

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Ley 2060 de 2020 Congreso de la Republica.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Titularización del recaudo futuro del impuesto predial unificado como instrumento de financiación de la Renovación Urbana

Decreto 1382 de 2020 Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

Se determinan condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria

Decreto 1398 de 2020. Ministerio de Hacienda y Crédito Publico.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6



NORMATIVIDAD VIGENTE

Se modifica el programa de apoyo al empleo formal -PAEF - y el programa de apoyo para el pago de la prima de servicios -PAP-



Foto: Freepik.es

LEY 2060 DE 2020 CONGRESO DE LA REPUBLICA.

El Congreso de la Republica promulgó la Ley 2060 de 2020 por la cual se modifica el programa de apoyo al empleo formal -PAEF y el programa de apoyo para el pago de la prima de servicios -PAP.

De esta manera, el programa PAEF se amplía hasta el mes de marzo de 2021. Se determina que los patrimonios autónomos podrán ser beneficiarios del Programa, para lo cual deberán aportar su NIT, ser declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios y no deberán contar con un registro mercantil.

Los empleados específicos que serán tenidos en cuenta para el cálculo del aporte estatal deberán corresponder al menos en un 50% con los empleados individualmente considerados que hayan sido reportados en la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA) correspondiente al periodo de cotización del mes a cargo del empleador que se postula. En ningún caso el número de empleados que se tenga en cuenta para determinar la cuantía del aporte estatal podrá ser superior al número de trabajadores reportados en el PILA correspondiente al periodo de cotización del mes.

Ahora bien, en relación con los documentos necesarios para la postulación, los interesados deberán presentar ante la entidad financiera en la que tengan un producto de depósito, los siguiente:

- Solicitud firmada por el representante legal, por la persona natural empleadora o por el representante legal de la fiduciaria que actúa como vocera o administradora del patrimonio autónomo, en la cual se manifiesta la intención de ser beneficiario del PAEF
- Certificación firmada por (i) el representante legal, la persona natural empleadora o el representante legal de la fiduciaria que actúa como vocera o administradora del patrimonio autónomo y (ii) el revisor fiscal o contador público en los casos en los que la empresa no esté obligada a tener revisor fiscal

Con respecto al programa de apoyo para el pago de la prima de servicios -PAP-, está se amplía al segundo pago de la prima de servicios del año 2020. Se determina que podrán ser beneficiarios del PAP las personas jurídicas, personas naturales, consorcios, uniones temporales y patrimonios autónomos.

Para efectos del aporte estatal correspondiente al segundo pago de la prima de servicios se entenderá que el número de empleados corresponde al número de empleados reportados en el PILA correspondiente al periodo de cotización del mes de diciembre de 2020. En cualquier caso, los empleados individualmente considerados que serán tenidos en cuenta en este cálculo deberán haber sido trabajadores reportados en el PILA correspondientes a



los periodos de cotización de los meses de octubre y noviembre de 2020.

El segundo pago corresponderá a un reembolso de la prima de servicios y será desembolsado el primer trimestre de 2021. No obstante, el empleador pagará la prima de servicios del mes de diciembre de conformidad con las disposiciones del Código Sustantivo del Trabajo.

Con relación a los documentos necesarios para la postulación, los interesados deberán presentar, ante la entidad financiera en la que tengan un producto de depósito, los siguientes:

- Solicitud firmada por el representante legal, por la persona natural empleadora o por el representante legal de la fiduciaria que actúa como vocera o administradora del patrimonio autónomo, en la

cual se manifiesta la intención de ser beneficiario del -PAP

- Certificación firmada por (i) el representante legal, la persona natural empleadora, o por el representante legal de la fiduciaria que actúa como vocera o administradora del patrimonio autónomo y (ii) el revisor fiscal o contador público en los casos en los que el empleador no esté obligado a tener revisor fiscal

En lo que se refiere a la ampliación de plazos de fiscalización por la Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social (UGPP), se determinó en cuatro (4) años; la UGPP garantizará la producción, disponibilidad y calidad de la información sobre el comportamiento de la afiliación, reporte de novedades y pagos de los aportes a la seguridad social y parafiscales.

Titularización del recaudo futuro del impuesto predial unificado como instrumento de financiación de la Renovación Urbana

DECRETO 1382 DE 2020 MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.

Mediante el Decreto 1232 de 2020, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamentó como instrumento para la financiación de la renovación urbana la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de los



Foto: Freepik.es

respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana.

Se define como proyectos estratégicos de renovación urbana, aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



En el mismo sentido, se precisa como mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, el flujo futuro de recursos resultante del valor en que se incrementará el impuesto predial unificado, en cada vigencia fiscal, sobre la línea de base en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación urbana, y que constituirá el subyacente de la emisión de títulos, durante el tiempo de la autorización de la cesión.

En lo que se refiere al mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, se establece que este se determinará a partir de la diferencia entre el valor del flujo futuro de recaudo del impuesto predial unificado en la vigencia fiscal, y el valor de la línea de base del impuesto predial unificado en la vigencia fiscal en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación urbana. Entendiendo este último como el valor del impuesto predial unificado recaudado en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación urbana, en la vigencia fiscal anterior a aquella en la que se realice la emisión de títulos.

Respecto a los proyectos de renovación urbana definidos como estratégicos, se precisa que:

- Se debe identificar el problema o situación económica, social, ambiental y de impacto urbano a resolver a través del proyecto, este debe encontrarse contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial, o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- Debe ser claro el impacto del proyecto de renovación urbana en el desarrollo urbanístico, económico, so-

cial y ambiental de la entidad territorial, además de la identificación y caracterización de la población afectada; la definición de tiempos para adelantar la gestión predial y social asociadas al proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

- Antes de determinar la viabilidad del proyecto, se debe identificar los posibles riesgos y amenazas urbanísticas, entre otras, que puedan afectar la ejecución del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

Con el fin de definir los proyectos estratégicos de renovación y la infraestructura urbanas vinculada susceptibles a ser financiada mediante la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se establecen los siguientes criterios:

- Elaboración de un estudio de prefactibilidad urbanística y de financiación del proyecto de renovación urbana y de la infraestructura urbana a financiar por parte del alcaldes municipal o distrital, o la entidad que se delegue y/o los promotores privados.
- El estudio deberá ser aprobado mediante acto administrativo por las autoridades de planeación y de hacienda, o las entidades que hagan sus veces, de los municipios o distritos originadores de la titularización del mayor recaudo del impuesto predial unificado generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.



Foto: Freepik.es

- El Consejo de Gobierno de los municipios o distritos categoría especial, 1 y 2, que sean gestores catastrales o estén recibiendo el servicio público catastral a través de sus entes asociativos territoriales, con fundamento en el estudio deberá definir el carácter estratégico del respectivo proyecto de renovación urbana e igualmente definirá la infraestructura urbana susceptible de financiación con los recursos provenientes del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana definido como estratégico

Es de resaltar que, frente a la validación de la necesidad de aplicar este instrumento de financiación, deberá atenderse lo siguiente:

- Elaboración y aprobación de los estudios de prefactibilidad urbanística y de financiación del proyecto de renovación urbana y de la infraestructura urbana, que permitan identificar la naturaleza y costo de la infraestructura urbana que está presentando déficit en financiación en el proyecto de renovación urbana definido como estratégico.
- Verificación de las posibles fuentes de financiación de la infraestructura urbana para determinar la necesidad de utilizar este instrumento por parte de la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Planeación, o quienes hagan sus veces, o la entidad encargada.
- La Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Planeación, o quienes hagan sus veces, o la entidad encargada certificará mediante acto administrativo con destino al Concejo Municipal o Distrital, la comprobación de la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor autorizados para financiar la infraestructura urbana vinculada a proyectos de renovación urbana definidos como estratégicos.

Las administraciones municipales o distritales deberán solicitar al Concejo Municipal o Distrital res-

pectivo, su autorización para ceder la titularidad de dicho incremento a un patrimonio autónomo o universalidad jurídica, que emitirá los respectivos títulos de conformidad con la legislación aplicable.

Los títulos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se solicite, única y exclusivamente, para financiar total o parcialmente, mediante la titularización de dichos flujos futuros, infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana.
- Que el Consejo de Gobierno de la entidad territorial haya declarado estratégico el proyecto de renovación urbana
- Que la cesión de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se realice para una zona de influencia geográfica específica delimitada, por un valor anual y por un período específico, de acuerdo con los estudios técnicos.
- Que los demás instrumentos de captura de valor autorizados por la ley para financiar la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana resulten insuficientes
- Que la entidad territorial haya cumplido los indicadores de eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado
- Que la entidad territorial acredite haber ejercido la condición de gestor catastral o de asociado a un esquema asociativo territorial habilitado como gestor, a la fecha de presentación del proyecto

Los recursos cedidos que no resulten necesarios para amparar la emisión de títulos dentro del proceso de titularización harán parte del recaudo general del predial.

Se determinan condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria

DECRETO 1398 DE 2020. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

El Gobierno Nacional, a través del ministerio de Hacienda y Crédito Público estableció el marco regulatorio para el funcionamiento eficiente de la operación financiera de renta vitalicia inmobiliaria, ofrecida por compañías aseguradoras.

En tal sentido, determina que las compañías aseguradoras podrán ofrecer la figura de la renta vitalicia inmobiliaria, otorgando una renta periódica a cambio del precio de la prima, representado en la transferencia de la nuda propiedad del inmueble por parte del tomador a la compañía aseguradora o el tercero que ésta determine.

Se definen dos tipos de rentas vitalicias:

- **Renta vitalicia inmobiliaria inmediata:** Es un contrato mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios.
- **Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida:** Corresponde a un seguro que garantiza un pago periódico durante un periodo a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.

El tomador debe acreditar la propiedad del bien inmueble y transferir la propiedad de este, a cambio



Foto: Freepik.es

del pago de una renta vitalicia inmobiliaria. El monto del pago periódico se determina teniendo en cuenta el valor del bien inmueble que respalda la operación y la edad de los beneficiarios, previo avalúo.

Se obliga a que los tomadores deberán recibir, previo a la celebración del contrato de seguro, una asesoría; Cuando el tomador esté conformado por más de un propietario, las partes podrán pactar el porcentaje de los flujos mensuales que corresponderá a cada uno de los beneficiarios definidos en el contrato por parte de cada tomador.

Para efectos del uso y goce del inmueble se seguirá lo establecido en el Código Civil para los contratos de usufructo, de igual manera se obliga a que los gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad estarán a cargo de la compañía aseguradora, al igual que los impuestos derivados de la propiedad sobre el inmueble.

Para efectos de la retención en la fuente, la compañía aseguradora podrá pagar en nombre del tomador.

Las obligaciones de las aseguradoras están enmarcadas por:

- **El deber de información.** Que esta sea suficiente, objetiva, oportuna, completa, imparcial, clara y de fácil comprensión para la toma de decisiones en relación con la suscripción o modificación de una operación de renta vitalicia inmobiliaria.



La información que la compañía aseguradora entregue al cliente o potencial cliente de una operación de renta vitalicia inmobiliaria podrá entregarse por cualquier medio verificable, respetando en todo caso el deber de documentación establecida en la normatividad aplicable.

- El deber de documentación. Las compañías aseguradoras deberán documentar de manera oportuna y adecuada la información y asesoría entregada al cliente.
- El deber de mejor resultado en la operación. Las compañías aseguradoras deberán efectuar sus mejores esfuerzos para obtener el mejor resultado posible para el cliente.

- El deber de asesoría. Únicamente puede ser desarrollada por las compañías aseguradoras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las compañías aseguradoras, podrán suscribir convenios con los intermediarios de seguros que se encuentren sujetos a supervisión permanente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia para promover la contratación de la renta vitalicia inmobiliaria.

Finalmente, determina que la Superintendencia Financiera de Colombia establecerá las características, reglas y procedimientos a que deben sujetarse estas inversiones para ser admisibles, incluida la metodología de valoración de estos activos

SABÍAS QUE...

La Superintendencia de Notariado y Registro presentó su balance en el marco de la audiencia de rendición de cuentas 2020

PUBLICACIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

En el marco de la audiencia para la rendición de cuentas de la Superintendencia de Notariado y Registro, informó que el presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2019 cerró en 1,132 billones, frente a un gasto de 1,077 billones de pesos.

Indicó que los ingresos por derechos de registro percibidos en 2019, 280.731 millones quedaron en manos de la entidad, mientras que las adscritas recibieron 721.879 millones, para un total de 1,002 billones de pesos recaudados.



Foto: Freepik.es

se señala que, entre diciembre de 2019 y lo corrido de 2020, han sido firmados seis convenios interadministrativos con gobernaciones, 103 con alcaldías y 17 más con municipios incluidos en los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET).

El Superintendente afirmó que, la SNR está trabajando en la implementación de las alertas registrales, para brindar mayor seguridad jurídica a los ciudadanos, de cara a sus transacciones inmobiliarias; el establecimiento de la ruta notarial, para avanzar en los procesos de formalización de la propiedad de predios privados rurales en todo el país.

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

Juan Felipe Portela Urazan

Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

