

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Decreto 0462 del 22 de abril de 2025. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Se modificó la Resolución que define los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adoptó nueva guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

Resolución 0194 de 11 de abril de 2025. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Descargar documento](#)

Pág.5

### Se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural.

Resolución 0099 de 04 de abril de 2025. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Descargar documento](#)

Pág.10

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

### Implementación de la política de catastro multipropósito en territorios y territorialidades indígenas.



Foto: Freepik.es

#### **DECRETO 0462 DEL 22 DE ABRIL DE 2025. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (DESCARGA DOCUMENTO).**

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística expide el Decreto 0462 del 22 de abril de 2025 el cual tiene por objeto crear e implementar mecanismos y disposiciones especiales para la gestión catastral multipropósito en territorios y territorialidades indígenas, con el fin de preservar el ordenamiento natural, proveer insumos de ordenamiento territorial propio, seguridad jurídica y protección de la integridad física y cultural de estos territorios.

De tal forma, el ámbito de aplicación incluye todos los territorios y territorialidades indígenas formalizadas o no formalizadas; así se consideran los siguientes:

- ✓ Territorios ancestrales y/o tradicionales de acuerdo con mandatos propios.
- ✓ Resguardos indígenas.
- ✓ Los territorios donde se adelantan procedimientos agrarios indígenas con solicitud radicada ante la autoridad de tierras.
- ✓ Los territorios registrados o no por el Ministerio del Interior.
- ✓ Las tierras adquiridas por el Instituto Colombiano para la Reforma Agraria INCORA, INCODER o ANT.
- ✓ Predios provenientes del Fondo Nacional Agrario entregados y no titulados, y aquellos en proceso de

entrega.

- ✓ Predios y territorios indígenas adquiridas a título con recursos propios, por entidades públicas, privadas o con recursos cooperación internacional.
- ✓ Tierras de reservas indígenas legalmente constituida y delimitadas por el INCORA.
- ✓ Predios ubicados en áreas no municipalizadas.
- ✓ Territorios con solicitud de protección y restitución de derechos territoriales de pueblos indígenas.
- ✓ Territorios identificados o en proceso de delimitación en decisiones judiciales, autos, medidas cautelares y sentencias.
- ✓ Predios ocupados por terceros o privados dentro de resguardos indígenas y resguardos de origen colonial o republicano.
- ✓ Tierras ocupadas o poseídas de manera exclusiva y tradicional por pueblos o comunidades indígenas en ejercicio de su gobierno propio.
- ✓ Predios colindantes de tierras indígenas que registren como baldíos.
- ✓ Territorios fronterizos que hacen parte de territorialidades indígenas, ubicados en el territorio nacional.
- ✓ Predios donde habitan comunidades indígenas y que han sido entregados en comodato por entidades territoriales.

El alcance de la normativa se establece como la construcción de mecanismos y disposiciones especiales

para la gestión catastral multipropósito en territorios y territorialidades de los pueblos indígenas que contengan sus capas parcelarias y no parcelarias, para permitir la interoperabilidad de la información disponible sobre los territorios y la reglamentación catastral vigente. No obstante, lo dispuesto en el decreto, este no crea, modifica, ni extingue derechos de propiedad relacionados con los territorios y territorialidades indígenas. Así mismo, la normativa desarrolla los siguientes conceptos:

- ✓ **Garantías:** Se respetará y reconocerá el derecho de la objeción cultural en los términos del Acuerdo Final, así mismo se respetará la relación espiritual que mantienen los pueblos indígenas con sus territorios y ocupación histórica; por otro lado, en el marco de la prestación del servicio público catastral se garantizará la adopción de las medidas que se requieran para evitar la materialización de riesgos que puedan amenazar la existencia e integridad física de estos pueblos, por lo que para la operación catastral, los gestores catastrales al registrar la información catastral reconocerán medidas de precaución. Igualmente, se garantizará la participación real, activa y efectiva de estos pueblos, por parte de las distintas entidades del Estado con competencia en materia de desarrollo, ejecución y seguimiento de la gestión y operación catastral multipropósito.
- ✓ **Gratuidad:** Los pueblos indígenas, la Comisión Nacional de Territorios Indígenas (CNTI) y demás instituciones indígenas tendrán acceso gratuito a la información levantada en el marco de la gestión catastral.
- ✓ **Territorios fronterizos:** De acuerdo con la Constitución Política y el Convenio 169 de la OIT, para los territorios que tengan la condición de fronterizos, se tendrá en cuenta esta especial circunstancia con el fin de que el IGAC valore y realice los ajustes normativos y técnicos necesarios.
- ✓ **Multilingüismo y toponimia:** Todas las instituciones e intervinientes deben respetar, proteger y garantizar este derecho a los pueblos, sirviéndose de intérpretes reconocidos por el respectivo pueblo o comunidad indígena.
- ✓ **Revisión y validación de la información catastral vigente:** Con el fin de realizar la revisión y el trámite

catastral correspondiente para obtener la modificación y/o corrección de la información vigente en las bases catastrales, se crearán mesas técnicas de revisión y validación conformadas por la institucionalidad indígena y las instituciones con competencia en la gestión catastral.

## CATASTRO MULTIPROPÓSITO EN TERRITORIOS Y TERRITORIALIDADES INDÍGENAS.

- ✓ **Gestores catastrales en territorios indígenas:** Los territorios una vez conformados como entidades territoriales, en ejercicio de su autonomía podrán optar de manera voluntaria para habilitarse como gestores catastrales de carácter especial.
- ✓ **Operadores catastrales en territorios y territorialidades indígenas:** Para el desarrollo operativo de levantamiento de información catastral, se contará con operadores catastrales indígenas, regulados por el Decreto 2333 de 2014 y Decreto 1071 de 2015. Así, el gestor catastral contratará de manera directa a los operadores catastrales indígenas que cumplan con las condiciones definidas por la autoridad catastral; y en los territorios no formalizados se tendrá una operación catastral con enfoque intercultural.
- ✓ **Interrelación Catastro - Registro:** Los predios de estos territorios que se encuentren registrados en el Registro de Instrumentos Públicos deberán tener la correspondencia en la información catastral, garantizando así la interrelación a través del Número Único Predial (NUPRE).
- ✓ **Difusión del proceso de concertación:** El IGAC como autoridad catastral y como gestor catastral prevalente informará a todos los gestores catastrales los resultados de los procesos de concertación de manera que el modelo de aplicación sea implementado por los todos los gestores catastrales.

## DE LA OPERACIÓN CATASTRAL.

- ✓ **Identificación de modalidades de territorios y territorialidad indígena:** Con el fin de generar estrategias previas, concertadas, idóneas, pertinentes y adecuadas, los gestores catastrales identificarán los territorios, garantizando que no se afecten los derechos territoriales indígenas.

✓ **Inscripción en la base catastral:** El gestor catastral deberá inscribir en la base catastral a la comunidad o pueblo indígena respectivo que acredite la calidad de propietario, poseedor u ocupante.

✓ **Modelo de aplicación para territorios y territorialidades indígenas:** A partir del modelo extendido catastral registro LADM\_COL, se creará un modelo de aplicación LADM\_COL para los predios que correspondan o coincidan con estos territorios, los cuales se inscribirán en las bases catastrales, cuando aplique.

✓ **Actos administrativos de formalización sin registrar:** Los actos administrativos de formalización de territorios indígenas que aún no han sido debidamente registrados serán clasificados como propiedad colectiva en el modelo extendido los territorios y territorialidades de los pueblos indígenas en reconocimiento de la existencia legal de dicho título.

✓ **Instrumento operativo:** Con el fin de brindar los lineamientos operativos para realizar la gestión catastral en estos territorios, el IGAC adoptará el instrumento operativo concertado y protocolizado en la Mesa Permanente de Concertación -MPC ampliada con la CNTI.

## SISTEMA PROPIO DE INFORMACIÓN.

✓ **Articulación de la política de catastro multipropósito con otras políticas:** Toda la información relacionada con la política de catastro multipropósito de territorios y territorialidades indígenas, deberá administrarse, consultarse y utilizarse bajo los principios de eficacia y eficiencia del sector administrativo, así como los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación de las entidades para que se optimicen los procedimientos de protección a territorios ancestrales y entrega de títulos de propiedad colectiva a los pueblos indígenas.

## MODELO EXTENDIDO LADM\_COL TERRITORIOS Y TERRITORIALIDADES INDÍGENAS.

✓ **Modelo extendido para la gestión catastral en territorios y territorialidades indígenas:** Se diseñará e implementará un modelo extendido y los modelos de aplicación para territorios a partir del modelo núcleo LADM\_COL, el cual deberá permitir la inter-

perabilidad de la información de otros sistemas de información de estos territorios.

✓ **Presupuesto para la construcción de los modelos de extendidos y de aplicación:** En el marco de la implementación del catastro multipropósito en estos territorios, el IGAC destinará recursos que garanticen la construcción de los modelos extendidos y de aplicación.

## ARTICULACIÓN ENTRE CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL.

La información obtenida durante la implementación del catastro multipropósito podrá servir de insumo para los procedimientos de acceso, dotación y seguridad jurídica de estos territorios a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) en el marco del ordenamiento social de la propiedad rural.

## ADECUACIÓN INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN EN OTRAS INSTANCIAS.

El decreto establece que en el marco de la implementación del catastro multipropósito en estos territorios, en un lapso no superior a un año desde la expedición de la normativa, el IGAC deberá crear una dependencia MECANISMOS DE FINANCIACIÓN Y COMUNICACIÓN. asuntos misionales relacionados con estos territorios; así mismo la Superintendencia de Notariado y Registro igualmente en un lapso no superior a un año desde la expedición del decreto, deberá desarrollar las modificaciones normativas e institucionales que se requieran para ajustar sus funciones y competencias con lo cual se cuente con condiciones institucionales idóneas para orientar y coordinar los asuntos misionales.

## MECANISMOS DE FINANCIACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Para garantizar la implementación, idoneidad y adecuación de la política de catastro multipropósito, el gobierno nacional apropiará los recursos fiscales necesarios, atendiendo a lo dispuesto en el marco de gasto de mediano plazo del sector y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal.

## SEGUIMIENTO

Se creará la Comisión de Seguimiento y Monitoreo de la normativa, la cual tendrá como función primordial hacer un seguimiento al proceso de diseño, implementación, ejecución y cumplimiento.

Finalmente, se establece que la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) deberá vigilar la gestión catastral multipropósito con relación a los territorios de los pueblos indígenas.

## Se modificó la Resolución que define los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adoptó nueva guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.



### RESOLUCIÓN 0194 DE 11 DE ABRIL DE 2025. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 0194 de 11 de abril de 2025 modificó los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, adoptó la nueva guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones y sustituyó la Resolución 0549 del 2015. En ese sentido, la normativa tiene el objetivo de establecer los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía en las nuevas edificaciones. De esta manera, se definen los siguientes términos para aplicación:

- **Construcción sostenible:** Es el conjunto medidas pasivas y activas, en diseño y construcción de edificaciones, que permiten alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y ejercer responsabilidad ambiental y social.
- **Edificación:** es toda construcción pública o privada de acuerdo con la siguiente escala.

Tipo de edificación	Escala
Vivienda No VIS Unifamiliar	Todas.
Vivienda No VIS Multifamiliar	
Vivienda VIS Unifamiliar	Todas.
Vivienda VIS Multifamiliar	
Vivienda VIP Unifamiliar	Todas.
Vivienda VIP Multifamiliar	
Centro Comercial hasta 5000m <sup>2</sup>	Área total construida hasta 5000 m <sup>2</sup> . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Centro Comercial > 5000m <sup>2</sup>	Área total construida mayor a 5000 m <sup>2</sup> . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Oficinas hasta 1000m <sup>2</sup>	Área total construida hasta 1000 m <sup>2</sup> . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Oficinas > 1000m <sup>2</sup>	Área total construida mayor a 1000 m <sup>2</sup> . Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
Hotel hasta 3 estrellas	Todos los hoteles hasta de 3 estrellas.
Hotel 4 y 5 estrellas	Todos los hoteles entre 4 y 5 estrellas.
Centros Educativo Básica	Todas las edificaciones de educación básica.
Centros Educativo Profesional	Todas las edificaciones de educación profesional.
Hospital de 1er y 2do nivel	Todos los hospitales de primer y segundo nivel. Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.

Hospital de 3er y 4to nivel	Todos los hospitales de tercer y cuarto nivel. Para el cálculo no se incluyen las zonas destinadas a estacionamientos.
<p><b>Nota 1:</b> Para establecer las categorías de hoteles se deberá dar aplicación a los lineamientos de categorización establecidos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 006 I actualización 2009.</p> <p><b>Nota 2:</b> Para establecer las categorías de hospitales se deberá dar aplicación de los lineamientos de categorización establecidos en el capítulo 3, del título 3 de la parte 1 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario 780 del 2016, así como aquellas normas que actualicen, adicionen o modifiquen estas disposiciones.</p> <p><b>Nota 3:</b> En tal caso que proyecto presente más de un uso deberá seleccionar aquel que represente el uso mayoritario del proyecto. Lo anterior, para efectos del cumplimiento de metas de ahorro de agua y energía.</p>	

- **Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones:** Es el documento que adopta las medidas de implementación, pasivas y activas, para alcanzar el cumplimiento de los porcentajes de ahorro mínimos establecidos en la presente norma.
- **Medidas activas:** Comprenden el uso de sistemas mecánicos y/o eléctricos para crear condiciones de confort al interior de las edificaciones, tales como calderas y aire acondicionado, ventilación mecánica, iluminación eléctrica. Así, se incluyen entre otras medidas activas: i) iluminación natural, luz del día y su respectivo control, ii) calefacción, ventilación y aire acondicionado y iii) potencia eléctrica como los sistemas de aire exterior dedicado.
- **Medidas pasivas:** Son aquellas que se incorporan en el diseño arquitectónico de las edificaciones y dependen por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética, estas medidas consideran entre otras, el clima, localización, paisaje, orientación, forma, protección solar, selección de materiales, masa térmica, aislamiento, diseño interior y la ubicación de las aperturas para el manejo del acceso solar, luz natural y ventilación.
- **Porcentajes de ahorro:** Corresponde a la proporción del consumo de agua y energía que se pretende disminuir en las edificaciones, mediante la implementación de medidas activas y pasivas en el diseño y construcción.

## ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.

Las medidas de construcción sostenible serán de aplicación obligatoria en las edificaciones que sean cons-

truidas en virtud de las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, solicitadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la resolución y teniendo en cuenta el régimen de transición por la misma. Así mismo, el cumplimiento de los porcentajes de ahorro de agua y energía se exigirá de acuerdo con la categoría del municipio o distrito y tamaño del proyecto a desarrollar. En esos términos, el régimen de transición aplicable será el siguiente:

- Seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la Resolución 0194 de 2025, se aplicarán los porcentajes de ahorro en agua y energía para todos los municipios y/o distritos, exceptuando tipologías VIS y VIP.
- Doce (12) meses a partir de la entrada en vigencia de la Resolución 0194 de 2025, se aplicará también para proyectos VIS y VIP cuya área sea superior o igual a 5000 m<sup>2</sup> ubicados en municipios y/o distritos de categoría especial, 1 y 2.
- Dieciocho (18) meses a partir de la entrada en vigencia de la Resolución 0194 de 2025, se aplicará también para proyectos VIS y VIP cuya área sea superior o igual a 2000 m<sup>2</sup> que se ubiquen en municipios y/o distritos de categoría especial, 1 y 2.
- Veinticuatro (24) meses a partir de la entrada en vigencia de la Resolución 0194 de 2025, se aplicará también para proyectos VIS y VIP cuya área sea superior o igual a 5000 m<sup>2</sup> que se ubiquen en las demás categorías de municipios y/o distritos.

Respecto de las solicitudes de modificación, revalidación y prorrogas de licencias vigentes, estas se resolverán con fundamento en la norma vigente al momento de la expedición de la respectiva licencia de construcción. De igual forma, a las solicitudes de licencias de construcción que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia de la presente modificación, se aplicará la norma vigente al momento de su radicación.

Así mismo, las medidas podrán aplicarse de manera voluntaria por parte del constructor, antes de la obligatoriedad de estas. Y las edificaciones existentes a la entrada en vigencia de la resolución, podrán ser ajustadas a las medidas previstas en la misma, de manera voluntaria, previa obtención de licencia urbanística de construcción en alguna de las modalidades, diferente

a obra nueva.

## APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS Y SU ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA.

Con el fin de realizar una correcta identificación y aplicación de las medidas indicativas para alcanzar los porcentajes de ahorro en agua y energía, se utilizará el Mapa de Clasificación del Clima en Colombia según la Temperatura y la Humedad Relativa y el listado de municipios, elaborado por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (IDEAM).

En el caso que el predio se encuentre en una zona climática distinta a la que le fue asignada, y que de lugar a alcanzar porcentajes de ahorro diferentes, el constructor responsable lo señalará en el Formulario Único Nacional de Licencias Urbanísticas.

## PORCENTAJES MÍNIMOS DE AHORRO EN AGUA Y ENERGÍA.

Los porcentajes de ahorro en agua y energía mínimos obligatorios se establecen a continuación:

Porcentajes mínimos de ahorro en consumos de energía.				
Metas de energía respecto a la línea base	Porcentaje (%) mínimo de ahorro			
	Frío	Templado	Cálido Seco	Cálido Húmedo
Vivienda No VIS Unifamiliar	15	20	20	20
Vivienda No VIS Multifamiliar	15	20	20	20
Vivienda VIS Unifamiliar	15	15	15	15
Vivienda VIS Multifamiliar	10	10	10	10
Vivienda VIP Unifamiliar	10	15	15	15
Vivienda VIP Multifamiliar	5	10	10	10
Centro Comercial hasta 5000m <sup>2</sup>	15	20	20	20
Centro Comercial > 5000m <sup>2</sup>	10	15	15	10
Oficinas hasta 1000m <sup>2</sup>	15	20	20	15
Oficinas > 1000m <sup>2</sup>	15	15	15	15
Hotel hasta 3 estrellas	15	20	20	20
Hotel 4 y 5 estrellas	10	15	15	15
Centro Educativo Básica	10	10	15	15
Hospital de 1er y 2do nivel	20	20	20	20
Hospital de 3er y 4to nivel	15	15	15	15

Porcentajes mínimos de ahorro en consumos de agua				
Metas de agua respecto a la línea base	Porcentaje (%) mínimo de ahorro			
	Frío	Templado	Cálido Seco	Cálido Húmedo
Vivienda No VIS Unifamiliar	25	25	20	20
Vivienda No VIS Multifamiliar	25	25	20	20
Vivienda VIS Unifamiliar	15	15	15	15
Vivienda VIS Multifamiliar	15	15	15	15
Vivienda VIP Unifamiliar	15	15	15	15
Vivienda VIP Multifamiliar	15	15	15	15

Centro Comercial hasta 5000m <sup>2</sup>	25	25	25	20
Centro Comercial > 5000m <sup>2</sup>	25	25	25	20
Oficinas hasta 1000m <sup>2</sup>	25	25	20	20
Oficinas > 1000m <sup>2</sup>	30	30	25	20
Hotel hasta 3 estrellas	25	25	20	20
Hotel 4 y 5 estrellas	30	30	25	20
Centro Educativo Básica	30	30	25	25
Centros Educativo Profesional	30	30	25	25
Hospital de 1er y 2do nivel	20	20	15	15
Hospital de 3er y 4to nivel	20	20	15	15

En consecuencia, el porcentaje de ahorro que se debe cumplir en cada proyecto dependerá de aquel que se encuentre vigente al momento de la radicación de la solicitud de licencia en legal y debida forma, de acuerdo con las tablas señaladas. Así mismo, para la verificación del cálculo de los anteriores porcentajes de ahorro de agua y energía, se tomará como referencia la Línea Base de Consumo de Agua y Energía correspondiente al año 2020, contenida en el Anexo número 1 de la normativa.

## Línea base de consumo de energía

TIPO DE EDIFICACIÓN	Frío	Templado	Cálido Seco	Cálido Húmedo
	kWh/m2-año			
Vivienda No VIS Unifamiliar	78.1	76.8	76.2	72.5
Vivienda No VIS Multifamiliar	84.4	83.8	81.5	81.2
Vivienda VIS Unifamiliar	81.3	87.2	84.2	81.0
Vivienda VIS Multifamiliar	93.7	77.7	86.7	111.2
Vivienda VIP Unifamiliar	90.4	93.2	91.9	94.9
Vivienda VIP Multifamiliar	89.5	88.8	89.7	89.5
Centro Comercial hasta 5000m <sup>2</sup>	201.8	171.7	219.2	237.0
Centro Comercial > 5000m <sup>2</sup>	132.0	242.1	249.8	265.8
Oficinas hasta 1000m <sup>2</sup>	161.8	187.4	200.3	212.3
Oficinas > 1000m <sup>2</sup>	152.3	177.7	183.3	203.3
Hotel hasta 3 estrellas	263.9	213.0	237.5	269.0
Hotel 4 y 5 estrellas	111.8	166.9	195.8	232.3
Centro Educativo Básica	44.5	73.8	79.5	91.6
Centro Educativo Profesional	58.5	124.4	136.8	158.3
Hospital de 1er y 2do nivel	160.6	219.7	244.3	263.8
Hospital de 3er y 4to nivel	301.1	247.1	279.7	369.1

## Línea base de consumo de agua

TIPO DE EDIFICACIÓN	Frio	Templado	Cálido seco	Cálido Húmedo
	Litros/persona/día (Centros Comerciales: Lts/m <sup>2</sup> /día, Hoteles: Lts/habitación/día)			
Vivienda No VIS Unifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Vivienda No VIS Multifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Vivienda VIS Unifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Vivienda VIS Multifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Vivienda VIP Unifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Vivienda VIP Multifamiliar	155.8	155.8	155.8	155.8
Centro Comercial hasta 5000m <sup>2</sup>	4.24	4.53	5.76	5.89
Centro Comercial > 5000m <sup>2</sup>	4.24	4.53	5.76	5.89
Oficinas hasta 1000m <sup>2</sup>	33.9	33.9	39.13	40.03
Oficinas > 1000m <sup>2</sup>	33.9	33.9	39.13	40.03
Hotel hasta 3 estrellas	216.88	246.86	313.87	321.13
Hotel 4 y 5 estrellas	216.88	246.86	313.87	321.13
Centro Educativo Básica	33.9	33.9	37.65	38.52
Centro Educativo Profesional	33.9	33.9	37.65	38.52
Hospital de 1er y 2do nivel	329.56	375.12	476.95	487.98
Hospital de 3er y 4to nivel	329.56	375.12	476.95	487.98

## CERTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

Para la correspondiente certificación del cumplimiento de los porcentajes mínimos de agua y energía se podrán aplicar medidas pasivas y/o activas, y su incorporación se certificará teniendo en cuenta el tipo de medidas que el constructor adoptará, tal y como se indica a continuación:

- **Para las medidas activas:** El constructor deberá presentar ante la respectiva empresa prestadora los documentos para la aprobación de los diseños de redes de agua y energía, junto con una autodeclaración de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas de implementación. En todo caso, la autodeclaración no podrá ser exigida como condición para la aprobación de los diseños de las redes y/o las disponibilidades de servicio.
- **Para las medidas pasivas:** La firma por parte del diseñador del proyecto, de los planos arquitectónicos que se deben anexar con la solicitud de licencia de

construcción, constituye certificación bajo juramento acerca del cumplimiento en el diseño arquitectónico de las medidas dirigidas a lograr la exigencia de los porcentajes mínimos de ahorro.

Además, la normativa señala que el titular o solicitante de la licencia declarará por escrito las medidas activas, pasivas y/o mixtas a implementar en su proyecto en el Formulario Único Nacional de radicación de licencias urbanísticas.

Para la verificación de las medidas de ahorro de agua y energía en fase de construcción, se podrán considerar los sellos o certificados verdes que operen actualmente en el territorio nacional. Lo anterior, previo a la homologación de estos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por su parte, para la implementación del trámite de la homologación, la cartera contará con un plazo de seis (6) meses a partir de la solicitud presentada por el operador del sello o certificado verde.

## MECANISMO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

El seguimiento y control se llevará a cabo por medio de la herramienta adoptado en el Anexo 3 de la normativa y estará a cargo de los municipios y/o distritos, como garantes del cumplimiento de la norma y permitirá verificar y evaluar el logro de las metas mínimas.

De tal forma el mecanismo de seguimiento y control será de obligatorio cumplimiento un (1) año después de la entrada en vigencia de la exigencia de los porcentajes de ahorro, conforme con la categoría del municipio y/o distrito, así como el tamaño del proyecto, según el régimen de transición establecido en la normativa. En cualquier caso, la entidad territorial o distrital deberá definir las acciones consecuentes del cumplimiento o no de las medidas.

## RESPONSABILIDAD DE SUMINISTRAR INFORMACIÓN DE LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, EN LA FASE DE DISEÑO.

Los Curadores Urbanos y autoridades competentes para la expedición de licencias urbanísticas en lo correspondiente a las medidas activas y/o pasivas, y en cumplimiento de la obligación prevista, trimestralmente deberán remitir en medio digital al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio copia del Formulario Único de Radicación de Licencias (Dentro de los treinta (30)

días calendario siguientes a la finalización del período).

En lo correspondiente a las medidas activas, las empresas de servicios públicos encargados de la aprobación del diseño de redes de agua y energía deberán remitir semestralmente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del correo electrónico [construccionsostenible@minvivienda.gov.co](mailto:construccionsostenible@minvivienda.gov.co) el documento de la autodeclaración de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas activas, (Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de cada periodo).

## **RESPONSABILIDAD DE SUMINISTRAR INFORMACION DE LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.**

Los municipios o distritos deberán remitir trimestralmente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el resultado final de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas activas y/o pasivas alcanzado por el proyecto con la aplicación del mecanismo de seguimiento o del sello debidamente homologado. (Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al finalizar el período).

A partir del tiempo de exigencia de las medidas para efectos del reporte de información del Anexo 3 "Mecanismo de Seguimiento y Control" y hasta tanto se implemente por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el aplicativo web para tal fin, de manera semestral, se deberá enviar reporte generado a partir del diligenciamiento de dicho anexo.

## **INCENTIVOS.**

Los municipios y/o distritos podrán generar incentivos y/o reconocimientos a edificaciones y/o proyectos que demuestren el cumplimiento de los porcentajes de ahorro adicionales a los exigidos en la Resolución.

## **DOCUMENTOS ANEXOS Y VIGENCIA.**

La normativa se encuentra integrada por los siguientes documentos con su correspondiente link: [Normativa y anexos](#)

- [Anexo 1 - Guía de construcción sostenible](#)
- [Anexo 2 - Información climática por municipios](#)
- [Anexo 3 - Mecanismo de seguimiento y control](#)

Finalmente, la presente resolución rige a partir del día siguiente a su publicación y deroga las disposiciones previstas en la Resolución 0549 del 2015.

## Se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural.



### RESOLUCIÓN 0099 DE 04 DE ABRIL DE 2025. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante la Resolución 0099 del 4 de abril de 2025, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) adopta el Manual Operativo de Autogestión por Construcción delegada, en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural (VISR).

De tal forma, el Manual tiene como objetivo establecer un marco operativo integral para la implementación del esquema de autogestión por construcción delegada en la modalidad de vivienda nueva en especie, destinado a hogares rurales beneficiarios del SFVISR.

A su vez, se propone:

- Empoderar a las comunidades en la gestión de sus propios proyectos de vivienda.
- Garantizar la participación activa de las organizaciones comunitarias conforme a los principios de la economía popular comunitaria y solidaria.
- Fomentar la planeación, construcción, mantenimiento y sostenibilidad participativa de la vivienda.
- Promover alternativas de solución habitacional distintas a los esquemas tradicionales de oferta-demanda.

### Objetivos específicos.

1. Establecer las etapas, roles y condiciones para el desarrollo del esquema de autogestión por construcción delegada.
2. Incorporar la Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI) como mecanismo de fortalecimiento organizacional y territorial.
3. Detallar el desarrollo operativo del SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie.
4. Informar a las organizaciones comunitarias sobre el valor del subsidio, los costos de transporte y la definición de la solución habitacional con base en las condiciones locales.

### Alcance y aplicación.

Este Manual se aplica exclusivamente a la ejecución de la VISR bajo el esquema de autogestión por construcción delegada. Está dirigido a:

- Hogares rurales propietarios o poseedores del suelo donde se desarrollará la vivienda.
- Organizaciones comunitarias, juntas de acción comunal, asociaciones campesinas, comunidades indígenas, consejos comunitarios y otras organizaciones populares de vivienda.
- Ejecutores con experiencia en proyectos de

vivienda rural.

- Entidades responsables del acompañamiento, interventoría y seguimiento como Fonvivienda y el MVCT.

## Componentes operativos.

El Manual define un conjunto de procedimientos, requisitos y mecanismos de seguimiento, orientados a garantizar:

- Transparencia en la asignación y ejecución de recursos.
- Calidad en las soluciones habitacionales.
- Participación efectiva de las comunidades beneficiarias.
- Alineación con los principios de sostenibilidad y desarrollo territorial.

## Actores y Roles.

El esquema de autogestión por construcción delegada en la modalidad de vivienda nueva en especie involucra diversos actores con roles definidos para garantizar el éxito de los proyectos de vivienda.

**1. Hogar postulado:** Identificado por la organización comunitaria como potencial beneficiario del SFVISR. Debe cumplir con los requisitos establecidos y facilitar el proceso de postulación.

**2. Hogar beneficiario:** Es el hogar que, tras cumplir los requisitos, recibe la asignación del subsidio y la solución habitacional. Debe garantizar el uso adecuado de la vivienda y su conservación durante un periodo mínimo de cinco años.

**3. Organización comunitaria:** Grupo legalmente constituido que lidera el proyecto habitacional en su territorio. Tiene a su cargo la focalización, postulación, contratación del ejecutor, estructuración del proyecto y seguimiento a su ejecución.

**4. Ejecutor:** Persona natural o jurídica contratada por la organización comunitaria para llevar a cabo el diagnóstico, la estructuración técnica,

ejecución y entrega del proyecto de vivienda, cumpliendo con la normativa vigente y garantizando la calidad de las obras.

**5. Interventoría:** Persona natural o jurídica responsable de verificar las acciones del ejecutor y avalar el cumplimiento técnico, financiero, social, jurídico y ambiental del proyecto.

**6. MVCT y Fonvivienda:** El MVCT define lineamientos y realiza el acompañamiento. Fonvivienda expide los actos administrativos y gestiona la asignación y legalización del subsidio.

## Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI).

La EAI es un componente fundamental para la implementación del esquema de autogestión por construcción delegada. Su objetivo es fortalecer las capacidades de las organizaciones comunitarias a través de acciones participativas, de reconocimiento cultural y territorial. Esta estrategia incluye:

- Caracterización de organizaciones comunitarias.
- Diseño e implementación del Plan de Gestión Sociocultural (PGSC).
- Articulación con actores estratégicos del hábitat rural.
- Estrategias pedagógicas para el entendimiento del ordenamiento territorial.

## Fases y etapas operativas del esquema de autogestión por construcción delegada.

Para implementar el esquema de autogestión mediante construcción delegada, el MVCT y las organizaciones comunitarias deberán desarrollar una serie de fases operativas estructuradas. Estas garantizan el cumplimiento técnico, financiero y participativo de los proyectos. A continuación, se describen las principales fases:

### 1. Fase de alistamiento

- Caracterización de la organización comunitaria.
- Focalización diferencial.
- Revisión de potenciales beneficiarios.

- Presentación y aprobación del ejecutor.
- Expedición de resolución de asignación de cupos.
- Formulación del Plan de Gestión Sociocultural (PGSC).
- Diseño participativo y concertación de la tipología de vivienda.

## 2. Fase de ejecución.

- Etapa de pre-construcción diagnóstico, estudios, diseños y presupuesto.
- Postulación y habilitación de hogares beneficiarios.
- Elaboración de diagnóstico y estructuración técnica del proyecto VISR.
- Construcción y validación de la matriz de riesgos.
- Aval del proyecto por parte de la interventoría.

- Emisión de la Resolución de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVISR).

## 3. Etapa de construcción.

- Firma del acta de inicio de obras.
- Ejecución material del proyecto de vivienda.
- Seguimiento por parte del MVCT y la organización comunitaria, conforme a la EAI.

## 4. Fase de cierre.

- Recibo de obra a satisfacción por parte del hogar beneficiario o autoridad administrativa.
- Certificación de existencia y habitabilidad por parte del interventor y el ejecutor.
- Legalización y pago del subsidio por parte de Fonvivienda o el MVCT.

## Invitación a notarios a participar en evento virtual de la SNR - Control de actos de compraventa.

### CIRCULAR 2025-000168-4 DEL 23 DE ABRIL DE 2025. SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

La Superintendencia Notariado y Registro expide la Circular 2025-000168-4 del 23 de abril de 2025 para todos los notarios del país con el fin de invitarlos a participar el próximo 29 de abril de 2025 en el encuentro virtual acerca del deber del control de la legalidad del notario en actos de compraventa, como parte del cumplimiento de la política de prevención del daño antijurídico.



Foto: Freepik.es

El evento se llevará a cabo de 9:00 a 12:00 a.m., a través de la plataforma Teams por el siguiente enlace:

[https://teams.microsoft.com/l/meetupjoin/19%3ameeting\\_YWl1MjZjYWQzMjZjNC00OTQxLWJiZjltYWZhZTM3MTcwMmM0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%229b1ecfaa-c675-42ee-b297-0eaeb51bcc4c%22%2c%22Oid%22%3a%223929bee7-06a4-4e55-893c-5124c2a4dc9e%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetupjoin/19%3ameeting_YWl1MjZjYWQzMjZjNC00OTQxLWJiZjltYWZhZTM3MTcwMmM0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%229b1ecfaa-c675-42ee-b297-0eaeb51bcc4c%22%2c%22Oid%22%3a%223929bee7-06a4-4e55-893c-5124c2a4dc9e%22%7d)

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### La Corte Suprema de Justicia se pronuncia frente al cumplimiento de obligaciones de un contrato de joint venture en el desarrollo de un proyecto inmobiliario.



Foto: Freepik.es

#### **SENTENCIA 593-2025 DEL 8 DE ABRIL DE 2025. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. (DESCARGA DOCUMENTO).**

La Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia se pronunció respecto de la responsabilidad contractual y extracontractual y el resarcimiento de los perjuicios causados del presunto incumplimiento de un contrato joint venture para la construcción de un complejo hotelero.

De esta manera, el demandante presentó los siguientes cargos y argumentos en el litigio: i) Se declare el incumplimiento del contrato de joint venture por parte de la sociedad demandada, y por ende, que se le condene a pagar el daño emergente, lucro cesante y la cláusula penal con intereses de mora o la debida indexación, como también, la responsabilidad civil y extracontractual del único accionista de la sociedad, e ii) Incumplimiento de las obligaciones en las que se incluye la no firma de los contratos fiduciarios ni transferencia de los lotes al patrimonio autónomo.

Por su parte, el demandado se opuso y presentó demanda de reconversión con las mismas solicitudes, y señaló que la tradición de los bienes hacía parte de la etapa constructiva, y al momento de instaurarse la demanda las obras se encontraban en etapa pre-constructiva y en consecuencia sus obligaciones aún no habían iniciado.

Así, en primera instancia, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín resolvió: i) desestimar la demanda de reconversión, y ii) conceder parcialmente las pretensiones del demandante declarando civil y contractualmente responsable al demandado.

Ahora bien, frente a la segunda instancia el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en sentencia del 12 de julio de 2023 revocó lo señalado y resolvió: i) Desestimar las pretensiones teniendo en cuenta que la demanda se presentó previo al plazo máximo establecido de la etapa pre-constructiva por lo cual la parte demandada no había incumplido el contrato de joint venture, tal es así que para la fecha de la sentencia del a-quo aún no se había constituido el contrato de fiducia. ii) desestimar la demanda de reconversión por falta de acreditación de los presupuestos axiológicos.

Por lo anterior, la accionante principal interpuso recurso extraordinario de casación señalando indebida aplicación de la norma por errores de hecho probatorios, en cuanto a que, el Tribunal no contempló de una manera efectiva el contrato de joint venture al igual que las instrucciones del accionante, violación a la ley sustancial al no determinarse la responsabilidad en la parte ni el correcto acceso a justicia.

Así las cosas, las consideraciones de la Corte fueron las siguientes.

1) Debida interpretación contractual por los jueces.

De acuerdo con la jurisprudencia la tarea de interpretar un contrato y la elección hermenéutica de los jueces de instancia es, en principio, inatacable en casación. Lo anterior, porque la exégesis de un negocio jurídico es una prerrogativa reservada a la discreta autonomía del juzgador, tanto así que debe estar fundamentada en un estándar de racionalidad y de plena justificación a partir del sistema de la libre apreciación probatoria.

Por consiguiente, como la conclusión del Tribunal se basó en una interpretación sistemática del contrato de joint venture, con especial énfasis en sus cláusulas tercera y quinta, ello significa que esa exégesis no fue caprichosa, ni fragmentada, sino, por el contrario, integral, exhaustiva y armónica con las disposiciones pactadas en el acuerdo de voluntades ajustado entre las partes.

Se descartó incumplimiento por parte de la sociedad demandada y su accionista teniendo en cuenta que al momento de la presentación de la demanda no había expirado el plazo máximo previsto para la duración de la fase pre-constructiva del proyecto.

2) La plena independencia de la sociedad y autonomía frente a sus socios en el caso concreto.

La sociedad legalmente constituida genera una persona jurídica -sujeto iuris-, distinta de sus socios individualmente considerados, con personificación normativa, capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, autonomía y patrimonio independiente.

En consecuencia, la Corte reforzó el argumento del Tribunal en cuanto a que la personalidad jurídica de la sociedad tiene plena independencia y autonomía frente a sus socios, por lo cual las actuaciones propias del socio accionista no tenían vinculación que permitiera concluir que la sociedad se apartó de sus compromisos negociales, como tampoco que existiera una administración de hecho.

Por consiguiente, no cualquier intervención de un accionista o socio único en una sociedad por acciones simplificada -SAS- constituye administración de hecho. Para que tal actuación encuadre en este ámbito

legal, es necesario que quien se comporta de esa manera lo haga de forma continua y decisiva en la gestión, dirección o administración de la sociedad, a tal punto que ello produzca una pérdida de la autonomía en la gestión de sus representantes legales o de los demás órganos de administración, y trasluzca su remplazo en el proceso de toma y ejecución de las decisiones de la persona jurídica.

En síntesis, como la administración de hecho fue creada para proteger los intereses de la sociedad, los socios y terceros frente a quien actúe sin tener formalmente la calidad de administrador, para que esta se configure deben evidenciarse hechos concretos y continuos que muestren que la persona implicada ha ejercido una influencia directa y constate sobre la gestión, administración o dirección de la sociedad, a tal punto que se haya configurado un gobierno de hecho con incidencia en el actuar del ente moral.

Finalmente, la Corte señala que las demandas fueron presentadas cuando aún no había vencido el plazo contractual, previsto para el desarrollo de la etapa pre-constructiva, por lo cual no debían prosperar las solicitudes de indemnización, cláusula penal, entre otras, así que, las consideraciones y la parte resolutoria de la sentencia del Tribunal cumplen con el postulado de la tutela judicial efectiva al haberse resuelto de fondo el conflicto.

De tal manera que, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia mantuvo la decisión adoptada por el ad quem y resolvió: NO CASAR la sentencia del 12 de julio de 2023, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso verbal que se promovió contra sociedad demandada y el accionista, condenado en costas a la parte recurrente.

## Aplicación de impuesto de timbre en documentos autenticados.



Foto: Freepik.es

### CONCEPTO JURÍDICO 100208192-370 DEL 19 DE MARZO DE 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN (DESCARGA DOCUMENTO).

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales mediante el Concepto Jurídico 100208192-370 del 19 de marzo de 2025 se pronuncia respecto a diferentes consultas presentadas en relación con la aplicación de la tarifa del 1% de impuesto de timbre establecida mediante la modificación transitoria del artículo 8 del Decreto Legislativo 0175 del 14 de febrero de 2025, y señala los siguientes aspectos a tener en cuenta:

- **Aplicación del impuesto de timbre en documentos que hayan sido elevados a escritura pública tratándose de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles.**

La modificación transitoria del párrafo 2 del artículo 519 del Estatuto Tributario, establecida en el artículo 8 del Decreto 175 de 2025, no modifica las tarifas marginales previstas en el párrafo 3 del artículo 519 ibidem para efectos de la enajenación de inmuebles mediante escritura pública. Así, dicha modificación no afectará a las tarifas del párrafo 3 de la misma disposición (artículo 519 ibidem), las cuales aplicarán únicamente cuando se eleva a escritura pública la enajenación -a cualquier título- de inmuebles cuyo valor sea igual o superior a 20.000 UVT.

- **Alcance del impuesto de timbre en documentos privados.**

De conformidad con el artículo 243 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) los documentos privados son aquellos que reflejan acuerdos entre partes sin la intervención de una autoridad, ya sea para su otorgamiento o formación. Así, en el contexto del impuesto de timbre, los documentos privados están gravados únicamente cuando —además de ser considerados propiamente como documentos (en los términos del artículo 243 del CGP)— cumplen los requisitos establecidos en el artículo 519 del Estatuto Tributario:

- i) Ser otorgados o aceptados en el país, o que se otorguen fuera del país pero que se ejecuten en el territorio nacional o generen obligaciones en el mismo;
- ii) Ser documentos en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía sea superior a seis mil (6.000) Unidades de Valor Tributario, UVT o que —independientemente de su cuantía— se trate de aquellos del artículo 521 del Estatuto Tributario;
- iii) Deberá haber intervenido como otorgante, aceptante o suscriptor una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que

en el año inmediatamente anterior tuviere unos ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a treinta mil (30.000) Unidades de Valor Tributario, UVT.

En conclusión, por documentos privados se entienden aquellos documentos que cumplen los requisitos del artículo 243 del Código General del Proceso y por documentos privados gravados se entienden aquellos que, además de ser documentos, cumplen con los requisitos del artículo 519 del Estatuto Tributario.

- **Definición de enajenación y su alcance como hecho generador del impuesto de timbre.**

Por su parte, se reitera que la enajenación por sí misma no constituye hecho generador del impuesto de timbre nacional. Sólo estará gravada con el impuesto de timbre aquella enajenación que suponga la existencia de documentos privados o públicos que a, su vez, cumplan con los requisitos del artículo 519 del E.T.

- **Agentes de retención y el caso de las notarías.**

Respecto de los agentes de retención y el caso de las notarías, ¿Qué ocurre cuando en la actuación o documento constitutivo de hecho generador del impuesto confluyen varios agentes de retención en una misma operación? ¿Existe un orden de prelación?

Existe un orden de prelación, de acuerdo con el párrafo del artículo 1.4.1.2.4. y el artículo 1.4.1.2.6. del Decreto 1625 de 2016 que establecen un orden de prelación para actuar como agente retenedor cuando en un documento o actuación interviene más de un agente retenedor; la interpretación oficial ha precisado un orden de prelación independientemente de que el impuesto sea asumido económicamente por las partes que intervienen en el documento o acto, o por una sola de ellas, estableciendo que el orden se realizará de forma descendente del numeral 1 al 5 del respectivo artículo, es decir: 1. Los notarios por las escrituras públicas.

Así mismo, ¿el reconocimiento de firma (autenticación) sobre documentos privados y si constituye un

hecho generador del impuesto, o únicamente lo serán las escrituras públicas de transferencia de dominio o aquellas que constituyan, modifiquen o cancelen obligaciones?

Al respecto el reconocimiento de firma (autenticación) sobre documentos privados no es un hecho generador del impuesto de timbre, ya que este tributo se aplica a documentos que generan obligaciones económicas. No obstante, las escrituras públicas que impliquen transferencia de dominio, constitución, modificación o cancelación de obligaciones sí están gravadas, en la medida en que cumplan los requisitos del artículo 519 del Estatuto Tributario. Si el documento autenticado genera obligaciones económicas y supera los umbrales establecidos, su contenido y no la autenticación en sí será lo que determine la causación del impuesto de timbre.

## Mejoras de bien inmueble en el marco de un Contrato de Leasing Financiero



### CONCEPTO JURÍDICO 100208192-366 DEL 19 DE MARZO DE 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN (DESCARGA DOCUMENTO).

De acuerdo con las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales esta procedió a absolver consultas respecto a que si en el marco de un contrato de leasing financiero con opción de compra, el banco adquiere bienes muebles a terceros proveedores para que el locatario los utilice en la realización de mejoras al bien inmueble objeto del arrendamiento financiero. En este contexto, ¿está el locatario obligado a expedir factura electrónica de venta a la entidad financiera por dichas mejoras?

Por su parte, la entidad señala que el locatario no está obligado a expedir factura electrónica de venta a la entidad financiera por las mejoras realizadas al bien inmueble dentro del contrato de leasing financiero con opción de compra, dado que no existe una operación de venta o prestación de servicios entre el locatario y el banco.

En este escenario, la relación entre las partes se enmarca en un esquema de financiamiento dentro del contrato de leasing, sin configurarse una transferencia de bienes o una prestación de servicios que genere la obligación de facturar. La obligación de expedir factura sólo procede si se acredita la existencia de una compraventa expresa entre el

locatario y la entidad financiera respecto de los bienes muebles adquiridos para las mejoras.

## SABÍAS QUE...

### La Procuraduría General de la Nación solicitó a las alcaldías actualizar la estratificación socioeconómica.



#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 22 DE ABRIL DE 2025. PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. (DESCARGA DOCUMENTO).

La Procuraduría General de la Nación en el ejercicio de sus funciones de prevención y control de gestión les solicitó a las alcaldías adoptar medidas inmediatas para que se lleve a cabo la actualización de la estratificación socioeconómica de los inmuebles residenciales, pues el instrumento es clave para identificar las capacidades económicas de los hogares según sus características y la ubicación.

El ente junto con el Gobierno Nacional y el Departamento Nacional de Planeación tienen el propósito de garantizar una asignación equitativa de los subsidios de los servicios públicos domiciliarios, al igual que la planeación territorial. Por eso, requirió a los alcaldes municipales para que adopten la nueva estratificación y el informe de su difusión a más tardar el 5 de mayo de 2025.

También recordó la obligación de garantizar el funcionamiento activo del Comité Permanente de Estratificación y de exigir a las empresas de servicios públicos la incorporación del número predial catastral y/o coordenadas de los inmuebles en los sistemas de facturación, de acuerdo con los lineamientos de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

## SABÍAS QUE...

### Alianza estratégica entre la SAE y el FNA para transformar antiguos bienes ilícitos en oportunidades de acceso a vivienda.



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 23 DE ABRIL DE 2025. FONDO NACIONAL DEL AHORRO (FNA). (DESCARGA DOCUMENTO).

La Sociedad de Activos Especiales (SAE) y el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) suscribieron una alianza estratégica con el fin de que los inmuebles administrados por la SAE puedan ser adquiridos por la ciudadanía por medio de créditos otorgados por el FNA. La estrategia inicia con cien (100) inmuebles, pero se espera la integración de todos los bienes disponibles bajo administración de la SAE.

Se busca priorizar proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), generando beneficios especiales para los constructores que los desarrollen en los lotes ofertados por la SAE y se financien con el programa "Crédito Constructor" del FNA. Tal así que, a partir de ahora la SAE participará en las ferias comerciales que desarrolle el FNA para ofertar el amplio portafolio de inmuebles que actualmente administra.

De acuerdo con la presidenta de la SAE, Amelia Pérez Parra, la alianza genera que sean los colombianos quienes tengan el mayor beneficio para poder adquirir una vivienda digna.

## SABÍAS QUE...

### La Procuraduría General de la Nación solicitó el retiro del proyecto de Resolución sobre el ordenamiento ambiental de la Sabana de Bogotá.



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 25 DE ABRIL DEL 2025. PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante comunicado de prensa la Procuraduría General de la Nación señala que en cumplimiento de la providencia judicial del 14 de marzo de 2025, en el marco del cumplimiento de la sentencia que ordena la recuperación y descontaminación del Río Bogotá, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo se disponga a retirar de la página en el sitio de consultas públicas ciudadanas el proyecto de resolución sobre el ordenamiento ambiental de la Sabana de Bogotá que actualmente se encuentra en proceso de consulta pública.

Por su parte el Tribunal, en su providencia, determinó que deben reiniciarse y agotarse las etapas de consulta y contradicción para garantizar la participación de todos los sujetos y entidades interesados. Así mismo, los documentos y pruebas técnicas practicadas deben ser sometidos nuevamente a la contradicción de las partes que no tuvieron oportunidad de ser oídas, tal como lo establece el Código General del Proceso.

El ente de control indica que el requerimiento se realiza con el fin de asegurar el cumplimiento de las decisiones judiciales y brindar garantías de seguridad jurídica a los ciudadanos, evitando cualquier confusión sobre las consecuencias de participar en la consulta

pública hasta el 28 de abril de 2025.

Finalmente, enfatizó que el proceso de consulta debe reiniciarse una vez se asegure una participación adecuada, en cumplimiento de las decisiones judiciales relacionadas con la protección del Río Bogotá.

## 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:

Juliana Puerta Suárez



Construyendo MÁS VERDE

