



► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

Expedida resolución a través de la cual se determinan las tarifas por concepto de la prestación del servicio notarial para la vigencia 2018. Resolución 0858 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: projectforcelawyer.wordpress.com

Considerando que el Decreto 1069 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho – establece que las tarifas notariales serán reajustadas conforme al porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, y teniendo en cuenta que la referida entidad a través de su página web precisó que dicho porcentaje fue del 4.09%; la Superintendencia de Notariado y Registro actualizó a través de la Resolución 0858 de 2018 las tarifas por concepto de la prestación del servicio notarial, así:

>>

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Expedida resolución a través de la cual se determinan las tarifas por concepto de la prestación del servicio notarial para la vigencia 2018. Resolución 0858 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pág. 1

El Consejo de Estado recuerda que la participación en plusvalía se origina en el momento en que se profiere la autorización específica para el aprovechamiento del beneficio urbanístico. Sentencia 25000-23-37-000-2012-00173-01 de 2017. Consejo de Estado.

Pág. 4

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público precisa las excepciones al incremento legal del impuesto predial unificado. Concepto 2-2017-036688 de 2017. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Pág. 10

► INFORMACIÓN JURÍDICA REGIONAL BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Alcaldía Mayor de Bogotá - Decreto 058 de 2018 “Por medio del cual se ordena la racionalización, simplificación, automatización y virtualización de los trámites vinculados de la cadena de Urbanismo y Construcción en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”.

Pág. 12





<<

• **Actos sin cuantía:** Los actos que carezcan de cuantía o ésta no se puede determinar, tendrán un valor de \$57.600.

Entre ellos se encuentra la constitución del reglamento de propiedad horizontal; la escritura de desenglobe, englobe, loteo o reloteo; las escrituras que versen sobre aclaración de nomenclatura, linderos, área, cédula o registro catastral; las divisiones materiales, subdivisión y liquidación de la comunidad y/o reconocimiento de edificaciones que recaigan sobre bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social que se encuentren ubicados en predios objeto de legalización urbanística; la afectación a vivienda familiar y la corrección de errores aritméticos. De igual forma, considera como acto sin cuantía, las escrituras de cancelación del gravamen hipotecario de créditos para vivienda y de constitución de patrimonio de familia definido por ley o voluntario.

• **Actos con cuantía:** Cuando la cuantía fuere igual o inferior a \$165.100 causarán la suma de \$19.600, y aquellas cuantías superiores a \$165.100, se les aplicará la tarifa del tres por 1.000.

• **Hojas utilizadas:** Independientemente si el acto carece o tiene cuantía, se causará la suma adicional de \$3.600 por cada hoja de la escritura pública utilizada por ambas caras; en cuya liquidación además está incluido el valor del papel notarial suministrado por el notario.

• **Protocolización:** Los derechos notariales se liquidarán dependiendo de si el acto tiene o carece de cuantía.

• **Copias auténticas:** Las copias auténticas que por ley deben expedir los notarios de los instrumentos y documentos que reposen en el protocolo, causarán una tarifa de \$3.600; suma que incluye el valor de la fotocopia y del papel de seguridad.



Foto: Metros Cúbicos

• **Copias simples:** Causarán únicamente el valor que corresponde a la fotocopia.

• **Certificados tomados de páginas web:** Si dentro del servicio notarial requerido por el usuario, éste solicita la impresión de certificados extraídos de páginas web de las entidades estatales, dicha impresión causará derechos por \$3.300.

• **Fiducia mercantil:** Cuando el negocio jurídico implique la transferencia de bienes, corresponderá a un acto con cuantía y se aplicará la tarifa de acto con cuantía. En cualquier caso, la cuantía será la del valor de los bienes transferidos, o de no expresarse, se tomará en cuenta el avalúo catastral o autoavalúo.

• **Fiducia en administración:** Cuando el mandato fiduciario tiene fines estrictamente de administración, la cuantía del acto será el señalado como remuneración del fiduciario. Empero, cuando tal remuneración corresponda a pagos periódicos y se exprese un plazo determinado o determinable, los derechos notariales se liquidarán sobre el valor de la remuneración durante la duración del contrato; y en caso que éste sea a término indefinido, y la remuneración se pacte en cuotas periódicas, los derechos se liquidarán sobre el valor de éstas a cinco años.

>>



<<

En otros casos, cuando en el contrato la remuneración del fiduciario sea indeterminada, la cuantía será la correspondiente al valor de los bienes.

- **Leasing:** Si las obligaciones constan de prestaciones periódicas de plazo determinable, los derechos se liquidarán según la cuantía de dichas prestaciones. Pero si el plazo fuere indeterminado, la base de liquidación será el monto de las prestaciones en 5 años.

De otro lado, cuando el beneficiario, usuario o tomador ejerza la opción de compra, la base de liquidación de los derechos será el saldo restante por pagar, el cual deberá señalarse en el contrato de leasing constituido.

- **Hipotecas abiertas con límite de cuantía:** Los derechos se liquidarán según la cuantía máxima fijada en la constitución.

- **Hipotecas sin límite de cuantía:** La constitución, ampliación, novación o subrogación se liquidarán según la constancia que presente el acreedor en la que fije el cupo o monto del crédito aprobado que garantiza la hipoteca, el cual deberá protocolizarse con la escritura pública. Sin embargo, si en la hipoteca se fija el valor del contrato de mutuo, éste será base para la liquidación de los derechos notariales.

- **Venta con hipoteca abierta sin límite de cuantía:** Los derechos notariales de la hipoteca se liquidarán según el precio de la venta, cuando en la escritura no se señale la parte del precio que se garantiza con la hipoteca.

- **Cancelación de hipotecas abiertas y cancelaciones parciales:** Los derechos notariales de la cancelación de hipotecas se liquidarán conforme el monto que se observó en su constitución. Y por su parte, los derechos de las cancelaciones parciales otorgadas a fin de liberar unidades de una propiedad horizontal, se liquidarán conforme el coeficiente del inmueble hipotecado.

- **Compraventa e hipoteca de vivienda de interés social:** Causarán derechos notariales a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa. De igual forma, a las copias con destino a la Oficina de Catastro, la Oficina de Instrumentos Públicos y la primera copia para el interesado, se les aplicará la mitad de la tarifa ordinaria.

- **Sistema especializado de financiación de vivienda:** Cuando se constituya o modifique una hipoteca para la adquisición de vivienda individual con crédito a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, los derechos se causarán al 70% de la tarifa ordinaria.

- **Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios en vivienda de interés social:** Cuando se constituya o modifique un gravamen hipotecario a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, los derechos se liquidarán al 40% de la tarifa ordinaria; mientras que para las subsidiables se aplicará la tarifa al 10%.

De otro lado, en referencia a los actos exentos, señala que, en los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de



Foto: Pérez Sillero Abogados

>>



<<

compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario para ahorradores, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna se causarán derechos notariales. Así como para los actos contentivos de la protocolización de la inversión del subsidio familiar de vivienda de interés social rural y/o afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de soluciones de vivienda de interés social rural nueva y mejorada.

Por último, aclara que para la determinación de la cuantía se deberá tener en cuenta que:

- Cuando la cuantía del acto o contrato determinada por las partes se inferior a la del avalúo catastral, al autoavalúo, o al valor de remate, los derechos se liquidarán con base en cualquiera de los anteriores que represente el mayor valor.
- Si las obligaciones emanadas de lo pactado consisten en prestaciones periódicas de plazo determinable según lo consagrado en la escritura, los derechos se liquidarán según la cuantía total de las prestaciones. En caso que el plazo fuere indeterminado, la base de la liquidación será el monto de las prestaciones en cinco años.
- En los casos en que se libere parte de lo comprendido en un gravamen hipotecario, se causarán derechos notariales proporcionales a lo liberado. Sin embargo, si no se pudiere establecer la proporción de lo liberado, los derechos serán liquidados sobre el total del gravamen hipotecario.

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

El Consejo de Estado recuerda que la participación en plusvalía se origina en el momento en que se profiere la autorización específica para el aprovechamiento del beneficio urbanístico. Sentencia 25000-23-37-000-2012-00173-01 de 2017. Consejo de Estado.

Decide la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 17 de septiembre de 2014, la cual se sustentó en los siguientes hechos:

✓ La demandante como vocera de un patrimonio autónomo, solicitó ante una Curaduría Urbana la expedición de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total sobre unos predios ubicados en el Distrito Capital.

✓ El día 29 de enero de 2008, la demandante presentó con pago las declaraciones de la participación en la plusvalía correspondiente a los predios, en la que liquidó la suma total de \$ 51.797.000.

✓ El 20 de febrero de 2008, la Curaduría Urbana expidió la licencia de construcción solicitada por la demandante, con fundamento en un decreto vigente al 2007, reglamentario de la correspondiente UPZ.



Foto: Idealista

>>



<<

✓ En el 2011 la Secretaria Distrital de Planeación de la Ciudad de Bogotá D.C., expidió una resolución por medio de la cual liquidó el efecto plusvalía para el englobe ubicado en los predios objeto de la licencia de construcción, y estableció el efecto plusvalía en la suma de \$757.234,45 por metro cuadrado. El 15 de septiembre de 2011, la demandante interpuso recurso de reposición contra la referida resolución, la cual fue confirmada por la Secretaria Distrital de Planeación en el 2012.

Por lo precedente, la demandante solicitó que se declarara la nulidad de las resoluciones expedidas por la Secretaria Distrital de Planeación, y a título de restablecimiento del derecho, se condenara al Distrito Capital de Bogotá a la devolución de los dineros pagados por concepto de plusvalía más los intereses comerciales causados.

Lo anterior lo manifestó en los siguientes cargos. En primer lugar, afirmó que el ente demandado desconoció lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios a nivel distrital, según los cuales, en el efecto plusvalía por cambio de uso y/o por mayor aprovechamiento del suelo, se debe tener en cuenta el potencial adicional de las edificaciones que resulta de la diferencia entre los aprovechamientos potenciales máximos permitidos antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía.



Foto: Economist & Jurist

Adicionalmente, destacó la violación del artículo 338 de la Constitución Política, que proscribe la aplicación retroactiva de los tributos, al considerar que en la ciudad de Bogotá la plusvalía sólo fue adoptada mediante un acuerdo expedido en diciembre del 2003, mientras que la acción urbanística se había concretado con un decreto de marzo de esa anualidad, siendo este el hecho generador según el artículo 80 de la Ley 388 de 1997. Resaltando que, para ésta, era claro que la resolución demandada liquidó el efecto plusvalía por un hecho generador surgido con anterioridad de la adopción del acuerdo de diciembre del 2003.

Aunado a lo anterior, expuso que conforme al artículo 6 de la resolución de 2004 que liquidó el efecto plusvalía en los inmuebles localizados en la UPZ, en el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno, efectuado bajo la vigencia de los decretos que reglamentan la UPZ, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada y declarada en el momento de la solicitud de la licencia de urbanismo y construcción, de conformidad con lo previsto en el decreto reglamentario de la participación emitido en el 2004.

Seguidamente, declaró que la demandada desconoció lo dispuesto por los artículos 8, 74, 80, 81 y 83 de la Ley 388 de 1997, por cuanto la licencia que autorizaba a construir sobre el englobe de terrenos, independientemente de quien la expidiera, si bien era una acción urbanística, no era una decisión administrativa, que es el hecho generador de la plusvalía. Por último, resaltó que el cálculo del efecto plusvalía fue realizado de manera particular para el englobe, contrario a lo dispuesto por el decreto de 2004 que reglamenta la participación referida.

Por su parte, la entidad demandada propuso como excepciones la falta de agotamiento del requisito de procedibilidad, la integración del litisconsorcio necesario y la ineptitud sustantiva de la demanda, oponiéndose a las pretensiones aduciendo que:

>>



<<

✓ Los actos administrativos demandados fueron fundados en la Ley 388 de 1997, el POT demás normas anteriores y vigentes al momento de la expedición de los actos acusados.

✓ La inconformidad de la actora no se presentó frente al acto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, sino respecto de los actos generales fundamento de los actos acusados, los cuales no fueron demandados.

✓ El hecho generador de la plusvalía no era por sí solo el Plan de Ordenamiento Territorial, sino que está determinado por la autorización específica que se adopta posteriormente, a destinar el inmueble a un uso más rentable o incrementar su aprovechamiento.

✓ El acuerdo de diciembre de 2003 solo adoptó como hechos generadores de la participación en plusvalía: i) el establecimiento o modificación del régimen, o la zonificación de usos del suelo; o, ii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o en ambos a la vez.

✓ La liquidación posterior del tributo, con fundamento en una autorización específica adoptada después de la aprobación del POT y de la regulación de la participación en plusvalía, no contradice el principio de irretroactividad tributaria.

✓ Con la expedición del POT en el año 2000, se constituyó la acción urbanística general con base en la cual se generó un mejor aprovechamiento en la zona donde están ubicados los predios objeto de englobe, lo cual se plasmó en la expedición del decreto distrital de 2003.

✓ El marco normativo aplicable al caso en concreto corresponde al acuerdo de diciembre de 2003, el Plan de Ordenamiento Territorial y los decretos distritales que reglamentan la participación en plusvalía.

✓ Respecto del predio englobado, el cálculo del beneficio normativo se realizó teniendo en cuenta el máximo potencial permitido en los dos escenarios normativos que arrojó la configuración del hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, como consecuencia del englobe.

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en sentencia del 17 de septiembre de 2014, negó las pretensiones de la demanda manifestando que los decretos que reglamentaron la UPZ, no son instrumentos independientes del POT, ya que las acciones urbanísticas allí contenidas tienen su origen en el mismo, y son normas que en su conjunto constituyen la ejecución de las políticas territoriales en Bogotá.

Seguidamente, indicó que el englobe de predios que generó la mayor edificabilidad y, por ende, la liquidación del efecto plusvalía, fueron producidos en vigencia de los decretos que reglamentan la UPZ y aquellos compilan el Plan de Ordenamiento Territorial.

En cuanto a la comparación normativa realizada por la Administración para determinar la liquidación del efecto plusvalía, el Tribunal señaló que esta fue realizada en debida forma, sin que se haya presentado una retroactividad del tributo, pues el hecho generador no deriva directamente del decreto expedido en marzo del 2003, teniendo en cuenta que es a partir del englobe de los inmuebles que el predio nuevo resultante adquiere la potencialidad de mayor edificabilidad.

Por otra parte, expresó que debido a que la licencia de construcción otorgada a la demandante fue expedida

>>



<<

el 20 de febrero de 2008, a la fecha, ya se había configurado la acción urbanística que hacía exigible la participación en el efecto plusvalía, como quiera que la solicitud de licencia se hizo respecto de los predios englobados, por lo que es a partir de ese hecho y de la expedición de la licencia de construcción que se materializó la exigibilidad de la plusvalía.

A su vez, indicó que, conforme a la normativa aplicable, el efecto plusvalía era exigible al momento de la expedición de la licencia de urbanización o construcción que autorizaba a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, por lo que los actos demandados no confunden los conceptos de nacimiento de la obligación tributaria y exigibilidad de esta.

Finalmente, precisó que la Secretaría Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía del englobe con base en el cálculo general para la respectiva zona económica homogénea, y no de manera individual y concreta, como lo señaló la demandante.



Foto:-GYP Administración

Conocido el fallo de primera instancia, la parte demandante apeló la decisión, sustentado que:

- ✓ Con fundamento en los artículos 74 y 80 de la Ley 388 de 1997, la acción urbanística está constituida por el POT y/o el instrumento que lo desarrolla y complementa.
- ✓ Al haberse concretado el englobe durante la vigencia del decreto de 2007 que actualizaba la reglamentación de la UPZ, la norma anterior a comparar debió ser el decreto de 2003.
- ✓ Está probado que entre el decreto de 2007 y el decreto de 2003 no hubo cambio normativo, como lo señaló el Distrito en la resolución que resolvió el recurso de reposición.
- ✓ Conforme con lo previsto por la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas están compuestas por las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas, y que, de éstas, sólo las decisiones administrativas constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía.
- ✓ La expresión “autorización específica” utilizada en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, no puede asimilarse a la licencia de construcción, que se limita a permitir una construcción dentro del marco normativo.
- ✓ Que el Tribunal en primera instancia, al señalar que solo a partir del englobe de los predios, el predio resultante de dicha operación adquirió la potencialidad de una mayor edificabilidad, está dando a entender que el englobe es el que autoriza el mayor potencial, lo que constituye una interpretación errónea de los artículos 74 y 80 de la Ley 388 de 1997, reproducido por el acuerdo de 2003 que estableció normas para la aplicación de la participación en plusvalía, ya que la potencialidad, esto es, la posibilidad de construir más metros cuadrados, la dispuso la UPZ.
- ✓ Que el cálculo de la plusvalía se realizó en forma individual, a diferencia de lo previsto en el decreto de 2004 que definió los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada.

>>



<<

✓ Que la última acción urbanística adelantada por el Distrito Capital, a través de los decretos de 2003 y 2007 que reglamentaron la UPZ, no incrementó el aprovechamiento del predio, por lo que no existe plusvalía.

Precisado lo anterior, la Sala indicó que le correspondía decidir sobre la legalidad de las resoluciones proferidas por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, mediante las cuales se liquidó el efecto plusvalía para el englobe de los predios y se determinó la participación en plusvalía de estos. Al respecto, señaló que era menester de la corporación establecer si el hecho generador que tuvo en cuenta la administración para liquidar la participación en la plusvalía a través de los actos demandados vulneró el principio de irretroactividad tributaria.

Precisado lo anterior, la sala procedió a analizar si el hecho generador del tributo se configura a partir de la norma urbanística que instrumenta el POT en la Ciudad de Bogotá D.C., como lo afirmó la actora, o desde la autorización específica, esto es, la licencia de construcción, como lo sustentaba la demandada.

En este punto, exaltó que el Consejo de Estado ha precisado en diferentes oportunidades que la participación en plusvalía se origina en el momento en que se profiere la autorización específica para el aprovechamiento del beneficio urbanístico.

A si las cosas, la Sala indicó:

✓ **Sobre el hecho generador de la participación en la plusvalía:**

Recordó que conforme lo establecido en el artículo 82 de la Constitución Política y el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, la plusvalía consiste en el incremento del valor de los inmuebles por causa de decisiones o acciones urbanísticas del orden territorial, respecto del cual, por mandato constitucional, tienen derecho a participar las entidades públicas.

Seguidamente, señaló que la Ley 388 de 1997 se encargó de regular la participación en la plusvalía y los elementos de esa obligación tributaria, entre ellos, el hecho generador, por lo que con base del artículo 74 ibidem, para que se produzca este último, se requiere de: i) un acto administrativo que ordene la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano, establezca o modifique el régimen o la zonificación de usos del suelo y/o autorice un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez (POT y las normas que lo adopten); y, ii) una autorización específica del aprovechamiento del uso del suelo o del área de edificación dispuesta en el POT y en los instrumentos que lo desarrollen.

De tal forma apuntó que el nacimiento de la obligación tributaria se concreta con la decisión de la administración de autorizar a determinado predio el aprovechamiento del beneficio urbanístico contemplado en el POT y las normas que lo instrumentan, por lo que, en el momento en que la norma alude a una autorización específica debe entenderse que el acto debe facultar para algo determinado, particular, concreto, delimitado y definido.

En tal sentido, la Sala advirtió que esa clase de autorización no es solo la contemplada en el POT y las normas que lo adoptan, pues tales actos administrativos establecen de manera general las zonas o subzonas que se beneficiarán con la acción urbanística, sino un acto subjetivo que plasme la autorización al particular para los efectos urbanísticos indicados.

Seguidamente, puntualizó que, en la determinación normativa del supuesto de hecho de la participación en la plusvalía, se estableció la autorización específica como una referencia temporal que permite determinar el

>>



<<

momento en que se perfecciona el hecho que da lugar al nacimiento de la obligación tributaria. De igual forma, señaló que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, facultó a los Concejos municipales y distritales para que mediante acuerdo establecieran las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Finalmente, advirtió que, en el Distrito Capital, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, se estableció que el hecho generador del tributo se configuraría con la autorización específica del aprovechamiento del uso del suelo o del área de edificación a determinado inmueble contemplado en el POT y las normas que lo instrumentan en esa jurisdicción.

✓ **Sobre el principio de irretroactividad tributaria:**

En este punto, la Sala se refirió al artículo 363 de la Constitución Política, por el cual se consagra el principio de la irretroactividad tributaria como una regla que prohíbe que las leyes tributarias se apliquen a hechos generadores ocurridos con anterioridad a su vigencia.

Expuesto lo anterior, la Sala precisó que, con base en el principio de irretroactividad, para la liquidación del efecto plusvalía en el Distrito Capital, el hecho generador debe presentarse después de la entrada en vigor del acuerdo de diciembre de 2003, por el cual se establecieron las normas para la aplicación de la participación en plusvalía.

Por otra parte, la corporación concluyó que los actos demandados determinaron como hecho generador de la plusvalía la expedición de la licencia de construcción, solicitada por la demandante. Al respecto, señaló que la licencia de construcción constituyó la autorización específica, toda vez que mediante esta decisión administrativa se concretó el aumento del potencial de edificación de los predios, como se señaló en los actos acusados, con fundamento en la normatividad aplicable y los respectivos estudios previos, en los cuales se concluyó que sí existía efecto plusvalía por mayor edificabilidad o incremento de aprovechamiento, aspectos que no fueron desvirtuados por la actora, quien se concentró en alegar la vulneración del principio de irretroactividad, partiendo de que el hecho generador era el decreto distrital de 2003 a través del cual se reglamentaron las UPZ.

Dicho la anterior, enunció que contrario a lo entendido por la demandante frente al artículo 7 de decreto de 2004 que reglamentó los lineamientos de la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía, el hecho generador que dio lugar a la expedición de los actos demandados se hizo exigible con la licencia de construcción del 20 de febrero de 2008, que autorizó de manera específica el mayor aprovechamiento del predio, como consecuencia del englobe, teniendo en cuenta que el efecto plusvalía está determinado por la potencialidad de edificabilidad del nuevo predio englobado y no por cada uno de los predios individuales.

Por lo precedente, la Sala consideró que el hecho de que la norma que instrumente el POT sea anterior a la adopción del tributo de la plusvalía en el Distrito Capital, no significaba que el gravamen se aplique retroactivamente, toda vez que la referencia al POT y a los instrumentos que lo desarrollan es necesaria e intrínseca a este gravamen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y no constituía la autorización específica de la administración necesaria para que se configurara el hecho generador.

Por las anteriores razones, la sala concluyó que la autorización específica se concretó con la licencia de construcción, que autorizó el englobe de los predios, lo que aparejó un aumento del potencial de edificación de estos, como se concluyó en los actos demandados.

Así las cosas, toda vez que para la corporación el hecho generador del tributo ocurrió con la expedición de la licencia de construcción del 20 de febrero de 2008, después de haberse proferido el acuerdo que

>>



<<

fijó las normas para la participación en plusvalía, los actos demandados no vulneraron el principio de irretroactividad tributaria y, por ende, se encontraban ajustados a derecho; por lo que, en consecuencia, confirmó la sentencia apelada.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público precisa las excepciones al incremento legal del impuesto predial unificado. Concepto 2-2017-036688 de 2017. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público atendió la consulta elevada por una ciudadana sobre la aplicación del límite del impuesto Predial Unificado en relación con los lotes en el sector rural.

En este sentido, dicha entidad se refirió en primera instancia a lo establecido por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, punto en el que indicó que una vez cumplidos los presupuestos de ley, esto es, que se lleve a cabo la formación o actualización catastral en los términos de la Ley 14 de 1983, el impuesto predial unificado a pagar no podrá exceder del doble del impuesto liquidado en el año inmediatamente anterior, razón por la cual la administración municipal está en la obligación de respetar las limitaciones consagradas en el artículo 6º referido.

Conforme lo precedente, aclaró que de la disposición normativa enunciada no se evidencia ninguna restricción en relación con las vigencias, por lo que si el valor resultante del impuesto (avalúo por tarifa) excede el doble del monto liquidado por el mismo concepto en más de una vigencia, el límite del impuesto deberá respetarse en cada una de ellas.

Seguidamente, señaló que la ley contempla unas excepciones a la aplicación de dicha limitación, por lo que no será aplicable para los i) predios que se incorporen por primera vez al catastro, ii) terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, y iii) predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se originan por la construcción o edificación en él realizada.

En tal sentido, expuso que, para dichas excepciones el total del impuesto a pagar por parte del contribuyente será el resultado de aplicar las tarifas establecidas a la nueva base gravable con ocasión de la formación o actualización catastral sin que aplique la limitación.

En esa medida, aclaró que las excepciones aplican para la generalidad de los predios que cumplan con las características o aspectos definidos en el ordenamiento normativo independientemente de su ubicación en el área rural, urbana o suburbana. Sin embargo, precisó que, para los predios ubicados en el sector rural, se debe tener en cuenta que tal limitación no aplica si los predios se incorporan por primera vez al catastro, y si el predio figuraba como lote no construido y el nuevo avalúo obedece a la construcción o edificación en él realizada.



Foto: Ruben Darío Correa

>>



<<

Finalmente, la entidad recordó que:

✓ Los conceptos de terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados hacen referencia al sector urbano y suburbano en los cuales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, se permita el proceso de urbanización.

✓ De acuerdo con el artículo 15 de la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

✓ El artículo 86 de la Resolución 070 de 2011 establece que, para fines catastrales y estadísticos, los lotes se clasificaran de acuerdo con su grado de desarrollo, así:

- **Lote urbanizable no urbanizado:** Corresponde a los predios no construidos que, estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- **Lote urbanizado no construido o edificado:** Se trata de predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- **Lote No Urbanizable:** Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbano.

► SABIAS QUÉ...

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio instó a la protección de los compradores de vivienda. Comunicado de Prensa del 26 de enero de 2017. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio instó a los alcaldes del país para que, junto con sus oficinas de planeación y los Curadores Urbanos, se comprometan a la revisión y supervisión de las construcciones en cada ciudad, con la finalidad de evitar la ilegalidad en las mismas y proteger a los compradores.

Por otra parte, indicó que el proyecto normativo que establece la reglamentación de las condiciones que deben cumplir los mecanismos que permitan amparar a los compradores de vivienda en el país, decreto reglamentario de la Ley de Vivienda Segura, actualmente se encuentra disponible en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio hasta el día 23 de febrero para consulta y comentarios ciudadanos. Al respecto, señaló que dicha regulación es fundamental en caso de que se presenten amenazas de ruina por defectos en la construcción, en el suelo, o en los materiales, con lo cual los propietarios podrán ser indemnizados. Reveló que conforme al proyecto de decreto:

✓ Los vendedores de viviendas nuevas ubicadas en proyectos de más de 2.000 metros cuadrados que tengan cinco o más unidades habitacionales deberán ofrecer mecanismos de amparo ante eventuales perjuicios patrimoniales.



Foto: Sergi Mateo

>>



<<

✓ El amparo deberá contar con una vigencia de 10 años a partir de la fecha de expedición de la certificación técnica de ocupación, y además será requisito para vender la casa por primera vez.

✓ Los enajenadores de vivienda podrán utilizar diversos mecanismos de amparo como: extender garantías bancarias, respaldar las construcciones con sus patrimonios a través de la constitución de fiducias en garantía, contratar pólizas de seguro, y adquirir otros productos financieros que cumplan con las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

✓ Los mecanismos de amparo deberán cumplir con condiciones mínimas de permanencia y liquidez, garantizando el pago dentro de los seis meses siguientes a la reclamación del propietario, y al menos cubriendo el valor comercial indexado al cual fue comprado el inmueble.

Seguidamente, señaló que las oficinas de planeación de todas las ciudades deben estar dispuestas a atender a cualquier ciudadano que se acerque preguntando por la legalidad de un proyecto de vivienda

Por último, anunció que la Cartera de Vivienda firmó un convenio con ONU Hábitat, para llevar a cabo un plan piloto que permita fortalecer los mecanismos de control urbano en Cartagena, siendo esta una garantía adicional, con la finalidad de que la ciudad reciba asesoría en políticas urbanas y se evite que más colombianos sigan siendo estafados.

► INFORMACIÓN JURÍDICA REGIONAL BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

Alcaldía Mayor de Bogotá - Decreto 058 de 2018 *"Por medio del cual se ordena la racionalización, simplificación, automatización y virtualización de los trámites vinculados de la cadena de Urbanismo y Construcción en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones"*.

El Acto administrativo ordena la racionalización, simplificación, automatización y virtualización de los trámites administrativos vinculados a la cadena de Urbanismo y Construcción, en la que intervienen dieciséis (16) entidades distritales, así como los plazos para que las entidades Distritales virtualicen dichos trámites a través de la plataforma web SuperCADE Virtual Ventanilla Única de la Construcción.

Se busca virtualizar, racionalizar, automatizar y simplificar alrededor de 56 trámites de la cadena de urbanismo y construcción en Bogotá.

Cada una de las entidades deberá virtualizar – como mínimo - los siguientes servicios al ciudadano:

✓ **Radicación virtual:** A través de la Ventanilla Única de la Construcción, las entidades deben permitir la radicación de los documentos en el sistema de información correspondiente de cada entidad, quedando la solicitud incorporada, para ser atendida dentro de la entidad en los términos consignados por la Ley.

✓ **Agendamiento de citas:** Las entidades Distritales deberán hacer uso del sistema de Agendamiento dispuesto en el aplicativo web Ventanilla Única de la Construcción, definiendo los horarios de atención correspondientes a los días de la semana y horas.

✓ **Estado del trámite:** Desde la Ventanilla Única de la Construcción se debe tener acceso a la consulta del estado del trámite dentro del sistema de Información de la entidad, mediante la consulta de servicios web desarrollados para tal fin.

>>



<<

✓ **Notificación:** Desde el aplicativo web de la ventanilla única de la construcción se podrán realizar las notificaciones derivadas de la solicitud del trámite, incluyendo los medios aplicables de respuesta a los mismos y la información de la contestación definitiva a la solicitud.

El proceso de racionalización, simplificación, automatización y virtualización se llevará a cabo en tres grupos de entidades.

- El primer grupo tendrá un plazo hasta el primer semestre de 2018 para cumplir con las disposiciones consagradas en el Decreto.
- El segundo grupo tendrá un plazo hasta el segundo semestre de 2018 para cumplir con las disposiciones consagradas en el Decreto.
- El tercer grupo tendrá un plazo hasta el primer semestre de 2019 para cumplir con las disposiciones consagradas en el Decreto.

Grupo entidades A

- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
- Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.
- Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP.
- Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
- Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT.

Grupo entidades B

- Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - EAB-ESP.
- Secretaría Distrital de Hacienda – SDH.
- Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD.
- Secretaría Distrital de Planeación – SDP.
- Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
- Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.
- Departamento Administrativo Distrital de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

Grupo entidades C

- Jardín Botánico de Bogotá – JBB.
- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC.
- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU.
- Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá –ETB SA ESP.

La virtualización se realizará en seis fases específicas (diagnóstico operativo de cada entidad, interoperabilidad de la información, interacción con el ciudadano, desarrollo transaccional del trámite, mecanismos de coordinación, seguimiento, evaluación y ajuste) garantizándose la equivalencia funcional de los procesos físicos para llevarlos a ser procesos electrónicos, procedimiento determinado en la Ley 527 desde 1999.

Por otro lado, el Decreto obliga a las entidades distritales a reglamentar los trámites no reglados, buscando seguridad jurídica en los trámites de la cadena de urbanismo y construcción.