

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

La Superintendencia de Notariado y Registro emitió lineamientos sobre el funcionamiento del servicio virtual para la liquidación y pago de derechos de registro. Instrucción Administrativa 04 de 2016. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 1

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales advierte el tratamiento tributario que debe darse a las compensaciones por impacto económico -CIE-, respecto de la retención en la fuente a título de impuesto sobre la renta. Concepto 100208221-000278 de 2016. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. 4

La Superintendencia Financiera puntualiza que el valor de la vivienda, para efectos de acceder a la cobertura de la tasa de interés en el marco del Programa FRECH -No VIS, corresponde al fijado por el establecimiento de crédito en el avalúo técnico. Concepto 2016027813-002 de 2016. Superintendencia Financiera.

Pag. 5

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio celebró que los indicadores de compra de vivienda nueva han aumentado en el rango de precios del Programa Mi Casa Ya. Comunicado de prensa. Mayo 25 de 2016. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 5

► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

La Superintendencia de Notariado y Registro emitió lineamientos sobre el funcionamiento del servicio virtual para la liquidación y pago de derechos de registro. Instrucción Administrativa 04 de 2016. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: www.delitosfinancieros.org

Teniendo en cuenta que el sistema creado a través del párrafo 1° del artículo 15 de la Ley 1579 de 2012, para la liquidación y pago de derechos de registro mediante medios virtuales o electrónicos, se encuentra consolidado y en proceso de expansión, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa 04 de 2016, con el fin de establecer los lineamientos que deben observar las Notarias y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente a la recepción y gestión de escrituras públicas cuya liquidación y pago de derechos de registro se efectúe por medios electrónicos, los cuales se describen a continuación:

>>



<<

✓ **Capacitación y puesta en funcionamiento del servicio:**

- Los Notarios y Registradores deberán asistir a las sesiones de socialización del servicio y garantizar la vigencia de su certificado de firma digital.

- Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán proveer, aunque no de manera exclusiva, un funcionario encargado de la aprobación de las solicitudes virtuales, a fin de garantizar el cumplimiento de los estándares de tiempo de atención de las solicitudes.

- Durante el proceso de consolidación del servicio, el Grupo Central de Liquidadores apoyará la labor de aprobaciones a nivel nacional, de la cual cada Oficina de Instrumentos Públicos se irá apropiando gradualmente.

✓ **Operación del Servicio:**

- Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán contar, mínimo, con 2 usuarios con función de aprobación, y 1 usuario financiero para el manejo de reportes de las transacciones asociadas al correspondiente círculo. Por su parte, las Notarías deberán contar con 1 o 2 usuarios para la pre-liquidación y, por lo menos 1 para los pagos; aclarando que dichos usuarios deberán cumplir con el protocolo de uso de la información de la plataforma.

- Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde las Notarías de su círculo registral cuenten con el servicio de liquidación y pago electrónico, por regla general deberán solicitar el recibo impreso; sin embargo, resalta que únicamente recibirán escrituras a ruego del usuario y conforme al método anterior, cuando existan inconvenientes técnicos o eventualidades de fuerza mayor.

Así mismo, la liquidación se realizará de forma presencial cuando se presente una caída general del servicio, el vencimiento del recibo que impida el pago, problemas con el pago en sucursales autorizadas o corresponsales bancarios, o se radiquen escrituras de Notarías del Círculo Registral que aún no cuenten con el servicio.



Foto: www.muycomputer.com

- Las Notarías implementarán el servicio a partir de la fecha en que se efectúe la capacitación. Del mismo modo, si la Notaría va a prestar el servicio de pago virtual, los pagos y recaudos solo se podrán realizar a través de la cuenta única notarial.

- Para el registro de solicitudes, establece que las Notarías deberán ingresar las escrituras conforme el proceso establecido en el manual del aplicativo de liquidación de derechos de registro pre-liquidador, correspondiente al anexo 1 de la instrucción; resaltando que las escrituras expedidas por la Notaría que realiza el trámite deberán registrarse con el certificado digital, por lo que no se podrán subir documentos emitidos por otras entidades que generen documentos objeto de inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos.

- Frente a la aprobación de las solicitudes, puntualiza que la revisión de las escrituras se deberá realizar

>>



<<

de acuerdo al anexo 2 de la instrucción. Así mismo, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán garantizar que las aprobaciones de las transacciones no superen 1 hora, salvo cuando estas se realicen en horas o días no hábiles, o 1 hora previa al cierre de la correspondiente oficina. En adición a lo precedente, establece que pasados 6 meses desde la implementación del servicio, los aprobadores deberán asumir al menos el 50% de la demanda del mismo, completando el 100% durante el primer año.

✓ Pago y radicación de solicitudes:

- Las Notarías deberán prestar el servicio de liquidación por medios electrónicos y, en forma opcional, el pago de derechos de registro a través de los canales habilitados, atendiendo a lo consignado en el anexo 3 relativo al manejo del aplicativo para liquidación de derechos de registro.

Seguidamente, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos recibirán las escrituras provenientes de las Notarías de su círculo registral que cuenten con la habilitación del servicio Liquidador ABCPagos, siempre que se presente el recibo o PIN de pago.

Este último deberá ser validado obligatoriamente, a fin de garantizar la veracidad del mismo y generar un control efectivo de recaudo, para luego proceder a asociar el número de radicado al PIN.



Foto: emprende.net

- En congruencia con lo anterior, si las Gobernaciones poseen mecanismos de validación del pago del impuesto de registro y de las estampillas a que haya lugar, tal validación se realizará al momento de la radicación, conforme a las instrucciones de la respectiva gobernación. Empero de presentarse errores en la liquidación o falte recaudar algún concepto, el funcionario encargado de la radicación dará entrada al documento, asignará el turno de radicación y generará un recibo de liquidación y pago para el recaudo del valor faltante; cuando se trate de error por pagos adicionales, se instruirá al solicitante sobre el proceso que debe seguir para solicitar la correspondiente devolución.

✓ Reportes financieros:

- Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que utilicen la modalidad de recaudo por el aplicativo de Liquidación de Derechos de Registro –PSE, deberán crear un reporte de resumen diario de ingresos y egresos, además del informe de recaudos del día por usuario. Del mismo modo, como lo indica el anexo 5 –Procedimiento de recaudo y conciliación PSE del proceso gestión tesorería–, deberán por un parte, generar un reporte del perfil financiero del aplicativo y por otra, diligenciar la planilla PSE que será remitida al nivel central.

✓ Soporte técnico y funcional:

- Para el soporte técnico y funcional, los usuarios del aplicativo tendrán a su disposición el servicio de chat y ayuda en línea; adicionalmente, se deberá establecer contacto con los líderes regionales y asesores funcionales de la Superintendencia de Notariado y Registro, cuando se presenten discrepancias en los criterios de liquidación.

>>



<<

▶ JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales advierte el tratamiento tributario que debe darse a las compensaciones por impacto económico -CIE-, respecto de la retención en la fuente a título de impuesto sobre la renta. Concepto

100208221-000278 de 2016. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Frente a la consulta elevada por un ciudadano en relación a los descuentos por retención en la fuente sobre las compensaciones por impacto económico y la exigibilidad de inscripción en el Registro Único Tributario para el reconocimiento tributario de la mencionada compensación, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció indicando:

✓ Conforme el oficio 016652 de 2015 de esa misma entidad, se definió la compensación por impacto económico como el reconocimiento económico que se hace a título de lucro cesante, siendo este un concepto constitutivo de las indemnizaciones. Así las cosas, el régimen tributario relativo a la retención en la fuente establecido para las indemnizaciones, se encuentra consignado en los artículos 45 y 401-2 del Estatuto Tributario, según los cuales las indemnizaciones por daño emergente no se encuentran gravadas por no ser un ingreso constitutivo de renta o ganancia ocasional.



Foto: www.accounter.co

Sin embargo, las indemnizaciones por conceptos diferentes están sometidas a retención a título de renta, con la tarifa del 35% si el beneficiario es extranjero sin residencia en el país y con la tarifa del 20% si son personas naturales residentes en el país. Por tanto en el caso de personas jurídicas la tarifa será del 14% cuando sean extranjeras domiciliadas en el exterior y para las domiciliadas en Colombia, será la tarifa aplicable a otros ingresos tributarios.

Por tanto, al tener en cuenta que las compensaciones por impacto económico -CIE-, no conllevan a indemnizar a los propietarios por la enajenación de los inmuebles, sino indemnizar o compensar económicamente al afectado por otro tipo de perjuicios causados o gastos que se deban reconocer por el primer hecho (enajenación), dichas compensaciones se encuentran afectas a la tarifa del 20% de retención en la fuente, en caso que los beneficiarios de su pago sean residentes en el país.

✓ Conforme a la definición contenida en el artículo 555-2 del Estatuto Tributario y la obligación del artículo 5° del Decreto 2460 de 2013, deberán estar inscritos en el Registro Único Tributario -RUT-, quienes tengan a cargo obligaciones tributarias bajo el control de la DIAN, de este modo el solo hecho de ser beneficiario de un pago objeto de retención en la fuente, no constituye en sí misma una obligación tributaria.

Resaltando que si una persona recibe un pago sujeto a retención en la fuente y no es contribuyente del impuesto de renta, o es contribuyente de dicho impuesto pero no es declarante, y no posee ninguna otra obligación que conlleve a la inscripción en el RUT, no estará obligada a hacerlo.

>>



<<

✓ De la obligación de efectuar la retención, se deriva para el agente retenedor, el deber de emitir el certificado de retención para evidenciar el pago efectuado y la retención practicada; destacando la importancia de este certificado, por cuanto el no practicar la retención debida, impide que los pagos puedan ser tratados como costos o deducciones.

La Superintendencia Financiera puntualiza que el valor de la vivienda, para efectos de acceder a la cobertura de la tasa de interés en el marco del Programa FRECH –No VIS, corresponde al fijado por el establecimiento de crédito en el avalúo técnico. Concepto 2016027813-002 de 2016. Superintendencia Financiera.

Para dar respuesta a la solicitud de aclaración elevada por un ciudadano sobre “el uso y aprovechamiento del beneficio de tasa de interés a la vivienda NO VIS”, la Superintendencia Financiera citando el Decreto 2500 de 2015, señaló que la cobertura condicionada de tasa de interés será de 2.5 punto porcentuales sobre el saldo remanente del crédito otorgado o del contrato de leasing habitacional, así:

- Viviendas cuyo valor se encuentre entre 135 y 235 SMLMV.
- Viviendas cuyo valor se encuentre entre 235 y 335 SMLMV.



Foto: www.eleconomista.es

Indicando que en ambos casos, el valor de la vivienda será determinado conforme al avalúo técnico efectuado por el establecimiento de crédito, condición que se efectúa al momento del desembolso del crédito, por lo que el correspondiente establecimiento no puede definir el acceso a la cobertura según el valor del bien al momento de la negociación.

Conforme a lo anterior, destacó que se podrá acceder al beneficio de cobertura de tasa para la financiación de vivienda nueva urbana No VIS durante el año 2016, siempre que el valor de la vivienda se encuentre en los siguientes rangos:

RANGOS				PORCENTAJE DE COBERTURA
DESDE		HASTA		
SMLLV	Valor en Pesos	SMLLV	Valor en Pesos	
135	\$ 93,076,290.00	235	\$ 162,021,690.00	2.5 Puntos
235	\$ 162,021,690.00	335	\$ 230,967,090.00	2.5 Puntos

► SABIAS QUE...

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio celebró que los indicadores de compra de vivienda nueva han aumentado en el rango de precios del Programa Mi Casa Ya. Comunicado de prensa. Mayo 25 de 2016. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

>>



<<

La jefe de la cartera de Vivienda, Ciudad y Territorio, con base en las cifras publicadas por CAMACOL, celebró que la compra de vivienda nueva ha crecido en un 7.8%, añadiendo que los esfuerzos del Gobierno y de ese ministerio han estado siempre orientados a que cada vez más colombianos puedan acceder a una vivienda propia, por lo que seguirán impulsando la construcción y compra de vivienda a través de los programas creados.



Foto: www.expansion.com

Afirmó que la venta de viviendas comprendidas en los diferentes segmentos del Programa Mi Casa Ya, ha crecido en un 18% y el segmento No VIS en 14.8%; añadiendo que estas cifras muestran la eficacia de las medidas implementadas, y alentó a los colombianos para que busquen el plan que más se ajusta a su presupuesto e inicie el proceso con los bancos.