



► **NORMATIVIDAD VIGENTE**

La Superintendencia de Notariado y Registro realizó algunas precisiones sobre la aplicación de los lineamientos para la corrección, aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles. Circular 1198 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: La FM

La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Circular 1198 de 2019, con el fin de absolver algunas dudas presentadas respecto de la vigencia y aplicación de la Circular 1100 de 2014, por medio de la cual se impartió orientación a los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos para la aplicación del parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, y la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221 de 2018, por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles; la cual fue objeto de orientación mediante Instrucción Administrativa 13 de 2018 y Circular 6078 de 2018.

>>

**CONTENIDO**

► **INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL**

La Superintendencia de Notariado y Registro realizó algunas precisiones sobre la aplicación de los lineamientos para la corrección, aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles. Circular 1198 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 1

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció sobre la base gravable del IVA en operaciones de Leasing financiero cuando el arrendador tiene como objeto social la venta de bienes muebles gravados. Concepto 100208221-002194 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. 3

Con los programas de vivienda, agua potable y saneamiento básico se está fomentando el principio de equidad frente a las mujeres. Comunicado de Prensa 08 de marzo de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 3





&lt;&lt;

Así las cosas, la superintendencia realizó las siguientes precisiones:

### 1. Respeto de la vigencia de la Circular 1100 de 2014:

- La Circular se encuentra vigente, y debe ser tenida en cuenta tanto para los trámites notariales, como registrales, de los actos jurídicos sobre los bienes que cumplan las características allí establecidas, es decir, aquellos inmuebles, en los que no figure área o no se encuentre debidamente expresada en el sistema métrico decimal en los títulos inscritos y folio de matrícula inmobiliaria, procederá el registro de los actos relacionados con estos inmuebles, siempre y cuando no haya variación alguna de los elementos que lo identifican.
- Cuando se trata de segregaciones, englobes u otro acto que implique la variación física y jurídica del predio, resulta necesario identificar el predio con su correspondiente área, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos inscritos en la respectiva oficina de registro.

### 2. Respeto de la aplicación de los procedimientos establecidos en la Resolución conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018.



Foto: Fundown Caribe

- Lo establecido en la resolución conjunta no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto, es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes.
- De identificarse alguna variación, el propietario, deberá acudir a los procedimientos establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica.
- Solo será exigible por parte de notarios y registradores de instrumentos públicos, que los linderos estén

debida y técnicamente descritos, conforme al Anexo 1 de la resolución conjunta, cuando se trate de actos de englobe o agregaciones, o cuando mediante un acto jurídico se varíe la información consignada en los títulos antecedentes, referente a cabida y linderos, frente a lo cual se tendrá que acudir, según el caso, a alguno de los procedimientos dispuestos en la Resolución Conjunta SNR 1732 / IGAC 221 de 2018.

### 3. Respeto de las solicitudes de modificación física de bienes inmuebles.

- Conforme la Resolución Conjunta SNR 1732/ IGAC 221d de 2018, las modificaciones de la información física de los bienes inmuebles, que contempla las agregaciones, proceden notarial y registralmente cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos. De lo contrario, deberá realizarse previamente la actualización o rectificación de la información.
- En atención a lo establecido mediante la Instrucción Administrativa No. 13 de 2018, se entenderá que el concepto de agregaciones se asimilará al de englobe, de tal manera que, la exigencia de los linderos debida y técnicamente descritos para los procedimientos de englobe, deberán estar de acuerdo al anexo 1 de la resolución conjunta.
- Los linderos debida y técnicamente descritos, conforme al Anexo 1 de la resolución conjunta, elaborados por un profesional competente (ingeniero topógrafo o afines, arquitecto), se predicán del predio producto del acto de englobe, por cuanto la descripción de los predios objeto de englobe, deberá estar acorde a la información

&gt;&gt;



&lt;&lt;

consignada en las bases de datos registrales; de tal manera que si se llegase a encontrar alguna diferencia en los mismos, se acuda, según el caso, a los procedimientos establecidos en la resolución conjunta.

## ► DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció sobre la base gravable del IVA en operaciones de Leasing financiero cuando el arrendador tiene como objeto social la venta de bienes muebles gravados.** Concepto 100208221-002194 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- se pronunció sobre una consulta, mediante la cual se interroga sobre la base gravable del IVA en las operaciones de leasing financiero cuando el arrendador tiene como objeto social la venta de bienes muebles gravados y también el ofrecimiento de estos en modalidad de leasing financiera.

En primera instancia, la entidad se refirió a los establecido por el numeral 3 del artículo 476 del Estatuto Tributario, el cual, señala que el leasing financiero se encuentra excluido del impuesto sobre las ventas.

Seguidamente, sobre la enunciada exclusión, la entidad precisó que, la misma, no se extiende a las actividades gravadas con el mismo impuesto que desarrollen los contratantes, razón por la cual, de realizarse la venta de bienes gravados o alguno de los otros hechos consagrados en el artículo 420 del Estatuto Tributarios, se causara el impuesto. Ahora bien, conforme a lo señalado por el artículo 447, 448 y 449 del Estatuto Tributario, respecto de la base gravable del impuesto sobre las ventas, la Dirección concluyó que, sin perjuicio de la exclusión del IVA aplicable al Leasing Financiero, las operaciones de venta y/o prestación de servicios gravados con el impuesto sobre las ventas deberán tener como base gravable la señalada en las normas tributarias.

Por último, respecto a si es aplicable las normas NIIF-16, en lo que se refiere a arrendamientos, o el artículo 127-1 del Estatuto Tributario para el contrato de leasing financiero, indicó que para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los ingresos, entre otros, los sujetos pasivos obligados a llevar contabilidad aplicarán los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia.



Foto: Actualícese

## ► SABÍAS QUE...

**Con los programas de vivienda, agua potable y saneamiento básico se está fomentando el principio de equidad frente a las mujeres.** Comunicado de Prensa 08 de marzo de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Más de 430 mil beneficiarias con los subsidios de vivienda del Gobierno Nacional y, cerca de 1 millón 400 mil favorecidas con obras de agua potable y saneamiento básico, sitúan a las mujeres en un papel protagónico dentro de los programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Además de los programas para subsidiar el acceso a la vivienda, el Gobierno Nacional desarrolla estrategias y planes para promover la construcción de tejido social y la inclusión de las comunidades beneficiarias, lo que, favorece a las mujeres, quienes se caracterizan por su mayoritaria participación en jornadas de Acompañamiento Social enfocadas en la capacitación de liderazgo, propiedad horizontal y emprendimiento para el desarrollo económico.



Foto: VERACIDAD CHANNEL