



CTCP-10-00398-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

FEDERICO ESTRADA GARCIA

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín

Carrera 43 A Con Calle 30, Centro Comercial Premium Plaza, Local 4450, Piso 4

Medellín- Antioquia



MincIT

2-2017-006294 REF:1-2017-004348
2017-04-10 10:54:40 AM FOL:2
MEDIO Postexpress ANE:
REM:LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES:FEDERICO ESTRADA GARCIA

Asunto: Consulta 1-2017-004348
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de 03 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-250-CONSULTA
Tema	ENAJENACION DE UNIDADES INMOBILIARIAS

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

Referencia: Consulta – Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social Prioritario.

Respetada Ministra,

FEDERICO ESTRADA GARCÍA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, actuando en mi calidad de representante legal de **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**, me permito por medio de la presente elevar formalmente consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para que se pronuncie de manera clara, expresa y de fondo sobre cada una de las consultas que se presentan previas consideraciones que se hacen a continuación.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co





1. Consideraciones:

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia como gremio inmobiliario es plenamente consciente de la función social de la propiedad y de la importancia que reviste el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y de Vivienda de Interés Social - VIS para el país, especialmente de cara al déficit habitacional que se presenta actualmente respecto de este tipo de vivienda.

Por ello, por medio de la presente elevamos consulta con el fin de aclarar dificultades prácticas a las que se enfrentan los desarrolladores inmobiliarios en la planeación y ejecución de proyectos VIP y VIS para facilitar e incentivar la inversión en los mismos. **La mayor dificultad que se presenta en la actualidad es con relación a las unidades inmobiliarias destinadas a parqueaderos y/o depósitos que se desarrollan dentro del proyecto inmobiliario con miras a su comercialización.**

El artículo 83 de la Ley 1151 de 2007 es claro al establecer que "el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (135 S.M.L.M.V.)" y precisa en su párrafo único que "se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 S.M.L.M.V)".

Adicionalmente al respecto precisa el artículo séptimo del Decreto 2190 de 2009 en su párrafo primero que "el valor de la vivienda nueva será el estipulado en los contratos de adquisición, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. **El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de viviendas adquiridas con Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, y de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de subsidios otorgados por la Cajas de Compensación Familiar, o el subsidio otorgado por el Gobierno Nacional en macro proyectos de interés social nacional". (La negrilla es nuestra)**

No puede desconocerse que el atractivo o ventaja que posibilita al constructor privado el desarrollo de este tipo de proyectos son las exenciones de las cuales gozan las VIP y VIS en los términos del numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario en concordancia con el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 según el cual, están exentas las rentas generadas por concepto de:

"La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados"

Sin embargo, para efectos de lograr actualmente la exención en el pago de rentas en el desarrollo de proyectos VIP y VIS, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, solo (sic) otorga el beneficio respecto del valor de los metros cuadrados destinados a vivienda de manera exclusiva y niega el beneficio cuando la venta, a pesar de no exceder los 70 o 135 S.M.L.M.V según sea el caso, incluya otros conceptos como parqueaderos o depósitos.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v1



Ahora, desde el punto de vista urbanístico la obligación de construir unidades inmobiliarias destinadas a parqueadero o depósitos sigue existiendo aunque en una proporción menor respecto de otro tipo de proyectos, siendo una proporción recurrente de un parqueadero por cada cuatro a seis unidades habitacionales. En esos casos, solo (sic) unos cuantos compradores adquieren parqueaderos los cuales para efectos prácticos deben ser construidos y enajenados a través de diferentes patrimonios autónomos o fideicomisos en aras de no perder la exención del impuesto de renta.

2. Consulta:

Habiendo expuesto las anteriores consideraciones, muy respetuosamente le solicito se pronuncie de manera clara, expresa y de fondo sobre cada uno de los siguientes cuestionamientos:

- 2.1. Sírvase indicar si según el artículo 7° del Decreto 2190 de 2009, los proyectos VIP o VIS que **no** se desarrollen con subsidios sino con financiación propia del constructor, pueden enajenar independientemente las unidades habitacionales y los parqueaderos y/o depósitos sin la restricción consagrada en el citado artículo, teniendo en cuenta que se construye un (1) parqueadero por cada cuatro a seis (4-6) viviendas.*
- 2.2. Determine si en los eventos en los que el constructor solicita en la respectiva licencia VIS o VIP autorización para construir más parqueaderos o depósitos de los mínimos exigidos por el POT para este tipo de proyectos, si las unidades adicionales están inmersas en la limitación consagrada en el artículo 7° del Decreto 2190 de 2009 o pueden ser enajenados por independiente.*
- 2.3. Solicito se pronuncie si en los eventos en los que las unidades habitacionales son enajenadas mediante un patrimonio autónomo diferente al fideicomiso por el que se enajenan parqueaderos y los depósitos, aplica la restricción económica del artículo 7° del Decreto 2190 de 2009.*
- 2.4. En el evento en que la respuesta a la pregunta 2.3 sea afirmativa, sírvase indicar el manejo contable y tributario que debe dársele a la enajenación de las unidades inmobiliarias, teniendo en cuenta que aun (sic) cuando la venta no sobrepasa el valor máximo legal, si esta incluye además de la vivienda el parqueadero, el beneficio de la exención del impuesto de renta es desconocido por la DIAN.*

No siendo otro el objeto de la presente consulta quedamos atentos a su oportuno pronunciamiento. Cualquier salvedad o información adicional con gusto será suministrada.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

El CTCP, como organismo normalizador de la contabilidad en Colombia sólo tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información. **Por lo anterior, daremos traslado de esta consulta a la Unidad Administrativa Especial de Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.**

En relación con las preguntas 2.3 y 2.4, en la que se pregunta sobre el manejo contable que debe darse a la enajenación de unidades inmobiliarias, dependiendo del marco técnico normativo, la entidad deberá establecer sus políticas contables, considerando los marcos técnicos del sector privado que resulten pertinentes, salvo que la entidad estuviera obligada a

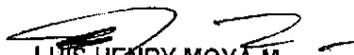


aplicar los marcos técnicos normativos de las empresas o entidades del Gobierno, que han sido emitidos por la Contaduría General de la Nación. En el siguiente cuadro se presenta un resumen de las normas que debe aplicar una entidad que aplique los marcos técnicos de los Grupos 1, 2 o 3:

Descripción	Grupo 1 Anexo 1 Dec. 2420/2015	Grupo 2 Anexo 2 Dec. 2420/2015	Grupo 3 Anexo 2 Dec. 2420/2015
Inventarios	NIC 2	Sección 13	Cap. 8
Contratos de Construcción	NIC 11. Aplica hasta el 31 de Diciembre de 2017.	Sección 23	N.A.
Ingresos de Actividades ordinarias	NIC 18. Aplica hasta el 31 de Diciembre de 2017	Sección 23	Cap. 12
Ingresos de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	NIIF 15. Aplica a partir del 1 de enero de 2018. Reemplaza la NIC 18 y la NIC 11.		

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,


LUIS HENRY MOYA M.
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Gaitán L.



CTCP-10-00399-2017

Bogotá, D.C.,

Doctora
JACQUELINE CAMELO MORENO
Jefe de Coordinación de Relatoría
Subdirección de Gestión de Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica DIAN
Cra. 8 No. 6 C 38 Pis 6, Bogotá


MincIT
2-2017-006285 REF: 1-2017-004348
2017-04-10 10:38:05 AM FOL: 1
MEDIO: Mensajero ANE: 2
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES: DIAN

 **DIAN** No Radicado 000E2017903273
Fecha 10. 4. 17
Remitente MINEP
Destinatario con Relatoría
Anexos Folios 4


COR-000E2017903273

Asunto: Consulta 1-2017-004348
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de 03 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-250-CONSULTA
Tema	TRASLADO POR FALTA DE COMPETENCIA

Respetada doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida del señor **FEDERICO ESTRADA GARCIA**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de ella.

Cordialmente,


LUIS HENRY MOYA M.
Consejero CTCP

Anexo: Lo anunciado en 2 folios

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Gaitán L.



COPIAS

CTCP-10-00425-2017

Bogotá, D.C.,

Doctor
ALEJANDRO QUINTERO ROMERO
Viceministro de Vivienda
Ministerio de Vivienda
Calle 18 No. 7-59 Bogotá



MinCIT

2-2017-005287 REF: 1-2017-004348
2017-04-10 10:40:00 AM FOL: 1
MEDIO: Mensajero ANE: 2
- REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES: MINISTERIO DE VIVIENDA

Asunto: Consulta 1-2017-004348
Destino: Externo
Origen: 10

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 11-04-2017 12:53
Al Contestar Cite Este No. 2017ER0045468 Fol: 1 Anex: 1 FA: 2
ORIGEN LUIS HENRY MOYA / MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
DESTINO 7226-DIRECCIÓN DE INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL / 472
FOVIVIENDA
ASUNTO CONSULTA 1-2017-004348 - ENAJENACION DE UNIDADES INMOBILIARIAS
OBS

2017ER0045468



REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de 03 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-250-CONSULTA
Tema	ENAJENACION DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Respetado doctor:

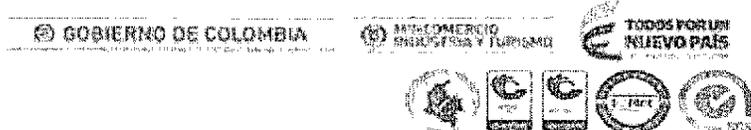
Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por el señor **FEDERICO ESTRADA GARCIA**, trasladada por ustedes con número de radicado 2017ER0015852

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA M.
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Gaitán L.

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Computador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12