



**CONSEJO DE ESTADO  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN CUARTA**

**CONSEJERO PONENTE: WILSON RAMOS GIRÓN**

Bogotá, D.C., veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**Referencia:** Nulidad y restablecimiento del derecho  
**Radicación:** 25000-23-37-000-2013-01473-01 (26452)  
**Demandante:** CONSTRUCTORA ASKABAN SAS Y CONSTRUCCIONES ALSEG SAS<sup>1</sup>  
**Demandada:** SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL DE BOGOTÁ

**Temas:** Predial 2007. Liquidación oficial de aforo. Hecho generador. Causación. Declaración sobre el predio matriz.

**SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA**

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 3 de junio de 2021, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección A, que decidió<sup>2</sup>: «**PRIMERO: NEGAR** las súplicas de la demanda. **SEGUNDO: Sin condena en costas**».

**ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

El 18 de diciembre de 2001, las demandantes elevaron a escritura pública (nro. 3854 de la Notaría 24 de Bogotá) la adquisición del globo de terreno de 197.200 m<sup>2</sup>, identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40371705<sup>3</sup>. Ese inmueble contaba con licencia de urbanismo nro. 0110074 del 24 de abril de 2001<sup>4</sup>, en virtud de la cual se procedió al englobe de los predios Villa Alcira con matrícula 50S-481753 y Lote B de la Hacienda Bolonia con matrícula 50S-40361239<sup>5</sup>, así como al loteo de todo el inmueble.

Mediante la escritura pública 3702 del 10 de julio de 2002 de la Notaría 24 de Bogotá, las sociedades demandantes constituyeron el proyecto urbanístico Villa Alcira, a partir del cual surgieron las 1.482 unidades inmobiliarias menores que se identificaron con las matrículas inmobiliarias 50S-40405169 a la 50S-40406654<sup>6</sup>, actuación que fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur el 3 de septiembre de 2002<sup>7</sup>.

Previo emplazamiento para declarar<sup>8</sup>, por Resolución nro. DDI 028822 del 20 de junio de 2012 (ff. 451 a 557 cp1) la demandada liquidó de aforo el impuesto predial del año 2007 de 1.479 inmuebles propiedad de las demandantes, distinguidos con las matrículas

<sup>1</sup> Antes Constructora Askaban Ltda. y Construcciones Alseg Ltda.

<sup>2</sup> Folio 899, CD, «000-2013-01473-00; CONSTRUCTORA ASKABAN S.A.S. (Parte VII)»

<sup>3</sup> Folio 669 cca. Anotación 5 del certificado de tradición.

<sup>4</sup> Folios 20 a 37 cp1

<sup>5</sup> Folio 669 cca. Anotación 3 del certificado de tradición.

<sup>6</sup> Los tres inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 40406652 a 40406654 no se aforaron en relación con el impuesto predial del año 2007.

<sup>7</sup> Folio 669 reverso cca

<sup>8</sup> 2012EE88826 del 20 de abril de 2012, notificado el 24 de abril 2012.



inmobiliarias nros. 50S-40405169 a la 50S-40406654<sup>9</sup>, igualmente, respecto de cada predio impuso sanción por no declarar. Este acto fue confirmado en reconsideración por la Resolución nro. DDI 033345 del 19 de junio de 2013 (ff. 563 a 584 cp1).

## ANTECEDENTES PROCESALES

### Demanda

En ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, previsto en el artículo 138 del CPACA (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011), la demandante formuló las siguientes pretensiones (f. 9):

**Primera.-** Que se declare nula la Resolución DDI 028822 del día veinte (20) del mes de junio del año dos mil doce expedida por la Jefe de la Oficina de Liquidación de la Subdirección de impuestos a la propiedad – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, mediante la cual se profirió Liquidación Oficial de Aforo por el Impuesto Predial del año 2007, y a la sanción por no declarar, contra los contribuyentes CONSTRUCTORA ALSEG LIMITADA con NIT 830.091.793 y CONSTRUCTORA ASKABAN LIMITADA con NIT 830.095.607, por razón de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40405169 al 50S-40406651.

**Segunda.-** Que se declare nula la resolución No. DDI-033345 del diecinueve (19) de junio de dos mil doce (2012) (sic), expedida por el jefe de la Oficina de Recursos Tributarios de la Subdirección Jurídico Tributaria de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá donde resuelve el recurso de reconsideración interpuesto contra la resolución No. DDI 028822 del día veinte (20) del mes de junio del año dos mil doce expedida por la Jefe de la Oficina de Liquidación de la Subdirección de impuestos a la propiedad – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

**Tercera.-** Que se declare como “declarado en debida forma y pagado” por mis representadas, el impuesto predial del año 2007 por razón del inmueble entonces de su propiedad, distinguido con la matrícula inmobiliaria 50S-40371705.

**Cuarta.-** Que, a título de restablecimiento del derecho, se ordene al Distrito Capital la cancelación inmediata de cualquier deuda o carga de carácter tributario que por concepto de impuesto predial estuviere registrada a cargo de mis representadas con fundamento en la Resolución DDI 028822 del día veinte (20) del mes de junio del año dos mil doce expedida por la Jefe de la Oficina de Liquidación de la Subdirección de impuestos a la propiedad – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y la resolución No. DDI-033345 del diecinueve (19) de junio de dos mil doce (2012) (sic), expedida por el jefe de la Oficina de Recursos Tributarios de la Subdirección Jurídico Tributaria de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

**Quinta.-** Que, a título de restablecimiento del derecho, se ordene al Distrito Capital la devolución inmediata, a favor de las sociedades demandantes, de los recursos que, mediando o no algún acuerdo de pago, o fallo de ejecución fiscal, se hubieren recibido por razón o en cumplimiento de la Resolución DDI 028822 del día veinte (20) del mes de junio del año dos mil doce expedida por la Jefe de la Oficina de Liquidación de la Subdirección de impuestos a la propiedad – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y la resolución No. DDI-033345 del diecinueve (19) de junio de dos mil doce (2012) (sic), expedida por el jefe de la Oficina de Recursos Tributarios de la Subdirección Jurídico Tributaria de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

**Sexta.-** Que, a título de restablecimiento del derecho, se condene al Distrito Capital al pago, a favor de mis representadas, de los intereses moratorios calculados sobre las sumas de dinero a que se refiere la pretensión quinta anterior, por el período comprendido entre las fechas de los pagos correspondientes y la de la respectiva devolución.

**Sexta.-** (sic) Que, como pretensión subsidiaria, a título de restablecimiento del derecho, se condene al Distrito Capital al pago, a favor de mis representadas, de la suma recibida en razón del pago del impuesto predial para la vigencia 2007, por un valor de seis millones ochocientos cincuenta y ocho mil pesos mcte (\$6.858.000) indexada y con los intereses moratorios calculados sobre dicha suma de dinero por el período comprendido entre la fecha del pago correspondiente y la de la respectiva devolución.

A los anteriores efectos, invocó como normas vulneradas los artículos: 2, 6, 13, 83, 95 [num. 9] y 363 de la Constitución; 717 del ET (Estatuto Tributario); 9 del Acuerdo Distrital 469 de 2011 y 3° [num. 10] de la Ley 1437 de 2011, bajo el siguiente concepto de violación

<sup>9</sup> De estos los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 40406652 a 40406654 no se aforaron en relación con el impuesto predial del año 2007.



(ff. 10 a 13 cp1):

La obligación de declarar y pagar el impuesto predial unificado del año 2007 se cumplió sobre el predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria nro. 50S-40371705, esto es, el existente a dicha vigencia fiscal según certificación de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital de la época y el formulario único del impuesto predial unificado nro. 101010004123521.

Sobre los 1.479 folios de matrícula inmobiliaria identificados de la 50S-40405169 a la 50S-40406651 no se configuró esa obligación tributaria puesto que la urbanización que justificaría dicha subdivisión nunca existió debido al condicionamiento de la Secretaría de Planeación Distrital a la previa expedición de un plan parcial -adoptado mediante el Decreto Distrital 596 del 29 de diciembre de 2009-.

Los actos demandados infringieron el artículo 717 del ET en la medida que para la vigencia 2007, el distrito actuó bajo dos criterios diferentes respecto del predio propiedad de las demandantes. Para efectos urbanísticos sujetó su desarrollo a la expedición de un plan parcial y en ese orden le asignó la categoría de no urbanizado y como no subdividido, y en materia fiscal consideró ese mismo predio como urbanizado y subdividido o loteado, a efectos de exigir el pago del impuesto predial respecto de cada una de las unidades prediales contenidas en el mismo.

Con la liquidación acusada la autoridad tributaria distrital pretende un cobro doble del impuesto predial del año 2007 sobre la misma área de terreno y el mismo predio, con lo cual vulnera la igualdad ante las cargas públicas y los principios de transparencia y de proporcionalidad tributaria. Y al determinar la existencia del predio para efectos tributarios con base en la matrícula inmobiliaria certificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y no tener en cuenta la realidad material del inmueble certificada por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, desconoce el principio de coordinación contenido en el artículo 3° [num. 10] del CPACA.

### **Contestación de la demanda**

La demandada se opuso a las pretensiones de la actora (ff. 631 a 638 cp2). Explicó que con la inscripción en el folio de matrícula nro. 50S-40371705 -predio matriz- del proyecto inmobiliario Villa Alcira<sup>10</sup>, se generó un desenglobe que hizo nacer a la vida jurídica los 1.479 predios objeto del debate, cuya falta de desarrollo urbanístico no exime del impuesto predial a tales inmuebles ni a sus propietarias, de ahí que al verificarse que los obligados no cumplieron con la declaración y pago de dicho impuesto para el año 2007 fue necesaria la expedición de los actos enjuiciados.

Como a 1° de enero de 2007 esos 1.479 predios tenían existencia jurídica independiente del predio matriz y la cancelación de la escritura contentiva del proyecto urbanístico Villa Alcira tuvo lugar con la escritura pública nro. 4818 de 10 junio de 2010, sus propietarios estaban obligados a declarar y pagar el impuesto predial de la vigencia fiscal 2007. Y lo que la parte demandante declaró y pagó por impuesto predial del año 2007 con base en el predio de mayor extensión, no la exime de la obligación que le asiste de declarar y pagar individualmente dicho impuesto por los 1.479 predios, sin que lo ocurrido se pueda tomar como un doble cobro, sino a lo sumo como un pago de lo no debido sobre lo pagado por el predio matriz.

<sup>10</sup> En la anotación 8 del 3 de septiembre de 2002 se registró la constitución del proyecto urbanístico residencial Villa Alcira según escritura pública nro. 3702 del 10 de julio de 2002 de la Notaría 24 de Bogotá.



Si bien la administración distrital es una sola, ha asignado diferentes funciones a sus dependencias según la naturaleza que les ha sido definida, sin que sea de recibo aludir a la unificación de criterios entre tales divisiones. Además, a ninguna de las dependencias señaladas en la demanda (Secretaría de Planeación y de Hacienda) le compete custodiar la fe pública registral, pues el artículo 49 del Decreto 1250 de 1970 ordena que ante el fraccionamiento o englobe de un predio se procederá a la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria.

No existe vulneración a los principios de racionalidad y proporcionalidad, ya que el impuesto a cargo y la sanción fueron liquidados identificando cada predio con dirección y folio de matrícula inmobiliaria, describiendo el área de terreno de cada uno y aplicando la base gravable mínima establecida en el Decreto 609 de 2006. Tampoco se desconoció la equidad tributaria que, fundamentada en la capacidad económica, se observa cumplida desde la adquisición misma de los predios para ser destinados a la urbanización Villa Alcira por los beneficios económicos que ello implica.

### **Sentencia apelada**

El tribunal negó las pretensiones de la demanda sin condenar en costas (ff. 899 cp3. CD: «000-2013-01473-00; CONSTRUCTORA ASKABAN S.A.S. (Parte VII)»), al advertir que de conformidad con el artículo 1° del Decreto Distrital 130 de 1994, la inscripción en la oficina de instrumentos públicos determina la existencia jurídica de un inmueble para efectos del impuesto predial. De ahí que a las demandantes, como propietarias de las 1.479 matrículas inmobiliarias existentes a 1° de enero de 2007, les asistiera la obligación de declarar y pagar dicho impuesto.

La tarifa aplicable a cada uno de esos bienes era del 12 por mil, asignada a los predios urbanizables no urbanizados, como fueron calificados por el perito designado por la primera instancia; y tratándose de inmuebles a los que no se les había fijado avalúo catastral el impuesto debía calcularse sobre la base mínima prevista en el artículo 1° del Decreto Distrital 609 de 2006. Aspectos que fueron aplicados en la liquidación realizada por la administración, encontrándose igualmente procedente la sanción por no declarar impuesta en los actos demandados.

### **Recurso de apelación**

La demandante apeló la decisión del *a quo* (ff. 906 a 918). Indicó que en el fallo recurrido fueron inadvertidos hechos aceptados por la demandada y probados en el plenario, como son:

- La Unidad de Catastro Distrital actualizó en enero de 2007 la información catastral del inmueble Villa Alcira, con el número de matrícula nro. 50S-40371705, CHIP AA0193RPFZ, terreno de 197.215,8 m<sup>2</sup> y propietarios las demandantes.
- La Secretaría de Planeación Distrital adelantó las actuaciones para la adopción del Plan Parcial sin considerar la existencia del loteo que se había ordenado cuando en el año 2001 se pidió licencia de urbanismo, la cual expiró (año 2005) sin poder ejecutarse por falta del plan parcial (adoptado en el año 2009) que permitiera construir y entregar redes de servicios públicos, vías y espacios públicos de la urbanización.
- El distrito reconoce la existencia de un solo predio en diferentes documentos expedidos en distintos momentos: (i) Boletín Catastral del año 2007; (ii) Liquidación del impuesto predial de ese mismo inmueble para el año 2007; (iii) Estado de cuenta detallado del predio del 5 de junio de 2013; (iv) Histórico del impuesto predial de la Unidad Distrital de Impuestos Sistema de Orientación Tributario del 15 de junio de 2013; y, (v) Certificado de Catastro de 2 de febrero de 2020.



El distrito tuvo simultáneamente dos criterios diferentes y contradictorios respecto del mismo predio de las demandantes en el año 2007, como no urbanizado y no subdividido en porciones menores de 10 hectáreas, a efectos de condicionar su desarrollo a la expedición de un plan parcial; también como urbanizado y subdividido o loteado, para exigir el pago de predial y de las sanciones por no pago oportuno respecto de todas las unidades prediales resultantes de la constitución y ejecución de la urbanización Villa Alcira.

No le está dado al distrito desconocer que identificó el predio como un solo inmueble, determinó el área total del mismo, lo identificó catastralmente y le fijó el valor catastral. Todas esas condiciones atendidas por las demandantes en el momento del pago del impuesto predial unificado del año 2007. Fue así, que para los años 2008 a 2010 se pagaron los impuestos prediales como lo ordenaba el plan parcial, es decir, sobre el predio Villa Alcira de mayor extensión a pesar de subsistir la subdivisión material cancelada el 10 de junio de 2010 (escritura pública nro. 4818).

Según el dictamen pericial, el predio respecto del cual se concedió la licencia para la construcción de la urbanización Villa Alcira, no alcanzó la condición de inmueble urbanizado teniendo en cuenta la obligación de acogerse a los lineamientos del plan parcial que se expidió hasta el año 2009. De ahí, que sea dable concluir la inexistencia de ese desarrollo urbanístico.

El distrito a través de sus dependencias, especialmente la Secretaría de Hacienda, violó el principio de coordinación contenido en el numeral 10 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 al desconocer el Plan Parcial de la Ciudadela Bolonia (que se refiere solamente al predio de mayor extensión).

### **Pronunciamientos finales**

Las partes y el ministerio público guardaron silencio.

### **CONSIDERACIONES DE LA SALA**

1- Juzga la Sala la legalidad de los actos acusados, atendiendo a los precisos cargos de apelación planteados por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia que negó las súplicas de la demanda. En concreto, corresponde establecer si las actoras estaban obligadas a declarar y pagar el impuesto predial de la vigencia fiscal 2007 respecto de 1.479 predios identificados con las matrículas inmobiliarias de la 50S-40405169 a 50S-40406651 en que se subdividió el predio matriz, o si esa obligación se cumplió con la presentación de la declaración y pago de ese mismo tributo por el predio del que se segregaron. Y, si procedía imponer sanción por no declarar.

Se advierte que en la apelación no son materia de discusión el uso, destino y tarifa aplicados por la demandada.

2- El impuesto predial unificado es un gravamen de carácter real que recae sobre los bienes raíces ubicados en la jurisdicción territorial de cada municipio, para el caso concreto de Bogotá. Se causa el 1° de enero de cada año gravable, cuyo sujeto activo es el Distrito Capital y el sujeto pasivo es la persona natural o jurídica propietaria o poseedora del predio<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Artículos 14 a 18 del Decreto Distrital 352 de 2002.



La base gravable del impuesto predial unificado es el avalúo o autoavalúo catastral del bien y la tarifa del impuesto dependerá del uso del suelo y del estrato socioeconómico en el que se encuentra localizado el inmueble<sup>12</sup>. Causado el impuesto en los términos del Decreto 352 de 2002, debe ser declarado y pagado en los plazos establecidos de manera previa por el Distrito Capital.

La información catastral tiene una incidencia fundamental para la determinación del impuesto predial en tanto proporciona los datos actualizados de los inmuebles, a partir de los cuales, los distritos y municipios pueden fijar el tributo<sup>13</sup>.

3- Precisado el marco normativo anterior, son hechos relevantes y probados los siguientes:

(i) El 10 de julio de 2002, mediante la escritura pública 3702 de la Notaría 24 de Bogotá, las sociedades demandantes constituyeron el proyecto urbanístico Villa Alcira, a partir del cual surgieron las 1.482 unidades inmobiliarias menores que se identificaron con las matrículas inmobiliarias 50S-40405169 a la 50S-40406654<sup>14</sup>, actuación que fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur el 3 de septiembre de 2002<sup>15</sup>.

(ii) El 6 de julio de 2007, las demandantes presentaron sin pago la declaración del impuesto predial del año 2007 correspondiente al predio matriz identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40371705, el impuesto a cargo registrado fue de \$6.858.000<sup>16</sup>. El pago de este denuncia tributario se realizó mediante recibo oficial, el 26 de octubre de 2009, por la suma de \$8.900.000 (incluidos los intereses de mora causados)<sup>17</sup>.

(iii) El 10 de junio de 2010, con la escritura pública 4818 de la Notaría 47 de Bogotá<sup>18</sup>, se canceló la escritura pública 3702 del 10 de julio de 2002, se dejó sin efecto la constitución de la Urbanización Villa Alcira, se cerraron los folios de matrículas inmobiliarias que se habían segregado del predio matriz y se retomó el folio de matrícula inmobiliaria nro. 50S-40371705.

(iv) Previo emplazamiento para declarar<sup>19</sup>, la Secretaría de Hacienda Distrital mediante la Resolución nro. DDI 028822 del 20 de junio de 2012<sup>20</sup>, liquidó de aforo el impuesto predial del año 2007 de 1.479 lotes de los 1.482 en que se subdividió el predio matriz con matrícula inmobiliaria nro. 50S-40371705. Acto confirmado en reconsideración por la Resolución nro. DDI 033345 del 19 de junio de 2013<sup>21</sup>.

Así, está probado que el 10 de julio de 2002 las sociedades demandantes subdividieron en 1.482 lotes el predio matriz identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40371705. Los predios segregados fueron identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40405169 a la 50S-40406654, cuya cancelación se realizó hasta el 10 de junio de 2010.

<sup>12</sup> Artículos 20 y 25 del Decreto Distrital 352 de 2002. Sentencia del 13 de agosto de 2020 (exp. 24172, CP. Milton Chaves García).

<sup>13</sup> Sentencia del 27 de agosto de 2009 (exp. 16327, CP. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas).

<sup>14</sup> Los tres inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 40406652 a 40406654 no se aforaron en relación con el impuesto predial del año 2007.

<sup>15</sup> Folio 669 reverso cca

<sup>16</sup> Folio 785 cca.

<sup>17</sup> Folio 784 cca

<sup>18</sup> Folios 686 a 743 cca.

<sup>19</sup> Es el nro. 2012EE88826 del 20 de abril de 2012

<sup>20</sup> Folios 451 a 557 cp1

<sup>21</sup> Folios 563 a 584 cp1



De esta manera, la Sala encuentra que los inmuebles en que se subdividió el predio matriz existieron física y jurídicamente desde junio de 2002 hasta junio de 2010, razón por la cual, a 1º de enero de 2007 se causó por cada uno de dichos predios el impuesto correspondiente a esa anualidad.

Es así, que las demandantes debieron declarar y pagar por cada uno de los predios segregados el impuesto predial del año 2007. Sin embargo, presentaron una sola declaración y efectuaron el pago de dicho tributo sobre el predio de mayor extensión.

Al respecto, esta Sección<sup>22</sup> ha considerado y reitera que, eventos como el descrito, deben tratarse de manera diferente a los casos en que los contribuyentes no presentan la declaración tributaria respectiva ni pagan el impuesto correspondiente.

En efecto, como se expresó en la citada sentencia del 11 de junio de 2020 *«la obligación formal de presentar las declaraciones se entendió satisfecha, aún bajo la consideración de que las declaraciones se presentaron sin atención a la realidad del predio pues, como lo señaló esta Corporación en la sentencia del 22 de septiembre de 2016, expediente 19866, se ha aceptado que la Administración adelante el procedimiento de aforo cuando el contribuyente presente declaraciones con errores de identificación del predio que previamente fue objeto de englobe o desenglobe, aunque los impuestos pagados por el obligado se deban imputar a la liquidación oficial y no proceda la sanción por no declarar»*.

Todo porque -como se expresó en la jurisprudencia que se reitera- la obligación formal de presentar la declaración debe entenderse satisfecha aún bajo la consideración de que la declaración se presentó sin atención a la realidad del predio, pues en aplicación del principio de la esencia sobre la forma [art. 228 CP], debe verificarse si se satisfizo el pago del impuesto, aspecto en el que realmente se advierte el incumplimiento sustancial de la carga impositiva. Igualmente, porque la sanción por no declarar se fundamenta en el hecho de no haber presentado la declaración, deber legal que no tiene como fin reprochar el mero hecho de no presentar un formato, sino el incumplimiento de la obligación sustancial, esto es, el hecho de no pagar.

Así las cosas, sin perjuicio del carácter objetivo que por regla general tienen las sanciones administrativas, consideradas las circunstancias específicas de cada caso, que en el *sub lite* se contraen a la presentación y pago por las demandantes de la declaración del impuesto predial del año 2007 sobre el predio matriz, no se verifica el incumplimiento de la obligación formal y sustancial a cargo que amerite la sanción por no declarar.

Según la liquidación de aforo y su acto confirmatorio, las demandantes deben al distrito por el impuesto predial del año 2007 respecto de todos los inmuebles segregados \$456.323.000<sup>23</sup> (incluida la sanción), no obstante, como se anotó, lo pagado por el predio matriz fue la suma de \$8.900.000 (con los intereses de mora causados). Esto demuestra que las actoras pagaron menos impuesto del que debían conforme con la base gravable correcta, correspondiente al valor catastral o base mínima de las unidades inmobiliarias resultantes de la subdivisión, individualmente consideradas.

En ese orden, las demandantes están obligadas a cancelar el mayor impuesto dejado de pagar por el predial del año 2007 de las 1.479 matrículas inmobiliarias respecto de las cuales se expidieron los actos demandados.

Ahora bien, sobre lo afirmado por la parte actora referente a que la autorización del proyecto urbanístico Villa Alcira se condicionó a la adopción del plan parcial, ocurrido hasta

<sup>22</sup> Sentencia del 11 de junio de 2020 (exp. 23184, CP: Stella Jeannette Carvajal Basto), que reitera la sentencia del 22 de septiembre de 2016 (exp.19866, CP: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas)

<sup>23</sup> Folio 943 cca.



el año 2009, lo cual impidió la existencia real de los lotes en que se segregó el predio matriz, se observa que este argumento tiene incidencia en la determinación del uso, destino y tarifa aplicable a efectos de liquidar el impuesto predial -aspectos no discutidos en el caso- ; pero no en la configuración del hecho generador y en la causación de este tributo, que están dados por la existencia de los inmuebles ubicados en el distrito capital a 1° de enero del respectivo año gravable, cuyo cumplimiento se acreditó por la vigencia 2007, respecto de los 1.479 lotes aforados que por escritura pública nro. 3702 del 10 de julio de 2002 constituyeron el proyecto urbanístico Villa Alcira y la inscripción el 3 de septiembre de 2002, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de las matrículas inmobiliarias 50S-40405169 a la 50S-40406654<sup>24</sup>. Lo aducido también apareja desestimar la alegada vulneración del principio de coordinación.

Y frente a la alusión de la apelante al dictamen pericial, en cuanto concluyó que el predio respecto del cual se concedió la licencia para la construcción de la urbanización Villa Alcira no alcanzó la condición de urbanizado por la carencia del plan parcial, como se explicó en precedencia, es un aspecto que tiene injerencia en la definición del destino, uso y tarifa del impuesto; pero no desvirtúa la existencia de los 1.479 inmuebles subdivididos a 1° de enero de 2007, hecho jurídico al que se contrae el presente debate.

En todo caso, es de señalarse que, de haberse discutido la tarifa, esta era la misma para los inmuebles urbanizables o urbanizados según el artículo 2° del Acuerdo Distrital 105 de 2003

También acontece, que la mención de la parte apelante a la actualización catastral del predio matriz del 25 de enero de 2007 debe desestimarse, pues, se insiste, el asunto debatido atiende a la causación del impuesto predial de los 1.479 lotes aforados, que no a la cuantificación de ese tributo para el predio del que se segregaron los citados lotes.

De conformidad con lo anterior, la Sala revocará la sentencia apelada para, en su lugar, anular parcialmente los actos administrativos demandados. A título de restablecimiento del derecho, declarará que la parte demandante está obligada a cancelar el mayor impuesto dejado de pagar por concepto del impuesto predial de 2007, determinado en la liquidación de aforo<sup>25</sup>, detraída la sanción por no declarar.

4- Finalmente, por no estar probadas en el expediente, la Sala se abstendrá de condenar en costas en segunda instancia, conforme con lo establecido en el artículo 365.8 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sección Cuarta, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## FALLA

1.- **Revocar** la sentencia apelada. En su lugar, se dispone:

*Primero. Anular parcialmente las Resoluciones nros. DDI 028822 del 20 de junio de 2012 y DDI 033345 del 19 de junio de 2013.*

<sup>24</sup> Los tres inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 40406652 a 40406654 no se aforaron en relación con el impuesto predial del año 2007.

<sup>25</sup>

«Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados»		
Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados con base gravable inferior o igual a \$15.000.000	12.0	\$0
Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados con base gravable superior a \$15.000.000	33.0	\$315.000»





*Segundo. A título de restablecimiento del derecho, declarar que las sociedades demandantes están obligadas a cancelar el mayor impuesto dejado de pagar por concepto del impuesto predial de 2007 determinado en los actos acusados, de traída la sanción por no declarar, conforme con lo expresado en la parte motiva de la sentencia de segunda instancia.*

2.- Sin condena en costas en esta instancia.

Notifíquese y comuníquese. Devuélvase al tribunal de origen. Cúmplase.

La anterior providencia se estudió y aprobó en la sesión de la fecha.

*(Firmado electrónicamente)*  
**MYRIAM STELLA GUTIÉRREZ ARGÜELLO**  
Presidenta

*(Ausente con permiso)*  
**STELLA JEANNETTE CARVAJAL BASTO**

*(Firmado electrónicamente)*  
**MILTON CHAVES GARCÍA**

*(Firmado electrónicamente)*  
**WILSON RAMOS GIRÓN**