

## **IMPUESTO PREDIAL - Hecho generador / TARIFA DE IMPUESTO PREDIAL / INMUEBLES - Clasificación / CAUSACION DEL IMPUESTO PREDIAL**

El impuesto predial unificado lo regula la Ley 44 de 1990, que grava la propiedad inmueble o su posesión, bien sea en áreas urbanas, rurales o suburbanas. El artículo 4 ibídem regula la tarifa del impuesto predial, señalando que sería fijada por los respectivos concejos municipales entre el 1‰ y el 16‰ de la base gravable, atendiendo los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano y la formación o actualización del catastro. Los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados pueden estar sujetos a tarifas superiores, sin que excedan del 33 por mil. Para estos efectos, los inmuebles han sido clasificados en las normas tributarias distritales como rurales, suburbanos y urbanos, y, entre estos últimos: residenciales, industriales, comerciales, entidades del sector financiero, empresas industriales y comerciales del Estado, cívico institucional y urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados. El impuesto predial se causa el primero de enero de cada año gravable y para determinar la forma correcta de tributar, se debe tener en cuenta su realidad física jurídica y económica a la fecha de causación, en forma individual.

## **FUNCION CATASTRAL - Naturaleza jurídica / ETAPAS EN LA FUNCION CATASTRAL - Son la formación, actualización y conservación / CATASTRO - Finalidad / REVISION DEL AVALUO CATASTRAL - Procede en caso de inconformidad con su valor / CARGA PROBATORIA DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE - Debe verificar el avalúo catastral de su inmueble al presentar su declaración de predial**

La función catastral es una función pública especial desarrollada por las autoridades encargadas de adelantar la formación, actualización y conservación de los catastros del país conforme con el procedimiento especial administrativo previsto en la Ley 14 de 1983, el Decreto Reglamentario No. 3496 de 1983 y la Resolución No. 2555 de 1988 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que reglamentó los procesos de formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional. Las etapas de "formación", "actualización" y "conservación" de los catastros, se encuentran diferenciadas y definidas por los artículos 11, 12 y 13 del Decreto Reglamentario 3496 de 1983. El catastro permite contar con una información actualizada y clasificada de los inmuebles, que tiene una incidencia fundamental para la determinación del impuesto predial. A partir de tal información, los distritos y municipios pueden obtener los datos que permiten fijar el impuesto predial. En todo caso, en la etapa de conservación catastral hay lugar a revisar y rectificar los errores cometidos en la formación o actualización, o bien, pueden presentarse las llamadas mutaciones catastrales, que son los cambios sobrevinientes respecto de los elementos físicos, jurídicos o económicos del predio, los cuales deben ser informados por los propietarios o poseedores a las oficinas de catastro. La revisión del avalúo catastral permite rectificarlo para que se tenga en cuenta como base gravable mínima del impuesto predial, sobre la situación real del inmueble a 1° de enero del respectivo año. Cuando se presentan mutaciones catastrales, como el cambio de propietario o poseedor; modificaciones en los límites de los predios; nuevas construcciones, edificaciones o la demolición de las existentes; pueden ser acreditadas ante el fisco dentro del proceso de determinación del impuesto predial, pero en estos eventos, la carga probatoria le corresponde a quien esté interesado en demostrar que la información catastral no está actualizada o es incorrecta, toda vez que en virtud del artículo 187 del Decreto 1333 de 1986, los propietarios tienen la obligación de informar los terrenos, edificaciones y mejoras que no estén

incorporadas en el catastro y, a su vez, la autoridades deben formar y actualizar los respectivos catastros.

### **PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO - Definición / EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES - Factores que inciden en su avalúo**

De acuerdo con los artículos 403, 404, 406, 407 y 443 del Acuerdo 6 de 1990, los predios "urbanizables no urbanizados" son los terrenos situados en áreas urbanas o suburbanas que no han tenido un proceso de desarrollo por urbanización o por construcción, esto es, que no han sido dotados de servicios de infraestructura ni de los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y no están aptos para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos. Los predios situados dentro de terrenos que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización, pero en los que no se han levantado construcciones o edificios, se denominan "predios urbanizados no edificados". De otra parte, el artículo 71 ibídem establece que los factores que inciden en el avalúo de edificios y construcciones en general son los materiales de construcción propiamente dichos, el acabado de los trabajos, la vetustez, el estado de conservación y la ubicación.

### **APARTAMENTO MODELO Y SALA DE VENTAS - No es una construcción o edificio porque no cumplen la condición de permanencia**

Adicionalmente porque de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC se infiere que el apartamento modelo y la sala de ventas no pueden considerarse para efectos catastrales o bien del impuesto predial como "otras construcciones o edificios", dado que no cumplen con la condición de permanencia. El objeto de la construcción del apartamento modelo y de la sala de ventas se circunscribió a promocionar temporalmente la comercialización del proyecto de construcción.

**NOTA DE RELATORIA:** Se reitera sentencias Consejo de Estado, Sección Cuarta de 9 de marzo de 2006, Rad. 14738 y 2 de agosto de 2007 Rad. 15536, M.P. Ligia López Díaz; 7 de octubre de 2007, Rad. 16002, M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié.

### **SANCION POR INEXACTITUD - Procede cuando se deja de aplicar las normas**

Por lo expuesto, a juicio de la Sala, la sanción por inexactitud es procedente por cuanto quedó demostrado que en el caso concreto el contribuyente dejó de aplicar las normas que regulan el impuesto predial para los predios "urbanizables no urbanizados". La inexactitud en este caso, surgió por cuanto la contribuyente le dio el carácter de edificación a la sala de ventas y al apartamento modelo, que como se determinó, no corresponden a tal concepto. En la declaración del impuesto predial presentada por la sociedad actora para el período gravable 2002, se incurrió en una conducta sancionable pues se incluyeron factores equivocados (destino y tarifa) que dieron lugar a un menor impuesto a pagar, sin que se hayan presentado, diferencias de criterio relativas a la interpretación del derecho aplicable.

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

**Consejero ponente: HUGO FERNANDO BASTIDAS BARCENAS**

Bogotá, D.C., Veintisiete (27) de Agosto de Dos mil nueve (2009)

**Radicación número: 25000-23-27-000-2005-00707-01(16327)**

**Actor: PEDRO GOMEZ Y CIA S.A**

**Demandado: SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL**

## **FALLO**

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 20 de septiembre de 2006, proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca, dentro de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho contra los actos administrativos proferidos por la Dirección de Impuestos Distritales de la Secretaría de Hacienda por medio de los cuales estableció el impuesto predial unificado por el año gravable 2002 por el inmueble ubicado en la carrera 35 A # 168 38 IN 2 de esta ciudad.

## **ANTECEDENTES**

El 8 de noviembre de 2002, PEDRO GOMEZ Y CIA S.A, presentó la liquidación privada del impuesto predial por el año gravable 2002, correspondiente al predio ubicado en la Carrera 35 168-38 IN 2 matrícula inmobiliaria 50N-20357719, chip AAA01640EXS en la que registró como destino 13 y tarifa 7 por mil .

Previo requerimiento especial, la Dirección Distrital de Impuestos de la Secretaría de Hacienda de Bogotá, profirió el 31 de enero de 2005, la liquidación oficial de Revisión LOR-2005PEEE-8567, notificada el 10 de febrero de 2005, con la cual clasificó el inmueble en destino 38 y tarifa de 33 por mil por tratarse de inmueble “Urbanizables no urbanizados y Urbanizados no edificados” y liquidó oficialmente el impuesto.

## **DEMANDA**

LA SOCIEDAD PEDRO GOMEZ Y COMPAÑÍA demandó la nulidad de la liquidación oficial de revisión LOR-2005PEE-8567 de 31 de enero de 2005, practicada por la Secretaría de Hacienda Distrital, por medio de la cual se

estableció el impuesto predial por el año gravable 2002, correspondiente al predio ubicado en la carrera 35 A 168-38 IN 2, matrícula inmobiliaria 50N-20357719 CHIP AAA 01640EXS.

A título de restablecimiento del derecho solicitó se declare en firme la liquidación privada del impuesto predial por el año gravable 2002.

Invocó como normas vulneradas los artículos: 64 del Decreto Distrital 807 de 1993, 14 y 21 del Decreto Distrital 400 de 1999 y 54 del Acuerdo 6 de 1990.

En el concepto de violación, en síntesis expuso:

Que el predio objeto de la litis clasifica como inmueble residencial, destino 13 con una tarifa del 7 por mil, conforme con el artículo 21 del Decreto Distrital No. 400 de 1997 vigente al 1º de enero de 2002.

Que el predio no clasifica como “urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado”, destino 38, con una tarifa del 33 por mil por cuanto, con las pruebas aportadas<sup>1</sup> demostró que a 1º de enero de 2002, en dicho predio se encontraba construido un apartamento modelo y una sala de ventas, para un total de área construida de 76 m2.

Que conforme con el fallo proferido por el Consejo de Estado, sección cuarta, el 4 de abril de 1997, mediante el cual anuló los parágrafos de los artículos 4 y 5 del Acuerdo Distrital 039 de 1993, un predio se entiende construido cuando en este se levanta una edificación permanente, sin importar cuál es su área de construcción en relación con el área total del predio.

Que no procede la sanción por inexactitud por cuanto se demostró que en la declaración del impuesto predial no se consignó dato o factor falso, equivocado, incompleto o desfigurado y porque se configuró una diferencia de criterio en la interpretación de las normas entre las partes.

## **CONTESTACIÓN**

---

<sup>1</sup> soportes contables, el testimonio del representante legal de la sociedad constructora Inmobiliaria Mazuera S.A hoy Amarillo S.A., encargada para la época del proyecto urbanístico denominado “La Pradera”, fotografías de las edificaciones levantadas en el inmueble tomadas antes del 1 de enero de 2002.

La Administración Distrital, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y dijo que el predio del demandante clasifica como predio “urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado”, destino 38, con una tarifa del 33 por mil por cuanto, a 1º de enero de 2002, fecha de causación del impuesto, tal predio no había sido aún edificado.

Dijo que tal hecho se prueba con la licencia de construcción que suministró el contribuyente porque fue expedida con posterioridad a la fecha de causación del impuesto, esto es, el 10 de abril de 2002. Además, con los documentos que allegó como prueba y los verificados por la administración.

Explica que de conformidad con la Ley 288 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1052 de 1998, la licencia de construcción se debe obtener previamente a la realización de una obra y, en consecuencia, la licencia de construcción proferida con posterioridad a la fecha de causación del impuesto, constituye la prueba del estado o características que el predio tenía para determinada fecha.

Señaló que conforme con la información catastral que se consultó no apareció información que permitiera establecer que el predio en cuestión correspondía a un predio residencial estrato 4 destino 13 como lo registró el contribuyente en la declaración vigencia 2002.

Concluyó que, como consecuencia de lo anterior, hay lugar a imponer la sanción por inexactitud

### **SENTENCIA APELADA**

El Tribunal negó las pretensiones de la demanda, en síntesis por las siguientes razones:

De acuerdo con el material probatorio, para la fecha de causación del impuesto predial por el año gravable 2002, el predio objeto de la litis no clasificaba como residencial porque el apartamento modelo y sala de ventas construidos en el predio no son de carácter permanente sino temporal para efectos comerciales y de exhibición, su existencia es efímera, pues sólo se mantienen hasta el momento en que el proyecto específico requiera de tales obras.

La sanción por inexactitud es procedente por que el demandante desconoció el derecho aplicable al caso concreto.

## **APELACIÓN**

**La demandante** apeló el fallo referido y para el efecto reiteró los fundamentos de la demanda y agregó:

Que para determinar la obligación tributaria por concepto de impuesto predial de un inmueble determinado debe atenderse a sus realidades físicas, jurídicas, fiscales y económicas (Resolución 2555 de 1988 del IGAC) al 1 de enero de cada año, fecha en la cual se causa el impuesto predial.

Que de acuerdo con la definición general de área construida plasmada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, la noción de predio construido no tiene que ver con la expedición de la respectiva licencia de construcción, sino a las características reales del predio.

Que el hecho de que la licencia de construcción se hubiere expedido el 10 de abril de 2002, no es prueba de que al 1 de enero de 2002 el predio no estuviere construido.

## **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

**La actora** no se pronunció.

**La demandada**, insistió en los planteamientos de la contestación.

El **Ministerio Público** solicitó confirmar la sentencia, para lo cual argumentó:

Que de conformidad con la Resolución 2555 de 1998 y el Acuerdo 6 de 1990 y en concordancia con la jurisprudencia del Consejo de Estado, en el caso de autos, la construcción consistente en un apartamento modelo y una sala de ventas no se enmarca dentro de la definición de edificación ya que su finalidad es de exhibición de un proyecto que se va a desarrollar y que en el futuro estará destinado para vivienda.

Que de acuerdo con el informe del 1 de octubre de 2003 de Catastro Distrital y, ante la ausencia de material probatorio, para el 1 de enero de 2002 el predio no se encontraba construido.

Que en lo que respecta a la sanción por inexactitud, es procedente toda vez que no existió una diferencia de criterio entre las partes, sino que hubo un desconocimiento del derecho aplicable.

### **CONSIDERACIONES DE LA SALA**

Decide la Sala sobre la nulidad de la liquidación oficial de revisión LOR-2005PEE-8567 de 31 de enero de 2005 mediante la cual, la Secretaría de Hacienda del Distrito, reliquidó el impuesto predial declarado por la demandante por el año gravable 2002, correspondiente al predio ubicado en la carrera 35 a 168-38 IN 2, matrícula inmobiliaria 50N-20357719.

En los términos del recurso de apelación le corresponde a la Sala establecer si, al primero de enero de 2002, el predio objeto de la litis clasificaba como “urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado”, destino 38, con una tarifa del 33 por mil o, como “residencial”, destino 13, con una tarifa del 7 por mil.

La discusión se centra en determinar si puede considerarse un predio como edificado cuando en aquel se construye un apartamento modelo y una sala de ventas cuyo objeto es la exhibición temporal con el ánimo de promover las ventas del proyecto cuya construcción fue autorizada.

Sobre el tema en discusión, la Sala se ha pronunciado en varias oportunidades<sup>2</sup> posición jurisprudencial que se reitera, en el sentido de señalar que la sala de ventas y/o el apartamento modelo no pueden considerarse como edificio.

El impuesto predial unificado lo regula la Ley 44 de 1990, que grava la propiedad inmueble o su posesión, bien sea en áreas urbanas, rurales o suburbanas.

El artículo 4 ibídem regula la tarifa del impuesto predial, señalando que sería fijada por los respectivos concejos municipales entre el 1‰ y el 16‰ de la base gravable, atendiendo los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano y la formación o actualización del catastro. Los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados pueden estar sujetos a tarifas superiores, sin que excedan del 33 por mil.

Para estos efectos, los inmuebles han sido clasificados en las normas tributarias distritales como rurales, suburbanos y urbanos, y, entre estos últimos: residenciales, industriales, comerciales, entidades del sector financiero, empresas industriales y comerciales del Estado, cívico institucional y urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados.

El impuesto predial se causa el primero de enero de cada año gravable y para determinar la forma correcta de tributar, se debe tener en cuenta su realidad física jurídica y económica a la fecha de causación, en forma individual.

Para establecer las circunstancias particulares de cada uno de los predios sujetos al impuesto al momento de su causación, es imperativo acudir a las autoridades de catastro, como quiera que tienen como función llevar el “(...) *inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes*

---

<sup>2</sup> Sentencia de 29 de marzo de 2006 Exp: 14738 y 2 de agosto de 2007 Exp: 15536, C.P.: Dra Ligia López Díaz; Sentencia de 7 de octubre de 2007, Exp: 16002 C.P. Juan Ángel Palacio Hincapié.

*inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.”*

La función catastral es una función pública especial desarrollada por las autoridades encargadas de adelantar la formación, actualización y conservación de los catastros del país conforme con el procedimiento especial administrativo previsto en la Ley 14 de 1983, el Decreto Reglamentario No. 3496 de 1983 y la Resolución No. 2555 de 1988 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que reglamentó los procesos de formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional.

Las etapas de "formación", "actualización" y "conservación" de los catastros, se encuentran diferenciadas y definidas por los artículos 11, 12 y 13 del Decreto Reglamentario 3496 de 1983.

El catastro permite contar con una información actualizada y clasificada de los inmuebles, que tiene una incidencia fundamental para la determinación del impuesto predial. A partir de tal información, los distritos y municipios pueden obtener los datos que permiten fijar el impuesto predial.

En todo caso, en la etapa de conservación catastral hay lugar a revisar y rectificar los errores cometidos en la formación o actualización<sup>3</sup>, o bien, pueden presentarse las llamadas mutaciones catastrales, que son los cambios sobrevinientes respecto de los elementos físicos, jurídicos o económicos del predio, los cuales deben ser informados por los propietarios o poseedores a las oficinas de catastro<sup>4</sup>.

La revisión del avalúo catastral permite rectificarlo para que se tenga en cuenta como base gravable mínima del impuesto predial, sobre la situación real del inmueble a 1° de enero del respectivo año.

Cuando se presentan mutaciones catastrales, como el cambio de propietario o poseedor; modificaciones en los límites de los predios; nuevas construcciones, edificaciones o la demolición de las existentes; pueden ser acreditadas ante el fisco dentro del proceso de determinación del impuesto predial,

---

<sup>3</sup> Artículo 179 del Decreto 1333 de 1986.

<sup>4</sup> Artículo 187 ib.

pero en estos eventos, la carga probatoria le corresponde a quien esté interesado en demostrar que la información catastral no está actualizada o es incorrecta, toda vez que en virtud del artículo 187 del Decreto 1333 de 1986, los propietarios tienen la obligación de informar los terrenos, edificaciones y mejoras que no estén incorporadas en el catastro y, a su vez, la autoridades deben formar y actualizar los respectivos catastros.

El proceso catastral no es una actividad unilateral, sino de mutuo aporte entre el propietario o el poseedor y la Administración pública y ésta debe ofrecer mecanismos accesibles al público para la actualización de los datos.

Concordante con lo anterior, las tarifas del impuesto predial vigentes para el periodo en discusión, estaban contenidas en el artículo 21 del Decreto Distrital 400 del 28 de junio de 1999, "*que compiló las normas sustanciales vigentes de los tributos distritales*", para los predios urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados con área superior a 100 m.<sup>2</sup> a los cuales les correspondía un impuesto del 33‰.

Esta disposición señalaba en su párrafo primero que se aplicarían en lo pertinente las definiciones contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, expedido por el Concejo de Bogotá, "por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones".

De acuerdo con los artículos 403, 404, 406, 407 y 443 del Acuerdo 6 de 1990, los predios "urbanizables no urbanizados" son los terrenos situados en áreas urbanas o suburbanas que **no** han tenido un proceso de desarrollo por urbanización o por construcción<sup>5</sup>, esto es, que no han sido dotados de servicios de infraestructura ni de los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y no están aptos para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos.

Los predios situados dentro de terrenos que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización, pero en los que no se han levantado construcciones o edificios, se denominan "predios urbanizados no edificados"

---

<sup>5</sup> Desarrollo por construcción comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificios, su ampliación, adecuación o remodelación.

Estos terrenos son los que en el lenguaje popular han sido denominados “lotes de engorde”, para los cuales el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 previó una tarifa de impuesto predial mucho mayor frente a la de los demás predios edificados, con amparo en la Constitución Política cuyo artículo 58 dispone que *“La propiedad es una función social que implica obligaciones”* y como una manera de desmotivar el enriquecimiento inactivo por el simple incremento del valor de la propiedad raíz gracias al desarrollo de los predios y vías aledañas.

Dentro de las obligaciones a cargo de los propietarios de inmuebles urbanos se encuentra la de permitir el desarrollo urbano, que los bienes sean productivos tanto para el titular, como para el conjunto de la sociedad, de suerte que los predios cumplan con los usos urbanos previstos o autorizados.

Los terrenos ociosos que no acatan estos fines sociales, son gravados más fuertemente que los demás, con el fin que se estimule el desarrollo urbano y para restringir fenómenos de especulación sobre la tierra, así como los problemas ambientales, de salubridad y de seguridad que regularmente se presentan con los llamados “lotes de engorde”.

Para el caso que nos ocupa es necesario analizar los elementos físicos y jurídicos del predio objeto de la litis a primero de enero de 2002, con el fin de establecer la realidad fiscal. Por lo tanto, es relevante la definición de los conceptos de *“edificio”* y de *“otras construcciones”* establecidas en el artículo 69 de la Resolución 2555 de 1988 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:<sup>6</sup>

**1. Edificios:** *A la reunión de materiales consolidados de carácter permanente destinada a proteger contra la intemperie a personas, animales o cosas;*

**2. Otras construcciones:** *A la reunión de materiales consolidados con carácter de permanencia, sea en la superficie del suelo o en su interior, con destinación diferente a la señalada en el numeral anterior;...”*

De otra parte, el artículo 71 *ibídem* establece que los factores que inciden en el avalúo de edificios y construcciones en general son los materiales de construcción propiamente dichos, el acabado de los trabajos, la vetustez, el estado de conservación y la ubicación.

---

<sup>6</sup> De acuerdo con el artículo 182 del Decreto 1333 de 1986, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la entidad que establece las normas técnicas para las labores catastrales.

En el presente caso, se encuentran probados los siguientes hechos:

- Que el 10 de abril de 2002 a la demandante le aprobaron la Licencia de construcción L.C. 2002-2-0117 con fecha de expedición 10 de abril de 2002, para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20357719 ubicado en la Carrera 35 A 168 – 38 Int II, urbanización Conjunto Residencial La Pradera.<sup>7</sup>
- Que en dicho predio se construyeron una sala de ventas y un apartamento de ventas con el ánimo de promover la comercialización del proyecto de construcción.
- Que de conformidad con el boletín catastral expedido el primero de octubre de 2003, el predio en discusión está clasificado como “urbanizado no edificado”<sup>8</sup>.

Teniendo en cuenta el acervo probatorio, la entidad demandada concluyó que el demandante construyó el apartamento modelo y la sala de ventas una vez le fue aprobada la licencia de construcción, esto es, el 10 de abril de 2002 y, por lo tanto, al primero de enero de 2002, el predio no se encontraba edificado. Para el demandante a esa conclusión no se puede llegar por la fecha de otorgamiento de la licencia pues es posible construir sin licencia, incurriendo en sanciones.

La Sala arriba a la misma conclusión de la entidad demandada por cuanto lo legal es que se inicien las construcciones una vez obtenida la licencia. Si bien el contra argumento del demandante es cierto, le correspondía a él demostrar que, incluso contraviniendo la ley, construyó sin la correspondiente licencia. Como el demandante no aportó prueba de tal hecho, lo propio es concluir que la construcción se efectuó una vez obtenida la licencia.

Ahora bien, como el demandante no cumplió con su deber de actualizar la situación fáctica del inmueble ante las autoridades catastrales, es menester dar crédito al certificado catastral aportado al expediente, del que se deriva que, incluso al año 2003, el predio figuraba como no edificado, salvo que demostrara lo contrario.

---

<sup>7</sup> Fl. 8 c.a

<sup>8</sup> Fl. 6 c.a

Como del material probatorio no se deduce que al 1 de enero de 2002 el predio objeto de la litis estuviera edificado o que hubo un “desarrollo por construcción”, con edificaciones viables y aptas para el desenvolvimiento de los usos permitidos<sup>9</sup>, el cargo de violación a las normas invocadas en la demanda no prospera.

Adicionalmente porque de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC se infiere que el apartamento modelo y la sala de ventas no pueden considerarse para efectos catastrales o bien del impuesto predial como “*otras construcciones o edificios*”, dado que no cumplen con la condición de permanencia. El objeto de la construcción del apartamento modelo y de la sala de ventas se circunscribió a promocionar temporalmente la comercialización del proyecto de construcción.

Por lo expuesto, a juicio de la Sala, la sanción por inexactitud es procedente por cuanto quedó demostrado que en el caso concreto el contribuyente dejó de aplicar las normas que regulan el impuesto predial para los predios “urbanizables no urbanizados”.

La inexactitud en este caso, surgió por cuanto la contribuyente le dio el carácter de edificación a la sala de ventas y al apartamento modelo, que como se determinó, no corresponden a tal concepto.

En la declaración del impuesto predial presentada por la sociedad actora para el período gravable 2002, se incurrió en una conducta sancionable pues se incluyeron factores equivocados (destino y tarifa) que dieron lugar a un menor impuesto a pagar, sin que se hayan presentado, diferencias de criterio relativas a la interpretación del derecho aplicable.

En consecuencia se confirmará la sentencia apelada.

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

---

<sup>9</sup> Artículo 444 del Acuerdo 6 de 1990 del Concejo de Bogotá.

**F A L L A:**

**CONFÍRMASE** la sentencia apelada.

Cópiese, notifíquese, comuníquese y devuélvase al tribunal de origen.  
Cúmplase.

La anterior providencia fue estudiada y aprobada en sesión de la fecha.

MARTHA TERESA BRICEÑO DE  
VALENCIA  
Presidente de la Sección

WILLIAM GIRALDO GIRALDO  
(Ausente)

HUGO FERNANDO BASTIDAS  
BÁRCENAS

HÉCTOR J. ROMERO DÍAZ