	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

REPÚBLICA DE COLOMBIA



SUBDIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE

DIRECCIÓN DE RENTAS Y GESTIÓN TRIBUTARIA

SECRETARÍA DE HACIENDA DE CUNDINAMARCA

MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO

Gobernación de Cundinamarca, Secretaría de Hacienda
Dirección de Rentas y Gestión Tributaria, Sede Administrativa.
Calle 26 # 51-53. Torre de Salud Piso 1. Bogotá, D.C. Tel. (1)
7491469 – 5949 www.cundinamarca.gov.co

 /CundinamarcaGov
 @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co




	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETO
2. ALCANCE
3. NOTAS IMPORTANTES
4. ACTOS SOBRE LOS CUALES SE CAUSA EL IMPUESTO DE REGISTRO INMOBILIARIO - FUNCIONARIOS LIQUIDADORES SUBDIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE
 - 4.1 COMPRAVENTA
 - 4.2 LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL
 - 4.3 PERMUTA
 - 4.4 REMATE
 - 4.5 SUCESIÓN
 - 4.6 FIDEICOMISO CIVIL
 - 4.7 DONACIÓN DE BIENES
 - 4.8 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - 4.9 OTROS CONTRATOS CON CUANTÍA
 - 4.10 ACTO ADJUDICACIÓN
 - 4.11 LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD
 - 4.12 SENTENCIA CON CUANTÍA
 - 4.13 SERVIDUMBRE CON CUANTÍA
 - 4.14 USUFRUCTO CON CUANTÍA
 - 4.15 DACIÓN EN PAGO
 - 4.16 REVOCATORIA DE TESTAMENTO
 - 4.17 AMPLIACIÓN DE HIPOTECA
 - 4.18 MODIFICACIÓN SIN CUANTÍA
 - 4.19 TESTAMENTO SIN CUANTÍA
 - 4.20 RATIFICACIÓN CONTRATO
 - 4.21 AFECTACIÓN A VIVIENDA
 - 4.22 CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA
 - 4.23 CANCELACIÓN HIPOTECA
 - 4.24 COMODATO
 - 4.25 CANCELACIÓN DE ANTICRESIS
 - 4.26 RESCILIACIÓN CONTRATO

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

- 4.27 ACLARACIÓN SIN CUANTÍA
- 4.28 CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA
- 4.29 OTRO ACTO SIN CUANTÍA
- 4.30 USUFRUCTO SIN CUANTÍA
- 4.31 ACLARACIÓN CON CUANTÍA
- 4.32 SERVIDUMBRE SIN CUANTÍA
- 4.33 CANCELACIÓN AFECTACIÓN VIVIENDA
- 4.34 SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA
- 4.35 ADJUDICACIÓN SIN CUANTÍA
- 4.36 CANCELACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 4.37 RESTITUCIÓN DE FIDUCIA
- 4.38 CANCELA CONTRATO DE FIDUCIA
- 4.39 CANCELACIÓN PACTO DE RETROVENTA
- 4.40 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- 4.41 CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA
- 4.42 PACTO DE RETROVENTA CON CUANTÍA
- 4.43 LOTE Y/O RELOTEO
- 4.44 ENGLOBE
- 4.45 APORTE DE BIENES Y SOCIEDADES
- 4.46 CANCELACIÓN DE USUFRUCTO
- 4.47 SENTENCIA SIN CUANTÍA
- 4.48 DESENGLOBE
- 4.49 CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 4.50 ACTUALIZACIÓN
- 4.51 FUSIÓN POR SOCIEDADES
- 4.52 CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD
- 4.53 AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL
- 4.54 MODIFICACIÓN CON CUANTÍA
- 4.55 CAMBIO DE NOMBRE
- 4.56 ACTUALIZACIÓN CÉDULA CATASTRAL
- 4.57 ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA
- 4.58 REFORMA DE ESTATUTOS
- 4.59 ESCISIÓN SIN AUMENTO DE CAPITAL
- 4.60 HIPOTECA
- 4.61 AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.62 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO

4.63 TRANSFERENCIA


4.64 DIVISIÓN MATERIAL SIN CUANTÍA

4.65 FIDEICOMISO CIVIL SIN CUANTÍA

**5. ACTOS SOBRE LOS CUALES SE CAUSA EL IMPUESTO DE REGISTRO
INMOBILIARIO – OPERADOR PLATAFORMA GEVIR – NEXURA**

6. NORMATIVIDAD

7. FUNCIONARIOS - GRUPO DE APOYO A LA LIQUIDACIÓN

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

1. OBJETO

Disponer de una herramienta de consulta para realizar las liquidaciones del impuesto de registro de los documentos (escrituras públicas, sentencias, actos administrativos expedidos por autoridades administrativas) que contengan actos sujetos a registro que versen sobre bienes inmuebles ubicados en el departamento de Cundinamarca (incluido Bogotá D.C.).

2. ALCANCE

Está dirigido a la efectividad, certeza y celeridad de las liquidaciones que debe proferir el departamento, mediante la comprensión y conocimiento, que de todos los actos, deben tener los funcionarios liquidadores de impuesto de registro de la Subdirección de Atención al Contribuyente.


3. NOTAS IMPORTANTES

Se debe tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1625 de 2016, en su artículo 2.2.2.3, que cita:

“Artículo 2.2.2.3. Actos o providencias que no generan impuesto. ...Igualmente, no generan el impuesto de registro, los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Tampoco, genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurren entidades públicas y particulares.”

En los actos, contratos o negocios jurídicos en los que intervenga una entidad pública y un particular la base gravable será el 50% del mayor valor entre el avalúo catastral y el valor incorporado en el documento.

Se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Parágrafo Primero del artículo 209 de la Ordenanza 039 de 2020 (Estatuto de Rentas de Cundinamarca), *“La totalidad de los actos contenidos en el documento, serán objetos de una única liquidación”*. Es decir, no se

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

realizarán liquidaciones parciales, a menos que sea comprobado que el bien inmueble se encuentra fuera del comercio.

4. ACTOS SOBRE LOS CUALES SE CAUSA EL IMPUESTO DE REGISTRO INMOBILIARIO - FUNCIONARIOS LIQUIDADORES SUBDIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE

4.1 COMPRAVENTA

Es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico mediante el cual un sujeto denominado vendedor se obliga a transferir la propiedad sobre un bien a favor de otro sujeto denominado comprador, a cambio de que este último le pague un precio en dinero.

FORMA DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO:


En toda compraventa la base gravable de liquidación es la regla general establecida en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995 para los inmuebles, es decir se debe tomar el mayor valor entre el avalúo catastral y el valor pactado por las partes; siempre se debe tener en cuenta el valor del avalúo del predio.

Algo muy importante para generar el impuesto de registro es la fecha de vencimiento, teniendo en cuenta que se debe pagar dentro de los 2 meses siguientes a la expedición del documento si es otorgado en el país y 3 meses si ha sido otorgado en el exterior, con el fin de que no genere intereses de mora por la extemporaneidad en el registro, por mes o fracción del mes de retardo.

➤ EJEMPLO:

CASO 1. COMPRAVENTA TOTAL 100%

OBJETO: La VENDEDORA cede y transfiere, a título de venta a favor de EL COMPRADOR, el derecho real de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre 100% del siguiente bien inmueble: LOTE NÚMERO CINCO (5), con un área total de 3.000 M2.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

PRECIO: Que el precio de la presente compraventa quedó pactado por las partes en la cuantía de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/TE** (\$20.000.000.00), que la vendedora declara haber recibido en su totalidad y a entera satisfacción de manos del comprador.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
1	COMPRAVENTA	1	GIRARDOT	P-P ¹	\$20.000.000	\$200.000	\$200.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

CASO 2. COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA DEL 50%

OBJETO: Que la **VENDEDORA** cede y transfiere, a título de venta a favor de **EL COMPRADOR**, el derecho real de dominio y la posesión que tiene y ejercita sobre 50% del siguiente bien inmueble: **LOTE NUMERO CINCO (5)**, con un área total de 3.000 M2.


PRECIO: Que el precio de la presente compraventa quedó pactado por las partes en la cuantía de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/TE** (\$10.000.000.00), que la vendedora declara haber recibido en su totalidad y a entera satisfacción de manos del comprador.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
1	COMPRAVENTA	1	GIRARDOT	P-O ²	\$10.000.000	\$50.000	\$50.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

¹ Particular – Particular

² Particular – Oficial

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.2 LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL

Como su nombre lo indica, la liquidación sociedad conyugal, se puede entender por la separación de cuerpos de una sociedad llamada matrimonio, a su vez todo activo, pasivo y obligación de este vínculo se culmina, dando paso a una liquidación definitiva donde se adjudican y transfieren los derechos plenos de los bienes inmuebles adquiridos dentro de la sociedad.

Palabras claves: extinción definitiva, sociedad, transferencia, adjudicación.


Para la liquidación oficial de registro se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Que los inmuebles hagan parte del círculo registral (predios de Cundinamarca y Bogotá D.C.).
- Que los cónyuges se encuentren vivos.
- Se liquida sobre los activos y solo se tiene en cuenta inmuebles.
- Los valores de cada partida deben ser verificados con los avalúos correspondientes a la matrícula inmobiliaria a la cual hacen referencia.
- Liquidar por el mayor valor una vez se haga el comparativo entre la partida y el avalúo de cada inmueble involucrado.

Casos donde encontramos se nombra la liquidación de sociedad conyugal sin ser aplicado:

- Cuando alguno de los cónyuges o ambos fallecen, se nombra dicho acto, esto con la intención de aclarar el motivo de la liquidación conyugal, para así dar continuidad al acto de adjudicación en sucesión teniendo en cuenta que los inmuebles deben ser adjudicados a sus herederos.

LIQUIDACIÓN:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
2	LIQUIDACIÓN SOC CONYUGAL	1	BOGOTÁ	P-P	\$122.000.000	\$1.220.000	\$1.220.000
2	LIQUIDACIÓN SOC CONYUGAL	1	NEMOCÓN	P-P	\$62.000.000	\$620.000	\$620.000
2	LIQUIDACIÓN SOC CONYUGAL	1	FUNZA	P-P	\$96.000.000	\$960.000	\$960.000
TOTAL							\$2.800.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


4.3 PERMUTA

Según la ley, el Código Civil Colombiano lo regula en sus artículos 1955 a 1958: “*La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro*”, de esta forma, se puede entender que es una especie de “trueque”: cambiar una casa por otra.

Para el caso de registro inmobiliario, la permuta es una modalidad de contrato donde hay intercambio de dominios sobre dos bienes distintos de similar valor o de menor valor al que se le adiciona otro o se le suma una cantidad de dinero hasta completar el precio total del contrato. Las partes intervinientes en el contrato entregan el derecho real de dominio.

Las personas que intervienen en el contrato de permuta son denominadas permutantes o copermutantes, ya que ambos ocupan la misma posición frente al vínculo que les une y los dos tienen los mismos derechos y obligaciones resultantes del contrato.

De acuerdo a la definición anterior podemos deducir que la permuta son dos transferencias de dominio pleno entre las partes, al mismo tiempo por medio de un instrumento público como puede ser la escritura pública. De ahí que la liquidación del impuesto de registro se ejecuta por regla general determinando el mayor valor entre la cuantía y el avalúo para todos los inmuebles que estén contenidos dentro de la permuta.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

➤ EJEMPLO:

CASO 1

El señor A y el señor B celebran un contrato de permuta por medio de escritura pública, donde A permuta un inmueble avaluado en \$50.000.000 y B permuta un inmueble avaluado en \$80.000.000 y dan una cuantía al contrato de \$150.000.000.

Para este caso aplicamos la regla general de mayor valor es decir el valor de la base gravable en la liquidación es de \$150.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
4	PERMUTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$150.000.000	\$1.500.000	\$1.500.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

CASO 2

El señor A y el señor B celebran un contrato de permuta por medio de escritura pública, donde A permuta un inmueble de Bogotá con avalúo catastral de \$50.150.000 y B permuta un inmueble de Manizales con avalúo catastral de \$80.120.000 y dan una cuantía al contrato de \$130.270.000.

En este caso se debe tener en cuenta únicamente el predio de Bogotá, es decir, la liquidación se debe generar por el valor de \$50.150.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
4	PERMUTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$50.150.000	\$502.000	\$502.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

CASO 3

El señor A y el señor B celebran un contrato de permuta por medio de escritura pública, donde A permuta un inmueble avaluado en \$50.000.000 y B permuta un inmueble avaluado en \$80.000.000 y dan una cuantía al contrato de \$50.000.000.

Para este caso aplicamos la regla general del mayor valor, es decir, la suma de los avalúos de los bienes permutados, inmueble A \$50.000.000 + inmueble B \$80.000.000 = \$130.000.000, ese sería el valor de la base gravable en la liquidación.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
4	PERMUTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$80.000.000	\$800.000	\$800.000
4	PERMUTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$50.000.000	\$500.000	\$500.000
TOTAL							\$1.300.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.4 REMATE

Este acto jurídico cuya base gravable de liquidación es el valor adjudicado y aprobado por el juez comitente, se da cuando un bien es llevado a subasta pública cuantas veces sea necesario y/o hasta que este sea adjudicado al nuevo propietario. De acuerdo a lo anterior, estos bienes inmuebles pueden ser adjudicados por un valor del 70% sobre el valor del avalúo catastral.

La adjudicación en remate siempre procederá por sentencia judicial, por lo tanto el valor a tener en cuenta para la liquidación es el establecido por el juez competente en la sentencia.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

➤ EJEMPLO:

ADJUDICARLE a la sociedad demandante **RECIBANC S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.053.388-4**, por intermedio de su apoderado judicial, el inmueble ubicado en la calle 11 # 20 - 07 del municipio de Zipaquirá, departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula 176-534XX, objeto de la presente subasta, por valor de \$51.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
5	REMATE	1	ZIPAQUIRÁ	P-P	\$51.000.000	\$510.000	\$510.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.5 SUCESIÓN


Es un modo de adquirir el dominio; consiste en sustituir bienes, derechos y obligaciones que se reparten, distribuyen y asignan de una persona fallecida (causante) a los herederos.

Elementos:

1. Causante (muerte real o presunta)
2. Patrimonio
3. Causahabiente (asignatarios):
 - a) Herederos
 - b) Legatarios

La sucesión podrá ser: a título universal o a título singular.

1. Título universal: Cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como: la mitad, tercio o quinto.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

2. Título singular: cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos (inmuebles), o en una o más especies indeterminadas de cierto género (ganado).

La sucesión puede ser testada (hay un testamento posterior al fallecimiento), o intestada (no hay testamento).

Al momento de liquidar el impuesto de registro se debe tener en cuenta:

Proceso de sucesión: se podrá presentar de dos formas.

Sentencia Judicial: Se inicia ante un Juez de Familia cuando los herederos no están de acuerdo o cuando haya menores de edad, es necesario dar poder a un abogado, una vez admitida la demanda el Juez determina un plazo para que se presenten los interesados en calidad de herederos.


El término de inscripción se cuenta desde la fecha de la ejecutoria del fallo proferido por el Juez competente.

Notarial - Escritura Pública: Los herederos están de acuerdo en la forma como se reparten los bienes, se requiere de la representación del proceso a través de abogado, aceptada la partición de la masa sucesoral por parte de los herederos se eleva solicitud ante notario quien proferirá la escritura pública contentiva del trabajo de partición.

El término de inscripción se cuenta a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura.

Todas las sucesiones constan de 2 partes:

1. Las Partidas: Corresponden al listado de bienes de propiedad del causante, hasta ese momento no se ha distribuido ningún bien inmueble y por ende no existe sucesión.
2. Las Hijuelas: Distribución y adjudicación final de los bienes del causante entre sus herederos o terceras personas por un valor determinado.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Es de aclarar que si se adjudica a uno de los herederos la nuda propiedad y a otro heredero el usufructo se liquidara como acto sucesión la nuda propiedad y como usufructo con cuantía lo correspondiente al derecho real del mismo para llegar al 100% de la partida.

La base gravable del impuesto se obtiene de la aplicación de la regla general de mayor valor de los inmuebles Art. 229 de la Ley 223 de 1995, es decir comparando el valor de la adjudicación al heredero y el avalúo catastral.

CÓDIGO SAP	ACTO DOCUMENTAL	CLASE ACTO	BASE LIQUIDACIÓN
5	SUCESIÓN	CON CUANTÍA	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1% del mayor valor entre partidas, comparado con los avalúos descritos en la escritura pública + costos administrativos. ➤ 1% del valor de la adjudicación aprobada por el Juez en la sentencia + costos administrativos.

➤ EJEMPLO:

Acto: liquidación de Herencia – Sucesión


Fallece el señor Antulio Díaz (causante), hija Elvia Díaz (heredera), ella eleva a Escritura pública No. 2218 del 14 de Julio de 2020.

Inmueble valor \$102.915.000.

Avaluó \$185.000.000

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
7	SUCESIÓN	1	BOGOTÁ	P-P	\$185.000.000	\$1.850.000	\$1.850.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.6 FIDEICOMISO CIVIL

FIDEICOMISO CIVIL: Es una limitación a la propiedad a través de la cual los bienes inmuebles pasaran a ser propiedad de un tercero en virtud de que se cumpla la condición pactada.

FIDEICOMISO: Es un contrato celebrado por escritura pública por el cual una persona, el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes a otro fiduciario, quien estará obligado a ejercerla en beneficio de quien se designe beneficiario y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario.

FIDEICOMITENTE: La persona que constituye el fideicomiso.

FIDUCIARIO: Es la persona encargada de administrar los frutos o rendimientos de los bienes.

El cobro de dicho fideicomiso se hará de acuerdo al valor que le asignen en la escritura pública, no se tiene en cuenta el avalúo catastral porque no hay transferencia de dominio.


➤ **EJEMPLO:**

Un padre constituye un fideicomiso para que su apartamento pase a su nieto cuando este contraiga matrimonio, valor avalúo \$400.000.000.

La condición es que el nieto contraiga matrimonio, si se cumple la condición el apartamento debe de pasar a ser de su propiedad.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
8	FIDEICOMISO CIVIL	1	BOGOTÁ	P-P	\$400.000.000	\$4.000.000	\$4.000.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.7 DONACIÓN DE BIENES

La donación de bienes es un negocio jurídico en virtud del cual una persona (donante) dispone de una cosa de su patrimonio a favor de otra (donatario) a título gratuito. Se requiere para su perfección no solo la liberalidad del donante, sino también la aceptación del donatario.

La donación de bienes se liquida como un ACTO CON CUANTÍA. Por tratarse de un acto a través del cual se transfiere el derecho real de dominio, para efectos de liquidación deberá aplicarse la regla general establecida en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, es decir la base gravable de liquidación será el mayor valor entre el avalúo catastral y el valor pactado por las partes.

Ahora bien, es usual que en una donación no se señale el valor del acto, en tal sentido es suficiente el avalúo catastral.

“TODAS LAS DONACIONES DE BIENES SON CON VALOR POR REGLA GENERAL Y EL PARÁMETRO PARA SU LIQUIDACIÓN ES SU AVALUO.”


➤ EJEMPLO:

DONACIÓN DE BIENES: \$86.000.000

V/R. AVALUO \$86.000.000

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
12	DONACIÓN BIENES	1	BOGOTÁ	P-P	\$86.000.000	\$860.000	\$860.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.8 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En principio, es importante tener en cuenta que este tipo de actos no se presentan, debido a la posibilidad de registrar el contrato de arrendamiento, hecho que está reglamentado por la Ley 4 de 2013.

En términos generales, es de conocimiento público que el contrato de arrendamiento es el acuerdo entre las partes, arrendador y arrendatario, en el que el arrendador entrega su bien inmueble para el uso de un tercero llama arrendatario, en este contrato, se pacta mensualmente como contraprestación a favor del arrendador un pago mensual llamado canon de arrendamiento. En este acto jurídico no se traslada el derecho de real de dominio, solamente se entrega el derecho de uso del bien inmueble por un término específico de tiempo.

Si bien es cierto el contrato de arrendamiento no implica una tradición, en virtud de la ley referida, pueden hacer el registro del contrato de arrendamiento, una de las razones obedece a que el arrendatario puede tener facultades especiales sin autorización previa del titular del derecho real de dominio.

Clase de acto: Contrato de arrendamiento


Valor del acto: 12.000.000

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
13	CONTRATO ARRENDAMIENTO	1	BOGOTÁ	P-P	\$12.000.000	\$120.000	\$120.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.9 OTROS CONTRATOS CON CUANTÍA

Este acto se utiliza cuando hay aclaración en una escritura y existe aumento en el valor del acto, contrato o negocio jurídico inicial, debe liquidarse por la diferencia.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Generalmente se utiliza el código 49 - aclaración con cuantía.

➤ EJEMPLO:

Según escritura No. 1555 De la notaria séptima de Bogotá D.C. con fecha 05 julio del año 2020 el señor Guillermo Arias Henao transfiere su inmueble a título de venta a el señor John Jorge Barrera Gómez por un valor de \$ 10.000.000, pero por error mecanográfico en la escritura pública 1555 quedo escrito por un valor de \$9.000.000.

Luego las partes leyeron la escritura y detallaron el error en el precio del inmueble, se dirigieron a la notaria y según escritura pública 1700 de la misma notaria séptima hacen la aclaración del valor, donde expresan que el precio estipulado en la escritura pública 1555 por \$9.000.000 es erróneo siendo el real \$10.000.000.

Se deberá liquidar por el excedente,


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
15	OTROS CONTRATOS CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$1.000.000	\$100.000	\$100.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.10 ACTO ADJUDICACIÓN

La adjudicación es el acto judicial que consiste en la atribución de una cosa (mueble o inmueble) a una persona a través de una subasta, licitación o partición hereditaria.

El ganador del proceso, por lo tanto, se le adjudica el bien y pasa a ser su propietario o responsable.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

El valor del impuesto se liquida por el mayor valor, ya sea sobre el avalúo o sobre el valor comercial.

Si es el caso de persona natural o persona jurídica, se liquida sobre el 100%.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
17	ADJUDICACIÓN	1	BOGOTÁ	P-P	\$103.000.000	\$1.030.000	\$1.030.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

En caso de intervenir una entidad pública se liquida sobre el 50% del valor incorporado en el documento.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
17	ADJUDICACIÓN	1	BOGOTÁ	P-O	\$103.000.000	\$515.000	\$515.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.11 LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD

La liquidación de sociedad, es la etapa donde se cancelan todos los pasivos que tenga la sociedad, se reparten todos los remanentes entre los socios y se decreta oficialmente la liquidación en el proceso adelantado ante la Cámara de Comercio. (Misabogados, s.f.).

Si en el acto de liquidación de sociedad no están mencionando bienes inmuebles solo se registra en la Cámara de Comercio y en estas oficinas se encargan del cobro del impuesto de registro.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Si en el acto de liquidación de sociedad se encuentran involucrados bienes inmuebles es responsabilidad de la Gobernación de Cundinamarca generar la liquidación según lo establecido en el artículo 2.2.2.10 del Decreto 1625 de 2016, que indica:

“Artículo 2.2.2.10. Impuesto de registro sobre actos, contratos o negocios jurídicos que deban registrarse tanto en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos como en Cámaras de Comercio. Cuando los actos, contratos o negocios jurídicos deban registrarse tanto en Oficinas de Registro Instrumentos Públicos como en Cámaras de Comercio, la totalidad del impuesto se generará en la instancia de inscripción en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos, sobre el total de la base gravable definida en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995. El caso previsto en el inciso anterior, el impuesto liquidado y recaudado por Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”


Para generar la liquidación del impuesto de registro se debe tener en cuenta:

1. Lugar donde se encuentra registrada la sociedad.
2. Valor del remanente.
3. Valor de la adjudicación de los bienes inmuebles.
4. Valor del avalúo catastral de los bienes inmuebles.

Como se liquida:

Si la sociedad se encuentra inscrita en una Cámara de Comercio de Jurisdicción del departamento de Cundinamarca incluyendo Bogotá D.C., se debe comparar el valor del remanente con el valor de los bienes inmuebles adjudicados y avalúo catastral, se toma el mayor valor el cual será la base gravable del impuesto según lo indicado en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995, que dice:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico. Cuando se trate de inscripción de contratos de constitución de sociedades, de reformas estatutarias o actos que impliquen el incremento del capital social o del capital suscrito, la base gravable está constituida por el valor total del respectivo aporte, incluyendo el capital social o el capital suscrito y la prima en colocación de acciones o cuotas sociales.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Cuando un acto, contrato o negocio jurídico deba registrarse tanto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como en la Cámara de Comercio, el impuesto se generará solamente en la instancia de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

(...)

Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”

Si la sociedad se encuentra inscrita en una jurisdicción diferente a Cundinamarca, se genera la liquidación sobre el valor de la transferencia de los bienes inmuebles comparado con el avalúo catastral.

➤ **EJEMPLO:**

ESCRITURA PÚBLICA: 2606

FECHA: VENTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTE (2020)


OTORGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DE BOGOTA D.C.

NATURALEZA DEL ACTO: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD

La escritura pública No. 2606 de 21 de julio de 2020, pertenece a la sociedad ABC S.A con NIT 9000308291 registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, dentro de la escritura se observa lo siguiente:

Activos

PARTIDA PRIMERA: Una bodega ubicada en la dirección Calle 8 B # 81 F -53 en la ciudad de Bogotá D.C identificado con número de matrícula 50N-705477.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

El bien inmueble antes descrito tiene la suma de TRECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS \$380.000.000 M/CTE.

PARTIDA SEGUNDA: Vehículo furgón marca Chevrolet placas SOQ de Soacha Cundinamarca modelo 2008.

La suma del vehículo es de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) M/CTE.

TOTAL	ACTIVOS
.....	\$430.000.000
Pasivos	

Préstamo en el BANCO DAVIVIENDA, por la suma de TRECIENTOS MILLONES DE PESOS \$300.000.000 M/CTE.


TOTAL	PASIVOS
.....	\$300.000.000

Avalúos

La bodega con matrícula 50N-705477 tiene un avalúo de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) M/CTE.

El vehículo furgón placas SOQ de Soacha Cundinamarca modelo 2008, tiene un avalúo de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) M/CTE.

Después de la verificación de la escritura pública 2606 de 21 de julio de 2020, solo se debe tener en cuenta para la liquidación de impuesto de registro el bien inmueble, en este caso la bodega que está ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. y tomando como base el mayor valor del inmueble el avalúo que esta por CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) M/CTE.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
20	LIQUIDACIÓN SOCIEDAD	1	BOGOTÁ	P-P	\$400.000.000	\$4.000.000	\$4.000.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.12 SENTENCIA CON CUANTÍA

Se refiere a una decisión, fallo o veredicto de carácter jurídico que contiene una decisión definitiva sobre un proceso puede ser penal y/o civil, dando por terminado un pleito. Dada por un juez. Entre las que se pueden encontrar, remates, liquidaciones de sociedad patrimonial, sucesiones, pertenencias.


Es de aclarar que la sentencia con cuantía se aplicara a casos excepcionales no muy comunes a los mencionados anteriormente.

➤ **EJEMPLO:**

El Juzgado 20 del Circuito de la ciudad Bogotá D.C., sentencia T-55X - 2019., confirma condena al señor PEDRO PEREZ, identificado con C.C. No. 19.888.XXX, por delitos contra la fe pública, falsedad en documento público y estafa, se procede a anular la anotación No. 2 del folio de matrícula 50S-345XXX de la ciudad de Bogotá D.C. y resuelve dar por terminado el proceso. Notificado y ejecutoriado el día 12 de julio de 2020. Y para ello decide, se tenga en cuenta para la liquidación de este proceso, el valor del impuesto predial para el año 2020 la suma de \$150.000.000 millones de pesos.

Se tomará como base de la liquidación el valor allí consignado, al cual se les aplicará la tasa para la respectiva liquidación de impuesto y registro:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
21	SENTENCIA CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$150.000.000	\$1.500.000	\$1.500.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.13 SERVIDUMBRE CON CUANTÍA

Gravamen que afecta un predio rural o urbano, que obliga a su dueño a permitir el uso y goce de dicho bien a un tercero.

La servidumbre permite que terceros utilicen un predio, ya sea como vía de acceso, como vía de transporte de suministros de agua, energía, etc.

COMO SE CONSTITUYE.

Por lo general las servidumbres se constituyen voluntariamente mediante acuerdos verbales o escritos, algunos mediante escritura pública.

Si no es posible un acuerdo entre las partes, el interesado puede interponer una demanda ante un juez civil para que este imponga la servidumbre si encuentra probada la necesidad, como en el caso de la persona que su única vía de acceso pasa por el terreno del vecino.


Mediante un proceso judicial se puede constituir, modificar o extinguir una servidumbre.

DERECHOS QUE OTORGA UNA SERVIDUMBRE.

La servidumbre otorga el derecho a los beneficiarios de esta a utilizarla (transitar por el camino, pasar una tubería por el predio, etc.), lo que incluye aspectos accesorios necesarios para hacer efectiva la servidumbre.

Señalan los artículos 885 y 886 del Código Civil:

“ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>.El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.”

ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. *El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.”*

El beneficiario de la servidumbre tiene derecho a gozar de ella con tranquilidad, a que no le sea perturbado su uso por el propietario del predio gravado

Al respecto señala el artículo 887 del código civil:

“El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.


Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.”

Este tipo de situaciones son muy comunes en los predios rurales donde los espacios públicos son prácticamente inexistentes y toda propiedad está rodeada de predios privados.

Servidumbres para la prestación de servicios públicos.

La prestación de servicios públicos bajo la premisa de construir un bien o servicio de uso e interés general, lleva implícita la facultad de imponer las servidumbres a que haya lugar para cumplir plenamente el objetivo.

En la servidumbre con cuantía se encuentra la de energía pública.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Es importante tener en cuenta que en la escritura se encuentra el valor que le dan a cada una y la naturaleza de la cuantía.

➤ **EJEMPLO:**

En un lote de gran extensión se requiere el permiso para instalar unas torres de energía eléctrica, convenido esto entre las dos partes entiéndase el dueño del terreno y la empresa de energía eléctrica se realizara un documento de escritura pública en el cual queden concertados los términos legales para la constitución de dicha servidumbre, le asignan valor de \$1.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
23	SERVIDUMBRE CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$1.000.000	\$10.000	\$10.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


4.14 USUFRUCTO CON CUANTÍA

Derecho por el que una persona puede usar los bienes de otra y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios.

La persona que ostenta la titularidad del derecho real de usufructo de un bien inmueble se denomina usufructuario, mientras que el propietario de dicho bien, durante el tiempo que dure el usufructo, recibe el nombre de nudo propietario.

El usufructuario está legitimado a usar el bien inmueble, pasando a ser de su propiedad las rentas o rendimientos que genere el bien inmueble durante la vigencia del usufructo.

Como se debe liquidar:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Usufructo con cuantía se debe liquidar por el 70% del avalúo, aplicando la circular 005 de 2021 emitida por la Dirección de Rentas y Gestión tributaria del departamento de Cundinamarca.

➤ EJEMPLO:

CASO 1

Constitución de usufructo, avalúo inmueble \$100.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
2	USUFRUCTO CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$70.000.000	\$700.000	\$700.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


CASO 2

Venta de inmueble por valor de \$50.000.000 y constitución de usufructo, valor avalúo del inmueble \$45.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$50.000.000	\$500.000	\$500.000
2	USUFRUCTO CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$31.500.000	\$315.000	\$315.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

CASO 3

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Venta de nuda propiedad por valor \$45.000.000 y venta de usufructo por \$45.000.000 se consolida pleno dominio en la venta. Valor del avalúo \$90.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$45.000.000	\$450.000	\$450.000
2	USUFRUCTO CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$45.000.000	\$450.000	\$450.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.15 DACIÓN EN PAGO

La dación en pago es aquella causa de extinción de las obligaciones por la que acreedor y deudor pactan la transmisión del dominio por parte de este último de ciertos bienes a favor del primero, que los acepta en pago, quedando extinguida la obligación primitiva, sea cual fuere la prestación a que se hubiere obligado el deudor inicialmente.

La dación en pago se liquida como un ACTO CON CUANTÍA. Si la dación se realiza de manera voluntaria se debe liquidar aplicando la regla general del Artículo 229 de la Ley 223 de 1995 para los inmuebles con excepción de las Entidades Comerciales que se encuentran bajo el Régimen de la (Ley 550/99 o Ley 1116/06 Art.68) caso en el cual se liquidará como acto sin cuantía.


Liquidación de Impuesto de Registro.

Los códigos asignados a éste acto son:

026 - Dación en pago con cuantía

287 - Dación en pago sin cuantía.

“TODAS LAS DACIONES SON CON VALOR POR REGLA GENERAL Y EL PARÁMETRO PARA SU LIQUIDACIÓN SU AVALUO.”

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

➤ EJEMPLO:

DACIÓN EN PAGO: \$95.000.000 V/R. AVALUO \$95.000.000

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
26	DACIÓN EN PAGO	1	BOGOTÁ	P-P	\$95.000.000	\$950.000	\$950.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.16 REVOCATORIA DE TESTAMENTO

La revocación de un testamento es la declaración de voluntad del testador (expresa o tácita) por la que un testamento existente queda sin efectos en todo o en parte.


Si bien es cierto los testamentos no se incluyen en una tradición, se anotan en un libro de testamentos existente en cada una de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, por tal razón las revocatoria también deben anotarse en el mismo.

Clase de acto: Acto sin cuantía

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
29	REVOCATORIA TESTAMENTO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Es de aclarar que aunque en el testamento o en la revocatoria se mencionen varios inmuebles se cobra un solo acto sin cuantía ya que no se realiza anotación en folio de matrícula.

4.17 AMPLIACIÓN DE HIPOTECA

La ampliación de hipoteca es un cambio en las condiciones iniciales del préstamo bien sea aumentando la cantidad de la deuda ya adquirida, extendiendo el tiempo de duración, aumentando el periodo de amortización, o los deudores.

Para efectos del pago de impuesto de registro la base a liquidar se cobrará sobre el valor aumentado, y sobre este la tarifa del 1%.

➤ **EJEMPLO:**

CASO 1


Andrés Pérez constituyó hipoteca por medio de la escritura 205 del 5 de febrero de 2018 a favor de Helena Montoya Díaz sobre un inmueble ubicado en Bogotá por un valor de 20,000,000 por medio de la presente escritura amplía su crédito hipotecario por valor de 31,000,000 para un valor total de 51,000,000 con las mismas condiciones iniciales.

Debemos liquidar así:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
31	AMPLIACIÓN HIPOTECA	1	BOGOTÁ	P-P	\$31.000.000	\$310.000	\$310.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

CASO 2

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Camilo Pérez constituyó hipoteca de primer grado por medio de la escritura 790 del 25 de Mayo de 2000 a favor del Banco Agrario sobre un predio ubicado en el municipio de Anolaima por un valor de 80.000.000 millones de pesos por medio de la presente amplía la hipoteca por valor de 25.000.000 millones de pesos más para un total de la obligación de 105.000.00 millones de pesos. Que la hipoteca continuara vigente en todas sus cláusulas y se modifica únicamente en cuanto a la ampliación del aumento de capital.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
31	AMPLIACIÓN HIPOTECA	1	ANOLAIMA	P-O	\$25.000.000	\$125.000	\$125.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


4.18 MODIFICACIÓN SIN CUANTÍA

Considerando que el concepto modificación se refiere a los cambios que se introducen en leyes, decretos, actos administrativos, estatutos o normas de diversa índole. La modificación sin cuantía es un acto, para efectos del impuesto de registro, con base cero, considerándose como acto sin cuantía ya que los cambios o modificaciones no hacen referencia a ningún valor cuantitativo del documento que se pretende registrar. Se causará por cada una de las anotaciones que deba realizar la oficina de registro e instrumentos públicos en los folios de la matrícula inmobiliaria.

➤ **EJEMPLO:**

Se realiza modificación de la escritura XXX, por cuánto se omitió describir el área y linderos de los siguientes inmuebles, 50C, 50N y 50S.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
32	MODIFICACIÓN SIN CUANTIA	3	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$351.000	\$351.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.19 TESTAMENTO SIN CUANTÍA

El testamento es un acto más o menos solemne, en que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él mientras viva.

Testamento abierto.


Es aquel en el cual el testador hace conocer de sus disposiciones a tres testigos y al notario cuando esto ocurre (artículo 1078 del Código Civil); se trata de un testamento público, considerado como escritura pública.

De esta manera, se realiza una ceremonia a la cual deben asistir simultáneamente el testador, el notario y los tres testigos. El notario en dicho evento lee el testamento que el testador llevó escrito o el que ordenó escribir.

Terminada la lectura del testamento, dicho documento debe ser firmado por el testador, los tres testigos y finalmente por el notario. Si por alguna razón el testador no supiere o no pudiese firmar, esto será mencionado en el testamento expresando la causa. Eventualmente si algún testigo tampoco supiere o pudiese firmar, otro de los testigos firmará por él a ruego suyo (artículo 1095 del Código Civil).

Testamento cerrado.

El testamento cerrado o secreto es aquél en el cual el testador quiere que nadie sepa cuáles son sus disposiciones testamentarias. Está descrito en el artículo 1080 del Código Civil:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

“Lo que constituye esencialmente el testamento cerrado es el acto en que el testador presenta al notario y los testigos una escritura cerrada, declarando de viva voz, y de manera que el notario y los testigos lo vean, oigan y entiendan, que en aquella escritura se contiene el testamento. Los mudos podrán hacer esta declaración, escribiéndola en presencia del notario y los testigos.”

Antes de abrir la cubierta que encierra el testamento, su identidad y su estado de conservación, el notario debe reconocer ante el juez las respectivas firmas, declarando además si en concepto de los deponentes está cerrado, sellado y marcado tal como en el acto de presentación.

Se citan estos dos tipos de testamento porque son los que normalmente elevan a escritura pública y en ambos casos se liquidan como actos sin cuantía.

Impuesto = equivale a 4 SLMDV y se aplica a todos los actos sin cuantía.

➤ **EJEMPLO:**


Testamento cerrado del Señor Pablo Pérez (testador), A: sus hijos Juan y Pablo, se detallan los siguientes inmuebles, 50N, 50C, 50C.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
33	TESTAMENTO SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.20 RATIFICACIÓN CONTRATO

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Se refiere al hecho de afirmar, revalidar o sancionar algo, cuando un hecho, un discurso o un texto son ratificados confirmando su certeza o validez.

La ratificación de contrato es un acto sin cuantía, se debe tener en cuenta el número de folios de matrícula.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
34	RATIFICACIÓN CONTRATO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.21 AFECTACIÓN A VIVIENDA

La afectación a vivienda familiar es una figura jurídica creada para proteger la vivienda familiar, que se constituye en favor del cónyuge o compañero permanente regulado por la Ley 258 de 1996.


Se debe liquidar como Acto sin cuantía.

Impuesto = equivale a 4 SLMDV y se aplica a todos los actos sin cuantía

➤ **EJEMPLO:**

Se constituye afectación a vivienda familiar

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
35	AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.22 CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

El patrimonio de familia es una figura jurídica creada para proteger el patrimonio de la familia, especialmente la vivienda, evitando que sea embargada por alguna deuda en cabeza del propietario.

Sin embargo, cuando se trate de vivienda de interés social es obligatorio que se constituya patrimonio de familia sobre la vivienda, conforme lo establece el artículo 60 de la ley 9 de 1989.


El artículo 25 del decreto 3071 de 1997 consagra que el patrimonio de familia debe considerarse como acto accesorio cuando es impuesto por la ley en un acto traslativo de dominio (compraventa).

El Decreto Ley 1250 de 1970, establece, en el artículo 32, la constitución de patrimonio de familia tienen un término de 90 días hábiles, contados desde la fecha de autorización de la escritura pública vencidos los cuales es necesario constituir nueva escritura pública.

Cuando el Patrimonio de familia se encuentre acompañado de actos como hipoteca, declaración de construcción etc. Se debe generar la liquidación de Impuesto de Registro.

El Impuesto de registro se debe liquidar como acto sin cuantía por folio de matrícula.

➤ EJEMPLO:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
36	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO FAMILIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.23 CANCELACIÓN HIPOTECA


Es el trámite que hay que realizar para que el préstamo hipotecario quede cancelado en el Registro de la propiedad al terminar de pagar la hipoteca. Aunque no es un trámite obligatorio, si no lo haces la hipoteca seguirá apareciendo inscrita en el registro de la propiedad.

El impuesto de registro se debe liquidar como acto sin cuantía por folio de matrícula.

➤ EJEMPLO:

En Bogotá D.C. a los 27 de julio del 2020 en la notaría 13 del círculo de Bogotá, compareció Olivia Soto Román mayor de edad con CC. No. 41.520.XXX de Bogotá representante legal de INVERSIONES ARBOLEDA & Nit 860502XXX-4 que por medio de escritura 270 del 27 de enero del 2019 debidamente registrada en folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-202124, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Nit. 860531XX-3, es un lote terreno marcado con los números 1.1.1.A-3-B ubicado en carrera (79 A) número (137 A-79) de la ciudad de Bogotá.

Declara haber recibido la totalidad del capital mutuado, o sea la suma de CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000.00) y en consecuencia declara CANCELADO EL GRAVAMEN HIPOTECARIO.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
37	CANCELACIÓN HIPOTECA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.24 COMODATO

Contrato por el cual se da o recibe prestado una cosa de las que pueden usarse sin destruirse con la obligación de restituirla, como no existe valoración económica debe liquidarse como acto sin cuantía y de acuerdo al número de matrículas.


El impuesto de registro se debe liquidar como acto sin cuantía, por folio de matrícula.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
39	COMODATO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.25 CANCELACIÓN DE ANTICRESIS

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Aclaración: Este acto no es usado en la liquidación del impuesto de registro ya que siempre se ha usado el código de SAP 282 que corresponde a Cancelación Administración Anticrética.

Primero hay que entender que es una anticresis o administración anticrética.

La anticresis es un contrato a través del cual se da en calidad de préstamo al acreedor de una obligación un bien inmueble para que con los frutos de este se pague la deuda, es decir, que la propiedad del bien inmueble nunca pasa al acreedor, siempre pertenecerá al deudor o al tercero que consienta en dar la finca raíz en anticresis.


El código civil se refiere a la restitución del bien inmueble que se da en anticresis una vez la deuda se ha extinguido por el pago total efectuado con los frutos de la cosa, incluso establece que el deudor no puede antes de que se haya extinguido la deuda pedir la restitución del bien.

Pero si existe la facultad para el acreedor de restituir en cualquier tiempo y perseguir la deuda por otros medios, sin embargo cuando se haya establecido en el contrato de anticresis que el acreedor solo puede restituir el bien inmueble cuando se haya extinguido la deuda, solo en ese caso se podrá efectuar la restitución, según lo establecido en el artículo 2467 del Código Civil, que cita:

“ARTÍCULO 2467. <RESTITUCIÓN DE LA COSA DADA EN ANTICRESIS>. *El deudor no podrá pedir la restitución de la cosa dada en anticresis, sino después de la extinción total de la deuda, pero el acreedor podrá restituir en cualquier tiempo, y perseguir el pago de su crédito por los otros medios legales; sin perjuicio de lo que se hubiere estipulado en contrario”.*

En este contrato al acreedor, se le aplican las normas del arrendamiento de cosas establecidas en el Código Civil, pero solo en lo referente a mejores, perjuicios y gastos, de igual forma el acreedor que goza de anticresis tiene las mismas obligaciones del arrendatario, es decir, que le corresponde:

- Hacer servir la cosa solo respecto al objeto convenido, es decir, debe darle el uso al que el bien esta naturalmente destinado.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

- Corresponde al acreedor que goza del contrato de anticresis conservar el bien.
- También es obligación del acreedor realizar las reparaciones locativas.
- Restituir el bien inmueble, una vez se haya extinguido a la deuda que se pretende pagar con los frutos.

Liquidación del acto para efectos del impuesto de registro:

La Cancelación de anticresis más comúnmente llamada y liquidada como “Cancelación de administración anticrética bajo el código 182 de SAP” es un acto sin cuantía para efectos del impuesto de registro y debe ser liquidado como tal por cada matrícula afectada bajo la cancelación.

Se sugiere no utilizar el código 40 de SAP para la liquidación de este acto siendo más apropiado el código 182 de SAP.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
282	CANC ADMON ANTICRETICA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.26 RESCILIACIÓN CONTRATO

Resciliación de un contrato es la devolución o anulación de un negocio, sobre el que se ha realizado venta mediante escritura pública, esta se debe calificar cuando la respectiva

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

escritura pública ha sido debidamente registrada; si la respectiva escritura pública inicial no ha sido registrada, no se realizará liquidación del impuesto de registro.

La base gravable sobre la que se genera la liquidación para el pago del Impuesto de Registro es el avalúo catastral del año en que se perfecciona la escritura y que protocolizan en las mismas.

Si la escritura que rescilian tenía actos como hipoteca, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, estos actos deben ser cancelados por cada matrícula que afectaron, es decir no quedan anulados con la sola resciliación.

También se pueden resciliar actos sin cuantía como aclaraciones, servidumbres, actualizaciones etc. Y se liquidaran como actos sin cuantía por cada matrícula que se afecte.

➤ **EJEMPLO:**


Escritura pública No. 1890 del 25 de noviembre de 2015, la negociación fue por valor de \$50.000.000 y fue registrada el día 27 de diciembre de 2015, el valor en ese momento era de \$40.600.000, en este caso se liquida por el MAYOR valor.

La RESCILIACIÓN se realiza mediante escritura pública No. 712 del 15 de mayo de 2020 y se debe liquida de acuerdo al valor del avalúo vigente, que es de \$57.800.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
41	RESCILIACIÓN CONTRATO	1	BOGOTÁ	P-P	\$57.800.000	\$578.000	\$578.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.27 ACLARACIÓN SIN CUANTÍA

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Escritura aclaratoria sobre un acto anterior, que no implica modificación de valores o los incorporados, es decir que hacen correcciones como nombres, cédulas o Nit, áreas etc.

Este acto se debe liquidar como acto sin cuantía, sobre el número de matrículas.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
42	ACLARACIÓN SIN CUANTÍA	4	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$468.000	\$468.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.28 CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

Teniendo en cuenta que la constitución de patrimonio de familia es el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad en su atributo de disposición y que contiene, además, una limitación al dominio, con el fin de proteger el patrimonio de la familia y evitar que mediante actos individuales especialmente de los cónyuges, se deteriore o ponga en peligro los bienes que pertenecen a todos sus integrantes, en el Decreto 19 de 2012 en su artículo 84 quedo establecido que sin perjuicio de la competencia judicial, los notarios podrán sustituir o cancelar mediante escritura pública el patrimonio de familia constituido sobre un bien inmueble.

La cancelación de patrimonio de familia es un acto sin cuantía de conformidad con lo establecido en literal m) del artículo 2.2.2.6 del Decreto 1625 de 2016, que indica:

“Artículo 2.2.2.6. Actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía y tarifa. Todos los actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía, es decir aquellos que no incorporan derechos apreciables pecuniariamente en favor de los particulares, sujetos al impuesto de registro, estarán gravados con tarifas entre dos (2) y cuatro

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

(4) salarios mínimos diarios legales, determinadas por la respectiva asamblea departamental, a iniciativa del Gobernador.

(...)

m) La cancelación de inscripciones en el registro.

(...)"

Vale la pena resaltar que en SAP el acto de cancelación de patrimonio está identificado con el código 44 y que la tarifa establecida por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca es por cada folio matrícula inmobiliaria, en el cual se tenga que hacer la inscripción del acto:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
44	CANCELACIÓN PATRIMONIO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.29 OTRO ACTO SIN CUANTÍA

Para efectos del impuesto de registro, y considerando que el acto no implica una valoración pecuniaria debe liquidarse como acto sin cuantía y por cada una de las matriculas inmobiliarias que se citen.

Se utiliza en caso de tener que liquidar un acto sin cuantía que no aparezca en el sistema SAP.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
45	OTRO ACTO SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.30 USUFRUCTO SIN CUANTÍA

El usufructo se concibe como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor, si la cosa es fungible.


Igual aplica para, donaciones, sucesiones, liquidación de sociedad conyugal.

➤ **EJEMPLO:**

Venta de nuda propiedad por valor de \$120.000.000 y se reservan el usufructo del bien inmueble. Valor avalúo del inmueble \$120.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$120.000.000	\$1.200.000	\$1.200.0000
47	USUFRUCTO SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMIN							\$1.317.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.31 ACLARACIÓN CON CUANTÍA

Aclaración que se realiza cuando hay aumento en el valor del acto, contrato o negocio jurídico inicial, debe liquidarse por el valor excedente.

➤ **EJEMPLO:**

Según escritura No. 1555 de la notaría séptima de Bogotá D.C. con fecha 05 julio del año 2020 el señor Guillermo Arias Henao transfiere su inmueble a título de venta al el señor John Jorge Barrera Gómez por un valor de \$ 550.000.000, pero por error mecanográfico en la escritura pública mencionada quedo escrito por un valor de \$500.000.000.


Luego las partes leyeron la escritura y detallaron el error en el precio del inmueble, se dirigieron a la notaria y según escritura pública 1700 de la misma notaría séptima hacen la aclaración del valor, donde expresan que el precio estipulado en la escritura pública 1555 por \$500.000.000 es erróneo siendo el real \$550.000.000.

Se deberá liquidar por el excedente,

Aclaración con cuantía (49) \$50.000.000:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
49	ACLARACIÓN CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$50.000.000	\$500.000	\$500.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

4.32 SERVIDUMBRE SIN CUANTÍA

Es un derecho que recae sobre un inmueble, se trata de un gravamen impuesto sobre un bien en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Existen también las servidumbres con o sin cuantía, las cuales serán determinadas por las partes que intervienen en dicho acto, se debe tener en cuenta el número de folios de matrícula.

➤ **EJEMPLO:**

En un lote de gran extensión se requiere el permiso para instalar unas torres de energía eléctrica, convenido esto entre las dos partes entiéndase el dueño del terreno y la empresa de energía eléctrica se realizara un documento de escritura pública en el cual queden concertados los términos legales para la constitución de dicha servidumbre, entre los cuales será de carácter opcional si tiene cuantía o no, posteriormente a la realización de la escritura pública, esta deberá ser registrada en la oficina de instrumentos públicos de la zona registral donde se encuentre el inmueble.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
50	SERVIDUMBRE SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.33 CANCELACIÓN AFECTACIÓN VIVIENDA

El Artículo 4 de la Ley 258 de 1996, dispone:

“ARTÍCULO 4. LEVANTAMIENTO DE LA AFECTACIÓN. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.


	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. *Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificada por el juez.*
2. *Cuando la autoridad competente decreta la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.*
3. *Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.*
4. *Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.*
5. *Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.*
6. *Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.*
7. *Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.*

PARÁGRAFO 1o. *En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.*

PARÁGRAFO 2o. *<Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 854 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se*

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.

La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el Juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.”

Documento mediante escritura pública o de orden judicial, establecido por la ley.

➤ EJEMPLO:

Escritura pública 107 otorgada en la notaría única de Pacho, julio 22 de 2020, se realiza cancelación de afectación a vivienda, matrícula inmobiliaria 170-XX77, intervienen los señores Andres Martínez C.C. 106345XXX y Daniela Anzola C.C. 1059768XXX.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
51	CANCELACIÓN AFECTACIÓN VIVIENDA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.34 SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA

La garantía hipotecaria es el derecho que se concede sobre un inmueble a una persona o entidad con la que se contrae una deuda o compromiso, para que en caso de que dicha deuda no sea satisfecha o el compromiso incumplido, tenga la posibilidad de convertirse en propietario y vender dicho inmueble para recuperar el dinero.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Teniendo en cuenta dicho concepto, la sustitución de garantía se realiza por aprobación de las partes, con el fin de que se garantice el cumplimiento del compromiso.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
52	SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.35 ADJUDICACIÓN SIN CUANTÍA


Consiste en la atribución judicial de una cosa (inmueble o mueble), a una persona a través de subasta o licitación.

➤ **EJEMPLO:**

RESOLUCION 12X DEL 23 JUNIO DE 2020 (por el cual se trasfiere la propiedad de un inmueble adjudicado por el Instituto De Crédito Territorial).

Artículo 11: traspaso de bienes, derechos y obligaciones. Una vez concluido el plazo para la liquidación del instituto nacional de vivienda de interés social y reforma urbana, INURBE, en liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasaran a la nación MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. El liquidador realizara oportunamente los actos q sean necesarios para el traspaso de activos, pasivos, derechos y obligaciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 del decreto ley 254 d 2000.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON EL ACTO DE ADJUDICACIÓN SIN CUANTÍA SE DA:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Cuando el ministerio de vivienda a través de la coordinación del grupo de titulación y saneamiento predial, actuando como subrogatorio de los derechos y obligaciones del INURBE en liquidación y de las entidades ligadas a dicha liquidación, a saber: ICT Y UAE del ICT, transfiere.

Esta transferencia se realiza mediante acto administrativo del ministerio de vivienda, ciudad y territorio.

SUBROGATORIO: La subrogación es un término empleado en derecho relacionado con la delegación o reemplazo de competencias hacia otros; es un tipo de sucesión. Se trata de un negocio jurídico mediante el cual una persona sustituye a otra en una obligación.

➤ **EJEMPLO EN SAP:**

Acto administrativo resolución # xxxx


Resuelve:

Trasferir el dominio a los señores X y Z debidamente identificados, el derecho pleno de dominio que actualmente tiene y ejerce sobre el inmueble ubicado xxxxxxxx, declaran en sede administrativa que ocupan actualmente el inmueble y dada la condición de beneficiarios, estos manifiestan estar a paz y salvo por todo concepto.

Notifíquese y cúmplase.

Firma del coordinador(a) grupo de titulación y saneamiento predial, ministerio de vivienda, ciudad y territorio.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
55	ADJUDICACIÓN SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.36 CANCELACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento, así como se constituye se puede terminar, tanto de común acuerdo entre las partes, como unilateralmente por el arrendador o por el arrendatario.


El artículo 2008 del Código Civil colombiano contempla unas causales generales para terminar el contrato de arrendamiento, que son:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Pero existen otras causas contractuales que las partes pueden incluir en el contrato de arrendamiento, la principal de ellas es el incumplimiento de las partes, como no pagar el canon de arrendamiento, o incumplir otras obligaciones legales y contractuales.

El impuesto de registro se causa por cada una de las anotaciones que deba realizar la Oficina de Registro Instrumentos Públicos en los folios de matrícula inmobiliaria, es decir para saber el número de cancelaciones que se deben liquidar, primero se debe saber cuántas inscripciones realizaron, es decir, se puede presentar la cancelación de contrato de arrendamiento en uno o más predios y el cobro se hará por matrícula inmobiliaria.

En cuanto a la base gravable de liquidación, se debe considerar siempre como acto sin cuantía, así:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
57	CANCELACIÓN CONTRATO ARRENDAMIENTO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.37 RESTITUCIÓN DE FIDUCIA

Es una de las causas de extinción del negocio fiduciario mediante el cual el bien se restituye a favor del constituyente o fideicomitente, si así está previsto en la finalidad del contrato. (Artículo 1236 numeral 3° del Código de Comercio).


Se liquida por el avalúo catastral, porque hay transferencia de dominio.

Se debe tener en cuenta para la liquidación la directriz contenida en la Circular 013 de 2016 expedida por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

➤ **EJEMPLO:**

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
60	RESTITUCIÓN FIDUCIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$100.000.000	\$1.000.000	\$1.000.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021


4.38 CANCELA CONTRATO DE FIDUCIA

El contrato de fiducia termina, cuando se ha hecho lo que estaba establecido en el contrato, cuando es absolutamente imposible realizar lo encargado, por vencimiento del plazo establecido o el termino máximo señalado por la ley, cuando se cumpla la condición resolutoria a la cual estaba sometida la fiducia.

Según la ley, lo regula el Código de Comercio en el Art. 1240.

“ARTÍCULO 1240. <CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO>. *Son causas de extinción del negocio fiduciario, además de las establecidas en el Código Civil para el fideicomiso, las siguientes:*

- 1) *Por haberse realizado plenamente sus fines*
- 2) *Por la imposibilidad absoluta de realizarlos*
- 3) *Por expiración del plazo o por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley*
- 4) *Por el cumplimiento de la condición resolutoria a la cual esté sometido*
- 5) *Por hacerse imposible, o no cumplirse dentro del término señalado, la condición suspensiva de cuyo acaecimiento pende la existencia de la fiducia*
- 6) *Por la muerte del fiduciante o del beneficiario, cuando tal suceso haya sido señalado en el acto constitutivo como causa de extinción*
- 7) *Por disolución de la entidad fiduciaria*
- 8) *Por acción de los acreedores anteriores al negocio fiduciario*
- 9) *Por la declaración de la nulidad del acto constitutivo*

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

10) por mutuo acuerdo del fiduciante y del beneficiario, sin perjuicio de los derechos del fiduciario, y

11) Por revocación del fiduciante, cuando expresamente se haya reservado ese derecho.”

Las personas que intervienen en la cancelación del contrato de Fiducia son denominadas fideicomitente quien entrega el bien o bienes a una Sociedad fiduciaria para que cumpla determinada finalidad a favor del fideicomitente o de un tercero designado por este llamado beneficiario.

La liquidación para impuesto de registro se ejecuta como acto sin cuantía, es de aclarar que, aunque en la cancelación de contrato de fiducia se enuncien varios inmuebles se liquida un solo acto sin cuantía.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
64	CANCELA CONTRATO DE FIDUCIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.39 CANCELACIÓN PACTO DE RETROVENTA

Cláusula de un contrato de venta por la cual el vendedor se reserva el derecho de volver a comprar la cosa en un plazo máximo de cinco años, reembolsando al adquirente el precio y los gastos.

- 1- Recibir el valor pactado más los gastos por manutención de la cosa vendida.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

2- Podrá retener el bien posterior a la solicitud de la retroventa, hasta tanto se cancele de forma total el precio establecido entre las partes.

Nota: Primero hay que saber que es un pacto de retroventa para así poder generar una cancelación. (70 - Pacto de Retroventa con Cuantía).

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
67	CANCELACIÓN PACTO DE RETROVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.40 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.


Toda constitución, modificación, adición o reforma sobre Régimen de Propiedad Horizontal CARECE DE VALOR Y POR ENDE SE LIQUIDA COMO acto sin cuantía.

Si se trata de una copropiedad, se liquida un solo Acto, aplicando Circular 033 de 2014 y Circular 027 de 2015 emitidas por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Liquidación de Impuesto de Registro.

068 - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

299 - REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

➤ EJEMPLO:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
68	REGLAMENTO PROP. HORIZONTAL	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.


4.41 CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA

La condición resolutoria, es un pacto entre las partes de un contrato en virtud del cual la parte cumplida puede pedir la resolución del mismo si la otra incumple sus obligaciones, es importante tener en cuenta que puede ser expresa o tácita.

Cuando se pacta en el contrato de compraventa, la condición resolutoria expresa toma el calificativo de pacto comisorio, el cual puede ser simple o calificado. La fuente jurídica del acto está contemplada en el Código Civil, desde el artículo 1530 hasta el artículo 1550 y desde el artículo 1935 hasta el artículo 1938.

Por otra parte, en materia comercial, es una cláusula insertada en un contrato para subordinar la adquisición o pérdida de un derecho a un acontecimiento futuro e incierto. La condición resolutoria sólo es inscribible cuando expresamente las partes lo acuerdan (Artículo 1536 C. C.).

El fenecimiento o cancelación de la condición resolutoria en los predios baldíos por reversión, es decir, aquellos terrenos que en algún momento fueron de propiedad privada, pero que por cualquiera de las causas establecidas en la ley, volvieron a ser patrimonio del Estado, tal como el acaecimiento de la condición resolutoria de la adjudicación del predio, la


	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

anulación de la misma y la extinción del dominio privado por falta de explotación económica en la forma prescrita en la ley (Ley 160/94; Artículos 26 y 33 Decreto 2664/94).

- En nuestro caso como liquidadores, los eventos frecuentes en los que se ve la aplicación del acto jurídico es en los subsidios que otorga el Ministerio de Defensa para los miembros de la fuerza pública en los casos de compra de inmueble de los descritos servidores, como también en los casos que las viviendas que son entregadas a los beneficiados por parte del Estado, la condición resolutoria es la garantía para que en ambos casos se respeten las reglas que el Estado fija.

Los requisitos y efectos son:

1. Es una modalidad que requiere pacto expreso, es decir, debe constar que la obligación, se extinguirá por ocurrir un hecho futuro e incierto consistente en el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, es ahí cuando se genera el registro.
2. Su efecto principal es que, una vez cumplida, el vínculo se extingue y procede la devolución al estado original por medio de las restituciones mutuas, es ahí cuando se genera un registro para efectos de eliminar o borrar la anotación.
3. Se diferencia de la condición resolutoria ordinaria en que ésta es una modalidad de las obligaciones que consiste en un hecho futuro e incierto, que cuando se cumple, extingue un derecho. En la condición resolutoria expresa el hecho futuro e incierto es el incumplimiento de alguna de las partes del contrato bilateral, mientras que en el caso de la ordinaria es cualquier otra condición diferente a esta.
4. Cuando se pacta en el contrato de compraventa, la condición resolutoria expresa toma el calificativo de pacto comisorio, el cual puede ser simple o calificado.
5. La condición resolutoria expresa es un modo indirecto de extinguir obligaciones porque acaecida la condición (incumplimiento), y con el cumplimiento de los

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

requisitos legales, se disuelve el vínculo contractual entre las partes y se extinguen en consecuencia las obligaciones y los derechos correlativos.

➤ EJEMPLO:

ACTO: CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA.

UBICACIÓN PREDIO: BOGOTÁ D.C.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
69	CANCELACIÓN CONDICIÓN RESOLUTORIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.42 PACTO DE RETROVENTA CON CUANTÍA

El pacto de retroventa es una cláusula accidental que las partes pueden emplear en los contratos de compraventa, la cual se encuentra regulada en el artículo 1939 y siguientes del Código Civil. **Esta consiste en la facultad que se reserva el vendedor de recobrar la cosa vendida, mediante el reembolso al comprador de una cantidad determinada acordada o, en su defecto, la que hubiese costado la compra.**

De acuerdo con lo anterior, se concluye que entre las partes existe una venta con todos los requisitos de ley y que además al vendedor, en virtud del pacto de retroventa, se le concede la posibilidad de recobrar el mismo bien en determinado plazo, a cambio de un precio previamente pactado entre estas.

➤ EJEMPLO:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
70	PACTO RETROVENTA CON CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$850.000.000	\$8.500.000	\$8.500.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.43 LOTE O Y/O RELOTEO

El artículo 6 Decreto 1469 de 2010, numeral 3, establece que es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.


En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados y públicos siempre que las áreas públicas resultantes del área objeto del loteo sean iguales o superiores a las aprobadas en las licencias de urbanización o en los actos de legalización.

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los predios ubicados en zonas de mejoramiento integral requieren para su aprovechamiento, intervención o actuación urbanística la formulación del correspondiente Plan de Mejoramiento Integral.

➤ EJEMPLO:

En la ciudad de Bogotá, República de Colombia, a los cinco (5) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), de la notaría cincuenta y siete 57 del círculo de Bogotá, compareció el señor JUAN CARLOS LOPEZ, identificado con C.C. 20.987.XXX de Bogotá, quien manifiesta mediante la presente escritura 1212 y quien es titular del siguiente inmueble, resultante de un englobe efectuado.

PRIMERO: Un lote de terreno, ubicado en la calle 3 Este Sur, 54ª-10, del municipio de Bogotá zona de Usme, delimitado de la siguiente manera ..., Tiene un área aproximada de

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

21.117 m cuadrados y sus linderos son: ... Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número. No. 50S-3090XX...

TRADICIÓN: Adquirió el inmueble determinado producto del englobe mediante la escritura pública número 2.780, del 14 de noviembre de 2015, de la Notaría 19 de Bogotá, de la Oficina de Registro de zona Sur.

Sobre el inmueble descrito se está promoviendo el desarrollo de un conjunto inmobiliario

SEGUNDO: En consecuencia, del inmueble descrito en el numeral primero, se desprenden los siguientes inmuebles independientes: -----


A. LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Bogotá, para desarrollo de la PRIMERA ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRIMAVERAS con un área total de 6.795 metros cuadrados, cuyos linderos se dan como cuerpo cierto.

B. LOTE 2: Un lote de terreno situado en el Municipio Bogotá, para desarrollo de la SEGUNDA ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRIMAVERAS, con un área total de 6.445, metros cuadrados, cuyos linderos se dan como cuerpo cierto.

C. LOTE 3: Un lote de terreno situado en el Municipio de Bogotá, para desarrollo de la TERCERA ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRIMAVERAS, con un área total de 7.877, metros cuadrados, cuyos linderos se dan como cuerpo cierto.

TERCERO: Los inmuebles resultantes del LOTE, serán destinados al desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado: CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PRIMAVERAS.

CUARTO: El presente loteo fue debidamente autorizado por la Curaduría Segunda de Bogotá, según Resolución # 98981 del 23 de abril de 2015, mediante la cual se concede la modificación a la licencia de urbanización otorgada por la misma curaduría mediante Resolución # 5656 del 23 de agosto del año 2014, licencia para demolición y licencia de urbanización solicitada sobre el predio ubicado en la Calle 3 Este Sur # 54A-10, del municipio de Bogotá.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

QUINTO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, de La Oficina de la Zona Sur, asignarle folio de Matricula Inmobiliaria a cada uno de los lotes resultantes del LOTE0.

El Impuesto de registro se debe liquidar como acto sin cuantía.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
71	LOTE O RELOTEO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.44 ENGLOBE


Acto mediante el cual el propietario o propietarios de inmuebles colindantes deciden unirlos para forma un solo globo, formando un predio independiente a los unidos.

El acto de englobe es un acto sin cuantía de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.2.6 del Decreto 1625 de 2016; y se liquida únicamente por la matrícula del predio que se está creando mediante este acto.

➤ EJEMPLO:

Una escritura en la que se engloban cuatro lotes para crear un predio nuevo, solo se debe realizar liquidación por un folio.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
72	ENGLOBE	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.45 APORTE DE BIENES Y SOCIEDADES

El aporte es un mecanismo a través del cual se permite a un accionista invertir en una sociedad sin tener que aportar dinero. La operación se concreta a partir del aporte de un bien a cambio de acciones. En este caso aportan un **bien inmueble**.

¿COMO SE DEBE LIQUIDAR?


Se debe liquidar por el mayor valor (se compara el avalúo catastral y avalúo comercial y se toma como base gravable el mayor valor de los dos); teniendo en cuenta lo establecido en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995.

➤ EJEMPLO:

Camilo Puentes el 12 de agosto del 2020 realiza un aporte de bienes (Apartamento en PH) a la sociedad Chocolates Multicolor S.A.S., por un valor de \$600.000.000, apartamento número uno - cero dos (1-02), que hace parte del edificio bifamiliar vernaes propiedad horizontal, ubicado en la carrera dieciocho a (Kra 18 a) número ciento treinta y siete – cincuenta y tres (137-53) de la ciudad de Bogotá D.C.

En la declaración del impuesto predial, el avalúo está por valor de \$550.000.000, así las cosas, se tomaría como base gravable el valor comercial equivalente a \$600.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
79	APORTE DE BIENES Y SOCIEDADES	1	BOGOTÁ	P-P	\$600.000.000	\$6.000.000	\$6.000.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Parágrafo: Existen casos de aportes mixtos, es decir bienes inmuebles, bienes muebles, bienes fungibles, entre otros. No obstante, siempre debemos liquidar sobre bienes inmuebles.

4.46 CANCELACIÓN DE USUFRUCTO

La cancelación de usufructo es el acto jurídico por el cual se cancela una restricción que posea el bien sobre el uso y el goce del bien inmueble.

Se realiza por medio de una escritura pública en la cual se dan dos variables, la primera puede ser por muerte del usufructuario, o la segunda por la voluntad del mismo.


Se realiza la liquidación como un acto sin cuantía por cada una de las matrículas inmobiliarias que se afecten.

➤ **EJEMPLO:**

1 – El señor Carlos Pérez compra un bien inmueble y su deseo es vender a sus hijos, pero con determinadas condiciones y restricciones, y para ello hace una reserva de usufructo, el bien inmueble está avaluado en 100.000.000 y al fallecer sus herederos realizan la cancelación del usufructo.

2 – El señor Carlos Pérez compra un bien inmueble y su deseo es vender a sus hijos, pero con determinadas condiciones y restricciones, y para ello hace una reserva de usufructo, el bien inmueble está avaluado en 100.000.000, el señor Carlos a los dos años desea cancelar el usufructo.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
84	CANCELA USUFRUCTO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.47 SENTENCIA SIN CUANTÍA

Las providencias dictadas en Procesos de liquidación en el marco de la Ley 1116 de 2006 en las que se adjudican bienes inmuebles, son ACTOS SIN CUANTÍA para efectos del Impuesto de Registro de que trata la Ley 223 de 1995 y el Decreto 1625 de 2016.

La regla general del Artículo 229 de la Ley 223 de 1995 para los inmuebles con excepción de las Entidades Comerciales que se encuentran bajo el Régimen de la (Ley 550/99 o Ley 1116/06 Art.68) caso en el cual se liquida como acto sin cuantía.


➤ EJEMPLO:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
87	SENTENCIA SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.48 DESENGLOBE

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Es un acto por el cual el dueño de un terreno decide dividirlo en varias fracciones o lotes, sin estar condicionado al cambio de propietario o poseedor. Documento por escritura pública, según la ley.

➤ EJEMPLO:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
95	DESEMGLIBE	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.


4.49 CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es un contrato mediante el cual el arrendador de un inmueble cede a un tercero los derechos y obligaciones que le corresponden por concepto de arriendos en virtud del contrato de arrendamiento suscrito.

Esta figura no la puede utilizar el arrendatario salvo expresa autorización del arrendador.

El cobro de dicha cesión es sin cuantía ya que solo se ceden los derechos y obligaciones y no hay valor como tal ya que este se efectuó al momento de registrar el contrato inicial y se cobra un acto sin cuantía por cada matrícula que se afecte.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
99	CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.50 ACTUALIZACIÓN

La actualización es un acto que hace parte de los que se cobran sin cuantía, se utilizan en 3 casos especialmente, para la actualización de nomenclatura, para la actualización de área y linderos, y para actualización de cédula catastral, se cobra por el número de matrículas que estén involucradas en la escritura pública.

➤ EJEMPLO:

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
100	ACTUALIZACIÓN	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.51 FUSIÓN POR SOCIEDADES

La fusión de sociedades es un mecanismo jurídico, mediante el cual una o más sociedades deciden disolverse sin liquidarse, traspasando todos sus activos, pasivos, derechos y obligaciones con el objeto de ser absorbidas por otras u otra sociedad o para crear una nueva.

Clases de fusión:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021


1. Fusión por creación: En donde dos o más sociedades se disuelven y consolidan su patrimonio en una nueva sociedad, que las sucede con todos sus derechos y obligaciones.
2. Fusión por absorción: Cuando una o más sociedades absorben o incorporan el patrimonio, los socios y la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. En este caso solo la sociedad absorbida se disuelve sin liquidarse.

➤ **EJEMPLO:**

Por medio de la escritura pública 450 del 1 Agosto de 2020 otorgada en la notaría 25 del círculo de Bogotá. La sociedad Andina s.a. se fusiona con la sociedad Aglomerados ambos con domicilio principal en la ciudad de Bogotá transfiriendo la primera todos sus pasivos y activos para crear una nueva empresa denominada Aglodina cuya sede será en la ciudad de Bogotá. Esta nueva empresa tendrá un capital autorizado de \$400.000.000 millones de pesos. Un capital suscrito de 400.000.000 millones de pesos y un capital pagado del mismo. Transfiriendo la sociedad Andina sus bienes inmuebles: un bien inmueble ubicado en la calle 157 con carrera 7-25 cuya matrícula es 50N-2045XX por un valor de \$250.000.000 y un apartamento ubicado en la calle 65ª 6-35 en la ciudad de Bogotá con matrícula 50C-3847XX por un valor de \$150.000.000. Anexa acta de fusión e impuestos prediales 50N-2045XX - \$200.000.000 y 50C-3847XX - \$150.000.000

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
101	FUSIÓN DE SOCIEDAD	1	BOGOTÁ	P-P	\$400.000.000	\$4.000.000	\$4.000.000
137	REFORMA ESTATUTOS	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS							\$4.117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.52 CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD


La sociedad se constituye por medio de un negocio jurídico (unión voluntaria de personas) que crea un fondo patrimonial para la explotación de una empresa, con ánimo de obtener un beneficio. Tiene carácter de un contrato plurilateral de organización, teniendo en cuenta que el Código de Comercio dice que toda compañía de comercio antes de dar principio a sus operaciones deberá hacer constar su constitución, pactos y condiciones en escritura pública, que se presentará para su inscripción en el registro mercantil, siendo exigible para cualquier modificación del contrato originario.

Para efectos de liquidación del impuesto de registro se tendrá en cuenta los aportes en inmuebles que cualquiera de los socios haga para la constitución de dicha sociedad, inmuebles que deberán estar ubicados en la jurisdicción del departamento de Cundinamarca o Distrito Capital.

➤ **EJEMPLO:**

Así dentro de la protocolización de la escritura se describirá los aportes hechos por los socios, cada socio deberá aportar alguna parte de capital, sea en dinero, bienes muebles o inmuebles, títulos valores, créditos, trabajo personal o conocimientos. Para efectos de la liquidación del impuesto de registro solo tendremos en cuenta el valor aportado en inmuebles que estén ubicados dentro de la jurisdicción tributaria de Cundinamarca o Bogotá D.C., sea por el total del inmueble o por cuota parte, el valor estipulado de aporte no podrá ser inferior a lo que corresponda de avalúo catastral, si el valor del aporte es equivalente al avalúo catastral o superior se cobrará como base el valor estipulado. Si este es menor al avalúo se liquidará como base lo correspondiente al avalúo catastral vigente a la fecha de elaboración de la escritura. (Ley 223 del 20 de diciembre de 1995).

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
102	CONSTITUCIÓN SOCIEDAD	1	BOGOTÁ	P-P	\$350.000.000	\$3.500.000	\$3.500.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

102	CONSTITUCIÓN SOCIEDAD	1	FUSAGASUGÁ	P-P	\$120.000.000	\$1.200.000	\$1.200.00
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS							\$4.700.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.53 AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

El aumento de capital social consiste en una operación para dotar de más fondos disponibles a la empresa, mediante la realización de diversas operaciones.

AUMENTO POR EMISIÓN O NO DE NUEVAS ACCIONES


Una manera muy común para realizar el aumento es mediante la emisión de nuevas acciones. Al realizar esta, los accionistas van a tener un derecho de suscripción preferente (art 305 LSC), por el que estos van a poder adquirir la misma proporción de la sociedad que tenían antes del aumento. No obstante, se puede excluir por la junta general, aunque no suele ser lo común.

Otra opción es realizarlo mediante un aumento del valor nominal de las acciones existentes. De esta manera, surge una obligación para cada accionista de realizar nuevos desembolsos. Para ello, será necesario el acuerdo unánime de todos ellos.

REQUISITOS

El órgano de gobierno es el encargado de proponer la operación de aumento de capital. Aunque no obstante, también puede ser realizada a propuesta de la junta de accionistas (al menos por un 5% de estos). Esta propuesta, a su vez debe ir acompañada de un informe de los administradores donde se detalle y explique toda la operación.

REFORMA EN LOS ESTATUTOS

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Para realizar una ampliación capital es necesario modificar las normas internas de la sociedad, es decir, los estatutos. Por tanto, será necesaria la aprobación de esta por la junta general, órgano supremo de toda la sociedad.

ESCRITURA PÚBLICA

Este paso no tiene mayor complejidad. Simplemente la ley exige que el acuerdo de aumento sea elevado a escritura pública y que una vez realizado se efectúen los respectivos pagos de impuestos y se inscriba en el registro mercantil.

SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES


Como norma general, salvo que se elimine, existe un derecho de suscripción preferente para los accionistas de la sociedad. En caso de que no quieran hacerlo, existe la opción de vender ese derecho a terceros. Realmente, este derecho solo sirve para mantener en propiedad la misma proporción de la empresa que antes.

Existen varias opciones de aumentar el capital social, pero para el impuesto de registro tomamos las que involucran bienes inmuebles en la operación.

➤ EJEMPLO:

Sociedad con dos socios X y Z, cada uno posee 50 acciones con un valor nominal de \$100.000, para un total de 100 acciones y un Capital de \$10.000.000. Deciden ampliar su capital social emitiendo otras 50 acciones y para llevarlo a cabo un tercer socio Y, aporta a la sociedad un bien avaluado en \$5.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
104	AUMENTO CAPITAL SOCIEDAD	1	BOGOTÁ	P-P	\$5.000.000	\$50.000	\$50.000
137	REFORMA ESTATUTOS	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS							\$167.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.54 MODIFICACIÓN CON CUANTÍA

Es un acto con cuantía que se liquida por el valor que se menciona el documento, se usa cuando modifican el valor en una escritura pública, siempre debe ser mayor al inicial y se realiza la liquidación por la diferencia.

➤ **EJEMPLO:**


La escritura 3456 del 11 de octubre de 2020 en su forma de pago se mencionó que el valor de la compraventa era de \$56.000.000, siendo lo correcto \$60.000.000.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
111	MODIFICACIÓN CON CUNATIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$4.000.000	\$40.000	\$40.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.55 CAMBIO DE NOMBRE

Decreto 999 de 1988. Por el cual se señala la competencia para las correcciones del registro del estado civil, se autoriza el cambio de nombre ante notario público y se dictan otras disposiciones, para el caso en que el ciudadano que se esté cambiando el nombre tenga el dominio pleno o parcial sobre algún inmueble, la notaría emite una escritura para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la cual se deben mencionar las matrículas de dichos inmuebles para su respectivo cambio.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

El cambio de nombre es un acto sin cuantía de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.2.6 del Decreto 1625 de 2016, para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro se consideran como actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía, es decir aquellos que no incorporan derechos apreciables pecuniariamente en favor de los particulares.

➤ **EJEMPLO:**

Una escritura en la cual una persona se cambió el nombre y se relaciona que dicha persona tenía el pleno dominio sobre dos inmuebles.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
120	CAMBIO DE NOMBRE	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.56 ACTUALIZACIÓN CÉDULA CATASTRAL

La actualización de la cédula catastral es la renovación del censo o inventario de los predios públicos y privados, es el número de registro que identifica un predio ante Catastro. Para el caso de Bogotá lo hace Catastro y para Cundinamarca por intermedio del Instituto de Agustín Codazzi.

Existe actualización catastral cuando hay una subdivisión, englobe y desenglobe, porque cada predio debe tener su identificación catastral.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Por ser un acto sin cuantía se debe liquidar de acuerdo al número de matrículas en que se realice anotación.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
124	ACTUALIZACIÓN CÉDULA CATASTRAL	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.


4.57 ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

La nomenclatura urbana es un elemento fundamental de orden y planeación de la ciudad, que facilita la ubicación de los predios y vías urbanas a partir de la aplicación del modelo de ejes estructurantes de nomenclatura vial que reorientan y facilitan la asignación de nomenclatura al contexto de la ciudad.

La nomenclatura está diseñada para:

- Orientación espacial por parte de sus habitantes.
- Registro de predios por parte de las autoridades públicas.
- Debe cumplir las siguientes características:
- Universalidad, unicidad y no repetición.
- Flexible y expandible.
- Clara y auto contenida.

En algunas ciudades o municipios pueden haberse presentado procesos de ajuste de la nomenclatura vial y domiciliaria para facilitarle a sus habitantes y visitantes una correcta ubicación, en este proceso se asignan nuevas direcciones a los predios y por ende es necesario que se haga una actualización de nomenclatura con el fin de que la información de ubicación

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

e identificación del predio sea la correcta en toda la documentación que vincule al predio a partir de ese momento.

Forma de liquidar:

Para efectos del impuesto de registro una actualización de nomenclatura puede ser presentada mediante escritura pública o por sentencia y debe ser liquidada como ACTO SIN CUANTÍA debe cobrarse por cada matrícula relacionada en el documento a registrar para dicha actualización.

➤ EJEMPLO:

Que en su calidad de actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble antes mencionado, **es su voluntad actualizar la nomenclatura de dicho inmueble, de acuerdo con la certificación expedida por el Jefe de la División del servicio al Usuario del Departamento Administrativo de Catastro Distrital (o por quien la expida), que presenta para ser agregada a esta escritura.**


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
135	ACTUALIZACIÓN NOMENCLATURA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.58 REFORMA DE ESTATUTOS

Es un acto que se liquida sin cuantía, para realizar este acto debe haber sido analizado por la entidad o sociedad y debe contar con la aprobación de la junta directiva o por las accionistas que la conforman.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

La entidad puede solicitar la REFORMA DE ESTATUTOS, mediante escritura Pública o ante la Cámara de Comercio.

➤ EJEMPLO:

La Sociedad Juan XXIII, se reunió en Asamblea General, el día 11 de marzo del año 2020, con el fin de socializar la posibilidad que funcionarios públicos puedan formar parte de la junta directiva de dicha sociedad a pesar de ser una entidad sin ánimo de lucro, al momento de su conformación, la sociedad estableció que los funcionarios públicos NO pueden hacer parte de la junta directiva.

Para permitir la inclusión de estas personas en la junta directiva, se requiere una modificación o reforma y aprobación de los estatutos.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
137	REFORMA ESTATUTOS	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.59 ESCISIÓN SIN AUMENTO DE CAPITAL

Sobre este acto para efectos de su causación a instancias de la Cámara de Comercio el impuesto se generaría ya sea como acto sin cuantía si no conlleva aumento de capital o con cuantía si se logra establecer que exista aumento del capital.

Ahora bien, a instancia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el impuesto se deberá generar respetando la regla establecida en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

de 1995, aclarado por el artículo 2.2.2.4 del Decreto 1625 de 2016, toda vez que al evidenciarse claramente la transferencia del derecho real de dominio de bienes inmuebles, la base gravable no podrá en ningún caso ser inferior al avalúo, autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso.

Sin embargo, cuando el acto objeto de análisis se presente para ser inscrito en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, es decir, se generará a instancia de la primera, generándose el impuesto con base en lo argumentado en el párrafo anterior, cuando en el contrato venga inmersos bienes inmuebles, sobre los cuales la tradición será modificada, con ocasión a la transferencia del derecho real de dominio.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
149	ESCISIÓN SIN AUMENTO DE CAPITAL	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
149	ESCISIÓN SIN AUMENTO DE CAPITAL	1	BOGOTÁ	P-P	\$100.000.000	\$1.000.000	\$1.000.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.60 HIPOTECA

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye sobre un bien, generalmente inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación, el bien permanece en manos del propietario mientras este cumpla con sus obligaciones; en caso contrario si el deudor no paga

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

su deuda, el acreedor tendrá derecho a solicitar el embargo y la venta forzosa del bien gravado para así poder cobrar lo que le deben.

El contrato de hipoteca deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura, de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura pública y el sistema SAP no permitirá su liquidación.

La base gravable de liquidación de la hipoteca independientemente que recaiga sobre la totalidad o una parte del predio, debe liquidarse por el valor que está incorporado para constituir la garantía, si la hipoteca se constituye a favor de un particular se debe liquidar sobre el 100% (en SAP tipo de persona P-P), en caso que la hipoteca sea con una Entidad pública (Ej. Banco Agrario, Fondo Nacional del Ahorro, Corporación Social de Cundinamarca, etc.), se liquida sobre el 50% (en SAP tipo de persona P-O).


IMPORTANTE: Cuando la hipoteca hace parte de un negocio principal, (por ejemplo en una compraventa y la hipoteca hace parte de la forma de pago del precio del inmueble), se convierte en un acto de carácter accesorio, motivo por el cual no es sujeto al pago del impuesto de registro ya que el impuesto se causa únicamente sobre el valor del contrato principal.

➤ **EJEMPLO:**

Caso 1: Cuando en la escritura pública viene solo el acto de hipoteca.

Se constituye hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Agrario de Colombia sobre los siguientes inmuebles: XXXXXXXX ubicados en la ciudad de Bogotá... que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de mejoramiento de vivienda aprobado por el Acreedor a los Hipotecantes por la suma de CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000)...

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
158	HIPOTECA	1	BOGOTÁ	P-O	\$100.000.000	\$500.000	\$500.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Nota 1: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.


Nota 2: Se liquida de acuerdo a la entidad que presta el dinero P-O entidades oficiales, P-P entidades particulares.

Caso 2: Cuando en la escritura pública viene acto de compraventa y constitución de hipoteca que hace parte de la forma de pago.

Ejemplo: Primer acto Compraventa, PRECIO Y FORMA DE PAGO, el precio total del inmueble objeto de la presente venta es la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) MONEDA CORRIENTE, que el comprador pagará a la vendedora, así: a) La suma de CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$41.100.000) MONEDA CORRIENTE, que la vendedora declara recibida en la fecha a satisfacción. b) El saldo del precio o sea la suma de SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$78.900.000) MONEDA CORRIENTE que el comprador pagará con el producto de un préstamo que le concedió el BANCO DAVIVIENDA S.A., crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad..., y en el segundo acto viene la constitución de hipoteca, Se constituye Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Davivienda S.A. sobre el siguiente inmueble: XXX ubicados en la ciudad de Bogotá..., que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual aprobado por el Acreedor a los Hipotecantes por la suma de SETENTA Y OCHO MILLOS NOVECIENTOS MIL PESOS (\$78.900.000) MONEDA CORRIENTE...

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$120.000.000	\$1.200.000	\$1.200.000

Nota 1: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Caso 3: Cuando en la escritura pública viene acto de compraventa y constitución de hipoteca que hace parte de la forma de pago pero existe una diferencia en la hipoteca.


Ejemplo: En el acto de compraventa dice, PRECIO Y FORMA DE PAGO- El precio de esta compraventa es la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que serán cancelados por la parte compradora a la parte vendedora así: a) La suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que la vendedora declara recibidos a satisfacción. b) La suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$47.000.000.00) MONEDA CORRIENTE con el producto del préstamo que como empleado le ha aprobado el BANCO DE BOGOTÁ..., y en acto de Hipoteca dice: Se constituye Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor del Banco de Bogotá sobre el siguiente inmueble: XXXXXXXX ubicados en la ciudad de Bogotá..., que se le ha aprobado un cupo de crédito al señor XXXX por la cantidad de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$110.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que será utilizado la suma de (\$47.000.000.00) para compra de vivienda y la suma de (\$63.000.000.00) para libre inversión.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$55.000.000	\$550.000	\$550.000
158	HIPOTECA	1	BOGOTÁ	P-P	\$63.000.000	\$630.000	\$630.000
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS							\$1.180.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Caso 4: Cuando en la escritura pública viene acto de compraventa o Transferencia de dominio a título de Leasing habitacional y constitución de hipoteca, pero la hipoteca no hace parte de la forma de pago.

Ejemplo: En el acto de compraventa dice, PRECIO Y FORMA DE PAGO- El precio de esta compraventa es la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que la vendedora declara haber recibido de manos del comprador, en dinero

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

efectivo y a su entera satisfacción..., y en acto de Hipoteca dice: Se constituye Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia sobre el siguiente inmueble: XXXXXXXX ubicados en la ciudad de Bogotá..., que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario aprobado por el Acreedor a los Hipotecantes por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
1	COMPRAVENTA	1	BOGOTÁ	P-P	\$30.000.000	\$300.000	\$300.000
158	HIPOTECA	1	BOGOTÁ	P-P	\$50.000.000	\$500.000	\$500.000
TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS							\$800.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.61 AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO


El capital suscrito es la parte del capital autorizado que los accionistas se comprometen a aportar a la compañía y que pueden ser pagados de contado o a plazos. Se registra el aumento de capital suscrito cuando el aporte, en este caso de bienes inmuebles, supera el valor estipulado en la constitución de la sociedad.

¿CÓMO SE DEBE LIQUIDAR?

Se debe liquidar por el valor del aumento de capital, es decir la diferencia entre el capital suscrito y el valor del aporte, si éste último excede al valor citado; teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 223 de 1995.

Parágrafo:

Capital Autorizado: El capital autorizado es el capital máximo que puede tener una sociedad de acuerdo a sus estatutos.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Capital Suscrito: El capital suscrito es el capital que el socio se compromete a aportar a la sociedad en un tiempo determinado.

Capital Pagado: El capital pagado es el que cada socio aporta en el momento de la constitución de la sociedad. Cabe aclarar que cada socio debe aportar como mínimo la tercera parte, y a su vez, será la tercera parte del capital suscrito acordado para la constitución de la sociedad.

➤ EJEMPLO:

En el siguiente ejemplo la empresa Chocolates Multicolor S.A.S. tendrá las siguientes condiciones:

Capital Autorizado: \$1.000.000.000

Capital Suscrito: \$500.000.000

Capital Pagado: \$100.000.000

Camilo Puentes constituye la empresa Chocolates Multicolor S.A.S. con un capital suscrito por valor de \$500.000.000 y con un Capital pagado por valor de \$ 100.000.000 el 1 de febrero del 2020.

El 12 de agosto del 2020 realiza un aporté de bienes (Apartamento en PH) a dicha sociedad, por un valor de \$ 600.000.000.

En éste caso tendríamos un Capital Pagado por la suma de \$100.000.000 y el Aporte de Bienes por la suma de \$ 600.000.000 para un total de \$ 700.000.000.

Si comparamos éste aporte con el Capital Suscrito de la empresa obtenemos una diferencia de \$200.000.000 así:


Aportes:

Capital Pagado: \$100.000.000

Aporte de Bienes: \$600.000.000



Aumento de Capital \$200.000.000

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

TOTAL: \$700.000.000

Capital Suscrito: \$500.000.000

En éste caso la sociedad debe registrar dicho aumento de capital y tributar lo correspondiente que, para nosotros como Impuesto de Registro, sería aumento de capital suscrito.

Parágrafo: Existen casos de aportes mixtos, es decir bienes inmuebles, bienes muebles, bienes fungibles, entre otros. No obstante siempre debemos liquidar sobre bienes inmuebles.

Parágrafo: Siempre se debe consultar en el cuerpo de la escritura, el Capital Suscrito a la fecha de la sociedad.


IMPORTANTE: EL AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO SE GENERA LUEGO DE UN APORTE REALIZADO POR UNO DE LOS ACCIONITAS.

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
171	AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO	1	BOGOTÁ	P-P	\$200.000.000	\$2.000.000	\$2.000.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.62 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO

Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamado fiduciario quien se obliga a administrarlo o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

➤ EJEMPLO:

Escritura pública No. 350

FECHA: VENTIOCHO (28) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE (2020)

OTORGADA EN LA NOTARIA 13 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-17349XX

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN NÚMERO 0088223500XXX

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN DE (LOS) INMUEBLES: APARTAMENTO 501 DE LA TORRE 3, USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES Y LA TERRAZA, EL DEPOSITO QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO DLB GOLD –PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN CRA SEGUNDA ESTE (2ESTE) NÚMERO OCHENTA Y CINCO (85B-92) DE LA CIUDAD DE BOGOTA.

ACTOS JURÍDICOS

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO -----\$ 3.450.000.000.

HIPOTECA ABIERTA SINLIMITE DE CUANTIA-----\$ 1.700.050.000.

AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR () NO (X) SIN CUANTÍA.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO:

FIDUCIARIA-TRADENTE.

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT 900600485-7 VOCERA DE LOS FIDEICOMISOS DENOMINADOS DLB GOLD EDIFICIO DLB GOLD NIT 900.531.2927.


FIDEICOMIENTE GERENTE:

DLB GOLD -----NIT 900.754.195-8

EL (LOS) BENEFICIARIO

CARLOS ALBERTO MONCADA TORRES ----- C.C. 79.377.XX

DIANA MARCELA SOTO GRACIA ----- C.C. 51.740.XXX

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA

DEUDORES (A, ES)

CARLOS ALBERTO MONCADA TORRES ----- C.C. 79.377.XXX

DIANA MARCELA SOTO GRACIA ----- C.C.51.740.XXX

ACREEDORA:

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTINA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA

----- NIT 860003XXXX-1

ANTECEDENTES

En la transferencia intervienen el fideicomitente y otros en calidad de fiducia, se celebra un contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el fidecomiso de administración y los fideicomisos y por medio del presente instrumento se transfiere a título de beneficio en fiducia.

APORTES: Es el valor total que el o los beneficiarios se obligaron a efectuar a los Fideicomisos.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
182	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO	1	BOGOTÁ	P-P	\$3.450.000.000	\$34.500.000	\$34.500.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.63 TRANSFERENCIA

El bien o bienes son transferidos, a un beneficiario diferente, debe entenderse que se está en presencia de un traslado de derecho real de dominio.

Algo muy importante en el pago del impuesto de registro es la fecha de vencimiento, teniendo en cuenta que se deben cancelar dentro de los 2 meses, después de la expedición del documento con el fin de que no genere intereses de mora, por mes o fracción del mes de retardo.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

➤ EJEMPLO:

PRIMERA. OBJETO: Que basados en los antecedentes citados, LA ENAJENANTE obra en tal calidad, transfiere a EL ADQUIRIENTE y este adquiere de ella, en virtud del ejercicio de la opción de compra, el derecho real de dominio y posesión plena que LA ENAJENANTE tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NUMERO SEISIENOS DOS (602) TORRE SIETE (7) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CEREZOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADA EN LA CALLE XX NUMERO XXX DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, cabida y linderos, de conformidad con la escritura de adquisición, los cuales se transcriben a solicitud del interesado, son los siguientes...

SEGUNDA. PRECIO: Que el precio de la presente enajenación es por la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/TE (\$160.000.000.00), los cuales fueron cancelados por LOS ADQUIRIENTES de contado a entera satisfacción de LA ENAJENANTE.


CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL
183	TRANSFERENCIA	1	BOGOTÁ	P-P	\$160.000.000	\$1.600.000	\$1.600.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

4.64 DIVISIÓN MATERIAL SIN CUANTÍA

La división material es un acto de disposición por medio del cual el titular o titulares de derecho de dominio no desean vivir más en comunidad y deciden dividir el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral.

Proceso cuyo objetivo es poner fin a propiedades horizontales, es decir cuando cualquiera de sus propietarios puede solicitar que el inmueble se divida o se venda.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

CÓD	ACTO DOCUMENTAL	CANTIDAD	LUGAR INMUEBLE	TIPO DE PERSONA	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	TOTAL A PAGAR SIN COSTOS ADMINIS
201	DIVISIÓN MATERIAL SIN CUANTÍA	1	BOGOTÁ	P-P	\$0	\$117.000	\$117.000

Nota: Sobre el total a pagar se deberá aplicar los costos administrativos establecidos anualmente mediante acto administrativo proferido por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca.

Igualmente la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca anualmente fija la tarifa para los actos sin cuantía.

4.65 FIDEICOMISO CIVIL SIN CUANTÍA

El fideicomiso es un contrato civil en el que se grava una propiedad a fin de que luego sea transferida a un tercero, luego de cumplida una condición fijada expresamente.

➤ EJEMPLO:


Por ejemplo, el señor Ricardo Patiño constituye fideicomiso civil sin cuantía mediante escritura 777 de la notaria 30 de Bogotá D.C. con fecha de 07 julio 2.020 para que su apartamento pase a su nieto Pablo Patiño cuando este contraiga matrimonio.

En este caso la condición es que Pablo contraiga matrimonio, de suerte que cumplida la condición el apartamento debe pasar a nombre de Pablo Patiño.

Siguiendo con el ejemplo, el abuelo, ante la incertidumbre de si estará o no vivo cuando su nieto case, decide entonces designar a su hija Rosa como fiduciaria, de manera que cuando el nieto cumpla la condición, Rosa será la encargada de que el apartamento le sea transferido o restituido a Pablo, incluso si ya ha fallecido el fiduciante.

Partes constitución fideicomiso civil:

- **Fiduciante.** La persona dueña del bien que crea el fideicomiso. El padre que quiere dejar un apartamento a su nieto.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021


- **Fiduciario.** La persona que recibe el bien en propiedad fiduciaria y que debe cumplir con la transferencia del dominio una vez se cumpla la condición impuesta.

- **Fideicomisario.** Es el beneficiario del fideicomiso; en el ejemplo es Pablo quien recibirá el apartamento cuando contraiga matrimonio.

El artículo 796 del código civil dispone que el fideicomiso sólo puede constituirse mediante escritura pública o mediante testamento, siendo la escritura pública la más utilizada y recomendada.

5. ACTOS SOBRE LOS CUALES SE CAUSA EL IMPUESTO DE REGISTRO INMOBILIARIO – OPERADOR PLATAFORMA GEVIR – NEXURA

ADJUDICACIÓN EN REMATE				
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO			TARIFA
108	CON CUANTÍA	X	(1%) Numeral 1 del artículo 217 de la Ordenanza 039 de 2020 - Estatuto de Rentas de Cundinamarca.	
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-		
5	EXENTO	-		
DESCRIPCIÓN DEL ACTO				
Decisión judicial mediante la cual se transfiere a un tercero, a través de una enajenación forzosa, el dominio de un inmueble que sirvió de garantía a una obligación insoluta.				
REGLA DE LIQUIDACIÓN				

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

El funcionario liquidador, deberá analizar integralmente el documento contentivo de la decisión judicial proferida por el órgano jurisdiccional competente, a fin de determinar la cuantía por la cual se adjudica el bien inmueble a un tercero, para de este modo establecer la base gravable.

¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)

Como aspecto general, para establecer la base gravable sobre la cual se generará el impuesto de registro, será la cuantía descrita por el órgano competente de proferir la decisión sobre la cual se entrega en adjudicación en remate el bien inmueble, cuantía que deberá estar contenida en el documento que será sometido a registro.

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN


Inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)


Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”

Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:


“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

<p><i>por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.”</i></p>
CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL - MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)
<p>Dirección de Apoyo Fiscal - Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Bogotá 04 de marzo de 2004 - Concepto 002 - 2004: <i>"Nótese como la norma no establece como base gravable única, el avalúo catastral, y por el contrario, toma en consideración el autoavalúo, el valor del remate, o el valor de la adjudicación, según el caso, lo que significa que cuando el inmueble se adquiere a través de remate o mediante adjudicación, <u>la base gravable para liquidar el impuesto de registro, está constituida por el valor del remate, cuando se trate de remate; o por el valor de la adjudicación, cuando el dominio se adquiera por "adjudicación".</u> En los demás casos, si el acto, contrato o negocio jurídico objeto del registro se refiere a inmuebles en los términos de la Ley 223 de 1995, la base gravable estará conformada por el valor incorporado en el respectivo acto o contrato, valor que no podrá ser inferior al avalúo catastral, o al autoavalúo, según el caso, pues en este evento, la base gravable mínima estará constituida por el avalúo catastral o el autoavalúo."</i> (Subrayado fuera de texto)</p>
JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)
No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.
DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)
No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.
EXCEPCIONES A LA REGLA
No aplican excepciones a la regla.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN		
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO	TARIFA
109	CON CUANTÍA	X
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-
7	EXENTO	-
DESCRIPCIÓN DEL ACTO		
Decisión judicial o notarial mediante la cual se declara el dominio de un bien, que hace parte de la universalidad patrimonial del causante, a quien tiene la calidad de heredero o legitimario.		
REGLA DE LIQUIDACIÓN		
El funcionario liquidador deberá basarse en las asignaciones establecidas en el documento contentivo del acto (sentencia o escritura pública), mediante el cual se realiza el traslado del derecho real de dominio o de alguna de las partes que lo componen (uso, goce y disposición). Teniendo como referente que cuando el acto ha sido aprobado mediante sentencia se deberá respetar la cuantía que el juez aprobó respecto al trabajo de partición y adjudicación; mientras que, al estar contentivo en escritura pública, se deberá analizar la cuantía asignada por las partes según la adjudicación con relación al avalúo o autoavalúo, respetando de esta manera la base gravable mínima establecida en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995.		
¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)		
El funcionario liquidador deberá analizar de fondo el documento (sentencia o escritura pública) contentivo del acto de adjudicación en sucesión por medio del cual se aprobó y se realiza la adjudicación del trabajo de partición, con el fin de establecer de forma correcta la		

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

cuantía asignada, sobre la cual se aplicará la tarifa correspondiente, es decir, sobre un acto con cuantía, toda vez que mediante el mismo se realiza el traslado del derecho real de dominio.

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN

Numeral 1º del artículo 191 de la Ordenanza 216 de 2014 (Estatuto de >Rentas de Cundinamarca):

“ARTÍCULO 191.- BASE GRAVABLE. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico, de acuerdo a las siguientes reglas:


1. Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles el valor de la base gravable no podrá ser inferior al del avalúo catastral, auto-avalúo, el valor del remate o de la adjudicación según el caso. Se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio.”

Inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)

Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”

Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.”

**CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL -
MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)**


Toda vez que mediante el acto en estudio se adquiere la propiedad con ocasión a la adjudicación que versa sobre bienes inmuebles, toma importancia el concepto proferido por la Dirección de Apoyo Fiscal - Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Bogotá 04 de marzo de 2004 - Concepto 002 - 2004: *"Nótese como la norma no establece como base gravable única, el avalúo catastral, y por el contrario, toma en consideración el autoavalúo, el valor del remate, o el valor de la adjudicación, según el caso, lo que significa que cuando el inmueble se adquiere a través de remate o mediante adjudicación, la base gravable para liquidar el impuesto de registro, está constituida por el valor del remate, cuando se trate de remate; o por el valor de la adjudicación, cuando el dominio se adquiera por "adjudicación". En los demás casos, si el acto, contrato o negocio jurídico objeto del registro se refiere a inmuebles en los términos de la Ley 223 de 1995, la base gravable estará conformada por el valor incorporado en el respectivo acto o contrato, valor que no podrá ser inferior al avalúo catastral, o al autoavalúo, según el caso, pues en este evento, la base gravable mínima estará constituida por el avalúo catastral o el autoavalúo."*
(Subrayado fuera de texto)

JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)

No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.


DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)

No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

EXCEPCIONES A LA REGLA
No aplican excepciones a la regla.

ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD				
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO			TARIFA
110	CON CUANTÍA	-	(4 SMLMV) Numeral 4 del artículo 217 de la Ordenanza 039 de 2020 - Estatuto de Rentas de Cundinamarca.	
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	X		
278	EXENTO	-		
DESCRIPCIÓN DEL ACTO				
Cuando se divide un terreno común por decisión judicial o por acuerdo entre las partes (artículo 2338 C. C).				
REGLA DE LIQUIDACIÓN				
El funcionario liquidador deberá establecer por la naturaleza del acto que corresponda según la propiedad que ostente cada comunero, a la división de la comunidad que realizan las partes con el fin de dar por terminada la misma, siendo las partes intervinientes propietarias de un bien en común divisible y que no están obligados a vivir en comunidad. Naturaleza del acto bajo estudio la cual concierne a que al no ser un título traslativo de dominio se considera como un acto sin cuantía.				
¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)				

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

No aplica para el caso en particular, toda vez que no es un acto por medio del cual se realiza el traslado del dominio.

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN

Numeral 3º del artículo 191 de la Ordenanza 216 de 2014 (Estatuto de >Rentas de Cundinamarca):

“ARTÍCULO 191.- BASE GRAVABLE. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico, de acuerdo a las siguientes reglas:

3. En los documentos sin cuantía, la base gravable está determinada de acuerdo con la naturaleza de los mismos.”

Inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)

En los documentos sin cuantía, la base gravable está determinada de acuerdo con la naturaleza de los mismos.”


CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL - MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)

No identificaron conceptos de la Dirección de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público relacionados con el acto sujeto de análisis.

JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)


No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.

DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.
EXCEPCIONES A LA REGLA
No aplican excepciones a la regla.

ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD COMERCIAL			
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO		TARIFA
111	CON CUANTÍA	X	(1%) Numeral 1 del artículo 217 de la Ordenanza 039 de 2020 - Estatuto de Rentas de Cundinamarca.
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-	
20	EXENTO	-	
DESCRIPCIÓN DEL ACTO			
<p>Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio de la sociedad entre los socios que realiza el liquidador, previo agotamiento del trámite señalado en la Ley comercial, la cual constara en acta, que requiere de protocolización en notaría, acompañada de las diligencias del inventario de bienes sociales. Si la formalidad consiste en el otorgamiento de escritura pública, bastará que se eleve a escritura la parte pertinente del acta. (Art. 247 C. CIO. y ss.).</p>			
REGLA DE LIQUIDACIÓN			
<p>El funcionario liquidador deberá analizar de fondo el documento contentivo del acto por medio del cual se realiza la adjudicación del patrimonio de la sociedad a favor de los socios, que posteriormente ostentaran el derecho real de dominio sobre el bien adjudicado; sobre el</p>			

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

cual se establecerá la cuantía asignada por la cual se adjudica, respetando la base gravable mínima establecida en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995.

¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)

El funcionario liquidador deberá analizar de fondo el documento contentivo del acto de adjudicación liquidación sociedad comercial por medio del cual se aprobó y se realiza la adjudicación aprobada por el liquidador de la sociedad, con el fin de establecer de forma correcta la cuantía asignada, sobre la cual se aplicará la tarifa correspondiente a la naturaleza del acto, es decir, con cuantía, toda vez que mediante el mismo se realiza el traslado del derecho real de dominio.

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN


1. Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles el valor de la base gravable no podrá ser inferior al del avalúo catastral, auto-avalúo, el valor del remate o de la adjudicación según el caso. Se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio.”

Inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)

Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”

Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.”

**CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL -
MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)**

Toda vez que mediante el acto bajo estudio se adquiere la propiedad con ocasión a la adjudicación que versa sobre bienes inmuebles, toma importancia el concepto proferido por la Dirección de Apoyo Fiscal - Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Bogotá 04 de marzo de 2004 - Concepto 002 - 2004: *"Por lo tanto, para efectos de la liquidación y pago del impuesto, en el caso de liquidación de sociedad conyugal, o de sociedad comercial, no acudimos a los conceptos de activo bruto y activo líquido. Conforme a lo dispuesto en la ley, se tomará como base gravable el valor por el cual, son adjudicados los bienes en cada una de las hijuelas."* (Subrayado fuera de texto)

JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)


No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.

DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)


No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.

EXCEPCIONES A LA REGLA

No aplican excepciones a la regla.

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL			
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO		TARIFA
112	CON CUANTÍA	X	(1%) Numeral 1 del artículo 217 de la Ordenanza 039 de 2020 - Estatuto de Rentas de Cundinamarca.
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-	
2	EXENTO	-	
DESCRIPCIÓN DEL ACTO			
Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio conformado durante la vigencia del matrimonio entre los cónyuges, la cual puede hacerse por vía judicial o por trámite notarial. (Art. 1820 y ss. C.C. Ley 1ª de 1976).			
REGLA DE LIQUIDACIÓN			
El funcionario liquidador deberá basarse en las asignaciones establecidas en el documento contentivo del acto (sentencia o escritura pública), mediante el cual se realiza el traslado del derecho real de dominio o de alguna de las partes que lo componen (uso, goce y disposición). Teniendo como referente que cuando el acto ha sido aprobado mediante sentencia se deberá respetar la cuantía que el juez aprobó respecto a la adjudicación; mientras que, al estar contentivo en escritura pública, se deberá analizar la cuantía asignada por las partes según la adjudicación con relación al avalúo o autoavalúo.			
¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)			
El funcionario liquidador deberá analizar de fondo el documento (sentencia o escritura pública) contentivo del acto de adjudicación liquidación sociedad conyugal por medio del cual se aprobó y se realiza la adjudicación de los bienes, con el fin de establecer de forma correcta la cuantía asignada, sobre la cual se aplicará la tarifa correspondiente a la			

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

naturaleza del acto, es decir, con cuantía, toda vez que mediante el mismo se realiza el traslado del derecho real de dominio.

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN

Numeral 1º del artículo 191 de la Ordenanza 216 de 2014 (Estatuto de >Rentas de Cundinamarca):

“ARTÍCULO 191.- BASE GRAVABLE. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico, de acuerdo a las siguientes reglas:


1. Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles el valor de la base gravable no podrá ser inferior al del avalúo catastral, auto-avalúo, el valor del remate o de la adjudicación según el caso. Se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio.”

Inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)

Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”

Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.”

**CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL -
MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)**


Toda vez que mediante el acto bajo estudio se adquiere la propiedad con ocasión a la adjudicación que versa sobre bienes inmuebles, toma importancia el concepto proferido por la Dirección de Apoyo Fiscal - Ministerio de Hacienda y Crédito Público – Bogotá 04 de marzo de 2004 - Concepto 002 - 2004: *"Por lo tanto, para efectos de la liquidación y pago del impuesto, en el caso de liquidación de sociedad conyugal, o de sociedad comercial, no acudimos a los conceptos de activo bruto y activo líquido. Conforme a lo dispuesto en la ley, se tomará como base gravable el valor por el cual, son adjudicados los bienes en cada una de las hijuelas.*

No sobra advertir que, en el caso de las liquidaciones de sociedad conyugal, si alguno de los cónyuges es comerciante, y se adjudican bienes inmuebles, el Registro procede tanto en Cámara de Comercio como en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo cual, la base gravable estará conformada por el total de los bienes adjudicados. Si ninguno de los cónyuges es comerciante, el registro de la liquidación de sociedad conyugal únicamente procederá sobre los bienes inmuebles adjudicados y, por lo tanto, la base gravable estará conformada por el valor de dichos bienes."

JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)


No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.

DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)


	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.
EXCEPCIONES A LA REGLA
No aplican excepciones a la regla.

ADJUDICACIÓN POR EXPROPIACIÓN			
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO		TARIFA
114	CON CUANTÍA	X	(1%) Numeral 1 del artículo 217 de la Ordenanza 039 de 2020 - Estatuto de Rentas de Cundinamarca.
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-	
373	EXENTO	-	
DESCRIPCIÓN DEL ACTO			
<p>Esta se da cuando por motivos de interés social o de utilidad pública, las entidades públicas requieren para cumplir con sus programas o actividades previstas en la ley, adquirir bienes inmuebles o terrenos, y frente a la no aceptación por parte del propietario de la oferta de compra o la presunción de su rechazo, la autoridad competente, mediante resolución motivada ordenará adelantar el proceso de expropiación del predio, ante el Tribunal Administrativo o Juez del lugar. La sentencia que ordene la expropiación requiere de protocolización ante notaría y de su inscripción en el registro, ante el Tribunal Administrativo o Juez del lugar. En caso de urgencia, la entidad puede decidir la expropiación por vía administrativa (art. 33 y ss. Ley 160/94; art. 58 y ss. Ley 388/97 y Ley 9/89).</p>			

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

REGLA DE LIQUIDACIÓN
El funcionario liquidador deberá basarse en la asignación establecida por la entidad competente contenida en el documento proferido (resolución), mediante el cual se realiza el traslado del derecho real de dominio a beneficio de la misma, relacionado con el reconocimiento y/o indemnización con ocasión al proceso de expropiación.
¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)
El funcionario liquidador analizará de manera integral y completa el documento por medio del cual se realizó el proceso de adjudicación por expropiación que deberá contener la cuantía correspondiente al reconocimiento y/o indemnización que será establecida como la base gravable para generar el impuesto a pagar.
FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN
<p>Inciso primero del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:</p> <p>“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)> <i>Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico. (...)</i>”</p> <p>Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:</p> <p>“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. (...) <i>En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.</i></p>
CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL - MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

No se identificaron conceptos de la Dirección de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público relacionados con el acto sujeto de análisis.

JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)

No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.

DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)

No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.

EXCEPCIONES A LA REGLA


Si el título traslativo de dominio es contentivo de cuantía asignada por la autoridad competente, la base gravable deberá ser 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto que corresponda al particular, esto de conformidad a las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 229 de la Ley 223 de 1995 concordante con el inciso segundo del artículo 2.2.2.3 del Decreto 1625 de 2016, que citan:

“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)

En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social, según el caso, que corresponda a los particulares.”


“Artículo 2.2.2.3. Actos o providencias que no generan impuesto. (...)

Igualmente, no generan el impuesto de registro, los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Tampoco, genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o


	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurren entidades públicas y particulares.”

APORTE A SOCIEDAD		
CÓDIGO SNR	CALIFICACIÓN DEL ACTO	TARIFA
118	CON CUANTÍA	X
CÓDIGO SAP	SIN CUANTÍA	-
79	EXENTO	-
DESCRIPCIÓN DEL ACTO		
Es el aporte representado en bienes inmuebles dado por los asociados al fondo social, con el propósito de obtener beneficios de la empresa. (Art. 133 C de C de Comercio.).		
REGLA DE LIQUIDACIÓN		
Al ser un título traslativo de dominio el funcionario liquidador deberá analizar integralmente el documento contentivo del acto con el fin de establecer la aplicabilidad de lo dispuesto en el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995 y las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.2.4 del Decreto 1625 de 2016.		
¿CÓMO ENCUENTRO LA BASE GRAVABLE? (Cuando son actos con cuantía)		
Establecido que existe traslado del derecho real de dominio, el funcionario liquidador deberá determinar la asignación hecha por las partes intervinientes correspondiente al bien sobre el cual se realiza el traslado del derecho real de dominio, sin desconocer las disposiciones relacionadas con la base gravable mínima sobre la cual se debe generar el impuesto a pagar.		

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA LIQUIDACIÓN
<p>Numeral 1° del artículo 191 de la Ordenanza 216 de 2014 (Estatuto de >Rentas de Cundinamarca):</p> <p><i>“ARTÍCULO 191.- BASE GRAVABLE. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico, de acuerdo a las siguientes reglas:</i></p>
<p><i>1. Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles el valor de la base gravable no podrá ser inferior al del avalúo catastral, auto-avalúo, el valor del remate o de la adjudicación según el caso. Se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio.”</i></p>
<p>Inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995:</p>
<p><i>“ARTÍCULO 229. BASE GRAVABLE. <Artículo modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012. (...)</i></p>
<p><i>Cuando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el auto-avalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro, se considerarán actos sin cuantía las fusiones, escisiones, transformaciones de sociedades y consolidación de sucursales de sociedades extranjeras; siempre que no impliquen aumentos de capital ni cesión de cuotas o partes de interés.”</i></p>
<p>Artículo 2.2.2.4 del Decreto Nacional 1625 de 2016 - Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda:</p>
<p><i>“Artículo 2.2.2.4. Base gravable respecto de inmuebles. Para efectos de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, se entiende que el acto, contrato o negocio jurídico se refiere a inmuebles cuando a través del mismo se enajena o transfiere el derecho de dominio. En los demás casos la base gravable estará constituida por el valor</i></p>

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

<i>incorporado en el documento, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo.”</i>
CONCEPTO(S) RELACIONADO (S) DIRECCIÓN DE APOYO FISCAL - MINHACIENDA (EN CASO DE EXISTIR)
No identificaron conceptos de la Dirección de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público relacionados con el acto sujeto de análisis.
JURISPRUDENCIA RELACIONADA (EN CASO DE EXISTIR)
No se identificó jurisprudencia relacionada con el acto sujeto de análisis.
DOCTRINA (EN CASO DE EXISTIR)
No se identificó doctrina relacionada con el acto sujeto de análisis.
EXCEPCIONES A LA REGLA
No aplican excepciones a la regla.


6. NORMATIVIDAD

- Ley 223 de 1995
- Circular 020 de 2013
- Circular 032 de 2014
- Circular 033 de 2014
- Circular 027 de 2016
- Circular 005 de 2021
- Decreto 1625 de 2016
- Ordenanza 039 de 2020


7. FUNCIONARIOS – GRUPO DE APOYO A LA LIQUIDACIÓN

Gobernación de Cundinamarca, Secretaría de Hacienda
Dirección de Rentas y Gestión Tributaria, Sede Administrativa.
Calle 26 # 51-53. Torre de Salud Piso 1. Bogotá, D.C. Tel. (1)
7491469 – 5949 www.cundinamarca.gov.co

 /CundinamarcaGob  @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

GARAY ROMERO CLARA ISABEL
 AVILA GUZMAN JHON FABIAN
 BABATIVA GOMEZ YUDY LILIANA
 CABALLERO HERNANDEZ LEIDY CAROLINA
 CALDERON FERNANDEZ JAIME MAURICIO
 CASTAÑEDA RIOS BIBIANA
 CASTELLANOS BARRAGAN MARIENAR
 CAYCEDO MAHECHA ARMANDO
 CHIRIVI MAHECHA MARIA TERESA
 CORREDOR CORREDOR LIGIA
 DIAZ CARO JEIMY LIZETH
 GARCIA GOMEZ CIELO DALY
 HERNANDEZ MONTERO YULY TATIANA
 JIMENEZ MORALES MARIA LUCILA
 LEON MAHECHA YONATHAN
 LÓPEZ SANCHEZ ANGIE ALEJANDRA
 LUNA ALVAREZ HUGO ARMANDO
 MACIAS MARIN LUZ ESTELLA
 MALDONADO CINDY PATRICIA
 MEDINA CHIMBI CARLOS ALFREDO
 MUÑOZ GONZALEZ FAVIO ALEXANDER
 NAIZAQUE FAJARDO HELDA YONAVIA
 PABON LIANA CARIME
 PARRAGA SANCHEZ WILSON ABEL
 PEREZ PEREZ FABIAN CAMILO
 RICAURTE PATIÑO ARGEMIRO
 ROA TAMI EDWIN AURELIO
 RODRIGUEZ NUÑEZ DANNY CONSUELO
 RUBIO LOZANO ALBERTO
 SANDOVAL RODRIGUEZ DAVID
 SANTANA SOTO CARLOS ALBERTO
 SILVA SABOGAL MARIA YESENIA
 TELLEZ CRUZ NICOLAS ALEJANDRO

	GESTIÓN DE LOS INGRESOS	Código: A-GI-MA-017
	MANUAL DE LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE REGISTRO	Versión: 02
		Fecha: 26/11/2021

USECHE BARRERO YOHANA MARCELA
 VARGAS FANDIÑO LEYDI JHOANA
 VIRGUEZ VILLEGAS JULIO CESAR