



Pública

223200-24-3

Concepto

Bogotá, D. C.

Doctor

John Javier Sarmiento Santana  
 Director Distrital de Crédito Público  
 Secretaría Distrital de Hacienda  
 Carrera 30 # 25 -90  
[jjsarmiento@shd.gov.co](mailto:jjsarmiento@shd.gov.co)  
 NIT 899999061  
 Bogotá D.C.

## CONCEPTO

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Radicado solicitud</b>      | <b>2025IE02705701</b>  |
| <b>Descriptor general</b>      | Crédito Público Presupuesto  |
| <b>Descriptores especiales</b> | Operaciones de Crédito Público, Titularización de Impuestos Futuros (TIF)  |
| <b>Problema jurídico</b>       | Teniendo en cuenta que los recursos que se obtendrían en la titularización del mayor valor del impuesto predial futuro serán utilizados en beneficio exclusivo de una empresa industrial y comercial del Distrito, ¿cuál entidad tiene la competencia para celebrar los contratos que desarrolle la operación de crédito público que se pretende desplegar?  |
| <b>Fuentes formales</b>        | <p>Código de Comercio.</p> <p>Leyes 80 de 1993, 489 de 1998, 1450 de 2011 y 1955 de 2019.</p> <p>Decreto Ley 1421 de 1993.</p> <p>Decretos Nacionales 1068 y 1077 de 2015, y 1382 de 2020.</p> <p>Acuerdos Distritales 33 de 1999, 257 de 2006, 643 de 2016 y 940 de 2024.</p> <p>Decretos Distritales 714 de 1996, 662 de 2018, 192 de 2021, 470 de 2024 y 468 de 2025.</p> <p>Resolución No. SDH-000191 de 2017.</p> <p>Jurisprudencia de la Corte Constitucional.</p> |

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

Carrera 30 N.º 25-90 - Bogotá, D. C. Código postal: 111311  
 PBX: (+57) 601 338 50 00 Información: Línea 195  
 NIT. 899.999.061-9

De conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 68 del Decreto Distrital 468 de 2025<sup>1</sup>, es función de la Subdirección Jurídica de Hacienda de la Dirección Jurídica de la Secretaría Distrital de Hacienda, “[a]bsolver consultas, proyectar conceptos, estudios e investigaciones jurídicas y prestar asistencia jurídica en los asuntos encomendados por el Director Jurídico, relacionados con temáticas de tesorería, presupuesto, impuestos, cobro, contabilidad, administrativa, laboral, crédito público y en aquellas que correspondan a las actividades a cargo de la Subdirección”. Por lo tanto, en concordancia con las funciones previstas en los literales b) y d) del artículo 67 del decreto en mención, esta Dirección es competente para pronunciarse en el asunto objeto de la consulta.

### IDENTIFICACIÓN DE LA CONSULTA:

El Director Distrital de Crédito Público de la Secretaría Distrital de Hacienda (SDH), elevó solicitud de concepto jurídico ante esta Dirección a través del radicado 2025IE02705701 del 12 de noviembre de 2025, con el fin de obtener respuesta a los siguientes interrogantes:

*“3.1. Teniendo en cuenta que los recursos que se obtendrían en la titularización del mayor valor del impuesto predial futuro serán utilizados en beneficio exclusivo de una empresa industrial y comercial del Distrito, ¿Cuál entidad tiene la competencia para celebrar los contratos que desarrolle la operación de crédito público que se pretende desplegar?”*

*3.2. En ese mismo sentido, ¿Cuál entidad tiene la competencia para celebrar las operaciones de crédito públicas conexas a la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial?”*

Lo anterior en razón a que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (Renobo), se encuentra elaborando un estudio que tiene por objeto iniciar el procedimiento administrativo tendiente a obtener la autorización del Concejo Distrital de Bogotá, para la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial en la zona denominada TIRF, a efectos de financiar la construcción del Parque LAB ZIBO, mediante el cual se habilitarán 16.273 m<sup>2</sup> de áreas libres y se adecuarán 8.382 m<sup>2</sup> para el desarrollo de actividades de tipo lúdico, cultural, formativo y comunitario. En tal virtud, se requiere contar con un panorama claro en materia de competencias y requerimientos que deben cumplirse de cara al adelantamiento de esta operación.

### CONSIDERACIONES

Para efectos de dar respuesta a la consulta se abordarán los siguientes aspectos: (i) naturaleza jurídica y régimen presupuestal de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (Renobo); (ii) el proceso de titularización de activos; (iii) la titularización de impuestos futuros como operación de crédito público; (iv) la constitución de patrimonios autónomos en entidades públicas; y (v) conclusiones.

---

<sup>1</sup> Por el cual se establece la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Hacienda y se dictan otras disposiciones.

## 1. Naturaleza jurídica y régimen presupuestal de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (Renobo)

Mediante el artículo 1 del Acuerdo 643 de 2016<sup>2</sup>, se dispuso la fusión por absorción de Metrovivienda, en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, constituida por el Acuerdo Distrital 33 de 1999<sup>3</sup>, la cual en adelante se denominará Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., Renobo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, Renobo es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.

En tal virtud, el artículo 3 *ibidem*, que modificó el artículo 114 del Acuerdo Distrital 257 de 2006<sup>4</sup> la integró como entidad vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital, con el objetivo principal de identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa, según lo establece el artículo 4 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, que se rige por los estatutos aprobados por su junta directiva a través del Acuerdo 075 de 2024<sup>5</sup>.

Es decir que al tratarse de una Empresa Industrial y Comercial del Distrito, se debe tener en cuenta que los actos que realice en desarrollo de sus actividades de naturaleza industrial y comercial se encuentran sujetos a las normas del derecho privado, incluida su actividad contractual, lo cual se determina en el artículo 5 de sus estatutos, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 489 de 1998<sup>6</sup>.

Bajo esta lógica, la junta directiva se atribuye en el literal b) del numeral 3 del artículo 15, la función específica de “[a]probar el Anteproyecto de Presupuesto anual y los Estados Financieros de la Empresa”, en concordancia con lo dispuesto en el literal c) del artículo 90 de la Ley 489 de 1998, y los artículos 57 a 59 del Decreto-Ley 1421 de 1993<sup>7</sup>, para que posteriormente su gerente general solicite el concepto previo favorable del Consejo de Política Económica y Fiscal del Distrito, tal como lo determina el numeral 7 del artículo 17 del Acuerdo 075 de 2024.

En este último aspecto, el artículo 2 del Decreto Distrital 714 de 1996<sup>8</sup>, Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital, especificó que “[e]l Presupuesto General del Distrito incluirá el Presupuesto de los Fondos de Desarrollo Local y el Presupuesto de las Empresas Industriales y Comerciales y Sociedades de Economía Mixta con el régimen de aquellas, del Distrito Capital”, ámbito dentro del cual ubica en el segundo nivel del presupuesto “la

---

<sup>2</sup> Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones

<sup>3</sup> Por el cual se crea una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital - Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C.

<sup>4</sup> Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expedirán otras disposiciones

<sup>5</sup> Por el cual se adoptan los Estatutos Sociales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital

<sup>6</sup> Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expedirán las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.

<sup>7</sup> Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá.

<sup>8</sup> Por el cual se compilan el Acuerdo 24 de 1995 y Acuerdo 20 de 1996 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital

*fijación de metas financieras del Sector Público Distrital y la distribución de los excedentes financieros de las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito y de las Sociedades de Economía Mixta con el régimen de aquellas, sin perjuicio de la autonomía que la Constitución y la ley les otorga.”*

Sin perjuicio de lo anterior, la norma en comento establece que, a los Fondos de Desarrollo Local, las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito Capital y las Sociedades de Economía Mixta, se les aplicarán las normas y principios que sobre los mismos contenga el Estatuto, disposición que es reiterada en el artículo 74 *ídem*, en el sentido de indicar que a estas entidades les son aplicables los principios presupuestales contenidos en dicho Estatuto con excepción del de inembargabilidad.

Del mismo modo, el literal e) del artículo 10 *ibidem*, le asigna como función al Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS, aquella relacionada con la aprobación y modificación mediante Resolución, del Presupuesto de Ingresos y Gastos de las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito Capital y las Sociedades de Economía Mixta, en tanto que el literal g) del artículo precitado, le atribuye a dicho ente la potestad de “[a]utorizar las operaciones de crédito de las Entidades de la Administración Distrital dentro del marco del cupo de endeudamiento aprobado por el Concejo Distrital.”

En consonancia con tales premisas, el artículo 72 *eiusdem* dispuso en materia de autorización de cupo de endeudamiento del Distrito Capital y sus entidades descentralizadas por parte del Concejo Distrital, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 72º.- Del Cupo de Endeudamiento.** *El Concejo de acuerdo con las Disposiciones Legales y Constitucionales Vigentes, autorizará el cupo de endeudamiento del Distrito y de sus Entidades Descentralizadas, mediante la fijación para aquel y cada una de éstas de un monto global que constituye, su capacidad máxima de endeudamiento. Dentro de dicho cupo, el Distrito y sus entidades descentralizadas podrán celebrar los respectivos Contratos de empréstito o emitir los bonos de deuda pública a que hubiere lugar. Cuando se agote el cupo autorizado el Alcalde Mayor, mediante la presentación del respectivo Proyecto de Acuerdo, solicitará la fijación de uno nuevo para el Distrito o las diferentes entidades descentralizadas, según el caso, con plazo determinado y condiciones para su pago.”* (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

De esta manera, se tiene entonces que una vez el Concejo Distrital aprueba un cupo de endeudamiento, tanto el Distrito como sus entidades descentralizadas quedan facultadas para suscribir los contratos de empréstito o emitir los bonos de deuda pública a que hubiere lugar, aspecto que en el caso de las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito se encuentra reglamentado por el artículo 48 del Decreto Distrital 662 de 2018<sup>9</sup> de este modo:

**“ARTÍCULO 48º. CUPO DE ENDEUDAMIENTO DE LAS ENTIDADES SUJETAS A ESTE DECRETO.** *Para efectos de los previsto en los artículos 63 y 64 del Acuerdo 24 de 1995, compilados por los artículos 72 y 73 del Decreto Distrital 714 de 1996, se seguirán las siguientes reglas:*

<sup>9</sup> Por el cual se reglamenta y se establecen directrices y controles en el proceso presupuestal de las Empresas Distritales

a. El Concejo Distrital autorizará mediante acuerdo el cupo de endeudamiento de cada una de las Empresas de Distrito Capital, como un monto global que constituye la respectiva capacidad máxima de endeudamiento y autoriza su utilización para una o más vigencias fiscales.

Las entidades descentralizadas del Distrito en donde éste tenga una participación pública inferior al 90% únicamente requerirán para efectos de la celebración de operaciones de endeudamiento, la autorización de su Junta Directiva. En todo caso deberán adelantar el procedimiento contenido en el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, al realizar las operaciones de crédito público.

b. El cupo de endeudamiento puede ser utilizado mediante la realización de las diversas operaciones de crédito público y asimiladas autorizadas en la normatividad vigente.

c. Las Empresas serán responsables de la gestión de su cupo de endeudamiento ante las autoridades competentes.

**d. La utilización del cupo de endeudamiento será registrada por la respectiva entidad en la fecha en que se firme el contrato. Cuando se trate de emisión y colocación de títulos de deuda pública, el registro se realizará en la fecha de colocación de los mismos por parte de las Empresas.**

e. Cuando los saldos del cupo de endeudamiento sean insuficientes para atender las inversiones de los proyectos de infraestructura de las entidades a que se refiere el presente Decreto, financiada con recursos del crédito, se entenderá agotado dicho cupo y en consecuencia se podrá solicitar al Concejo Distrital uno nuevo.

**PARÁGRAFO. Cuando las Empresas del Distrito Capital requieran celebrar operaciones relacionadas con crédito público externo o interno, con plazo mayor a un año, para atender gastos diferentes a inversión, deberán cumplir con las condiciones y criterios establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, sin perjuicio de las autorizaciones legales, estatutarias y demás trámites que sean requeridos.”** (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

Nótese que cuando se trata de emisión y colocación de títulos de deuda pública, las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito deben dejar registro de la fecha de la colocación de aquellos por parte de estas.

Adicionalmente, estas entidades se rigen por lo dispuesto en la Resolución No. SDH-000191 de 2017<sup>10</sup>, que adoptó el Manual de Programación, Ejecución y Cierre Presupuestal del Distrito Capital, para las entidades que conforman el Presupuesto Anual del Distrito Capital, Empresas Sociales del Estado, Fondos de Desarrollo Local y Empresas Industriales y Comerciales del Distrito, en concreto el Módulo 4, “Manual Operativo Presupuestal de las Empresas Industriales y Comerciales del Distrito – EICD.”

<sup>10</sup> Por medio de la cual se adopta y consolida el Manual de Programación, Ejecución y Cierre Presupuestal del Distrito Capital

## 2. El proceso de titularización de activos

En términos generales y doctrinarios, la titularización es un instrumento financiero a través del cual se trasforman en efectivo activos fijos o de lenta rotación o flujos cuyo ingreso se espera, a través de la emisión y colocación en el mercado de títulos homogéneos, respaldados en un patrimonio autónomo constituido con base en la transferencia previa de aquellos. En concreto, se trata de un mecanismo fiduciario que supone la trasferencia de unos activos a un agente, para que con el respaldo del patrimonio conformado por ellos emita papeles de deuda<sup>11</sup>. El mayor beneficio que trae esta figura se encuentra en “*la atomización del riesgo, pues este se diluye en un conjunto de deudores que respalda al inversionista, lo que es más convincente que el riesgo propio*”.<sup>12</sup>

Para estos fines, las entidades estatales pueden acudir al mecanismo de titularización, en virtud de la habilitación dada por el parágrafo 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993<sup>13</sup>, en donde se señala, entre otros, lo siguiente:

**“PARÁGRAFO 2º. OPERACIONES DE CRÉDITO PÚBLICO.** Sin perjuicio de lo previsto en leyes especiales, para efectos de la presente ley se consideran operaciones de crédito público las que tienen por objeto dotar a la entidad de recursos con plazo para su pago, entre las que se encuentran la contratación de empréstitos, la emisión, suscripción y colocación de bonos y títulos valores, los créditos de proveedores y el otorgamiento de garantías para obligaciones de pago a cargo de las entidades estatales.

Así mismo, las entidades estatales podrán celebrar las operaciones propias para el manejo de la deuda, tales como la refinanciación, reestructuración, renegociación, reordenamiento, conversión, sustitución, compra y venta de deuda pública, acuerdos de pago, cobertura de riesgos, las que tengan por objeto reducir el valor de la deuda o mejorar su perfil, así como las de capitalización con ventas de activos, titularización y aquellas operaciones de similar naturaleza que en el futuro se desarrolle. Para efectos del desarrollo de procesos de titularización de activos e inversiones se podrán constituir patrimonios autónomos con entidades sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, lo mismo que cuando estén destinados al pago de pasivos laborales. (...) (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

Específicamente, en los procesos de titularización intervienen siete actores, a saber: (i) el originador o constituyente; (ii) el agente de manejo o emisor; (iii) la administradora; (iv) la colocadora; (v) el estructurador; (vi) el calificador de riesgo; y (vii) los inversionistas<sup>14</sup>. Estos actores intervienen en las seis (6) etapas que caracterizan a los procesos de titularización y se resumen así:

<sup>11</sup> Cfr. Rodriguez Azuero, Sergio. Contratos bancarios: su significación en América Latina. Quinta edición. LEGIS. Bogotá. 2005. Pág 904.

<sup>12</sup> Cfr. Arrubla Paucar, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Tomo III. Contratos contemporáneos. 1º Edición. 2005. Ediciones Biblioteca Jurídica Dike. Pág. 176.

<sup>13</sup> Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

<sup>14</sup> Cfr. Secretaría Distrital de Hacienda. Aspectos Jurídicos de las Operaciones de Crédito Público de las entidades territoriales. ISBN: 978-958-97256-6-5 Bogotá D.C. 2019, págs.108 y siguientes.

(i) *Entrega de los activos por parte del originador*

En primer lugar se encuentra el originador o constituyente, quien es el titular de los activos y se encarga de transferir los mismos a un fideicomiso, lo cual supone una movilización de activos para trasformar su titularidad hacia un patrimonio autónomo, que no los convierte inmediatamente en efectivo sino que existe una expectativa, aun si la colocación se produce de forma simultánea<sup>15</sup>. Los posibles activos movilizables pueden ser los siguientes: (i) cartera y títulos de deuda; (ii) deuda pública; (iii) inmuebles; (iv) flujos de caja; (v) contratos de leasing; y (vi) recursos dinerarios<sup>16</sup>.

Para efectos de estudiar la titularización llevada a cabo por entidades públicas, resulta pertinente enfocarse en los flujos de caja, los cuales son definidos de la siguiente manera: “...[r]ecursos esperados como consecuencia de contratos de trato sucesivo (...) como sucede, por ejemplo, con las facturaciones esperadas por empresas de servicios públicos domiciliarios o facturaciones esperadas por emisores de tarjetas de crédito o ingresos derivados por concesionarios de obras públicas recuperables a través de peaje...”.<sup>17</sup>

(ii) *Creación de un patrimonio autónomo o fondo especial por la entidad fiduciaria*

La entidad fiduciaria o el agente emisor debe recibir los activos del originador para destinarlos a un patrimonio autónomo o fondo especial, el cual se constituye bajo alguna de las siguientes modalidades jurídicas: (i) contratos de fiducia mercantil irrevocables; (ii) creación de un fondo de valores; o (iii) formación de unidades de participación en fondos especiales.<sup>18</sup>

Para llevar a cabo el proceso de titularización, estas entidades fiduciarias o agentes emisores deben contar con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia. Entre los agentes habilitados se incluyen: (i) las sociedades fiduciarias; (ii) las instituciones financieras autorizadas para celebrar contratos de fiducia –según lo establecido en el inciso 2º del artículo 118 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero–; y (iii) las sociedades comisionistas de bolsa.

Las obligaciones principales de la entidad fiduciaria en este proceso son: (i) obtener las autorizaciones oficiales necesarias; (ii) emitir y colocar en el mercado los títulos resultantes; y (iii) asumir responsabilidad ante terceros por la gestión del patrimonio y por el pago tanto de los rendimientos como del capital en el momento de su redención.

De este modo, el agente emisor desempeña un papel central en la titularización, actuando como referente principal para los inversionistas y demás participantes. Cabe destacar que la intervención de la administradora no libera al agente de su responsabilidad en la ejecución diligente de los actos requeridos para alcanzar los objetivos del proceso de titularización.

<sup>15</sup> Cfr. Arrubla Paucar, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Op., cit. p. 176.

<sup>16</sup> Cfr. Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos bancarios. Op, cit., p. 912.

<sup>17</sup> Ibidem

<sup>18</sup> Cfr. Secretaría Distrital de Hacienda. Aspectos Jurídicos de las Operaciones de Crédito Público de las entidades territoriales. Op. cit., pp. 108-109.

(iii) *Administración de los bienes del patrimonio autónomo*

Una vez que los activos forman parte del patrimonio autónomo, deben ser gestionados por un agente denominado administrador de bienes, responsable de la preservación, custodia y administración de los bienes o activos titularizados, así como de la recaudación y transferencia de los flujos generados por dichos activos al agente correspondiente. Este administrador puede ser: (i) la propia entidad fiduciaria; (ii) un tercero bajo la supervisión de la entidad fiduciaria; o (iii) el originador mismo. Si el administrador es un tercero, el agente de manejo o emisor debe evaluar su solvencia económica mediante los análisis pertinentes.<sup>19</sup>

(iv) *Evaluación de Riesgo*

Para garantizar el éxito del proceso de titularización, es necesario obtener una calificación de la emisión, que debe reflejar las particularidades que la distinguen, tanto en relación con los activos que componen el patrimonio autónomo, como con los mecanismos de apalancamiento o cobertura asociados. La calificación de riesgo se realiza en dos niveles: el primero se refiere al grado de inversión, que indica los niveles de riesgo, y el segundo al grado especulativo, el cual implica un mayor riesgo para el inversionista.<sup>20</sup>

(v) *Estructuración*

La emisión y colocación de activos mediante titularización requiere un proceso de estructuración financiera comparable al de la emisión de bonos. Este proceso incluye el análisis de las expectativas de la emisión, la identificación de las condiciones financieras más favorables para la titularización y, en general, la realización de un estudio de mercado que permita definir las características de la emisión proyectada.<sup>21</sup>

(vi) *Colocación*

Tras incorporar los activos al patrimonio autónomo y completar el estudio de estructuración financiera, se procede a su colocación en el mercado. Esta operación se conoce como “underwriting”. Una vez realizada la colocación, los inversores interesados adquieren los activos objeto de la titularización.<sup>22</sup>

### **3. La Titularización de Impuestos Futuros (TIF) como operación de crédito público**

El artículo 2.2.1.1.1 del Decreto 1068 de 2015<sup>23</sup> define las operaciones de crédito público y asimiladas del siguiente modo:

---

<sup>19</sup> Cfr. Secretaría Distrital de Hacienda. Aspectos Jurídicos de las Operaciones de Crédito Público de las entidades territoriales. Op. cit., pp. 109-110.

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> Ibidem.

<sup>22</sup> Ibidem.

<sup>23</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público

**“Artículo 2.2.1.1.1. Operaciones de crédito público y asimiladas.** Son operaciones de crédito público aquellas que tienen por objeto dotar a la entidad estatal de recursos, bienes o servicios con plazo para su pago, así como aquellas mediante las cuales la entidad estatal actúa como deudor solidario o cuando otorgue garantías sobre obligaciones dinerarias con plazo para su pago. Dentro de estas operaciones están comprendidas, entre otras, la contratación de empréstitos, la emisión, suscripción y colocación de títulos de deuda pública, el financiamiento con proveedores y el otorgamiento de garantías para obligaciones de pago dinerarias con plazo para su pago.

Son operaciones asimiladas a las operaciones de crédito público, aquellas en virtud de las cuales la entidad estatal contrae obligaciones dinerarias con plazo para el pago sin que se dote de recursos, bienes o servicios. Dentro de estas operaciones se encuentran los contratos de leasing financiero, el factoring con recurso, los créditos documentarios cuando el banco emisor de la carta de crédito otorgue un plazo para cubrir el valor de su utilización y la novación o modificación de obligaciones, cuando la nueva obligación implique el otorgamiento de un plazo para el pago. Las operaciones asimiladas que tengan un plazo para el pago igual o menor a un (1) año están autorizadas por vía general y no requerirán los conceptos mencionados en el parágrafo 2 del artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Para efectos de lo dispuesto en el presente Título, las operaciones de crédito público y las asimiladas pueden ser internas o externas. Son operaciones de crédito público o asimiladas internas las que al momento de su celebración se realicen entre residentes del territorio colombiano, de acuerdo con lo definido en el artículo 2.17.1.2. del presente Decreto, y estén denominadas en moneda legal colombiana, de conformidad con las disposiciones cambiarias. Son operaciones de crédito público y asimiladas externas todas las demás.”

(Subraya y negrillas ajenas al texto original)

En el caso del Distrito Capital, cabe recordar que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 del Decreto Distrital 192 de 2021<sup>24</sup>, la Secretaría Distrital de Hacienda tiene la competencia para celebrar a nombre del Distrito Capital las operaciones de crédito público y asimiladas a las mismas, las operaciones de manejo de la deuda y las conexas a las anteriores, tanto de la Administración Central del Distrito como de sus establecimientos públicos, tal como se expresa en la citada norma:

**“Artículo 83º. Ejecución, control y seguimiento de las operaciones de crédito público del Distrito Capital.** Asígnese al(a) Secretario(a) Distrital de Hacienda la competencia para celebrar a nombre del Distrito Capital las operaciones de crédito público y asimiladas a las mismas, las operaciones de manejo de la deuda y las conexas a las anteriores, de la Administración Central del Distrito y los establecimientos públicos distritales.

Para la celebración de las operaciones de qué trata el presente artículo, la Dirección Distrital de Crédito Público evaluará las diferentes alternativas del mercado con el propósito de seleccionar la que resulte más conveniente para los intereses del Distrito Capital, en concordancia con el Plan de Endeudamiento y las políticas y lineamientos de endeudamiento vigentes.

La Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Crédito Público, será la responsable del endeudamiento y del otorgamiento de las garantías o contragarantías que

<sup>24</sup> Por medio del cual se reglamenta el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital y se dictan otras disposiciones.

se requieran para respaldar obligaciones de pago a cargo de la Administración Central Distrital y los Establecimientos Públicos Distritales.

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1 del Decreto Nacional 1068 de 2015, son operaciones de crédito público los actos o contratos que tienen por objeto dotar a la entidad estatal de recursos, bienes o servicios con plazo para su pago o aquellas mediante las cuales la entidad actúa como deudor solidario o garante de obligaciones de pago.

Dentro de estas operaciones están comprendidas, entre otras, la contratación de empréstitos, la emisión, suscripción y colocación de títulos de deuda pública, los créditos de proveedores y el otorgamiento de garantías para obligaciones de pago a cargo de entidades estatales.”

En lo que concierne a las Empresas Industriales y Comerciales Distritales, se considera que tienen la capacidad legal para celebrar directamente operaciones de crédito público y asimiladas, previa autorización del Concejo Distrital, del Confis Distrital y de sus Juntas Directivas, con el control posterior de la Secretaría Distrital de Hacienda, con sujeción a lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, los artículos 10, 72 y 73 del Decreto Distrital 714 de 1996, el artículo 84 del Decreto Distrital 192 de 2021, y los artículos 21 y 48 del Decreto Distrital 662 de 2018.

De otro lado, conviene indicar que el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019<sup>25</sup> introdujo al ordenamiento jurídico nacional el mecanismo de Titularización de Impuestos Futuros (TIF), el cual se define como un instrumento de financiación para la 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:

#### **“ARTÍCULO 278. INSTRUMENTO PARA LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA.**

*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, podrán financiar infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de renovación urbana contemplados en sus planes de ordenamiento territorial y planes de desarrollo territorial, 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.*

*Para estos efectos, 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*

<sup>25</sup> Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”.

*descontarán de la capacidad de endeudamiento y por ende no se reflejarán en el presupuesto de gastos de la entidad territorial.*

*Para 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.*

**PARÁGRAFO.** *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 3o de la Ley 358 de 1997.”* (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

En esa medida, es claro que la TIF es una operación de crédito público, en razón a que su objetivo central es obtener recursos inmediatos para financiar proyectos de infraestructura pública a cambio de flujos futuros. Esta operación provee de recursos nuevos a los municipios y distritos que antes no tenían, por lo que se constituyen en un nuevo pasivo, lo cual se encuentra reglamentado a través del Decreto 1382 de 2020<sup>26</sup>, compilado en el Decreto 1077 de 2015<sup>27</sup>, en cuyo artículo 2.2.5.6.5.1 se resumen los requisitos que las administraciones distritales y municipales deben acreditar para efectos de utilizar este mecanismo, así:

**“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.

<sup>26</sup> 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 del (Inciso primero, modificado por el Art. 10 de la Ley 2060 de 2020) a 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.

<sup>27</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 1.** - 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 2.** - 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." (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

Lo anterior quiere decir que una vez se cumplan los requisitos referenciados en esta norma, las administraciones municipales y distritales deberán solicitar al Concejo Municipal o Distrital respectivo, la autorización para ceder la titularidad del incremento del impuesto predial unificado a un patrimonio autónomo o universalidad jurídica, quien a su vez emite los respectivos títulos de conformidad con la legislación aplicable.

En lo que concierne al Distrito Capital, se considera que esta solicitud de autorización podría liderarla la Secretaría Distrital de Hacienda en coordinación con las demás secretarías competentes, en atención a lo dispuesto en el literal h) del artículo 23 y el artículo 62 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, al igual que el artículo 161 del Decreto-Ley 1421 de 1993, teniendo en cuenta que a esta entidad le corresponde la administración, gestión y recaudo de la fuente de financiación primaria de la TIF, como es el impuesto predial unificado, para lo cual es primordial que le sean suministrados todos los insumos técnicos que sean necesarios por parte de las entidades y organismos distritales

interesados en la implementación de este mecanismo, en desarrollo de los principios de colaboración armónica y coordinación entre las entidades públicas<sup>28</sup>.

Así mismo, desde el punto de vista de la estructura organizacional interna de la Secretaría Distrital de Hacienda, es claro que esta labor, si así se decidiera, la adelantaría la Dirección Distrital de Crédito Público, conforme a las funciones previstas en el artículo 43 del Decreto Distrital 468 de 2025, en razón a que como se expresó en líneas anteriores, el mecanismo TIF es una auténtica operación de crédito público a la luz de la normativa vigente.

#### **4. La constitución de patrimonios autónomos en entidades públicas**

La Corte Constitucional en la Sentencia C-269 de 2021<sup>29</sup>, sostuvo que aunque existen distintas formas de constituir un patrimonio autónomo, existen tres modalidades de negocios fiduciarios empleados por las entidades públicas para administrar recursos, a saber: (i) el encargo fiduciario público; (ii) la fiducia pública; y (iii) la fiducia mercantil. En dicha sentencia se diferenciaron estos tres negocios fiduciarios con participación pública, así:

| Tipo de fiducia            | Participación de la entidad pública   | Destinación de recursos   |
|----------------------------|---|---|
| Encargo fiduciario público | La entidad o fondo público entrega recursos públicos a título de mera tenencia a la entidad fiduciaria.   | Los recursos son administrados por la entidad fiduciaria para obtener beneficios o ventajas financieras y/o el pago oportuno de lo adeudado por la entidad pública  |
| Fiducia pública            | La entidad pública actúa como fideicomitente y entrega recursos públicos a título de mera tenencia a la entidad fiduciaria para su ejecución.   | La celebración de un contrato de fiducia pública “ <i>nunca implicará transferencia de dominio sobre bienes o recursos estatales, ni constituirá patrimonio autónomo del propio de la respectiva entidad oficial</i> ” (art. 32, núm. 5, inc. 7 de la Ley 80 de 1993).  |
| Fiducia mercantil          | Excepcionalmente, las entidades públicas pueden constituir un patrimonio autónomo a través de la fiducia mercantil. Cabe aclarar que, bajo este esquema contractual, no está prohibido que la entidad pública sea designada voluntariamente como beneficiaria por parte de un fideicomitente. | En este caso excepcional, los recursos públicos son transferidos a un patrimonio autónomo. En consecuencia, la entidad fiduciaria se encargará de administrarlos para cumplir con la finalidad establecida en el contrato. Por ejemplo, para el desarrollo de procesos de titularización de activos e inversiones, y pago de pasivos laborales (Ley 80 de 1993, art. 41, par. 2º, inc. 2º). |

En la sentencia referida, la Corte Constitucional recordó que el artículo 1226 del Código de Comercio define el contrato de fiducia mercantil como:

*“un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a*

<sup>28</sup> Cfr. Constitución Política de Colombia, artículo 209. Ley 1437 de 2011, artículo 3 numeral 10. Acuerdo Distrital 257 de 2006, artículos 3 y 10.

<sup>29</sup> Magistrada sustanciadora: Gloria Stella Ortiz Delgado.

administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios".

Así mismo, la Corte trajo a colación el artículo 1233 del mismo estatuto, el cual establece que “[p]ara todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo”. En este punto, la Corte esbozó que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de agosto de 2014<sup>30</sup>, señaló que:

*“el negocio de fiducia mercantil, una vez perfeccionado por quienes concurren a su formación, comporta las siguientes situaciones: i) el contrato, en esencia, a instancia de quien realiza el encargo, traslada al fiduciario el cumplimiento de un preciso objetivo y, para ello, transmite la propiedad de uno o varios bienes; ii) por esa razón, una vez realizada la traslación del dominio, surgen dos patrimonios. El propio de la sociedad fiduciaria y el que nace como consecuencia del fideicomiso, conformado, itérase, por los bienes que el fiduciante radica en cabeza de la fiduciaria; iii) por disposición legal, la fiduciaria no puede confundir los dos patrimonios, uno y otro deben permanecer separados (art. 1233 C. de Co.); los bienes fideicomitidos conforman lo que la ley llama un ‘patrimonio autónomo’ y, por ende, esa masa de activos y pasivos, resulta ser independiente de la universalidad que conforman los de la empresa profesional de fiducia; y, iv) a partir del perfeccionamiento de la convención y la formación de esa heredad, la sociedad fiduciaria, asume la representación o vocería de la misma”.* (Subraya y negrillas ajenas al texto original)

A partir de este esquema contractual, las partes adquieren diferentes derechos y obligaciones, por cuanto según el artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario o sociedad fiduciaria debe “[t]ransferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario”. Por su parte, el artículo 1236 del mismo Código, señala que el fiduciante, fideicomitente u originador, tiene derecho a “obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, si cosa distinta no se hubiere previsto en el acto de su constitución”. Además, de acuerdo con el artículo 1242 *ibidem*, “[s]alvo disposición en contrario del acto constitutivo del negocio fiduciario, a la terminación de éste por cualquier causa, los bienes fideicomitidos pasarán nuevamente al dominio del fideicomitente o de sus herederos”.

Ahora bien, descendiendo al tema que ocupa nuestro interés, se tiene que en el marco de lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1382 de 2020, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el mecanismo de Titularización de Impuestos Futuros (TIF) implica ceder a un patrimonio autónomo o universalidad jurídica la titularidad del recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado, lo cual debe ser previamente autorizado por el Concejo Municipal o Distrital respectivo.

<sup>30</sup> M.P. Margarita Cabello Blanco, expediente SC 5438-2014.

Es decir que a la luz de todo lo anteriormente expuesto, para la materialización del mecanismo TIF, será necesario constituir una fiducia mercantil que dé lugar a la creación de un patrimonio autónomo de los autorizados por el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011<sup>31</sup>, al cual puedan transferirse estos recaudos futuros para su respectiva administración, y que a su vez deberá realizar la respectiva titularización e inclusive podría ejecutar el proyecto de renovación urbana.

En tal virtud, es posible aseverar que para el caso objeto de consulta, en concordancia con el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 62 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el artículo 2 del Decreto Distrital 468 de 2025, la Secretaría Distrital de Hacienda como entidad encargada de los procesos de gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales, una vez autorizada la cesión de la titularidad del recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado por parte del Concejo Distrital, concurre a la suscripción del contrato de fiducia mercantil en calidad de fiduciante, fideicomitente u originador, ya que debe transferir estos recaudos futuros al patrimonio autónomo que se constituya para estos fines.

A su vez, la entidad fiduciaria que se asigne en el marco de la normativa vigente se obliga a administrar estos recursos, obtener las autorizaciones oficiales necesarias, emitir y colocar en el mercado los títulos resultantes, y asumir responsabilidad ante terceros por la gestión del patrimonio y por el pago tanto de los rendimientos como del capital en el momento de su redención. Por último, es posible designar como beneficiario del patrimonio autónomo a la entidad u organismo público encargado de la ejecución del proyecto de infraestructura urbana objeto de titularización, en este caso Renobo, o inclusive la Secretaría Distrital del Hábitat como cabeza de este sector<sup>32</sup>.

Finalmente, se debe advertir que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 24 del Acuerdo Distrital 940 de 2024<sup>33</sup>, ratificado en su mismo tenor literal a través del artículo 24 del Decreto Distrital 470 de 2024<sup>34</sup>, los recursos distritales que ingresen a los patrimonios autónomos autorizados por ley, constituidos mediante contrato de fiducia por el Distrito Capital, como ocurre en el caso *sub examine*, se entienden ejecutados presupuestalmente una vez ingresen a dicho patrimonio, sin perjuicio de que la entidad fideicomitente mantenga el control y vigilancia de estos recursos.

## CONCLUSIONES

Con base en las consideraciones expuestas, se responde el interrogante planteado en los siguientes términos:

---

<sup>31</sup> **ARTÍCULO 121. DESARROLLO DE PROGRAMAS Y/O PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA.** Los municipios, distritos, áreas metropolitanas, departamentos y la Nación, podrán participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil. (...)

<sup>32</sup> Acuerdo Distrital 257 de 2006, artículo 114, modificado por el artículo 3 del Acuerdo Distrital 643 de 2016.

<sup>33</sup> Por el cual se expide el Presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones de Bogotá, Distrito Capital para la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y se dictan otras disposiciones

<sup>34</sup> Por medio del cual se liquida el Presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones de Bogotá, Distrito Capital, para la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y se dictan otras disposiciones, en cumplimiento del Acuerdo Distrital 940 del 19 de diciembre de 2024

***“Teniendo en cuenta que los recursos que se obtendrían en la titularización del mayor valor del impuesto predial futuro serán utilizados en beneficio exclusivo de una empresa industrial y comercial del Distrito, ¿cuál entidad tiene la competencia para celebrar los contratos que desarrolle la operación de crédito público que se pretende desplegar?”***

En el marco de lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1382 de 2020, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el mecanismo de Titularización de Impuestos Futuros (TIF) es una operación de crédito público que implica ceder a un patrimonio autónomo o universalidad jurídica la titularidad del recaudo futuro del incremento del impuesto predial unificado, lo cual debe ser previamente autorizado por el Concejo Distrital. Para estos fines es necesario suscribir un contrato de fiducia mercantil que dé lugar a la creación de un patrimonio autónomo, al cual puedan transferirse estos recaudos futuros para su respectiva administración.

En criterio de esta Dirección, a este negocio jurídico, como principal operación que se identifica, podría concurrir la Secretaría Distrital de Hacienda en calidad de fiduciante, fideicomitente u originador, ya que debe transferir estos recaudos futuros al patrimonio autónomo que se constituya para estos fines, como entidad responsable de los procesos de gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales.

A su vez, la entidad fiduciaria que se asigne en el marco de la normativa vigente se obliga a administrar estos recursos, obtener las autorizaciones oficiales necesarias, emitir y colocar en el mercado los títulos resultantes, y asumir responsabilidad ante terceros por la gestión del patrimonio y por el pago tanto de los rendimientos como del capital en el momento de su redención. Por último, es posible designar como beneficiario a la entidad u organismo público encargado de la ejecución del proyecto de infraestructura urbana objeto de titularización, en este caso Renobo, o la entidad que se considere pertinente.

***“En ese mismo sentido, ¿Cuál entidad tiene la competencia para celebrar las operaciones de crédito públicas conexas a la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial?”***

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 del Decreto Distrital 192 de 2021, la Secretaría Distrital de Hacienda tiene la competencia para celebrar a nombre del Distrito Capital las operaciones de crédito público y asimiladas a las mismas, las operaciones de manejo de la deuda y las conexas a las anteriores, tanto de la Administración Central del Distrito como de sus establecimientos públicos. Teniendo en cuenta que la titularización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial es una operación de crédito público, también le correspondería a esta Secretaría celebrar las eventuales operaciones conexas que de allí se deriven a nombre del Distrito Capital, aun cuando el beneficiario del patrimonio autónomo sea una empresa industrial y comercial del Distrito.

En tal virtud, la solicitud de autorización ante el Concejo Distrital podría en esta oportunidad, si así se decidiera, liderarla esta Secretaría en coordinación con las demás secretarías competentes, en atención a lo dispuesto en el literal h) del artículo 23 y el artículo 62 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, al igual que el artículo 161 del Decreto-Ley 1421 de 1993, teniendo en cuenta que a esta entidad le corresponde la administración,



gestión y recaudo de la fuente de financiación primaria de la TIF, como es el impuesto predial unificado, para lo cual es primordial que le sean suministrados todos los insumos técnicos que sean necesarios por parte de las entidades y organismos distritales interesados en la implementación de este mecanismo, en desarrollo de los principios de colaboración armónica y coordinación entre las entidades públicas.

Así mismo, desde el punto de vista de la estructura organizacional interna de la Secretaría Distrital de Hacienda, esta labor la adelantaría la Dirección Distrital de Crédito Público, conforme a las funciones previstas en el artículo 43 del Decreto Distrital 468 de 2025, en razón a que como se expresó en líneas anteriores, el mecanismo TIF es una auténtica operación de crédito público a la luz de la normativa vigente.

En procura de impulsar la política de mejoramiento continuo y progresivo en el procedimiento de Asesoría Jurídica, por favor verifique si el concepto emitido contribuyó a resolver de fondo el problema jurídico planteado, reiterando en todo caso que, el presente documento tiene la calidad de concepto, y su alcance es el previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

De no ser así, informe de manera inmediata a la Dirección Jurídica escribiendo al correo [radicacionhaciendabogota@shd.gov.co](mailto:radicacionhaciendabogota@shd.gov.co).

Cordialmente,

Marcela Gómez Martínez  
Directora Jurídica  
Despacho del director jurídico  
[radicacionhaciendabogota@shd.gov.co](mailto:radicacionhaciendabogota@shd.gov.co)

|                 |   |                         |  |
|-----------------|---|-------------------------|--|
| Revisado por:   | Pedro Andrés Cuéllar Trujillo - Subdirector Jurídico de Hacienda                                  | 29 de diciembre de 2025 |  |
| Proyectado por: | Guillermo Alfonso Maldonado Sierra - Profesional Especializado -Subdirección Jurídica de Hacienda | 29 de diciembre de 2025 |  |

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

Carrera 30 N.º 25-90 - Bogotá, D. C. Código postal: 111311

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

NIT. 899.999.061-9