

## CONTENIDO

### ► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

## ► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

**La Superintendencia de Notariado y Registro reajustó las tarifas de los derechos que se causan por concepto del ejercicio de la función notarial para la vigencia 2017.** Resolución 451 de 2017. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: Tarifas

Teniendo en cuenta que el Decreto 1069 de 2015, establece que las tarifas por servicios notariales serán reajustadas anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor reportado por el DANE, el cual para el año 2016 se estableció en un 5.75%, y conforme a las facultades otorgadas por la Ley 1579 de 2012, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Resolución 451 de 2017 con el objeto de fijar las tarifas por concepto de la función notarial que se aplicarán a partir del 01 de febrero de 2017, así:

✓ **Actos sin cuantía:** Tendrán una tarifa de \$55.300.00, considerándose por actos sin cuantía, entre otros:

>>

La Superintendencia de Notariado y Registro reajustó las tarifas de los derechos que se causan por concepto del ejercicio de la función notarial para la vigencia 2017. Resolución 451 de 2017. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pág. 1

Beneficios tributarios sobre patrimonios autónomos para el desarrollo de proyectos VIS se agotan con la constitución del patrimonio autónomo y no podrán ser transferidos a beneficiarios. Concepto 100202208-1272 de 2016. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pág. 4

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios recuerda que para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, le corresponde a los municipios definir la estratificación de los inmuebles residenciales, y a los prestadores, la clasificación de los inmuebles no residenciales. Concepto 843 de 2016. Superintendencia de Servicios Públicos.

Pág. 5

Las actividades inmobiliarias y de construcción continúan moviendo la economía del país en generación de empleo y patrimonio a los hogares. Comunicado de Prensa del 27 de enero de 2017. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pág. 6



&lt;&lt;

- El reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública, la escritura de englobe, desenglobe, loteo o reloteo, las que versen sobre la aclaración de nomenclatura, linderos, área, cédula o registro catastral, matrícula inmobiliaria y afectación a vivienda familiar.
- Las escrituras de cancelación del gravamen hipotecario y de constitución de patrimonio de familia según lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 (Sistema especializado de financiación de vivienda).
- La constitución del patrimonio familiar inembargable voluntario, así como la sustitución y cancelación voluntaria del patrimonio.



Foto: Red Jurista

✓ **Actos con cuantía:** Cuando sea inferior o igual a \$150.000.00, la tarifa será de \$18.800.00, y cuando exceda los \$150.000.00 se calculará con una tarifa única del 3 por 1.000.

✓ **Protocolización:** Los derechos se liquidarán teniendo en cuenta lo mencionado inicialmente respecto a los actos sin cuantía o con cuantía; destacando que se aplicará la tarifa de los actos sin cuantía cuando la protocolización de un documento no sea de la esencia del acto o contrato y éste corresponda a la decisión voluntaria de quien la otorgue.

✓ **Certificaciones:** Las relacionadas con actos o hechos que consten en instrumentos públicos o en documentos protocolizados, causarán

derechos por \$2.600.00. Por otro lado, las notas de referencia en la escritura pública afectada por nuevas declaraciones de voluntad, causarán derechos por \$1.500.00

✓ **Copias:** Las copias auténticas de los instrumentos y documentos que reposen en el protocolo de la notaría, causarán derechos por cada hoja utilizada por ambas caras de \$3.500.00., en cuyo valor se incluye la fotocopia y el papel de seguridad. Y las copias simples costarán lo que corresponda al valor de la fotocopia.

✓ **Certificados de páginas web de entidades estatales:** Su impresión causará derechos por \$3.200.00.

✓ **Fiducia Mercantil:** La cuantía del acto será la equivalente al valor de los bienes transferidos, o el avalúo catastral o autoavalúo cuando no se exprese dicho valor, y se aplicará la tarifa de los actos con cuantía.

✓ **Fiducia de administración:** Se tomará como cuantía del acto el valor determinado como remuneración para el fiduciario. En caso que la remuneración sea indeterminada, la cuantía del acto será correspondiente al valor de los bienes, o a falta de su señalamiento, se tomará en cuenta el avalúo catastral o autoavalúo.

Cuando la remuneración del fiduciario esté prevista en pagos periódicos a un plazo determinado o determinable, los derechos notariales se liquidarán sobre el valor de la remuneración que corresponda a la duración del contrato. Cuando el contrato sea de término indefinido y la remuneración se pacte en cuotas periódicas, los derechos se liquidarán sobre el valor de las cuotas a 5 años.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

✓ **Leasing:** Los derechos notariales se liquidarán teniendo en cuenta la cuantía total de las prestaciones periódicas de plazo determinable. Cuando el plazo fuere indeterminado la base de liquidación será el monto de 5 años.

En los casos que el beneficiario, usuario o tomador ejerza la opción de compra, la base de liquidación será el saldo que reste por pagar, estipulado en el leasing constituido.



Foto: Finanzas Personales

✓ **Contrato de leasing sin escritura pública:** Cuando el contrato de leasing no se haya celebrado por escritura pública pero posteriormente a través de la opción de compra se requiera la transferencia de bienes, la liquidación de los derechos notariales del acto jurídico que se contemple en la escritura pública se dará teniendo en cuenta el valor del acto, o del avalúo catastral o autoavalúo cuando el valor del contrato sea inferior a estos últimos.

✓ **Hipotecas abiertas con límite de cuantía:** Se calcularán sobre el valor de la cuantía máxima de la obligación.

✓ **Constitución de hipotecas sin límite de cuantía, ampliaciones, novaciones o subrogaciones:** Los derechos notariales se liquidarán sobre el valor total del crédito que garantiza la respectiva hipoteca, conforme a la constancia aportada por el acreedor. Sin embargo, cuando en la escritura pública se fije el valor del contrato de mutuo, se tendrá en cuenta este para liquidar los derechos notariales.

✓ **Cancelación de hipotecas abiertas:** Se tendrá el monto que se utilizó cuando se liquidaron los derechos para su constitución.

✓ **Cancelaciones parciales de hipotecas:** Cuando se tiene el fin de liberar unidades de una propiedad horizontal, se liquidarán con base en el coeficiente que tenga el inmueble.

✓ **Compraventa e hipoteca de Vivienda de Interés Social:** Se originarán la mitad de la tarifa ordinaria señalada para tales actos. También será aplicable la mitad de la tarifa ordinaria al valor de las copias para catastro, la oficina de instrumentos públicos y la primera copia para el interesado.

Adicionalmente, cuando sean escrituras contentivas de mejoramiento de viviendas realizadas con dineros del subsidio de vivienda familiar, los derechos serán la mitad de la tarifa y la protocolización del acto de subsidio no causará derechos.

✓ **Hipotecas a favor de un participante del sistema especializado de financiación de vivienda:** En la constitución o modificación de hipoteca para la adquisición de vivienda, se causarán derechos equivalentes al 70% de la tarifa ordinaria aplicable.

✓ **Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios en Vivienda de Interés Social subsidiable y no subsidiable:** Los derechos notariales se liquidarán al 10% en el caso de VIS subsidiable y al 40% de la tarifa ordinaria para las VIS no subsidiable.

&gt;&gt;





&lt;&lt;

En adición a lo anterior se incluye el literal t al artículo 37, estableciendo que los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerce opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Prioritario para ahorradores, estarán exentos del pago de derechos notariales.

Por último efectúa las siguientes aclaraciones para la determinación de las cuantías:

- ✓ **Avalúo catastral:** Será aplicable el mayor valor cuando la cuantía del acto o contrato determinada por las partes sea inferior a la del avalúo catastral o autoavalúo.
- ✓ **Prestaciones periódicas:** En los eventos en que las obligaciones consistan en prestaciones periódicas de plazo determinable según la información que consta en el instrumento, los derechos notariales se liquidarán con base en la cuantía total de las prestaciones. Empero, cuando el plazo fuere indeterminado, la base de la liquidación será el monto de las prestaciones en 5 años.
- ✓ **Liberaciones:** Las liberaciones de una parte de lo comprendido en un gravamen hipotecario se causarán proporcionalmente a lo liberado, para lo cual los interesados deberán entregar la información necesaria; y a falta de ésta, los derechos se liquidarán sobre la totalidad del gravamen hipotecario.

## ▶ DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**Beneficios tributarios sobre patrimonios autónomos para el desarrollo de proyectos VIS se agotan con la constitución del patrimonio autónomo y no podrán ser transferidos a beneficiarios.** Concepto 100202208-1272 de 2016. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Gestión Jurídica de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se pronunció sobre una consulta efectuada respecto del Oficio 7553 del 6 de abril de 2016, emitido por ese mismo despacho.

La petición nació porque el solicitante buscó que se definiera el alcance del oficio, debido a que no estaba de acuerdo con que éste restringiera el beneficio a la primera transferencia del derecho fiduciario; añadiendo que era claro para él, que cuando se vende el derecho fiduciario y el cedente no solicitaba la exención, el cesionario podría tener el beneficio señalado en el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, de acuerdo con lo establecido en la doctrina de la DIAN.



Foto:Educa Business School

Adicionalmente, realizó un interrogante vinculado a la primera venta y la aplicación de este beneficio, estableciendo si el cesionario puede solicitar exención sobre las utilidades obtenidas por el fideicomiso, teniendo en

&gt;&gt;



&lt;&lt;

cuenta que éste es el supuesto original de exención previsto en el numeral 9 del artículo 207-2.

Conforme a lo anterior, la DIAN inicialmente manifestó que tanto su doctrina como el artículo 207-2 numeral 9, no dan soporte a que el cesionario pueda tener derecho a este beneficio tributario cuando el cedente no lo haya solicitado. Esto por cuanto luego de revisar la norma, se evidenció que no existe una relación del beneficio con la venta de derechos fiduciarios, es decir, que no es opcional la utilización del mismo por parte de la operación entre cesionario y cedente, haciendo que no sea factible extender este beneficio.

Así las cosas, infirió que dependerá del cumplimiento de las condiciones del artículo 207-2 la obtención del beneficio, el cual no se podrá extender de manera indefinida, debido a que por su naturaleza, éste se consume con la destinación original de la constitución del patrimonio autónomo, presupuesto que no puede ser transmisible indefinidamente.

Finalmente, estableció que la ley no fija supuestos necesarios para que el beneficio se haga extensivo de manera interminable para todas las operaciones que versen sobre estos derechos, ni para la cadena sucesiva de participantes que tengan las mismas.

**La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios recuerda que para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, le corresponde a los municipios definir la estratificación de los inmuebles residenciales, y a los prestadores, la clasificación de los inmuebles no residenciales.** Concepto 843 de 2016. Superintendencia de Servicios Públicos.

A la consulta elevada ante la Superintendencia de Servicios Públicos, sobre si existe algún concepto acerca de a quién le compete la estratificación socioeconómica en los casos que el uso del servicio de acueducto se destine para actividades comerciales o industriales; dicha entidad dio respuesta en los siguientes términos:

Inicialmente definió la estratificación socioeconómica, acorde a lo establecido en el numeral 14.8 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, como un instrumento técnico que permite clasificar la población, tomando la ubicación de las viviendas y el entorno como parámetros. Lo anterior con los siguientes propósitos:

- Cobro de servicios públicos domiciliarios con tarifas diferenciales
- Asignación de subsidios
- Cobro de contribuciones

Esto, buscando que quienes tengan mayor capacidad económica, paguen más por los servicios y apoyen a su vez a los de estratos más bajos para que logren el pago de las tarifas.



Foto: El País Cali

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Adicionalmente, enunció la clasificación que la Ley 142 de 1994 da a los estratos socioeconómicos, recordando que la misma le entregó la facultad al DANE para diseñar la metodología de estratificación; destacando que ésta aplica para inmuebles residenciales ubicados en centros urbanos y rurales, así como a fincas y viviendas dispersas en suelo rural, y asentamientos indígenas; y aclarando que a partir de su adopción, los prestadores dan alcance a los principios de solidaridad y distribución, sin importar la zona en donde se efectúa la prestación.

En concordancia con lo anterior, indicó que la Ley 142 de 1994, determina que son los municipios los competentes para estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías dadas por el Gobierno Nacional. Por tanto, los alcaldes son quienes mediante decreto deberán asignar la estratificación a cada predio residencial, de manera que sea única y actualizada, y se divulgue y notifique a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Por lo precedente, señaló que la estratificación es de competencia exclusiva del municipio, mientras que su aplicación y por consiguiente cobro de tarifas de los inmuebles destinados a vivienda es deber de los prestadores de los servicios públicos.

Seguidamente, la Superintendencia ratificó la línea doctrinaria contenida en el Concepto SSPD-OJU-2009-10, a través del cual se expresó que respecto de los inmuebles no residenciales, su clasificación se ha dado por vía reglamentaria o regulatoria; resaltando que actualmente la normativa aplicable se encuentra contenida en el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 151 de 2001 expedida por la Comisión de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Según estas normas, puntualiza, es competencia del prestador de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, clasificar los inmuebles de acuerdo al uso o destinación, y de acuerdo a una visita en la que se concluirá si hay lugar a una reclasificación para efectos de facturación; visita en la cual se deberán aplicar los procedimientos internos adoptados, y que hayan determinado en el contrato de servicios públicos.

Concluyó la Superintendencia afirmando que la estratificación de inmuebles residenciales es una obligación indelegable en cabeza del alcalde, con el fin de facilitar la asignación de tarifas diferenciales y asignación de subsidios y, por otro lado, son las prestadoras de servicios públicos las que clasifican los inmuebles por el uso y la destinación que los usuarios decidan darle, previa verificación por medio de visita al inmueble.

### ► SABÍAS QUE...

**Las actividades inmobiliarias y de construcción continúan moviendo la economía del país en generación de empleo y patrimonio a los hogares.** Comunicado de Prensa del 27 de enero de 2017. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Elsa Noguera, mostró gran satisfacción con las últimas cifras de empleo publicadas a diciembre de 2016 por el DANE, donde las actividades de construcción, inmobiliarias, empresariales y de alquiler fueron protagonistas. Esto, debido a que en el periodo octubre-diciembre de 2016 dichas actividades ocuparon a 1.9 millones de colombianos, teniendo por tanto que en relación con las cifras del 2015, representó un incremento de 72 mil nuevas plazas, por lo cual afirmó que ese sector es uno de los que más aporta a la eco-

&gt;&gt;



&lt;&lt;

nomía del país, razón por la cual seguirá trabajando en el en el 2017.

Adicionalmente, resaltó que es el sexto periodo en que el desempleo nacional tiene tasa de un dígito para el mes de diciembre, así mismo, la construcción según el DANE registró 1.4 millones de personas ocupadas con un incremento de 9 mil trabajos respecto al 2015.

Finalmente la ministra destacó que actualmente la fase dos de vivienda gratuita se encuentra en construcción, y se tienen diferentes proyectos de Mi Casa Ya por varios departamentos, ayudando a que más ciudadanos mejoren su patrimonio y tengan casa propia, además de generar empleo.



Foto:Argentina Municipal