



Bogotá, D. C.

Doctora
NEIFIS ARAUJO LUQUE
Directora Técnica de Reasentamientos
Caja de la Vivienda Popular
NIT 899999074
Calle 54 No 13-30
Ciudad
Correo electrónico: naraujol@cajaviviendapopular.gov.co



CONCEPTO

Referencia	2021ER057073O1
Descriptor general	Administrativo
Descriptores especiales	Actualización de valores, Valor Único de Reconocimiento para acceso a solución de vivienda.
Problema jurídico	<i>¿Cuál es el mecanismo de actualización de valores que puede aplicar la Caja de la Vivienda Popular que le permita recibir el reembolso de recursos públicos por parte de las constructoras por concepto de Valor Único de Reconocimiento como contribución para la adquisición de viviendas, cuya devolución se debe a la no ejecución del proyecto de vivienda? ¿Se puede aplicar la misma regla a los recursos entregados por concepto del Valor Único de Reconocimiento que están en la Fiduciaria y que no fueron girados a las Constructoras?</i>
Fuentes formales	Artículo 157 de la Ley 1753 de 2015, artículos 85 y 336 de la Ley 1955 de 2019, Decretos Distritales 190 de 2004, 330 de 2020, 145 de 2021. Sentencias del Consejo de Estado N° 68001-23-31-000-2008-00329-01(2284-13) del 23 de marzo de 2017, N° 25000-23-24-000-2006-00986-01 del 30 de mayo de 2013. Concepto 1564 de 2004 de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado.

IDENTIFICACIÓN DE LA CONSULTA

La Caja de la Vivienda Popular explica que con el Valor Único de Reconocimiento (VUR) y los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda en especie otorgado por la Secretaría Distrital del Hábitat, se buscaba lograr el cierre financiero de cada unidad habitacional de un proyecto de construcción.

Los desarrolladores privados del proyecto constituyeron un encargo fiduciario para “preventas promotor Proyecto” con el fin de administrar los referidos aportes de esas entidades, en las siguientes condiciones:

“Los recursos VUR girados al fideicomiso se desembolsarán al constituyente hasta un 90% y en el mismo porcentaje de avance de obra del proyecto, el desembolso se realizará previa verificación interna por parte de la Caja de Vivienda Popular, del informe de avance de obra certificado por el interventor del proyecto.

El 10% restante será girado por la Fiduciaria al constituyente, en un 5% según comunicación que en tal sentido le sea entregada por la Caja de Vivienda Popular en la que conste que le han sido presentados los recibos de pago del impuesto de registro, y el restante 5% según comunicación que en tal sentido le sea entregada por la Caja de Vivienda Popular en la que conste que le ha sido presentada la escritura debidamente registrada.

Los rendimientos financieros de los recursos VUR serán reintegrados por la Fiduciaria a los hogares del programa de reasentamiento (adquirentes beneficiarios del VUR), en la cuenta y forma que para el efecto indique por escrito la Caja de Vivienda Popular al Constituyente”. (Negrilla fuera del texto)

La Secretaría Distrital del Hábitat que había contratado a las constructoras desarrolladoras, les declaró el incumplimiento mediante la Resolución 467 de 2020, ordenándoles la devolución de los recursos entregados por concepto de los subsidios distritales de vivienda en especie, actualizados, los cuales ya fueron girados a las arcas distritales, según manifiesta la consultante. El plazo determinado para que las familias recibieran su vivienda era junio de 2018.

Se informa que la Caja de la Vivienda Popular también tiene recursos en la referida fiduciaria por concepto del VUR para 139 familias y con las constructoras por avance de la obra en el proyecto de construcción de viviendas. La Constructora, en consecuencia de la declaración del incumplimiento, está dispuesta a devolver estos recursos.

Para recibir estos recursos, la Caja solicita concepto jurídico sobre la posibilidad de reclamar su actualización, bien sea indexados o entregados en Salarios Mínimos Mensuales Legales como fueron otorgados, o acudiendo a otro mecanismo de actualización de valores que permita su devolución, sin que se presente un detrimento patrimonial, si es que a ello hubiere lugar.

CONSIDERACIONES

Se precisa que es función de la Dirección Jurídica de la Secretaría Distrital de Hacienda establecer las directrices para fomentar la unidad doctrinal en la aplicación

e interpretación de normas relacionadas con la hacienda pública, teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico vigente, de conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 72 del Decreto Distrital 601 de 2014.

Por esta razón, le corresponde absolver consultas, emitir conceptos jurídicos y prestar asistencia jurídica en asuntos relacionados con temas de tesorería, presupuesto, tributos, contabilidad, crédito público, cobro, contratación, entre otros.

Por lo anterior, esta Dirección es competente para pronunciarse sobre el objeto de la consulta.

Para dilucidar la inquietud se abordarán los siguientes aspectos: 1) Estructura legal del Valor Único de Reconocimiento; 2) Actualización de valores que por el paso del tiempo se han depreciado.

1. Estructura legal del Valor Único de Reconocimiento

El artículo 157 de la Ley 1753 de 2015, norma vigente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 336 de la Ley 1955 de 2019, establece que las entidades públicas en el marco de procesos de reasentamiento de población y atendiendo a las características que les hayan dado origen, adelantarán unas acciones en las condiciones que señale el reglamento del respectivo ente territorial, dentro de las cuales se encuentra el otorgamiento del Valor Único de Reconocimiento.

En el nivel distrital, el actual Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004 establece en que consiste el plan de reasentamiento:

“Artículo 301. El programa de reasentamiento consiste en el conjunto de acciones y actividades necesarias para lograr el traslado de las familias de estratos 1 y 2 que se encuentran asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable por deslizamiento o inundación, las zonas objeto de intervención por obra pública o la que se requiera para cualquier intervención de reordenamiento territorial. Las acciones y actividades incluyen la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio de la ciudad que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas”.

Dentro de las acciones estratégicas del Programa de Reasentamiento el artículo 302 de la norma en cita señala que están las de: *“(…) Estudiar, proponer y evaluar la determinación de un valor único de reconocimiento de los inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, que permita a la Administración Distrital incluirlos en los programas de vivienda”.*

Ahora bien, desde el año 2013, mediante el Decreto Distrital 255, derogado por el Decreto Distrital 330 del 29 de diciembre de 2020, se estableció el procedimiento para la ejecución del programa de reasentamiento de familias que se encontraban en condiciones de alto riesgo en el Distrito Capital y señaló como instrumentos financieros a ser otorgados a los hogares vinculados al Programa, la Ayuda de Relocalización Transitoria y el Valor Único de Reconocimiento. El primero de ellos con carácter transitorio y el segundo para promover el acceso a una solución de vivienda de reposición definitiva.

El artículo 6º del Decreto Distrital 255 de 2013 estableció el Valor Único de Reconocimiento –VUR en los siguientes términos:

“Artículo 6º.- Es el instrumento financiero mediante el cual se facilitará a las familias ubicadas en alto riesgo no mitigable por remoción en masa, inundación, desbordamiento, crecientes súbitas o avenidas torrenciales, en estratos 1 y 2 o su equivalente jurídico, el acceso a una solución de vivienda de reposición en el territorio nacional y que de manera general y uniforme representa los derechos reales de dominio o de posesión que recaigan sobre las viviendas.

PARÁGRAFO 1.- El VUR equivale a 50 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes al momento de su reconocimiento, el cual será asignado por la Caja de la Vivienda Popular. (...) (Resaltado fuera de texto)

No obstante, en la parte considerativa del Decreto Distrital 330 de 2020 se menciona que se han identificado algunas dificultades operativas derivadas de las restricciones normativas que no permitían cumplir con los objetivos del programa, lo que fundamenta la derogatoria del Decreto Distrital 255 de 2013.

En el Decreto Distrital 330 de 2020, se redefine el Valor Único de Reconocimiento:

“Artículo 4 CONDICIONES PARA APLICACIÓN DEL PROGRAMA REASENTAMIENTO: El reasentamiento de familias se realizará por una sola vez, a través de cualquiera de las acciones establecidas en el artículo 157 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que la modifique, conforme lo reglamente, para tal efecto la Caja de la Vivienda Popular o la entidad competente, por lo cual se aplicarán las siguientes acciones:

(...)

2. Reubicación definitiva: Es el acceso de las familias vinculadas al programa de reasentamientos por alto riesgo no mitigable a una vivienda de reposición definitiva en condiciones seguras, mediante uno de los siguientes mecanismos:

*a) VUR: La asignación del Valor Único de Reconocimiento, para la adquisición de vivienda de reposición definitiva nueva o usada. **El Valor Único de Reconocimiento es un instrumento financiero que permite a las familias vinculadas al programa de reasentamientos, el acceso a una vivienda de reposición y que representa de manera general y uniforme los derechos reales de dominio y posesión que las***

familias ostentan sobre los inmuebles definidos, bien sea por acto administrativo o, sentencias judiciales o, por encontrarse en condición de alto riesgo no mitigable”. (Negrilla fuera del texto)

Así mismo, el Decreto Distrital 330 de 2020 modifica el monto del Valor Único de Reconocimiento estableciendo ahora un tope del mismo:

“Artículo 15º. Monto y destinación del VUR. Corresponde a la Caja de la Vivienda Popular o la entidad que haga sus veces, asignar el valor único de reconocimiento -VUR- hasta por el valor máximo definido por el Gobierno Nacional para la Vivienda de Interés Prioritario - VIP¹, el cual deberá ser destinado para la adquisición de la solución habitacional de reposición en cualquier lugar del territorio nacional. Las condiciones para la asignación del valor único de reconocimiento serán reglamentadas, dentro de los dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto, por la Caja de la Vivienda Popular o la entidad que haga sus veces. (...).” (Negrilla fuera del texto)

Posteriormente, el Decreto Distrital 145 del 16 de abril de 2021, “*Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones*”, tiene como objeto adoptar lineamientos para promover soluciones habitacionales con el fin de facilitar a los hogares vulnerables que se localizan en el suelo rural y urbano de Bogotá, D.C. el acceso a una vivienda digna, que contribuya a la disminución de los factores que mantienen o acentúan sus condiciones de vulnerabilidad.

Al definir el cierre financiero en las modalidades de subsidio que expida la Secretaría Distrital del Hábitat, mencionó frente al Valor Único de Reconocimiento:

“Artículo 3. Definiciones. 3.1. Cierre financiero: Recursos que debe acreditar el hogar por medio de crédito, ahorro propio, subsidios de vivienda, o del Valor Único de Reconocimiento otorgado por la Caja de la Vivienda Popular en el caso de los hogares inscritos en los programas de reasentamiento, entre otros, para cubrir de forma efectiva el valor total de una solución de vivienda.”

“Artículo 8. Complementariedad y concurrencia. (...)

El Subsidio Distrital podrá complementar al Valor Único de Reconocimiento - VUR, otorgado por la Caja de la Vivienda Popular, a los hogares inscritos en los programas de reasentamiento, con el fin de garantizarles el acceso a la vivienda y soluciones habitacionales”. (Negrilla fuera del texto)

“Artículo 14. Valor del subsidio

¹ Mediante el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 se incluyeron unas modificaciones a los topes de Vivienda de Interés Prioritario quedando como tope máximo el monto de 90 SMMLV diferente a los 70 SMMLV que incluía la normativa anterior.

(...)

Parágrafo 3. El monto del subsidio distrital de vivienda en la modalidad de vivienda nueva podrá complementar al valor único de reconocimiento - VUR, otorgado por la Caja de la Vivienda Popular, a los hogares inscritos en los programas de reasentamiento que cumplan los requisitos y criterios de focalización con el fin de garantizarles el acceso a la vivienda”.

Como se observa del prectado recuento normativo, para la época en que la Caja de la Vivienda Popular aportó los recursos al encargo fiduciario, se encontraba vigente el Decreto Distrital 255 de 2013, tasando los mismos en un monto equivalente a 50 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes al momento de su reconocimiento.

Con la derogatoria de dicho Decreto Distrital en el año 2020, el artículo 15 del Decreto Distrital 330 de 2020 asignó un tope al valor único de reconocimiento -VUR- “*hasta por el valor máximo definido por el Gobierno Nacional para la Vivienda de Interés Prioritario – VIP*”, cual es, un techo máximo de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Este techo se encuentra previsto en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Es de precisar que el Decreto Distrital 145 de 2021 no hizo referencia alguna al monto del Valor Único de Reconocimiento.

2. Actualización de valores que se han depreciado por el paso del tiempo

Respecto de la indexación o actualización de valores que se han depreciado por el paso del tiempo, el Consejo de Estado² ha definido la indexación como, “*un instrumento equilibrador del fenómeno de la depreciación que sufre la moneda nacional por efecto de la pérdida del poder adquisitivo del dinero, debido a las fluctuaciones del sistema económico del país. El ajuste de valor obedece al hecho notorio de la constante y permanente devaluación de la moneda, que disminuye, en forma continua, el poder adquisitivo del ingreso, **por lo que disponer la indexación, es una decisión ajustada a la ley y un acto de equidad.** (...)*”.

(Negrilla fuera del texto)

El Consejo de Estado³ analiza dos corrientes económicas entre las cuales se ha desarrollado el concepto en estudio:

*“La indexación o corrección monetaria no tiene por finalidad incrementar o aumentar el valor nominal de las sumas económicas, sino actualizarlo, es decir, traerlo a valor presente. (...) Como puede observarse, **en Colombia la constancia no ha sido***

² Consejo de Estado, Sentencia 68001-23-31-000-2008-00329-01(2284-13) del 23 de marzo de 2017. Consejero Ponente: Rafael Francisco Suárez Vargas. Consejera Ponente: María Elizabeth García González.

³ Consejo de Estado, Sentencia 25000-23-24-000-2006-00986-01 del 30 de mayo de 2013. Consejero Ponente:

precisamente la de establecer mecanismos de corrección monetaria por vía de Ley, lo que ha llevado a la necesidad de acudir a mecanismos de indexación fundados en principios constitucionales como la equidad, la justicia y la reparación plena.

(...)

Nominalismo y Valorismo

El principio nominalista, indica que en las obligaciones pecuniarias el deudor se libera con la entrega de la suma nominal originalmente pactada, aún a pesar de que entre el momento de la celebración del acto jurídico y el de su cumplimiento haya tenido lugar un proceso inflacionario importante, con la consecuente disminución en el poder adquisitivo del dinero. Contrario a lo expuesto, se encuentra el Valorismo, denominado también Realismo, en el que se predica que el deudor sólo se libera de la obligación contraída pagando el valor económico real al momento del cumplimiento de la obligación, asumiendo el valor de la depreciación del dinero por el paso del tiempo.

En este sentido, el valor del dinero o de la moneda se encuentra determinado por su valor nominal exacto o su valor facial. Al decir de Hirschberg: “una unidad monetaria es siempre igual a sí misma; una libra es igual a una libra; un dólar es siempre igual a un dólar, etc., y no se tiene en cuenta ningún cambio extremo o externo en el valor de la moneda...”

El Valorismo, requiere, necesariamente, de la utilización de mecanismos idóneos que permiten traer a valor presente el monto depreciado por el paso del tiempo. A este fenómeno se le conoce con el nombre de Corrección Monetaria, Actualización Económica o, simplemente, indexación.

Dice Zanoni, respecto de este principio realista que: “Dicho envilecimiento, o pérdida del valor de cambio cuantitativo, provoca efectivamente que, con el transcurso del tiempo, una libra no sea igual a una libra, un dólar igual a un dólar y un peso igual a un peso. La paulatina pérdida del valor adquisitivo real impide que la unidad monetaria sea siempre igual a sí misma, y provoca, inevitablemente, que se la refiera no al signo nominal sino al poder de compra o valor adquisitivo”.

Como puede observarse, existen dos corrientes diametralmente opuestas que pugnan por otorgarle a la moneda el valor que le corresponde; en el primer evento expuesto, un valor de carácter facial o nominal tal y como corresponde al valor legible en la moneda, y, por la otra parte, conferir al dinero su valor económico real de adquisición, de conformidad con la situación económica de depreciación monetaria del respectivo territorio.

Es natural que en épocas de relativa estabilidad monetaria se aplique el principio nominalista en todo su vigor. Sin embargo, cuando la pérdida del poder adquisitivo del signo monetario adquiere proporciones mayores, el nominalismo deja de ser una opción adecuada en términos de justicia y equidad.

En Colombia la constancia no ha sido precisamente la de establecer mecanismos de corrección monetaria por vía de Ley, lo que ha llevado a la necesidad de acudir a mecanismos de indexación fundados en principios constitucionales como la equidad, la justicia y la reparación plena.

(...)

En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca. (...) (Negrilla fuera del texto)

Desde el punto de vista histórico, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en Concepto 1564 de 2004 precisó frente a la indexación en derecho público:

*"(...) El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto **paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público.** (...)*

Posición jurisprudencial

La Sala sin pretender agotar el análisis jurisprudencial sobre la materia, ha seleccionado algunos de los pronunciamientos proferidas por las tres Corporaciones con el fin de identificar si la línea o tendencia general está orientada a la aceptación de la teoría valorista de las obligaciones o si por el contrario, prevalece en algunas áreas del derecho la aplicación de la teoría nominalista: (...)

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 24 de abril de 1979.

*"El hecho de que en las relaciones contractuales se establezcan cláusulas de corrección, fuera de que no está prohibido, **es una previsión destinada a mantener el equilibrio económico de las partes, a precaver el enriquecimiento torticero, y a contratar sobre el valor real de la moneda.** Percibir las partes esta realidad, no conduce a causar una inflación, ni agrava la existencia de la que ya hay.*

*"Por otra parte, no debe perderse de vista que por imperativo legal, **el pago para que produzca el importante efecto de extinguir la obligación, entre las varias exigencias legales debe ser íntegro o total** (art. 1649 del C.C.), **como también la de que el acreedor no está obligado a recibir otra cosa que la que se deba** y, además, que se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación (art. 1627 del C.C.)" (Negrilla fuera del texto).*

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 1 de febrero de 1994.

*"(...) si lo que debe restituirse por una de las partes por razón de la declaratoria de nulidad de un negocio jurídico consiste en una suma de dinero, cuyo valor nominal se ha envilecido, su devolución **debe hacerse con el consiguiente ajuste monetario**, tal como lo tiene sentado la jurisprudencia de la Corte, al afirmar en el punto lo siguiente: 'Entonces, si con motivo del fallo de nulidad, a una de las partes le corresponde devolver*

determinada suma de dinero y por el tiempo transcurrido entre el recibo de dicha suma y su restitución **no mantiene su valor real de cambio, por cuanto ha sido afectado por el fenómeno de la depreciación, la devolución debe hacerse con el consiguiente ajuste, que comprenda la desvalorización de la moneda.** Así como una de las partes, por efecto de la nulidad, va a recibir un bien raíz, seguramente valorizado, **simétricamente la otra parte que va a recibir determinada suma de dinero se le debe entregar igualmente valorizada"** (Cas. Civ. Del 24 de marzo de 1983)'.
(...)

Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Indexación en materia tributaria en devoluciones al contribuyente.
(...)

"Con plena razón, se ha dicho que en las **estructuras económicas afectadas por la inflación, el dinero no es una medida exacta del valor de las cosas**, a menos que los valores monetarios que represente sean indexados. De otra manera, si los llamados activos no monetarios se expresaran en los estados financieros con unidades monetarias envilecidas no reflejarían realmente la realidad financiera del llamado ente contable. Lo propio puede decirse de la situación en que queda un acreedor a quien el deudor le paga una suma adeudada años atrás sin ninguna reexpresión o indexación, porque, transcurrido el tiempo y en un marco de inflación ininterrumpida como el que se presenta en Colombia, cada día que pase sin recibir el pago puede adquirir y utilizar menos bienes y servicios, lo cual equivale a decir que cada día tiene menos. En otros términos, si con motivo de la inflación los precios de los bienes y servicios suben, lo menos que puede esperar el acreedor de una obligación dineraria es que la suma que le adeuden se reexprese sistemáticamente para que esas alzas, fruto de la inflación, no afecten su poder adquisitivo. **De otra manera, se generaría una ostensible situación de inequidad porque, sin ninguna justificación, se auspiciaría el enriquecimiento continuado del deudor, resultante de la disminución del valor real de la deuda por el simple hecho del transcurso del tiempo, a costa de un empobrecimiento correlativo del acreedor.** Así las cosas, en situaciones como la que aborda esta sentencia, en las cuales el deudor (el Estado que en virtud de un fallo de la Jurisdicción debía pagar al contribuyente un mayor valor de intereses en 1997, pero no lo hizo) conserva en su poder la suma adeudada al acreedor (el contribuyente afectado por el hecho de que en su momento recibió del Estado menos Intereses de los que debía recibir), **la indexación del dinero adeudado es indispensable para que el pago de que se trate corresponda verdaderamente a lo que en justicia debe percibir el acreedor.**

Resulta claro concluir que esta Corporación ha aceptado reiteradamente la indexación o corrección monetaria tanto de condenas, como para la devolución del valor de multas impuestas por la administración que, a la postre, se demostró eran ilegales, con base en principios de equidad, justicia, restablecimiento pleno del derecho, enriquecimiento sin causa del organismo oficial, empobrecimiento del acreedor de la obligación, etc.; no ve la Sala, razón jurídica que impida aplicar estos mismos principios con base en tales razonamientos cuando exista la posibilidad de aplicar un multa a favor del Estado, máxime si se tiene en cuenta que de no hacerse así, se auspicia el incumplimiento de

los deberes de los particulares frente a la sociedad, pues la multa deja de cumplir la función en tanto la sanción pierde por el transcurso del tiempo su carácter disuasivo.

Desde luego, todo lo anterior será aplicable respecto de aquellas cifras fijadas por la ley, que no tienen señalado un procedimiento propio y específico para su actualización, como por ejemplo, las que viene definidas en salarios mínimos mensuales, o respecto de las cuales la ley autoriza a la autoridad administrativa a actualizarlas periódicamente o en las que explícitamente se indica por el legislador otro método cualquiera que busque la misma finalidad. (...). (Negrilla fuera del texto)

La indexación es entonces una compensación de los efectos de la inflación sobre el poder adquisitivo del dinero, no es una penalización solo es una forma de mantener el valor adquisitivo del dinero a través de su actualización. Cuando a una de las partes le corresponde devolver determinada suma de dinero y por el tiempo transcurrido entre el recibo de dicha suma y su restitución no mantiene su valor real de cambio, por cuanto ha sido afectado por el fenómeno de la inflación o depreciación, la devolución debería hacerse con el consiguiente ajuste, que comprenda la desvalorización de la moneda.

Para la aplicación de las fórmulas de actualización de valores en el ordenamiento jurídico colombiano a modo de ejemplo se citan las siguientes:

- En las sentencias la actualización de las condenas al pago o devolución de una cantidad líquida de dinero se ajustan tomando como base el Índice de Precios al Consumidor (artículo 187 de la Ley 1437 de 2011).
- La Ley 242 de 1995 modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindexación de la economía, determinando además la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales.

“Artículo 3o. Disposiciones aplicables a la expedición de normas que tomen en cuenta la inflación. El Gobierno Nacional así como las Administraciones Departamentales, Distritales y Municipales, al expedir normas que dispongan la actualización de valores sujetos a su determinación por disposición legal, tendrán en cuenta la meta de inflación como estimativo del comportamiento de los precios del año en que se aplican dichos valores. Lo anterior no excluye la posibilidad de tener en cuenta, adicionalmente factores diferentes al mantenimiento del valor real en la determinación del reajuste, factores éstos que deben ser expresados en la norma.

Para los cálculos que además involucren reajustes para años anteriores, al hacer la actualización del valor, se empleará la inflación correspondiente registrada por el Dane para

el reajuste en cada uno de esos años, y se usará la meta de inflación para el reajuste del año en curso. Si el cálculo debe hacerse cada año se empleará cada vez la meta de inflación correspondiente, la cual se aplicará al valor determinado el año anterior sin corregir las diferencias entre la meta adoptada en ese año y la inflación registrada. (...)”.

- El Banco de la República señala para efectos de la actualización de cifras de dinero del pasado, lo siguiente:

- *Por el efecto de la inflación el dinero se deprecia en el tiempo. El valor actual de un peso permite conocer su poder adquisitivo. Es decir, muestra el cambio del valor del dinero en el tiempo, convirtiendo pesos colombianos de una fecha del pasado a valor presente o a valor de una fecha específica.*
- *Para realizar este cálculo se recomienda usar un indicador de precios de la economía, el más utilizado es el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual es calculado, publicado y certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE conforme a lo establecido en el literal j) del artículo 2 del Decreto 3167 de 1968, o la norma que la modifique o sustituya, según el cual corresponde al DANE “Establecer índices de precios a nivel del productor, del distribuidor y del consumidor (...)*”, y el y el literal i) del numeral 1 del artículo 2 del Decreto 262 de 2004 según el cual el DANE debe “certificar la información estadística, siempre que se refiera a resultados generados, validados y aprobados por el Departamento” .
- *Las metodologías académicas con las que cuenta el Banco de la República se utiliza para calcular el valor actual del peso colombiano, utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC)⁴”.*

De las normas referenciadas a modo de ejemplo que determinan de manera expresa un parámetro para actualizar los valores depreciados por el transcurso de tiempo se observa que existen varios procedimientos y mecanismos para realizar la corrección monetaria.

Es de anotar que de los antecedentes documentales relacionados con la presente consulta, se revisó la Resolución 467 del 9 de noviembre de 2020, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante la cual se declaró el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de las sociedades M+D S.A.S. y Constructora Forteza Ltda en el proyecto Torres San Rafael II, donde se dispuso puntualmente en el artículo 4 actualizar los valores dentro de la actuación administrativa por concepto de los recursos públicos del Subsidio Distrital de Vivienda faltantes por reintegrar por parte de las mencionadas Constructoras que les fueron entregados por la Secretaría Distrital del Hábitat. De igual manera, para los recursos que se encontraban en la Fiduciaria.

De esta manera, y en la misma línea planteada por la Secretaría Distrital de Habitat, se considera que para la devolución de los recursos por concepto del Valor Único de

⁴ <https://www.banrep.gov.co/es/indexacion-y-cuales-son-mecanismos-indexacion-existen>

Reconocimiento aportados por la Caja de la Vivienda Popular resulta procedente que se actualicen los valores, tal y como lo hizo la Secretaría Distrital del Hábitat.

CONCLUSIONES

Conforme a lo expuesto, la Caja de la Vivienda Popular puede exigir la actualización de los recursos que le serán devueltos, en razón a la declaración de incumplimiento y que fueron entregados al proyecto por concepto del Valor Único de Reconocimiento que se encuentran en la Fiduciaria y los que le fueron girados a las constructoras.

La jurisprudencia analizada en el presente documento ofrece varias posibilidades para ajustar los valores depreciados, bajo los principios constitucionales de equidad, justicia y reparación plena. Se recomienda a la Caja de la Vivienda Popular en el marco de su autonomía, acoger el índice de precios al consumidor (IPC) para actualizar los valores a reembolsar.

En procura de impulsar la política de mejoramiento continuo en el procedimiento de Asesoría Jurídica dentro de la Secretaría Distrital de Hacienda, solicito verifique si el concepto emitido contribuyó a resolver de fondo el problema jurídico planteado. De no ser así, por favor informe de manera inmediata a la Dirección Jurídica.

Cordialmente,

LEONARDO ARTURO PAZOS GALINDO

Director Jurídico

lpazos@shd.gov.co

Revisó: Manuel Ávila Olarte

Proyectó: Clara Lucía Morales Posso