

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución 00376 de 2024. Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

Pág. 2

Se imparten lineamientos para el cargue de documentos en el Repositorio de Licencias Urbanísticas.

Circular 010 de 2024. Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

Pág. 7

En el Marco del Programa Mi Casa Ya fueron asignados los primeros subsidios del 2024 .

Comunicado de prensa del 2 de febrero de 2024. Ministerio de Vivienda.

Seguir leyendo

Pág. 9



NORMATIVIDAD VIGENTE

Actualizan tarifas registrales para el 2024.

RESOLUCIÓN 0376 DE 2024. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

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 00376 de 2024 que establece las tarifas por concepto registral para el 2024 en la que se establece, entre otros aspectos, lo siguientes:

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 \$26.800 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 cancelar la suma \$13.900 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:



Foto: Freepik.es

Rango	Valor Desde - Hasta ^{UVB} ₁	Desde (valor en pesos)	Hasta (valor en pesos)	Tarifa 2024
I	< = 1.061,28 UVB	0	< = \$ 11.622.077	\$ 48.100,00
II	> 1.061,28 UVB; < 15.918,96 UVB	> \$11.622.077	< = \$174.328.531	8,25 X MIL
III	> 15.918,96 UVB; < 27.592,87 UVB	> \$174.328.531	< = \$302.169.519	10,23 X MIL
IV	> 27.592,87 UVB; < 40.858,70 UVB	> \$302.169.519	< = \$447.443.624	11,40 X MIL
V	>40.858,70 UVB	> \$447.443.624	-	12,06 X MIL

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

- En los actos de transferencia de dominio, siempre que la cuantía del acto consignado en el documento a registrar fuere inferior al avalúo catastral, 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 \$13.900 por cada folio de matrícula que deba abrirse como consecuencia de la solicitud de registro.

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.

Leasing

En la inscripción de escrituras contentivas de leasing, al momento de ejercer la opción de compra o su adquisición del derecho del dominio del inmueble que se poseía en razón del contrato de leasing, se tendrá como base de liquidación el valor total fijado en el contrato, el cual debe ser igual al valor comercial de dicho bien. Sin embargo, si el valor de éste es inferior al avalúo catastral, o el valor del remate, según el caso, se tomará el mayor valor entre estos conceptos.

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 del predio de que se trate. Cuando las obligaciones derivadas de lo declarado consistan en prestaciones periódicas de plazo determinable, con base en los datos consignados en el documento, el valor del contrato se determinará teniendo en cuenta la cuantía total de tales prestaciones. Si el plazo fuere indeterminado, será el monto de la misma en cinco (5) años.

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, el cual deberá estar consignado en el documento, o por el valor a prorrata de la parte liberada.

Actos sin cuantía

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

- El comodato.
- El reglamento de propiedad horizontal y sus reformas.

- El régimen de copropiedad.
- La partición o división material, el englobe, el desenglobe, el loteo o reloteo.
- La constitución de la condición resolutoria expresa.
- Las escrituras que versen sobre corrección de errores, aclaraciones y/o adiciones.
- La inscripción de la certificación técnica de ocupación.
- La cesión obligatoria de zonas con destino a uso público.
- La cancelación de contrato de arrendamiento.
- La donación de bienes a entidades estatales que provengan de organismos internacionales cuyo objetivo comparta fines de utilidad pública o interés social.
- Pacto de retroventa.
- Cancelación del fideicomiso civil.
- Declaración de pertenencia.

Vivienda de Interés Social y reforma agraria

Con relación a la Vivienda de Interés Social -VIS- 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, 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 valor del bien no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), de conformidad con el valor consignado en el documento.

Excepcionalmente, por previsión legal, para las aglomeraciones urbanas que superen un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), exclusivamente en los municipios donde se encuentre presión en el valor del suelo que genere dificultades en la provisión de la VIS.

En concordancia con lo anterior, los Decretos 1467 de 2019 y 1607 de 2022, por medio de los cuales, respectivamente se adicionó y modificó el artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, señalaron que el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en las siguientes aglomeraciones y municipios:

Aglomeración municipios	Aglomeración municipios
Bogotá (14 municipios)	Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (9 municipios)	Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta.
Cali (5 municipios)	Cali, Calendaría, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo
Cartagena (3 municipios)	Cartagena, Clemen-cia, Turbaco

Barranquilla (10 municipios)	Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón Piedecuesta
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario

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 VIS, 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 en que hayan sido otorgados los actos jurídicos.

Identificación de inmuebles con planos prediales catastrales.

La inscripción de los documentos en los cuales se emplee el procedimiento de identificación predial se causará derechos registrales por la suma de \$13.900, siempre que:

- Se trate de escrituras públicas 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 otorguen 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, se causarán los siguientes derechos 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 se considerará como acto sin cuantía.
- La cancelación de gravámenes hipotecarios a que se refiere el presente artículo, serán considerados como acto sin cuantía.



Foto: Freepik.es

Se Imparten lineamientos para el cargue de documentos en el Repositorio de Licencias Urbanísticas.



CIRCULAR 010 DE 2024. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

La Superintendencia de Notariado y Registro emitió la Circular 010 de 2024 dirigida a notarios, registradores de instrumentos públicos y curadores urbanos, con el objetivo de reiterar el cumplimiento de las Resoluciones 8103 y 11274 de 2018, específicamente en relación con el Repositorio de Licencias Urbanísticas.

Así las cosas, con la Circular 010-de 2024 se exponen, entre otras, las siguientes consideraciones:

- Problemáticas presentadas por usuarios del servicio en relación al registro de documentos de actos jurídicos que requieren el cargue de licencias urbanas y actos de reconocimiento en el Repositorio de Licencias Urbanas.
- Se precisa que las Resoluciones 8103 y 11274 de 2018, establecen el procedimiento para el cargue de licencias urbanas y actos administrativos de reconocimiento de edificaciones en el Repositorio de Licencias Urbanísticas dentro del Sistema Integrado de Servicios y Gestión –SISG- de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- Se destaca que los curadores urbanos deben cargar solo las licencias y actos de reconocimiento de edificaciones en el Repositorio de Licencias, por lo que no están autorizados para cargar modificaciones, prórrogas o revalidaciones de licencias vigentes.
- En cuanto a los actos administrativos de aclaración solo deben cargarse cuando resulten estrictamente necesarios para precisar el alcance de las autorizaciones contenidas en las licencias o actos de reconocimiento que deban reposar en el Repositorio de Licencias.
- Las licencias deben cargarse en el Repositorio solo si fueron expedidas y aprobadas a partir del 13 de julio de 2017. Por lo tanto, no se debe solicitar la incorporación de documentos autorizados antes de dicha fecha a usuarios o curadores.
- Se debe cargar los documentos en el repositorio el mismo día que la licencia queda ejecutoriada, para evitar demoras en trámites y garantizar eficacia y transparencia de los servicios públicos y los principios del debido proceso administrativo.

Finalmente, la entidad preciso los documentos que no deberán ser cargadas en el Repositorio, siendo estas :

1. Ajuste de cotas de áreas.
2. Concepto de norma urbanística.
3. Concepto de uso del suelo.
4. Copia certificada de planos.
5. Aprobación de planos de propiedad horizontal.
6. Autorización de movimiento de tierras.
7. Aprobación de piscinas.
8. Modificación de planos urbanísticos de legalización y otros planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.
9. La revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos.



Foto: Freepik.es

SABÍAS QUE...

En el Marco del Programa Mi Casa Ya fueron asignados los primeros subsidios del 2024 .

COMUNICADO DE PRENSA DEL 2 DE FEBRERO DE 2024. MINISTERIO DE VIVIENDA.
[\(DESCARGA DOCUMENTO\).](#)

En la semana del 22 al 26 de enero, fue habilitada la plataforma operativa del programa de vivienda Mi Casa Ya con 1.700 cupos, para que las entidades financieras cargaran el avalúo del inmueble y, la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional para solicitar el subsidio del programa. De esta manera, se asignaron a 1.424 hogares que cumplieran con los requisitos normativos y la solicitud de asignación en la plataforma TransUnion.

Los pasos para aplicar al programa son los siguientes:

1. Seleccionar la vivienda tipo VIS o VIP de su preferencia.
2. Acudir al establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria de preferencia del hogar, para iniciar el proceso de compra de vivienda.



Foto: Freepik.es

3. Estas entidades hacen una primera validación de requisitos a través de la plataforma que opera el programa, en la que se determina si se cumple con el requisito de Sisbén IV (hasta D20), no ser propietario de vivienda y no haber recibido subsidio de vivienda o cobertura anteriormente.
4. En caso de cumplir con estos requisitos, se gestiona el crédito hipotecario o leasing habitacional con el establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria.
5. Estas entidades realizan el cargue de la documentación requerida en la plataforma del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: minvivienda.gov.co

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 Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

Investigadores Jurídicos:

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

Monica Sierra Avellaneda

Diagramación:

Karen Yulieth Moreno



Construyendo MÁS+

