

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Se amplía la estrategia Semillero de Propietarios a través del Programa "Semillero de Propietarios - Ahorradores"

Decreto 2058 de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Se establecen mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario

Resolución 0717 de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pág. 4

[Seguir leyendo](#)

### La DIAN y la Superintendencia de Notariado y Registro se refieren al Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles

Circular 000007 DE 2019. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pág. 5

[Seguir leyendo](#)



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Se amplía la estrategia Semillero de Propietarios a través del Programa “Semillero de Propietarios - Ahorradores”



Foto: [www.rankia.co](http://www.rankia.co)

#### DECRETO 2058 DE 2019. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 2058 del 13 de noviembre de 2019, por medio del cual se amplía la estrategia Semillero de Propietarios a través del Programa “Semillero de Propietarios - Ahorradores”.

De esta manera, se define las condiciones para la asignación de un subsidio familiar de vivienda que promoverá la adquisición de vivienda a través del ahorro y, el acceso al crédito hipotecario y el leasing habitacional como mecanismos de financiación, entre la población con ingresos de hasta dos salarios mínimos legales mensuales vigentes y el cual, será complementario al otorgado en el marco del Programa “Mi Casa Ya”.

De acuerdo con el Decreto, el valor del subsidio familiar de vivienda será de hasta seis salarios mínimos legales mensuales vigentes, al momento de la expedición del acto administrativo de cumplimiento de las condiciones para su aplicación.

A su vez, el Decreto determina que el subsidio se podrá aplicar de manera complementaria con el asignado en el marco del programa “Mi Casa YA”

y de forma concurrente con el asignado por las cajas de compensación, siempre y cuando se trate de postulaciones nuevas y se apliquen las siguientes reglas para la definición del valor del subsidio:

- Si hay complementariedad con Mi Casa Ya, pero no hay concurrencia con cajas de compensación:

Programa	Monto del subsidio
Semillero de Propietarios -Ahorradores-	Hasta 6 smlmv
Mi Casa Ya	Hasta 30 smlmv

- Si hay complementariedad con Mi Casa Ya y también hay concurrencia con cajas de compensación:

Programa	Monto del subsidio
Semillero de Propietarios -Ahorradores-	Hasta 6 smlmv
Mi Casa Ya	Hasta 20 smlmv
Caja de Compensación Familiar	Hasta 30 smlmv





Foto: [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)

Respecto a los beneficiarios, el Decreto dispone que: i) sus ingresos totales mensuales podrán ser hasta por dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, ii) no podrán ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, iii) no podrán haber sido beneficiarios de un subsidio otorgado por una caja de compensación o por el gobierno nacional que haya sido efectivamente aplicado y iv) tampoco podrán haber sido beneficiarios de cobertura de tasa.

En lo que se refiere a postulación, el hogar deberá diligenciar el documento de postulación definido por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda y abrir un producto financiero de ahorro que cumpla con las condiciones que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. De esta forma, el establecimiento de crédito donde se haya abierto el producto de ahorro verificará si el hogar cumple con las condiciones y solicitará a Fonvivienda la habilitación del cupo.

Posteriormente, Fonvivienda expedirá una comunicación, en la cual acreditará el cumplimiento de condiciones y la reserva del cupo por un máximo de veinticuatro meses. Conforme al Decreto, la habilitación del cupo sólo podrá hacerse siempre que la asignación del subsidio no supere el 31 de diciembre de 2025 y el hogar deberá mantener las condiciones hasta que Fonvivienda expida acto administrativo de asignación.

Ahora bien, para la asignación el hogar deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Completar un monto máximo de 4.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes en el producto financiero de ahorro en máximo 18 meses contados a partir de la expedición de la comunicación de la habilitación en el programa.
- Dentro de los 6 meses siguientes a cumplir el anterior requisito, el hogar deberá contar con carta de aprobación del crédito hipotecario o una operación de leasing habitacional.
- Si a la entrada en vigencia del Decreto, el hogar ya tiene el ahorro, el término para la acreditación de la aprobación del crédito hipotecario o la aprobación del leasing habitacional empezará a contar a partir de la fecha de entrada en vigencia del acto administrativo a través del cual se definen las condiciones del producto financiero.

Cumplidos los anteriores requisitos, la entidad financiera verificará las condiciones y solicitará a Fonvivienda la expedición del acto administrativo de asignación (31 de diciembre de 2025).

Por último, el desembolso del subsidio al vendedor estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas para el desembolso del subsidio en el marco del Programa "Mi Casa Ya".

## Se establecen mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario

### RESOLUCIÓN 0717 DE 2019. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

En atención a lo establecido en los literales a) y c) del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012, los cuales establecen que las entidades públicas del orden nacional deben promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social -VIS y Prioritario VIP, y establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de estos proyectos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio profiere la Resolución 0717 de 2019, cuyo objeto es definir el alcance de los mecanismos para estimular la producción de este tipo de viviendas (VIS-VIP).

Así las cosas, el objeto de los mecanismos adoptados es promover la competencia en el mercado de vivienda y los mercados que participan en la producción de estas. Se señala que a través del Viceministerio de Vivienda se diseñará, implementará y evaluará los estímulos que promuevan la construcción de vivienda de interés social y prioritario, teniendo como lineamiento el Plan Nacional de Desarrollo "Pacto por Colombia, pacto por la equidad".

Dentro de los mecanismos establecidos se encuentran:

- **Catálogo Nacional de Cualificaciones del sector de la construcción.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el Ministerio de Trabajo, el SENA, el Ministerio de Educación y las entidades públicas y privadas que integran el



Foto: [www.alambresyrefuerzos.com](http://www.alambresyrefuerzos.com)

subsistema de fomento o ejecución del Sistema Nacional de Vivienda de Interés social, elaborarán una propuesta para el diseño y la implementación del Catálogo, el cual tendrá como objetivo armonizar la oferta educativa de calidad con las necesidades del sector.

- **Fortalecimiento de capacidades para el trabajo en el sector de la construcción.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el sector de la construcción y demás sectores relacionados, revisará las propuestas de actualización de los currículos de formación de la Mesa Nacional de Construcción. El objetivo de la revisión y actualización de los currículos es mejorar el desarrollo de las capacidades para el trabajo en el sector de la construcción, teniendo en cuenta la transformación digital, los requerimientos de mano de obra de los procesos productivos y la implementación de la formación dual para el sector.

- **Estímulo para la adopción de buenas prácticas en los procesos de producción de las industrias de la cadena de valor de la construcción de edificaciones.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio promoverá mecanismos para la adopción de



buenas practicas productivas y mejorar los niveles de eficiencia en las en las industrias que participan en el proceso de producción de las viviendas de interés social y prioritario, para lo cual el Ministerio podrá realizar convenios con el objetivo de diseñar, implementar y evaluar los programas de asistencia técnica.

• **Estrategia de Transformación digital del sector de la construcción en Colombia.** El Ministerio junto con las demás entidades publicas y privadas que integren el subsistema de fomento o ejecución del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, elaborará la Estrategia de Transformación Digital, la cual contará con una hoja de ruta para promo-

ver la digitalización de los procesos constructivos, la mitigación de riesgos en los procesos de construcción y la reducción de tiempo de desarrollo de proyectos de la construcción, teniendo en cuenta el principio de competencia y promoción de competitividad en los actores que participan en la cadena de valor de producción de vivienda de interés social y prioritario.

Finalmente, el Ministerio de Vivienda deberá establecerá los mecanismos necesarios para realizar el seguimiento y la evaluación de los estímulos, así como, realizar los ajustes presupuestales necesarios para dar alcance a los establecido en la resolución.

## La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacional y la Superintendencia de Notariado y Registro se refieren al Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles

### **CIRCULAR 000007 DE 2019. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacional (DIAN) en conjunto con la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) expedieron la Circular 3579 de 2019 (SNR) y 000007 de 2019 (DIAN), dirigida a los contribuyentes del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, agentes retenedores del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, directores seccionales de impuestos y aduanas na-



Foto: [www.accounter.co](http://www.accounter.co)

cionales, notarios y registradores de instrumentos públicos, en atención a las inquietudes presentadas por los diferentes actores.

La circular busca establecer una interpretación general, para efectos internos y externos, sobre las siguientes disposiciones:



## I. El impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles establecido en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018.

Se establece que el hecho generador respecto al leasing o arrendamiento financiero se configura dos veces, pues en este tipo de operaciones se presentan dos enajenaciones, a saber: I) Cuando la entidad financiera adquiere el bien que será objeto del contrato de arrendamiento; II) Cuando el locatario ejerce la opción de compra sobre el bien objeto del contrato.

De esta manera, concluye que la base gravable aplicable en las dos enajenaciones es diferente. En la enajenación que se realiza entre un tercero con la entidad financiera, la base gravable será la totalidad del precio de venta.

Por otro lado, en la enajenación que se realiza entre la entidad financiera y el locatario en el momento del ejercicio de la opción de compra, la base gravable dependerá de lo establecido en el artículo 1.2.1.17.5, a saber:

- Se aceptará para efectos fiscales que el precio de venta sea inferior al costo o al avalúo catastral vigente, es decir, igual a la opción de compra. Siempre y cuando el valor de la opción de compra, sumado al valor de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la enajenación, supere el costo o el avalúo catastral vigente.
- Cuando el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones sea inferior al avalúo catastral vigente, deberá agregarse al precio de venta, el valor que resulte de restar del costo o avalúo catastral vigente, el valor de la opción de compra más el valor de los cánones de arrendamiento.

Respecto a las calidades de los sujetos, se estableció que el comprador o adquiriente es el responsable económico del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, el agente retenedor es el encargado de recaudar el impuesto y posteriormente pagarlo y presentar la declaración de retención en la fuente correspondiente, y el vendedor o cedente será el responsable.



A su vez, se aclaró el alcance del concepto de "enajenación, a cualquier título", por lo que se dispuso que, se debe entender que este concepto, como hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, se realiza en todos los casos en que se pase o transmita a alguien, a cualquier título, el derecho de dominio sobre un inmueble que no esté excluido o exento.

Igualmente, de acuerdo al artículo 512-22 del Estatuto Tributario, el hecho generador del impuesto nacional incluye las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa que tengan como subyacentes bienes inmuebles.

En cuanto al tratamiento aplicable a las enajenaciones sujetas al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, realizadas entre la entrada en vigor de la Ley 1943 de 2018 y la promulgación del Decreto 961 del 5 de junio de 2019, se cita el artículo 1.3.3.29 del Decreto 1625 de 2016, el cual establece que:

- Quienes hayan efectuado operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles y hayan pagado el impuesto en un recibo oficial de pago, con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 961 de 2019, deberán conservar la constancia de pago del recibo.



- Quienes hayan efectuado operaciones gravadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, y no hayan pagado el impuesto en un recibo oficial, a partir del Decreto 961 de 2019, deberán pagar el impuesto ante el respectivo agente retenedor dentro de los 30 días calendario siguientes.

Frente al vendedor o enajenante aclara que debido a que el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles será recaudado en su totalidad por el sistema de retención en la fuente, no es obligación para los vendedores, enajenantes o cedentes incluir en su declaración del impuesto al consumo, lo correspondiente al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

Por otro lado, aclarara que la responsabilidad de estos actores solo aplicara en caso que estos sirvan como instrumento de evasión fiscal, es decir, cuando sus actos tengan como consecuencia la reducción del impuesto o evitan la configuración del mismo.

Adicionalmente, la circular recordó que, los requisitos para acceder a la exclusión del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles para los bienes adquiridos para el desarrollo de VIS y VIP se encontraban en el artículo 1.3.3.25 del Decreto 1625 de 2016, los cuales son:

- Manifestación en el documento de enajenación o cesión donde las partes hagan constar bajo la gravedad de juramento, que el objeto de la enajenación será destinado a la ejecución de proyectos de VIS o VIP.
- Los agentes retenedores deberán reportar dentro de la información exógena del año correspondiente estas operaciones.
- La declaración del impuesto predial del año en que se realiza la enajenación o cesión, o paz y salvo del mismo, según el caso. Cuando en el año de la enajenación o cesión no se hayan emitido los recibos de pago o paz y salvo correspondientes, se deberá anexar el del periodo anterior.
- Los notarios en su calidad de agentes retenedores deberán protocolizar y conservar una copia de los documentos que comprueban la exclusión o exención del impuesto.

En este punto, se aclara que no habrá lugar al impuesto nacional al consumo cuando se presente una cesión de la posición contractual de la sociedad administradora del patrimonio autónomo o del fondo que no cotiza en bolsa, siempre y cuando no se cedan los derechos fiduciarios o unidades de participación del fondo que no cotiza en bolsa.



Foto: gydconsulting.com

Por último, la Circular establece que el notario debe solicitar el comprobante de pago de la retención en la fuente antes del otorgamiento de la escritura pública y que este comprobante, deberá protocolizarse con la escritura pública o conservarse en el respectivo expediente de cesión de derecho fiduciarios o participaciones de fondos que no cotizan en bolsa.

## II. Aplicación del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

La Circular señaló que, la expresión “enajenación” del inciso 5 del artículo 90 del Estatuto Tributario, hace referencia a los actos de transferencia del derecho real de dominio producto de la libre voluntad de las partes, realizados en el marco de negociación civil o comercial, susceptibles de afectarse mediante acuerdo privado.

De igual forma, preciso que es deber del notario, en las escrituras públicas que contengan actos de enajenación y/o declaración de construcción, informar a los comparecientes el contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, del alcance de la declaración juramentada y dejar constancia de ello. La declaración y las constancias deberán registrarse en la respectiva escritura, la omisión de esta incorporación será atribuida al notario so pena de las acciones civiles y disciplinarias a que haya lugar.

Sin embargo, la ausencia de la declaración juramentada y la constancia de esta, no vician el acto de nulidad, pues las declaraciones establecidas en el artículo 90 del Estatuto Tributario son circunstancias accesorias para el logro del acto o negocio jurídico.

Ahora bien, no se puede perder de vista que la declaración es un requisito previo a la escrituración, la cual si es un elemento esencial para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio.

Por su parte, de acuerdo con la Circular, los registradores de instrumentos públicos inmobiliarios deberán verificar que en la escritura pública se en-



Foto: [contamos.com.co/](http://contamos.com.co/)

cuentra la constancia notarial sobre la declaración juramentada.

Si en esta verificación se constata alguna negativa a la declaración de voluntad o la ausencia de la constancia, el impuesto sobre la renta, la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales se liquidarán sobre un valor equivalente a cuatro veces el determinado en la escritura pública. A su vez, los registradores deberán reportar estos casos a la Dirección Técnica de Registro y a la Superintendencia Delegada.

## III. El párrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 57 de la Ley 1943 de 2018.

Finalmente, la Circular recordó que conforme al artículo 2.2.6.1.2.1.13 del Decreto 1069 de 2015 y a lo establecido en el artículo 57 de la Ley 1943 de 2018, cuando el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, el notario deberá verificar que el actor que actúe como comprador haya realizado el pago de la retención en la fuente correspondiente a la operación de compraventa. En caso de no evidenciarse el recibo oficial de pago, el notario no podrá otorgar la escritura pública.

## SABÍAS QUE...

### Se dio a conocer la nueva Política Nacional de Ciudades denominada "Ciudades 4.0."

#### COMUNICADO DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2019. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio lanzó la nueva Política Nacional de Ciudades llamada "Ciudades 4.0.", de acuerdo con lo establecido por el Ministerio, la Política tendrá cuatro objetivos principalmente:

En primer lugar, buscará fortalecer las capacidades de las ciudades, para que estas cuenten con equipos técnicos sólidos y mayor independencia financiera.

A su vez, propenderá por tener ciudades sostenibles con la adopción del término biodiversidad, el cual contempla aquellos territorios que observan el discurso ambiental y tienen en cuenta el desarrollo del espacio público y de la infraestructura social complementaria. Para el Ministerio la política de vivienda no solo debe obedecer a la construcción de viviendas, sino debe ir acompañada de infraestructura de salud, educación y deporte.



En tercer lugar, la Política busca la implementación de ciudades ordenadas, con planificación y actualización de los Planes de Ordenamiento Territorial. Adicionalmente, buscará que se diseñe zonas de expansión a 20 o 30 años y aumentar los instrumentos de control urbano. En este punto el Ministerio hace un llamado a los alcaldes para que lideren la actualización de sus Planes de Ordenamiento Territorial, e indicó que el Ministerio brindará asistencia técnica y cofinanciará dichos planes.

Igualmente, la política propone ciudades modernas, seguras, con buena conectividad y tecnología.

Finalmente, el Ministerio de Vivienda extendió una invitación a los gobernadores y alcaldes electos para implementar esta forma de pensar en las ciudades, con el fin de construir territorios autónomos, sostenibles, ordenados y modernos.

## 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 asume 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 haya 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 Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica y de Regulación Técnica:

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Diana Amaya Rodríguez

Camilo Labrador Moreno

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

