/o Distrito mínimos dos (2) años antes de la entrada en vigor de la presente Resolución, y que aún no se encuentren en etapa de ejecución, tendrán un (1) año para el inicio de obra bajo los parámetros de la Resolución No. 180540 de 2010, de lo contrario, tendrán que iniciar desde cero el proceso de diseño de conformidad con los requisitos de la presente Resolución.

### 3. Para personas

La certificación de competencias para inspectores empezará a regir una vez se haya definido el referente normativo o norma sectorial de competencia laboral específica aplicable para el RETILAP por parte de la entidad competente y hasta máximo seis (6) meses después de que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- i) Dos organismos de certificación de personas acreditadas por ONAC, o
- ii) Dos entidades públicas habilitadas por el Ministerio de Trabajo, o
- iii) Un organismo de certificación acreditado por ONAC y una entidad pública habilitada por el Ministerio de Trabajo.

Los requisitos de formación académica en materia de iluminación establecidas en el Reglamento regirán así; para diplomados doce (12) meses y para especialización treinta y seis (36) meses, después de la publicación en el diario oficial. De esta manera, los inspectores tendrán quince (15) meses a partir de la fecha de publicación de la Resolución para la renovación de su acreditación y actualización ante el ONAC.

Finalmente, con la entrada en vigencia de la Resolución No. 40150 de 2024, se derogan las disposiciones relacionadas con el Anexo General de RETILAP expedido mediante la Resolución No. 181331 de 2009.

## SABÍAS QUE...

### Los procesos de postulación a programas de Vivienda del Gobierno Nacional son gratuitos y sin intermediarios



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA 07 DE MAYO DE 2024. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Ministerio de Vivienda enfatizó que programas como Cambia Mi Casa, Mi Casa Ya y Mi Casa en el Campo son gratuitos y no requieren intermediarios ni pagos para acceder a ellos. La Ministra Catalina Velasco Campuzano destacó la importancia de que las familias interesadas no compartan información personal con terceros para participar en estos programas de vivienda del Gobierno Nacional.

Para acceder a estos programas, se debe contar con los siguientes requisitos:

#### Mi Casa Ya:

- El hogar deberá seleccionar la vivienda tipo VIS o VIP de preferencia.
- Acudir al establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria preferido para iniciar el proceso de compra de vivienda.
- Estas entidades realizan una primera validación de requisitos a través de una plataforma operada por el programa. Paso en donde se valida si el

hogar cumple con el requisito de Sisbén IV, esto es, no ser propietario de vivienda y no haber recibido subsidio de vivienda o cobertura anteriormente.

- En caso de cumplir con los requisitos, se gestiona el crédito hipotecario o leasing habitacional, en el establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria.
- Estas entidades cargan la documentación requerida en la plataforma del Ministerio de Vivienda.
- El Ministerio realiza la priorización y asignación del subsidio según los criterios de focalización del programa Mi Casa Ya.

#### Cambia Mi Casa:

- Este programa busca descentralizar la operación y financiación, involucrando a organizaciones sociales y comunitarias.
- Los hogares pueden recibir un beneficio para el mejoramiento de su vivienda de hasta 18 sala-



Foto: Freepik.es

rios mínimos legales vigentes (SMMLV), dependiendo de la ubicación y tipo de intervención que se realice (locativa, estructural y/o modular) y el cual puede ser complementario con los aportes del orden municipal y/o departamental.

- Las convocatorias para aplicar a este subsidio se realizan sin costo a través de entidades territoriales y organizaciones comunitarias.

### **Mi Casa en el Campo:**

No requiere intermediarios ni pagos para acceder a ellos. Las familias interesadas en conocer los requisitos pueden consultar el sitio web: [minvivienda.gov.co](http://minvivienda.gov.co), donde se explican los procedimientos.

## 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:

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

Monica Sierra Avellaneda

### Practicante:

Estefanía Arroyave

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.



Construyendo MÁS+

