

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución No. 0534 del 05 de agosto de 2025. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Descargar documento](#)

Pág. 2

### Declaración de área de protección para la producción de alimentos (APPA) en el Municipio de Sopó.

Resolución No. 000266 del 13 de agosto de 2025. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

[Descargar documento](#)

Pág. 5

### Finaliza la prórroga de las directrices emitidas en materia notarial y registral durante el estado de conmoción interior declarado en la Región del Catatumbo.

Circular No. CIR-2025-000269-4 del 14 de agosto de 2025. Superintendencia de Notariado y Registro.

[Descargar documento](#)

Pág. 7

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

### Se adopta guía técnica de criterios de sostenibilidad para edificaciones – Ciclo de vida.



**RESOLUCIÓN NO. 0534 DEL 05 DE AGOSTO DE 2025 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGAR DOCUMENTO).**

**ANEXO NO. 1 - GUÍA TÉCNICA DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA EDIFICACIONES – CICLO DE VIDA. Resolución No. 0534 del 05 de agosto de 2025. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (DESCARGAR DOCUMENTO).**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución No. 534 de 2025, mediante la cual se adopta el anexo de “Guía Técnica de Criterios de Sostenibilidad para Edificaciones – Ciclo de Vida”, en cumplimiento del CONPES 3919 de 2018, que definió la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles.

Esta guía es de aplicación voluntaria y se encuentra orientada a promover la implementación de criterios de sostenibilidad en edificaciones de todos los usos, tanto nuevas como existentes, y podrá ser utilizada por los actores públicos y privados que participan en la cadena de valor del sector de la construcción y la vivienda.

Adicionalmente, el anexo técnico hace parte integral de esta normativa y establece criterios que serán objeto de revisión periódica por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, cada dos (2) años o antes, si así los avances tecnológicos o las prácticas nacionales en materia de sostenibilidad lo exigen.

Por otro lado, la finalidad de esta guía es orientar y consolidar prácticas de construcción sostenible en todas las fases del ciclo de vida de las edificaciones, en coherencia con las metas definidas en el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático del Sector Vivienda (PIGCCS). Para su formulación se contó con un soporte técnico estructurado en tres insumos principales, dentro de los cuales destaca el Documento Técnico de Soporte para la Definición de Criterios de Construcción Sostenible de Edificaciones, elaborado en el marco del proyecto PNUD “Fortalecimiento de Capacidades para la Contribución Nacionalmente Determinada” a través de la Estrategia Colombiana de Desarrollo Bajo en Carbono (ECDBC). Dicho insumo evidenció la multiplicidad de actores públicos y privados involucrados en el ciclo de vida de las edificaciones, concluyendo que la responsabilidad de la política de sostenibilidad trasciende el ámbito exclusivo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y requiere una articulación intersectorial e interinstitucional.

La guía está estructurada, entre otros aspectos, en dos componentes relevantes:

**1. Mapeo normativo en materia de construcción sostenible en Colombia:** Se parte del marco jurídico histórico que ha reconocido el derecho a un ambiente sano y la obligación del

Estado y de los particulares en su protección. Este incluye el Decreto Ley 2811 de 1974 (Código Nacional de Recursos Naturales Renovables), la Constitución Política de 1991, que establece el deber estatal de garantizar condiciones para el acceso a la vivienda y la protección del ambiente, y la Ley 99 de 1993, mediante la cual se creó el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, consolidando la rectoría estatal en la gestión ambiental y de los recursos naturales.

**2. Descripción de los criterios de sostenibilidad para edificaciones:** Se detallan los actores y responsabilidades en cada fase del ciclo de vida de las edificaciones, la categorización de los criterios y las herramientas de etiquetado ambiental. Así mismo, se incluye una matriz consolidada con los criterios aplicables y las fichas técnicas correspondientes, que permiten su interpretación y aplicación en los proyectos.

## Declaración de área de protección para la producción de alimentos (APPA) en el Municipio de Sopó.



### **RESOLUCIÓN NO. 000266 DEL 13 DE AGOSTO DE 2025. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).**

Por medio de la Resolución No. 000266 de 2025, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) declaró como área de protección para la producción de alimentos (APPA) en calidad de determinante del ordenamiento territorial de nivel 2 en el Municipio de Sopó (Cundinamarca), un área correspondiente a 1.951,16 hectáreas. Esta entidad territorial reglamentará el uso del suelo considerando los objetivos de protección y restauración, asociados a la producción de alimentos, conforme a los lineamientos y restricciones establecidos por el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto único reglamentario 1077 de 2015.

Así mismo, será el municipio de Sopó el encargado de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este acto administrativo y sus instrumentos de Ordenamiento Territorial (PBOT), también, expedirá las correspondientes licencias urbanísticas de su jurisdicción.

De otro lado, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural junto con la UPRA, se encargarán de evaluar el impacto de las Áreas de Protección de Alimentos (APPA), cada cinco (05) años, contados a partir de la vigencia de esta área, o cuando se requiera; respetando los derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas.

Finalmente, esta Resolución rige a partir del 13 de agosto de 2025 y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

## Finaliza la prórroga de las directrices emitidas en materia notarial y registral durante el estado de conmoción interior declarado en la Región del Catatumbo.

### **CIRCULAR NO. CIR-2025-000269-4 DEL 14 DE AGOSTO DE 2025. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGAR DOCUMENTO).**

A través de la Circular No. CIR-2025-000269-4 del 2025, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) impartió directrices por la finalización de la prórroga de las Circulares Nos. 036 y 050 de 2025, emitidas en virtud del Decreto 0108 de 2025 sobre aspectos notariales y registrales, en el marco del estado de conmoción interior decretado en la región del Catatumbo.

Así las cosas, el pasado 23 de julio de 2025, se cumplió el término de los 90 días de la prórroga establecida en el Decreto 0467 de 2025, por lo cual se dio por terminado el estado de conmoción.

De igual forma, la Corte Constitucional a través del comunicado No. 28 del 18 de junio de 2025, indicó que mediante Sentencia C-266 de 2025 se declaró inexecutable el artículo 6 del Decreto 108 de 2025, ya que no se expusieron razones que permitieran justificar los motivos por los cuales la medida de suspensión de inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria constituía una alternativa viable, constitucionalmente, para evitar el acaparamiento de tierras.

En ese contexto, la SNR instó a los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos de los círculos registrales de Convención, Ocaña, Cúcuta y Aguachica, a:

- Dejar sin efecto las Circulares 036 de 2025 y 050 de 2025, así como los lineamientos dados



Foto: Freepik.es

en ellas, en atención a la finalización del estado de conmoción.

- Los actos sometidos a registro en los folios de matrícula inmobiliaria de aquellos predios rurales que se encuentren dentro del territorio de los municipios señalados en el Decreto 0467 de 2025, deberán surtir el proceso normal contenido en la Ley 1579 de 2012, sin ser necesario el trámite previsto en la Circular 036 de 2025.
- Respecto de los turnos suspendidos y en proceso de concepto favorable por parte de la Unidad de Restitución de Tierras, de manera conjunta con dicha entidad, deberán indicar la relación de aquellos que contaron con acto administrativo de concepto favorable y aquellos que al término del Estado de Conmoción no alcanzaron a ser estudiados por la Unidad y se deberán retornar a las respectivas Oficinas de Registro para surtir el proceso normal.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Retiro de inventarios para efectos de la devolución de IVA por la adquisición de materiales para la construcción de VIS y VIP.



Foto: Freepik.es

#### CONCEPTO NO. 009551 (1103) DEL 22 DE JULIO DE 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. [\(DESCARGAR DOCUMENTO\)](#).

Mediante el Concepto No. 009551 (1103) de 2025, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) se pronunció sobre el tratamiento del Impuesto sobre las Ventas (IVA) frente al retiro de inventarios por autoconsumo, particularmente en relación con el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 1.6.1.26.6 del Decreto 1625 de 2016, para efectos de la devolución del IVA pagado en la adquisición de materiales destinados a la construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

En su análisis, la entidad precisó lo siguiente:

#### 1. Causación del IVA en el retiro de inventarios.

Conforme a lo dispuesto en el literal b) de los artículos 421 y 429 del Estatuto Tributario, el IVA se causa al momento en que se efectúa el retiro del inventario, siempre que:

- Se trate de bienes que integren los activos móviles del contribuyente.
- Dichos bienes se encuentren registrados contablemente dentro de su haber.
- El retiro tenga como finalidad el uso o consumo propio, o la incorporación a un activo fijo.

#### 2. Criterio jurisprudencial sobre el tratamiento del IVA en retiros para autoconsumo.

La jurisprudencia ha señalado que el IVA generado por el retiro de productos del inventario destinados a la sociedad (por ejemplo, para premios o publicidad) no constituye un gasto independiente, sino que es accesorio al gasto principal en que incurre la empresa. En consecuencia, este impuesto debe tratarse como un mayor valor del costo o gasto, y no resulta aplicable el artículo 115 del Estatuto Tributario.

#### 3. Distinción de operaciones económicas relevantes.

La DIAN establece la necesidad de diferenciar dos operaciones:

- El IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción a un tercero proveedor, que serán utilizados en proyectos VIS y VIP.
- El retiro de inventarios por autoconsumo efectuado por el constructor.

Pese a esta distinción, el tratamiento tributario del IVA no varía en lo sustancial, ya que en el alcance de la devolución del IVA en proyectos VIS y VIP, el derecho a solicitar la devolución de este impuesto recae únicamente sobre el efectivamente pagado a terceros proveedores por la adquisición de materiales destinados

a la construcción de proyectos VIS y VIP. En consecuencia, el retiro de inventarios por autoconsumo no cumple este presupuesto, puesto que, si bien se genera IVA, no se configura un pago a un tercero. Por lo tanto, dicho IVA no es susceptible de devolución en los términos del artículo 850 del Estatuto Tributario ni del numeral 2 del artículo 1.6.1.26.6 del Decreto 1625 de 2016.

Por otro lado, el tratamiento del IVA generado en retiros de inventario se podrá solicitar como impuesto descontable, siempre que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 488 del Estatuto Tributario. En este caso, será procedente su cómputo como costo o gasto en el impuesto sobre la renta, conforme a las reglas generales aplicables.

Finalmente, este concepto aclara que, para efectos de la devolución del IVA en proyectos VIS y VIP, únicamente procede respecto del impuesto pagado a terceros proveedores por la compra de materiales de construcción. El IVA generado en el retiro de inventarios para autoconsumo no otorga derecho a devolución, aunque sí puede reconocerse como descontable en los términos del artículo 488 del Estatuto Tributario.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Pruebas para la prórroga de términos en solicitudes de devolución del IVA por materiales de construcción destinados a proyectos VIS y VIP.



Foto: Freepik.es

#### CONCEPTO NO. 09462 (1075) DEL 17 DE JULIO DE 2025. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. (DESCARGAR DOCUMENTO).

Mediante el Concepto 09462 (1075) de 2025, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) se pronunció respecto de las pruebas que deben allegar los contribuyentes para solicitar la prórroga de términos en el marco de las devoluciones del IVA pagado por la adquisición de materiales destinados a proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

En relación con la consulta elevada, la DIAN precisó lo siguiente:

**1. Procedencia de la prórroga en solicitudes de devolución.** El artículo 1.6.1.26.4 del Decreto 1625 de 2016 establece la posibilidad de solicitar prórroga para presentar la solicitud de devolución y/o compensación del IVA. El contribuyente deberá dirigir la solicitud al Director Seccional de la DIAN con jurisdicción en su domicilio, con una antelación mínima de dos (2) meses antes del vencimiento del término de dos (2) años previsto para la presentación de la devolución.

**2. Medios probatorios exigibles.** El solicitante deberá acreditar los hechos que justifican la

prórroga acudiendo a las reglas de la sana crítica. En virtud del artículo 165 del Código General del Proceso, las pruebas deben reunir las condiciones de pertinencia, conducencia e idoneidad, lo que implica que pueden emplearse diversos medios probatorios reconocidos por la ley, siempre que resulten adecuados para demostrar la imposibilidad de haber presentado oportunamente la solicitud.

**3. Lineamientos institucionales.** En concordancia con la Circular 10 del 22 de septiembre de 2022, la DIAN reiteró que sus actuaciones deben garantizar la seguridad jurídica, sustentarse en hechos verificables, valorar de manera imparcial las pruebas allegadas y resolver de fondo los asuntos, con el fin de evitar costos innecesarios a los administrados y otorgar plena certeza jurídica.

**4. Criterios específicos en proyectos VIS y VIP.** La entidad precisó que, en aquellos casos en que no se haya otorgado la escritura pública de venta de las unidades de vivienda VIS o VIP que gozan del beneficio, el solicitante deberá allegar los medios probatorios idóneos que acrediten tal circunstancia. Estos pueden incluir certificaciones, registros contables, documentos contractuales y demás soportes

que permitan comprobar el hecho.

Por otro lado, dado que los materiales de construcción adquiridos y utilizados corresponden a la totalidad del proyecto, la devolución del IVA procederá únicamente sobre el 4% del costo de cada solución de vivienda construida, conforme a la normativa vigente. En este sentido, el contribuyente deberá mantener el soporte documental respectivo (facturas de compra, registros contables y certificaciones), los cuales podrán ser requeridos por la DIAN tanto en el trámite de devolución como en eventuales procesos de fiscalización.

Por lo anterior, se concluye que la solicitud de prórroga en los términos del artículo 1.6.1.26.4 del Decreto 1625 de 2016 exige al contribuyente demostrar, mediante pruebas pertinentes, conducentes e idóneas, la imposibilidad de presentar dentro del término la solicitud de devolución y/o compensación. En los proyectos VIS y VIP, la prueba deberá acreditar, entre otros aspectos, la falta de otorgamiento de la escritura pública de venta de las unidades. Asimismo, se reitera que el beneficio de devolución aplica únicamente sobre el IVA efectivamente pagado en la adquisición de materiales a terceros proveedores, limitado al 4% del costo de cada solución de vivienda, siendo indispensable conservar todos los soportes contables y documentales para efectos de control fiscal y tributario.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Fronteras agrupadoras y Propiedad Horizontal.



Foto: Freepik.es

#### **CONCEPTO NO. 5118 DEL 24 DE JULIO DE 2025. COMISIÓN DE REGULACIÓN DE ENERGÍA Y GAS (CREG). (DESCARGAR DOCUMENTO).**

La Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), mediante el Concepto 5118 del 24 de julio de 2025, emitió pronunciamiento sobre la aplicación de la normativa relacionada con las fronteras agrupadoras y la propiedad horizontal en proyectos de autogeneración a pequeña escala con entrega de excedentes (AGPE).

En primer lugar, la CREG recordó que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 142 de 1994, la Ley 143 de 1994 y el Decreto 1260 de 2013, le corresponde la regulación económica de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, gas combustible y combustibles líquidos. Asimismo, precisó que, en desarrollo de su función consultiva, los conceptos que expide no tienen por objeto resolver casos particulares, sino que constituyen orientaciones de carácter general que pueden aplicarse a situaciones semejantes.

Frente a la consulta, la CREG efectuó las siguientes precisiones:

**1. Fronteras agrupadoras de usuarios.** De conformidad con el artículo 5 de la Resolución CREG 174 de 2021, cuando un usuario que hace parte de una frontera agrupadora (esto es, un medidor que registra consumos de varios usua-

rios en los términos del artículo 14 de la Resolución CREG 156 de 2011) pretende convertirse en AGPE con entrega de excedentes, debe realizar la independización de su conexión. Ello con el fin de que tanto sus consumos como los excedentes entregados sean medidos de manera individual e independiente.

No obstante, cuando el usuario AGPE no entregue excedentes a la red, puede continuar en el esquema de frontera agrupadora, siempre que cumpla con el procedimiento establecido en la misma resolución, sin que sea exigible la independización.

**2. Propiedad horizontal.** En los casos de propiedad horizontal, cada usuario debe contar con medición individual. El operador de red únicamente puede requerir los documentos expresamente contemplados en la Resolución CREG 174 de 2021 y no le es permitido condicionar la conexión del proyecto a autorizaciones adicionales de la copropiedad.

Ahora bien, la instalación de plantas de autogeneración dentro de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal requiere de las autorizaciones previstas en el respectivo reglamento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

La CREG aclaró además que el proceso técnico de instalación no guarda relación con la compra de los excedentes, ya que estos son inyectados al sistema y adquiridos por el comercializador, quien los traslada a toda su demanda. En consecuencia, la copropiedad no asume costo alguno por dichos excedentes

En materia de facturación, esta debe emitirse de forma individual a cada usuario, aplicando las variables contempladas en la Resolución 174 de 2021.

**3. Balance de energía.** El comercializador debe establecer con precisión los consumos correspondientes a las áreas comunes, los consumos individuales de los usuarios y los excedentes de quienes autogeneren, garantizando que no se afecte la medida de ningún otro usuario.

Así mismo, la CREG estableció que:

- Los usuarios vinculados a fronteras agrupadoras que deseen entregar excedentes de energía deben independizar su conexión.
- En propiedad horizontal, los proyectos AGPE se rigen por la Resolución CREG 174 de 2021 y los reglamentos internos de copropiedad, sin que sea procedente exigir autorizaciones adicionales para la compra de excedentes.
- El representante legal de la copropiedad no está obligado a asumir responsabilidades económicas por excedentes, pues estos se remuneran por el comercializador en el mercado general.
- La facturación y el balance energético deben realizarse de manera diferenciada, garantizando la transparencia en consumos y excedentes.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### La Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre la reestructuración de obligaciones financieras en procesos de reorganización empresarial.

#### SENTENCIA NO. SC1741-2025 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. (DESCARGAR DOCUMENTO).

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (CSJ), mediante la Sentencia No. SC1741 de 2025, analizó la resolución de un acuerdo privado de reestructuración de obligaciones financieras de operaciones leasing, suscrito por dos compañías tipo holding, (una de ellas accionante) con varias entidades financieras (accionadas).

Al respecto, la compañía accionante solicitó que, se declarara la resolución automática de dicho acuerdo, sin la necesidad de declaración judicial y, en consecuencia, se dejara sin efecto alguno los otrosíes suscritos, argumentando que, la mora en sus pagos, la falta de constitución de garantías y el inicio de su proceso de reorganización empresarial, activaron una cláusula resolutoria pactada en el referido acuerdo.

Por su parte, las entidades financieras se opusieron, sosteniendo que, la accionante no podía invocar su propio incumplimiento para obtener un beneficio a su favor. Además, señalaron que el proceso de reorganización empresarial era cosa juzgada no vinculante al acuerdo privado de reestructuración y otrosíes suscritos al ser documentos autónomos e independientes.

La Corporación al resolver el caso, reconoció que, las partes se encuentran facultadas para una condición resolutoria expresa que les permita poner fin unilate-



Foto: Freepik.es

ralmente al vínculo jurídico, la cual adquiere fuerza vinculante y se convierte en ley para las partes, sin intervención judicial. No obstante, la Sala consideró que, dicha estipulación procede exclusivamente en beneficio del acreedor de la prestación insatisfecha, ya que el incumplimiento del deudor es el hecho que la activa, es decir, constituye el supuesto fáctico.

En ese sentido, la Sala señaló que, aunque el acuerdo privado de reestructuración benefició a la parte deudora (accionante), las cláusulas que preveían la extinción automática de ese convenio ante la ocurrencia de alguno de los supuestos que activaban la condición resolutoria expresa pactada, fueron incorporadas con el propósito de salvaguardar única y exclusivamente los derechos e intereses de las entidades financieras acreedoras (accionadas).

Por lo tanto, aceptar lo contrario implicaría una vulneración grave a los principios fundamentales que rigen las relaciones contractuales, como la buena fe, el equilibrio entre las partes y el expresado bajo el aforismo “nemo auditur propriam turpitudinem allegans”, según el cual nadie puede favorecerse de su propio incumplimiento.

Así las cosas, la CSJ concluyó que la parte incumplida carece de legitimación para activar mecanismos jurídicos con fundamento en su infracción, en tanto no puede pretender obtener beneficios derivados de una conducta que ella misma provocó, en consecuencia, no procedieron los cargos alegados por el accionante.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### El Consejo de Estado se pronunció en segunda instancia sobre la nulidad de actos administrativos mediante los cuales se realiza el cobro del impuesto predial unificado.

**SENTENCIA RAD. 23001-23-33-000-2017-00134-01 (29379) DEL 26 DE JUNIO DE 2025. CONSEJO DE ESTADO. (DESCARGAR DOCUMENTO).**

La Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta del Consejo de Estado, a través de la Sentencia Rad. 23001-23-33-000-2017-00134-01 (29379), del 26 de junio de 2025, decidió en segunda instancia sobre una acción de nulidad y restablecimiento del derecho interpuesta por una ciudadana, en contra del Municipio de Tierralta (Córdoba), por el cobro del impuesto predial unificado correspondiente a las vigencias 2009 a 2016, mediante la Liquidación Oficial N.º 532 del 18 de julio de 2016 y la Resolución N.º 003 del 11 de octubre del mismo año.

Sobre el particular, la demandante sostuvo que estos actos carecían de motivación suficiente, ya que no discriminaban la base gravable ni las tarifas por cada año; además, se fundaban en avalúos no probados mediante certificación del IGAC y configuraban una doble imposición sobre los periodos 2009 a 2014. Lo anterior, sin tener en cuenta que se estaban incluyendo obligaciones prescritas en los años 2009, 2010 y 2011.

Inicialmente el Tribunal Administrativo de Córdoba, en primera instancia (junio de 2024), encontró probado que los actos acusados habían vulnerado la prohibición de doble imposición respecto de las vigencias 2009 a 2014, pues ya existía una liquidación oficial de 2014 sobre esos mismos periodos. Asimismo, reconoció la prescripción de las obligaciones de los años 2009, 2010



Foto: Freepik.es

y 2011, y anuló también la liquidación de 2016 al considerar que no se expidió un acto previo que permitiera a la contribuyente ejercer su defensa. Sin embargo, mantuvo en firme la liquidación correspondiente al año 2015, por considerar que sí existía un documento previo y que la obligación estaba debidamente soportada. Contra esta decisión, la demandante interpuso recurso de apelación, alegando que también el año 2015 debía ser anulado.

Por su parte, el Consejo de Estado, analizó cuatro aspectos centrales:

1. En primer lugar, concluyó que no era necesario expedir un acto previo antes de la liquidación oficial, pues el Estatuto de Rentas del Municipio y las leyes nacionales (Ley 1111 de 2006 y Ley 1430 de 2010) autorizan la determinación oficial del impuesto predial mediante facturación, la cual presta mérito ejecutivo directo. De todas maneras, en el caso concreto, la administración sí había expedido el recibo oficial de pago (noviembre de 2015), que fue conocido y aportado por la contribuyente, por lo que no se desconoció su derecho de defensa.
2. En segundo lugar, determinó que la liquidación oficial se encontraba debidamente motivada, pues identificaba a la contribuyente, al predio, y remitía a un anexo denominado "Listado detallado de deuda", en el cual se descri-

minaban los elementos del tributo (avalúo catastral, tarifa, sobretasas y valor exacto del impuesto). Este documento permitía comprender con claridad la liquidación del año 2015, sin que pudiera considerarse la existencia de un acto complejo, ya que la voluntad provenía únicamente del municipio.

3. En tercer lugar, respecto del avalúo catastral, la sala consideró que no era exigible que la administración anexara certificaciones anuales del IGAC, dado que los municipios reciben directamente la base de datos de avalúos de esa entidad, la cual constituye fundamento suficiente para calcular el impuesto predial. Así pues, si la contribuyente consideraba que el avalúo estaba errado, correspondía solicitar su revisión ante el IGAC, lo cual no ocurrió en este caso.

4. En cuarto lugar, respecto a las alegadas irregularidades probatorias, la Sala verificó que el "Listado detallado de deuda" sí obraba en el expediente administrativo y que, aunque existió una tachadura en la fecha del edicto de notificación de la Resolución N.º 003, ello no afectó la validez del acto ni los derechos de defensa de la contribuyente, quien conoció oportunamente la decisión e incluso la demandó.

En consecuencia, el Consejo de Estado confirmó la sentencia de primera instancia, de manera que se mantuvo la nulidad parcial de los actos solo en lo relativo a los años 2009 a 2014 y 2016, así como la prescripción de las obligaciones de las vigencias 2009, 2010 y 2011. En ese mismo sentido, la liquidación del impuesto predial para la vigencia 2015 quedó en firme. Finalmente, no se impuso condena en costas al no haberse probado su causación.

## SABÍAS QUE...

### Catastro Verde - Actualización catastral de parques nacionales naturales.

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 8 DE AGOSTO DE 2025. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC). [\(DESCARGAR DOCUMENTO\)](#).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) informó que bajo la estrategia Catastro verde la cual busca la implementación del catastro multipropósito con enfoque ambiental y la conservación de los ecosistemas, se ha actualizado la información catastral de nueve Parques Nacionales Naturales.

La actualización catastral de 5.6 millones de hectáreas se debe a un trabajo articulado entre el IGAC y la dirección de Parques Nacionales Naturales que benefician a 16 municipios con información técnica actualizada que contribuye a prevenir conflictos territoriales, facilita la delimitación predial y fortalece la lucha contra la deforestación y la ocupación indebida.

Los parques que ya cuentan con información catastral actualizada son: Cueva de los Guácharos, Serranía de los Churumbelos - Auka Wasi y Alto Fragua - Indi Wasi (Caquetá); Cahunará y Yaigojé Apaporis (Amazonas); Catatumbo Barí (Norte de Santander); Serranía de Chiribiquete (Caquetá y Guaviare); Sierra de la Macarena (Meta); y Paramillo (Córdoba).

Igualmente, la estrategia Catastro verde es una herramienta clave para la sostenibilidad ambiental, obtener información sobre el uso del suelo, los riesgos derivados



Foto: Freepik.es

del cambio climático, entre otros, que permite diseñar e implementar acciones de restauración, fomentar la legalidad y hacer seguimiento a la cobertura boscosa.

Finalmente, el IGAC hizo alusión a la posibilidad que tiene la ciudadanía para consultar de manera interactiva y sencilla la información catastral en su nuevo sitio web de Catastro Multipropósito.

## SABÍAS QUE...

### Listado maestro de documentos para el procedimiento de Avalúos Comerciales.



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 12 DE AGOSTO DE 2025. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC). [\(DESCARGAR DOCUMENTO\)](#).

Mediante comunicado de prensa del 12 de agosto de 2025, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) publicó el enlace por el cual se podrá obtener los documentos necesarios para el procedimiento de avalúos comerciales.

El objetivo es brindar los lineamientos requeridos para determinar el valor comercial correcto de la propiedad mediante la inspección de las características físicas, jurídicas y económicas de la construcción y el terreno.

De acuerdo con lo anterior, en el enlace mencionado se encuentran documentos como guías que contienen criterios para la asignación del evaluador, consolidación de la información y formatos para el apoyo adecuado en el procedimiento de avalúo comercial que se desee realizar.

Finalmente, en el marco de dicho procedimiento se encuentran los documentos necesarios para la impugnación del avalúo comercial que son aplicables a los servidores públicos y contratistas que deban revisar dichas solicitudes, pues el IGAC es el responsable de resolver dichas impugnaciones.

## 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:

Valery Méndez Moreno



Construyendo MÁS+

