

Contenido

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS.

Superintendencia de Notariado y Registro expide directrices para la calificación de documentos en el marco del programa de vivienda gratuita liderado por el Gobierno Nacional. Instrucción Administrativa 14 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: diarioadn.co

Dando alcance a las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, ésta entidad expidió la Instrucción Administrativa 14 de 2014, por medio de la cual se emitieron orientaciones relacionadas con la calificación de documentos referentes a las viviendas de interés prioritario ejecutadas en el marco del programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional, con base en lo dispuesto en la Ley 1537 de 2012.

En el caso de aquellos proyectos que se desarrollan como compraventa de Vivienda de Interés Prioritario

>>

Superintendencia de Notariado y Registro expide directrices para la calificación de documentos en el marco del programa de vivienda gratuita liderado por el Gobierno Nacional. Instrucción Administrativa 14 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pág. **1**

Superintendencia de Notariado y Registro advierte que las escrituras públicas por medio de las cuales se protocolizan los silencios administrativos, podrán quedar sin efecto cuando se cancelen a través de escritura pública suscrita por los otorgantes originarios o mediante orden judicial. Concepto SNR2014EE030348 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pág. **2**

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales señala que en aquellos casos en que un usuario de zona franca pierda tal calidad, deberá declarar y pagar los impuestos en los periodos señalados por el Gobierno Nacional con ocasión de la pérdida del tratamiento diferencial. Concepto 100208221-000975 de 2014. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pág. **4**

Superintendencia de Notariado y Registro, recuerda que los Notarios pueden prestar sus servicios fuera de la sede de la notaría de forma personal. Concepto SNR2014EE031000 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pág. **5**



<<

por parte del Gobierno Nacional, la compraventa llevará el código registral correspondiente, seguidamente de la descripción del modo de adquisición, en el que deberá indicarse que se trata de una *“Compraventa de vivienda de interés prioritario con subsidio familiar de vivienda en especie otorgado por Fonvivienda efectuada por la Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita en virtud de lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil. La vendedora actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso XXXX – Fidubogotá con NIT (xx del fideicomiso) (arts. 1226, 1233 y 1234 numerales 2 y 4 del Código de Comercio)”*, aclarando que esta anotación deberá efectuarse por quien figure como vendedor en la escritura pública, y a favor del beneficiario del subsidio de vivienda en especie.

En caso que intervenga como vendedor un patrimonio autónomo, se deberá tener en cuenta la instrucción administrativa número 12 del 2014 y citarse el NIT del patrimonio autónomo.

En cuanto a la prohibición de transferencia, se establece que en virtud del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, en los folios de matrícula inmobiliaria de las viviendas producto del programa de vivienda gratuita, deberá indicarse la prohibición de enajenar o dejar de residir en las viviendas entregadas por un término de 10 años contados a partir de la entrega de la vivienda. En este acto, los intervinientes serán la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en especie y el beneficiario. En consonancia con lo anterior, se deberá inscribir el derecho de preferencia consagrado en el artículo 21 de la ley 1537 de 2012, el cual establece que una vez cumplidos los 10 años de restricción para enajenar la vivienda, el beneficiario deberá en primer lugar ofrecerla a la entidad otorgante del subsidio.

Para el caso de la constitución del patrimonio de familia inembargable, se infiere que en las viviendas adquiridas dentro del programa de vivienda gratuita, siempre se deberá constituir el patrimonio de familia inembargable, de conformidad con la Ley 9ª de 1989 y 3ª de 1991. Si se señaló en la constitución del patrimonio de familia que el beneficiario tiene cónyuge o compañero permanente, debe obligatoriamente afectarse a vivienda familiar.

Cuando los proyectos son desarrollados en lotes de entidades públicas y en la transferencia comparecen los beneficiarios, se dará uso al código 0186 creado por medio de la Resolución 7548 de 2014, denominado transferencia a título de subsidio en especie, señalándose en el modo de adquisición que la transferencia de la vivienda de interés prioritario, se realiza a título de subsidio familiar de vivienda en especie otorgado por Fonvivienda, efectuada por la Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso. Finalmente resalta la instrucción, que el NIT de todos los Patrimonios Autónomos Administrados por Fiduciaria Bogotá es 830.055.897-7, y únicamente varía el nombre del Patrimonio Autónomo Derivado de acuerdo a cada Proyecto, según lo definido en la Instrucción Administrativa 012 de 2014.

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

Superintendencia de Notariado y Registro advierte que las escrituras públicas por medio de las cuales se protocolizan los silencios administrativos, podrán quedar sin efecto cuando se cancelen a través de escritura pública suscrita por los otorgantes originarios o mediante orden judicial. Concepto SNR2014EE030348 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.

>>



<<

Ante el cuestionamiento presentado por un ciudadano relacionado con la facultad de un Alcalde para revocar una escritura por medio de la cual se protocolizó un silencio administrativo positivo que de acuerdo a la ley otorgó una licencia de construcción, la Superintendencia de Notariado y Registro en primer término, aclaró que la expresión "protocolizar" es diferente a "elevar a escritura pública", toda vez que la primera, consiste en incorporar en el protocolo a través de escritura pública, las actuaciones, expedientes o documentos que la ley ordene insertar en él, para su guarda y conservación, y en tal sentido, por la protocolización el documento no adquiere mayor fuerza o firmeza que la originaria; mientras que "elevar a escritura pública" corresponde al perfeccionamiento de la escritura pública, esto es, cuando la escritura pública contentiva de declaraciones se incorpora en el protocolo.

Foto: www.notarioenbarcelona.es

Seguidamente, señaló que en observancia de lo dispuesto en el Decreto Ley 960 de 1970, la cancelación de una escritura puede realizarse por declaración de los interesados o por decisión judicial. Caso último, en el cual la cancelación se comunica al Notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, el cual deberá contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y la parte resolutive de la providencia, documento que deberá ser incorporado en el protocolo a través de escritura pública suscrita por el interesado.

En cuanto al silencio administrativo positivo, la Superintendencia expresó que según la Ley 1437 de 2011, el beneficiario del silencio administrativo positivo, protocolizará la constancia o copia de la petición o solicitud, junto con una declaración jurada de no haberle sido notificada la decisión dentro del término establecido para el efecto. No obstante, destaca que en el caso de las licencias urbanísticas, se debe observar la normativa específica.

Recalca que para el caso de las licencias urbanísticas, las entidades competentes y los curadores urbanos tienen 45 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación en legal y debida forma de la solicitud. Si vencido este plazo, las autoridades correspondientes no se han pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas, quedando obligados el curador y los respectivos funcionarios, a expedir constancias y certificaciones necesarias para evidenciar la aprobación del proyecto. Así mismo plantea que según el artículo 34 del Decreto 1469 de 2010, en ningún caso, se podrá aplicar el silencio administrativo positivo cuando los proyectos se encuentren en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

En tal sentido, concluye la Superintendencia que si se configura el silencio administrativo en el momento en que la autoridad debe manifestarse sobre la viabilidad, negación o desistimiento de la solicitud de licencia, y se encuentra viable la expedición de la misma, el funcionario competente, deberá proferir un acto de trámite en el que se comuniquen al interesado, requiriéndolo para que aporte ciertos documentos. Pero si vencido el plazo, la autoridad competente no se ha

>>



<<

pronunciado siquiera sobre la viabilidad o no de la licencia, solo operará el silencio administrativo positivo cuando la solicitud se encuentre ajustada a la normativa urbanística, situación que debe ser certificada por la autoridad competente, y en tal sentido, para que opere el silencio administrativo positivo, el solicitante deberá aportar las constancias y certificaciones para que se pueda determinar que la solicitud se encuentra conforme a la normativa urbanística.

En contraste, si habiéndose realizado el pronunciamiento sobre la viabilidad de la solicitud de la autoridad competente y ésta se encuentra en mora de expedir la licencia correspondiente, se entenderá configurado el silencio positivo administrativo, con la sola protocolización de la constancia, y por tanto, una escritura será válida hasta tanto no se demuestre judicialmente lo contrario, pudiendo dejarse sin efectos a través de una escritura pública de aclaración o mediante orden judicial.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales señala que en aquellos casos en que un usuario de zona franca pierda tal calidad, deberá declarar y pagar los impuestos en los periodos señalados por el Gobierno Nacional con ocasión de la pérdida del tratamiento diferencial. Concepto 100208221-000975 de 2014. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Frente a la inquietud planteada por un ciudadano, relacionada con la pérdida de la condición de usuario de zona franca y la forma de tributar el impuesto sobre la renta y complementarios y el CREE, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales reiteró en relación con la tarifa aplicable al impuesto sobre la renta y complementarios, que la tarifa del impuesto sobre la renta gravable del 15% aplicable a las personas jurídicas calificadas como usuarios industriales de zona franca, aplica sobre los ingresos constitutivos de renta gravable que se obtengan en un mismo periodo fiscal, previa y posteriormente a la calificación como usuario; pero en los periodos subsiguientes, la base gravable en renta únicamente corresponderá a los ingresos obtenidos del ejercicio de su actividad dentro de la zona franca.

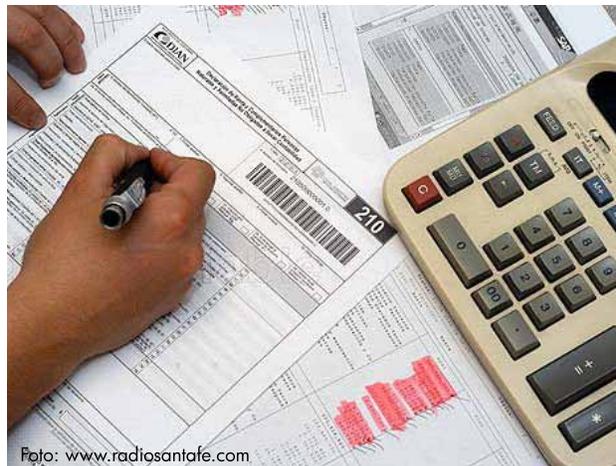


Foto: www.radiosantafe.com

Resalta que lo anterior es considerado un tratamiento diferencial de carácter subjetivo y no objetivo, entendiéndose que éste se da en función del sujeto pasivo y no de la base imponible; y en tal sentido a partir del año 2007, a los usuarios industriales de servicios de zona franca, se les aplica la tarifa del impuesto sobre la renta del 15% independientemente del origen de sus ingresos; pero cuando se declare dentro del ejercicio fiscal, la pérdida de calificación como usuario industrial de bienes o servicios, se tendrá que tributar a la tarifa general del 33%.

Finalmente y en relación con el impuesto sobre la renta para la equidad CREE, la DIAN recordó que tanto los usuarios de zona franca calificados como tal a 31 de diciembre de 2012, como

>>



<<

los que se califiquen después de dicha fecha, no son responsables del CREE, estando ante la presencia de un beneficio tributario de carácter subjetivo, toda vez, que si en el transcurso del periodo fiscal, el usuario de zona franca deja de ostentar dicha calidad, deberá declarar y pagar el impuesto en los plazos que para el efecto fije el Gobierno Nacional con ocasión de la pérdida del tratamiento tributario.

Superintendencia de Notariado y Registro, recuerda que los Notarios pueden prestar sus servicios fuera de la sede de la notaría de forma personal. Concepto SNR2014EE031000 de 2014. Superintendencia de Notariado y Registro.

Ante el interrogante realizado por un ciudadano, relacionado con la posibilidad del traslado de un notario a efectos de la escrituración de proyectos en un municipio donde no existe tal figura, la Superintendencia de Notariado y Registro explicó que desde el punto de vista legal, en el sistema notarial, no existe la figura de la “delegación de la función notarial”, pero jurisprudencialmente si ha sido aceptada, bajo el entendido que el funcionario al momento de autorizar el instrumento, provee certeza de la identidad de los comparecientes y la fidelidad de sus declaraciones.

Foto: www.bogota.gov.co

No obstante lo anterior, puntualiza que según lo establecido en el Decreto Ley 960 de 1970, el otorgamiento de los instrumentos públicos, debe realizarse en el despacho de la Notaria, excepto cuando se trate de representantes legales de entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaria, el servicio sea prestado a domicilio o sea producto de las visitas que hacen los notarios a los municipios de su círculo. Según esto, el notario puede prestar sus servicios fuera de la sede de la notaria, caso en el cual, tendrá que hacerlo personalmente, y tratándose del reconocimiento de documentos y toma de huellas, se deberá hacer en su presencia.

Cuando se ejerza la función notarial fuera del despacho, se aplicarán los derechos notariales adicionales equivalentes a \$10.400.00 cuando la autorización de instrumentos se realice fuera de la cabecera del círculo, \$5.200.00 en la cabecera del círculo, y \$1.900.00 cuando se realice la suscripción de documentos por parte de representantes legales de entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la correspondiente notaria, excepto cuando la presencia del notario corresponda a las visitas que éste suele efectuar en los municipios de su círculo.

► SABÍAS QUE...

El Departamento Nacional de Planeación realizará reuniones con los sectores productivos, sociales y académicos del país para escuchar sus planteamientos sobre el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018. Comunicado de Prensa. Diciembre 02 de 2014. Departamento Nacional de Planeación.

>>



<<

El pasado 02 de diciembre de 2014, el Departamento Nacional de Planeación inició una serie de encuentros con los sectores productivos, sociales y académicos a fin de que éstos pongan en conocimiento del Gobierno sus planteamientos sobre el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 que se denominará “Todos por un nuevo país”.

En el marco de la primera reunión celebrada con los delegados del sector financiero, el director del Departamento Nacional de Planeación, señaló que en éstas reuniones sectoriales se debatirán temas fundamentales que contribuirán a la consolidación del PND, tales como Colombia en paz, Colombia equitativa y sin pobreza extrema, y Colombia la más educada. Para el efecto serán 26 los encuentros a realizarse, en los cuales también se presentarán las estrategias transversales del plan, haciendo énfasis en la forma como cada sector aportará sus propuestas para la elaboración de los objetivos y estrategias del PND.

Finalmente, el Doctor Simón Gaviria Muñoz expresó que las iniciativas fruto de las reuniones, se enmarcarán en las 5 estrategias transversales tales como infraestructura y competitividad estratégicas, Movilidad Social, Transformación del Campo, Seguridad y Justicia para la paz, Buen Gobierno, y Crecimiento Verde como una estrategia envolvente.

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, resalta el crecimiento de los créditos hipotecarios de vivienda social. Comunicado de Prensa. Diciembre 10 de 2014. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Doctor Luis Felipe Henao señaló que de conformidad con el DANE, el número de créditos hipotecarios en el tercer trimestre de 2014 fue de 958.735, estableciendo así un nuevo máximo histórico desde 2005. De igual forma, destacó que la cifra para VIS, es la más alta registrada en la serie de cartera hipotecaria, y por ende, son datos que satisfacen y contribuyen a que se continúe trabajando en los diferentes programas y se fortalezca el mercado de vivienda en el país.

Adicional a lo anterior, resaltó que al cierre del tercer trimestre de 2014, las entidades que financian vivienda presentaron un saldo de capital equivalente a \$40.214.809 millones de pesos, con un crecimiento anual del 15%; y la cartera vencida se redujo desde el primer trimestre de 2013, lo que demuestra que los instrumentos de la política de vivienda han contribuido a disminuir la morosidad y el riesgo para la colocación de créditos en los segmentos de la población con menores ingresos.