



ANALES DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C. PROYECTOS DE ACUERDO

AÑO IV N°. 3583 DIRECTOR: DAGOBERTO GARCÍA BAQUERO AGOSTO 1 DEL AÑO 2023

TABLA DE CONTENIDO

Pág.

<u>PROYECTO DE ACUERDO N° 540 DE 2023 PRIMER DEBATE</u> “POR EL CUAL SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN BOGOTÁ D.C.”	12302
---	-------

PROYECTO DE ACUERDO N° 540 DE 2023

PRIMER DEBATE

“POR EL CUAL SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN BOGOTÁ D.C.”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente documento se elabora para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 67 del Acuerdo Distrital 741 de 2019 de los artículo 9 y 10 del Decreto Distrital 438 de 2019, como requisito para la presentación de proyectos de Acuerdo Distrital ante el Concejo Distrital de Bogotá D.C., y en el cual se refiere de manera general a los motivos que soportan la necesidad de adoptar el presente proyecto de Acuerdo Distrital que actualiza el régimen jurídico de la Contribución de Valorización para Bogotá D. C., el cual contiene las definiciones, procedimientos, etapas, actuaciones y actores que permitan a la Administración Distrital poner en marcha, de manera eficiente, eficaz y transparente, este Instrumento de Financiación del Desarrollo Territorial.

La presente propuesta es el resultado del análisis y la experiencia de la Administración Distrital, a partir de las lecciones aprendidas durante más de 36 años de aplicación del Acuerdo 7 de 1987; de esta manera se presenta el sustento técnico que soporta las actualizaciones de este régimen frente a lo señalado en dicho Acuerdo.

El Estatuto de valorización vigente, anterior a la Constitución de 1991, no refleja el nivel de avance institucional, jurídico, técnico, político y socioeconómico de Bogotá durante las últimas tres décadas. Su

revisión y actualización es una necesidad inaplazable para permitir que este instrumento de financiación del desarrollo territorial, se actualice con los últimos avances técnicos en su aplicación y la nueva normatividad sobre diversas temáticas asociadas. En este sentido, se presenta a continuación, las razones técnicas detrás de los elementos más sensibles de esta propuesta.

1. Objeto del proyecto de Acuerdo Distrital.

El presente proyecto de Acuerdo Distrital "*POR EL CUAL SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN BOGOTÁ D.C.*", tiene por objeto ser el marco jurídico que reglamentará la aplicación de instrumento de financiación en el Distrito Capital.

2. Sustento jurídico de la iniciativa.

2.1. Fundamentos constitucionales.

Según los artículos 1 y 287 de la Constitución Política, las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses, lo que incluye la competencia, tratándose de los municipios y distritos (C.P. Art. 311 y 313), de prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El artículo 313 Constitucional señaló:

“Corresponde a los concejos:

4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales.”

En el mismo sentido, el artículo 317 constitucional señala que *“Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización.”*

Respecto del Distrito Capital, el artículo 322 de la Constitución Política que señala:

“Bogotá, Capital de la República y del departamento de Cundinamarca, se organiza como Distrito Capital. Su régimen político, fiscal y administrativo será el que determinen la Constitución, las leyes especiales que para el mismo se dicten y las disposiciones vigentes para los municipios (...)”

2.2. Fundamentos legales.

- Normativa general de soporte.

La Contribución Especial de Valorización legalmente está autorizada por la Ley 25 de 1921, Ley 1° de 1943, el Decreto legislativo 868 de 1956, la Ley 141 de 1961, el Decreto Legislativo 1604 de 1966 adoptado como legislación permanente mediante la Ley 48 de 1968, el Decreto Reglamentario 1394 de 1970 y el artículo 23 del Decreto Ley 1333 de 1986.

- Decreto Ley 1421 de 1993

El artículo 12 de esta norma señala que “Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

“3. Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas: ordenar exenciones tributarias y establecer sistemas de retención y anticipos con el fin de garantizar el efectivo recaudo de aquéllos.”

En cuanto a la iniciativa de los proyectos de Acuerdo, el artículo 13 establece:

“Iniciativa. Los proyectos de Acuerdo Distrital pueden ser presentados por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento administrativo o representantes legales de las entidades descentralizadas. El personero, el contralor y las juntas administradoras los pueden presentar en materias relacionadas con sus atribuciones. De conformidad con la respectiva ley estatutaria, los ciudadanos y las organizaciones sociales podrán presentar proyectos de Acuerdo Distrital sobre temas de interés comunitario.

Sólo podrán ser dictados o reformados a iniciativa del alcalde los acuerdos a que se refieren los ordinales 2o., 3o., 4o., 5o., 8o., 9o., 14, 16, 17 y 21 del artículo anterior. Igualmente, sólo podrán ser dictados o reformados a iniciativa del alcalde los acuerdos que decreten inversiones, ordenen servicios a cargo del Distrito, autoricen enajenar sus bienes y dispongan exenciones tributarias o cedan sus rentas. El Concejo podrá introducir modificaciones a los proyectos presentados por el Alcalde”. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Específicamente respecto de la contribución especial de valorización, esta norma en su artículo 157 dispone que “Corresponde al Concejo establecer la contribución de valorización por beneficio local o general; determinar los sistemas y métodos para definir los costos y beneficios de las obras o fijar el monto de las sumas que se pueden distribuir a título de valorización y como recuperación de tales costos o de parte de los mismos y la forma de hacer su reparto. Su distribución se puede hacer sobre la generalidad de los predios

urbanos y suburbanos del Distrito o sobre parte de ellos. La liquidación y recaudo pueden efectuarse antes, durante o después de la ejecución de las obras o del respectivo conjunto de obras.”

- **Acuerdo 741 de 2019.**

El Acuerdo Distrital 741 de 2019 reglamenta:

“COMISIÓN TERCERA PERMANENTE DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Es la encargada de ejercer la función normativa y de control político, exclusivamente al cumplimiento de los objetivos misionales de los Sectores Administrativos de: Hacienda; Desarrollo Económico, Industria y Turismo y de sus entidades adscritas y vinculadas, en la estructura de la Administración Pública Distrital y en especial sobre los siguientes asuntos:

(...)

2. Creación, reforma o eliminación de contribuciones, impuestos, sobretasas, exenciones tributarias, peajes, multas, sistema de retención y anticipos en el Distrito Capital.”

3. Justificación del proyecto.

3.1 Antecedentes.

La necesidad de actualizar el régimen jurídico de la Contribución Especial de Valorización aplicable en el Distrito Capital se ha contemplado en diversos instrumentos normativos expedidos por el Honorable concejal. Sobre el particular, el Acuerdo 724 de 2018 *“Por el cual se establece el cobro de una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plan de obras, y se dictan otras disposiciones.”*, en su artículo 24 dispuso que la Administración Distrital radicaría ante el Concejo de Bogotá, un proyecto de Acuerdo por medio del cual se adopte un nuevo régimen de valorización para el Distrito Capital.

En la misma línea, el Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, en sus artículos 545 y parágrafo 2 del 556 contempló la necesidad de actualizar el *“Estatuto de Valorización.”*

3.2. Aspectos relevantes objeto de la actualización.

3.2.1. Naturaleza y definición de la contribución de valorización.

El tributo denominado *Contribución de Valorización* es un instrumento de financiación del desarrollo territorial, consistente en el gravamen real ordenado por Bogotá D.C., que estarán obligados a pagar los propietarios y poseedores de bienes inmuebles por los beneficios que dichos inmuebles reciban por la ejecución de obras de interés público local o general o rehabilitación de estas.

La contribución de valorización aplicará en suelo urbano, de expansión urbana o rural.

Esta definición toma elementos de diversos instrumentos, tal como se describe a continuación:

- La naturaleza de instrumento de financiación del desarrollo territorial así como su aplicación en suelo urbano, de expansión o rural se encuentra señalada en el Decreto Distrital 555 de 2021 arts. 509, 511 y específicamente 545.
- Respecto de gravamen real se toma lo señalado en la ley 25 de 1921 y el Decreto 1604 de 1966 y lo señalado en el artículo 1 del Acuerdo 7 de 1987.

3.2.2. Obras objeto de financiamiento.

En el presente proyecto de Acuerdo se señala sobre las obras objeto de financiamiento que las mismas solo serán viable en Bogotá D.C. cuando ellas se encuentren expresamente contenidas en:

- El Plan de Desarrollo Distrital vigente para el período de gobierno en el que la obra o conjunto de obras se presentarán al Concejo de la ciudad para que este apruebe su financiamiento mediante la Contribución Especial de Valorización.
- El Plan de Ordenamiento Territorial o su programa de ejecución.

Con lo anterior, además de garantizar el debido análisis y trabajo técnico de la elección de las obras a ser financiadas, mediante esta Contribución especial, garantiza la debida participación ciudadana, al ser los planes aquí listados, los que imponen normativamente y concretan procesos de participación ciudadana rigurosos. Adicionalmente, es en los instrumentos de planeación donde se materializa la planeación del desarrollo, del ordenamiento territorial y la preservación ambiental en las diferentes escalas. En particular, en los planes de ejecución donde reposan las obras de infraestructura que, en el corto, mediano y largo plazo garantizan este desarrollo.

3.2.3 Sujeto activo de la obligación tributaria y el Instituto de Desarrollo Urbano como sujeto beneficiario de la Contribución Especial de Valorización.

Sobre el particular, es importante señalar que, según la propia jurisprudencia colombiana, existe una clara diferencia entre sujeto beneficiario y sujeto activo.

(i) el activo es el que puede ser acreedor (y por ende puede cobrarlo) que según la propia jurisprudencia solo puede ser la entidad ejecutora en materia de Contribución Especial de Valorización, tal como lo señala entre otras la sentencia C - 155 de 2003 y otra es el sujeto beneficiario quien es el que se beneficia con el tributo independiente de que sea (para otros tributos diferentes a la Contribución Especial de Valorización).

(ii) el sujeto beneficiario que con la explicación anterior tiene una diferencia conceptual, aunque en valorización deba ser el mismo, la jurisprudencia ha señalado esa diferencia y ha dicho que si bien al implementar un tributo la obligación es solo poner al sujeto activo (acreedor) también debería técnicamente ponerse el beneficiario. en efecto esto plantea entre otras sentencias la C 594 de 2010 que al efecto señala:

"(...)

A pesar de que el artículo 338 Superior establece que las normas que prevén impuestos deben señalar los sujetos activos y pasivos de la obligación tributaria, las normas demandadas no determinan quién es el acreedor de esa obligación, esto es, quién tiene la facultad de exigir la prestación en cuestión. Así, "Una y otra norma se limitan a advertir que el producto de la llamada 'transferencia del sector eléctrico' se distribuye entre los municipios, distritos y corporaciones autónomas regionales que tengan jurisdicción en el lugar donde se encuentra la cuenca hidrográfica o planta generadora, pero no señalan, ni siquiera implícitamente, en quién reside la condición de 'sujeto activo' de la obligación tributaria.

En este sentido, de conformidad con la sentencia C-987 de 1999, la Corte Constitucional ha sido enfática al sostener que en concordancia con el artículo 338 de la Carta, "los actos que crean los tributos deben precisar el sujeto activo del impuesto". De hecho, en la anotada sentencia, la Corporación estimó: "para efectos de la predeterminación de los tributos, y por ende del respeto del principio de legalidad, lo que es esencial es que se encuentre claramente definido el sujeto activo de la obligación tributaria, para que las personas tengan certeza sobre qué autoridad puede concretamente exigir el cobro del tributo."

Ahora bien, en concordancia con la sentencia en comento, para efectos de determinar el sujeto activo de la obligación tributaria, se debe distinguir entre la entidad destinataria o beneficiaria del tributo y la entidad acreedora de esa obligación. Por esta razón, ante la ausencia de indicación del sujeto activo de la obligación en cuestión, "lo que en la práctica ha venido aconteciendo es que cada entidad beneficiaria del recaudo se

ha considerado habilitada para cumplir todas las funciones que les corresponde a los entes recaudadores, incluidas las de cobro, administración, fiscalización, determinación oficial y discusión en torno al tributo.”

De este modo, por ejemplo, aunque entre las entidades beneficiarias de las transferencias del sector eléctrico se encuentran las corporaciones autónomas regionales, de acuerdo con la distinción entre la entidad destinataria o beneficiaria del tributo y la entidad acreedora de esa obligación, esas entidades no se encuentran facultadas para *“ejercer las atribuciones propias del poder tributario”*, en tanto en concordancia con el artículo 338 de la Constitución, este poder sólo puede ser ejercido por el Congreso, las asambleas departamentales y los Concejos distritales y municipal.

Específicamente, tratándose de contribución especial de valorización, el Decreto Ley 1421 de 1993 en su artículo 161 señaló que *“corresponde a la Administración Tributaria la gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales.*

Se exceptúan la contribución de valorización y las tasas por servicios públicos las cuales serán administradas por las entidades que las normas especiales señalen.” (Subrayado por fuera del texto original).

Ahora bien, el Acuerdo 19 de 1972 en su artículo 2 dispone dentro de las funciones del Instituto de Desarrollo Urbano, como entidad ejecutora de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del Plan General de Desarrollo y los planes y programas sectoriales, *“(…) 7. realizar, conforme a disposiciones vigentes, las operaciones administrativas de cálculo, liquidación, distribución, asignación y cobro de la contribución de valorización, a causa de obras de interés público o de servicios públicos, ya construidas, en construcción o que se construyan por el instituto o por cualquiera otra entidad o dependencia del Distrito, o por obras que ejecuten otras entidades públicas, cuando el crédito sea cedido al Distrito Especial o al Instituto, o cualquiera de estos sea delegado para su cobro.”*

Acorde a lo anterior, el sujeto beneficiario de la Contribución de Valorización es el Instituto de Desarrollo Urbano y así señala en el proyecto de acuerdo sometido a consideración.

3.3.4. Tipos de Contribución de Valorización a partir del Beneficio que se genera.

De acuerdo con el artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Contribución de Valorización podrá realizarse utilizando una de las siguientes modalidades:

- Por beneficio general y
- Por beneficio local.

Se aclara en el articulado que, corresponde al Concejo Distrital, en cada acuerdo que autorice el cobro de la Contribución de Valorización, aprobar si la misma es por beneficio local o general, de acuerdo con la justificación técnica presentada por la Administración en cada caso.

Así mismo, a partir de la experiencia del IDU en la estructuración de Acuerdos de cobro se incorpora una definición de beneficio general y local, así

- **BENEFICIO GENERAL.** Entiéndase por beneficio general de la Contribución de Valorización, el mayor valor que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles, derivado de la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de amplia cobertura distribuida en diferentes lugares del Distrito Capital o que por su trascendencia beneficien a toda la ciudad.

De conformidad con lo señalado en el inciso 2º del artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993, se entenderá también como de beneficio general todas aquellas obras que, referidas a la construcción y/o rehabilitación vial, hagan referencia a vías identificadas bien sea en el POT y/o en el Plan de Desarrollo Distrital vigente

Con fundamento en el inciso y artículo ibídem, cualquier solicitud de financiamiento de una obra, plan o conjunto de obras, mediante valorización por beneficio general deberá tener en cuenta la restricción allí establecida sobre el monto a financiar, consistente en que por esta vía no se puede apalancar suma superior al 50% de los ingresos corrientes del Distrito capital en el año anterior al inicio de su cobro.

- **BENEFICIO LOCAL.** Entiéndase por beneficio local que genera la Contribución de Valorización, el mayor valor que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles, derivado de la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras que se circunscribe a una zona determinada de la ciudad limitándose, su mayor influencia, a un sector de la ciudad.

3.3.5. Base gravable o monto distribuible

A partir de la sentencia C-155 de 2003 de la Corte Constitucional, se dio claridad no solo sobre entender que la base gravable y el monto distribuible son conceptos que hacen alusión a la misma definición, sino que dicho monto debe resultar del análisis del costo de la obra hasta donde se produzca el beneficio generado por la misma, sin superar nunca la capacidad de pago de los hogares propietarios de predios objeto del tributo. La definición dada en el Acuerdo 7 de 1987 se limita al costo de la obra. No obstante, el presente régimen jurídico recoge los desarrollos normativos y técnicos de los últimos 30 años y en este sentido, la definición del monto distribuible parte analizar estos tres criterios.

Este ajuste busca, no solo ajustar el régimen a la normatividad vigente, sino lograr una definición del monto que se compadezca con la capacidad de pago de los sujetos pasivos y que, además, a través del

reconocimiento del beneficio, fortalecer el soporte técnico del tributo y contribuir a la captura de valor producto de las intervenciones públicas en el territorio para financiar inversiones públicas futuras.

3.3.6. Sistema y método

Como ya se mencionó, a partir de la sentencia C-155 de 2003 se dio claridad sobre el sistema y el método en relación con la Contribución Especial de Valorización. El Acuerdo 7 de 1987 no señala nada sobre estos dos elementos esenciales del tributo. El régimen jurídico presente, recoge estos desarrollos y define el sistema como el conjunto de elementos, reglas y directrices necesarias para determinar los costos y beneficios de una obra, plan o conjunto de obras. Esto es, la descripción detallada de cómo se llega al presupuesto o costo total de la obra y cómo se definen los beneficios producidos por la obra de infraestructura. Por otro lado, el método se define como el procedimiento que lleva a determinar la manera en la que se distribuye la base gravable o monto distribuible, es decir, la individualización de la obligación tributaria.

3.3.7. Régimen de exclusiones y exenciones o tratamientos preferenciales

El Acuerdo 7 de 1987 no hace ninguna alusión a la posibilidad de tener exclusiones o exenciones de la Contribución. El régimen propuesto, sin embargo, establece un listado de exclusiones y las define como aquellas que se predicen de aquellos bienes inmuebles que por su propia naturaleza no reciben beneficio, como consecuencia de la ejecución de las obras públicas que generan la Contribución, así como aquellos que por disposición legal han sido considerados no sujetos pasivos de las obligaciones tributarias. Al no recibir beneficio, los predios que son excluidos de la Contribución de Valorización no serán objeto de la distribución de la base gravable o el monto distribuible que se determine y apruebe.

Por otro lado, las exenciones responden a decisiones de la Administración distrital que, por razones debidamente fundamentadas, le permitirán declarar estos tratamientos preferenciales, para aquellos bienes inmuebles que, si bien reciben beneficio, a partir de análisis técnicos, podrán gozar de la exención parcial o total de la contribución. Lo anterior, debido por ejemplo a la no existencia de capacidad de pago por parte de dichos sujetos pasivos. En este sentido, dicha decisión debe tener en cuenta que, al recibir beneficio, dichos predios sí serán objeto de la distribución de la base gravable o monto distribuible pero dicha contribución deberá ser cancelada con cargo al presupuesto distrital.

3.2.8. Planeación para seleccionar las obras a ser financiadas mediante Contribución Especial de Valorización – Deber de maduración del proyecto

Esta propuesta de régimen jurídico de la contribución por valorización propone criterios de definición asociados al momento del cobro (antes, durante o después de ejecutada la obra), y restricciones al nivel de maduración de los proyectos que pueden ser presentados en un acuerdo de cobro. Con relación a lo

segundo, se propone que cualquier obra, plan o conjunto de obras que se presente dentro de un acuerdo de cobro, debe tener como mínimo los estudios y diseños definitivos aprobados por la entidad ejecutora del proyecto. Esta condición se coloca para minimizar la diferencia entre el monto distribuible y el costo real de la obra¹.

Respecto de los momentos del cobro, se estable una restricción temporal para presentar acuerdos antes o durante la ejecución de la obra, plan o conjunto de obras. Se propone que dichos acuerdos sean presentados máximo al finalizar el segundo año de cada administración distrital y como ya se señaló con estudios y diseños definitivos aprobados por la entidad ejecutora de la obra y únicamente para obras definidas en los instrumentos de planeación de la ciudad. Para el caso de cobro para obras ya ejecutadas, se establece que este tipo de acuerdos se deben presentar como parte de los planes de desarrollo distrital buscando una planeación adecuada de las fuentes de financiación del Distrito.

Como se puede apreciar, las condiciones presentadas, buscan que la Contribución por Valorización, como instrumento de captura de valor y financiación del desarrollo territorial, contribuya a la ampliación y mejor distribución de los recursos del Distrito en cada administración de la ciudad, asegurando el desarrollo de la infraestructura que ha sido proyectada para el corto, mediano y largo plazo en los diferentes instrumentos de planeación de la ciudad.

3.2.9. Estudio de capacidad de pago

El estudio de capacidad definido en este régimen jurídico de la contribución por valorización, de manera expresa se propone tenga como objetivo lo siguiente:

- (i) cobrar plenamente el valor de la Contribución, hasta en un periodo de máximo tres años, a aquellos sujetos pasivos que de conformidad con el estudio puedan asumir dicha obligación,*
- (ii) declarar la exención total o parcial de la tarifa, en aquellos eventos en que se demuestre que el sujeto pasivo: no tiene ningún tipo de capacidad de pago así sea en un plazo máximo de tres años, o que teniéndola solo puede asumir un valor inferior a la tarifa que debería asignársele incluso en ese mismo período de tiempo.*

Las anteriores condiciones buscan que, con la información disponible, se puedan tomar decisiones que permitan el cumplimiento de los principios tributarios y sustentar las decisiones que sobre tratamientos preferenciales se tomen. Hoy la ciudad cuenta con un importante desarrollo en términos de disponibilidad de información socioeconómica de los hogares bogotanos. Sin embargo, hoy no es posible definir de manera clara, con regularidad temporal y con confiabilidad estadística el ingreso disponible de los hogares para asumir este tipo de tributos. No obstante, sí es posible identificar los hogares que puedan o no tener

¹ De acuerdo a la Cámara Colombiana de la Infraestructura, en la etapa de estudios y diseños definitivos, el nivel de exactitud del costo final de una obra está entre el 90% y el 100% del valor real. CCI, 2012. Una política pública. Maduración de Proyectos. Matriz de Riesgos. Buenas prácticas contractuales. Disponible online en: <https://www.infraestructura.org.co/nuevavapagweb/ObservatorioContratacion/BUENAS%20PRACTICAS.pdf>

capacidad de pago como una característica cualitativa. Lo anterior permite que esta información pueda servir de fundamento para tomar decisiones relacionadas con los tratamientos preferenciales que se presenten en un acuerdo de cobro e incluso las condiciones de pago que el sujeto activo defina una vez aprobado el cobro.

3.2.10. Participación ciudadana

La propuesta de ajuste en los mecanismos de participación puede ser el elemento más llamativo de este régimen jurídico. El Acuerdo 7 de 1987, estableció una serie de espacios de participación que, en tanto dicho estatuto se creó previo a la Constitución de 1991, desconoce los mecanismos de participación allí definidos y los diversos desarrollos en la materia durante los últimos 30 años.

En primer lugar, se elimina todo lo señalado en el Acuerdo 7 en tanto se definían espacios que hoy no son posibles desde consideraciones jurídicas y técnicas². Se propone entonces una reivindicación de los espacios de participación asociados a la creación de los instrumentos de planeación de la ciudad. Es decir, este régimen jurídico pone en valor dichos espacios y los complementa con la creación de veedurías ciudadanas para hacer seguimiento a los proyectos de valorización, socialización de los acuerdos de cobro a cargo del IDU e impone sobre el Instituto la obligación de generar periódicamente informes de ejecución de los proyectos aprobados.

3.2.11. Costos de administración del tributo

El Acuerdo 7 de 1987 definió los costos de administración como un 30% adicional al costo de la obra en el momento de definir el monto distribuible o base gravable. Después de 36 años de aplicación del instrumento y con los desarrollos institucionales, de capacidad humana, técnica y tecnológica, y a partir de las buenas prácticas con el instrumento en los últimos acuerdos de valorización que han definido dichos costos en un rango cercano al 8%³ del monto distribuible. Este régimen jurídico define como un tope máximo para los costos de administración un 10% de la base gravable.

4. Impacto Fiscal.

Conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 que indica: *“En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.”*, del análisis adelantado por la Secretaría Distrital de Hacienda, el presente proyecto de Acuerdo no generará afectación fiscal, considerando que el mismo establece a manera general el régimen jurídico de la Contribución de Valorización y no señala específicamente una obra o conjunto de obras que se financiarán

² La convocatoria de representantes de los propietarios impone una logística que hoy no sería posible en la ciudad. En el caso del último acuerdo aprobado (2028) impone la convocatoria de más de 300 mil propietarios. Además de la remuneración de los representantes elegidos y su participación, con voz y voto en la definición de presupuestos de obra.

³ El Acuerdo 724 de 2018 definió los costos de administración como el 8% del monto distribuible. El Acuerdo 180 de 2005 como el 8,39%.

por este instrumento. De esta manera, en lo sucesivo, las obras objeto de financiamiento solo serán viable en Bogotá D.C. cuando ellas se encuentren expresamente contenidas en:

- El Plan de Desarrollo Distrital vigente para el período de gobierno en el que la obra o conjunto de obras se presentarán al Concejo de la ciudad para que este apruebe su financiamiento mediante la Contribución Especial de Valorización,
- El plan de Desarrollo Local vigente para el período de gobierno en el que la obra o conjunto de obras se presentarán al Concejo de la ciudad para que este apruebe su financiamiento mediante la Contribución Especial de Valorización,
- El Plan de Ordenamiento Territorial o su programa de ejecución.

Así las cosas, al momento de definir las obras objeto de financiamiento por contribución de Valorización, las administraciones distritales, en cumplimiento de las normas, velarán y definirán la priorización de estas, las cuales responderán a la disponibilidad de recursos dinerarios, de acuerdo con las proyecciones de ingresos previstos por la Administración Distrital y el correspondiente Marco Fiscal de Mediano Plazo.

5. Recomendación de suscripción.

En la medida que el Proyecto de Acuerdo *""POR EL CUAL SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN BOGOTÁ D.C.""* cumple con la totalidad de los requisitos legales y reglamentarios establecidos en la normatividad señalada anteriormente, el Acuerdo Distrital 741 de 2019, el Decreto Distrital 438 de 2019 y demás normas aplicables sobre la materia, se presenta a consideración del Honorable Concejo de Bogotá para su estudio y aprobación.

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

JUAN MAURICIO RAMÍREZ CORTÉS
Secretario Distrital de Hacienda

DEYANIRA CONSUELO AVILA MORENO
Secretaria Distrital de Movilidad

PROYECTO DE ACUERDO N° 540 DE 2023**PRIMER DEBATE****“POR EL CUAL SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN EN BOGOTÁ D.C.”**

EL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en las conferidas por el numeral 3 del artículo 12 y el artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993,

ACUERDA:

TÍTULO I.

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

ASPECTOS FUNDAMENTALES SOBRE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 1.- OBJETO DEL ACUERDO. Por medio del presente Acuerdo se expide el régimen jurídico de la Contribución de Valorización para Bogotá D. C., el cual contiene las definiciones, etapas, actuaciones y actores que permitan a la Administración Distrital poner en marcha, de manera eficiente, eficaz y transparente, la Contribución de Valorización.

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA Y DEFINICIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La Contribución de Valorización es un instrumento de financiación del desarrollo territorial, consistente en el gravamen ordenado por Bogotá D.C., al que están obligados a pagar los propietarios y poseedores de bienes inmuebles por los beneficios que dichos inmuebles reciban por la ejecución de obras de interés público local o general o rehabilitación de estas.

La contribución de valorización aplicará en suelo urbano, de expansión urbana o rural.

Parágrafo 1.- De conformidad con la expresa prohibición prevista en el artículo 86 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, cuando una obra sea financiada con la Contribución de Valorización no puede ser generadora de la participación en plusvalía por ejecución de obras públicas previstas en el artículo 87 ibídem.

Parágrafo 2.- En el evento de que la Administración Distrital considere pertinente presentar un proyecto de

Acuerdo que adopte una obra, plan o conjunto de obras para ser financiadas mediante la Contribución de Valorización que incluya en el área o zona de influencia suelos rurales, deberá tenerse en cuenta el procedimiento y el efecto señalado en el artículo 3º del Decreto Legislativo Nacional 868 de 1956, adoptado como legislación permanente por el artículo 1 de la Ley 48 de 1968.

ARTÍCULO 3.- OBRAS OBJETO DE FINANCIACIÓN MEDIANTE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La obra, plan o conjunto de obras para ser financiadas mediante la Contribución de Valorización deberán estar contenidas expresamente en los Planes de Desarrollo Distrital o en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En el Plan de Desarrollo Distrital puesto a consideración y aprobación del Concejo Distrital deberán proponerse las obras a financiar en el respectivo cuatrienio mediante contribución de valorización y el cupo de valorización mediante el cual se financiarán.

En todo caso, la administración distrital deberá proponer el acuerdo de valorización específico a ejecutar con las obras y condiciones respectivas.

Parágrafo. - Defínase cupo de valorización como un monto máximo financiable con cargo a esa fuente. Tal monto debe ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, y con el principio de sostenibilidad fiscal consagrado en la Constitución Política.

ARTÍCULO 4.- PRINCIPIOS. Al ser una función administrativa, la Contribución de Valorización se fundamenta en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad previstos en el artículo 209 de la Constitución Política y desarrollados en el artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; así mismo en los principios de buena fe, debido proceso, responsabilidad, coordinación, transparencia y participación previstos en dicho Código.

Al ser un tributo, la Contribución de Valorización se fundamenta en los siguientes principios específicos:

1. **Justicia Tributaria:** Implica a los funcionarios encargados de su administración, que la aplicación recta de la normatividad vigente en la materia no aspira a que al contribuyente se le exija más de aquello con lo que la misma ley ha querido que coadyuve a las cargas políticas del Distrito.
2. **Equidad Tributaria:** Comporta la prohibición de formulaciones normativas que establezcan tratamientos tributarios diferenciados injustificados, ya sea porque se desconozca el mandato de “*igual regulación legal*” cuando no existan razones para un tratamiento desigual, o porque se desconozca el mandato de “*regulación diferenciada*” cuando no existan razones para un tratamiento igual.
3. **Universalidad Tributaria:** Grava de igual manera a quienes tienen la misma capacidad de pago (equidad horizontal).

4. Progresividad Tributaria: Grava en mayor proporción a quienes disponen de una mayor capacidad contributiva (equidad vertical).
5. Eficiencia Tributaria: Deberá optimizar el recurso técnico a fin de lograr el mayor recaudo de tributos con un menor costo de operación; sin perderse de vista que su imposición acarree el menor costo social para el contribuyente en el cumplimiento de su deber fiscal.

TÍTULO II. ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN

CAPÍTULO I. HECHO GENERADOR

ARTÍCULO 5.- HECHO GENERADOR. En la Contribución de Valorización el hecho generador es la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se financian total o parcialmente mediante este instrumento y que reporten un beneficio en la propiedad inmueble en los términos que se definen en el presente Acuerdo.

CAPÍTULO II. SUJETOS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 6.- SUJETO ACTIVO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA. En la Contribución de Valorización el sujeto activo de la obligación tributaria es Bogotá D.C., a través de la entidad que ejecuta las obras como acreedora concreta de los recursos invertidos.

Parágrafo. - En la Contribución de Valorización el sujeto beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano, razón por la cual, esta entidad realizará, conforme a las disposiciones vigentes, las operaciones administrativas de cálculo, liquidación, distribución, asignación, cobro y administración de la contribución de valorización, independiente que la obra, plan o conjunto de obras se construyan por el Instituto de Desarrollo Urbano o por cualquier otra entidad o dependencia del Distrito.

En el evento que la obra, plan o conjunto de obras que generan la Contribución de Valorización no se construyan por el Instituto de Desarrollo Urbano– IDU, en ejercicio de la potestad contractual y convencional prevista en la Constitución Política y la Ley, y en la búsqueda de la concreción de los principios de eficiencia, eficacia y coordinación, la Administración Distrital apropiará en el presupuesto de la vigencia fiscal pertinente en la entidad ejecutora de la obra, plan o conjunto de obras, los recursos que, obtenidos mediante la Contribución de Valorización, permitan a estas entidades, realizar la labor de ejecución de obras a construirse con recursos provenientes de este mecanismo.

La entidad distrital ejecutora de la obra, plan o conjunto de obras deberá realizar los estudios y diseños definitivos que permitan al IDU presentar al Concejo las mismas para ser incluidas dentro de un proyecto de acuerdo de

valorización, así como rendir al Concejo informes periódicos de la debida ejecución de la obra y de los recursos recaudados y producir el balance final de ejecución en los términos del presente Acuerdo.

En ningún caso, se trasladará la competencia para determinar técnicamente y presentar a aprobación del Concejo, la base gravable o monto distribuible, el área o zona de influencia, el sistema y método de distribución individual del monto, ni la determinación de la tarifa y su asignación; y en general todas las actuaciones asociadas a la administración del recaudo que no se indican expresamente en este párrafo.

ARTÍCULO 7.- SUJETO PASIVO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA. En la Contribución de Valorización, los sujetos pasivos de la obligación tributaria serán quienes ostenten el carácter de propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en la zona o área de influencia al momento de la asignación del tributo que se beneficiaren como consecuencia de la ejecución de la obra o grupo de obras. También son sujetos pasivos de la Contribución de Valorización los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión.

Cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos del gravamen quienes actúen en calidad de fiduciaria, la cual responderá con los réditos que genere el patrimonio autónomo; sin embargo, en caso de que los mismos recursos administrados no cubran la obligación tributaria responderán de forma solidaria los fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio.

De conformidad con lo previsto en el artículo 134 de la Ley 633 de 2000, modificatorio del artículo 160 del Decreto Ley 1421 de 1993 (*Estatuto Orgánico de Bogotá*), serán sujetos pasivos de la Contribución de Valorización: (i) los concesionarios o beneficiarios mediante cualquier tipo de autorización, de la operación de los bienes de uso público que integren la infraestructura aeroportuaria que se haya entregado por el Estado a particulares mediante concesión o cualquier otro tipo de autorización jurídica y, (ii) los propietarios de este tipo de infraestructura aeroportuaria que hubiere sido privatizada. En cuanto a los bienes fiscales que componen la infraestructura aeroportuaria estos siempre serán gravados en las mismas condiciones de los inmuebles particulares.

Parágrafo 1.- Responderán solidariamente por el monto a pagar por la Contribución de Valorización, así como por las demás responsabilidades derivadas de la misma, el propietario del bien y el o los poseedores.

Parágrafo 2.- Cuando la propiedad o derecho de dominio tenga desmembrados sus elementos, el sujeto pasivo del tributo de valorización será quien ostente la nuda propiedad del bien, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria señalada en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III. BENEFICIO

ARTÍCULO 8.- DEFINICIÓN DEL BENEFICIO. Entiéndase por beneficio que genera la Contribución de Valorización, el mayor valor que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles, derivado de la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público o social. Esta condición favorable que obtiene el sujeto pasivo derivada

de la ejecución de la obra o del plan o conjunto de obras podrá comprender aspectos tales como la movilidad, la accesibilidad y el bienestar.

CAPÍTULO IV. BASE GRAVABLE O MONTO DISTRIBUIBLE

ARTÍCULO 9.- DEFINICIÓN DE LA BASE GRAVABLE O MONTO DISTRIBUIBLE. La base gravable o el monto distribuible de la Contribución de Valorización, corresponde al costo integral de la obra, plan o conjunto de obras, que se financie(n) total o parcialmente a través de este tributo, dentro de los límites del beneficio que ella(s) produzca(n) a los inmuebles que han de ser gravados a partir de la determinación de los componentes previstos en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 10.- COMPONENTES DE LA BASE GRAVABLE O MONTO DISTRIBUIBLE. La base gravable o el monto distribuible de la Contribución de Valorización corresponde al costo integral de la obra, plan o conjunto de obras a financiar compuesta por el valor de todas las inversiones y gastos que ella(s) requiera(n), y que se agregan en los siguientes elementos:

(i) El costo de la obra, correspondiente a los estudios, diseños, proyectos, ejecución, financiación, adquisición de predios, afectaciones urbanísticas, indemnizaciones por expropiación en las cuales se incluya daño emergente y lucro cesante, compensaciones, construcciones, instalaciones, reajustes, imprevistos, interventoría, obras de ornato y amoblamiento entre otros.

También podrá tenerse en cuenta dentro de la base gravable el costo integral de la rehabilitación y/o recuperación de la infraestructura a ser financiada mediante valorización por beneficio general en los términos señalados en el presente Acuerdo.

Cuando se ordene la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante la Contribución de Valorización, que requiera la construcción de obras y redes de servicios públicos necesarios para atender la demanda prevista en la zona de influencia delimitada para el efecto; los costos que deben asumir las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, se descontarán del costo integral de la obra. Para ello se elaborará un convenio con la empresa prestadora de los servicios antes de la asignación de la base gravable o el monto distribuible, siendo prerequisite obligatorio para tal fin. En todo caso, el IDU no podrá dar inicio a las obras ni desarrollarlas, sino cuenta con el convenio antedicho.

(ii) un porcentaje determinado técnicamente como imprevistos;

(iii) hasta un máximo de diez (10%) por ciento para gastos de distribución y recaudo, denominados también gastos administrativos.

En el evento que el valor de los costos así calculados supere el del beneficio obtenido, aquel se debe reducir hasta llegar al valor de este último, teniendo en cuenta, que en cualquier caso la base gravable o el monto distribuible no podrá superar la capacidad de pago de los sujetos pasivos de la Contribución.

Parágrafo. - Si por su extensión y/o por comprender diferentes estratos socioeconómicos que hagan inviable un único cobro y/o por razones de orden técnico, no fuere conveniente hacer la distribución de la Contribución para toda la obra, plan o conjunto de obras, se podrá dividir ésta en diferentes tramos o sectores que para el efecto constituyen obras independientes.

CAPÍTULO V. ZONA O ÁREA DE INFLUENCIA

ARTÍCULO 11.- ZONA O ÁREA DE INFLUENCIA. Es la extensión superficiaria hasta cuyos límites se extiende el beneficio causado por la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras que se adopten a través de un Acuerdo expedido por el Concejo de Bogotá mediante el cual se establezca el cobro de una Contribución de Valorización.

Una vez definida la zona o área de influencia y adoptada en el respectivo Acuerdo mediante el que se aprueba la obra, plan o conjunto de obras a financiarse mediante la Contribución de Valorización, la Administración Distrital, de acuerdo con el avance de las obras previsto para cada zona de influencia, podrá establecer subzonas para efectos de la asignación y cobro de la Contribución de Valorización, en las que se podrán incluir los valores que la subzona aporta al total de la zona de influencia definida. Esta posibilidad podrá ser aplicada tanto para contribuciones de valorización por beneficio general como para beneficio local.

ARTÍCULO 12.- CRITERIOS PARA FIJAR LA ZONA O ÁREA DE INFLUENCIA. La zona de influencia se fijará evaluando los beneficios generales, locales y mixtos, teniendo en cuenta:

- a) El tipo de obra o conjunto de obras por ejecutar.
- b) Límites físicos (malla vial) y ambientales.
- c) El tipo de beneficios generados por la obra.
- d) Las características generales de los predios y uso de los terrenos, objeto de la distribución que hacen parte o se derivan de la base catastral

CAPÍTULO VI. TARIFA, INDIVIDUALIZACIÓN DEL TRIBUTO O DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN

ARTÍCULO 13.- DEFINICIÓN DE TARIFA, INDIVIDUALIZACIÓN DEL TRIBUTO O DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN. Consiste en el valor individual que, de la base gravable o el monto distribuible previsto para un área o zona de influencia, deben asumir cada uno de los sujetos pasivos, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente incluido el presente Acuerdo.

Este pago individual asignado a cada sujeto pasivo por concepto de Contribución de Valorización que tiene por finalidad el financiamiento de una obra, plan o conjunto de obras aprobadas en un Acuerdo Distrital, deberá contenerse en el acto de liquidación oficial – individualización del monto distribuible que se realice al efecto por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU mediante resolución debidamente expedida.

ARTÍCULO 14.- FÓRMULA TARIFARIA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN – FORMA DE REPARTO – COEFICIENTE O FACTOR DE DISTRIBUCIÓN. Para todos los efectos, debe indicarse que la tarifa se obtiene de la distribución de la base gravable o monto distribuible entre los inmuebles que hacen parte de un área o zona de influencia respecto de una obra, plan o conjunto de obras, mediante la aplicación de una fórmula tarifaria. La fórmula tarifaria se concreta en el conjunto de variables que se deben utilizar para fijar la tarifa. Esta operación técnica impone establecer un coeficiente o factor de distribución que se aplicará para la determinación del valor a pagar, el cual resulta de la aplicación del método de distribución para una obra o un plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante esta Contribución, en el respectivo Acuerdo que las adopte, el cual deberá ser establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

CAPÍTULO VII. SISTEMA Y MÉTODO

ARTÍCULO 15.- SISTEMA Y MÉTODO – FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA SU DEFINICIÓN. La Contribución de Valorización hace referencia a la existencia de un conjunto ordenado de reglas y procedimientos básicos, necesarios para determinar (i) el costo de la obra, (ii) los beneficios que reporta y (iii) la forma de distribución de los factores o elementos anteriores en el ámbito, zona o área de influencia.

Parágrafo. - Es de competencia exclusiva del Concejo de Bogotá D. C., aprobar el sistema y el método que, para el momento de la presentación del proyecto de acuerdo con el Concejo, la Administración utilizó para: (i) determinar los costos y beneficios de una obra, plan o conjunto de obras y, (ii) la forma, componentes y determinación para hacer la distribución y/o reparto de la base gravable o el monto distribuible y,

Lo anterior, de conformidad con lo señalado en este Acuerdo respecto de las etapas de la ordenación y asignación del tributo.

ARTÍCULO 16. SISTEMA DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. El Sistema de la Contribución de Valorización es el conjunto de elementos, reglas y directrices necesarias para determinar los costos y beneficios de una obra, plan o conjunto de obras.

ARTÍCULO 17.- MÉTODO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. El Método de la Contribución de Valorización es el procedimiento para seguir con el objeto de determinar la forma, componentes y determinación para hacer la distribución y/o reparto de la base gravable o el monto distribuible esto es, la determinación de la tarifa o la individualización de esta obligación tributaria.

ARTÍCULO 18.- DETERMINACIÓN DEL MÉTODO. Para cada obra, plan o conjunto de obras que se adopte mediante

Acuerdo deberá elaborarse un estudio que describa y fundamente el método que ha de seguirse para distribuir la Contribución de Valorización (*determinación de la tarifa o la individualización de esta obligación tributaria*) dentro de la zona o área de influencia, de acuerdo con las características de los predios y las modalidades del beneficio, con la finalidad de que las contribuciones resultantes se ajusten a las normas legales y a los principios de equidad que regulan este tributo.

ARTÍCULO 19.- MÉTODOS DE DISTRIBUCIÓN. Los métodos para distribuir la base gravable o monto distribuible y la tarifa, por una obra, plan o conjunto de obras que causen beneficio, son las siguientes:

a.- Método de los frentes. Consiste en la distribución de la Contribución en proporción a la longitud de los frentes de los bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras.

b.- Método de las áreas. Consiste en la distribución de la Contribución en proporción al área de terreno y/o área construida de los predios o bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras, y se verifica que estas la obra u obras producen un beneficio uniforme en toda la zona o área de influencia.

c.- Método combinado de áreas y frentes. Es una combinación de los dos métodos anteriores, teniendo en cuenta que algunos rubros o valores del monto distribuible se aplican en proporción a las áreas y otros en proporción a los frentes.

d.- Método del doble avalúo comercial. Consiste determinar el mayor valor de un bien inmueble generado por la obra, plan o conjunto de obras, mediante avalúos comerciales antes y después de la ejecución de estas. La Contribución se liquida en forma proporcional a la diferencia de los avalúos, sin que llegue a superar el monto distribuible determinado. Este método solo será aplicable cuando la distribución se realice con posterioridad a la terminación de la obra.

e.- Métodos de las zonas o franjas. Consiste en la distribución de la Contribución fijando una serie de zonas o franjas paralelas a la obra, plan o conjunto de obras, asignándole un porcentaje del monto distribuible de acuerdo con el beneficio, el cual decrece a medida que se alejen del eje de la respectiva obra. La Contribución será directamente proporcional al área del terreno del bien inmueble cobijado por la zona o franja. Si un predio estuviere ubicado en más de una franja, se distribuirá el gravamen proporcionalmente a las áreas afectadas en cada una de ellas. El gravamen total será el resultante de la suma de los gravámenes parciales distribuidos en cada franja.

f.- Método de los factores de beneficio. Consiste en la distribución de la Contribución con base en unos factores o coeficientes numéricos que califican las características más sobresalientes de los bienes inmuebles y las circunstancias que los relacionan con la obra, plan o conjunto de obras. El producto o sumatoria de los factores parciales, genera el factor de distribución definitivo para cada predio.

g.- Método de comparación. Sistema mediante el cual se determinan todas las características inherentes al beneficio de un predio, manzana catastral o sector tipo, con base en el cual se califica dentro de la zona de beneficio a cada uno de los inmuebles, manzanas o sectores.

h.- Método del avalúo. Consiste en la distribución de la Contribución en proporción al avalúo catastral de los bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras.

i.- Método de los factores únicos de comparación. Consiste en la distribución de la Contribución con base en factores únicos por categorías de uso y por zonas, sector o franja, que se determina a partir del análisis de bienes inmuebles semejantes y comparables, donde se generó un beneficio por la ejecución de las obras, plan o conjunto de obras similares.

j.- Método de avalúos ponderados por distancia. Consiste en la distribución de la Contribución en proporción al avalúo catastral de los bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras, multiplicado por un factor asociado a la distancia y/o accesibilidad del predio a la obra, plan o conjunto de obras.

Parágrafo. - Adicional a los métodos aquí señalados, la Administración Distrital, podrá plantear al momento de presentar un proyecto de Acuerdo Distrital que tenga por objeto la aprobación de una obra, plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante Contribución de Valorización, otros métodos técnicos debidamente justificados y desarrollados para el caso particular.

CAPÍTULO VIII.

RÉGIMEN DE EXCLUSIONES Y EXENCIONES O TRATAMIENTOS PREFERENCIALES

ARTÍCULO 20.- EXCLUSIONES A LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Las exclusiones de la Contribución de Valorización se predicán de aquellos bienes inmuebles que por su propia naturaleza no reciben beneficio, como consecuencia de la ejecución de las obras públicas que generan la mencionada Contribución, así como aquellos predios que por disposición legal han sido considerados no sujetos pasivos de las obligaciones tributarias.

Por lo anterior, los predios que son excluidos de la Contribución de Valorización no serán objeto de la distribución de la base gravable o el monto distribuible que se determine y apruebe como la suma global de una obra, plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante esta Contribución.

ARTÍCULO 21.- DESCRIPCIÓN DE LAS EXCLUSIONES. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 160 del Decreto Ley 1421 de 1993, para los efectos de la Contribución de Valorización, serán bienes inmuebles excluidos los siguientes:

- a) Los bienes de uso público.

- b) Los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo y el patrimonio arqueológico y cultural de la Nación y el Distrito, cuando su titularidad radique en una entidad de derecho público.
- c) Las zonas de cesión obligatoria generadas en la construcción de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos, siempre que al momento de la expedición del Acuerdo por parte del Concejo que autoriza el financiamiento de una obra, plan o conjunto de obras mediante la Contribución de Valorización, se encuentren abiertos los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a dichas zonas, producto de la demarcación previa por localización y linderos en la escritura pública de constitución, o que se haya suscrito el acta de recibo o toma de posesión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o la entidad que haga sus veces, incluidas en el respectivo plano urbanístico.
- d) Los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, de conformidad con el listado que para el efecto suministre el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático o la autoridad que haga sus veces, a la fecha de presentar el proyecto de Acuerdo de Contribución de Valorización al Concejo Distrital.
- e) Los bienes inmuebles que total o parcialmente vayan a ser adquiridos por las entidades distritales ejecutoras de obras públicas para ejecutar proyectos urbanísticos de interés público, con fundamento en los actos de declaratoria de utilidad pública o expropiación, expedidos con anterioridad a la asignación de la Contribución, serán excluidos del proceso de distribución y asignación de la Contribución de Valorización en la proporción correspondiente. Si dicha declaratoria solo los afecta parcialmente, dicha exclusión será realizada en la proporción correspondiente al porcentaje objeto de esa medida.
- f) Los salones comunales de propiedad de las Juntas de Acción Comunal.
- g) Las áreas destinadas a tumbas y bóvedas ubicadas en los parques cementerios, cuando no sean de propiedad de los parques cementerios.
- h) Los predios de la Defensa Civil Colombiana siempre y cuando estén destinados al ejercicio de las funciones propias de esa entidad.
- i) Las edificaciones de propiedad de las iglesias reconocidas por el Estado colombiano y destinados al culto. Se entienden por bienes de propiedad de una confesión religiosa aquellos en los que la matrícula inmobiliaria señale como propietario a la persona jurídica legalmente reconocida por la autoridad competente.
- j) Los inmuebles del Distrito Capital que comprende el Sector Central, el Sector Descentralizado, funcionalmente o por servicios, y el Sector de las Localidades, de conformidad con el artículo 54 y demás normas concordantes del Decreto Ley 1421 de 1993, y los entes de control; salvo las sociedades de economía mixta y las empresas industriales y comerciales del Estado.
- k) Los predios de propiedad de legaciones extranjeras, acreditadas ante el Gobierno Colombiano y destinados a la sede, uso y servicio exclusivo de la misión diplomática respectiva.

ARTÍCULO 22.- EXENCIONES O TRATAMIENTOS PREFERENCIALES EN MATERIA DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Por razones debidamente fundadas los Acuerdos que impongan la Contribución de Valorización podrán declarar las exenciones o tratamientos preferenciales, del tributo para aquellos bienes inmuebles que reciben beneficio de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 14 de 1983.

El Concejo Distrital, a iniciativa del Alcalde (sa) Mayor, definirá las exenciones aplicables a la Contribución de Valorización para cada Acuerdo que autorice su cobro.

Parágrafo. - En los procesos que adelante la Administración Distrital tendientes a presentar al Concejo de la ciudad proyectos de acuerdo que autoricen el cobro de la Contribución de Valorización para una obra, plan o conjunto de obras, se deberá:

- a) Señalar expresamente el derecho de las personas víctimas de secuestro y desaparición forzada o de su cónyuge, o compañero o compañera permanente, o de sus padres de solicitar y obtener exención (tratamiento preferencial) del cien por ciento de este tributo, de conformidad con lo señalado en los artículos 1º y 5º a 7º del Acuerdo Distrital 124 de 2004, previo agotamiento del procedimiento previsto en los artículos 12 y siguientes del Decreto Distrital 051 de 2005 o la norma que lo modifique.
- b) Revisar la posibilidad de que en cada caso se declare la exención total o parcial (*tratamiento preferencial*) del cobro respecto de bienes destinados a la prestación de un servicio público, específicamente referidos a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte y a los salones (sedes) de acción comunal, en concordancia con el servicio que presten a la comunidad, solo cuando su propietario o poseedor ejerza una de estas actividades, sea una entidad sin ánimo de lucro autorizada y reconocida por las autoridades competentes, y en el caso de las Juntas de Acción Comunal – JAC, se encuentren debidamente reportadas como tal ante el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC. No podrá existir más de un predio reportado como sede de una JAC por barrio a menos que existan dos o más sectores diferentes por barrio, ello también ratificado por el IDPAC.

ARTÍCULO 23.- COMPETENCIAS FRENTE AL RÉGIMEN DE EXCLUSIONES Y EXENCIONES O TRATAMIENTOS PREFERENCIALES. La determinación o señalamiento expreso de las exclusiones y exenciones señalados en el presente capítulo, corresponde de manera exclusiva al Concejo de la ciudad, en el Acuerdo mediante el que se autorice que una obra, plan o conjunto de obras sea financiada mediante la Contribución de Valorización, las cuales deberán ser tenidas en cuenta por el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, al momento de hacer la distribución de la base gravable o monto distribuible en la respectiva zona o área de influencia.

Parágrafo 1.- Será obligatorio incluir todas las causas de exclusión de la Contribución de Valorización en los proyectos de Acuerdo que tengan por finalidad financiar mediante este tributo una obra, plan o conjunto de obras.

Parágrafo 2.- La Administración Distrital será la encargada de estructurar, fundamentar y dar soporte técnico y jurídico integral a las exclusiones y exenciones a los proyectos de Acuerdo que tengan por finalidad financiar mediante Contribución de Valorización una obra, plan o conjunto de obras. Lo anterior, de conformidad con lo que al efecto se indica en el presente Acuerdo y en la normatividad vigente.

ARTÍCULO 24.- DESCUENTOS POR FRENTES DE OBRAS. En los acuerdos de valorización que autorice el Concejo de la ciudad que impliquen el cobro de una obra, plan o conjunto de obras, dentro del proceso de distribución del tributo, esto es, la individualización de la tarifa, se incorporará un descuento para las contribuciones de aquellos

predios inscritos catastralmente con destino económico parqueaderos, comercio puntual y comercio en corredor comercial que estén localizados directamente en los frentes de obra.

Parágrafo 1.- El porcentaje de este descuento se definirá de manera técnica en cada acuerdo de cobro autorizado por el Concejo Distrital el cual no podrá ser superior al diez por ciento (10%) de la contribución asignada a cada predio.

Parágrafo 2.- Estos descuentos podrán acumularse con descuentos por pronto pago cuando estos se contemplen dentro del acuerdo de cobro.

CAPÍTULO IX. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 25.- ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEL TRIBUTO. Sin perjuicio de las competencias exclusivas asignadas al Concejo de la ciudad en materia de la Contribución de Valorización previstas en el artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993 y en el presente Acuerdo, corresponde al Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, la administración integral de la Contribución, entendida como:

- a) La determinación del sistema y el método, de la zona o área de influencia, del costo de la obra, del monto distribuible o base gravable y del régimen de exenciones a ser adoptados por el Concejo de la ciudad, incluyendo la realización de la totalidad de estudios que se requieran para estos efectos, los que se encuentran previstos en el marco del presente Acuerdo
- b) La fijación de la tarifa, del estudio de capacidad de pago y en general de todas las actividades que permitirán realizar la asignación por parte del propio IDU, incluyendo la realización de la totalidad de estudios que se requieran para estos efectos, los que se encuentran previstos en el marco del presente Acuerdo.
- c) La asignación y distribución del monto distribuible – liquidación o individualización del tributo, su recaudo y su cobro (*incluidas las labores de ejercer jurisdicción coactiva para el efectivo pago de esta obligación*), la devolución, previa compensación en los casos que a ello haya lugar, la liquidación, el trámite y decisión de los recursos de la actuación administrativa o de las solicitudes de revocatoria directa y, en general, la administración de esta Contribución, en relación con las obras, plan o conjunto de obras, que ejecute el IDU y o cualquier otra entidad pública en los términos señalados en el presente Acuerdo.

TÍTULO III. NORMAS APLICABLES DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 26.- NORMAS APLICABLES EN MATERIA PROCEDIMENTAL. Los asuntos procedimentales atinentes a la asignación, notificación, impugnación, recaudo, cobro y devolución de la Contribución de Valorización que no tengan una regulación expresa en el presente Acuerdo, deberán ceñirse a lo dispuesto en las disposiciones tributarias del Distrito Capital o en su defecto, esto es, cuando no exista norma tributaria distrital en la materia,

se registrarán por las disposiciones contempladas en materia de procedimiento del Estatuto Tributario Nacional, en consonancia con la especialidad de la naturaleza de la Contribución de Valorización.

ARTÍCULO 27.- REPRESENTACIÓN Y CAPACIDAD PARA ACTUAR. Podrán actuar dentro de las etapas propias de la Contribución de Valorización, los sujetos pasivos de ésta, personalmente o por medio de sus representantes o apoderados.

Parágrafo 1.- En el evento en que el bien gravado sea sujeto de leasing inmobiliario la representación sólo recae sobre el propietario del bien de conformidad con el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto Nacional 2555 de 2010, y el artículo 4° del Decreto Nacional 3760 de 2008, o a quien el mismo designe expresamente como representante o apoderado.

Parágrafo 2.- En los casos de fiducia, la representación recaerá sobre el fiduciario administrador del patrimonio autónomo.

CAPÍTULO I.

ACTUACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL COBRO Y ORDENACIÓN DEL TRIBUTO

ARTÍCULO 28.- DEBER DE MADURACIÓN DEL PROYECTO Y OPORTUNIDAD PARA EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN – La Administración Distrital, presentará proyectos de Acuerdo que tengan por objeto financiar, mediante Contribución de Valorización, una obra, plan o conjunto de obras respecto de los cuales se haya culminado la fase de maduración del proyecto, dando cumplimiento a lo previsto en el segundo inciso del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, reformatorio del numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, o la norma que lo sustituya o derogue. Esto es, los proyectos a financiar a través de la contribución de valorización deberán contar con estudios y diseños definitivos debidamente aprobados, incluyendo las autorizaciones de las empresas de servicios públicos y/o aquellos que se requieran.

El Instituto de Desarrollo Urbano podrá cobrar la contribución de valorización, previa autorización del Concejo Distrital, posterior al acta de inicio y/o después de la ejecución de las obras, una vez se cuente con el acta de recibo de la obra. El proceso de cobro persuasivo y coactivo a los contribuyentes solo podrá iniciar en dicho momento.

Los cobros, durante la fase de construcción de las obras, se realizarán siempre y cuando el porcentaje de la ejecución física del proyecto corresponda mínimo al 50% certificado por el Interventor. El cobro después de terminada la obra sólo podrá adelantarse una vez se cuente con el acta de recibo de obra.

Excepcionalmente, cuando las condiciones técnicas, administrativas y financieras lo requieran, la Administración podrá presentar acuerdos que tengan por objeto el cobro de la contribución de valorización antes del inicio de la obra o fase constructiva del contrato de obra. El Concejo Distrital, definirá el plazo máximo para iniciar la obra, plan o conjunto de obras, que deberá contarse desde la fecha de expedición del acto administrativo de asignación

de la Contribución, plazo que nunca podrá exceder dos (2) años. Transcurridos dos años desde la asignación de la contribución de valorización sin que se haya iniciado la construcción, la administración distrital procederá a adelantar la devolución de los valores recaudados, según el esquema financiero que se establezca mediante acto administrativo. Cesaran los procesos de cobro coactivo en curso, correspondientes a las obras no iniciadas, previa reliquidación y/o compensación a que haya lugar.

ARTÍCULO 29.- ORDENACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Todo proyecto de Acuerdo que tenga por objeto que una obra, plan o conjunto de obras sean financiadas mediante la Contribución de Valorización, deberá ser aprobado por el Concejo de Bogotá D.C.

En ejercicio de sus competencias exclusivas, el Concejo Distrital, en los Acuerdos que autoricen utilizar la Contribución de Valorización para financiar una obra, plan o conjunto de obras, deberá adoptar y/o declarar los elementos de la obligación, específicamente:

- a) La obra, plan o conjunto de obras a financiarse por la Contribución de Valorización.
- b) La clase de valorización
- c) La base gravable o monto distribuible
- d) La zona o área de influencia
- e) El sistema y el método
- f) Las exenciones o tratamientos preferenciales que autorice

La tarifa será objeto de asignación por parte del IDU una vez se haya expedido el respectivo Acuerdo.

Un proyecto de Acuerdo de esta naturaleza deberá:

- a) Cumplir con los requisitos y tiempos señalados en el presente Acuerdo y en general los previstos en el marco normativo vigente en materia de valorización,
- b) Los requisitos y en general los lineamientos previstos en el marco jurídico vigente para la presentación de proyectos de Acuerdo por iniciativa de la Administración del Distrito Capital,
- c) Someterse al trámite previsto en el marco jurídico vigente para el trámite y discusión de proyectos de Acuerdo ante la Corporación.

Parágrafo. - A fin de evitar que mediante Acuerdos que tengan por objeto específico aprobar que una obra, plan o conjunto de obras sea financiada mediante la Contribución de Valorización se incluyan modificaciones a las normas generales que sobre valorización se determinan en el presente Acuerdo, se ordena a la Administración Distrital:

- a) No incluir en los proyectos de Acuerdo que aprueben el mecanismo de la valorización para financiar una obra, plan o conjunto de obras, cualquier tipo de modificación al presente Acuerdo,

- b) En el evento que la Administración del Distrito considere necesario realizar una modificación a las disposiciones aquí contenidas, deberá tramitar un proyecto de Acuerdo autónomo e independiente que tenga por objetivo obtener aprobación para dichas modificaciones.

ARTÍCULO 30.- ESTUDIO DE CAPACIDAD DE PAGO. Con fundamento en el artículo 2º del Decreto Nacional 868 de 1956, 9º del Decreto Nacional 1604 de 1966 y el Decreto Nacional 1255 de 2022, el IDU una vez se haya expedido el Acuerdo Distrital mediante el que se autorice financiar con valorización una obra, plan o conjunto de obras, deberá realizar un estudio que consulte la capacidad de pago de los propietarios y en general de los sujetos pasivos de la Contribución de Valorización para la respectiva zona o área de influencia, como requisito previo para realizar la distribución del tributo, esto es, previo a la asignación o fijación de la tarifa.

Dicho estudio de capacidad de pago permitirá:

- (i) Cobrar plenamente el valor de la Contribución, hasta en un periodo de máximo cinco (5) años, a aquellos sujetos pasivos que de conformidad con el estudio puedan asumir dicha obligación
- (ii) Declarar la exención total o parcial de la tarifa, en aquellos eventos en que se demuestre que el sujeto pasivo: no tiene ningún tipo de capacidad de pago así sea en un plazo máximo de cinco (5) años, o que teniéndola sólo puede asumir un valor inferior a la tarifa que debería asignársele incluso en ese mismo período de tiempo.

ARTÍCULO 31.- MEMORIA TÉCNICA. Previo a la asignación de la valorización, el IDU deberá elaborar una memoria técnica que dé cuenta del proceso de valorización objeto de la asignación, individualización o fijación de la tarifa.

La memoria técnica será el soporte jurídico y técnico de la asignación y el cobro de la Contribución de Valorización autorizada como mecanismo de financiación de una obra, plan o conjunto de obras y en tal sentido deberá incorporar como mínimo:

1. El sustento normativo que permite la asignación y cobro de la Contribución,
2. El sustento normativo de la definición del sistema y método adoptado en el respectivo Acuerdo del que se pretende asignar el monto distribuible allí aprobado,
3. El sustento normativo y técnico de la definición de la zona o área de influencia (se deberá incorporar como mínimo lo señalado en la exposición de motivos del respectivo Acuerdo que autoriza asignar la Contribución de Valorización)
4. La descripción detallada de la obra, plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante la Contribución de Valorización que el Concejo ordenó asignar mediante el respectivo Acuerdo,
5. La descripción detallada del proceso de planeación para seleccionar las obras a ser financiadas mediante la Contribución, así como la incorporación a la memoria técnica de los estudios y diseños soporte del proceso de ordenación de la Contribución de Valorización que se pretende asignar,
6. La definición del monto distribuible, con su debido soporte normativo y técnico,

7. La descripción detallada del inventario predial realizado y su incorporación a la memoria técnica como anexo,
8. La descripción detallada del régimen de exclusiones y exenciones o tratamientos preferenciales señalado en el Acuerdo aprobatorio del cobro de valorización que se pretende asignar, con detalle de los alcances presupuestales, financieros e incluso técnicos de su aplicación,
9. La descripción del procedimiento a seguirse para la asignación del tributo, su notificación, la interposición de recursos o medios de impugnación en sede administrativa y de la inscripción del gravamen en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de la asignación en el caso de presentarse incumplimiento de la obligación de pago,
10. La descripción detallada del procedimiento de cobro de la tarifa a los sujetos pasivos de la respectiva valorización, que se fundamente en la resolución general de políticas de recaudo, priorización de la cartera pública y formas de pago, adoptada por el IDU para el cobro de cualquier Contribución de Valorización que se asigne,
11. Aquellos aspectos adicionales que se consideren relevantes.

La memoria técnica deberá ser suscrita por la Dirección General del IDU o quien ejerza sus funciones.

ARTÍCULO 32.- COMPETENCIA PARA EXPEDIR RESOLUCION DE POLÍTICAS DE RECAUDO, PRIORIZACIÓN DE LA CARTERA PÚBLICA Y FORMAS DE PAGO. Corresponderá al Director General del Instituto de Desarrollo Urbano expedir de manera previa a la asignación, el acto administrativo que fije las políticas de recaudo, priorización de la cartera y formas de pago.

ARTÍCULO 33.- DISPONIBILIDAD DE LOS RECURSOS. El Distrito, sujeto a las restricciones presupuestales impuestas en el marco fiscal de mediano plazo, podrá financiar con recursos diferentes a los de valorización, el desarrollo y ejecución de las obras aprobadas en el acuerdo respectivo.

Parágrafo 1.- Cuando se recaude la contribución de valorización se harán los respectivos ajustes y cruce de cuentas con los recursos que el Distrito desembolso inicialmente.

Parágrafo 2.- La Administración Distrital, a través de las entidades y dependencias competentes para ello, podrá realizar las operaciones de crédito necesarias que permitan anticipar la disponibilidad de los recursos, una vez esta haya sido aprobada por el Concejo.

ARTÍCULO 34. COMPETENCIA PARA ASIGNAR: De acuerdo con la contribución de Valorización aprobada por el Concejo de Bogotá mediante Acuerdo que tenga por objeto que una obra, plan o conjunto de obras sean financiadas mediante la Contribución de Valorización y teniendo en cuenta los datos consignados en la memoria técnica de que trata el artículo 42 del presente Acuerdo, la Subdirección General Jurídica del Instituto o la dependencia que haga sus veces, procederá a asignar la contribución.

CAPÍTULO II. NOTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN

ARTÍCULO 35. NOTIFICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE ASIGNACIÓN. Al ser la asignación de la Contribución de Valorización una actuación (acto administrativo – resolución) realizada por el IDU, su notificación deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario Distrital.

Parágrafo 1.- Si en el marco de la interposición de recursos y/o del proceso de cobro y/o en algún proceso asociado a la valorización como el de devolución y/o compensación el sujeto pasivo del tributo o su apoderado señalan expresamente una dirección física o electrónica para que se les notifique los actos correspondientes del respectivo proceso, la Administración deberá hacerlo a dicha dirección física o electrónica.

Parágrafo 2.- Los actos administrativos de asignación notificados por correo que por cualquier razón sean devueltos, serán notificados mediante aviso en el portal web del Instituto que deberá incluir mecanismos de búsqueda por número de identificación personal; la notificación se entenderá surtida para efectos de los términos de la Administración, en la primera fecha de introducción al correo, pero para el responsable, el término para responder o impugnar se contará desde el día hábil siguiente a la publicación en el portal o de la corrección de la notificación. Cuando no haya sido posible establecer la dirección del investigado por ninguno de los medios señalados anteriormente, los actos administrativos se deberán notificar mediante aviso en el portal web de la Entidad, que deberá incluir mecanismos de búsqueda por número de identificación personal.

ARTÍCULO 36.- RECURSO DE RECONSIDERACIÓN. Contra los actos administrativos de asignación de la Contribución de Valorización, procede el recurso de reconsideración previsto en el artículo 104 del Decreto Distrital 807 de 1993, modificado por el artículo 54 del Decreto Distrital 401 de 1999 y cuyo ejercicio y trámite debe estarse a lo dispuesto a lo señalado en el Estatuto Tributario Nacional.

De conformidad con el artículo 105 del Decreto Distrital 807 de 1993, el competente para decidir de fondo el recurso de reconsideración, será la Subdirección General Jurídica del IDU o quien haga sus veces.

Para todos los efectos, sólo se entenderá agotada la actuación administrativa respecto de los actos administrativos susceptibles del recurso de reconsideración en la medida que se haya interpuesto debidamente el mencionado recurso. En los eventos en los que se inadmita el recurso de reconsideración, será procedente el recurso de reposición.

ARTÍCULO 37.- RECURSO DE REPOSICIÓN. Contra los actos que inadmiten el recurso de reconsideración procede el recurso de reposición ante el mismo servidor que emitió la decisión objeto del presente recurso, de conformidad con lo contemplado en el inciso 3º del artículo 106 del Decreto Distrital 807 de 1993 y cuyo ejercicio y trámite debe estarse a lo dispuesto en los artículos 722, 724, 725, 728, 729 a 733 del Estatuto Tributario Nacional.

La omisión de los requisitos contemplados en los literales a y c del artículo 722 del Estatuto Tributario Nacional, podrá sanearse dentro del término de interposición del recurso de reposición mencionado en el artículo anterior. La interposición extemporánea no es saneable.

ARTÍCULO 38.- TÉRMINO PARA RESOLVER EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN. El IDU tendrá un (1) año para resolver el recurso de reconsideración, contado a partir de su interposición en debida forma. La suspensión del término para resolver el recurso y el silencio administrativo se regulan por lo dispuesto en los artículos 732 a 734 del Estatuto Tributario Nacional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 733 del Estatuto Tributario Nacional, el término para resolver el recurso también se suspenderá cuando se decrete la práctica de otras pruebas, caso en el cual la suspensión operará por el término único de noventa días contados a partir de la fecha en que se decrete la primera prueba.

ARTÍCULO 39.- REVOCATORIA DIRECTA. Contra los actos administrativos mediante los que se asigna la Contribución de Valorización, procede la revocatoria directa prevista en el artículo 97 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dicho medio de impugnación se deberá interponer ante el mismo servidor que expidió el acto y será procedente siempre que el solicitante no haya interpuesto recurso dentro de la actuación administrativa o que, habiéndolo interpuesto hubiere sido inadmitido y que se ejercite dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria del correspondiente acto administrativo; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 del Decreto Distrital 807 de 1993 y cuyo ejercicio y trámite debe estarse a lo dispuesto además de las remisiones normativas señaladas al artículo 111 – 1 ibídem en consonancia con el artículo 736 y siguientes del Estatuto Tributario Nacional.

Las solicitudes de revocatoria directa deben decidirse, dentro del término de un año contado a partir de su petición en debida forma. Si dentro de este término no se profiere decisión, se entenderá resuelta a favor del solicitante, debiendo ser declarado de oficio o a petición de parte el silencio administrativo positivo.

ARTÍCULO 40.- INDEPENDENCIA DE PROCESOS Y RECURSOS EQUIVOCADOS. Lo dispuesto en los artículos 740 y 741 del Estatuto Tributario Nacional será aplicable en materia de los recursos contra la liquidación de la Contribución de Valorización.

ARTÍCULO 41.- EXIGIBILIDAD. La Contribución de Valorización se hace exigible una vez ejecutoriada la Resolución administrativa que la asigna.

ARTÍCULO 42.- GRAVAMEN REAL. De conformidad con los artículos 12 y 13 del Decreto Nacional 1604 de 1966 la Contribución de Valorización constituye un gravamen real sobre la propiedad inmueble que deberá ser inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos, previa solicitud de la entidad administradora de la Contribución.

En desarrollo de la citada disposición, los registradores de instrumentos públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni particiones, ni adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate sobre inmuebles afectados por la Contribución de Valorización, hasta tanto la entidad administradora de la Contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen por haberse extinguido la obligación, o autorice su inscripción por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles, cuando a ello haya lugar. Tal condición se entenderá cumplida con la presentación de la certificación expedida por el IDU.

Cuando el pago esté diferido en cuotas, y haya un saldo pendiente, se dejará constancia de tal condición en la respectiva certificación, y así se asentará en el registro sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago. En consecuencia, en la escritura pública deberá constar el saldo del gravamen y la subrogación del sujeto pasivo.

En los certificados de tradición y libertad de inmuebles, los registradores de instrumentos públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por Contribución de Valorización que los afecten.

Parágrafo. - La subrogación a que se refiere el presente artículo aplica igualmente en los casos en que estén en trámite recursos de reconsideración, acciones ante la jurisdicción contenciosa administrativa, y se requiera la expedición del certificado de estado de cuenta con fines notariales.

ARTÍCULO 43.- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA ACTOS TRASLATICIOS DEL DERECHO DE DOMINIO.

De conformidad con el artículo anterior, la certificación para acreditar que el bien inmueble se encuentre al día por concepto de la Contribución de Valorización, se cumplirá mediante la expedición de certificados de estado de cuenta, por parte del Instituto de Desarrollo Urbano como la entidad distrital administradora de la Contribución de Valorización, o mediante el mecanismo electrónico o en línea que para el efecto se adopte.

ARTÍCULO 44.- DEPÓSITOS. Los sujetos pasivos de una asignación de valorización podrán consignar a favor del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU sumas de dinero en los siguientes eventos:

- a) Estar pendiente de resolver los recursos interpuestos oportunamente o
- b) Cuando al predio no se le ha liquidado oficialmente el monto de la contribución de valorización.

En el primer de los eventos descritos, se cancelará en calidad de depósito el valor inicial asignado y en el segundo de los casos se cancelará a título de depósito el valor resultante de la liquidación provisional que al efecto produzca el IDU, hasta tanto no proceda a la asignación definitiva.

Lo anterior, no exonera del pago de los saldos que resulten a cargo del depositante una vez se realice la respectiva compensación (cruce de cuentas) al terminarse el trámite correspondiente.

CAPÍTULO III. DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO 45.- DERECHO A LA INFORMACIÓN. Una vez sancionado el Acuerdo Distrital que autoriza el cobro de la Contribución de valorización, el IDU informará a los contribuyentes y a la comunidad en general sobre las características generales de las obras a construir, su costo, la zona de influencia del cobro, las zonas de frente de obra y el método y sistema de distribución. De igual manera, se informará sobre el derecho que le asiste a la ciudadanía de ejercer control social.

El IDU deberá garantizar y ejecutar el plan o estrategia de socialización que en materia de valorización viene adelantando, una vez se han expedido los acuerdos distritales que autorizan el cobro, y que apunta a la realización de convocatorias a reuniones de socialización y sensibilización donde se explique en qué consiste el tributo asignado, su zona o área de influencia, frentes de obra, el monto distribuible, la tarifa, el sistema y método adoptado por el Concejo.

ARTÍCULO 46.- CONTROL SOCIAL. La comunidad en general, organizada mediante veedurías ciudadanas o de manera individual, será la encargada de ejercer el control social sobre las gestiones de recaudo, cobro e inversión de la Contribución de Valorización, en la forma establecida en la ley.

CAPÍTULO IV. DEVOLUCIONES

ARTÍCULO 47.- DEVOLUCIONES POR DECLARATORIA DE CADUCIDAD DE LOS CONTRATOS DE OBRA Y/O TERMINACIÓN ANORMAL: Si durante la ejecución del contrato de obra se declara la caducidad y/o la terminación anormal, la Administración Distrital podrá volver a contratar la obra o devolver a los contribuyentes los recursos no ejecutados en la etapa de construcción e identificados en las actas de liquidación de los contratos, según el esquema financiero que se establezca mediante acto administrativo.

Respecto de los procesos de cobro coactivo en curso, correspondientes a los acuerdos identificados en el inciso anterior, serán objeto de la reliquidación y/o compensación a que haya lugar.

Parágrafo 1.- Por una única vez, se autoriza a la administración distrital a devolver los recursos de valorización de los acuerdos de valorización vigentes que no hayan sido comprometidos a través de procesos contractuales a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo. Igualmente, podrá devolver los recursos resultantes de los proyectos del Acuerdo 724 de 2018 cuyos contratos hayan sido o puedan llegar a ser objeto de terminación por declaratoria de caducidad o terminación anormal del contrato estatal, previa compensación de los saldos a favor del Instituto, aplicando, las reglas previstas para el cobro coactivo en el presente artículo.

Parágrafo 2.- La Administración distrital podrá realizar una devolución de los recursos de valorización no comprometidos o ejecutados a través del Instituto de Desarrollo Urbano o también podrá realizar la devolución a

través de la Secretaría de Hacienda Distrital mediante un descuento en el impuesto predial a favor del contribuyente que realizó el pago de la Contribución, a partir de la información suministrada por el Instituto en un plazo hasta de 5 años contados desde este momento. En ningún caso, la devolución ni el descuento contemplarán indexaciones ni constituirán un reconocimiento indemnizatorio a los beneficiarios del mismo. La administración distrital reglamentará el procedimiento específico de devolución y el de descuento.

CAPÍTULO V. INFORMES

ARTÍCULO 48.- INFORME DE GESTIÓN PARCIAL. Cada seis (6) meses, después de asignada la Contribución de Valorización, la Dirección General del IDU presentará un informe de gestión de la situación contable, financiera y del estado de la ejecución en que se encuentra cada obra, plan o conjunto de obras, al Consejo Directivo del IDU, a la Secretaría Distrital de Hacienda y al Concejo de la ciudad.

En el marco del Consejo Directivo del IDU se deberán sugerir las medidas necesarias tendientes a asegurar el buen desarrollo de la obra, plan o conjunto de obras.

ARTÍCULO 49.- INFORME DE GESTIÓN Y ESTADO DE RESULTADOS: BALANCE O INFORME FINAL. Dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación de la obra, plan o conjunto de obras financiadas mediante un cobro de valorización la Dirección General del IDU, realizará un informe de gestión con los estados contables y financieros para evaluar la situación financiera y el estado de las obras.

Este informe será presentado en un plazo no mayor a seis (6) meses a la terminación de la obra, plan o conjunto de obras al Concejo Distrital. El balance, para efectos del presente artículo se realizará por cada zona o área de influencia.

ARTICULO 50.- LIQUIDACIÓN. Una vez ejecutadas las obras y realizados todos los procesos administrativos, incluidos los de devolución de excedentes o de asignación del déficit o su asunción por parte del Distrito capital, la Dirección General del IDU procederá mediante acto administrativo, a la liquidación contable del proyecto.

ARTÍCULO 51.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS. Este Acuerdo Distrital rige a partir del día siguiente de publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en el Acuerdo Distrital 7 de 1987, sus Acuerdos modificatorios y sus Decretos reglamentarios.

Parágrafo. - El presente Estatuto regirá a los procedimientos y actuaciones administrativas que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los procedimientos y actuaciones administrativas y procesos en curso a la vigencia del presente Acuerdo seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior. Excepto el trámite de devoluciones que será reglamentado por el Instituto de Desarrollo Urbano.