

► NORMATIVIDAD VIGENTE

Plano Predial Catastral, Plano Topográfico y Ficha Predial en la cesión de bienes fiscales para vivienda de interés social. Instrucción Administrativa No. 02 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: ARQHYS

La Superintendencia de Notariado y Registro profiere la Instrucción Administrativa No. 02 de 2019, en virtud de la cual establece:

1. Que el Plano Topográfico, elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, es documento idóneo para la identificación física del bien inmueble; puntualiza que en dicho documento se determinará el área y linderos de los inmuebles sujetos a cesión a título gratuito entre entidades públicas y las cesiones que trata la Ley 1001 de 2005.
2. Determina que cuando se realice segregaciones y/o incorporaciones de predios baldíos urbanos enmarcados dentro del proceso de formalización y saneamiento de la propiedad y

>>

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Plano Predial Catastral, Plano Topográfico y Ficha Predial en la cesión de bienes fiscales para vivienda de interés social. Instrucción Administrativa No. 02 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 1

Sentencia C-029 de 2019, Corte Constitucional.

Pag. 2

Catastro Bogotá y Función Pública firman convenio para asesorar las oficinas de Catastro del país. Comunicado de Prensa del 28 de marzo de 2019. Departamento Administrativo de Función Pública.

Pag. 4

2 mil familias de Cali podrán mejorar su vivienda con Casa Digna Vida Digna. Comunicado de Prensa del 28 de marzo de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 4

En mayo inicia inscripción de proyectos inmobiliarios para el programa Semillero de Propietarios. Comunicado de Prensa del 5 de abril de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 5



<<

actualizaciones de área, será requisito obligatorio el Certificado Plano Predial Catastral, la Ficha Predial y/o el Plano Topográfico.

3. Finalmente, dispone que el Certificado Predial Catastral o Certificado Predial Catastral Especial o Ficha Predial Catastral también servirán para la identificación física de los bienes inmuebles sujetos a cesión a título gratuito entre entidades públicas y las cesiones que trata la Ley 1001 de 2005.

Por último, resulta fundamental tener en cuenta que esta Instrucción Administrativa deroga las Instrucciones Administrativas SNR 04 del 9 marzo de 2017 y No. 11 del 23 de abril de 2018.

► DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

Sentencia C-029 de 2019, Corte Constitucional. La Corte estudió la constitucionalidad de la Ley 1848 de 2017, por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones. Dicha demanda de constitucionalidad fue interpuesta por un ciudadano considerando que la norma desconocía los artículos 154 y 294 de la Constitución Política.



El accionante sustentaba que a través de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 1848 de 2017 se introducían exenciones tributarias que no eran producto de una iniciativa legislativa gubernamental, ni habían contado con el aval del Ejecutivo y se afectaban dos tributos de titularidad de las entidades territoriales como son los impuestos de registro y de industria y comercio, vulnerando el artículo 154 (inciso 2°) de la Constitución Política. Por último, el demandante considera que las normas acusadas desconocen el artículo 294 superior, por conceder exenciones sobre tributos de propiedad de las entidades territoriales.

Los problemas jurídicos planteados y estudiados por la Corte en esta oportunidad fueron:

(i) si las normas demandadas crean exenciones tributarias; y, en caso de que la respuesta a dicho interrogante sea afirmativa, (ii) si tales exenciones afectan la autonomía fiscal de los entes territoriales; y, (iii) si tales medidas fueron avaladas por el Gobierno Nacional durante el trámite legislativo correspondiente.

Para dar solución a esta problemática la Corte procedió a estudiar si la demanda había sido presentada en los términos de la caducidad de la acción, explico la función notarial y la función de las oficinas de registro de instrumentos públicos, examino la naturaleza jurídica de las normas demandadas, reitero la jurisprudencia sobre exenciones tributarias y por último estudio la constitucionalidad de las normas acusadas.

Así las cosas, la Corte estableció que los artículos 1° y 2° de la Ley 1848 de 2017, relativos a la “exención para el pago de derechos notariales y registrales”, a pesar de la denominación asignada por el legislador, no crean exenciones tributarias, pues tales preceptos no regulan una obligación de naturaleza impositiva –materia que se encuentra reservada al Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales–, sino que

>>



<<

se refieren a la disminución de las tarifas que deben cancelar los usuarios por los servicios que prestan las notarías y las oficinas de registro de instrumentos públicos respecto de ciertas actuaciones que deberán ser liquidadas como “actos sin cuantía”, teniendo en cuenta que el hecho de que un acto sea calificado como “sin cuantía” significa en realidad que el ciudadano paga una suma mínima, según las tarifas fijadas por el Gobierno en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En tal sentido, la disminución de la tarifa a pagar por “derechos notariales y registrales”, esto es, por la prestación de los servicios públicos que llevan a cabo notarios y registradores, puede implicar que eventualmente el recaudo de dichas dependencias disminuya, pero ello no tiene que ver con la creación legal de una exoneración respecto de una carga tributaria. La medida adoptada por el legislador podría tener efectos tributarios consecuenciales o secundarios, pero de ninguna manera se le puede considerar como exención tributaria.

Por lo anteriormente expuesto, la Sala concluyó que a los artículos 1º y 2º demandados no les resultan aplicables las previsiones de los artículos 154 y 294 de la Constitución Política, comoquiera que no es constitucionalmente imperativo que la iniciativa legislativa que dio lugar a estas normas tuviese que ser presentada por el Gobierno Nacional ni avalada por éste (artículo 154 CP.), como tampoco los preceptos impugnados afectan la autonomía fiscal de los entes territoriales, debido a que no son normas de naturaleza tributaria (artículo 294 CP.).

No obstante, al examinar el artículo 3º de la Ley 1848 de 2017, específicamente los incisos primero y segundo, partiendo de la diferencia entre derechos de registro e impuesto de registro, se advirtió que en esta disposición el legislador no ordenó la disminución de los denominados derechos registrales o tarifas, sino que se refirió in genere a la inscripción como “actos sin cuantía” de actos administrativos y sentencias, lo cual sí tiene una directa incidencia tributaria para los departamentos.

Así las cosas, se indicó que de conformidad con el principio de derecho “ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus”, cuando el legislador no hace distinciones no es dable hacerlas al intérprete. En este caso, si el legislador no optó por un criterio de distinción en el artículo 3º demandado, como sí lo hizo en los artículos 1º y 2º cuando expresamente se refirió a “derechos notariales y registrales”, la Corte no está llamada a introducir una diferenciación en el sentido de establecer por vía de interpretación que el artículo 3º acusado se refiere a “derechos registrales” cuando evidentemente así no está concebida la norma.

Por lo tanto, la determinación del legislador de inscribir los actos contemplados en el artículo 3º de la Ley 1848 de 2017 como “sin cuantía” desconoció los límites que le impone el artículo 294 constitucional, toda vez que dicha medida implica que, ocurrido el hecho generador, no se produce la consecuencia jurídica impositiva conforme a la base gravable real, ocasionándose un detrimento de los ingresos que perciben las entidades territoriales por concepto del referido impuesto de registro.

Desde esa perspectiva, mientras que los artículos 1º y 2º se ocupan de los denominados “derechos notariales y registrales”, en cuanto tarifas que se pagan por un servicio, los incisos primero y segundo del artículo 3º sí regulan un impuesto que, por ser de propiedad de los de-



>>



<<

partamentos, y no era susceptible de exenciones ni tratamientos preferenciales por parte del legislador. Finalmente, la Sala determinó que el parágrafo del artículo 3º demandado, en virtud del cual se establece que no se requerirá la protocolización mediante escritura pública de los actos administrativos ni de las sentencias, se consideró que se trata de una disposición orientada a agilizar los trámites y que aunque los ingresos percibidos las notarías por la prestación del servicio pudieran verse disminuidos, ello no compromete obligaciones de carácter tributario ni se afecta la autonomía fiscal de las entidades territoriales.

Como consecuencia del análisis descrito, la Corporación concluyó que, en relación con los cargos analizados en esta providencia, los artículos 1o, 2o y parágrafo del artículo 3º de la Ley 1848 de 2017 no infringen la Constitución, al paso que los incisos primero y segundo del artículo 3º sí vulneran el artículo 294 superior, en tanto el legislador desconoció la prohibición de conceder tratamientos preferenciales en relación con tributos de propiedad de las entidades territoriales.

► SABÍAS QUE...

Catastro Bogotá y Función Pública firman convenio para asesorar las oficinas de Catastro del país. Comunicado de Prensa del 28 de marzo de 2019. Departamento Administrativo de Función Pública.

La Directora de Catastro, Olga Lucía López, aseguró que este acuerdo tiene como propósito potenciar la capacidad de los procesos catastrales a partir de la experiencia de la ciudad y así contribuir desde el sector público al desarrollo del país a través del conocimiento y estudio del mercado inmobiliario. Por su parte, el director del Departamento Administrativo de la Función Pública, Fernando Antonio Grillo, manifestó que el compromiso del presidente de la República, Iván Duque, de tener un Estado más ágil se materializa en estos convenios. En la actualidad, Función Pública viene trabajando en la Oficina Tipo de Catastro en coordinación con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Catastro Ibagué, Catastro Barranquilla, y Catastro Manizales para comenzar la recolección de la información.



Foto: Alcaldía de Bogotá

2 mil familias de Cali podrán mejorar su vivienda con Casa Digna Vida Digna. Comunicado de Prensa del 28 de marzo de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Durante el lanzamiento del programa Casa Digna Vida Digna en la capital del Valle del Cauca, el ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Malagón, y la vicepresidenta de la República, Marta Lucía Ramírez, entregaron cheques simbólicos, cada uno por un valor cercano a los \$15 millones de pesos, y títulos de propiedad a las primeras familias beneficiarias con la iniciativa de mejoramiento de vivienda y barrios más ambiciosa de América Latina. De los 600 mil mejoramientos de vivienda que se realizarán en todo el país durante el cuatrienio, dos mil se harán en la ciudad de Cali durante el año 2019 gracias al programa Casa Digna Vida Digna. Este programa les permitirá a 1.300 familias obtener los títulos de propiedad de su predio y beneficiará a más de

>>



<<

3 mil familias con la construcción de infraestructura social, asegurando la transformación de barrios.

Por su parte, el viceministro de Vivienda, Víctor Saavedra, informó que el Ministerio aportará \$7 mil millones para la transformación del barrio Villa de las Palmas II, donde se mejorarán las condiciones de entorno de 500 viviendas. Además, el Gobierno Nacional destinará otros \$3 mil millones de pesos para la ejecución de dos parques recreo deportivos que se construirán en el Proyecto de Vivienda Gratuita Llano Verde y otro en la urbanización Barrio Taller para beneficiar a más de 3.700 hogares.



Foto: Agora MLS

En mayo inicia inscripción de proyectos inmobiliarios para el programa Semillero de Propietarios. Comunicado de Prensa del 5 de abril de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto: Rankia Colombia

tener beneficiarios del programa Semillero de Propietarios, y gracias a un plan piloto que se adelantará con los primeros inscritos en mayo, los seleccionados recibirán de manos del Presidente de la República las llaves de su nuevo hogar.

El ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Maglón, informó que a partir de mayo los gestores inmobiliarios podrán vincular sus inmuebles en arriendo con el programa Semillero de Propietarios. Para lo anterior, el Ministerio también se encuentra trabajando en la oferta con las inmobiliarias del país, Fedelonjas, las constructoras y las cajas de compensación familiar.

En junio los colombianos elegidos podrán seleccionar las casas que más se acomoden a su necesidad, en julio se asignarán los primeros subsidios y los beneficiados comenzarán a mudarse a sus nuevos hogares. A su vez, el Ministro anunció que Bogotá será la primera ciudad en

Con respecto al programa Casa Digna Vida Digna, se hizo énfasis en que se han beneficiado a más de 43 mil hogares. La meta para este año es realizar 64 mil mejoramientos y desde el Ministerio de Vivienda se registra a la fecha, que ya 12.982 están en ejecución. Por otra parte, el Ministro aseguró que durante el gobierno del presidente Duque han aumentado el ritmo de ejecución de Mi Casa Ya a niveles récord. Tienen 101 asignaciones diarias entre agosto de 2018 y marzo de 2019. Y agregó que, entre enero y marzo de 2019, han otorgado 6.288 subsidios a la cuota inicial y 3.007 subsidios a la tasa de interés.

Por último, los voceros del Ministerio alertaron a los ciudadanos y recordaron que no se requiere ningún pago por inscripción, como tampoco hay funcionarios o personas particulares autorizadas como intermediarios para acceder a los programas del Gobierno Nacional.