

RESOLUCIÓN No. 1139
(08 de mayo de 2025)

“Por la cual se resuelve Recurso de Reconsideración en materia de Impuesto Predial Unificado”.

Contribuyentes	INVERSIONES RESERVA DEL LAGO SAS
CC y/o NIT No.	900.863.312-0
Apoderado	WILMA DORIS AVENDAÑO
C. C. No.	46683317
Domicilio	Calle 75 A # 66-46 OF 521
Tel:	6013257171
Ciudad	Bogotá, D. C.
Concepto	Resuelve del Recurso de reconsideración “PQRS202405335”
Tributo	Impuesto Predial Unificado.
Dirección Procesal	Calle 75 A # 66-46 OF 521
Correo Electrónico	inversionesreservadellago@gmail.com

Mediante comunicación radicada, a través de la PQRS202405335, a través del correo electrónico haciendapqrs@cajica.gov.co, el día 12 de junio de 2024, el señor(a) (s) **WILMA DORIS AVENDAÑO**, identificado (a) (s) con **C. C. No. 46683317**, en condición de apoderado(a) de la sociedad **INVERSIONES RESERVA DEL LAGO SAS**, identificado(a) (s) con C. C. y/o NIT No. **900.863.312-0**, interpuso recurso de reconsideración sobre la factura Nro 202458987 del 12 de abril de 2024, periodo 2024 del inmueble identificado con código catastral No. 000000000032518000000000 y matrícula inmobiliaria No. 176-153784.

I. COMPETENCIA

La Secretaría de Hacienda- Dirección de Rentas y Cobro Coactivo del municipio de Cajicá (Cundinamarca), en uso de sus facultades legales, y en especial, las establecidas en los artículos 367, 368, 438, 462 y siguientes del Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo 12 de 2020), modificado por el Acuerdo 11 de 2024, y el artículo 720 y siguientes del Estatuto Tributario Nacional y demás normas concordantes, encontrándose dentro de los términos legales, es competente para resolver el presente Recurso de Reconsideración, en los siguientes términos:

II. HECHOS

- 1.- La Secretaría de Hacienda del municipio de Cajicá, en uso de sus facultades legales, expidió la Factura 202458987 del 12-4-2024 (día-mes-año) por concepto de impuesto predial unificado del periodo 2024.
2. El día 12 de junio de 2024, el señor(a) (s) **WILMA DORIS AVENDAÑO**, identificado (a) (s) con **C. C. No. 46683317**, en condición de apoderado(a) de la sociedad **INVERSIONES RESERVA DEL LAGO SAS**, identificado(a) (s) con C. C. y/o NIT No. **900.863.312-0**, interpuso recurso de reconsideración en contra de Factura 202458987 del 12-4-2024 (día-mes-año), por concepto de impuesto predial unificado del periodo 2024.

3. El día 13 de junio de 2024, la Secretaría de Hacienda, remitió el oficio "AMC-SH- 0930-2024" del 13 de junio de 2024.
4. En el mes de septiembre de 2024, la Secretaría de Hacienda, reiteró, a través del oficio "AMC-SH-2419-2024", la contestación del oficio 0930.
5. En el mes de marzo de 2025, la Dirección de Rentas y Cobro Coactivo de la Secretaría de Hacienda, a través de correo electrónico, reiteró la contestación del oficio 0930 de 2024.

III. CONSIDERACIONES DEL CONTRIBUYENTE.

"(...)"

CUARTO: Con base a la solicitud realizada a través de la escritura pública No. 2303 de fecha 02 de febrero de 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá procedió a cerrar el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-153784 que correspondía al predio, sobre el cual se causó la factura No. 202458987 por concepto de Impuesto predial unificado del año gravable 2024.

Por lo anterior a 1 de enero de 2023 y en consecuencia a 1 de enero de 2024, la realidad jurídica del folio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 176-153784

202458987 por el concepto de Impuesto predial unificado del año gravable 2024 del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 176-153784, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, había cerrado el citado folio, por lo tanto, la propiedad raíz que da origen a la obligación tributaria y que constituye la esencia del Impuesto predial, era jurídicamente inexistente por haberse cerrado el folio del predio producto de la modificación de la parcelación contenida en la escritura pública No. 2303 de fecha 2 de septiembre de 2022 de la Notaría 28 de Bogotá.

SÉPTIMO: En consonancia a lo previamente expuesto, es menester poner de presente que, al tratarse de una obligación cuya naturaleza es de carácter real, la misma debe materializarse en cabeza del Fideicomitente del fideicomiso El Redil 2 Fidubogotá S.A., tal y como lo indica el Artículo 381 del Acuerdo 12 de fecha 10 de noviembre de 2020, lo que para el caso en concreto no se configuró, puesto que no era posible que el Fideicomiso El Redil 2 Fidubogotá S.A. ni el fideicomitente **INVERSIONES RESERVA DEL LAGO S.A.S.** la calidad de sujeto pasivo, sobre el Impuesto que pudiera causarse sobre un inmueble cuyo folio fue cerrado producto de la modificación de la parcelación y por lo tanto era inexistente.

IV. CONSIDERACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

1. De acuerdo con el descrito en el Estatuto Tributario municipal y de Otras Rentas (Acuerdo 12 de 2020), artículo 438:

"(...)"

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales de este Acuerdo, contra las facturas de impuesto predial, liquidaciones oficiales, resoluciones que impongan sanciones u ordenen el reintegro de sumas devueltas y demás actos

producidos, en relación con los impuestos administrados por la Secretaría de Hacienda Municipal, procede el Recurso Reconsideración dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo.

El Recurso de Reconsideración, salvo norma expresa en contrario, deberá interponerse ante la Secretaría de Hacienda, quien es la oficina competente para conocer de los recursos tributarios de los actos administrativos proferidos por dicha dependencia.

PARÁGRAFO. Cuando se hubiere atendido en debida forma del requerimiento especial y no obstante se practique liquidación oficial, el contribuyente podrá prescindir del recurso de reconsideración y acudir directamente ante la jurisdicción contencioso administrativa dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la notificación de la liquidación oficial.

ARTÍCULO 439. - COMPETENCIA FUNCIONAL DE DISCUSION. Corresponde al Secretario de Hacienda resolver los recursos de reconsideración contra los diversos actos de determinación de tributos e imposición de sanciones, y en general, los demás recursos cuya competencia no esté adscrita a otro funcionario.

ARTÍCULO 440. - REQUISITOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN Y REPOSICIÓN: El recurso de reconsideración o reposición deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Que se formule por escrito, con expresión concreta de los motivos de inconformidad;
- 2) Que se interponga dentro de la oportunidad legal.
- 3) Que se interponga directamente por el contribuyente, agente retenedor o declarante, o se acredite la personería si quien lo interpone actúa como apoderado o representante.

Cuando se trate de agente oficioso, la persona por quien obra, ratificará la actuación del agente dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación del auto de admisión del recurso; si no hubiere ratificación se entenderá que el recurso no se presentó en debida forma y se revocará el auto admisorio. Para estos efectos, únicamente los abogados podrán actuar como agentes oficiosos.

PARÁGRAFO: Para recurrir la sanción por libros, por no llevarlos o no exhibirlos, se requiere que el sancionado demuestre que ha empezado a llevarlos o que dichos libros existen y cumplen con las disposiciones vigentes. No obstante, el hecho de presentarlos o empezar a llevarlos, no invalida la sanción impuesta

ARTÍCULO 441. - LOS HECHOS ACEPTADOS NO SON OBJETO DE RECURSO: En la etapa de reconsideración, el recurrente no podrá objetar los hechos aceptados por él expresamente en la respuesta al requerimiento especial o en su ampliación.

ARTÍCULO 442. - PRESENTACIÓN DEL RECURSO: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 485 del Estatuto Tributario Nacional, no será necesario presentar personalmente ante la Secretaría de Hacienda, el memorial del recurso y los poderes, cuando las firmas de quienes los suscriben estén autenticadas.

ARTÍCULO 443. - CONSTANCIA DE PRESENTACIÓN DEL RECURSO: El funcionario que reciba el memorial del recurso, dejará constancia escrita en su original de la fecha de presentación y devolverá al interesado uno de los ejemplares con la referida constancia.

ARTÍCULO 444. - AUTO DE ADMISIÓN DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN: Cuando el recurso cumpla con la totalidad de los requisitos del recurso de reconsideración establecidos en el presente estatuto, deberá dictarse auto de admisión de dicho recurso dentro de los quince (15) días siguientes a su interposición. La providencia anterior, se notificará por correo, salvo que deba realizarse al agente oficioso, caso en el cual se realizará personalmente, o por edicto si pasados diez (10) días a partir de la fecha de la citación el agente no se presentare a notificarse personalmente.

"(...)"

2. Se verifica en los archivos digitales de la Secretaría de Hacienda, que, una vez revisado el recurso, se procedió a remitir al GESTOR CATASTRAL, a través del oficio "AMC-SH-0930-2024" del 13 de junio de 2024, el oficio "AMC-SH-2419-2024" de 10 de septiembre de 2024 y la reiteración, a través de correo electrónico el día 29 de marzo de 2025, para que este se pronunciara sobre los hechos expuestos, teniendo en cuenta, lo descrito en La ley 1450 de 2011, en su artículo 24:

"(...)"

Formación y actualización de los catastros. Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se benefician de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.

"(...)"

La Ley 1955 de 2019; artículo 79: mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, pacto por Colombia, Pacto por la Equidad, determina que:

"(...)"

La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble.

Que los catastros descentralizados conservan su condición de gestores catastrales y les corresponde adelantar la formación, actualización, y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para tal efecto".

"(...)"

El Decreto 1983 de 2019; artículo 2.2.2.5.5: que adiciona el Decreto 1170 de 2015; el cual dispone:

"(...)"

Que los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencias, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales y que cada gestor catastral deberá prestar el servicio público catastral en área urbana y rural del municipio en su jurisdicción.

El Decreto 148 de 2020; artículo 2.2.2.2.23, describe que:

"(...)"

Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos: directos, indirectos, declarativos y colaborativos. Además, establece, que se podrá adelantar procedimientos de actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.

Es importante recordar que el Municipio de Zipaquirá fue habilitado como gestor catastral mediante la Resolución 96 del 09 de febrero de 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Por medio de la cual se habilita como gestor Catastral con enfoque multipropósito”.

Que la Resolución 1149 de 2021, que indica que dicha resolución tiene por objeto actualizar las disposiciones sobre los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral dentro del territorio nacional, con el fin establecer y adoptar un marco normativo que garantice el desarrollo correcto de la gestión catastral con enfoque multipropósito.

Al respecto, se encuentra el pronunciamiento del Consejo de Estado- Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Cuarta, Consejero Ponente: MILTON CHAVES GARCÍA del veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024), con el radicado “Nulidad Radicación: 11001-03-27-000-2022-00069-00 (27331)”, el cual, describe que:

“(…)”

Naturaleza tributaria del servicio de gestión catastral. El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 señala que la gestión catastral es un servicio público, el cual se desarrolla conforme con el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, en los siguientes términos: “Servicio público de la gestión catastral. La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país.

La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio”. (Subrayado fuera de texto). Adicionalmente y, conforme con el artículo 2.2.2.1.4. ibidem, los sujetos involucrados en el servicio público de gestión catastral son: 1. La autoridad catastral, que está en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; 2. Los gestores catastrales, que son entidades públicas que, como su nombre lo indica, se encargan de la gestión para la formación, actualización y conservación catastral, y; 3. Los operadores catastrales, que son personas de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional. En virtud de lo expuesto, para este Despacho resulta claro que la gestión catastral representa un servicio público, el cual puede ser ejecutado por cualquiera de los sujetos anteriormente señalados.

“(…)”

Así las cosas, el GESTOR CATASTRAL, es el encargado de realizar el proceso de “Formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral”, para el desarrollo de las labores operativas, esto es, “la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio”, por lo que, la Secretaría de Hacienda, en sus facultades legales, no puede pasar en primera instancia, la función del GESTOR CATASTRAL, puesto que en el caso sub examine, consiste en el “cierre de un folio”, que bajo los principios legales y tributarios, para la Secretaría de Hacienda, es la existencia un inmueble activo, que constituye un hecho generador y causa una obligación fiscal, hasta que no haya un pronunciamiento en contrario.

Lo que quiere decir, que una vez se pronuncie, el GESTOR CATRASTRAL y notifique a los interesados, además de comunicar a esta dependencia, a través de un archivo plano, se procederá a modificar lo ordenando por la entidad, por ahora, el predio se encuentra activo y continúa causando el impuesto predial para el pago de la obligación tributaria.

V. PRUEBAS.

- 1.- "AMC-SH- 0930-2024" del 13 de junio de 2024
- 2.- "AMC-SH-2419-2024" reiterado en septiembre de 2024
- 3.- Reiteración correo electrónico del 29 de marzo de 2025

En el presente proceso se valoraron las siguientes:

- 1.- "AMC-SH- 0930-2024" del 13 de junio de 2024
- 2.- "AMC-SH-2419-2024" reiterado en septiembre de 2024
- 3.- Reiteración correo electrónico del 29 de marzo de 2025

RESUELVE

Artículo Primero: **NO CONCEDER** la pretensión presentada por el señor(a) (s) **WILMA DORIS AVENDAÑO**, identificado (a) (s) con C. C. y/o NIT No. **46683317**, en condición de apoderado(a) de la sociedad **INVERSIONES RESERVA DEL LAGO SAS**, identificado(a) (s) con C. C. y/o NIT No. **900.863.312-0** (a) (s) del inmueble identificado con código catastral No. 000000000032518000000000 y matrícula inmobiliaria No. 176-153784, por lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

Artículo Segundo: **NOTIFÍQUESE**, la presente decisión a la dirección física o electrónica del peticionario el cual indicó inversionesreservadellago@gmail.com, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 376, 471 y siguientes del Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo No. 12 de 2020), en concordancia con lo dispuesto en el artículo 565 del Estatuto Tributario Nacional.

Artículo tercero: Advirtiéndole al peticionario, que contra la presente actuación no procede recurso alguno por ser una actuación de segunda instancia administrativa.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los ocho (08) días del mes de mayo de 2025.

Cordialmente,


JOSE JAHIR RIVAS VENEGAS
 Secretario de Hacienda

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	M. Elizabeth Cortes P.		Profesional Universitario – Dirección de Rentas y Cobro Coactivo
Revisó	Edgar Armando Sierra Venegas		Director de Rentas y Cobro Coactivo
Aprobó	José Jahir Rivas Venegas		Secretario de Hacienda
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			