

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Doctor

Maycon Yesid Peralta Roldán

Tesorero General

Alcaldía Municipal de Soacha

Calle 13 # 7 - 30

Soacha - Cundinamarca

Radicado: 2-2017-013469

Bogotá D.C., 8 de mayo de 2017 09:57

Radicado entrada 1-2017-027130

No. Expediente 7383/2017/RCO

Asunto : Oficio No. 1-2017-027130 del 12 de abril de 2017

Tema : Impuesto Predial Unificado

Subtema : Zonas de cesión

Respetado Doctor Peralta:

Mediante escrito radicado en este Ministerio con número 1-2017-027130 del 12 de abril de 2017 efectúa usted una serie de consultas en relación con las zonas de cesión, para efectos del impuesto predial unificado.

Sea lo primero anotar que si bien dentro de las funciones asignadas a esta Dirección por el Decreto 4712 de 2008, se encuentra la de prestar asesoría a las entidades territoriales, ésta no se extiende a la solución directa de casos específicos. De tal manera, atenderemos su solicitud en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta será general, no tendrá efectos obligatorios ni vinculantes, y no comprometerá la responsabilidad de este Ministerio.

A pesar de no ser un tema de competencia de este Despacho, y con el único propósito de brindarle elementos de juicio para la resolución de su caso concreto, a continuación efectuamos un pequeño análisis sobre el momento en que se entienden incorporadas las áreas públicas producto de los procesos de urbanización y construcción, para efectos de poder considerarlos bienes de propiedad de los municipios.

En primer lugar debemos remitirnos al contenido del artículo 117 de la ley 388 de 1997 que adicionó el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente párrafo:

“Párrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas

Continuación oficio

objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.”

En el mismo sentido encontramos también los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, que al reglamentar las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reiteran la obligación de los urbanizadores en los siguientes términos:

“Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

(Decreto 1469 de 2010, art. 58)”

“Artículo 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

Continuación oficio

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

(Decreto 1469 de 2010, art. 59)”

De acuerdo con la normatividad transcrita se infiere que:

- i) el espacio público objeto de la cesión, se incorpora con el sólo procedimiento de inscripción de la escritura pública de constitución de la urbanización;
- ii) la escritura debe otorgarse y registrarse previo a la iniciación de ventas del proyecto, y
- iii) la entidad municipal o distrital debe efectuar diligencia de inspección en la que se efectúe la entrega material del bien
- iv) el incumplimiento de las obligaciones de cesión puede generar consecuencias para el urbanizador tanto a nivel contractual como sancionatorio.

De acuerdo con lo anterior, y en los términos del reglamento consideramos que a partir del año en que, a primero de enero, la zona cedida se encuentre incorporada al espacio público, de acuerdo con la inscripción en el registro antes mencionada, el predio pasa a ser propiedad del

Continuación oficio

municipio y en tales condiciones estará excluido del impuesto de acuerdo con el artículo 170 del Decreto Ley 1333 de 1986.

Ahora bien, si se trata de predios que han sido destinados al uso público pero que aún son de propiedad de una persona natural o jurídica o sociedad de hecho, consideramos que no podría aplicarse la exclusión mencionada, pues en los términos del artículo 674 del Código Civil los bienes públicos son aquellos cuyo dominio pertenece a la república.

Finalmente, y en atención a la multiplicidad de consultas que recibimos de su parte, nos permitimos recordarle de manera respetuosa que la función de esta Dirección no puede implicar una labor de coadministración con la entidad territorial, por lo que sugerimos respetuosamente que los funcionarios de la entidad territorial efectúen jornadas de estudio y análisis de los casos de manera autónoma.

Cordialmente

Luis Fernando Villota Quiñones

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial

Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Andrea Pulido Sánchez

Firmado digitalmente por:LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co