

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ

ORIGEN: Sd:168 - DESPACHO DEL DIRECTOR JURÍDICO/PAZOS GALIN

SECRETARÍA DE HACIENDA DESTINO: SUBDIRECCIÓN JURÍDICO TRIBUTARIA/GUZMAN LOZANO S

ASUNTO: CONCEPTO ADQUISICION DE BIENES DEL BARRIO MARIA P/

OBS:

Bogotá, D. C.

Doctor
SAÚL CAMILO GUZMÁN LOZANO
 Subdirector Jurídico Tributario
 Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá
 Secretaría Distrital de Hacienda
 Bogotá, D.C.

CONCEPTO

Referencia	2019IE15395
Descriptor general	Tributario
Descriptores especiales	Aplicación del Decreto Distrital 211 de 2018, adquisición de bienes inmuebles del Barrio María Paz.
Problema jurídico	<i>¿El término de vigencia del Decreto Distrital 211 de 2018 comprende la posibilidad de compensar impuestos futuros aún no causados?</i>
Fuentes formales	Artículo 6 del Decreto Distrital 211 de 2018, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículo 15 del Decreto Distrital 352 de 2002

IDENTIFICACIÓN DE LA CONSULTA

El petionario manifiesta en la consulta lo siguiente: El Decreto Distrital 211 de 2018 dispuso que la Caja de Vivienda Popular podrá adquirir a través de compraventa los bienes inmuebles ubicados en el Barrio María Paz de la Localidad de Kennedy, de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá – CORABASTOS S.A., que sean susceptibles de ser titularizados mediante los procedimientos establecidos en la Ley 1001 de 2005.

Para ello, en el artículo 4 del mismo Decreto se señaló que: *“(…) podrá compensarse el valor del precio de los inmuebles objeto de adquisición, a favor de la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A., con el monto de las obligaciones a cargo de ésta por concepto de impuestos distritales que incluyen el capital, sanciones e intereses a favor del Distrito Capital”, con fundamento en que, de conformidad con el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993, “Corresponde a la Administración Tributaria la gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales.”*

Adicionalmente, mediante el artículo 6 del Decreto en mención, se determinó que las disposiciones y facultades en él conferidas tendrán una vigencia de tres (3) años, así:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

“El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y las disposiciones y facultades en él conferidas tendrán una vigencia de tres (3) años.”.

De igual manera, se expone que en efecto existen obligaciones tributarias a favor del Distrito Capital y en contra de CORABASTOS S.A., consignadas en títulos ejecutivos constituidos para llevar a cabo dicha compensación, razón por la cual se cumplen los requisitos del artículo 1716 del Código Civil, que establece: *“Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras.”.*

Para concluir, el consultante manifiesta que el término de tres (3) años contenido en el artículo 6 del Decreto 211 de 2018, lo entiende referido al cumplimiento de lo reglamentado en el artículo 4 del mismo Decreto, en la medida en que el mismo está orientado al mantenimiento de las facultades conferidas por él, sin que por ello se entienda que dicho término se refiere a la posibilidad de compensar impuestos futuros aún no causados.

Por lo anterior pregunta:

- 1- *¿Se entiende que el término de tres (3) años comprende la posibilidad de compensar impuestos futuros aún no causados?*
- 2- *¿El término de tres años es para adelantar el proceso descrito en dicho Decreto, o esos tres años se pueden entender como el tiempo por el cual se pueden hacer sucesivas fases de titularización de los bienes inmuebles ubicados en el Barrio María Paz de la Localidad de Kennedy de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá – CORABASTOS S.A.?*
- 3- *¿Para realizar un nuevo proceso de titularización de bienes inmuebles ubicados en el Barrio mencionado, de propiedad de la misma Corporación, es necesario expedir un nuevo decreto o con el Decreto citado es posible adelantarlos dejando de presente que se debe esperar entonces a que se generen las deudas susceptibles de compensación?*

CONSIDERACIONES

El artículo 6 del Decreto Distrital 211 de 2018¹ señala: *“El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y las disposiciones y facultades en él conferidas tendrán una vigencia de tres (3) años.”* (subrayas fuera del texto)

La norma mencionada estableció el término de tres (3) años, para que la Caja de la Vivienda Popular adquiriera a través de compraventa, los bienes inmuebles ubicados

¹ *“Por medio del cual el Distrito Capital de Bogotá dispone la adquisición del derecho real de dominio de algunos bienes inmuebles ubicados en el Barrio María Paz de la Localidad de Kennedy de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá - CORABASTOS S.A.”*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

en el Barrio María Paz de la Localidad de Kennedy de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A., observando el procedimiento y los requisitos señalados en la Ley 1001 de 2005² y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

De esta manera, y en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto 211 de 2018, dentro del término de tres (3) años se deben ejercer todas las facultades en él conferidas, incluyendo el trámite total para realizar la compensación prevista por el artículo 4, que consiste en que como forma de pago, se compense el precio de los inmuebles objeto de adquisición, a favor de la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A., con el monto de las obligaciones a cargo de ésta por concepto de impuestos distritales que incluyen el capital, sanciones e intereses, a favor del Distrito Capital.

Para dicho trámite, la Caja de la Vivienda Popular debe elaborar el listado final y definitivo de los inmuebles que pretende adquirir con su correspondiente valor de adquisición, el cual remitirá a la Secretaría Distrital de Hacienda, quien debe certificar el estado de cuenta donde conste la deuda que tiene la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A. por los citados predios, por concepto de los impuestos distritales, para determinar luego el monto de los impuestos susceptibles de ser compensados.

Al respecto, es necesario además que, la Secretaría Distrital de Hacienda realice la proyección del estado de cuenta de las obligaciones, hasta el momento o fecha estimada en la que se suscribirá el instrumento público de transferencia de dominio, según lo indique la Caja de la Vivienda Popular.

De manera que, el instrumento público que legalice la transferencia de dominio de los inmuebles aquí aludidos, se debe suscribir dentro del mismo término de los tres (3) años, toda vez que es el que prescribió la norma para realizar la totalidad del procedimiento y la compensación de los impuestos adeudados se debe realizar hasta la fecha de la titularización de éstos.

Para mayor claridad sobre la fecha en que se podrá hacer uso de las facultades otorgadas, tenemos que el Decreto Distrital 211 de 2018 fue expedido el 5 de abril de 2018 y la fecha de entrada en vigencia fue el 12 de abril de 2018, lo que significa que los tres (3) años vencen el 12 de abril de 2021.

Así que las facultades otorgadas por el decreto consisten en adelantar el procedimiento que logre de una parte, formalizar la propiedad a favor de las personas que ocupan los inmuebles del Barrio María Paz, realizando los pasos necesarios para

² "Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones."

Carrera 30 No 25-90
Código Postal 111311
PBX: (571) 336 5000
Información: Línea 195
www.haciendabogota.gov.co
contactanos@shd.gov.co
Nit. 899.999.061-9
Bogotá, Distrito Capital - Colombia



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS₃



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

la titularización de todos los bienes y de otra, compensar la deuda tributaria que presenta CORABASTOS S.A. por los mismos predios, todo lo cual debe hacerse antes del 12 de abril de 2021.

Como se indicó anteriormente, para efectuar la compensación, es necesario que la Secretaría Distrital de Hacienda además de certificar la deuda que presenta la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A. y determinar el monto de los impuestos susceptibles de ser compensados, debe realizar la proyección del estado de cuenta de las obligaciones, hasta la fecha en la que se suscribirá el instrumento público de transferencia de dominio.

De conformidad con el artículo 15 del Decreto Distrital 352 de 2002³: *“El impuesto predial unificado se causa el 1° de enero del respectivo año gravable”.*

Según el artículo 4 del Decreto Distrital 211 de 2018 la compensación de los impuestos adeudados puede ocurrir hasta la fecha en que se suscriba el título.

Lo anterior significa que, si los títulos se firman en el año 2019, los impuestos que se pueden compensar son los debidos hasta la vigencia 2019, ocurre igual con el año 2020.

Ahora, si los títulos se suscriben en el año 2021 que, por disposición de la norma, debe hacerse antes del 12 de abril, los impuestos que se pueden compensar son los debidos hasta la vigencia 2021.

Así los hechos, el término referido en el Decreto no está dirigido a compensar impuestos futuros aún no causados, si se tiene en cuenta que, los impuestos que se compensan son todos los causados hasta el año en que se realice la titulación.

En todo caso, los impuestos futuros (debidos a partir de la siguiente vigencia en que se suscriba el título), quedan a cargo de cada propietario.

Téngase en cuenta, que el decreto en análisis busca solucionar la situación que existe actualmente, al pretender de una parte, formalizar la propiedad a favor de los actuales ocupantes del Barrio María Paz y de otra, a través de la compensación, terminar la deuda tributaria que presenta CORABASTOS S.A., por dichos predios.

De manera que, se da cumplimiento al artículo 1716 del Código Civil el cual señala que: *“Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras”.*

³ *“Por el cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria vigente, incluyendo las modificaciones generadas por la aplicación de nuevas normas nacionales que se deban aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital”.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Nótese que la mencionada norma establece como único requisito para la compensación, que las partes sean recíprocamente deudoras, sin determinar un valor, o un porcentaje específico.

Por lo tanto, las obligaciones tributarias que tenga CORABASTOS S.A. con el Distrito Capital, en especial el impuesto predial que se causa cada año es una deuda a favor, valor que se puede compensar con el precio de los inmuebles objeto de adquisición.

De otra parte, en relación con la consulta relacionada con la posibilidad de expedir un nuevo decreto para realizar nuevo proceso de titularización de bienes inmuebles ubicados en el barrio mencionado, se considera que no es necesario, toda vez que el término legal previsto en el Decreto 211 de 2018 está vigente, y dentro de él debe aplicarse y adelantarse todo el procedimiento dirigido a la titularización de los referidos inmuebles.

CONCLUSIONES

Bajo las anteriores consideraciones, se procede a responder las inquietudes presentadas por el solicitante, de la siguiente manera:

1- ¿Se entiende que el término de tres (3) años comprende la posibilidad de compensar impuestos futuros aún no causados?

El artículo 6 del Decreto Distrital 211 de 2018 otorga el término de tres (3) años para que la Caja de la Vivienda Popular y la Secretaría Distrital de Hacienda adelanten el procedimiento para la formalización de la propiedad a favor de las personas que ocupan los inmuebles del Barrio María Paz, de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá CORABASTOS S.A., determinando mediante el artículo 4 de la misma norma, que como forma de pago se podrá compensar la deuda tributaria que presenta CORABASTOS S.A. por los mismos predios.

De acuerdo con lo anterior, las acciones previstas por el referido Decreto para llevar a cabo este procedimiento, se deben realizar hasta antes del 12 de abril de 2021, por lo que la compensación de los impuestos adeudados puede ocurrir hasta la fecha en que se suscriban los títulos correspondientes.

Así los hechos, sólo es posible compensar impuestos causados hasta el momento en que se realice la titulación, de manera que, no resulta procedente compensar impuestos futuros aún no causados para esa fecha.

2- ¿El término de tres años es para adelantar el proceso descrito en dicho decreto, o esos tres años se pueden entender como el tiempo por el cual se pueden hacer sucesivas fases de titularización de los bienes inmuebles

Carrera 30 No 25-90
Código Postal 111311
PBX. (571) 338 5000
Información: Línea 195
www.haciendabogota.gov.co
contactanos@shd.gov.co
Nit. 899.999.061-9
Bogotá, Distrito Capital – Colombia



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS₅

ubicados en el Barrio María Paz de la Localidad de Kennedy de propiedad de la Corporación de Abastos de Bogotá – CORABASTOS S.A.?

Durante la vigencia del Decreto Distrital 211 de 2018 se debe adelantar en su integridad el proceso descrito en él con el fin de legalizar la transferencia de dominio de los inmuebles aquí aludidos.

3- ¿Para realizar un nuevo proceso de titularización de bienes inmuebles ubicados en el barrio mencionado, de propiedad de la misma corporación, es necesario expedir un nuevo decreto o con el decreto citado es posible adelantarle dejando de presente que se debe esperar entonces a que se generen las deudas susceptibles de compensación?

Teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 211 de 2018 busca, de una parte, formalizar la propiedad a favor de los actuales ocupantes del Barrio María Paz, y de otra, a través de la compensación, terminar la deuda tributaria que presenta CORABASTOS S.A., por dichos predios, se considera que no es conveniente esperar a que se generen nuevas deudas susceptibles de compensación.

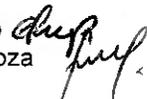
Por lo tanto, no es necesario expedir un nuevo decreto para realizar un nuevo proceso de titularización de bienes inmuebles, en razón a que se está dentro del término legal previsto en el Decreto 211 de 2018 para aplicar y adelantar todo el procedimiento dirigido a la titularización de los referidos inmuebles.

En procura de impulsar la política de mejoramiento continuo en el procedimiento de Asesoría Jurídica, solicito verifique si el concepto emitido contribuyó a resolver de fondo el problema jurídico planteado.

De no ser así, por favor informe de manera a la Dirección Jurídica.



LEONARDO ARTURO PAZOS GALINDO
Director Jurídico
lpazos@shd.gov.co

Revisó: Clara Lucia Morales Posso 
Proyectó: Fanny Fernández Mendoza 