



SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA 29.06.2023 14:21:18  
Al Contestar Cite este Nr: 2023EE22148901 Fol: 1 Anex: 0  
ORIGEN: SUBD. JURIDICO TRIBUTARIA / ELENA LUCIA ORTIZ  
HENAO  
DESTINO:  
ASUNTO: Impuesto Predial Unificado - Plan parcial  
OBS: venytanilla cad



Bogotá D.C., junio de 2023

Señores

Ciudad

**Referencia:** Radicación 2023ER23227501 del 23/05/2023

**Tema:** Impuesto Predial Unificado

**Subtema:** Plan parcial

Respetados señores:

De conformidad con los literales e. y f. del artículo 31 del Decreto No. 601 de 2014, corresponde a esta Subdirección la interpretación general y abstracta de las normas tributarias distritales garantizando la unidad doctrinal y el principio de seguridad jurídica en la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá-DIB.

## CONSULTA

1. Un predio urbano, que se encuentra en la jurisdicción del Distrito Capital, con un área de terreno superior a las 10 hectáreas, que no tiene área construida y que aún NO cuenta, a la fecha, con la aprobación mediante acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de un Plan Parcial<sup>1</sup>, que permita desarrollar su potencial y adicionalmente tiene para cierta área del predio aprobado un plan de manejo de preservación ambiental: ¿puede tributar a la tarifa del 5 por mil, la cual corresponde al destino hacendario de un predio No Urbanizable?

(...)

¿Podría entenderse entonces que dada la definición trascrita de predio no urbanizable del Acuerdo 105 de 2003, que es enunciativa (tales como...) pero está fundamentada en las normas del ordenamiento territorial, la misma podría incluso cobijar, entre otros, a aquellos predios que por cualquier razón, tengan restricción que no les permita su desarrollo por urbanización conforme con las reglas generales del POT, como lo es la ausencia de un Plan Parcial?<sup>2</sup>

## RESPUESTA

Es procedente indicarle que los conceptos emitidos por este Despacho **no responden a la solución de casos particulares y concretos**, pues éstos son discutidos en los procesos de determinación que se adelantan a los contribuyentes, en los cuales se concreta de forma particular la situación fiscal real del sujeto pasivo; por consiguiente, bajo estos parámetros, de manera general, se absolverá la consulta formulada.

**[www.haciendabogota.gov.co](http://www.haciendabogota.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311

PBX: +57(1) 601 338 50 00 - Información: Línea 195

NIT 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

105-F.103  
V.11

El artículo 1° del Acuerdo 105 de 2003, modificado por el artículo 1° del Acuerdo Distrital 897 de 2023, establece las definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial. En armonía con lo anterior, el artículo 2° ibídem, modificado por el artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016 y 2° del Acuerdo 897 de 2023, asignan la tarifa en función de las categorías de predios.

Ahora bien, en relación con las características del predio y su verificación en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, se advierte que las Administraciones Tributarias Territoriales deben acudir, principalmente a la información catastral, sin perjuicio de lo que los contribuyentes puedan acreditar en el marco de un proceso de fiscalización.

Al efecto, de forma reiterada<sup>1</sup> la Sección Cuarta del Consejo de Estado ha señalado:

La jurisprudencia también ha señalado que, como el impuesto predial se causa el 01 de enero de cada año, **deben tenerse en cuenta las características jurídicas, físicas y económicas de los predios en esa fecha y que, para determinar las circunstancias particulares de los inmuebles, es necesario acudir a la información catastral porque es la que permite en mejor medida determinar los elementos del tributo relativos a su cuantificación; todo sin perjuicio de que en el caso de que difieran la información catastral y las circunstancias reales de los inmuebles, primarán las últimas en la medida en que la primera puede estar desacompañada de la realidad, situación que tendrá que probar la parte interesada, aun en un juicio.** Así lo señaló la Sección en la sentencia del 03 de octubre de 2007 (exp. 16096, CP: Juan Ángel Palacio Hincapié), de acuerdo con la cual, cuando ocurren mutaciones catastrales –v.g. nuevas construcciones, edificaciones o la demolición de las existentes–, pueden ser acreditadas ante el fisco dentro del proceso de determinación del impuesto predial, en cuyo caso la carga probatoria le corresponde a quien alegue que la información catastral es incorrecta o no está actualizada.

En ese orden de ideas, se advierte que la autoridad catastral es la llamada, en primer lugar, a verificar la realidad del predio, su valor, destinación, uso etc., para que, a partir de dicha verificación, la autoridad tributaria determine los respectivos elementos de la obligación tributaria, por ejemplo, la base y la tarifa.

Así las cosas, no le corresponde a la autoridad tributaria realizar valoraciones técnicas sobre las características del predio, pues se insiste, el análisis fiscal del IPU se realiza con fundamento en la información catastral, sin perjuicio de que el contribuyente pueda acreditar que para el momento de causación del tributo (1° de enero) la realidad del predio era diferente a la reportada catastralmente

<sup>1</sup>Sentencia del 03 de noviembre de 2007 (exp. 16096, CP: Juan Ángel Palacio Hincapié), Sentencias del 03 de octubre de 2007 (exp. 16096, CP: Juan Ángel Palacio Hincapié), del 24 de mayo de 2012 (exp. 17715, CP: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas), del 13 de agosto de 2015 (exp. 20451, CP: Martha Teresa Briceño de Valencia), del 17 de agosto de 2017 (exp. 19907, CP: Stella Jeannette Carvajal Basto), del 24 de mayo de 2018 (exp. 20595, CP: Julio Roberto Piza), del 12 y del 26 de febrero de 2020 (exps. 23182 y 23952, CP: Jorge Octavio Ramírez Ramírez), del 14 de mayo de 2020 (exp. 24553, CP: Milton Chaves García), del 11 y del 18 de junio de 2020 (exps. 23287 y 24247, CP: Stella Jeannette Carvajal Basto), del 09 de julio de 2020 (exp. 24057, CP: Julio Roberto Piza), del 16 y del 30 de julio de 2020 (exps. 24082 y 24056, CP: Milton Chaves García) y del 10 de septiembre de 2020 (exp. 24620, CP: Julio Roberto Piza (E)).

En consecuencia, si un contribuyente pretende liquidar el impuesto predial unificado con una tarifa en particular, por ejemplo, la de un predio no urbanizable, deberá acreditar en el respectivo proceso de fiscalización, cuando hubiere lugar a ello, que el predio cumple con las características exigidas para esa categoría, esto es, que por su localización no pueden ser urbanizados.

Sobre el tema, resulta ilustrador lo señalado por la Sección Cuarta del Consejo de Estado en sentencia de 14 de mayo de 2020<sup>2</sup>:

De acuerdo con lo anterior, en el año gravable 2011 el predio de la actora no podía ser catalogado como “urbanizable no urbanizado” o “urbanizado no edificado”, pues no podía ser desarrollado urbanísticamente precisamente porque el Distrito Capital, como entidad territorial, no había expedido el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, de conformidad con el artículo 25 del Decreto 352 de 2002, modificado por el artículo 2º del Acuerdo 105 de 2003, la tarifa aplicable no era la del treinta y tres por mil (33xmil), sino, la del cuatro por mil (4xmil) correspondiente a la de predios “no urbanizables”, como, en efecto, lo declaró la demandante.

En conclusión, corresponde al contribuyente asumir la carga probatoria que acredite los hechos en los que se funda el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Cordial saludo,

**ELENA LUCÍA**  
**ORTIZ HENAO**

Firmado digitalmente por  
ELENA LUCÍA ORTIZ HENAO  
Versión de Adobe Acrobat:  
2023.003.20215

**ELENA LUCIA ORTIZ HENAO**  
Subdirectora Jurídico Tributaria

Revisado por:	Elena Lucia Ortiz Henao	13/06/2023
Proyectado por:	Gustavo Enrique Ortiz Sabogal	13/06/2023
Reparto 293-2023		

<sup>2</sup> CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN CUARTA. CONSEJERO PONENTE: MILTON CHAVES GARCÍA. Bogotá, D.C. catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020). Referencia: Medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. Radicación: 25000-23-37-000-2015-01065-01 (24553) Demandante: MAZUERA VILLEGAS Y COMPAÑÍA S.A. Demandado: DISTRITO CAPITAL

**[www.haciendabogota.gov.co](http://www.haciendabogota.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311

PBX: +57(1) 601 338 50 00 - Información: Línea 195

NIT 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
IDA