

Bogotá D.C.,

Doctor
DAGOBERTO GARCÍA BAQUERO
Secretario General de Organismos de Control
Concejo de Bogotá D.C.
Calle 36 28A 41
secretariageneral@concejobogota.gov.co
Bogotá D.C.



Asunto: Respuesta Radicado Concejo 2022EE13007 - Proposición 503 de 2022

Respetado doctor García:

En atención a la proposición del asunto y actuando en cumplimiento del Decreto Distrital 438 de 2019 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, le informamos que, de conformidad con los artículos 58¹ y 62² del Acuerdo 257 de 2006, esta entidad es competente para dar respuesta a la pregunta 48 del cuestionario en los siguientes términos.

“48. Sírvase informar para los inmuebles adquiridos o que se van a adquirir por el Distrito durante esta administración, para la construcción de los distintos proyectos en la ciudad ¿Qué tributos (impuestos, tasas y contribuciones) deben liquidárseles y cobrarles para la enajenación de su inmueble a la administración o posterior a esta? Por favor especificar el hecho generador, la base gravable, el sujeto activo y pasivo para cada uno de estos.

i. IMPUESTO PREDIAL

El artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 establece que, para el otorgamiento de escrituras de transferencia de dominio sobre inmuebles, debe acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto de impuesto predial.

Artículo 60. Carácter real del impuesto predial unificado. El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal suerte que el respectivo municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.

¹ **Artículo 58. Misión del Sector Hacienda.** El Sector Hacienda tiene la misión de responder por la planeación fiscal en el Distrito con el fin de garantizar la sostenibilidad de las finanzas distritales orientada al financiamiento de los planes y programas de desarrollo económico, social y territorial.

² **Artículo 62. Naturaleza, objeto y funciones básicas de la Secretaría Distrital de Hacienda.** La Secretaría Distrital de Hacienda es un organismo del Sector Central con autonomía administrativa y financiera que tiene por objeto orientar y liderar la formulación, ejecución y seguimiento de las políticas hacendarias y de la planeación y programación fiscal para la operación sostenible del Distrito Capital y el financiamiento de los planes y programas de desarrollo económico, social y de obras públicas.

Esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate.

Para autorizar el otorgamiento de escritura pública de actos de transferencia de domicilio sobre inmueble, deberá acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto del impuesto predial.

Para el caso del autoavalúo, cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recae en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal.

(Subrayado fuera de texto)

De manera concordante, el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011 establece:

ARTÍCULO 11°. Obligación de acreditar la declaración y pago del impuesto predial unificado y de la contribución de valorización. De conformidad con el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, para autorizar el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia de dominio sobre inmuebles deberá acreditarse ante el Notario que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles.

En el caso de adjudicación del inmueble en pública subasta ordenada por el juez, éste deberá cubrir el impuesto predial unificado con cargo al producto del remate, previa presentación de las declaraciones tributarias a nombre del deudor, por parte del adjudicatario del predio.

(Subrayado fuera de texto)

En cuanto a los elementos de la obligación tributaria están los siguientes, recopilados en el Decreto Distrital 352 de 2002:

ART. 14.—Hecho generador. El impuesto predial unificado, es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá y se genera por la existencia del predio.

ART. 15.—Causación. El impuesto predial unificado se causa el 1º de enero del respectivo año gravable.

ART. 16.—Período gravable. El período gravable del impuesto predial unificado es anual, y está comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del respectivo año.

ART. 17.—Sujeto activo. El Distrito Capital de Bogotá es el sujeto activo del impuesto predial unificado que se cause en su jurisdicción, y en él radican las potestades tributarias de administración, control, fiscalización, liquidación, discusión, recaudo, devolución y cobro.

ART. 18.—Sujeto pasivo. (derogado por el artículo 27 del Acuerdo 469 de 2011)

ART. 20.—Base gravable. A partir del año fiscal 2000 la base gravable del impuesto predial unificado para cada año será el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder, como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto.

Sin embargo, el contribuyente propietario o poseedor podrá determinar la base gravable en un valor superior al avalúo catastral, caso en el cual no procede corrección por menor valor de la declaración inicialmente presentada por ese año gravable.

El artículo 18 del Decreto Distrital 352 de 2002, fue remplazado por el artículo 8º del Acuerdo 469 de 2011, expedido de conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012, que a su vez fue modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019.

Artículo 54. Sujetos pasivos de los impuestos territoriales. Son sujetos pasivos de los impuestos departamentales y municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.

En materia de impuesto predial y valorización los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por edificios, parqueaderos, instalaciones, dispuestos para los usuarios internos o externos de los aeropuertos, así como los establecimientos mercantiles y las áreas que proporcionen bienes y servicios relacionados con la explotación comercial de los aeropuertos. En todo caso, no estarán gravados los aeropuertos y puertos no concesionados, las pistas, calles de rodaje, taxeos, hangares y plataformas, cuyo objeto es facilitar la operación de aeronaves. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos.

En este caso la base gravable se determinará así:

- a) Para los arrendatarios el valor de la tenencia equivale a un canon de arrendamiento mensual;
- b) Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial;
- c) En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral.

PARÁGRAFO 1o. La remuneración y explotación de los contratos de concesión para la construcción de obras de infraestructura continuará sujeta a todos los impuestos directos que tengan como hecho generador los ingresos del contratista, incluidos los provenientes del recaudo de ingresos.

PARÁGRAFO 2o. Frente al impuesto a cargo de los patrimonios autónomos los fideicomitentes y/o beneficiarios, son responsables por las obligaciones formales y sustanciales del impuesto, en su calidad de sujetos pasivos. En los contratos de cuenta de participación el responsable del cumplimiento de la obligación de declarar es el socio gestor; en los consorcios, socios o partícipes de los consorcios, uniones temporales, lo será el representante de la forma contractual. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad Tributaria respectiva de señalar agentes de retención frente a tales ingresos.

PARÁGRAFO 3o. Lo dispuesto en este artículo aplicará a los nuevos contratos de concesión y de Asociación Pública Privada de puertos aéreos y marítimos que se suscriban o modifiquen adicionando el plazo inicialmente pactado.

ii. PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA

El artículo 4º del Acuerdo 682 de 2017 establece los momentos de exigibilidad de la participación en la plusvalía, entre los cuales están los actos de transferencia de dominio de predios afectados con este gravamen en razón a los numerales 1 y 3 del artículo 3 del Acuerdo 118 de 2003.

Artículo 4º. Exigibilidad y Recaudo de la participación. De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el presente acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003 o la norma que modifique, derogue o sustituya.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

(Subrayado fuera de texto)

No obstante, dicha disposición no aplica para el caso de la gestión de predial para la adquisición de bienes por parte del Distrito Capital, de conformidad con el numeral 1º del artículo 4º del mismo Acuerdo 682 de 2017.

Artículo 4. Exclusiones. Se excluyen como momento de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía los siguientes eventos:

1. La transferencia de dominio cuando se origine por procesos de enajenación voluntaria, forzosa y/o expropiación a favor del Distrito Capital, la sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio y cesión anticipada obligatoria a favor del Distrito.

Entonces no es exigible la plusvalía en estos procesos.



En estos términos, esperamos haber dado respuesta a las inquietudes planteadas en lo de nuestra competencia y quedamos atentos a cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

JUAN MAURICIO RAMÍREZ CORTÉS
Secretario Distrital de Hacienda
jmramirez@shd.gov.co

Aprobado por:	Juan Carlos Thomas Bohórquez – Subsecretario Técnico de Hacienda Pablo Fernando Verástegui Niño – Director de Impuestos de Bogotá	
Revisado por:	Elena Lucía Ortiz Henao – Subdirectora Jurídico Tributaria	
Proyectado por:	César Alfonso Figueroa – Asesor DIB	

www.shd.gov.co

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311

PBX: +57(1) 338 50 00 - Información: Línea 195

NIT 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA