



STOP
202457600308931

Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Febrero 21 de 2024

Señora
CATALINA . FLÓREZ
CL 56 5 N 59
catalinaflorez@impresosrichard.com
Bogotá - Bogotá DC

REF: Envío Respuesta Al Radicado Número 202418500265842

Respetada señora Catalina:

En atención al asunto del radicado de la referencia, donde solicita: "...Este inmueble fue repartido en una liquidación de la empresa COLOMBIAN CONSULTING GROUP INTERNATIONAL SA entre varios acreedores, por lo que necesitamos saber cuánto es el valor total de la valorización que están cobrando, ya que según el certificado de tradición del inmueble nosotros la empresa IMPRESOS RICHARD tiene el 0.2047% del inmueble y nos están cobrando un valor de \$1.087.092 que no sabemos de qué proviene, por lo que es necesario tener los soporte de la liquidación total del inmueble....", esta Dirección Técnica informa:

Efectuado el respectivo análisis técnico, se concluye que no es viable la división o fraccionamiento de un gravamen de valorización, tomando como sustento la cantidad de propietarios, decisión fundamentada en los siguientes postulados:

1. Inviabilidad de dividir un gravamen de valorización por Número de Propietarios:

En lo referente al recaudo que hace el IDU por concepto de asignaciones de contribución de valorización, como herramienta de financiación de un conjunto de obras de una determinada zona de influencia, es importante considerar algunas definiciones, que permiten tener fundamento para determinar la

1

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

<https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.



STOP
202457600308931

Información Pública
 Al responder cite este número

inviabilidad para dividir un gravamen de valorización, según la cantidad de titulares de dominio que puedan figurar en un determinado inmueble, así:

1. Se define como predio, a un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.
2. Los inmuebles o fincas o bienes raíces, son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Para ambas definiciones, se trata de una extensión superficiaria de terreno que debe contener un identificador jurídico único, objeto de registro inmobiliario, denominado **Matrícula Inmobiliaria**, la cual corresponde a un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, este documento señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.



STOP
202457600308931

Información Pública
 Al responder cite este número

Es así, que el gravamen de valorización, se impone producto de la aplicación de un modelo matemático, en donde se aplican unos factores multiplicadores que tienen en consideración las características físicas de cada predio.

Ahora bien, tratándose de características físicas, la norma permite que un inmueble se pueda dividir o fraccionar; bien sea por su topografía o destino económico. Pero en todos los casos, respetando siempre la unidad de la extensión superficiaria de terreno y linderos del mismo.

Precisamente esta unidad predial, es lo que le da solidez al cobro del gravamen, que afecta directamente al inmueble debidamente identificado e inscrito en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

En el escenario de que la división o fraccionamiento de un predio se hiciera por la cantidad de titulares de dominio que este ostente, se estaría incurriendo en una alteración de la normatividad y se perdería la seriedad en la asignación, pues se convertiría la obligación en un proceso dinámico y cambiante, como quiera que todos los días se hacen transferencias de dominio de predios y con un mayor volumen y relevancia, en una ciudad como Bogotá, que es la más dinámica en gestión inmobiliaria en Colombia.

El solicitado fraccionamiento predial por cantidad de propietarios, en ultimas, le acarrea un perjuicio a los ciudadanos, toda vez que al estar dividido el gravamen de valorización en más de un propietario y uno de ellos no llegase a pagar su obligación, daría lugar a la prohibición del IDU a expedir el Certificado de Estado de Cuenta para Trámites Notariales (Paz y Salvo), pues no se daría cumplimiento al requisito esencial de que el 100% de la extensión superficiaria de terreno (que es lo que configura a un predio o inmueble) haya cancelado la obligación de valorización, asignada en debida forma.

2. En relación con el Sistema de determinación del Beneficio y el Método de Distribución de la Contribución de Valorización:

En complemento a lo argumentado anteriormente, es preciso mencionar que, dentro de lo definido, tanto técnica como legalmente, no es posible la individualización de la distribución de la contribución de valorización toda vez que los factores tenidos en cuenta en el modelo matemático, independiente del



STOP
202457600308931

Información Pública
 Al responder cite este número

método utilizado, no contempla una relación o estimación de la participación de los sujetos pasivos dentro de su procedimiento.

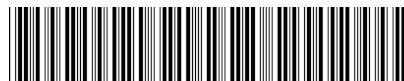
Lo anterior se sustenta en que la determinación del beneficio que recibe un inmueble por la ejecución una obra, plan o conjunto de obras de interés público se determina como la diferencia positiva entre el valor del predio después de la ejecución de la obra y el valor antes de su construcción.

Partiendo de este principio de la valorización, no existe forma de asociar el cálculo del beneficio a elementos como los porcentajes de copropiedad de un inmueble ya que estos no constituyen una variable que determine o esté directamente asociada con el mayor valor adquirido por la ejecución de las obras.

Lo anterior conlleva a que hoy no exista, ni técnica, ni legalmente, un método definido para la distribución de la contribución de valorización que permita la individualización en razón a la participación de los sujetos pasivos en la forma de tenencia de los inmuebles.

Por otra parte, esta Dirección Técnica informa que una vez validada la base de datos en el Sistema de Información Valoricemos del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C01254300 y chip: AAA0094NLOM, se evidenció que el predio no presenta deuda por concepto de la Contribución de Valorización y presenta pago por el acuerdo como se muestra a continuación:

CHIP	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	PROYECTO ACUERDO	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO
AAA0094NLOM	AK 11 73 40 AP 705	050C01254300	AC724 DE 2018	\$772.000	29-11- 2022
AAA0094NLOM	AK 11 73 40 AP 705	050C01254300	AC724 DE 2018	\$1.131.000	11-02- 2024



STOP
202457600308931

Información Pública
Al responder cite este número

Esperamos haber atendido de manera oportuna su inquietud, no obstante, estaremos prestos a cualquier adición, aclaración o complementación, siempre que fuere necesaria enviando su petición al correo institucional atnciudadano@idu.gov.co o al link <https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Cordialmente,

HERNANDO ARENAS CASTRO
Director Técnico de Apoyo a la Valorización

Firma mecánica generada el 21-02-2024 08:56:38 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Aprobó: MARIA OLGA BERMUDEZ VIDALES-Subdirección Técnica de Operaciones
Elaboró: CARLOS ANDRES MEDINA PITRE-Subdirección Técnica de Operaciones
Revisó: ÁNGELA ROCÍO TUTA RINCÓN- Subdirección Técnica de Operaciones

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: denuncia.soborno@idu.gov.co o por la página [idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno](https://www.idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno), se garantiza confidencialidad y reserva."