

MEMORANDO DE 2016

SECRETARÍA DE HACIENDA

Memorando Concepto Número 1231

Fecha: 4 de marzo de 2016

PARA: Funcionarios Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá-DIB

DE: Subdirector Jurídico Tributaria

ASUNTO: Tema: Delineación Urbana
Subtema: Concepto revalidación de licencias de construcción

De acuerdo con el artículo 31 del Decreto Distrital 601 de 2014, compete a este Despacho interpretar de manera general y abstracta la aplicación de las normas tributarias distritales, manteniendo la unidad doctrinal de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

CONSULTA

Solicitan las Oficinas de Liquidación y Fiscalización de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, expedir un concepto relacionado con la obligación de declarar el impuesto de delineación urbana cuando culmina el término de vigencia de una licencia de construcción, incluida su prórroga y se tramita una revalidación.

RESPUESTA

Al respecto tenemos que acudir en primer lugar, a las normas urbanísticas para definir con claridad, en qué consiste la revalidación de una licencia de construcción y los efectos que conlleva. En segundo lugar, señalar la normativa relacionada con el impuesto de delineación urbana y cómo se da cumplimiento a las obligaciones tributarias cuando ocurre dicha revalidación.

El Decreto 1469 de 2010, reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, la función pública que desempeñan los curadores urbanos, entre otras.

El artículo 7º del mencionado decreto, define la licencia de construcción como la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los planes especiales de manejo y protección de bienes

de interés cultural y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Las modalidades de la licencia de construcción son las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de éste, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

Con relación a los efectos de la licencia de construcción, el artículo 36 ibídem señala que su otorgamiento determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la licencia.

Ahora bien, las licencias de construcción tienen una vigencia determinada en el tiempo, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 ibídem, al establecer:

“Artículo 47. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos

administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios”.

En cuanto a la revalidación de las licencias de construcción, el artículo 49 del Decreto 1469 de 2010, señala:

“Artículo 49. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida ésta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización

o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.

2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.”

En este punto es necesario aclarar que los efectos de la prórroga de una licencia son diferentes a los de la revalidación de la licencia de construcción. Veamos.

La prórroga es la solicitud que recae sobre las licencias y que debe ser formulada dentro de los treinta (30) días calendarios previos al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga opera solamente dentro del período de vigencia de la licencia.

Por su parte, **la revalidación** es un proceso por medio del cual expirada la vigencia de una licencia, la autoridad competente queda facultada para aprobar otra licencia. Lo anterior con el fin que se concluyan las obras que se iniciaron en virtud de la licencia vencida.

Esta solicitud de revalidación será procedente siempre que el solicitante no deje transcurrir un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia.

La norma establece que el inmueble sobre el cual se solicite la revalidación debe encontrarse en alguna de las situaciones mencionadas en el artículo 49 transcrito, es decir, que las obras que se hicieron tengan como mínimo un 50% de adelantadas.

La solicitud de revalidación se resuelve con base en las normas con las que se expidió la licencia inicial, así como con el mismo término de vigencia para su ejecución.

Entonces la prórroga es extensión de la vigencia de la licencia mientras que la revalidación, implica **la expedición de una nueva licencia**, con el objeto único de terminar la obra inconclusa.

El tema queda totalmente resuelto en la sentencia No. 22779 del 19-11-2012, Magistrado Ponente Jaime Orlando Santofimio, en la cual el Consejo de Estado precisa la provisionalidad de las licencias que se traduce en que son otorgadas por un lapso determinado que al expirar puede ser revalidado, esto es, volver a otorgar validez, a través de una nueva licencia.

Pasemos ahora a señalar la normativa vigente relativa al impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital de Bogotá.

El Acuerdo 352 de 2008, por medio del cual se adoptaron medidas de optimización tributaria en los impuestos de vehículos automotores, delineación urbana, predial unificado y plusvalía en el Distrito Capital, en el capítulo II señaló todos los elementos de la obligación tributaria relativos al impuesto de delineación urbana, a saber:

“ARTÍCULO 2. Hecho generador. El hecho generador del impuesto de delineación urbana lo constituye la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido y notificado licencia de construcción y sus modificaciones, en sus modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento de nuevos edificios, en el Distrito Capital de Bogotá, previstas en el artículo 7 del Decreto Nacional 564 de 2006, o en el que haga sus veces.

Así mismo, constituye hecho generador el acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de que trata el artículo 57 del Decreto Nacional 1600 de 2005 modificado por el artículo 57 del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTÍCULO 3. Sujeto activo. El sujeto activo del impuesto de delineación urbana es el Distrito Capital de Bogotá, y en él radican las potestades tributarias de administración, control, fiscalización, liquidación, discusión, recaudo, devolución y cobro.

ARTÍCULO 4. Sujeto pasivo. Son sujetos pasivos del impuesto de delineación urbana los titulares de las licencias de construcción, en los términos del artículo 16 del Decreto Nacional 564 de 2006 y las normas que lo modifiquen.

ARTÍCULO 5. Base gravable. La base gravable para la liquidación del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital es el monto total del presupuesto de obra o construcción.

Se entiende por “monto total del presupuesto de obra o construcción” el valor ejecutado de la obra, es decir, aquel que resulte al realizar la construc-

ción, ampliación, modificación o adecuación de obras o construcciones, dentro del término de la vigencia de la licencia incluida su prórroga.

En el caso de reconocimiento de construcciones en el Distrito Capital, la base gravable será el resultado de multiplicar el valor de los metros construidos por el valor del metro cuadrado que fije la entidad distrital de planeación, para el respectivo período objeto del acto de reconocimiento.

ARTÍCULO 6. Tarifa. La tarifa del Impuesto de Delineación Urbana es del 3%, salvo el causado sobre el pago realizado a título de anticipo a que se refiere el artículo 7º del presente Acuerdo, el cual se liquidará a la tarifa del 2.6%.

Para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de soluciones exclusivamente habitacionales desarrolladas en los estratos 1 y 2, la tarifa aplicable es del 1% y para los demás actos de reconocimiento la tarifa es del 2.6%.

ARTÍCULO 7. Anticipo del impuesto. Para la expedición de la licencia los contribuyentes del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital de Bogotá, deberán efectuar un primer pago a título de anticipo equivalente al **2.6% del monto total de presupuesto de obra o construcción.**

El recaudo del anticipo se realizará a través del mecanismo de retención en la fuente para lo cual el contribuyente será autoretenedor del impuesto. Para efectos del control de la retención en la fuente, será aplicable en lo pertinente las normas específicas adoptadas por el Distrito Capital y las generales del sistema de retención del impuesto sobre la renta y complementarios. Para este efecto, la Dirección Distrital de Impuestos prescribirá el formulario de declaración de retención.

Parágrafo. El cálculo del pago inicial del impuesto se determinará con base en los precios mínimos de costo por metro cuadrado y por estrato que fije la entidad distrital de planeación para cada año.

ARTÍCULO 8. Declaración y pago del impuesto. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital de Bogotá, deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme a la base gravable establecida en el artículo 5 del presente Acuerdo.

El mayor valor resultante de la diferencia entre el valor ejecutado de la obra y el presupuesto de obra, base del anticipo, de ser positivo se liquidará a la tarifa del 3%. Esta diferencia se calculará en unidades de valor constante indexadas con el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), certificado por el DANE, conforme a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Distrital.

Cuando se trate de reconocimiento de construcción, la declaración deberá presentarse en la fecha de la respectiva solicitud, debiendo acreditarse ante el Curador la presentación y pago del impuesto.

Parágrafo 1º. La declaración y pago del impuesto de delineación urbana, se realizará en el formulario que para tal efecto prescriba la Dirección Distrital de Impuestos.

Parágrafo 2º. La declaración del impuesto de delineación urbana se tendrá por no presentada cuando no contenga la constancia de pago del total de los valores correspondientes a impuestos, sanciones e intereses por mora que se hubieren causado al momento de la presentación de la declaración, descontado el anticipo.”

Para concluir la armonización de las normas urbanísticas y las tributarias relacionadas con la expedición de licencias de construcción de obras y el impuesto de delineación urbana, se puede señalar de manera clara y precisa que la revalidación es un proceso por medio del cual expirada la vigencia de una licencia y su prórroga si la hubiere, la autoridad competente queda facultada para aprobar otra licencia con el fin que se concluyan las obras que se iniciaron en virtud de la licencia vencida. Esta solicitud de revalidación será procedente siempre que el solicitante no deje transcurrir un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia.

Ahora bien, a partir de la expedición del Acuerdo 352 de 2008, el hecho generador del impuesto de delineación urbana está constituido por la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya otorgado licencia de construcción y en el caso de la revalidación, se concederá una nueva licencia para continuar la ejecución de las mismas hasta su finalización.

Lo anterior significa que en el caso de la revalidación de una licencia de construcción, acontece una nueva situación que genera el pago de un anticipo y la presentación de la declaración y el pago del impuesto de delineación urbana que corresponde.

De suerte que en estos casos nos encontramos frente a una licencia de construcción inicial en virtud de la

cual se cancela un anticipo equivalente al 2.6 % del monto total del presupuesto de obra o construcción cuyo término expira sin que se haya finalizado la obra licenciada, situación que conlleva la presentación de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana al configurarse la causal “vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga” establecida en el artículo 8º del Acuerdo 352 de 2008.

Lo mismo ocurre frente a la revalidación de la licencia de construcción, por cuanto se habrá de cancelar un anticipo de 2.6% pero referido al remanente de la construcción que no fue ejecutada bajo la vigencia de la licencia inicial, incluida la prórroga y la presentación de otra declaración tributaria y el pago correspondiente del impuesto, al configurarse nuevamente el vencimiento del término de la licencia de revalidación, en los mismos términos del artículo 8º del Acuerdo 352 de 2008.

Nótese que la base gravable está constituida por el monto total del presupuesto de obra o construcción, es decir, el valor ejecutado de la obra que resulte al realizar la construcción, ampliación, modificación o adecuación, dentro del término de la vigencia de la licencia incluida su prórroga.

Pero en el caso de la revalidación de la licencia inicial y para efectos del pago del anticipo correspondiente, la base gravable será el valor correspondiente al remanente de la construcción que no fue ejecutada bajo la vigencia de la licencia inicial, incluida la prórroga.

Por último, frente a la vigencia de los conceptos expedidos por la Subdirección Jurídico Tributaria, es pertinente manifestar que los mismos rigen hacia el futuro a partir de su publicación en el Registro Distrital. Para el efecto, consultar el Concepto No. 1230 del 15 de febrero de 2016.

Cordialmente,

SAÚL CAMILO GUZMÁN LOZANO