

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Proyectos de vivienda y usos complementarios en antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación -ETCR-

Decreto 287 de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Tarifas por concepto del ejercicio de la función registral para el 2021

Resolución 2436 de 2021. Superintendencia de Notariado y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

La política de vivienda de Colombia es un ejemplo para Latinoamérica

Comunicado de 19 de marzo de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6

NORMATIVIDAD VIGENTE

Proyectos de vivienda y usos complementarios en antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación -ETCR-



Foto: Freepik.es

DECRETO 287 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Decreto 287 de 2021 tiene por objeto incorporar en el Decreto 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentarios del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" los proyectos de vivienda y usos complementarios, localizados en suelo rural, para el desarrollo de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación – ETCR-.

Así las cosas, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá establecer mediante acto administrativo los proyectos de vivienda y acciones necesarias mínimas requeridas para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos ETCR. La determinación que permita resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías, deberá comprender como mínimo los siguientes aspectos:

- ✓ La localización y delimitación del área de desarrollo del proyecto, mediante coordenadas geográficas,

la cual será informada por la Agencia de Reincorporación y Normalización -ARN-.

- ✓ Las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCR, relacionadas con densidad, área, edificabilidad, cesiones.
- ✓ Los sistemas estructurantes: servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías.
- ✓ El proyecto de vivienda.

Finalmente, se establece que, no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para la ejecución de los proyectos de vivienda y acciones que se determinen por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos ETCR.

Tarifas por concepto del ejercicio de la función registral para el 2021



Foto: Freepik.es

RESOLUCIÓN 2436 DE 2021. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Conforme lo establecido por el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, le corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR- fijar las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, así como el ajuste anual de las mismas; razón por la cual, expidió la Resolución 2436 de 2021 por la cual se establece las tarifas por concepto registral para el 2021 en al que se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos:

La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro, se liquidarán por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y causarán los siguientes derechos de registro a cargo del solicitante:

- ✓ La suma de \$20.600 por cada uno de los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía en el documento de inscripción. Salvo los casos previstos en esta resolución, también deberá cancelarse la suma de \$10.800 por cada folio de matrícula adicional donde deba inscribirse el documento.
- ✓ En los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se les aplicará la tarifa diferencial que corresponda, de conformidad con la siguiente tabla:

RANGOS UVT	RANGOS SMLMV	INICIO	FINAL	TARIFAS
<=250,23	<= 10	-	<=\$9.085.261	\$36.900
>250,23; <= 3753,41	> 10; <= 150	>=\$9.085.261	<= \$136.278.901	6.32 X MIL
> 3753,41; <= 6505,91	> 150; <= 260	>= \$136.278.901	<= \$236.216.761	7.85 X MIL
> 6505,91; <= 9633,76	> 260; <= 385	>= \$236.216.761	<= \$349.782.511	8.74 X MIL
> 9633,76	> 385	>= \$349.782.511	-	9.24 X MIL

< Menor que; > Mayor que; <= Menor o igual que; >= Mayor o igual que.

- ✓ En los actos de transferencia de dominio, siempre que la cuantía del acto consignado en el documento a registrar fuere inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidarán con base en estos últimos y pagarán las tarifas establecidas en la tabla de actos con cuantía.
- ✓ En aquel caso en el cual el acto o contrato considerado con cuantía deba inscribirse en más de un folio de matrícula inmobiliaria, no dará lugar al cobro del concepto de inscripción de matrícula adicional; este cobro solo aplica para los actos sin cuantía.
- ✓ La suma de \$10.800 por cada folio de matrícula que deba abrirse como consecuencia de la solicitud de registro;
- ✓ La suma de \$20.600 por la inscripción o revocatoria de testamentos.



Fiducia mercantil:

En la inscripción de escrituras públicas por medio de las cuales se constituye fiducia mercantil se causarán los derechos correspondientes a los actos con cuantía, sobre el valor más alto que surja entre el dado al contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del predio de que se trate. Cuando se trate de la inscripción del acto de restitución de fiducia mercantil se causarán los derechos correspondientes a los actos con cuantía, sobre el valor más alto entre el contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del predio de que se trate, en atención a que dentro del acto se presenta transferencia de dominio.

Renta Vitalicia:

Cuando se trate de la inscripción del acto de renta vitalicia se causarán los derechos correspondientes a los actos con cuantía, sobre el valor más alto que surja entre el dado al contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del predio de que se trate.

Constitución de Garantías:

Cuando se constituyan hipotecas, los derechos registrales se liquidarán tomando como base el valor señalado en la correspondiente escritura pública de constitución del gravamen. Las escrituras públicas de constitución de hipoteca originadas en la sustitución de garantía real, otorgadas entre las mismas partes y por el mismo crédito, de lo cual se dejará expresa constancia en el documento, se liquidarán como acto sin cuantía, siempre que en el mismo instrumento se cancele la hipoteca constituida sobre el inmueble objeto de sustitución, esta última también se liquidará como acto sin cuantía. La cancelación y liberación de gravámenes hipotecarios se liquidarán por el mismo valor de su constitución, o por el valor a prorrata de la parte liberada.

Actos sin cuantía:

Se consideran actos sin cuantía para efectos de la liquidación de los derechos registrales, entre otros, la constitución o cancelación de:

- ✓ El reglamento de propiedad horizontal,
- ✓ El régimen de copropiedad,
- ✓ La partición o división material, el englobe, el desenglobe, el loteo o reloteo,
- ✓ La constitución del patrimonio de familia,
- ✓ La constitución de la afectación a vivienda familiar,

- ✓ Las escrituras que versen sobre corrección de errores, aclaraciones y/o adiciones,
- ✓ La inscripción de la certificación técnica de ocupación,
- ✓ La liquidación de la comunidad,
- ✓ La cesión obligatoria de zonas con destino a uso público,
- ✓ La cesión de posición contractual del fiduciario,
- ✓ La cancelación de contrato de arrendamiento, y
- ✓ En general, todos aquellos actos y negocios jurídicos que por su naturaleza carezcan de cuantía,.

Vivienda de Interés social y reforma agraria:

En lo que respecta a la vivienda de interés social y reforma agraria, en los negocios jurídicos de adquisición, adquisición con leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, declaración de construcción con subsidio, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar, derecho de preferencia y prohibición de transferencia, bien sea que consten en un mismo instrumento o en instrumentos separados, referidos a la adquisición de vivienda nueva de interés social, en las que intervengan entidades públicas o, personas naturales se causarán derechos registrales equivalentes a la mitad de los ordinarios siempre que el bien se encuentre comprendido hasta el rango de estratificación tres (3), lo cual se acreditará ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Actos jurídicos de constitución de propiedad horizontal:

La inscripción de los actos jurídicos de constitución de propiedad horizontal, divisiones materiales, subdivisión y liquidación de la comunidad, y/o reconocimiento de construcciones, que recaigan sobre bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social, que se encuentren ubicados en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística, de acuerdo con las normas vigentes, se liquidarán como actos sin cuantía, cuando el beneficiario sea persona natural e independientemente de la fecha que hayan sido otorgados los actos jurídicos, de conformidad con el artículo 2° de la Ley 1848 de 2017.



Identificación de inmuebles con planos prediales catastrales:

La inscripción de los documentos en los cuales se emplee el procedimiento de identificación predial previsto en el Decreto 1077 de 2015, causará derechos registrales por la suma de \$10.800 siempre que:

- ✓ Se trate de escrituras u otros títulos otorgados por entidades públicas en que consten negocios jurídicos de compraventa, hipoteca y/o constitución de patrimonio de familia, referidos a vivienda de interés social o a Unidades Agrícolas Familiares, UAF;
- ✓ Una entidad pública transfiera un bien raíz a título de subsidio de vivienda en especie, se constituya patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar.

Sistema especializado de financiación de vivienda:

La inscripción de los gravámenes hipotecarios que se otorguen en los términos y condiciones prescritos por los artículos 17, 23 y 31 de la Ley 546 de 1999, se entienden como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, la remodelación, la subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia causaran los derechos en ellos previstos a saber:

- ✓ Los derechos de registro que se causen en la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al 70% de la tarifa ordinaria aplicable;
- ✓ Los derechos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda de Interés social no subsidiable, se liquidarán al 40% de la tarifa ordinaria aplicable;
- ✓ Los derechos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un participante, en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda de interés social, que debido a su cuantía puede ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al 10% de la tarifa ordinaria aplicable;

- ✓ Para los efectos de los derechos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, en todos los casos se considerará como acto sin cuantía;
- ✓ La cancelación de gravámenes hipotecarios a que se refiere el presente artículo, serán considerados como acto sin cuantía.

No se causará derecho alguno, entre otros, en los siguientes casos:

- ✓ Vivienda de interés prioritario. En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición (incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra), hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes;
- ✓ Vivienda de interés prioritario para ahorradores en los negocios jurídicos relacionados en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015;
- ✓ Los actos registrales de prohibición de transferencia y derecho de preferencia con respecto a vivienda de interés prioritario VIP y de interés prioritario para ahorradores VIPA;
- ✓ La expedición del certificado de tradición y libertad solicitado con la inscripción de alguno de los actos o contratos a que se refiere los incisos anteriores;
- ✓ Cesión de bienes fiscales. Conforme al artículo 35 de la Ley 1537 de 2012, modificada por el artículo 121 del Decreto Ley 2106 de 2019, los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social, como también los negocios jurídicos a través de los cuales se cedan inmuebles a título gratuito a los beneficiarios del programa de titulación de bienes fiscales.
- ✓ Cuando se trate de un acto de expropiación, indistintamente de la naturaleza jurídica de la entidad que la adelante.



- ✓ La inscripción de actos expedidos por los municipios, a través de los cuales se modifique la clasificación del uso del suelo de los predios.
- ✓ La inscripción de actos administrativos proferidos por las autoridades catastrales y las entidades públicas competentes, en virtud de los procedimientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta SNR No. 5204 / IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019, y modificada por la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, o las normas que las modifiquen o sustituyan.
- ✓ Los actos proferidos por las entidades competentes, que certifican la incorporación y/o actualización de identificadores catastrales (chip, referencia catastral, código del sector y/o nomenclatura) en los folios de matrícula inmobiliaria.

SABÍAS QUE...

La política de vivienda de Colombia es un ejemplo para Latinoamérica

COMUNICADO DE 19 DE MARZO DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

En el marco del Encuentro Internacional de la Construcción organizado por la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), Humberto Martínez, presidente del consejo directivo de la organización internacional, destacó el compromiso del presidente Iván Duque y el trabajo que se está haciendo con los 200 mil subsidios para impulsar la compra de vivienda VIS y No VIS.

Al Respecto, el Ministro de Vivienda señaló que la vivienda es un segmento que hoy, tras la crisis por el COVID-19, es líder y se ha convertido en una revolución para la equidad. Aunque reconoció que la recesión y



Foto: Freepik.es

las tasas de crecimiento negativas impactarán a la región, la vivienda será un instrumento contracíclico que permitirá contrarrestar la tendencia y desarrollar ciudades más equitativas.

También destacó que la estrategia se basa en cuatro premisas en materia de crecimiento económico: crea valor agregado, lo que impulsará un crecimiento económico promedio de 14% entre el 2021 y el 2022; genera empleo, lo que permite proyectar 1,3 millones de ocupados en el sector vivienda al 2022; impulsa el crecimiento de más de 34 subsectores y se articula con el sector financiero, a través de la profundización de la cartera hipotecaria, que hoy está en 9,3%, pero que llegará a 10,7%.

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.

