



PROYECTO DE LEY N° _____ DE 2018 POR MEDIO DEL CUAL SE EFECTUAN UNAS MODIFICACIONES A LOS PAGOS GENERADOS POR CONCEPTO DE DERECHOS NOTARIALES, IMPUESTO DEPARTAMENTAL DE REGISTRO Y DERECHOS DE REGISTRO EN LAS LÍNEAS DE CRÉDITO FINAGRO PARA EL SECTOR AGROPECUARIO COLOMBIANO

*El Congreso de la República
DECRETA*

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer modificaciones a las tarifas por concepto de pago de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro, en los actos que contengan garantía hipotecaria que respalden los créditos de línea FINAGRO, utilizados por productores del sector agropecuario colombiano.

Artículo 2°. Establézcase como acto sin cuantía para efectos del pago de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro, toda escritura que contenga garantía hipotecaria que respalden los créditos de línea FINAGRO, cuya cuantía no supere doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes; Para aquellos que créditos que estén en el rango entre doscientos uno y quinientos (201 – 500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagarán el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro; y aquellos Créditos que superen los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagarán el cien por ciento (100%) de la tarifa vigentes de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro.

Artículo 3°. Vigencia. La presente ley modifica y deroga las anteriores y rige a partir de su promulgación.

De los Honorables Senadores.

Ciro Alejandro Ramírez Cortés
Senador de la República
Autor.



Exposición de motivos

I. Introducción.

El presente proyecto de Ley, de Iniciativa del Senador *Ciro Alejandro Ramírez Cortés*, desarrolla un componente económico y social a través del cual se enfoca en la dinámica de los créditos otorgados por el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (Finagro) como fuente de financiación para pequeños, medianos y grandes productores en la medida que ello conduce a la generación de ingresos y valor agregado para la cadena productiva del sector en mención.

No obstante de la interpretación de Crédito en su forma general, para el sector agropecuario ha existido una dinámica creciente en la solicitud de nuevo financiamiento, lo que ha llevado a una modernización en la forma como se percibe el financiamiento de mediano y largo plazo, pero al mismo tiempo coexiste con la paradoja del costo que se asume por la adquisición de una deuda.

Con base en lo anterior, el proyecto de ley establece una modificación a los costos generados una vez el agricultor asume la posición de financiar su proyecto productivo, al cual, están supeditados todos los costos variables de retroalimentación financiera inherentes al proceso acomodaticio de la función de producción. En tal medida, el productor asume como costos de entrada tres ítems catalogados como: el pago de derechos notariales, concernientes a la figura de hipoteca sobre la propiedad, el pago al impuesto departamental de registro, que cambia para cada uno de los Departamentos o zona geográfica objeto del crédito y finalmente, el pago de derechos de registro que evidencia una contraprestación que conlleva a efectos notariales. Los mismos susceptibles de variación.

La ocurrencia del evento generador de estos pagos, limita en forma directa la capacidad de ingreso de los productores toda vez que los recursos deben salir de la cuantía disponible para asumir los costos del crédito a que se enfrente el sujeto pasivo (sobre quien recae la tarifa), circunstancia suficiente para afectar la disposición a los medios formales de financiamiento en el corto plazo. Desplazando la preferencia hacia formas más baratas e informales de financiamiento.

Es en este sentido, como la iniciativa parte del estado inicial de los ingresos de un productor toda vez que su función de financiamiento está dada por la capacidad endógena de activos susceptibles de garantía crediticia.



Finalmente, lo que busca el proyecto de Ley es: modificar la aplicación de costos producto del pago notarial, impuesto de registro y derecho de acuerdo al monto final del crédito solicitado.

II. CONSIDERACIONES DEL AUTOR DEL PROYECTO

En principio, la iniciativa puede ser objeto de una discusión enriquecedora cuyo punto de partida es el costo de oportunidad que le genera a un productor asumir financiamiento de mediano y largo plazo con cargo a sus activos (hipoteca), además de los requisitos que debe cumplir y la justificación “técnica” que le debe sostener al banco para poder ser aceptado como cliente. La mayoría de los productores son usuarios pero en lo general para llegar a ser clientes no es suficiente con el solo proyecto productivo.

En estas condiciones, la facilidad de obtener un crédito es relativa para los productores (por efectos como el riesgo asociado), de manera que el apalancamiento inicial de un crédito, empieza por la garantía que entrega el usuario al banco, sujeto a la interpretación de su valor estimado para respaldar el crédito. No obstante el productor tendrá en todo momento que contar con una provisión de ingreso para los costos de transacción que ello implica.

Con base en lo anterior, para la materialización de un crédito Finagro se necesitan cumplir con las condiciones de:

1. **Tasa de interés:** pequeño productor equivale a la DTF + 7 puntos efectivo anual, para el resto de productores fuera de esta categoría equivale al DTF + 10 puntos Efectivo Anual.
2. **Monto máximo:** 70% sobre el valor de activos para los pequeños productores y en las categorías de medianos y grandes productores, el monto será de acuerdo a la capacidad de pago y al tipo de proyecto a financiar.
3. **Garantías:** el intermediario financiero para la adopción de créditos finagro, exige que se hipoteque un bien de posesión del productor, si la equivalencia del bien no se ajusta a la cobertura del crédito, entonces el productor debe acudir al fondo agropecuario de garantías para su respaldo.

Ahora bien, el código civil colombiano en su título 37 establece las condiciones de la hipoteca, siendo necesario referirse a los artículos 2432 hasta el 2435 cuando surte efecto el registro de la hipoteca, así pues:



ARTICULO 2434. <SOLEMNIDADES DE LA HIPOTECA>. La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública.

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede.

ARTICULO 2435. <REGISTRO DE LA HIPOTECA>. La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

Por ende, el solicitante del crédito asume los costos implícitos además de lo proyectado como costo total de proyecto a desarrollar. Lo que ocasiona una pérdida en la disponibilidad de recursos futura para ejecutar las inversiones necesarias. Entonces el crédito pasa a ser una herramienta financiera costosa, bajo estas condiciones.

De acuerdo a los costos notariales, de registro y beneficencia en Bogotá (citando una referencia) se estiman los siguientes límites en gastos de registro, de acuerdo al valor del acto hipotecario sobre el bien así:

Rango	Tarifa X 1.000
Menor a \$ 110.657.550	4.7 x 1.000
Entre \$110.657.551 y \$221.315.100	5.3 x 1.000
Entre \$221.315.101 y \$ 368.858.500	5.6 x 1.000
Mayor a \$ 368.858.501	5.7 x 1.000

- Datos con base en los tarifas para 2017.

Al momento de calcular cuánto le cuesta a un productor por concepto de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro de acuerdo a las tarifas fijadas se tiene el siguiente ejemplo:

Sobre un acto hipotecario de cien millones de pesos (\$ 100.000.000) los gastos notariales (excluyendo escrituración) a las tarifas dadas, ascienden a 2750.000, incluyendo la escrituración el valor total final del acto es de tres millones seiscientos sesenta mil pesos (\$ 3.660.000), monto que el productor tiene que disponer de su ingreso para cubrir el acto de hipoteca a favor del intermediario financiero.



Citando otro ejemplo, respecto de los costos unitarios por los servicios notariales, para una constitución de hipoteca de \$ 180.000.000 se tiene que: los derechos notariales tienen un valor de \$ 555.300, la elaboración de hojas notariales cuesta \$ 40.000 , el IVA, es de \$ 113.107, el recaudo a terceros \$ 12.750, para un total de pago por concepto notarial de \$721.157 (sin incluir los costos asociados a la escrituración).

La consecuencia de los pagos que asume el tomador del crédito y en la forma como recae sobre el mismo el 100% de la carga generada por los conceptos enunciados en el presente proyecto de ley conlleva una pérdida de eficiencia del gasto por cuanto se comprometen recursos que bien puede usar el productor en el sostenimiento de su proyecto o en gastos ocasionados para cobertura de obligaciones asociadas o independientes al objeto para el cual están definidas sus necesidades.

III. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.

La iniciativa parlamentaria surge de la necesidad por reducir la carga de gastos con motivo de actos de crédito que contengan la figura de la Hipoteca como garantía, a través del cual se generan costos notariales e impuestos que sobrepasan los ingresos disponibles para el pequeño productor cuando este decide tomar un crédito.

En igual medida, el pequeño y mediano productor pierden una parte de su ingreso que debería servir para cubrir contingencias cuando así lo determina el desarrollo de su actividad productiva o cuando deben cubrir gastos provenientes del sustento familiar que sirven como sustento familiar que sirven como reserva antes de tener resultados por el proyecto productivo realizado.

Además de lo anterior, las críticas al modelo notarial no se han dado a esperar, puesto que los costos asociados a los servicios notariales exceden en muchos casos la capacidad de gasto del usuario. No es loable que para solicitar un crédito productivo de línea finagro se deban tener previamente siete millones de pesos \$ 7.000.000 para los actos de hipoteca.



No existe ninguna compensación que garantice la recuperación de ese dinero una vez desembolsado el crédito, lo que en términos relativos representa una “pérdida de eficiencia marginal” por el valor financiado final, que se vuelve irrecuperable para el productor. Pagar por endeudarse es la máxima que representa el modelo de crédito, pero pagar por endeudarse para volver a endeudarse es la paradoja del destino financiero de un productor del sector agropecuario.

El proyecto de ley pone de manifiesto una situación justificada que va en detrimento de los ingresos de los productores del campo colombiano y demuestra el argumento a través del cual se busca suavizar el efecto del gasto sobre los efectos de constitución de hipoteca para la consecución de un crédito.

Aun cuando el análisis de riesgo determine la existencia de una garantía para la proyección de la deuda y sobre la que recae el cobro futuro en caso de abandonar la obligación o incumplir en los términos pactados, el costo del dinero que se transfiere al productor y que proviene de los actos notariales y el pago al impuesto de beneficencia engloban todo un efecto de afectación del ingreso antes de adquirir la obligación.

Así las cosas, un tema tan importante como el mejoramiento productivo del campo, el sostenimiento del sector agropecuario y la proyección rural en el país, refleja un criterio de medición en cuya estructura de costos se considera ineficiente la acción tarifaria por concepto de otorgamiento de crédito y garantía.

IV. ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY.

El proyecto de Ley cuenta con tres (3) artículos incluida su vigencia, establece las condiciones de pago para los productores agropecuarios que decidan tomar un crédito de la línea finagro, el cual contenga garantía hipotecaria. Se establece la diferencia tarifaria del 0% y hasta el 100% para un rango cuyo monto a financiar este entre 200 y 500 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Se excluye (acto sin cuantía) aquellos créditos solicitados que no superan 200 salarios mínimos mensuales vigentes del pago de derechos notariales, impuesto notarial de registro y derechos de registro en el establecimiento de garantía hipotecaria.

Finalmente, se generan gastos del 50% de la tarifa para efectos notariales en créditos superiores a 200 smmlv y hasta 500 smmlv; y aquellos créditos que superen los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagarán el cien por ciento (100%) de la tarifa vigente de derechos notariales, impuesto departamental de registro y derechos de registro.



De los Honorables Senadores.

Ciro Alejandro Ramírez Cortés
Senador de la República
Autor.