

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Octubre 2023

La edición de octubre de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario y urbanístico en Colombia, se enfoca en novedades sobre tributos, vivienda, actualización en la normativa inmobiliaria, así como jurisprudencia reciente.

Predios rurales

Decreto 1623 del 6 de octubre de 2023

El pasado 6 de octubre, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural expidió el [Decreto 1623 de 2023](#), que modificó y adicionó el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, mediante el cual reglamentó, entre otras cosas, la caracterización y medidas de atención a los segundos ocupantes en procesos de restitución de tierras, de conformidad con lo previsto en el artículo 91A de la Ley 1448 de 2011, adicionado por la Ley 2294 de 2023.

Tributos

La DIAN aclara la aplicación del impuesto de timbre en operaciones traslaticias de dominio en el marco de liquidaciones de sociedades y de reorganizaciones empresariales

A través del Concepto N° 972-014941 del 13 de septiembre de 2023, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) realizó dos importantes aclaraciones en relación con el impuesto de timbre. Así, por una parte, aclaró que la adjudicación de inmuebles con motivo de la liquidación de sociedades sí genera impuesto de timbre, pues a falta de una norma que exonere expresamente la operación del tributo, aquella se considera una enajenación a efectos fiscales.

La entidad también resaltó que, contrario a lo que sucede en la operación anteriormente descrita, las daciones en pago sujetas a escritura pública que se realizan en el marco de un proceso de reorganización empresarial no generan el impuesto al tratarse de actuaciones y documentos sin cuantía y no estar relacionados en el artículo 523 del Estatuto Tributario.

Modificaciones al impuesto predial unificado para predios dotacionales en Bogotá

El [Acuerdo 897 de 2023](#) del Concejo de Bogotá introdujo modificaciones en relación con el impuesto predial unificado. En ese sentido, incorporó los terrenos pertenecientes a clubes sociales, campestres, deportivos y recreativos a la categoría de predios dotacionales y estableció un incremento en la tarifa aplicable a estos, la cual oscilará entre el 6.5 x mil y el 10 x mil dependiendo del avalúo catastral del predio. Asimismo, estableció exenciones del 100% para aquellos predios destinados a la realización y producción de espectáculos públicos de las artes escénicas y museos.

El Consejo de Estado realiza aclaraciones respecto del plazo para que constructores de vivienda VIS y VIP soliciten la devolución del IVA

Mediante sentencia del 14 de septiembre de 2023 el Consejo de Estado recordó que existen dos alternativas para que los constructores de vivienda VIS y VIP soliciten la devolución del IVA pagado en materiales de construcción de las obras: 1) solicitarlo dentro de los dos bimestres siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta de una unidad; o 2) solicitarlo a más tardar dentro de los dos años siguientes a la terminación total del proyecto.

Así, el alto tribunal recordó que la elección entre una vía u otra, o ambas, dependerá del arbitrio del contribuyente. De igual manera, explicó que aquel podría válidamente hacer uso de ambas alternativas, optar por la primera opción para unas unidades y para otras esperar a finalizar el proyecto.

Finalmente, la corporación reiteró que la única prueba idónea para demostrar la fecha de finalización de la obra es el certificado emitido por el representante legal de la compañía y que cualquier manifestación escrita del contribuyente a la DIAN respecto de la fecha de terminación constituye plena prueba en su contra.

Subsidios de vivienda

El Ministerio de Vivienda modificará el modelo de preasignaciones de “Mi Casa Ya”

El [Ministerio de Vivienda](#) anunció un nuevo modelo de preasignaciones de “Mi Casa Ya”, el cual aplicará para compra de viviendas VIP. Para acceder al beneficio, los interesados deben cumplir: (i) con los requisitos de “Mi Casa Ya” al momento de la preasignación y de la asignación, y (ii) el proyecto VIP debe estar terminado dentro del plazo de vigencia de la preasignación (2025 y 2026).

Planificación urbana Bogotá D.C.

La alcaldesa de Bogotá, expidió el Decreto 497 de 26 de octubre de 2023, por el cual se adoptó el Plan de Movilidad Sostenible y Segura (PMSS) para Bogotá.

Jurisprudencia

Procedimientos y avalúo catastrales

La Sección Primera del Consejo de Estado, mediante sentencia de 10 de agosto de 2023, se pronunció sobre los procedimientos y avalúos catastrales, indicando que las actuaciones administrativas vinculadas a la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral están reguladas por el Decreto 3496 de 1983 y la Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

En punto a lo anterior, la corporación precisó que el avalúo catastral es un proceso que implica la determinación del valor de los bienes raíces de una unidad orgánica catastral o una parte de la misma. En ese sentido, indicó que esto se logra a través de la aplicación de investigaciones y análisis estadísticos del mercado inmobiliario, cuyos elementos clave son: (i) el valor de los terrenos y (ii) el valor de las edificaciones. Por último, el alto tribunal subrayó que el propósito fundamental de este proceso es conocer la riqueza de los bienes inmuebles en el país, lo que, a su vez, facilita el recaudo de impuestos y su distribución por parte del Estado.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com



Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz@garrigues.com

Más información:

[Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2023 J&A Garrigues, S.L.P. | La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.

garrigues.com