

ASUNTOS TRIBUTARIOS · SECTOR INMOBILIARIO

Aspectos Tributarios Relevantes para el Sector Inmobiliario

Donación de Viviendas de Interés Social | Créditos Miti-Miti | Devolución de IVA y Notas de Crédito

Jervis &
Espinosa

M | MERCAPITAL
casa de valores s.a

Donación de Viviendas de Interés Social: El Mecanismo

Reforma a la LRTI aprobada el 30 de marzo de 2026

El beneficio tributario

Rebaja directa del IR causado equivalente al 100% del valor donado. Techo: 30% del IR causado en el ejercicio. Sin devolución del exceso no utilizado.

Segmentos de acceso

Segmento 1: Subsidio total del Estado.
Segmento 2: Financiamiento parcial de viviendas.
Requiere convenio con el MIT + verificación documental.

Vigencia, base de cálculo y cupo fiscal

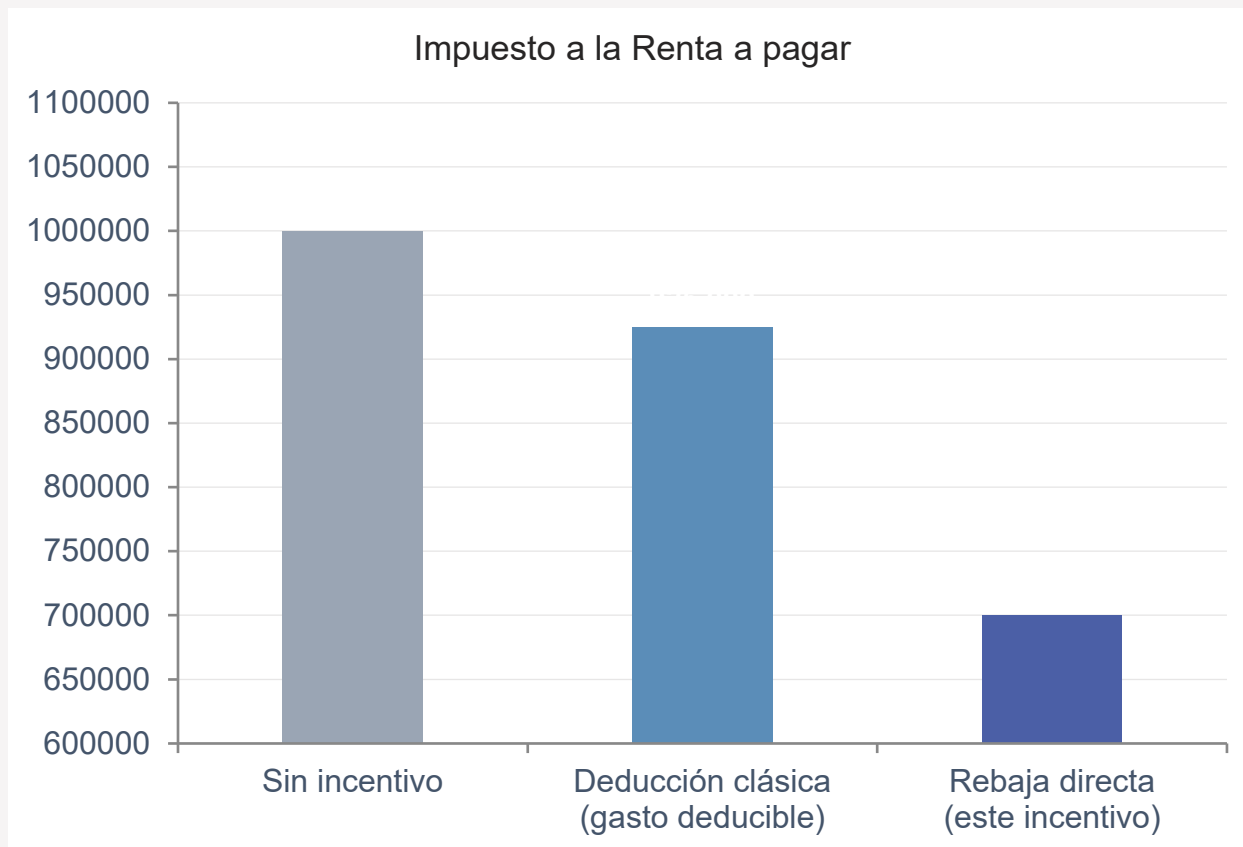
Períodos fiscales 2026–2029. Base de cálculo: **valor técnico referencial** establecido en la normativa sectorial vigente (no avalúo catastral ni valor de mercado). El MEF define anualmente el cupo máximo del gasto tributario según la sostenibilidad fiscal.

Distinción clave: Esta es una **rebaja directa sobre el impuesto causado**, no un gasto deducible. Su impacto económico es exponencialmente mayor. Ver ejemplo numérico →



Donación VIS: ¿Cuánto vale realmente el incentivo?

Empresa con IR causado de USD 1.000.000 · Donación VIS con **valor técnico referencial** de USD 300.000 (según normativa sectorial)



Sin incentivo

USD 1.000.000

IR pagado íntegro

Deducción clásica

USD 925.000

Ahorro: USD 75.000
(300k × 25% tarifa IR)

Rebaja directa VIS

USD 700.000

Ahorro: USD 300.000
(100% del valor donado)

⚠ **Nota:** La rebaja está limitada al 30% del IR causado. En este ejemplo: $30\% \times \$1.000.000 = \300.000 . El exceso del valor donado sobre ese techo no genera beneficio adicional ni es reembolsable.

Créditos Miti-Miti: El Programa para el Promotor

Marco regulatorio, condiciones del crédito hipotecario subsidiado y red de entidades participantes

Decreto Ejecutivo No. 316

Amplía de **25 a 30 años** el plazo máximo para créditos hipotecarios destinados a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP).

Tasa de interés subsidiada

Ofrece hasta **4,99% anual** para proyectos habitacionales calificados como VIS o VIP por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

Montos máximos de vivienda VIS y VIP (2026)

Proyectos VIS: hasta **USD 85.796**.

Proyectos VIP: desde **USD 85.800,82** hasta **USD 110.378**.

Precio máximo por m² = 2,49 SBU (USD 1.200,18).

30 años

Plazo máximo VIS/VIP

4,99%

Tasa subsidiada anual

13.600

Viviendas proyectadas al 2028

Jervis &
Espinosa



Miti-Miti: Implicaciones Tributarias y Riesgos

El programa no es solo comercial: tiene consecuencias fiscales concretas que el promotor debe gestionar activamente.

✓ Oportunidad fiscal

- Proyectos VIS/VIP elegibles simultáneamente para devolución de IVA.
- Combinación subsidio de tasa + recuperación de IVA = mayor ventaja fiscal del sector.
- Acceso a financiamiento con tasa 4,99%

⚠ Riesgos a gestionar

Descalificación del cliente: Requisitos (primera vivienda, tope de ingresos 6,34 SBU) pueden romperse entre promesa y escritura.

Precio por m² regulado: Máximo 2,49 SBU (USD 1.200,18 en 2026). Superar ese techo saca al proyecto del programa.

Devolución de IVA en Proyectos Inmobiliarios

Art. 21, Ley de Eficiencia Económica

Límites de devolución

Proyectos generales: hasta 6,5% del costo referencial registrado ante el MIT/SRI.

Vivienda propia (máx. 2/año): hasta 7%.

Si hay múltiples valores referenciales, se toma el menor.

Proceso y plazo

Registro ante MIT → solicitud al SRI → resolución en máx. 90 días hábiles → acreditación en nota de crédito desmaterializada.

Alerta: postura del SRI y pérdida del beneficio

Si el proyecto no se registra oportunamente ante el MIT y el SRI, se pierde el derecho a la devolución. El IVA no recuperado queda atrapado como costo sin posibilidad de recuperación. El SRI exige el Certificado de Registro del Proyecto Inmobiliario como requisito indispensable. Para proyectos de vivienda propia que no superen 2 por año, el registro se realiza ante el propio SRI.

1. Registro MIT

2. Solicitud SRI

3. Revisión 90 días

4. Nota de Crédito



Etapas 1 y 2: Derecho y Motivos de Devolución

Primero se valida el derecho a la devolución; luego se identifica el motivo específico para sustentar la solicitud.



¿Tengo derecho a solicitar una devolución?

Todo impuesto indebidamente pagado o pagado en exceso es sujeto de devolución vía reclamo; algunos debidamente pagados también vía solicitud. Existen 3 motivos:



Debidamente pagado

Aplicación a un beneficio o incentivo tributario.



Indebidamente pagado

No había obligación de pago o el impuesto tenía exención.



Pagado en exceso

Obligado al pago, pero satisface dicho pago en demasía.

Etapas 3 y 4: Documentación y Presentación

Preparar la documentación soporte y presentar la solicitud al SRI, que puede pedir información adicional para sustentar la devolución.



3. Documentación

IVA en Proyectos Inmobiliarios (ejemplo)

- Registro del proyecto inmobiliario ante el MIDUVI
- Título habilitante de construcción (GAD Municipal)
- Reporte de prevalidación de comprobantes
- Listado SRI con comprobantes que soportan el IVA



4. Presentación

De la solicitud al SRI

- 4.1 Presentación: conforme lo requiere el SRI
- 4.2 Sustanciación: el SRI puede pedir información adicional para sustentar la devolución

Etapa 5a: Resolución del SRI

Resolución

Después de 90 o 120 días el SRI (dependiendo del (dependiendo del impuesto cuya devolución se devolución se solicita) emitirá su resolución mediante la cual dispone la devolución devolución del valor a través de una nota de de crédito o el reintegro del dinero.

Reembolso - opciones:

- 5.1. Transferencia a la cuenta del contribuyente, contribuyente,** misma que puede tomar varios varios meses en su acreditación.
- 5.2. Emisión de una Nota de Crédito,** misma que se verá reflejada en un plazo de hasta de hasta 10 días máximo en el estado de cuenta cuenta del SRI del contribuyente.



Etapa 5b: Tipos de Notas de Crédito

Existen dos tipos de Notas de Crédito, cada una con sus características y usos específicos.

Notas de Crédito Regulares

Se puede utilizar para el pago de impuestos que administra el SRI (excepto impuestos de matriculación vehicular) y la SENA.

Notas de Crédito ISD

Este título valor puede ser utilizado únicamente para el pago del Impuesto a la Renta (o su anticipo – restricciones normativas), total o parcialmente (artículo 6 de la resolución NAC-DGERCGC13-00865).





Etapa 6a: Negociación de la Nota de Crédito

Si la resolución del SRI es favorable, se emitirá una Nota de Crédito. Esta Nota de Crédito se puede negociar en el mercado de valores para obtener liquidez inmediata.



Liquidez Inmediata

La negociación de la Nota de Crédito te permite obtener liquidez inmediata, sin tener que esperar el tiempo de acreditación de la transferencia bancaria.



Negociación

La negociación se realiza en un plazo de 24 horas, lo que te permite acceder a tu dinero rápidamente.



EJD | Espinosa
Jervis
Dent

M | **MERCAPITAL**
casa de valores s.a



Etapa 6b: Negociación de Notas de Crédito con Mercapital

Especialistas en Negociación

- Líderes
- Más de \$303MM negociados en 2025.
- 6651 transacciones de compra/venta.

Asesoría Personalizada sin Intermediarios

- A cada cliente
- Negociando directamente.

Procesos Agiles

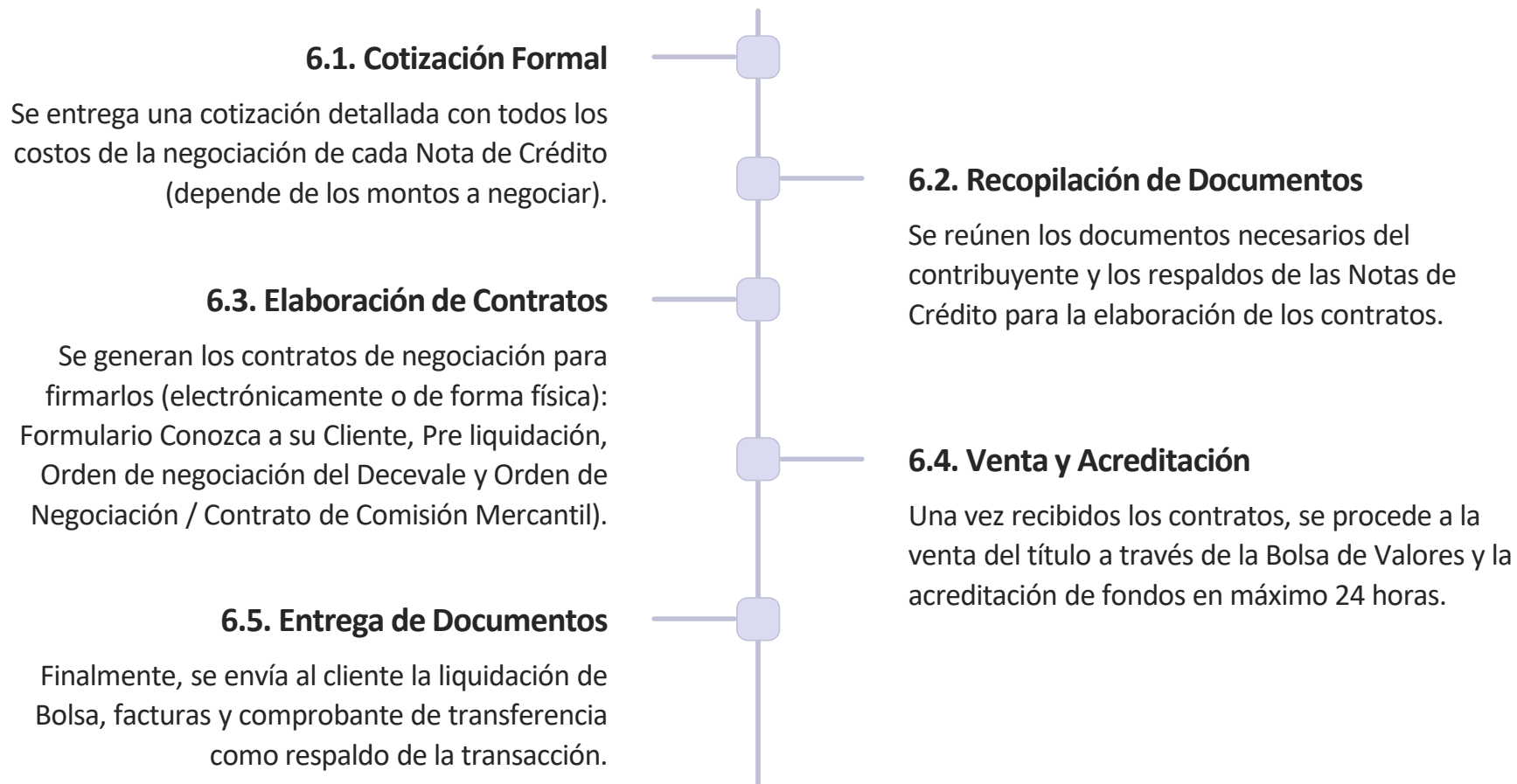
- Contamos con alta demanda
- Acreditación en menos de 24 horas.

Transparencia Total

- Información y documentación
- Confianza para nuestros clientes.



Etapa 6c: Proceso de Negociación de Notas de Crédito con Mercapital



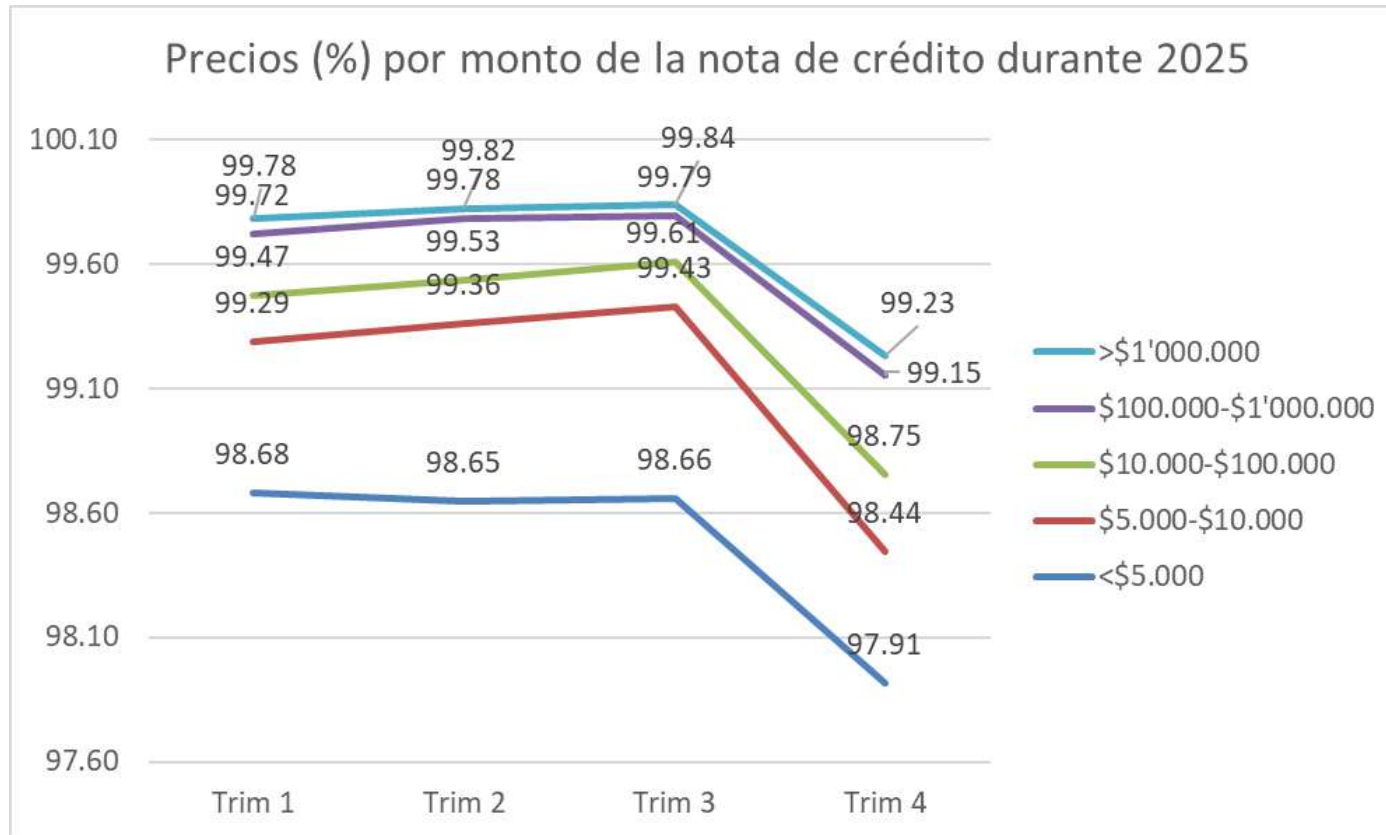


Estadísticas - Montos negociados de Notas de crédito por Mercapital

Transaccionalidad de Notas de Crédito MERCAPITAL (últimos seis meses)



Estadísticas-Evolución de precios



Las últimas restricciones del SRI

La nota de crédito pasa de activo líquido a un activo de liquidez condicionada.

Restricción 1 — Límite del 60%

Res. NAC-DGERCGC26-00000015
R.O. 1 de abril de 2026

Solo se puede pagar hasta el **60% de cada declaración** con notas de crédito, a partir del 1 de mayo de 2026. El **40% restante debe pagarse en efectivo obligatoriamente**.

La limitación del 60% no aplica a los saldos correspondientes a notas de crédito del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), que mantienen un tratamiento diferenciado.

Se elimina la norma que permitía afianzar el cumplimiento de las obligaciones aduaneras con notas de crédito desmaterializadas del SRI (eliminación del artículo 10 de la Resolución NAC-DGERCGC21-00000051).

Restricción 2 — Declaración y pago simultáneos

Res. NAC-DGERCGC26-00000016
Vigente desde el 1 de junio de 2026

La declaración del IVA solo es válida si el **pago total se realiza en el mismo acto**. Si el pago es incompleto —incluso con compensaciones parciales mediante notas de crédito— la declaración se tiene por **no presentada**.

Excepciones: exportadores de bienes y proveedores directos.



Próximos pasos

- Preguntas o dudas.
- Revisar casos particulares.
- Encuesta al final de este evento para conocer si desean que les contactemos.



¡Gracias!



¿Deseas asesoría en cualquiera de los procesos?

Contacta ya con Jervis & Espinosa aquí:



¿Quieres comprar o vender notas de crédito en el mercado de valores?

Contacta ya con Mercapital aquí:

