

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución No. 2025-003868-6 del 8 de abril de 2025. Superintendencia de Notariado y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### El Fondo Nacional del Ahorro actualizó las tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional.

Resolución No. 031 del 8 de abril del 2025. Fondo Nacional del Ahorro.

[Descargar documento](#)

Pág. 3

### El Fondo Nacional del Ahorro estableció nuevas condiciones financieras de la línea "Crédito Constructor" para proyectos VIS y VIP.

Acuerdo No. 2609 del 4 de abril del 2025. Fondo Nacional del Ahorro.

[Descargar documento](#)

Pág. 5

## NORMATIVA VIGENTE

### Se crean nuevos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

#### RESOLUCIÓN NO. 2025-003868-6 DEL 8 DE ABRIL DE 2025. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

A través de la Resolución No. 2025-003868-6 de 2025, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) ordenó inhabilitar y crear unos códigos de especificación registral que deberá implementar la Oficina de Tecnologías de la Información de la SNR en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, que utilicen el sistema folio magnético y aquellas que funcionen dentro del Sistema de Información Registral (SIR) y el ajuste requerido en el sistema deberá efectuarse dentro del término de quince (15) días calendario.

Así las cosas, quedará inhabilitado el siguiente código y especificación registral:

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
09	OTROS
0933	PREDIO INGRESADO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011

Por su parte, se adoptan los siguientes códigos y especificaciones para la calificación de los actos objeto de inscripción en las ORIP del país, así:

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
01	TRADICIÓN
01022	RESTITUCIÓN MATERIAL DE TERRITORIOS INDÍGENAS
01023	RESTITUCIÓN MATERIAL DE TERRITORIOS PARA COMUNIDADES NEGRAS
04	MEDIDAS CAUTELARES
04011	CONGELAMIENTO DEL AVALUO CATASTRAL
04012	SOLICITUD DE RESTITUCIÓN EN TERRITORIO ÉTNICO



09	OTROS
0983	INGRESO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE
0984	IDENTIDAD REGISTRAL A TERRITORIO ÉTNICO CON PRESUNCIÓN DE BALDIO (NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 150 DEL DECRETO LEY 4633 DE 2011)
0985	MEDIDA DE PROTECCIÓN DE DERECHOS TERRITORIALES ÉTNICOS EN EL MARCO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS (NUMERAL 2 DEL ARTICULO 150 DEL DECRETO LEY 4633 DE 2011)

Finalmente, la normativa rige a partir de la fecha de su expedición.

## El Fondo Nacional del Ahorro actualizó las tasas de interés de las operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional.

### RESOLUCIÓN NO. 031 DEL 8 DE ABRIL DEL 2025. FONDO NACIONAL DEL AHORRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Por medio de la Resolución No. 031 de 2025, el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) actualizó las tasas de interés para las operaciones de crédito de vivienda y de las operaciones de leasing habitacional para la adquisición de vivienda, así como las tasas para compra de cartera y retención para las operaciones de crédito de vivienda. Estableciendo entre otros aspectos, los siguientes:

#### Créditos de vivienda

- Las tasas de interés remuneratorio para afiliados vinculados por cesantías residentes en Colombia o en el exterior, bajo los sistemas de amortización cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por años, amortización constante a capital en UVR y cuota constante en UVR:

INGRESO MENSUAL (SMMLV)		
DESDE	HASTA	TASA UVR +
>0,00	2,00	4,50%
>2,00	4,00	7,00%
>4,00		7,50%

- Las tasas de interés remuneratorio para afiliados vinculados por cesantías residentes en Colombia o en el exterior, bajo los sistemas de amortización cuota constante en pesos y amorti-



zación constante a capital en pesos, serán:

INGRESO MENSUAL (SMMLV)		
DESDE	HASTA	TASA E.A
>0,00	2,00	10,00%
>2,00	4,00	12,50%
>4,00		13,00%

- Las tasas de interés remuneratorio para los afiliados vinculados por Ahorro Voluntario Contractual (AVC) residentes en Colombia o en el exterior, bajo los sistemas de amortización cuota decreciente mensualmente en UVR y cuota constante en UVR, tanto para los trabajadores clasificados como dependientes y subordinados, así como para los trabajadores independientes, serán las que se presentan a continuación:

INGRESO MENSUAL (SMMLV)		
DESDE	HASTA	TASA UVR +
>0,00	2,00	7,00%
>2,00	4,00	7,50%
>4,00		8,50%

- Las tasas de interés remuneratorio para los afiliados vinculados por AVC residentes en Colombia o en el exterior, bajo los sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos, tanto para

los trabajadores clasificados como dependientes y subordinados, así como para los trabajadores independientes, serán las que se presentan a continuación:

INGRESO MENSUAL (SMMLV)		
DESDE	HASTA	TASA E.A.
>0,00	2,00	11,00%
>2,00	4,00	13,00%
>4,00		14,00%

Por su parte, en caso de mora en los créditos o leasing habitacional, el deudor o locatario, deberá pagar una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, sin exceder una y media veces del interés remuneratorio pactado. El interés moratorio se cobrará sobre las cuotas o cánones vencidos a partir del día siguiente al vencimiento de la respectiva cuota o canon.

Así mismo, se fijaron las siguientes tasas de interés remuneratorio para la compra de cartera, así como para retención, de los afiliados por cesantías o AVC.

MONEDA	TASA UNICA
UVR	UVR + 6,70%

MONEDA	TASA UNICA E.A. %
PESOS	11,50%

## Leasing habitacional

- Las tasas de interés remuneratorio para afiliados vinculados por cesantías, bajo los sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos, serán:

INGRESO MENSUAL (SMMLV)		
DESDE	HASTA	TASA E.A.
>0,00	2,00	9,50%
>2,00	4,00	12,00%
>4,00		12,50%

- Las tasas de interés remuneratorio para los afi-

liados vinculados por AVC, bajo los sistemas de amortización cuota constante en pesos y amortización constante a capital en pesos, tanto para los trabajadores clasificados como dependientes y subordinados, así como para los trabajadores independientes, serán las que se presentan a continuación:

DESDE	HASTA	TASA E.A.
>0,00	2,00	10,50%
>2,00	4,00	12,50%
>4,00		13,50%

Por otro lado, los intereses de mora en el pago de uno o más cánones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en el contrato, el locatario vinculado mediante cesantías o por AVC pagará a la entidad una tasa equivalente a la máxima legalmente autorizada, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.

Adicionalmente, se establecieron las siguientes tasas de carácter especial:

- Tasa para generación FNA.** A los afiliados que cumplan con las condiciones definidas en la Resolución, se les otorgará una tasa de interés inferior en 50 puntos básicos respecto a las carteras vigentes.

- Tasa preferencial para créditos de vivienda VIP-UVR.** Se aplicará una tasa de UVR +0%, a los afiliados que cumplan entre otros requisitos con: (i) ser afiliado vinculado a través de Cesantías o AVC que de manera individual o conjunta devenguen hasta 2 SMMLV; (ii) la destinación del crédito será para la adquisición de vivienda nueva tipo VIP; (iii) el crédito deberá liquidarse en los sistemas de amortización en UVR; (iv) no aplica para la finalidad de compra de cartera; (v) el LTV máximo será del 90%.

- Beneficio en tasa para docentes afiliados al Fondo Nacional de Prestaciones Sociales del Magisterio (FOMAG):** Se aplicará una tasa de interés inferior en 50 puntos básicos respecto a las tasas de cartelera vigente para los afiliados



por AVC como trabajadores dependientes y subordinados, siempre que cumplan en el momento de la aprobación del crédito con las siguientes condiciones: (i) estar afiliado por AVC al FNA; (ii) estar afiliado al FOMAG; (iii) Si la solicitud es individual con deudor solidario no afiliado, el deudor principal debe estar afiliado por AVC y estar afiliado al FOMAG; (iv) Si la solicitud es conjunta los dos afiliados deben estar afiliados por AVC y estar afiliados al FOMAG.

En todo caso, los beneficios en tasa otorgados por la entidad serán excluyentes, en consecuencia, un afiliado solamente podrá aplicar a uno de ellos.

## El Fondo Nacional del Ahorro estableció nuevas condiciones financieras de la línea “Crédito Constructor” para proyectos VIS y VIP.



Foto: Freepik.es

### ACUERDO NO. 2609 DEL 4 DE ABRIL DEL 2025. FONDO NACIONAL DEL AHORRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Bajo el Acuerdo No. 2609 de 2025, el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) estableció las condiciones financieras aplicables a la línea de financiamiento “Crédito Constructor” (Constructor Tradicional Vivienda Nueva y Terminación) para la construcción de vivienda nueva, proyectos de vivienda VIP Y VIS otorgados por la entidad.

De esta manera, el FNA podrá financiar hasta el 70% de los costos del proyecto y de hasta el 80% para los sujetos de crédito que presenten un puntaje crediticio superior a 716 en el modelo Creditvisión (CV) de Transunión. En todo caso, el monto de financiación no podrá superar los ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y cinco millones de pesos (\$83.475.000.000).

Así, la tasa de interés de la línea de crédito se deter-

minará con base en los siguientes parámetros: (i) para los créditos por Unidad de Valor Real (UVR) destinados a financiar proyectos VIS, la tasa mínima será de 6,5 puntos porcentuales, adicionales a la UVR; (ii) para los créditos en pesos, la tasa mínima será de 6,5 puntos porcentuales adicionales a la variación de la UVR de los últimos doce (12) meses, al momento de cada desembolso; (iii) la tasa máxima para los créditos destinados a financiar proyectos VIS, será la que defina la Junta Directiva del Banco de la Republica.

En todo caso, las tasas de interés estarán sujetas al cumplimiento del porcentaje de preventas en favor de los afiliados al FNA y se otorgarán beneficios a los proyectos de crédito constructor que cuenten con certificación de sostenibilidad avalada en Colombia (EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE y BREEAM), que en ningún caso será inferior a la tasa mínima de UVR + 6,5%.

En ese sentido, la política de “Crédito Constructor”

establece entre otros los siguientes criterios:

- **Aprobación de la tasa.** El Comité Nacional de crédito Constructor recomendará la tasa de interés para las solicitudes iniciales de la línea de financiamiento, así como las solicitudes de ampliación del cupo o de plazo, teniendo en cuenta el perfilamiento de cada cliente.
- **Pago de intereses.** Los intereses remuneratorios se causarán en modalidad vencida, cada tres meses a partir del primer desembolso y se pagarán al finalizar cada trimestre contado a partir de la fecha del desembolso. Para los próximos desembolsos, los intereses se causarán desde la fecha del desembolso hasta el siguiente vencimiento determinado por el primer desembolso, momento en el cual seguirán causándose por trimestres completos.
- **Plazo para el pago de la obligación.** Corresponderá al período para la construcción del proyecto inmobiliario, adicional a seis (6) meses para las ventas, contados a partir del primer desembolso del crédito. Sin embargo, el plazo máximo será de veinticuatro (24) meses desde el primer desembolso, durante el cual se deberá efectuar el pago del “Crédito Constructor”.
- **Interés de mora.** En caso de incumplimiento frente al pago del capital y/o de los intereses, se causará interés de mora sobre el saldo del capital de la obligación, calculados a una tasa de 1,5 veces del interés remuneratorio pactado, durante el período de mora. De igual forma, aplicará a las operaciones de crédito constructor desembolsadas desde el 1 de junio de 2024, que se encuentren vigentes a la fecha de expedición del Acuerdo No. 2609 de 2025.

Por lo anterior, el Acuerdo No. 2609 de 2025 rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Acuerdo No. 2604 de 2025 emitido por la entidad.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Se precisaron aspectos relacionados con el impuesto de timbre en los contratos de ejecución sucesiva.



Foto: Freepik.es

#### CONCEPTO NO. 495 DEL 4 DE ABRIL DEL 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante el concepto No. 495 de 2025, la Subdirección de Normativa y Doctrina de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), precisó algunos aspectos relacionados con la aplicación del impuesto de timbre en los contratos de ejecución sucesiva.

Así las cosas, sostuvo que la base gravable del impuesto de timbre en contratos de ejecución sucesiva con duración definida corresponde a la cuantía del documento, esto es, el valor total de los pagos que deban realizarse durante su vigencia; mientras que, en los contratos de cuantía indeterminada, el impuesto se causará sobre cada uno de los pagos o abonos en cuenta que se efectúen en virtud del documento o contrato, mientras se encuentre vigente, si con posterioridad al otorgamiento o emisión del documento, la cuantía del acto pasa a ser determinada, deberá ajustarse el impuesto a cargo.

De igual forma, la base gravable del impuesto de timbre está compuesta por todas las obligaciones sobre las que se haga constar su constitución, existencia, modificación o extinción, en el respectivo documento sobre el cual se den los demás presupuestos del hecho generador, sin perjuicio de las reglas especiales para la determinación de su cuantía.

Por otro lado, la Subdirección aclara que, en los contratos de ejecución sucesiva, con cuantía determinada y duración definida, cuyos documentos fueron otorgados o suscritos con anterioridad al 22 de febrero de 2025, la base gravable es el total de los pagos periódicos que se deban realizar durante su vigencia, y la tarifa será del cero por ciento (0%), es decir, la vigente al momento de la ocurrencia del hecho generador. Si el contrato se prorroga con posterioridad al 22 de febrero de 2025 y antes del 1 de enero de 2026, la tarifa aplicable será del uno por ciento (1%) sobre las obligaciones contenidas en el documento en que se haga constar dicha prórroga.

Adicionalmente, frente a la declaración y pago del impuesto de timbre, la entidad señala que tratándose de contratos de ejecución sucesiva, como en el caso de los contratos de arrendamiento, el interesado deberá verificar si la cuantía de la actuación es determinada o indeterminada, para efectos de establecer si el impuesto se causa en la misma fecha de celebración del contrato, o sobre cada uno de los pagos o abonos en cuenta realizados en su vigencia, siendo así, los agentes de retención del impuesto de timbre deberán realizar la presentación y pago de la declaración sobre el impuesto que se haya causado en el respectivo periodo mensual, la cual deberá llevarse a cabo en los plazos y condiciones establecidas en el artículo 1.6.1.13.2.33. del Decreto Único Reglamentario (DUR) No. 1625 de 2016, en los formularios establecidos por la DIAN para el efecto.

Finalmente, las modificaciones que aumenten el valor de la cuantía de las obligaciones que se hayan hecho constar en el documento o instrumento sobre el cual se haya pagado el impuesto de timbre, conlleven el ajuste del impuesto. Si tales modificaciones dan lugar a un menor valor de la obligación, no habrá lugar a un ajuste del impuesto, de conformidad con el artículo 1.4.1.4.2. del DUR No. 1625 de 2016.

## La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció sobre la aplicación de la tarifa del impuesto de timbre en los contratos de cuantía indeterminada.



Foto: Freepik.es

### CONCEPTO NO. 100202208-0493 DEL 24 DE MARZO DEL 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES ([DESCARGA DOCUMENTO](#)).

La Subdirección de Normativa y Doctrina de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), mediante concepto No. 100202208-0493 de 2025, se pronunció sobre una petición de reconsideración del problema jurídico No. 3 del concepto No. 002687-303 del 5 de marzo de 2025 emitido por la entidad, frente a la tarifa del impuesto de timbre en los contratos de cuantía indeterminada.

Al respecto, la Subdirección destacó la variación de la tarifa del impuesto de timbre durante los últimos 27 años, a través de los diversos pronunciamientos doctrinales de la DIAN y jurisprudenciales del Consejo de Estado, en lo referente a la aplicación de la tarifa en los contratos de cuantía indeterminada.

Para el efecto, precisó que mediante la Ley 488 de 1998 la tarifa del impuesto de timbre aumentó del 1% al 1,5% frente a lo cual el Consejo de Estado en el año 2000, manifestó que la tarifa aplicable en los contratos con cuantía indeterminada debía ser la vigente al momento en que se perfeccionó el hecho generador y no aquella establecida con posterioridad.

Por otro lado, señaló que a través de la Ley 1111 de 2006 se redujo la tarifa de impuesto de timbre nacional de manera progresiva de acuerdo con la modificación introducida al parágrafo 2 del artículo 519 del Estatuto tributario, medida que fue objeto de análisis por parte del Consejo de Estado en sentencia del año 2011, en la cual concluyó que la tarifa aplicable en contratos de cuantía indeterminada es la vigente en la fecha de cada pago o abono en cuenta y la reducción progresiva de la tarifa debía aplicarse también a los pagos efectuados en vigencias posteriores, incluso si el contrato había sido suscrito antes de la entrada en vigor de dicha ley.

Ahora bien, con la entrada en vigencia del Decreto 0175 del 14 de febrero de 2025, el Gobierno Nacional modificó la tarifa del impuesto de timbre nacional del 0% al 1% hasta el 31 de diciembre de 2025, es decir, que a partir del 1 de enero de 2026 la tarifa del impuesto de timbre vuelve a ser del 0% conforme a lo previsto en la Ley 1111 de 2006.

Bajo ese marco, la entidad reconsideró la tesis jurídica No. 3 del concepto emitido el 5 de marzo de 2025 y, en su lugar; determinó que en los contratos o actos de cuantía indeterminada suscritos, otorgados o aceptados antes del 22 de febrero de 2025,



la tarifa del impuesto de timbre aplicable a cada pago o abono en cuenta derivado del acto o contrato será del 0%; mientras que en los contratos suscritos, otorgados o aceptados a partir del 22 de febrero de 2025 la tarifa del impuesto de timbre aplicable será: (i) del 1% sobre cada pago o abono en cuenta derivado del acto o contrato hasta el 31 de diciembre de 2025; (ii) y del 0% sobre cada pago o abono en cuenta derivado del contrato a partir del 1 de enero de 2026.

## SABÍAS QUE...

### FONVIVIENDA otorgó subsidios para la adquisición de Vivienda VIP a hogares que se encontraban en estado de Preasignación.



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 10 DE ABRIL DEL 2025. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. [\(DESCARGA DOCUMENTO\)](#).

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) informó que, en el marco del esquema de Preasignación de Subsidios, adoptado por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), se expidió la Resolución No. 107 del 2025, a través de la cual se otorgaron mil novecientos dos (1.902) subsidios familiares para adquisición de vivienda nueva a hogares preasignados vinculados a proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Al respecto, la cartera ministerial destacó que, del total de estos subsidios, 1.015 (53,0 %) se asignaron en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 y 228 (12,0%) a

hogares en los que al menos uno de sus integrantes es víctima del conflicto armado.

Finalmente, el MVCT indicó que frente a los hogares actualmente en estado “interesado – cumple”, la plataforma de postulación para Subsidios Familiares de Vivienda se encuentra inhabilitada, por limitaciones presupuestales y compromisos vigentes del proyecto de inversión, y aclara que dicho estado no implica un derecho adquirido al subsidio, por lo que invita a los hogares a explorar otras alternativas de financiación.

## 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

### Practicante:

Juan Diego Chávez

### Diagramación:

Juliana Puerta Suárez



Construyendo MÁS VERDE