

► NORMATIVIDAD VIGENTE

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y adiciona los artículos 1.2.1.22.44, 1.2.1.22.45, y 1.2.1.22.46, al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Decreto 1070 de 13 de junio de 2019. Ministerio de Hacienda y Crédito Público



Foto:MSN.com

El artículo 235-2 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016 y modificado por el artículo 79 de la Ley 1943 de 2018, estableció las excepciones legales a las rentas gravables de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales, vigentes a partir del 1° de enero de 2019.

En el numeral 4° del mencionado artículo se encuentran, entre otras, las siguientes rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario, las cuales

>>

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y adiciona los artículos 1.2.1.22.44, 1.2.1.22.45, y 1.2.1.22.46, al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Decreto 1070 de 13 de junio de 2019. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Pag. 1

La Comisión de Regulación de Comunicaciones aclara el ámbito de aplicación del Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL). Circular 123 de 2.019. Comisión de Regulación de Comunicaciones. Pag. 3

La Superintendencia de Notariado y Registro aclara la Resolución de tarifas 6610 de 2.019 y la Resolución 6713 de 2.019 que la modifica. Circular 3028 de 25 de junio de 2.019. Superintendencia de Notariado y Registro. Pag. 4

La Corte Constitucional manifestó que condicionar el cobro de la plusvalía a su registro en el folio de matrícula inmobiliaria desarrolla los principios de publicidad, transparencia y eficiencia tributaria. Comunicado No. 19 de 2.019. Corte Constitucional, Sentencia C-249 de 2.019, expediente 12922 M.P. Alberto Rojas Ríos. Pag. 5



<<

se hace necesario reglamentar con el fin de desarrollar los requisitos para su procedencia: a) La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario; b) La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario; c) La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana.

Se hace precisión al alcance de la expresión "aporte de los bienes al patrimonio autónomo" a que hace referencia la norma cuando señala los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, la cual se debe entender como la adquisición de los predios por parte del patrimonio autónomo a título compra venta, teniendo en cuenta que solo en este evento se genera la utilidad que quiso el legislador exonerar del impuesto.

Adicionalmente se desarrollan los requisitos de que tratan los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, para establecer los documentos que se deben acreditar para la procedencia de las rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario.

Así las cosas, los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario, prevista en el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo y que la transferencia de dominio se realizó por compra venta;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario y que el plazo de la fiducia mercantil no excede de diez (10) años.

Los requisitos para la procedencia de la exención en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o interés prioritario se efectuó a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través de la cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.
5. Certificación expedida por el representante legal de la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo, donde conste el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario.

>>



<<

Finalmente, los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana prevista en el literal c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar en los predios enajenados es de renovación urbana;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo que desarrollará el proyecto y que la transferencia del dominio se realizó por compra venta;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario de renovación urbana.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo donde conste: que la totalidad del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar en los predios enajenados es de renovación urbana, que se efectuará a través de un patrimonio autónomo debidamente identificado y que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.

El Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

La Comisión de Regulación de Comunicaciones aclara el ámbito de aplicación del Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL). Circular 123 de 2.019. Comisión de Regulación de Comunicaciones. El reglamento será exigible a partir del 1° de julio de 2.019 de acuerdo con el artículo 8.2.1.3 de la Resolución CRC 5050 de 2.016 para lo cual se hace necesario aclarar el ámbito de aplicación del reglamento contenido en el artículo 8.2.1.2 del mencionado Decreto.

En primer lugar, en relación con las condiciones aplicables a proyectos que aún no cuenten con licencia de construcción resulta necesario traer a colación que según lo dispuesto en la reglamentación del sector vivienda, específicamente en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, se ha previsto que si existe un cambio normativo en materia urbanística entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que la otorga o modifica, el solicitante tendrá derecho a que se le conceda con base en la norma vigente al momento de la radicación, siempre que haya sido presentada en legal y debida forma.



Foto: Definición XYZ

En este sentido, se entiende que todos aquellos trámites de radicación de la solicitud de licencia de proyectos constructivos, adelantados antes del 01 de julio de 2019 en legal y debida forma estarán exentos del cumplimiento del RITEL.

En segundo lugar, en relación con la etapa de preventa, debe tenerse en cuenta que, dentro de la discusión del proyecto regulatorio adelantada con las partes interesadas en 2018, se evidenció que el sector con mayor impacto por la entrada en vigor del Reglamento sería el sector de construcción y vivienda razón por la cual, se

>>



<<

hizo una aproximación a los casos en los cuales se requiere un tiempo prudencial para la entrada en vigor de la medida. Es así como, atendiendo a lo discutido en las referidas mesas de trabajo, en el documento soporte publicado el 22 de mayo de 2018 junto al proyecto de resolución, la CRC indicó que: "(...) para las unidades pre-ventas, en sí ya existe un proyecto de negocio jurídico con efectos ante su incumplimiento el cual implica que las obligaciones establecidas para las partes deberían acatarse, de manera tal que el comprador se compromete a cumplir los pagos a cambio que el constructor cumpla con las características del bien inmueble pre-venta. Por lo anterior, se deduce que no es posible realizar modificaciones sustanciales en los diseños y planos de los bienes inmuebles, ya que esto será un incumplimiento del constructor frente al comprador por variación de las características del bien inmueble pre-comprado.

Por lo tanto, el período de transición contemplado en la regulación busca no afectar los proyectos que ya cuentan con algún tipo de compromiso con un comprador en la etapa de preventa, y así brindar certidumbre de cara a la seriedad de los proyectos y su viabilidad técnica, ya que estos compromisos adquiridos con los clientes en los procesos de preventa van acompañados de los diseños y planos, y en consecuencia el Artículo 8.2.7.2., el cual contiene el ámbito de aplicación del referido Régimen contempla que no serán cobijados aquellos proyectos que iniciaron la etapa de preventa antes de la exigibilidad del RITEL.

La Superintendencia de Notariado y Registro aclara la Resolución de tarifas 6610 de 2.019 y la Resolución 6713 de 2.019 que la modifica. Circular 3028 de 25 de junio de 2.019. Superintendencia de Notariado y Registro.

De conformidad con la Resolución de Tarifas No. 6610 de 2019 y su Resolución Modificatoria No. 6713 de 2019, la Dirección Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizó las siguientes aclaraciones:

1. Con relación al artículo 1 literal b), de la Resolución No. 6610 de 2019, se precisa que en los actos con cuantía cuando el documento a inscribir trae dos o más matrículas inmobiliarias, se cobra el acto de registro de acuerdo con la tabla establecida de los actos con cuantía según su valor. Por cada folio de matrícula inmobiliaria adicional donde deba inscribirse dicho documento, se cobrará la suma de \$10.700, como lo estipula el literal a) en su inciso final del artículo 1 de la Resolución 6610 de 2019.



Foto: La FM

2. Respecto del artículo 7 de la Resolución No. 6610 de 2019, se precisa que las Notarías deben consignar en el otorgamiento de la escritura pública lo correspondiente a la carta de crédito del valor aprobado en ella, teniendo en cuenta que los derechos registrales se liquidarán tomando como base el valor señalado en la correspondiente escritura pública de constitución del gravamen. Se precisa que solo se causarán derechos de registro únicamente por el valor aprobado para la constitución de dicha garantía hipotecaria.

3. En el artículo 15 de la Resolución No. 6610 de 2019, se establece que cuando se trata de viviendas de interés social y reforma agraria, en el caso de los subsidios en las que intervengan entidades públicas o personas particulares (entiéndase estas Cajas de Compensación Familiar etc.) se causarán derechos registrales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en el artículo 1 literales a y b, cuando el bien se encuentre comprendido

>>



<<

hasta el rango de estratificación tres (3), la cual se debe acreditar ante la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. Es importante resaltar en cuanto a los subsidios otorgados por el Estado, pueden realizarse por intermedio de particulares, como lo establece el artículo 15 inciso 1 de la Resolución de Tarifas 2019.

4. En lo concerniente con el artículo 12 literal h de la Resolución 6610 de 2019, referida a las certificaciones que soliciten los particulares, para trámites en el extranjero que requieran firma original del Director Técnico de Registro, causarán derechos de registro por un valor de \$.36.400 cada una, los cuales deben ser recaudados según convenio 78040 suscrito entre la Superintendencia de Notariado y Registro y Bancolombia en la cuenta corriente No. 031-000271-29

► SABÍAS QUE...

La Corte Constitucional manifestó que condicionar el cobro de la plusvalía a su registro en el folio de matrícula inmobiliaria desarrolla los principios de publicidad, transparencia y eficiencia tributaria. Comunicado No. 19 de 2.019. Corte Constitucional, Sentencia C-249 de 2.019, expediente 12922 M.P. Alberto Rojas Ríos.

La Corte Constitucional resolvió los cargos por inconstitucionalidad formulados contra el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 por infracción de los artículos 150-10, 287, 313-4 y 338 de la Constitución, fundados en la argumentada extralimitación del Presidente de la República en el ejercicio sus funciones, al crear un procedimiento adicional por fuera de la órbita de la ley habilitante (Ley 1474 de 2011) y al modificar un elemento esencial del tributo, lo cual quebranta las restricciones del numeral 10 del artículo 150 y autonomía territorial.

De manera previa, la Sala Plena consideró que no procedía el análisis de los cargos propuestos contra los párrafos del artículo demandado, en tanto consideró que se incumplieron los requisitos fijados por la jurisprudencia para emitir una sentencia de mérito.



Foto: AGALSUR

En primer lugar, concluyó que el requisito de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la participación de plusvalía para exigir ese gravamen se encuentra dentro de la órbita de la habilitación que otorgó el Congreso al Presidente de la República en la ley 1474 de 2011, por cuanto promueve la eficacia de la función pública y el control a la misma. En concreto trae los siguientes beneficios: i) otorga publicidad de la causación de la plusvalía; ii) garantiza el derecho de defensa de los sujetos pasivos del gravamen y de terceros; iii) desarrolla los principios de publicidad, transparencia y eficiencia tributaria; iv) facilita el recaudo de esa contribución al igual que protege el patrimonio público; y iv) armoniza las disposiciones de la Ley 388 de 1997, en el sentido de condicionar el cobro de la plusvalía a su registro en el folio de matrícula inmobiliaria como establecía el artículo 81 de esa la menciona ley, con lo cual se materializa el principio de economía.

>>



<<

Así mismo, el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 aclara y rediseña el trámite de la exigibilidad de la participación por plusvalía, el cual se adelanta ante la administración local. De igual forma, regula etapas dentro del procedimiento de recaudo del tributo, que se activa por los ciudadanos, y se lleva a cabo y culmina en una gestión pública ante la administración.

En segundo lugar, estimó la Corte Constitucional que la exigibilidad no es un elemento esencial del tributo, por lo que es inexistente el desborde de facultades legislativas extraordinarias por parte del Presidente de la República, que desconozca la reserva de Ley y la autonomía territorial.

Al respecto, los elementos esenciales de esa contribución son: i) sujeto activo: administración pública; ii) sujeto pasivo: ciudadano propietario o poseedor que se beneficia del aumento del valor del predio; iii) hecho generador: acto administrativo que ordena las acciones urbanísticas contempladas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y la autorización específica del uso del suelo o área de edificación; iv) base gravable: la diferencia del precio comercial por metro cuadrado con antelación y con posterioridad a una acción urbanística; y v) la tarifa: 30% o 50% del mayor valor por metro cuadrado.

Mediante auto de fecha 14 de junio de 2.019, la Corte Constitucional admitió acción de inconstitucionalidad contra los artículos 30 y 31 del capítulo tercero de la ley 1796 de 2.016, ley de vivienda segura. Auto de 14 de junio de 2.019. Corte Constitucional, expediente D-13262 M.P. José Fernando Reyes Cuartas.

El artículo 30 de la ley 1796 de 2.016 crea la facultad al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio a reglamentar el porcentaje de las expensas que se destinará "Con el fin de garantizar la sostenibilidad de la vigilancia que ejercerá la Superintendencia de Notariado y Registro, sobre la función pública que prestan los curadores urbanos...". De igual manera el artículo 31 ibidem crea el Fondo Cuenta de Curadores Urbanos, el cual se formará con el porcentaje de las expensas que se destine para la sostenibilidad de la vigilancia y cuyo representante legal es el Superintendente de Notariado y Registro.

Los principales argumentos planteados por la accionante se encuentran fundados en que: a) El Art. 30 de la Ley 1796 de 2016 desconoce lo preceptuado en el inciso 2º del art 338 de la Constitución Política toda vez que no se establece el método ni el sistema que permite definir de manera objetiva los costos del servicio prestado por la SNR y el valor de la tarifa que deben pagar los Curadores Urbanos, b) Si bien el art. 30 ibidem, se encarga de definir el sujeto activo, el sujeto pasivo, el hecho generador, una base gravable y una delegación para que una autoridad administrativa fije la tarifa del tributo (Ministerio de Vivienda), NO se observa que este, haya realizado mención a una pauta o regla objetiva que permita establecer los costos del servicio de vigilancia que presta la SNR a los Curadores, así como tampoco define un criterio objetivo que limite la discrecionalidad del Ministerio de Vivienda, en la fijación de las expensas, c) El legislador omitió señalar un método y sistema que permita establecer un criterio razonable y objetivo, al cual, deba ceñirse el Ministerio de Vivienda para fijar el porcentaje de las expensas y d) Toda vez que el art 31 de la Ley 1796 de 2016 crea el Fondo Cuenta, el cual tiene como única y exclusiva finalidad recibir los recursos



Foto: Fundación Compartir

>>

<<

percibidos debido a la tarifa el art 30 ibidem, solicita de igual forma, por existir una relación directa y orgánica se declare inexecutable.

Sobre el particular informamos que acorde a lo establecido por el art 30 de la Ley 1796 de 2016, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio adoptó la Resolución 0064 de 2018 por la cual se reglamenta la mencionada ley con relación al porcentaje de las expensas derivadas de la función de los curadores urbanos, normativa que sería objeto de decaimiento en el caso de que la Corte declare la inconstitucionalidad de los artículos demandados.