

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Concepto 100208192-836 de julio de 2023. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario.

Concepto 100208192-836 de julio de 2023. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 4

Se realizó una misión sobre Catastro Multipropósito y administración de tierras en Corea del Sur.

Comunicado de prensa del 1 de agosto de 2023. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6



NORMATIVIDAD VIGENTE

Beneficiarios finales de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedad horizontal.



Foto: Freepik.es

CONCEPTO 100208192-836 DE 2023. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante el concepto 100208192-836 de 2023, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció sobre los beneficiarios finales de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001. En primera instancia, recordó que la propiedad horizontal es una persona jurídica sin ánimo de lucro, que de acuerdo con el artículo 4 de la Resolución DIAN No. 000164 de 2021 se encuentra obligada a suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios (RUB).

En lo que se refiere a los beneficiarios de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedad horizontal, se precisó que:

1. De acuerdo con la Ley 675 de 2001, los beneficiarios finales de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedades horizontales son las personas naturales que, directa o indirectamente, tengan un coeficiente de copropiedad igual o superior al cinco por ciento 5%, teniendo en cuenta que dicho coeficiente incide en el voto que cada propietario de bienes privados tiene en la asamblea general.

2. Para efectos de la calidad de beneficiario final, no incide que: a) la persona natural tenga o no la mayoría de edad o la ciudadanía colombiana, u otro tipo de circunstancias similares, b) para la identificación del beneficiario final el hecho de que el bien privado -que integra el edificio o conjunto- esté afectado con medidas cautelares, en la medida que no alteren la titularidad que recae sobre éste.

3. En el evento que el bien privado esté sometido a leasing habitacional, los beneficiarios finales serán aquellas personas naturales que indirectamente sean sus titulares, i.e. por intermedio de la respectiva entidad financiera que ha celebrado la operación de leasing habitacional

4. Si el bien privado hace parte de un patrimonio autónomo, en el marco de un contrato de fiducia mercantil, los beneficiarios finales serán las personas naturales que obren como fideicomitentes y/o beneficiarios, directa o indirectamente

5. Los propietarios de los bienes privados no son beneficiarios finales por el simple hecho de integrar la asamblea general ni el consejo de administración. No obstante, en cada caso particular se deberá evaluar si alguna persona natural ejerce control por otro medio diferente a la titularidad de los derechos de voto de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedad horizontal.

6. Es beneficiario final, de manera supletoria, la persona natural que ostente el cargo de representante legal, salvo que exista una persona natural que ostente una mayor autoridad en relación con las funciones de gestión o dirección de la persona jurídica, en cuyo caso se deberá reportar a esta última persona natural. Dicha representación legal, en el caso de las personas jurídicas originadas de la constitución de una propiedad horizontal recae en cabeza del administrador, como lo contempla el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.



Foto: Freepik.es

Utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario .

CONCEPTO 100208192-739 DE 2023. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. (DESCARGA DOCUMENTO).

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales mediante el Concepto de 2023 100208192-739 de 2023, se pronunció sobre la renta exenta correspondiente a la utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario de que trata el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en relación a: (i) la exigencia de contar con la licencia de construcción del proyecto de VIS o VIP antes de la enajenación de los predios destinados a dichos proyectos, (ii) la incidencia del hecho que la licencia de construcción sea obtenida en un año gravable posterior a aquel en el que se efectúa la enajenación del predio y (iii) si los planes parciales podrían reemplazar la licencia de construcción.

Dando respuesta a cada una de estas inquietudes, la entidad señaló entre otros aspectos lo siguiente:

(i) Exigencia de contar con la licencia de construcción del proyecto de VIS o VIP antes de la enajenación de los predios destinados a dichos proyectos.

En atención a lo establecido por el literal a) del



Foto: Freepik.es

numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el artículo 1.2.1.22.44. del Decreto 1625 de 2016 y los artículos 2.1.1.1.3.3.3. y 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015, la entidad precisa que, se pone en evidencia que al momento de la enajenación del predio con destino al desarrollo de proyectos de VIS o VIP es factible que no se cuente con la licencia de construcción que establezca el proyecto en tales sentidos. Esto, por cuanto, precisamente, dicha licencia sólo se expide al propietario del inmueble que solicita la respectiva autorización para llevar a cabo unas construcciones. Así las cosas, mal haría en exigirse que, previo a su enajenación, el titular del predio ya cuente con dicha licencia, cuando no es éste quien adelantará el proyecto de VIS o VIP sino un tercero. No obstante, el enajenante del predio deberá obtener y conservar una copia de dicha licencia para cuando la Administración Tributaria así lo requiera.

(ii) La renta exenta y el hecho de que la licencia de construcción sea obtenida en un año gravable posterior a aquel en el que se efectúa la enajenación del predio. El hecho de que la licencia de construcción se obtenga en un año posterior al de la enajenación del predio no afecta la realización de la renta exenta según el artículo 235-2 del Estatuto

Tributario. Esto, se basa en los artículos 27 y 28, que establecen las reglas para la realización fiscal del ingreso. Como ejemplo establece que, si se enajenó un predio en 2022 y se obtuvo la licencia de construcción en 2023, la renta exenta aún se reconoce en 2022, siempre que se cumplan los requisitos legales.

(iii) Los planes parciales y la licencia de construcción. El artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 establece que los planes parciales deben asignar porcentajes de suelo para programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), excepto para usos industriales, dotacionales o institucionales. Sin embargo, los planes parciales no sustituyen la necesidad de obtener una licencia de construcción, ya que las exenciones fiscales son específicas y restrictivas, según jurisprudencia y pronunciamientos oficiales.



Foto: Freepik.es

SABÍAS QUE...

Se realizó una misión sobre Catastro Multipropósito y administración de tierras en Corea del Sur.

**COMUNICADO DE PRENSA DEL 1 DE AGOSTO DE 2023.
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.
(DESCARGA DOCUMENTO)**

En esta misión participaron los funcionarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Departamento Nacional de Planeación - DNP y la Agencia Nacional de Tierras - ANT, quienes se reunieron con representantes del Ministerio de Tierra, Infraestructura y Transporte, de la Infraestructura Nacional de Datos Espaciales y del Departamento de Levantamientos Catastrales de Corea, para conocer sobre la experiencia de este país en materia de catastro, reforma agraria, desarrollo rural integral, sistemas de administración de tierra y sistemas de información catastral, al igual que de los mecanismos de cooperación internacional disponibles en estos campos.



Foto: Freepik.es

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Económico", 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+

