DECRETO 1382 DE 2020

(octubre 22)

D.O. 51.475, octubre 22 de 2020

por medio del cual se adiciona el Capítulo 6 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 para reglamentar el instrumento para la financiación de la renovación urbana a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado previsto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en especial el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 creó el Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana, cuyo objeto es la financiación de infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de renovación urbana, a través de la titularización de la totalidad o parte de los mayores valores de recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana, durante el período necesario para cubrir el monto de la emisión;

Que de acuerdo con el inciso primero del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019, el Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana podrá ser implementado por los municipios de categorías especial, 1 y 2, que gestionen sus propios catastros directamente o a través de esquemas asociativos territoriales y que cumplan con criterios de eficiencia en el recaudo del impuesto predial definidos por el Gobierno nacional;

Que de conformidad con el inciso 2° del artículo 2° de la Ley 1617 de 2013, la regulación del Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana es igualmente aplicable a los distritos de las categorías especial, 1 y 2, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019, y su desarrollo reglamentario;

Que de la misma manera, de conformidad con el artículo 2° del Decreto 1421 de 1993, la regulación del Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana es también aplicable al Distrito Capital de Bogotá, cuando cumpla con los requisitos previstos en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019, y su desarrollo reglamentario;

Que de acuerdo con el inciso segundo del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 "el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana se cederá como aporte de la entidad territorial a los patrimonios autónomos autorizados por el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, los cuales podrán realizar la respectiva titularización y ejecutar el proyecto de renovación urbana, sin sujeción a la limitación prevista en el artículo 76 de la Ley 617 de 2000. Tales recursos se considerarán como un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, se descontarán de la capacidad de endeudamiento y por ende no se reflejarán en el presupuesto de gastos de la entidad territorial";

Que de acuerdo con el inciso tercero del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 "la autorización de la titularización del recaudo futuro del impuesto predial y del aporte al fideicomiso de las rentas a ceder para el desarrollo de los proyectos, por parte de los concejos municipales o distritales, las entidades territoriales deberán aplicar los procedimientos que defina el Gobierno nacional para el control de riesgos, definición de proyecto estratégico, validación de la necesidad del instrumento, y validación de la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor autorizados para financiar parte de la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana; así como los criterios de eficiencia en el recaudo del impuesto predial";

Que de acuerdo con el parágrafo del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 “Los procesos de titularización de que trata el presente artículo quedarán excluidos de la autorización del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a que hace referencia el inciso 2° del artículo 3° de la Ley 358 de 1997”;

Que se hace necesario reglamentar los parámetros, condiciones y requisitos básicos que de acuerdo con el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 deben cumplir los municipios y distritos para la implementación del Instrumento para la Financiación de la Renovación Urbana;

Que por lo anterior, se hace necesario adicionar el Capítulo 6 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio;

Que en cumplimiento del Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017, y los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio;

Que en mérito de lo expuesto;

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el siguiente Capítulo al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”:

“CAPÍTULO 6

INSTRUMENTO PARA LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA A TRAVÉS DE LA TITULARIZACIÓN DE LA TOTALIDAD O PARTE DEL MAYOR VALOR DEL RECAUDO FUTURO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO QUE SE GENERE EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS RESPECTIVOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA

SECCIÓN 1

OBJETIVO Y DEFINICIONES

Artículo 2.2.5.6.1.1. Objetivo. El objetivo del presente capítulo es reglamentar los parámetros, condiciones y requisitos básicos a los cuales deben sujetarse los municipios y distritos que cumplan los requisitos del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 para financiar la ejecución de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos.

Artículo 2.2.5.6.1.2. Definiciones. Para los efectos del presente capítulo deberán tenerse en cuenta las siguientes definiciones:

– Proyecto estratégico de renovación urbana. Son proyectos estratégicos de renovación urbana, aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, y en el Plan de Desarrollo del respectivo municipio o distrito.

En estos proyectos se podrá financiar total o parcialmente la infraestructura urbana a la que se refiere este capítulo, a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en la zona de influencia.

Estos proyectos deberán ser declarados como estratégicos, mediante acto administrativo, por el Consejo de Gobierno de los municipios o distritos categoría especial, 1 y 2, que sean gestores catastrales o gestionen su catastro a través de esquemas asociativos territoriales.

– Línea de base del impuesto predial unificado. Es el valor del impuesto predial unificado

recaudado en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación urbana, en la vigencia fiscal anterior a aquella en la que se realice la emisión de títulos y que se actualizará anualmente tomando como referencia la meta de inflación esperada establecida por el Banco de la República, o el Índice de Valoración Predial (IVP) establecido por el DANE o el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) que de acuerdo con el marco legal vigente corresponda aplicar anualmente a los gestores catastrales o demás entidades competentes para la actualización de los avalúos de conservación.

En la determinación de la línea base no se incluirá el recaudo correspondiente a las sobretasas que no hagan parte integral del impuesto predial, dentro de las cuales se incluyen:

• Sobretasa ambiental o porcentaje con destino ambiental, según corresponda, en los términos de la Ley 99 de 1993

• Sobretasa metropolitana.

• Sobretasa bomberil.

• Sobretasa de seguridad.

• Sobretasa de alumbrado público.

El índice de actualización de la línea base deberá aplicarse durante el tiempo autorizado de cesión de la renta. Este valor no será subyacente de la emisión y pertenecerán a la respectiva entidad territorial.

– Mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado. Es el flujo futuro de recursos resultante del valor en que se incrementará el impuesto predial unificado, en cada vigencia fiscal, sobre la línea de base en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación

urbana, y que constituirá el subyacente de la emisión de títulos, durante el tiempo de la autorización de la cesión.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se determina a partir de la diferencia entre el valor del flujo futuro de recaudo del impuesto predial unificado en la vigencia fiscal, y el valor de la línea de base del impuesto predial unificado en la vigencia fiscal en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación urbana.

El monto del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado a titularizar y el tiempo de la titularización, se definirá atendiendo la estructuración financiera de la emisión.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial objeto de titularización, no hará parte del presupuesto de ingresos ni de gastos de la entidad territorial, sin perjuicio de lo señalado en el parágrafo primero del artículo 2.2.5.6.5.1 del presente decreto.

Los municipios y distritos mantienen la potestad de imposición y la facultad de administrar el impuesto predial unificado que se genere en la zona de influencia del proyecto estratégico de renovación, sin perjuicio de la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado de que trata el presente capítulo.

– Infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de renovación objeto de financiación. Es la infraestructura urbana vinculada al proyecto estratégico de renovación urbana, que debe ser financiada por la entidad territorial y cuya ejecución constituye incentivo para el desarrollo del proyecto de renovación. Dicha infraestructura será financiada, total o parcialmente, mediante la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado.

El desarrollo de la infraestructura urbana podrá hacerse directamente por las entidades públicas competentes, por los desarrolladores del proyecto estratégico de renovación

urbana o mediante esquemas mixtos de asociación entre el sector público y el sector privado.

Para efectos de la aplicación del presente decreto, se entiende por infraestructura urbana los bienes públicos de impacto regional, metropolitano, urbano y zonal vinculados al proyecto estratégico de renovación, cuya ejecución incluye el diseño, estructuración, construcción, gestión social y adquisición de predios para los espacios públicos, equipamientos públicos, infraestructura vial, infraestructura de transporte, infraestructura de servicios públicos; restauración, preservación y defensa del patrimonio cultural y él medio ambiente, y demás soportes urbanos propios al proyecto estratégico de renovación urbana. Se considera infraestructura urbana los costos de gestión asociados a la gestión predial que se incluyen en los programas, planes, proyectos, estrategias, actividades y acciones orientados a mitigar y minimizar los impactos sociales, económicos y culturales sobre la población afectada o residente en las áreas que serán objeto de la ejecución de la infraestructura de los proyectos estratégicos, de acuerdo con las políticas que establezca la entidad responsable de la ejecución de la infraestructura urbana.

– Título proveniente de la titularización de incrementos del impuesto predial unificado. Título valor emitido de acuerdo con la regulación financiera, en especial el Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, aplicable a los procesos de titularización de flujos futuros, por un patrimonio autónomo o una universalidad jurídica, cuyo subyacente es el mayor valor total o parcial del recaudo futuro del impuesto predial unificado de la zona de influencia de un proyecto estratégico de renovación urbana, en la proporción y tiempo que se determine para la emisión.

– Zona de influencia. Es un área geográfica específica delimitada por el municipio o distrito originador de la titularización, que comprende el proyecto de renovación urbana calificado como estratégico bajo lo señalado en este decreto, dentro del cual se recaudará el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado subyacente a la emisión.

SECCIÓN 2

PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA CUYA INFRAESTRUCTURA SERÁ OBJETO DE FINANCIACIÓN MEDIANTE LA TITULARIZACIÓN DEL MAYOR VALOR DEL RECAUDO FUTURO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Artículo 2.2.5.6.2.1. Calificación de estratégicos de los proyectos de renovación urbana y la infraestructura urbana vinculada susceptible de ser financiada mediante titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, que se genere en la zona de influencia de los respectivos proyectos. Para definir los proyectos estratégicos de renovación urbana y la infraestructura urbana vinculada susceptible de ser financiada mediante la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en la zona de influencia del respectivo proyecto, se adelantará lo siguiente:

1. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, a través de la entidad o dependencia que delegue para el efecto, y/o a los promotores privados elaborar un estudio de pre factibilidad urbanística y de financiación del proyecto de renovación urbana y de la infraestructura urbana a financiar, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

1.1. Respecto del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico:

1.1.1. Diagnóstico del problema o situación económica, social, ambiental y de impacto urbano a resolver a través del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico que esté contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial, o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, y en el Plan de Desarrollo del respectivo municipio o distrito.

1.1.2. Identificación y descripción del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

1.1.3. Impacto del proyecto de renovación urbana en el desarrollo urbanístico, económico,

social y ambiental de la entidad territorial.

1.1.4. Identificación y caracterización de la población afectada.

1.1.5. Identificación de las necesidades y definición de tiempos para adelantar la gestión predial y social asociadas al proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

1.1.6. Identificación y evaluación de la necesidad de efectuar consultas previas.

1.1.7. Costos y cronograma de ejecución del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico, para lo cual se deberán diferenciar los tipos de costos y las fases de ejecución.

1.1.8. Estudio del mercado inmobiliario y tiempos de desarrollo del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico. El análisis de mercado inmobiliario deberá comprender la demanda, oferta, capacidad de absorción del mercado, precios de venta por tipo de activo, tiempos de venta, entre otros.

1.1.9. Ingresos estimados del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico y las fuentes de financiamiento identificadas por tipos de fuentes, cuantía, absorción de costos y oportunidad. Se deberán identificar las fuentes de financiamiento de origen público y las derivadas del desarrollo del mismo proyecto a cargo de los desarrolladores, propietarios, empresas de servicios públicos, etc. Los ingresos estimados que correspondan a ventas o arriendos deberán necesariamente derivarse de un estudio de mercado inmobiliario que determine los valores de mercado de las unidades a producir.

1.1.10. Análisis de brechas entre costos e ingresos y fuentes de financiamiento que determine el déficit de financiación del proyecto y su temporalidad. Este análisis deberá presentarse para toda la vida del proyecto de renovación urbana, y deberá proyectar el cierre financiero de la infraestructura urbana con los recursos de la titularización del mayor

valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado.

1.1.11. Delimitación de la zona de influencia del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico, en el que se aplicará el instrumento de titularización del mayor valor del impuesto predial unificado.

1.1.12. Estudio que determine el incremento del impuesto predial unificado que se generará en la zona de influencia, como consecuencia del desarrollo del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico, y su tiempo de desarrollo conforme al soporte de mercado inmobiliario. Para el efecto se tendrá en cuenta la necesidad de mantener actualizada la información catastral, así como su impacto en la zona de influencia, sobre el componente económico del proyecto.

1.1.13. Identificación de posibles riesgos y amenazas urbanísticas, entre otras, que puedan afectar la ejecución del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico. Se deberán identificar, cuantificar y establecer los mecanismos de gestión y mitigación de los riesgos del proyecto referentes a la gestión del suelo, a la construcción del proyecto, a la comercialización de los respectivos productos inmobiliarios, entre otros que se identifiquen.

1.1.14. Identificación, cuantificación y definición de los mecanismos de gestión y mitigación de los riesgos inherentes al recaudo del mayor valor del impuesto predial generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico, con base en los estudios solicitados en los numerales 1.1.8, 1.1.12 y 1.1.13 precedentes; así como de los riesgos inherentes al proceso de titularización del mayor recaudo del impuesto predial unificado, de conformidad con los mecanismos de seguridad o apoyo crediticio previstos en los artículos 5.6.4.1.4, 5.6.4.1.5 y 5.6.4.1.6 del Decreto 2555 de 2010.

1.2. Respecto a la infraestructura urbana a financiar con la titularización total o parcial del mayor valor del recaudo del impuesto predial unificado, para el proyecto de renovación

urbana a definir como estratégico, el estudio contendrá como mínimo:

1.2.1. Identificación y descripción de la infraestructura urbana cuyo cierre financiero requiere de la titularización del mayor valor del recaudo del impuesto predial unificado, en el proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

1.2.2. La infraestructura urbana a financiar con la titularización del mayor valor del recaudo del impuesto predial unificado del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico, se debe encontrar debidamente registrada y viabilizada como proyecto de inversión dentro del Banco de Programas y Proyectos de la entidad territorial.

1.2.3. Identificación del vínculo entre la infraestructura urbana a financiarse con la titularización del recaudo futuro del impuesto predial unificado, y el proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

1.2.4. Costos y cronograma de ejecución de la infraestructura urbana a financiarse vinculada al proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

1.2.5. Modelo que acredite el cierre financiero de la infraestructura urbana, incluyendo las distintas fuentes de financiación y demostrando cómo la titularización del mayor valor del impuesto predial unificado que se genere en su zona de influencia; permite realizar el cierre de la financiación de la infraestructura urbana.

1.2.6. Si la financiación de la infraestructura urbana del proyecto compromete recursos de la entidad territorial directamente o como colateral a través del otorgamiento de avales o garantías, distintos de los mayores valores de recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia subyacente de la emisión, deberá acreditarse cómo se afecta la capacidad de endeudamiento de la entidad territorial, así como el cumplimiento de los indicadores de sostenibilidad fiscal previstos en las Leyes 358 de 1997, 617 de 2000 y 819 de 2003.

2. El estudio al que se refiere el numeral 1 del presente artículo deberá ser aprobado mediante acto administrativo por las autoridades de planeación y de hacienda, o las entidades que hagan sus veces, de los municipios o distritos originadores de la titularización del mayor recaudo del impuesto predial unificado generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana a definir como estratégico.

3. El Consejo de Gobierno de los municipios o distritos categoría especial, 1 y 2, que sean gestores catastrales o estén recibiendo el servicio público catastral a través de sus entes asociativos territoriales, con fundamento en el estudio debidamente aprobado a que se refiere el presente artículo, definirá, mediante acto administrativo, el carácter estratégico del respectivo proyecto de renovación urbana para los efectos previstos en el presente capítulo, e igualmente definirá la infraestructura urbana susceptible de financiación con los recursos provenientes del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana definido como estratégico.

SECCIÓN 3

VALIDACIÓN DE LA NECESIDAD DE APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURA URBANA A TRAVÉS DE TITULARIZACIÓN DEL MAYOR VALOR DEL RECAUDO FUTURO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO QUE SE GENERE EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS RESPECTIVOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA Y LA INSUFICIENCIA DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN URBANA DE CAPTURA DE VALOR

Artículo 2.2.5.6.3.1. Validación de la necesidad de aplicación del instrumento de financiación de infraestructura urbana a través de titularización del mayor valor de recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado que se genere en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana definido como estratégico y de la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor de financiación urbana. Para efectos de establecer la

necesidad de aplicar el instrumento de financiación de infraestructura urbana a través de titularización del mayor valor de recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado generado en la zona de influencia del proyecto de renovación urbana definido como estratégico, y validar la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor, se deberá adelantar las siguientes actuaciones:

1. Elaboración y aprobación de los estudios señalados en el numeral 1 y 2 del artículo anterior, que permitan identificar la naturaleza y costo de la infraestructura urbana que está presentando déficit en financiación en el proyecto de renovación urbana definido como estratégico.

2. La Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Planeación, o quienes hagan sus veces, o la entidad encargada de la aplicación y uso de los instrumentos de captura de valor de suelo de la entidad territorial, verificará las posibles fuentes de financiación de la infraestructura urbana, para determinar la necesidad de utilizar el instrumento de titularización del recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado de manera complementaria con otras fuentes de recursos o instrumentos o como única fuente, y en todo caso, como fuente de última instancia para realizar el cierre financiero de dicha infraestructura, y así lo certificarán al Concejo Municipal o Distrital. Para ello verificarán en su orden la disponibilidad de los siguientes recursos:

2.1. Disponibilidad de recursos del presupuesto general de la entidad territorial.

2.2. La insuficiencia en cuantía y oportunidad para financiar la infraestructura urbana objeto de financiamiento mediante compensaciones por mayores beneficios y aprovechamientos urbanísticos del mismo proyecto, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y que estén sustentadas en el mercado inmobiliario.

2.3. Validación de la insuficiencia de aplicación de los demás instrumentos de captura de

valor autorizados para financiar todo o parte de la infraestructura urbana (contribución de valorización y participación en plusvalía), de acuerdo con la oportunidad y cuantía de los flujos y recursos requeridos para financiar la construcción de la infraestructura urbana y el desarrollo del proyecto estratégico de renovación urbana.

2.4. La Secretaría de Hacienda, o quien haga sus veces, validará que los recursos de otras fuentes son insuficientes o carecen de oportunidad para financiar la totalidad o parte de la infraestructura urbana del proyecto estratégico de renovación.

3. Una vez realizadas las verificaciones anteriores, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Planeación, o quienes hagan sus veces, o la entidad encargada de la aplicación y uso de los instrumentos de captura de valor de suelo de la entidad territorial, certificarán mediante acto administrativo con destino al Concejo Municipal o Distrital, la comprobación de la insuficiencia de los demás instrumentos de captura de valor autorizados para financiar la infraestructura urbana vinculada a proyectos de renovación urbana definidos como estratégicos, teniendo en cuenta la cuantía y oportunidad en la financiación eventual que brindarían los otros instrumentos de captura de valor autorizados por la ley.

SECCIÓN 4

DEFINICIÓN DE LOS CRITERIOS PARA MEDIR LA EFICIENCIA EN EL RECAUDO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA VALIDAR LA APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO DEL INSTRUMENTO DE TITULARIZACIÓN DEL RECAUDO FUTURO DEL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO QUE SE GENERE EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS RESPECTIVOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA, PARA FINANCIAR INFRAESTRUCTURA URBANA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 2.2.5.6.4.1. Criterios para establecer eficiencia en el recaudo del impuesto predial Unificado. La Secretaría de Hacienda del municipio o distrito, o quien haga sus veces, certificará la eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado.

Para efectos de emitir la certificación, la entidad territorial calculará el indicador de eficiencia del recaudo del impuesto predial unificado promedio de los últimos cinco (5) años previos a la aprobación del acuerdo de autorización de la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado y de la titularización del mismo, aplicando las siguientes fórmulas:

En donde lo recaudado y lo facturado corresponden a la vigencia respectiva t, sin incluir cartera.

El valor recaudado y el valor facturado deben corresponder a la misma vigencia fiscal.

El valor facturado contendrá solo los valores de los obligados al pago del Impuesto Predial Unificado.

El porcentaje del IEPP del impuesto predial unificado no podrá ser inferior al 60%.

SECCIÓN 5

AUTORIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE GENERE EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS RESPECTIVOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA PARA FINANCIAR INFRAESTRUCTURA URBANA DÉ PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA POR PARTE DE LOS CONCEJOS MUNICIPALES O DISTRITALES

Artículo 2.2.5.6.5.1. Autorización de la cesión. Las administraciones municipales o distritales que cumplan los criterios definidos en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019, que adelanten los análisis establecidos en el presente decreto y tengan el propósito de utilizar el instrumento de titularización del recaudo futuro del incremento del impuesto predial

unificado para financiar infraestructura urbana de proyectos estratégicos de renovación urbana, deberán solicitar al Concejo Municipal o Distrital respectivo, su autorización para ceder la titularidad de dicho incremento a un patrimonio autónomo o universalidad jurídica, que emitirá los respectivos títulos de conformidad con la legislación aplicable, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se solicite, única y exclusivamente, para financiar total o parcialmente, mediante la titularización de dichos flujos futuros, infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana.

2. Que el Consejo de Gobierno de la entidad territorial haya declarado estratégico el proyecto de renovación urbana al cual se encuentra vinculada la infraestructura urbana cuya construcción se financiará mediante la titularización de los flujos futuros del Incremento del predial.

3. Que la cesión de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado se realice para una zona de influencia geográfica específica delimitada, por un valor anual y por un período específico, de acuerdo con los estudios técnicos y financieros que soporten la futura ejecución del proyecto de renovación urbana, el costo de la infraestructura urbana a construir y el costo y condiciones de su financiación.

4. Que los demás instrumentos de captura de valor autorizados por la ley para financiar la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana resulten insuficientes, teniendo en cuenta la cuantía y oportunidad de la financiación de acuerdo con la certificación expedida por la Secretaría de Hacienda de la entidad territorial, o quien haga sus veces.

5. Que la entidad territorial haya cumplido los indicadores de eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado definidos en este capítulo, de acuerdo con la certificación que

para el efecto expida la Secretaría de Hacienda de la entidad territorial, o quien haga sus veces.

6. Que la entidad territorial acredite haber ejercido la condición de gestor catastral o de asociado a un esquema asociativo territorial habilitado como gestor, a la fecha de presentación del proyecto de acuerdo por el cual se solicita al Concejo Municipal o Distrital autorización para ceder el incremento del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana.

Parágrafo primero. Los recursos cedidos que no resulten necesarios para amparar la emisión de títulos dentro del proceso de titularización, harán parte del recaudo general del predial y se destinarán a las finalidades que determine la entidad territorial.

Estos recursos se incorporarán como recursos de capital.

Parágrafo segundo. La Secretaría de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces, deberá rendir un informe anual al Alcalde municipal o distrital, sobre el avance del proyecto estratégico de renovación urbana, y en especial sobre la ejecución de la infraestructura urbana construida con cargo a los recursos provenientes de la titularización del recaudo del mayor valor futuro del impuesto predial unificado en la zona de influencia del proyecto. Por su parte, la Secretaría de Hacienda de la entidad territorial, o quien haga sus veces, con igual periodicidad, deberá rendir un informe sobre el comportamiento del recaudo del impuesto predial unificado en la zona de influencia y del pago de la emisión.

Artículo 2°. Vigencia. El presente decreto entra en vigencia a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 22 de octubre de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.