

Señores:

DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA
E. S. M.

PETICIONARIOS:

- Alianza Fiduciaria S.A. - NIT. 860.531.315-3 en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real con NIT. 830.053.812-2
- Constructora Bolívar Cali S.A - NIT. 860.037.900-4, en calidad de propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445099

RADICACIÓN: 202441310410035841

TIPO DE TRÁMITE: Subsanción solicitud de devolución de saldos a favor por pago en exceso o no debido, por concepto de impuesto predial y cobros conexos, para las vigencias 2010 a 2022 sobre los bienes inmuebles: J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096 y J09140050000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445099. Así mismo, respecto del pago en exceso o no debido, por concepto de efecto plusvalía, frente al inmueble J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096.

FUNDAMENTO LEGAL DE LA SOLICITUD: Artículo 850 del Estatuto Tributario, en armonía con los artículos 10, 11 y 16 del Decreto 2277 de 2012 *"Por el cual se reglamenta parcialmente el procedimiento de gestión de las devoluciones y compensaciones y se dictan otras disposiciones"*

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del **FIDEICOMISO SANTA MÓNICA REAL**, con NIT. 830.053.812-2, y de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A.**, con NIT. 860.037.900-4, propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445099, condición que se acredita con los memoriales poder y certificados de existencia y representación legal adjuntos, con fundamento en lo previsto en el artículo 850 del Estatuto Tributario, en armonía con los artículos 10, 11 y 16 del Decreto 2277 de 2012 *"Por el cual se reglamenta parcialmente el procedimiento de gestión de las*

devoluciones y compensaciones y se dictan otras disposiciones", comedidamente comparezco ante ustedes, con el fin de iniciar el trámite de la devolución de saldos a favor por pago en exceso o no debido, por concepto de impuesto predial y cobros conexos, para las vigencias 2010 a 2022 sobre los bienes inmuebles: J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096 y J09140050000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445099. Así mismo, con el fin de reclamar el pago en exceso o no debido, por concepto de efecto plusvalía, frente al inmueble J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096. Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos y pretensiones:

I. OPORTUNIDAD

La Resolución No. 4131.041.21.1.1100 del Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía de Santiago de Cali, emitida el 11 de septiembre de 2024 y notificada el 13 del mismo mes, otorgó el plazo de un mes para subsanar la presente solicitud, según lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 216 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0139 del 28 de febrero de 2012. Por lo tanto, este escrito se presenta dentro del término establecido.

II. HECHOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES

HECHOS RELACIONADOS CON LA INCORRECTA LIQUIDACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL.

1. Mediante Escritura Pública No. 3889 del 23 de septiembre de 1993 corrida en la Notaría 13 del Circulo de Cali, la sociedad Fiduciaria S.A. "*fiduango*" transfirió a título de fiducia mercantil, los siguientes bienes inmuebles: i) Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445096 y ii) Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445099, en favor de un patrimonio autónomo constituido bajo el nombre de "*Fiducolombia Parque Residencial Santa Mónica Real*", tal como se avizora en la anotación Nro. 003 de los respectivos certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Mediante escritura pública No. 2234 del 07 de octubre de 1993 corrida en la Notaría 15 del Círculo de Cali, se efectuó una división material de los bienes inmuebles (lotes), identificados con los números de matriculas inmobiliarias 370-445096 y 370-445099, quedando sus cabidas y linderos, así:

Predio 370-445096: "Contenidos en la escritura #2234 del 07-10-93 Notaría 15 de Cali (Área 2.997.64 M2) DCTO 1711 de Julio de 1.984".

Predio 370-445099: "Contenidos en la escritura #2234 del 07-10-93 Notaría 15 de Cali (Área 2.847.75 M2) DCTO 1711 de Julio de 1.984"

Tal como se observa en los ítems "*Descripción: Cabida y linderos*", y en las anotaciones No. 004 de los respectivos Certificados de Tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

3. Mediante escritura pública No. 5582 del 30 de diciembre de 2005 corrida en la Notaría 6 del Círculo de Cali, se realizó una restitución en fiducia mercantil por parte de Fiducolombia S.A. y en favor de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Santa Mónica Real, tal como se avizora en la anotación No. 008 de los respectivos certificados de tradición de los bienes inmuebles identificados en los hechos anteriores, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
4. Mediante escritura pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, se realizó un desenglobe y/o segregación sobre los bienes inmuebles identificados en los hechos anteriores, como se precisa a continuación:
 - Con relación al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, se realizó un desenglobe y/o segregación equivalente a 191.15 M2. Por tal razón, el área (medida de superficie) total del mismo quedó comprendida en **2.806.49 M2**, tal como da cuenta de ello el contenido de dicha escritura, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem "*Descripción: Cabida y Linderos*", y la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 del respectivo Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
 - Respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445099, se realizó un desenglobe y/o segregación equivalente a 128.06 M2. Por tal razón, el área (medida de superficie) total del mismo quedó comprendida en **2.719.96 M2**, tal como da cuenta de ello el contenido de dicha escritura, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem "*Descripción: Cabida y Linderos*" y la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 del correspondiente certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

5. En el predio J091400030000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445096 se presenta en la actualidad una disparidad y/o diferencia de 191,5 M2 entre el área registrada ante catastro municipal (2.998 M2) y la que se encuentra consignada en: **i)** la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali (2.806.49 M2), **ii)** el plano que sirvió de soporte a dicha Escritura (2.806.49 M2), y **iii)** el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096 (2.806.49 M2), la cual influye potencialmente al momento de liquidar el impuesto predial unificado (IPU y demás cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) y el efecto plusvalía, ya que uno de los criterios para liquidar dicho impuesto y la referida plusvalía, es el avalúo catastral y uno de los componentes de éste último es el valor del M2.
6. En el predio J091400050000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445099 se presenta en la actualidad una disparidad y/o diferencia de 128,31 M2 entre el área registrada ante catastro (2.848 M2) y la que se encuentra consignada en: **i)** la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali (2.719.69 M2), **ii)** el plano que sirvió de soporte a dicha Escritura (2.719.69 M2), y **iii)** el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099 (2.719.69 M2), la cual influye potencialmente al momento de liquidar el impuesto predial unificado (IPU y demás cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) y el efecto plusvalía, ya que uno de los criterios para liquidar dicho impuesto y la referida plusvalía, es el avalúo catastral y uno de los componentes de éste último es el valor del M2.
7. Mediante Escritura Publica No. 4593 del 19 de noviembre de 2020, se celebró contrato de compraventa del inmueble identificado con matriucula inmobiliaria No. 370-445099, entre Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del fideicomiso Santa Monica Real y Constructora Bolivar de Cali S.A. La cual se registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cali, el dia 3 de diciembre de 2020.
8. La administración desde el año 2010 hasta la actulidad, ha venido liquidando el impuesto predial y cobro conexos para los predios J091400030000 y J091400050000 de manera incorrecta, con fundamento en unas áreas (medidas de superficie) que no son las reales. Por consiguiente, mi poderdante asumió, desde el año 2010 hasta el año 2022, como lo demuestran las pruebas documentales a aportar, un mayor valor respecto del pago de dicho impuesto para los dos predios que, en todo caso, no está en el deber jurídico de soportar. Veamos la diferencia:

Área real del predio J091400030000 con la cual se tuvo que haber liquidado el impuesto predial y cobros conexos para las vigencias 2010 a 2022: (2.806.49 M2)

Área con la que finalmente la administración liquidó y cobró el impuesto predial y factores conexos para las vigencias 2010 a 2022: (2.998 M2), como se aprecia en el siguiente recuadro:

J091400030000 - AREA DE TERRENO 2.998 M2														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bomberil	Alumbrado	Dto Pronto Pago	Int IPU	Int CVC	Int Bomberil	Int Alumbrado	Beneficio Trib	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	18.140.364	824.562	671.193	1.649.124	-907.018	243.888	10.519	8.563	21.039	0	20.662.234	0
2011	566.199.000	33*1000	18.684.567	849.290	691.329	1.698.597	-1.867.457	0	0	0	0	0	20.056.335	0
2012	583.185.000	33*1000	19.245.000	874.778	712.065	1.749.555	0	829.114	26.327	21.430	52.654	0	23.310.923	0
2013	944.370.000	33*1000	31.164.000	1.417.000	1.153.000	2.833.000	-3.116.400	0	0	0	0	0	33.450.800	0
2014	978.367.000	33*1000	32.286.000	1.468.000	1.195.000	2.935.000	-5.242.350	0	0	0	0	0	32.641.650	0
2015	1.011.632.000	33*1000	33.384.000	1.517.000	1.235.000	3.035.000	-5.420.400	0	0	0	0	0	33.750.600	0
2016	1.054.120.000	33*1000	34.786.000	1.581.000	1.287.000	3.162.000	-5.648.100	0	0	0	0	0	35.167.900	0
2017	1.097.339.000	33*1000	36.212.000	1.648.000	1.340.000	3.292.000	-5.879.700	0	0	0	0	0	36.610.300	0
2018	1.140.136.000	33*1000	37.624.000	1.710.000	1.392.000	3.420.000	-6.108.900	0	0	0	0	0	38.037.100	0
2019	3.567.620.000	33*1000	117.731.000	5.351.000	4.356.000	10.703.000	0	20.662.694	939.142	764.511	0	-49.994.547	227.560.000	117.947.200
2020	3.706.757.000	33*1000	122.323.000	5.560.000	4.526.000	11.120.000	26.481.800	0	0	0	0	0	117.647.200	0
2021	3.817.960.000	33*1000	125.993.000	5.727.000	4.682.000	11.454.000	20.457.300	0	0	0	0	0	127.378.700	0

Diferencia entre las áreas: (191,5 M2).

Por lo anterior, estimamos que se cobró en exceso, el impuesto predial para las vigencias 2010 a 2022. La diferencia que se pagó de más año tras año, desde el 2010 al 2022, con relación a este inmueble, se resume así:

Histórico de pagos

Año 2010: Se pagaron **\$1.357.292 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2011: Se pagaron **\$1.398.011 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2012: Se pagaron **\$1.439.966 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2013: Se pagaron **\$2.331.762 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2014: Se pagaron **\$2.415.743 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2015: Se pagaron **\$2.497.810 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2016: Se pagaron **\$2.602.707 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2017: Se pagaron **\$2.709.453 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2018: Se pagaron **\$2.815.050 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2019: Se pagaron **\$8.808.814 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2020: Se pagaron **\$9.152.389 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2021: Se pagaron **\$9.427.033 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2022: Se pagaron **\$9.709.775 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Total mayor valor pagado años 2010 a 2022 por impuesto predial: \$56.665.805 Pesos M/cte.

Área real del predio J091400050000 con la cual se tuvo que haber liquidado el impuesto predial y cobros conexos para las vigencias 2010 a 2022: (2.719.69 M2).

Área con la que finalmente la administración liquidó y cobró el impuesto predial y factores conexos para las vigencias 2010 a 2022: (2.848 M2), como se aprecia en el siguiente recuadro:

J091400050000 - AREA DE TERRENO 2.848														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bomberil	Alumbrado	Dto Pronto Pago	Int IPU	Int CVC	Int Bomberil	Int Alumbrado	Beneficio Trib	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	17.232.765	783.306	637.612	1.566.615	-661.636	231.315	10.104	6.225	20.208	0	19.628.513	0
2011	566.199.000	33*1000	17.748.743	806.807	656.740	1.613.613	-1.773.974	0	0	0	0	0	19.052.929	0
2012	583.185.000	33*1000	18.282.000	831.011	676.434	1.662.021	-914.100	313.862	13.752	11.194	27.503	0	20.903.476	0
2013	644.370.000	33*1000	29.605.000	1.346.000	1.095.000	2.691.000	-2.960.500	0	0	0	0	0	31.776.500	0
2014	678.367.000	33*1000	30.671.000	1.394.000	1.135.000	2.788.000	-4.580.000	0	0	0	0	0	31.008.000	0
2015	1.011.632.000	33*1000	31.714.000	1.442.000	1.173.000	2.883.000	-5.149.350	0	0	0	0	0	32.062.650	0
2016	1.054.120.000	33*1000	33.046.000	1.502.000	1.223.000	3.004.000	-5.365.650	0	0	0	0	0	33.409.350	0
2017	1.097.339.000	33*1000	34.400.000	1.564.000	1.273.000	3.127.000	-5.585.550	0	0	0	0	0	34.778.450	0
2018	1.140.136.000	33*1000	35.742.000	1.625.000	1.322.000	3.249.000	-5.803.350	0	0	0	0	0	36.134.650	0
2019	3.567.620.000	33*1000	111.841.000	5.084.000	4.138.000	10.167.000	0	16.258.468	739.113	601.583	1.478.081	-12.278.082	249.222.164	111.841.000
2020	3.706.757.000	33*1000	116.203.000	5.282.000	4.300.000	10.564.000	-25.157.000	0	0	0	0	0	111.192.000	0
2021	3.817.960.000	33*1000	119.689.000	5.440.000	4.428.000	10.881.000	-19.433.550	0	0	0	0	0	121.004.450	0

Diferencia entre las áreas: (128,31M2).

Por lo anterior, estimamos que se cobró en exceso, el impuesto predial para las vigencias 2010 a 2022. La diferencia que se pagó de más año tras año, desde el 2010 al 2022, respecto de este inmueble, se resume así:

Histórico de pagos

Año 2010: Se pagaron **\$909.283 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2011: Se pagaron **\$936.562 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2012: Se pagaron **\$964.647 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2013: Se pagaron **\$1.562.082 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2014: Se pagaron **\$1.618.338 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2015: Se pagaron **\$1.673.380 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2016: Se pagaron **\$1.743.667 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2017: Se pagaron **\$1.815.122 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2018: Se pagaron **\$1.885.903 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2019: Se pagaron **\$5.905.755 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2020: Se pagaron **\$6.131.456 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2021: Se pagaron **\$6.315.333 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Año 2022: Se pagaron **\$6.504.832 Pesos M/cte** adicionales, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Total mayor valor pagado años 2010 a 2022 por impuesto predial: \$31.461.529 Pesos M/cte.

Total mayor valor pagado años 2010 a 2022 por impuesto predial de los 2 predios: \$88.127.334 pesos M/cte.

HECHOS RELACIONADOS CON EL INCORRECTO CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y COBRO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESPECTO DEL PREDIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-445096.

9. El 24 de noviembre de 2021, el Distrito Especial de Santiago de Cali profirió la Resolución No. 4131.050.21.5588 *"Por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"* sobre el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, el cual, para esta fecha, se encontraba inscrito catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso Santa Mónica Real (SMR).
10. El 08 de junio de 2022, mi procurada por conducto de su representante legal suplente, formuló recurso de reposición en contra de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021, mencionada en el hecho anterior.
11. El 18 de noviembre de 2022, los fideicomitentes de Santa Mónica Real (SMR) por conducto de su representante legal, realizaron todos los trámites orientados a pagar el efecto plusvalía determinado para el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096. Lo anterior, toda vez que el mismo se había prometido en venta a la Constructora Las Galias S.A, de manera que, debía encontrarse libre de cualquier gravamen, obligación tributaria o de cualquier índole.
12. Por concepto de la declaratoria del efecto plusvalía respecto del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, se pagó la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$279.285.000).**
13. Uno de los criterios que tuvo en cuenta la administración municipal para calcular y liquidar el efecto plusvalía respecto del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, como se desprende de la lectura de la Resolución No. 4131.050.21.5588 *"Por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"*, fue el área incorrecta del predio (2.998 M2); siendo la correcta **2.806,49 M2**, tal como da cuenta de ello los siguientes documentos: Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la

Notaría 8 del Círculo de Cali, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “*Descripción: Cabida y Linderos*”, la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 en el respectivo certificado de tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y el reporte que aunque de manera tardía efectuó la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Cali el 13 de octubre de 2021.

Por tal motivo, la administración municipal se encuentra en el deber legal de reembolsar en favor de mi procurada, el mayor valor pagado por concepto del efecto plusvalía, habida cuenta que, el área de superficie que debió tener en cuenta para calcular y liquidar dicho gravamen correspondía a **2.806,49 M2**. Veamos la diferencia:

Área real del predio con la cual se tuvo que haber liquidado, calculado y cobrado el efecto plusvalía: 2.806,49 M2

Área con la que finalmente la administración liquidó, calculó y cobró el efecto plusvalía: 2.998 M2.

Diferencia entre las áreas: (191,5 M2).

Por lo anterior, estimamos que se cobró en exceso, el efecto plusvalía. La diferencia que se pagó de más por este concepto y/o gravamen asciende a la suma de **\$19.022.098 Pesos M/cte**, conforme a la liquidación errada efectuada por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

14. Con posterioridad a la fecha de pago del efecto plusvalía, se perfeccionó la venta del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, tal como da cuenta el certificado de tradición que se aporta.
15. No obstante no ser mi representada en la actualidad vocera y administradora de los predios con matrícula inmobiliaria 370-445096 y 370-445099, lo cierto es que, se encuentra legitimada en la causa por activa para formular la presente reclamación, en el entendido que, los hechos anteriormente expuestos tuvieron ocurrencia en el interregno que se desempeñó como vocera y administradora del Fideicomiso Santa Monica Real (SMR) con NIT. 830.053.812-2.

Aclarando que, la compraventa del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099, por Constructora Bolivar de Cali S.A. se perfeccionó el 03 de diciembre de

2020. Por lo que, respecto de dicho predio, a Constructora Bolivar S.A. le asiste legitimación para reclamar las vigencias de impuesto predial del año 2021 y 2022, mientras que, a Alianza Fiduciaria S.A., las corridas desde el año 2010 a 2020.

16. Sin perjuicio, de que con la presente solicitud se anexan las correspondientes facturas de pago del impuesto predial de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 370-445096 y 370-445099 desde el año 2010 a 2022, así mismo se incluyen los certificados de paz y salvo expedidos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Distrito Especial de Santiago de Cali, que acreditan la ausencia de saldos pendientes por dicho concepto.

Sin más consideraciones, elevo las siguientes:

III. PETICIONES

PRIMERA: Que se ordene la devolución de los saldos a favor, por el pago en exceso o no debido, en el que incurrió mi poderdante frente al impuesto predial y cobros conexos para las vigencias 2010 a 2022, respecto de los bienes inmuebles: J091400030000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445096 y J091400050000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445099. Concepto que asciende a la suma de **\$88.127.334 pesos M/cte**, según liquidación que se adjunta como prueba documental.

SEGUNDA: Que se ordene la devolución de los saldos a favor, por el pago en exceso o no debido, en el que incurrió mi poderdante frente a la declaratoria del efecto plusvalía, respecto del bien inmueble J091400030000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445096. Concepto que asciende a la suma de **\$19.022.098 Pesos M/cte**, según liquidación que se adjunta como prueba documental.

TERCERA: Que los anteriores valores sean debidamente indexados por la administración, una vez se reconozca el derecho y se determine la procedencia de reembolsarlos.

IV. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO

Fundamento la presente reclamación en el Estatuto Tributario (Art. 850), el cual dispone:

“ARTICULO 850. DEVOLUCIÓN DE SALDOS A FAVOR. <Artículo modificado por el artículo [49](#) de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> **Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución.**

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales deberá devolver oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido, que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones tributarias y aduaneras, cualquiera que fuere el concepto del pago, siguiendo el mismo procedimiento que se aplica para las devoluciones de los saldos a favor.

PARÁGRAFO 1o. <Parágrafo modificado por el artículo [114](#) de la Ley 2010 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando se trate de responsables del impuesto sobre las ventas, la devolución de saldos originados en la declaración del impuesto sobre las ventas solo podrá ser solicitada por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo [481](#) de este Estatuto, por los productores de los bienes exentos a que se refiere el artículo [477](#) de este Estatuto, y los productores y vendedores de que tratan los numerales 4 y 5 del artículo [477](#) de este Estatuto, por los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos [468-1](#) y [468-3](#) de este Estatuto y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

En el caso de los productores de bienes exentos de que trata el artículo [477](#) de este Estatuto, los productores y vendedores de que tratan los numerales 4 y 5 del artículo [477](#) de este Estatuto y los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos [468-1](#) y [468-3](#) de este Estatuto, los saldos a favor originados en la declaración del impuesto sobre las ventas por los excesos de impuesto descontable por diferencia de tarifa solo podrán ser solicitados en devolución una vez presentada la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios correspondiente al período gravable en el que se originaron dichos saldos, salvo que el responsable ostente la calidad de operador económico autorizado en los términos del Decreto 3568 de 2011, o las normas que lo modifiquen o sustituyan, caso en el cual la devolución podrá ser solicitada bimestralmente, de conformidad con lo previsto en el artículo [481](#) de este Estatuto.

Adicionalmente, los productores de los bienes exentos de que trata el artículo [477](#) de este Estatuto, los productores y vendedores de que tratan los numerales 4 y 5 del artículo [477](#) de este Estatuto podrán solicitar en devolución, previas las compensaciones que deban realizarse, los saldos a favor de IVA que se hayan generado durante los tres primeros bimestres del año a partir del mes de julio del mismo año o periodo gravable, siempre y cuando hubiere cumplido con la obligación de presentar la declaración de renta del periodo gravable anterior si hubiere lugar a ella.

PARAGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo [66](#) de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su

comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo. La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas.

PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo adicionado por el artículo [267](#) de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> El exportador de oro podrá solicitar la devolución de los saldos originados en la declaración del impuesto sobre las ventas, únicamente cuando se certifique que el oro exportado proviene de una producción que se adelantó al amparo de un título minero vigente e inscrito en el Registro Minero Nacional y con el cumplimiento de los requisitos legales para su extracción, transporte y comercialización, y la debida licencia ambiental otorgada por las autoridades competentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. <Parágrafo adicionado por el artículo [28](#) de la Ley 2069 de 2020, corregido por el artículo 2 del Decreto 296 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Los saldos a favor generados en el impuesto sobre las ventas IVA por la venta de bienes exentos de manera transitorio en aplicación de los Decretos Legislativos [438](#) y ~~552~~ [551](#) de 2020, podrán ser solicitados en devolución y/o compensación en proporción a los bienes vendidos, hasta por el término de duración de las emergencias sanitarias declaradas por el Ministerio de Salud y Protección Social, con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19.

Una vez terminada las emergencias declaradas por el Ministerio de Salud y Protección Social, con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19 los saldos a favor en el impuesto sobre las ventas IVA que no hayan sido solicitados en devolución y/o compensación solo podrán ser imputados en las declaraciones de los periodos siguientes." (Negrita adrede).

Disposición que no solo aplica para declaraciones tributarias, sino para cualquier tributo o gravamen que recaude una autoridad territorial (departamentos y municipios), ello en virtud de la remisión normativa que hace el artículo 59 de la Ley 788 de 2002 a la disposiciones del Estatuto Tributario, respecto de las devoluciones solicitadas por los contribuyentes. Miremos:

"PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO TERRITORIAL

ARTÍCULO 59. Procedimiento tributario territorial. Los departamentos y municipios aplicarán los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario Nacional, para la administración, determinación, discusión, cobro, devoluciones, régimen sancionatorio incluida su imposición, a los impuestos por ellos administrados. Así mismo aplicarán el procedimiento administrativo de cobro a las multas, derechos y demás recursos territoriales. El monto de las sanciones y el término de la aplicación de los procedimientos anteriores, podrán disminuirse y simplificarse acorde con la naturaleza de sus tributos, y teniendo en cuenta la proporcionalidad de estas respecto del monto de los impuestos." (Negrita adrede).

Lo anteriormente dicho ha sido ratificado por el Honorable Consejo de Estado. Al respecto, puede consultarse la providencia del once (11) de octubre de 2023, C.P. Nicolás Yepes Corrales, Radicación: 05001233100020070028001 (49917):

“Ahora bien, se tiene que según el artículo 850 del Estatuto Tributario, aplicable al municipio de Medellín por remisión expresa del artículo 59 de la Ley 788 de 2000, el Estado “[...] deberá devolver oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido, que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones tributarias y aduaneras, cualquiera que fuere el concepto del pago, siguiendo el mismo procedimiento que se aplica para las devoluciones de los saldos a favor”. En este sentido, la Sala Novena de Decisión del Consejo de Estado determinó en sentencia del 13 de agosto de 2021 que “ante una pretensión de devolución o recuperación de un impuesto que no se debía, el contribuyente tiene la carga de solicitar a la entidad recaudadora el resarcimiento por vía administrativa porque así lo impone la regulación rectora y, en caso de no obtener una respuesta favorable, acudir a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho [...]. En el caso de la devolución del pago de lo no debido, esa finalidad se concreta en el examen del acto que negó (total o parcialmente) el reintegro de la obligación tributaria pagada sin que existiera fundamento legal para ello”. Así pues, se evidencia que la sociedad Promotora Casa Mediterránea S.A. debió acudir ante el municipio de Medellín con el fin solicitar la devolución del pago del impuesto que consideró no debió sufragar y solo ante la negativa de este, le era viable demandar, mediante la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, la decisión contraria a sus intereses; máxime en el caso de marras donde quedó probado que la accionante hizo el pago del impuesto predial de manera voluntaria. No debe olvidarse que la Administración tiene la capacidad de decidir los asuntos de su competencia, sin intervención judicial previa, mediante actos administrativos, que gozan de presunción de legalidad y ejecutividad; y la autoridad judicial, entonces, sólo puede ejercer control del acto cuando la Administración ha adoptado una decisión que esté ejecutoriada. Así pues, el interesado debió previamente haber provocado el pronunciamiento de la administración en relación con el derecho a la devolución del impuesto pagado voluntariamente por él, pues esta “cuenta con el denominado ‘privilegio de lo previo’, que más que una prerrogativa a favor de la Administración debe ser entendido como un mecanismo a favor del ciudadano, pues está concebido para evitar en lo posible la controversia judicial. En caso de negativa o ante el silencio de la Administración, la persona podrá acudir a la jurisdicción a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, de conformidad con el artículo 85 del Código Contencioso Administrativo” (...).”

En los anteriores términos, es claro que la administración debe emitir una decisión de fondo frente a la presente reclamación, ya que la misma versa sobre la devolución

de unos saldos, en virtud de un recaudo en exceso o no debido, por concepto de dos obligaciones tributarias (impuesto predial y efecto plusvalía).

V.PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

Ténganse como pruebas documentales que sustentan la presente reclamación, las siguientes:

1. Copia del certificado de tradición del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445096.
2. Copia del certificado de tradición del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445099.
3. Copia de la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali.
4. Copia del plano que sirvió de soporte a la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en el Notaría 8 del Círculo de Cali.
5. Copia de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021, proferida por el Distrito Especial de Santiago de Cali.
6. Copia del recurso de reposición formulado el 08 de junio de 2022 en contra de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021.
7. Copia de la Resolución No. 4131.050.21.6315 del 08 de noviembre de 2022 *"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021"*.
8. Cuadro en excel convertido a formato PDF con todos los indicadores, parámetros, referencias y formulas respectivas que se emplearon, para aterrizar y concretar los saldos a favor de Alianza Fiduciaria S.A., por concepto de impuesto predial y efecto plusvalía para los dos bienes inmuebles que se mencionaron en el acápite de los hechos y pretensiones.
9. Relacion de facturas del inmueble J091400050000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445099:

- 1. Factura No. 19409877 por valor de \$19.620.294, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2010.
- 2. Factura No. 22133402 por valor de \$19.052.929, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2011.
- 3. Factura No. 026886508 por valor de \$20.892.284, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2012.
- 4. Factura No. 022347848 por valor de \$31.776.500, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2013.
- 5. Factura No. 017825406 por valor de \$31.008.000, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2014.
- 6. Factura No. 0480302254 por valor de \$33.409.350, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2016.
- 7. Factura No. 0112111316 por valor de \$34.778.450, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2017.
- 8. Factura No. 0142007155 por valor de \$36.134.650, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2018.
- 9. Factura No. 048263684 por valor de \$249.222.164, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 de los años 2019 y 2020.
- 10. Factura No. 0212325039 por valor de \$121.004.450, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2021.
- 11. Factura No. 057584648 por valor de \$124.635.250, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J091400050000 del año 2022.

10. Relación de facturas del inmueble J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096:

- 1. Factura No. 192168200176 por valor de \$20.653.583, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2010.
- 2. Factura No. 22133395 por valor de \$20.056.335, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2011.
- 3. Facturas No. 027627069 por valor de \$9.500.000, No. 02763426 por valor de \$9.900.000 y No. 027642069 por valor de \$3.888.622, correspondientes al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2012.
- 4. Factura No. 13511270 por valor de \$33.450.600, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2013.
- 5. Factura No. 1789582 por valor de \$32.641.650, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2014.

- 6. Factura No. 700025128 por valor de \$33.750.600, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2015.
- 7. Factura No. 480302252 por valor de \$36.167.900, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2016.
- 8. Factura No. 112111315 por valor de \$36.610.300, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2017.
- 9. Factura No. 142007154 por valor de \$38.037.100, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2018.
- 10. Factura No. 48449864 por valor de \$227.560.000, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 de los años 2019 y 2020.
- 11. Factura No. 212325038 por valor de \$127.378.700, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2021.
- 12. Factura No. 057584647 por valor de \$131.199.050, correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble J09140030000 del año 2022.
- 13. Recibo de pago de la participacion en plusvalia No. 074400000180, por valor de \$279.285.000 correspondiente al inmueble J09140030000.

- 11.** Certificados de paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado del inmueble J091400050000 del año 2020 y 2021, y del inmueble J09140030000 del año 2022.

VI. OBJETO DE LA PETICIÓN

Lograr un pronunciamiento de la administración respecto del asunto puesto en conocimiento y, de ser el caso, en el evento que la respuesta sea negativa a los intereses de mí procurada, ya se expresa o tácita (silencio administrativo negativo), acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa a través del medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho.

VII. JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento, manifiesto que ni mi poderdante ni el suscrito hemos presentado, a la fecha, parecida solicitud ante esta autoridad territorial, con identidad de hechos, derechos y pretensiones a la de la referencia.

VIII. NOTIFICACIONES

Mi poderdante Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del

Fideicomiso Santa Mónica Real (SMR), puede ser notificada en la Kr 2 # Oeste-130 de la ciudad de Cali, y al correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co

Mi poderdante Constructora Bolívar Cali S.A., en calidad de propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445099, puede ser notificada en la Calle 29 Norte # 6B-22 de la ciudad de Cali, y al correo electrónico notificacion@cbolivar.com

El suscrito en la Avenida 6A Bis #35N-100, Oficina 212, Centro Empresarial Chipichape de la ciudad de Cali, y electrónicas al email: notificaciones@gha.com.co

IX. ANEXOS

1. Los documentos aportados con el presente escrito y relacionados en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente conferido por Alianza Fiduciaria S.A. al suscrito por mensaje de datos.
3. Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A.
4. Rut actualizado de Alianza Fiduciaria S.A.
5. Cedula de ciudadanía de la señora Andrea Isabel Aguirre Sarria en calidad de representante legal suplente de Alianza Fiduciaria S.A.
6. Certificación bancaria a nombre de Alianza Fiduciaria S.A.
7. Poder debidamente conferido por Constructora Bolívar S.A. Cali al suscrito
8. Certificado de existencia y representación legal de Constructora Bolívar Cali S.A.
9. Rut actualizado de Constructora Bolívar Cali S.A.
10. Cedula de ciudadanía del señor Orlando Neira Ramírez en calidad de representante legal suplente de Constructora Bolívar Cali S.A.
11. Certificación bancaria a nombre de Constructora Bolívar S.A.

12. Cedula de ciudadanía del suscrito, Gustavo Alberto Herrera Ávila

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Alberto Herrera Ávila', with a stylized flourish at the end.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.

T.P. No. 39.116 del Consejo Superior de la J.