



► **LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS**

**Consejo Nacional de Política Económica y Social da el visto bueno para contratar crédito externo con la banca multilateral para financiar la implementación del Catastro Multipropósito Rural – Urbano.** CONPES 3951 de 2018.



Foto: El Universo

El Departamento Nacional de Planeación hizo público el Documento CONPES 3951 de 2018, por medio del cual emite concepto favorable a la nación para contratar operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinados a financiar parcialmente el programa para la adopción e implementación de un CATASTRO MULTIPROPÓSITO RURAL-URBANO.

Luego de hacer una relación de los antecedentes y la respectiva justificación, el mismo hace la descripción del programa, cuyo objetivo general está orientado a implementar un siste-  
>>

**CONTENIDO**

► **INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL**

Consejo Nacional de Política Económica y Social da el visto bueno para contratar crédito externo con la banca multilateral para financiar la implementación del Catastro Multipropósito Rural – Urbano. CONPES 3951 de 2018. Consejo Nacional de Política Económica.

Pag. **1**

Se hacen precisiones sobre la exclusión del régimen de Impuesto a las Ventas del 5% a primera venta de viviendas de más de 26.800 UVT. Concepto 100208221-000550 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. **5**

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales da claridad sobre aspectos relacionados a las asociaciones de vivienda. Concepto 100208221-01455 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. **5**

A las adquisiciones realizadas por el Fondo Nacional del Ahorro para entrega de arriendo social y leasing habitacional se les aplicará retención en la fuente. Concepto 10020822-001449 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. **6**





&lt;&lt;

ma catastral multipropósito, para el fortalecimiento institucional y tecnológico de las entidades responsables de su ejecución, con miras a consolidar la seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, contribuir al fortalecimiento fiscal y al ordenamiento territorial.

En ese sentido, se identificaron tres objetivos específicos:

1. Fortalecer la capacidad institucional de las entidades del orden nacional que hacen parte de la implementación de la adopción e implementación de la política de catastro multipropósito en el marco del Sistema de Administración de Tierras.
2. Diseñar, desarrollar y poner en operación el repositorio de datos maestros de catastro-registro, modernizar los sistemas de información del IGAC, la SNR y la ANT, y fortalecer la IDE para Administración de Tierras.
3. Implementar el catastro multipropósito en las entidades territoriales participantes del programa y mejorar la calidad de la información.



Foto: Notin.es

Así mismo, la estructura del programa se encuentra planteada a partir de tres componentes fundamentales, que a su vez se dividen en subcomponentes:

**1. Fortalecimiento Institucional:** Dirigido a la capacidad institucional de las entidades que hacen parte de la implementación de la política, en particular, el IGAC, la SNR y la ANT.

- 1.1. **Fortalecimiento institucional para el Gobierno nacional:** se identifican las acciones relacionadas con la administración de tierras del país, con base en la integración de la información catastro-registro.
- 1.2. Fortalecimiento institucional, cartográfico y catastral para el IGAC: se diseña un nuevo modelo de gestión para el IGAC, que permita alinear la cadena de valor definida por el Gobierno nacional para la implementación del sistema de administración de tierras con la estrategia institucional que se diseñe para tal fin.
- 1.3. **Fortalecimiento institucional de la SNR en materia de gestión documental:** se realiza diagnóstico integral de la totalidad de los archivos para poder iniciar la conservación y migración de los libros del antiguo sistema de registro al nuevo sistema.
- 1.4. **Fortalecimiento institucional de la ANT en materia de ordenamiento social de la propiedad:** contratar una consultoría experta en caracterización de procesos y procedimientos de gestión, así como en temas relacionados con la regularización y formalización de tierras rurales.

**2. Fortalecimiento tecnológico:** Por una parte, en aspectos de capacidad de cómputo y adaptación a los nuevos requerimientos funcionales para operación catastral multipropósito, y por otra parte, en cuanto a la formalización de tierras y de infraestructura de datos espaciales.

- 2.1. **Fortalecimiento tecnológico del IGAC y creación del repositorio de datos maestros de catastro-registro:** incluye tanto el desarrollo del repositorio de datos maestros de catastro-registro; como la preparación del Sistema Nacional Catastral para responder a la política de catastro multipropósito, incluyendo la adopción del modelo de datos LADM COL y la construcción de nuevas funcionalidades para la recepción de datos de los barridos prediales y su mantenimiento en el sistema nacional catastral.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

2.2. **Fortalecimiento tecnológico de la SNR y pruebas del repositorio de datos maestros de catastro-registro:** fortalecimiento tecnológico a través de la adaptación de su sistema de información misional al repositorio de datos maestros de catastro-registro.

2.3. **Fortalecimiento tecnológico de la ANT**

2.4. **Fortalecimiento de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales**

**3. Implementación y mantenimiento territorial del catastro multipropósito para generación y fortalecimiento de capacidades institucionales en entidades territoriales priorizadas:** actividades que se deben realizar para contar con los insumos necesarios para adelantar los procesos de levantamiento catastral, incluyendo la construcción de insumos con la calidad necesaria, y la generación o fortalecimiento de capacidades en las entidades territoriales que se seleccionen según lo descrito previamente.

3.1. **Insumos registrales:** contar con recurso humano experto y apoyo tecnológico, además de realizar el proceso de conservar, digitalizar, sistematizar, indexar y migrar los libros del antiguo sistema de registro al nuevo sistema de los círculos registrales, en donde se encuentren los municipios que se benefician en el marco de esta porción del programa financiado con crédito.

3.2. **Insumos geodésicos, cartográficos y levantamiento catastral**

3.3. **Formalización de la propiedad rural:** formular los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, definiéndose el estado actual de las zonas programadas en cuanto al acceso, uso y tenencia de la tierra y la forma en que se debe llevar a cabo el trabajo en campo; e implementar los POSPR formulados, a través del barrido predial del catastro rural, para levantar información física y jurídica de los predios de los municipios seleccionados.

3.4. **Generación y fortalecimiento de capacidades institucionales en entidades territoriales**

En relación con el financiamiento de los costos, las operaciones de crédito externo apoyarán el fortalecimiento institucional y tecnológico de tres de las entidades ejecutoras con el liderazgo del DNP, así como la conformación del catastro multipropósito en las regiones funcionales seleccionadas por tratarse de territorios estratégicos para la implementación de las estrategias de estabilización.

Costos por componente del programa Millones de dólares constantes 2018		
Componentes del programa	Millones de USD	Participación (%)
Componente 1. Fortalecimiento Institucional	2,53	1,7
Componente 2. Fortalecimiento tecnológico	31,02	20,7
Componente 3. Implementación y mantenimiento territorial del catastro multipropósito para la generación y fortalecimiento de capacidades institucionales en las entidades territoriales priorizadas	106,27	70,8
Componente 4. Gestión de las operaciones de crédito	10,18	6,8
<b>Total</b>	<b>150,0</b>	<b>100,0</b>

&gt;&gt;

&lt;&lt;

También se estableció una tabla de indicadores para el seguimiento y evaluación del programa

INDICADORES DEL PROGRAMA		
Indicador	Línea base (2018)	Meta final (2024)
Predios de municipios beneficiados con datos catastrales con enfoque multipropósito y registrales actualizados	0	288.000
Bienes inmuebles inscritos por el programa en el Registro de la Propiedad (título registrado)	0	65.000
Mujeres con derechos de tenencia reconocidos por la ANT mediante títulos a nombre de las mujeres o con sus parejas	0	26.000
Municipios beneficiados que utilizan la información del catastro multipropósito en los procesos de planeación y ordenamiento territorial, y en la elaboración e implementación de planes de inversiones	0	54

Finalmente, se presentaron 4 recomendaciones:

1. Emitir concepto favorable a la Nación para contratar operaciones de crédito público externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinadas a financiar parcialmente el Programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano, cuya ejecución estará a cargo del Departamento Nacional de Planeación, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Superintendencia de Notariado y Registro, y la Agencia Nacional de Tierras, de acuerdo con las condiciones financieras que defina la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
2. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y al Departamento Nacional de Planeación, adelantar los trámites y gestiones necesarias para la concreción de las operaciones de crédito público externo de acuerdo con la normativa vigente.
3. Solicitar al Departamento Nacional de Planeación realizar el seguimiento a las operaciones de crédito público externo que financiarán parcialmente el programa aquí establecido, según lo estipulado en la subsección de seguimiento del presente documento; el diseño, a través de la Dirección de Seguimiento y Evaluación de Políticas Públicas, de una evaluación de operaciones e institucional, y de una evaluación de impacto del programa a financiar parcialmente con los créditos externos; y coordinar la ejecución del crédito mediante la Dirección General del crédito y la Coordinación General del crédito, disponiendo de los equipos administrativos y técnicos necesarios para este fin.
4. Solicitar al DNP, al IGAC, a la SNR, y a la ANT, en el marco de su autonomía, priorizar en cada vigencia los recursos requeridos para la ejecución del Programa para la adopción e implementación de un catastro

&gt;&gt;



&lt;&lt;

multipropósito rural-urbano en el Marco de Gasto de Mediano Plazo de cada entidad, los cuales deberán guardar consistencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

## ► DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**Se hacen precisiones sobre la exclusión del régimen de Impuesto a las Ventas del 5% a primera venta de viviendas de más de 26.800 UVT.** Concepto 100208221-000550 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales a consulta elevada sobre si la cesión de derechos fiduciarios realizada con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, derivada de un encargo fiduciario de preventa de inmueble destinado a vivienda de más de 26.800 UVT, suscrito antes de esa misma fecha se encuentra gravada con IVA del 5%, procedió a responder en los siguientes términos.

En primer lugar, recuerda que la Ley 1819 de 2016 modificó el artículo 420 del Estatuto Tributario, estableciendo que los bienes inmuebles y muebles corporales serán gravados con excepción de los excluidos, para lo cual trae a colación el concepto 00001 de 2003 en donde se aclara que en Colombia aplica el régimen de gravamen general en este tipo de operaciones.



Así mismo, destaca el contenido de párrafo transitorio de esta disposición, el cual indica que se excluyen la venta de unidades frente a las cuales se hayan suscrito documentos certificados por notario público antes del 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente, cita el numeral 1° del artículo 468-1 del Estatuto Tributario, el cual incluye las ventas realizadas mediante derechos fiduciarios. Frente a las exclusiones, menciona que hay un tratamiento taxativo relacionado a que se haya suscrito un “contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa, sin mencionar la transferencia de dominio resultante de cesión de derechos.

Finalmente, precisa que el beneficio abarca solo a lo que la norma expresamente establece y por lo tanto la cesión de derechos de unidades de vivienda nueva que superen los 26800 UVT estarían sujetos a la tarifa de IVA del 5% siempre y cuando no estén dentro de las exclusiones establecidas por la ley.

**Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales da claridad sobre aspectos relacionados a las asociaciones de vivienda.** Concepto 100208221-01455 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales a consultas elevadas en relación sobre el régimen de facturación y retención en la fuente para asociaciones de vivienda, procedió a responder en los siguientes términos:

&gt;&gt;



&lt;&lt;

En respuesta a si las asociaciones de vivienda están obligadas a facturar y solicitar ante la DIAN autorización de numeración de facturación, cita el artículo 615 del Estatuto Tributario que enuncia que todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes deben hacerlo, pero que el artículo 616-2 de la ley ibidem señala casos en los que no se requiere expedir factura, dentro de los cuales se menciona las operaciones de bancos, compañías de financiamiento comercial, corporaciones financieras y corporaciones de ahorro y vivienda.



Foto: Meridiano70

Precisa que, las asociaciones de vivienda si se encuentran obligadas a facturar por las operaciones que realicen, debido a que no existe excepción expresa al respecto. También recordó que a partir del 1 de enero de 2019 se encuentran obligadas a expedir factura electrónica.

Sobre la consulta relacionada con el deber de las asociaciones de vivienda de solicitar calificación del Régimen Tributario Especial, precisó que el Estatuto Tributario establece que por regla general todas las asociaciones, fundaciones y corporaciones constituidas como Entidades Sin Ánimo de Lucro, son contribuyentes de impuesto de renta y complementario, pero que excepcionalmente podrán solicitar su calificación en el régimen descrito en la consulta.

Por tal motivo, concluyó que las asociaciones de vivienda si lo consideran pueden ser calificadas como contribuyentes del Régimen Tributario Especial, dando cumplimiento y acreditando las condiciones que exige el decreto 2150 de 2017.

Finalmente, a la consulta sobre si están sometidos a retención en la fuente los subsidios de VIS que entrega el municipio a las asociaciones de vivienda, la DIAN trajo a colación un concepto del año 2002, en el cual se sostenía la tesis de que todo pago o abono que produzca un incremento en el patrimonio de un beneficiario es gravable y por lo tanto sometido a retención en la fuente siempre y cuando no se encuentre excluido o exento por la ley.

**A las adquisiciones realizadas por el Fondo Nacional del Ahorro para entrega de arriendo social y leasing habitacional se les aplicará retención en la fuente.** Concepto 10020822-001449 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales a consulta elevada sobre la tarifa de retención aplicable a la compra de inmuebles realizadas por el FNA, para entrega de arriendo social y leasing habitacional a sus afiliados procedió a responder de la siguiente manera. Según el Decreto 1625 de 2016 cuando el pago corresponda a la adquisición de bienes raíces para vivienda de habitación, la retención es del 1% por las primeras 20.000 UVT y lo que exceda será del 2.5%; para los usos distintos de vivienda es de 2.5%.