

**PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO TIPO  
TIF EN COLOMBIA: UNA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO PARA LA  
RENOVACIÓN URBANA.**

Diana Yanneth Vanegas Jiménez

María Paula Taborda Taborda

Juan Pablo Rozo Blandón

Asesor

Angela Maryed| Flórez Ríos

Institución Universitaria de Envigado IUE

Facultad Ciencias Empresariales

22 de mayo de 2024

## Tabla de Contenido

Lista de Tablas.....	3
Lista de Figuras .....	3
Introducción.....	4
Justificación.....	5
Planteamiento del problema .....	7
Objetivo General: .....	13
Objetivos específicos:.....	13
Marco Referencial .....	14
Antecedentes.....	17
Marco teórico.....	24
Marco Conceptual.....	29
Desarrollo de los Objetivos Específicos.....	33
Características del instrumento tipo TIF y su funcionamiento.....	33
Requisitos que deben cumplir los proyectos para financiarse con el instrumento tipo TIF.....	45
Guía con la descripción del procedimiento para la implementación del instrumento tipo TIF en Medellín – Colombia .....	46
Conclusiones y recomendaciones.....	57
Bibliografía.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

### Lista de Tablas

<b>Tabla 1.</b> <i>Requisitos y parámetros para la financiación de la Renovación Urbana.</i> .....	49
<b>Tabla 2.</b> <i>Proyectos estratégicos</i> .....	50
<b>Tabla 3.</b> <i>Validación de la necesidad de aplicación del instrumento de financiación de infraestructura Urbana</i> .....	51
<b>Tabla 4.</b> <i>Criterios para medir la eficiencia en el recaudo del Impuesto Predial</i> .....	52
<b>Tabla 5.</b> <i>Autorización para ceder la titularidad del incremento del Impuesto Predial a un Patrimonio Autónomo</i> .....	53

### Lista de Figuras

<b>Figura 1.</b> <i>Clases de Bonos TES</i> .....	35
<b>Figura 2.</b> <i>Modelo TIF</i> .....	41
<b>Figura 3.</b> <i>Clasificación de los Municipio en Colombia</i> .....	46
<b>Figura 4.</b> <i>Guía para la implementación de la TIF</i> .....	48

## **Introducción**

Dentro de los grandes desafíos en materia de crecimiento económico sostenible, se encuentra la capacidad de los gobiernos de turno de dotar los territorios de infraestructura que permitan un crecimiento equilibrado en aspectos como salud, educación, vivienda digna, además de espacios adecuados de esparcimiento y convivencia; por lo tanto, la búsqueda de fuentes de financiación cobra mayor relevancia, ya que las fuentes tradicionales como tributos se agotan y no alcanzan el cubrimiento de los grandes proyectos planteados.

Además, con el interés cada vez más creciente del sector privado en invertir en proyectos de infraestructura en sectores claves como el transporte, energía, agua y saneamiento básico, empujan al sector público a crear condiciones de inversión que generen confianza en el inversionista, atrayendo así, recursos importantes, que generarán no solo empleo, sino que ayudaran al cumplimiento de los proyectos y metas planteados en sus planes de desarrollo.

Por lo anterior, El propósito de este trabajo de investigación es dar a conocer el instrumento de financiamiento por incremento de impuestos “Tax increment financing” TIF, que puede contribuir a disminuir el déficit en materia de recursos, con el que cuentan los gobiernos para financiar proyectos de infraestructura urbana sin afectar los recursos destinados para inversión en sus presupuestos anuales.

## Justificación

La renovación urbana en Colombia ha sido tradicionalmente financiada por los gobiernos nacional y municipal desde sus recursos públicos; sin embargo, la creciente demanda de vivienda y la mejora de la infraestructura y cobertura de los servicios en las zonas desatendidas han creado la necesidad de movilizar capital privado para la renovación de zonas urbanas deterioradas.

Para hacer frente a este desafío, el Gobierno de Colombia solicitó la asistencia del Banco Mundial para desarrollar e implementar un instrumento financiero para la reurbanización urbana basado en instrumentos de financiamiento basados en captura de valor del suelo (LVC). El tipo de instrumento desarrollado para Colombia, el financiamiento de incremento de impuestos (TIF), atrae la inversión privada mediante la venta de bonos a los inversionistas; el rendimiento de los bonos se deriva del impuesto predial que gradualmente incrementa a medida que se desarrolla un distrito TIF de renovación urbana. (Banco Mundial, 2020)

Por lo tanto, la implementación del instrumento tipo TIF en Colombia se justifica por la necesidad de contar con nuevas fuentes de financiamiento para la renovación urbana y mejorar los sectores deteriorados de las ciudades. Además, el TIF es una alternativa innovadora y sofisticada que ha sido implementada con éxito en otros países, como Estados Unidos, y que puede tener un gran impacto en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades colombianas.

Es así como, este instrumento puede ser efectivo de renovación urbana al proporcionar una fuente de financiamiento que está directamente vinculada al éxito del proyecto y al incentivar la inversión privada y el desarrollo económico en áreas que necesitan revitalización. Sin embargo, su implementación exitosa requiere una planificación cuidadosa y la evaluación de sus beneficios en el largo plazo.

Dado lo anterior se plantea la siguiente pregunta: ¿Cuál es el procedimiento para la

implementación del instrumento tipo TIF para el financiamiento de la renovación urbana en Medellín- Colombia?

## **Planteamiento del problema**

En Colombia, el presupuesto limitado de los municipios debe cubrir una variedad de necesidades, como educación, salud y seguridad, lo que dificulta la asignación de fondos suficientes para proyectos de infraestructura. Es así como en la ciudad de Medellín la necesidad de desarrollar proyectos prioritarios que incidan positivamente en la población, en temas como vías peatonales, construcción, adecuación y mantenimiento de espacio público para actividades recreativas, lúdicas, de esparcimiento y de encuentro, presenta un gran déficit en el desarrollo de dichos proyectos de infraestructura.

En el caso de la infraestructura peatonal, Según el Sistema de Indicadores Estratégicos de Medellín (SIEM) y el seguimiento al POT, el índice de cobertura vial peatonal se encuentra al 2022 en 1,55m<sup>2</sup>/hab. Con un comportamiento decreciente, especialmente entre los años 2018 y 2019, debido a que la variable de andenes se ha mantenido constante pero la variable población ha aumentado [...] Las condiciones de la movilidad peatonal son variables en las diferentes zonas y topografías de la ciudad, donde, en la ciudad planeada, de topografía de pendientes leves o moderadas y trazado urbano organizado, se tienen espacios reservados para la circulación peatonal de dimensiones adecuadas, pero que en muchos casos carecen de acabados idóneos, rebajes peatonales, cruces seguros y presentan un evidente deterioro ambiental; por otro lado, en la ciudad de ladera, de generación espontánea, con un trazado urbano orgánico y desorganizado, en la mayor parte del territorio no se cuenta con espacios reservados para el tránsito de las personas. Por las condiciones topográficas de implantación de las viviendas respecto a las rasantes de las vías, esas franjas reservadas para la movilidad peatonal se convierten en áreas ocupadas por los accesos a viviendas, fragmentando enormemente el espacio público y obligando al peatón a transitar por las vías, vulnerando así su

seguridad, lo que conlleva a altos índices de accidentalidad y una inadecuada ocupación del espacio público. [...] Además de la importancia que tiene el espacio público de la calle en la configuración de una red de conectividad vial para todos los modos de desplazamiento, está el espacio público de esparcimiento y encuentro, a través del cual se mide el índice de espacio público efectivo, y en el cual se encuentran contenidos los diferentes espacios públicos determinados según su función por el POT: parques, parques cívicos, plazas, zonas verdes recreacionales y miradores panorámicos. Según la Secretaría de Infraestructura Física se cuenta con un índice de espacio público efectivo de 3.96 m<sup>2</sup> /hab a 2021. La proyección a largo plazo (2027) del Plan de Ordenamiento Territorial es de 7 m<sup>2</sup> /hab, lo cual muestra un comportamiento creciente, sin embargo, aún se presenta un déficit significativo, lo que demuestra que las proyecciones de espacios públicos no han seguido el ritmo del crecimiento poblacional y la expansión urbanística del Distrito.[...] Así mismo, acorde con la información contenida en los Sistemas de Información Geográfica administrados por la Secretaría de Infraestructura Física, se encontraron un total aproximado de 2.460 espacios públicos de esparcimiento y encuentro, entre los cuales están parques, zonas verdes recreacionales, parques cívicos, plazas y miradores panorámicos. De esta totalidad, se encuentran inventariados aproximadamente un 74%, de los cuales un 22% presentan necesidad de mejoramiento y un 20% necesidad de construcción. Los demás espacios públicos presentan necesidad de mantenimiento o no se encuentran inventariados. (Alcaldía de Medellín, 2024, págs. 368,370)

La financiación para la construcción, adecuación y mantenimiento de estas obras de



infraestructura en la ciudad Medellín, se ha convertido en un gran desafío debido a diversas problemáticas para la consecución de recursos y la garantía que estos alcancen al cubrimiento total de las obras planeadas, factores como:

La financiación insuficiente del gobierno regional y/o central y la dependencia de estos, plantea un gran problema al momento de buscar cofinanciación que cubra el porcentaje que desde el nivel territorial no se puede costear.

(Casas, 2022) señala en su investigación titulada “La heteronomía fiscal de los municipios colombianos: caracterización, secuelas negativas y las regiones fiscales como alternativa asociativa para su superación”, entre sus resultados para 2018, el 79.6% de los municipios colombianos padecen de pereza fiscal y tan solo en 5.1% son dinamizadores fiscales. (pág. 53).

Si bien Medellín, se encuentra en las ciudades que son dinamizadoras fiscales, la dependencia de las transferencias de EPM, va generando un estancamiento y por ende una baja gestión en la consecución de recursos para inversión adicionales a los establecidos en los presupuestos anuales.

La dificultad para recaudar ingresos adicionales a los que normalmente se encuentran establecidos a través de impuestos y tasas, para garantizar la financiación de estas obras resulta ser políticamente impopular, limitando así esta opción de financiamiento; ya que si bien existen entidades que financian proyectos de infraestructura de gran envergadura, como son: FINDETER, el cual ofrece servicios que van desde líneas de crédito en condiciones blandas, realizar operaciones de crédito directo y asesoría en los planes de desarrollo de las entidades territoriales; esto implicaría el aumento de la deuda, lo cual depende de la calificación del ente en el mercado y su nivel de endeudamiento en el momento.

Así mismo, las ONGs, entidades sin ánimo de lucro, países industrializados, también

son una fuente importante en la consecución de recursos para la financiación de programas y proyectos de ciudad, pero no resultan atractivos para proyectos de renovación urbana, ya que estas entidades impulsan los programas sociales definidos en los ámbitos de salud, educación, disminución del hambre, la violencia y protección de los derechos humanos entre otros.

Por lo tanto, para abordar estas problemáticas, las ciudades a menudo buscan recursos de financiación a través de soluciones innovadoras, como asociaciones público-privadas (APP), la emisión de bonos, la búsqueda de subvenciones estatales, y la optimización de la gestión de proyectos para maximizar la eficiencia y minimizar los costos.

En cuanto al riesgo financiero y los costos crecientes o aumentos en los precios de materiales y mano de obra, en las obras de renovación urbana puede hacer que los presupuestos iniciales sean insuficientes, generando mayor nivel de incertidumbre y generar disuasión para que los inversores privados participen, especialmente si no están seguros de obtener un retorno de su inversión; de acuerdo con lo anterior, en el informe de la cámara de comercio de la construcción: “Tendencias de la construcción, economía y coyuntura”, ofrece una valiosa herramienta para comprender las dinámicas actuales del sector de la construcción en Colombia, permitiendo a los diferentes actores tomar decisiones informadas y contribuir al desarrollo sostenible del sector. (Cámara Colombiana de la Construcción, 2022)

Colombia en el año 2021 cerró con una inflación de 5,6%, la más alta en 5 años, y Durante 2022 el DANE ha reportado tasas inflacionarias cada vez más altas, hasta llegar a 9,2% anual en abril. Las presiones alcistas en los precios afectan no solo a los hogares, sino también a las actividades productivas. La autoridad estadística colombiana señala que el Índice de Precios al Productor - IPP registró un incremento de 35,7% anual en el cuarto mes de 2022, frente a 16,5% en 2021. En este contexto de inflación creciente y costos de producción al alza, el sector edificador también se ha visto altamente afectado.

Durante 2021 se registraron tasas de variación cada vez más altas del Índice de Costos de Construcción de Vivienda – ICCV, y cerró el año con un incremento de 6,8%, jalonado principalmente por el componente de Materiales de Construcción, que a su vez registró un crecimiento de 9,1%. (Cámara Colombiana de la Construcción, 2022, pág. 7)

La dependencia de los préstamos y los desafíos en la obtención de financiamiento externo, unidos a la situación económica y crediticia de la ciudad, hacen que sea difícil la obtención de financiamiento a tasas de interés asequible.

Las prioridades cambiantes en cuanto a la inversión lo que puede hacer que los proyectos queden en espera o se cancelen debido a cambios en la administración y las políticas públicas, en este sentido, se debe tener en cuenta los programas y proyectos prioritarios que traen consignados los programas de gobierno de los dirigentes y que se convierten en el plan de desarrollo a seguir en el próximo cuatrienio, y al cual deben estar articulados los planes de desarrollo locales, un ejemplo claro, es la priorización para la vigencia 2024 en el presupuesto general de la nación de los sectores de educación, salud, defensa y agricultura; dejando solo los proyectos de infraestructura que tienen vigencias futuras asignadas.

Así mismo, para la administración municipal hoy en día Distrito, se hace necesaria la adopción de estrategias financieras integrales, que no solo aborden el mejoramiento de la cultura de pago de los principales tributos distritales, un manejo eficiente de la deuda, si no que busquen el desarrollo y la adopción de fuentes alternativas de financiación para el desarrollo urbano de la ciudad.

En este sentido, el instrumento de financiación por impuestos futuros TIF, surge como una alternativa de financiamiento para la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana en Colombia. Sin embargo, aún hay

desconocimiento y mitos alrededor de este instrumento, lo que genera dudas e incertidumbre sobre su implementación y efectividad en el tiempo.

Este instrumento que permite a los gobiernos locales capturar una parte de los impuestos durante un período y un territorio determinado con el propósito de financiar la infraestructura soporte del desarrollo urbano. El TIF es un instrumento de financiación que permite reactivar o renovar áreas específicas de la ciudad a partir de atraer capital privado que soporte su desarrollo. Se define principalmente como un instrumento donde se captura una parte del excedente del impuesto creado por los aumentos en el valor de la propiedad debido al desarrollo de la infraestructura. Esta herramienta complementa los instrumentos de financiación urbana tradicionales, permitiendo ejecutar proyectos de desarrollo urbano a largo plazo, contando con la articulación del sector público y el privado.

Los gobiernos locales pueden usar este instrumento como herramienta para la ejecución de un proyecto específico en un área determinada. La implementación del instrumento implica que los municipios establezcan un "Distrito TIF", entendida como un área geográfica en la que el impuesto predial u otro tipo de impuestos locales son recaudados en un fondo único para el pago exclusivo de la obligación de la deuda TIF. Para calcular los ingresos del instrumento, es importante definirlos como aquellos ingresos incrementales recibidos a partir de los impuestos prediales como resultado de un aumento en el valor de la propiedad en el área de renovación, después de un periodo de tiempo determinado. (Banco Mundial.2020, pág. 9)

## **Objetivos**

### **Objetivo General:**

Analizar el procedimiento para la implementación del instrumento tipo TIF en proyectos de renovación urbana en Medellín – Colombia.

### **Objetivos específicos:**

- Explicar las características del instrumento tipo TIF y su funcionamiento.
- Establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos para financiarse con el instrumento tipo TIF.
- Describir el procedimiento para la implementación del instrumento tipo TIF en Medellín – Colombia mediante una guía.

## Marco Referencial

Para el abordaje integral de esta investigación, se hace necesario conocer los conceptos en los que se aborda el desarrollo urbano de manera integral, por lo tanto, la teoría de la ciudad sustentable se convierte en un referente frente a la renovación urbana, ya que esta se basa en la idea de que el desarrollo urbano debe ser equilibrado y sostenible en términos ambientales, sociales y económicos, con el objetivo principal de mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades y garantizar la viabilidad a largo plazo de los sistemas urbanos.

Para lograr el equilibrio descrito anteriormente, se deben considerar y gestionar de manera integrada el aspecto Ambiente, sociedad, economía y planificación como se detalla a continuación:

- **Ambiente:** Debe ser diseñada y gestionada de manera que minimice su impacto ambiental y maximice su resiliencia frente a los efectos del cambio climático y otros riesgos ambientales. Esto implica promover la eficiencia energética, la utilización de energías renovables, la gestión adecuada de residuos y agua, la protección de la biodiversidad y los ecosistemas urbanos y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- **Sociedad:** Debe ser inclusiva, segura y saludable para todos los habitantes, promoviendo la igualdad de oportunidades y la participación ciudadana. Esto implica la creación de barrios mixtos, accesibles y seguros, que integren la diversidad cultural y socioeconómica, la promoción de la movilidad sostenible, la garantía de servicios públicos básicos y la protección de los derechos humanos.
- **Economía:** Debe ser económicamente viable y competitiva, fomentando la innovación y el emprendimiento, la creación de empleos y el desarrollo de una economía circular y de servicios. Esto implica el uso eficiente de los recursos, la promoción de la economía local

y del comercio justo, la inversión en infraestructuras de transporte sostenible y la reducción de las desigualdades económicas

- **Planificación:** Debe ser planificada de manera integrada y participativa, considerando los intereses de los diferentes actores y la relación entre el territorio urbano y su entorno natural. Esto implica la creación de un marco normativo y estratégico adecuado, la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y la implicación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones.

La geografía, también se convierte en un aspecto muy importante, en el momento de formular planes y proyectos de renovación urbana, ya que está estrechamente vinculada a la vida total de la nación y a la constante lucha del hombre por hacer más racional la explotación de los recursos naturales, más equitativa la distribución de la riqueza y mejorar la localización de las fuerzas productivas. Por lo tanto, para un óptimo ordenamiento territorial de las regiones, los gobernantes y líderes políticos deben prepararse en el estudio de las teorías del desarrollo regional y aplicar aquellas que mejor se ajustan a sus necesidades reales. (Barraza, 2014, pág. 98)

Es así como, la infraestructura para el desarrollo urbano de la ciudad se ha guiado entonces por el ordenamiento físico en la medida que la ciudad se expande y deja fragmentos de diversas propuestas de ordenamiento urbano: barrios, urbanizaciones, centros comerciales, centros financieros, edificios de apartamentos, zonas industriales, vías, puentes, servicios públicos; y con estas nuevas tendencias hace su aparición la demolición del patrimonio construido y su reemplazo por lo nuevo. (Castro, 2014).

Lo que lleva a un proceso de renovación urbana y transformación física, social y económica de las áreas urbanas degradadas, buscando mejorar la calidad de vida de sus habitantes y la sostenibilidad de la ciudad.

Es así como, para el logro de dichas transformaciones, se hace necesaria la financiación de proyectos de renovación urbana, y es ahí, donde, las administraciones locales pueden recurrir a diversas fuentes de financiamiento, como el presupuesto municipal, créditos, cooperación internacional y otras. Sin embargo, estas fuentes tienden a ser insuficientes o limitadas, lo que ha llevado a la exploración de alternativas de financiamiento, como valorización, enajenación de activos, titularización de impuestos futuros a través del instrumento TIF; entre otros.



### **Antecedentes**

Como consecuencia de la crisis económica internacional y de la puesta en práctica de las políticas de ajuste macroeconómico diseñadas para contrarrestar sus efectos, la mayoría de los países en vías de desarrollo han enfrentado desde los años 80 una aguda crisis de financiamiento público. Muchos gobiernos han visto disminuidos sus recursos a raíz del impacto generado por un menor rendimiento tributario ocasionado por la caída de los niveles globales de actividad económica; su menor capacidad de endeudamiento externo (resultado del endurecimiento de las fuentes financieras internacionales), y la austeridad fiscal impuesta como parte de las medidas de ajuste para enfrentar la crisis. Este problema ha afectado no sólo a los gobiernos centrales, sino que también a los gobiernos locales o estatales, en la medida que financian sus operaciones mediante transferencias del gobierno central e impuestos cuyo rendimiento depende de los niveles de actividad económica local.

La crisis ha agudizado los problemas estructurales que tradicionalmente ha enfrentado el Estado para financiar una parte importante de las inversiones en desarrollo urbano que se realizan en la región. Como respuesta a los desafíos que presenta el rápido proceso de urbanización, el sector público asumió crecientes responsabilidades en el financiamiento de obras de urbanización y de viviendas económicas. El rápido crecimiento de la población de los centros urbanos, a tasas que muchas veces más que duplicaban las de la población total, sobrepasó muy temprano la capacidad de los mecanismos (fundamentalmente privados) de provisión de servicios e infraestructuras urbanas que existían en las principales ciudades latinoamericanas. Las empresas privadas, que, hasta las primeras décadas del presente siglo, proveían no sólo suelo urbanizado, sino que también servicios de transporte, agua potable, alcantarillado y

energía no atendieron las necesidades de los migrantes rurales cuyos bajos niveles de ingreso no les permitían pagar tarifas comerciales por estos servicios.

Los problemas presentados por el déficit de infraestructura y servicios públicos obligaron a muchos gobiernos a asumir un rol cada vez más protagónico en el financiamiento de estos. En la actualidad, el sector público financia, tanto a través del gobierno central como de los gobiernos territoriales, la mayor parte de las inversiones en infraestructura urbana dirigidas a programas de vivienda de interés social y fácil acceso, así como servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y gas, mantenimiento y construcción de vías urbanas, parques, etc.

Es así como, dada la gran participación estatal en el financiamiento del desarrollo urbano, la disminución de su capacidad para continuar con la financiación de estos bienes y servicios tiene efectos negativos sobre el bienestar de los habitantes de los territorios.

Diversos estudios han documentado los descensos en los estándares de vida observables en América Latina durante la década de los 80, resultado de la caída de los niveles de ingreso y de la creciente incapacidad del Estado para compensar los efectos sociales del deterioro de la economía. En general, estos estudios documentan la reducción del gasto público en servicios provistos, fundamentalmente, en las áreas urbanas (salud y educación) y disminuciones de los recursos destinados a infraestructura urbana y viviendas económicas.

Para la década de los 90, las condiciones restrictivas de financiamiento público del desarrollo urbano y la limitada participación del sector privado en este proceso no presenta en el corto o mediano plazo, modificaciones significativas a los problemas del endeudamiento externo, ya que no es posible esperar crecimiento económico

significativo que aumente los recursos captados por el sector público, al aumentar la base tributaria. (Rojas, 1989, págs. 49-51)

Adicionalmente, “los recursos financieros con que los países puedan disponer en el futuro están fuertemente comprometidos en la satisfacción de las necesidades de las actividades productivas de la economía,” (Rojas, 1989, pág. 51) fundamentalmente aquellas orientadas a contribuir con el incremento del PIB, el mejoramiento de las exportaciones, la sustitución de las importaciones y una mejor competitividad en los mercados externos.

Con la llegada del año 2000 y décadas siguientes, el crecimiento exponencial de la población en las ciudades, hace necesario que la financiación de viviendas, infraestructuras y demás bienes y servicios que tienden a mejorar la calidad de vida de los habitantes se haga de manera urgente, la falta de recursos por parte del sector público para el cubrimiento prioritario de estas necesidades, requirió de nuevas ideas de financiación que consiguieran suplir el déficit existente y permitiera el desarrollo de obras de infraestructura y renovación urbana de gran envergadura, que logran repercutir de manera positiva sobre la eficiencia y equidad del proceso de desarrollo urbano. (Rojas, 1989)

Después de la crisis financiera mundial de 2008, la inversión en infraestructura ha disminuido como porcentaje del PIB en 11 de las economías del G20, lo que produjo recortes en la Unión Europea, Estados Unidos, Rusia y México y de continuar esta trayectoria, el mundo se quedará corto en aproximadamente un 11 por ciento, o \$ 350 mil millones al año. El tamaño de la brecha se triplica si se incluye la inversión adicional requerida para cumplir con los nuevos Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. (Rojas, 1989)

Por lo tanto, años de inversión insuficiente crónica en áreas críticas como el transporte, el tratamiento del agua y las redes eléctricas ahora están alcanzando a países de todo el mundo, si estas brechas continúan creciendo, podrían erosionar el potencial de crecimiento y la

productividad futuros; lo que hace fundamental lograr que la financiación fluya hacia los proyectos que se necesitan con urgencia. Gran parte de la atención se ha centrado en conectar a los inversores institucionales con proyectos que necesitan su capital, así como en crear un papel más amplio para las asociaciones público-privadas. Pero la gran mayoría de la infraestructura probablemente seguirá siendo financiada por los sectores público y corporativo. (Woetzel, 2016)

Ahora bien, frente a las preocupaciones fiscales, existe un margen sustancial para aumentar la inversión en infraestructura pública, los gobiernos pueden aumentar los flujos de financiación aumentando los cargos a los usuarios, capturando el valor de la propiedad o vendiendo activos existentes y reciclando los ingresos para nueva infraestructura.

Además, los estándares de contabilidad pública podrían alinearse con la contabilidad corporativa para que los activos de infraestructura se deprecien a lo largo de su ciclo de vida en lugar de aumentar inmediatamente los déficits durante la construcción. Este cambio podría reducir el comportamiento procíclico de la inversión pública. (Woetzel, 2016, pág. 8)

Colombia no es ajena al panorama mundial, cada vez más las ciudades grandes e intermedias financian la infraestructura urbana en gran medida con recursos propios y cofinanciación nacional; insuficientes y, en su mayoría, a corto plazo, por lo tanto, resulta inadecuado para financiar proyectos de urbanización grandes y complejos, lo que hace que se necesiten recursos adicionales y privados para la construcción, mejora y sostenimiento de infraestructura; lo que lleva a la necesidad de abordar estos desafíos desde una colaboración efectiva entre el gobierno, el sector privado y la comunidad local, así como el desarrollo de políticas y estrategias que promuevan un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

En otras palabras, derivado del análisis interpretativo de la información recaudada para el presente estudio se puede extraer; en primer lugar, es necesario anclar en margen de tiempo los actos violentos que la población del Municipio de Medellín en la década de 1980 padeció al igual que las consecuencias migratorias que este fenómeno social desencadenó en la dinámica urbanística municipal, pues se encuentra documentado que dichas situaciones conllevaron a transformar la ocupación urbana.

Cuenta de los eventos violentos la destinación por parte del Estado de sus recursos propios fue alterada de su curso ordinario, debido a que era necesario menguar los efectos de la violencia en la población, viéndose obligado a destinar recursos para fortalecer pie de fuerza armado, crear políticas públicas encaminadas a erradicar, sancionar y remediar los delitos en contra de la vida y los bienes del Estado.

Con ello, se advierte un segundo efecto, ineludible en este análisis como la topografía de la región montañosa que conforma el Valle de Aburra, con todo a lo largo de los años considerado factor limitante para la proyección de proyectos de vivienda e infraestructura que logrará aminorar la ocupación ilegal de los predios a raíz de la migración de los habitantes rurales a la zona urbana, asimismo, no puede ser pasada por alto que esta situación no solo era padecida por los gobiernos nacionales y locales, sino también internacional, con efectos notorios en el aumento de la demanda de vivienda para resguardar los lugareños y los recién llegados.

A tono con lo anterior, se destacan las implementaciones realizadas por las administraciones locales para la época de 1980 y 1990, ya que fueron creadas entidades del orden territorial como el Instituto de Crédito Territorial (ICT) y el Instituto de Vivienda de Medellín (IVM), que tenían como objetivo facilitar el acceso a la vivienda a través de programas de financiamiento y subsidios para la población de bajos recursos, previstas para facilitar el

acceso a proyectos de vivienda a través de financiamiento y subsidios para la población más vulnerable, al igual que fondos de desarrollo urbano, cuyos fondos no eran exclusivos del Estado, es decir, podrían provenir de inversión privada, así, permitiendo apalancar iniciativas estatales con apoyo externo.

De ello considerando, la carga de pasivos que debió asumir la administración para brindar acceso a la vida digna de los habitantes aparejado con el desarrollo urbano que traía consigo la década del año 2000, a todas luces esta transformación implicaba grandes retos y desafíos para la administración nacional y local, toda vez que tenía añadida la crisis de los años 1980 y 1990 haciendo peso en sus sistemas de financiación para la ejecución de planes de desarrollo en el entendido de vivienda e infraestructura.

Es así, que el enfoque central de esta monografía estudia en detalle desde la crítica académica elementos como; ausencia de planicies que faciliten la construcción de proyectos de vivienda, conllevando un aumento exacerbado de costos y difusión urbana, en efecto, generadores de hacinamiento, ocupación ilegal de predios, invasiones hostiles, incluso violentas, que ponen en vilo la capacidad de los entes administrativos para enfrentar la alta demanda del crecimiento urbano.

Lo anterior, se debe estudiar juntamente con la falta de cobertura de servicios públicos debido a las insuficiencias en la infraestructura disponible del Estado, como acceso de la población al agua potable, luz, transporte público, sistema de salud y garantías de protección social, que en últimas desencadenan en crisis de problemáticas violentas que generan traumatismos en la disposición de recursos propios del Estado para asegurar procesos de innovación urbanística sostenible.

Incluso el estudio permite advertir que el Estado ha desplegado acciones gubernamentales como sistemas masivos de transporte metro, proyectos de vivienda VIPS,

créditos y subsidios familiares como MI CASA YA, entre otras, para propender el desarrollo articulado, inclusive e integral de proyectos de vivienda para las personas menos favorecidas, con sistemas de financiamiento amigable y autosostenible. No obstante, que anteceden sucesos económicos, sociales y culturales que polarizan esta clase de desarrollo, siendo este el engranaje óptimo para considerar alternativas diferentes para mitigar los efectos de la alta demanda de alternativas para avalar desde el Estado el desarrollo urbanístico, es decir, es necesario recurrir a fuentes de financiación distintas a la inyección de capital privado que brinden seguridad y margen de maniobra de los entes territoriales para gestar sus propios recursos con destinación exclusiva a la renovación urbana, como sería posible con la implementación del instrumento tipo TIF.

### **Marco teórico**

En las últimas tres décadas, el desarrollo de la infraestructura económica y los servicios públicos en Colombia ha experimentado dos fases distintas. Estas etapas están separadas por la aprobación de la nueva Constitución Política en 1991, un evento que representó un cambio drástico en las normativas y en los patrones de inversión en estos sectores.

El proceso de descentralización que empezó, después de casi un siglo de centralismo plasmado en la Constitución de 1886, avanzó en la descentralización administrativa, desde principios de los noventa y los departamentos y municipios empezaron a recibir transferencias del gobierno central destinados en su mayoría a gastos en educación y salud. Esta descentralización administrativa quedó reglamentada en la Ley 60 de 1993. (Benavides M. O., 2011, pág. 3)

Igualmente, la Constitución de 1991 permitió la competencia y la participación privada en los distintos sectores de infraestructura. Otras normas posteriores de carácter sectorial, como la Ley de Transporte (ley 105 de 1993), la Ley Eléctrica (Ley 143 de 1994) y la Ley de Servicios Públicos Domiciliarios (Ley 142 de 1994), definieron las reglas para la participación privada en cada uno de estos sectores y crearon las instituciones de regulación y control requeridas para estas nuevas condiciones.

En la primera etapa, la totalidad de la inversión en infraestructura (salvo en los sectores de minería, petróleo y gas) fue desarrollada por el sector público. En la segunda etapa, el sector privado gana sistemáticamente participación en la inversión prácticamente en todas las áreas de infraestructura. (Restrepo, 2000, pág. 5)

Adicionalmente, en el marco de la participación del desarrollo urbano, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, en coherencia con la Ley 1555 de 2019, Plan Nacional de



Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, han reconocido que el desarrollo del territorio requiere instrumentos de financiación alternativos para apalancar los procesos de planificación y gestión del territorio.

Así mismo, considerando lo dispuesto en el artículo 288 de la Constitución Política de Colombia, es función de las administraciones territoriales gestionar los recursos de financiación del desarrollo urbano, donde es importante el fortalecimiento institucional y el ejercicio de gestión del suelo, consecución y direccionamiento de los recursos hacia el desarrollo urbano. Las proyecciones de la población para el año 2050, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, indican un crecimiento poblacional lo que generará mayores coberturas sociales, disponibilidad de servicios y atención desde las administraciones municipales; haciéndose necesario entre otros, regular el suelo a través de los instrumentos previstos en la normatividad, para que las entidades territoriales sean capaz de financiar el desarrollo urbano, ya que entre más se consoliden los recursos que provienen del suelo para financiar el desarrollo urbano, los municipios tendrán más capacidades y más recursos que deriven en la consolidación de los territorios.

De forma complementaria a los mecanismos de financiación tradicionales utilizados por los municipios, otras formas de financiación del ordenamiento territorial se han venido identificado y reconociendo por el gobierno nacional y las entidades territoriales como nuevos mecanismos de gestión y financiación del suelo.

En tal sentido, se identifica que, en la financiación de las entidades territoriales, se encuentran unos ingresos convencionales que normalmente lo constituyen los ingresos de los municipios y que tienen que ver con los impuestos territoriales y las transferencias del sistema general de participaciones, así como el endeudamiento y el apalancamiento

eventualmente en bienes que se puedan enajenar o servicios por los que está autorizado a cobrar pero son sobre todo para la prestación del servicio y funcionamiento.

Por otra parte, en cuanto a los principales instrumentos de financiación, se derivan naturalmente de la Ley 388 de 1997 y de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de la Ley 1454 de 2011, donde existen instrumentos más tradicionales en el financiamiento del desarrollo urbano, como históricamente lo han hecho las entidades territoriales con el impuesto predial y las obligaciones urbanísticas, pero es importante complementar con otras formas de financiación. (Alcaldía de Medellín, 2020, págs. 7-8)

Fuentes tradicionales como la contribución por valorización y la participación en plusvalía, se han convertido en alternativas de recursos muy importantes para la financiación de proyectos de renovación urbana, aunque insuficientes, ya que su mecanismo de recaudo tiene especificaciones y periodos establecidos para su recaudo.

Es aquí donde, el financiamiento por incremento impositivo TIF, tiene el potencial de dirigir inversiones a lugares desatendidos durante mucho tiempo; pero, para que triunfe, se requieren análisis rigurosos, transparencia y supervisión, a fin de garantizar que el gasto de los contribuyentes beneficie al público de verdad.

El TIF se implementó por primera vez en la década de 1950; es un método para financiar el desarrollo económico en una zona designada (un distrito con TIF) mediante la reserva de los aumentos en la futura renta por impuesto inmobiliario (predial) producto de los aumentos en el valor de los bienes inmuebles del distrito. La renta impositiva se puede usar para infraestructura pública o para compensar a los desarrolladores privados por su inversión. (Merriman D, 2018, pág. 40)

El TIF es un complemento a la captura de valor tradicional, ya que permite a las ciudades traer el dinero del futuro para poder pagar las renovaciones y mejoramientos a través del nuevo impuesto predial que se genere en el sector mejorado. Con estos recursos se pueden financiar, total o parcialmente, las etapas de diseño, estructuración, construcción, gestión social y adquisición de los predios para las obras públicas. Los tipos de obras que se pueden financiar son espacios públicos, equipamientos, vías, infraestructura de transporte y servicios públicos de escalas regional, metropolitano, urbano y zonal; así como la restauración y conservación del patrimonio cultural y ambiental. Así mismo, pretende facilitar los procesos de renovación urbana y mejoramiento

integral, mediante el financiamiento de proyectos estratégicos de infraestructura vinculados a dichos procesos, por medio de la obtención de recursos vía titularización del incremento del impuesto predial unificado generado por la construcción de la infraestructura urbana, previo el cumplimiento de los procedimientos técnicos, financieros y jurídicos. Establecidos por el Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante el Decreto 1382 de 2020, por medio del cual se reglamentan los parámetros, condiciones y requisitos básicos a los cuales deben sujetarse los municipios y distritos que cumplan los requisitos del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 para financiar la ejecución de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos. La implementación del instrumento de financiación adoptado mediante el Decreto 1382 de 2020, deberá considerar para el caso de los municipios como el de Medellín, contar con la certificación o acto administrativo

de categoría de municipio especial, categoría 1 o categoría 2, en concordancia con lo previsto el artículo 1 de la Ley 617 de 2000 y el artículo 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 153 del Decreto 2106 del 2019. (Alcaldía de Medellín, 2020, pág. 9)

## Marco Conceptual

**Redesarrollo:** Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área. (Hinojosa C. A., 2021, pág. 2)

**Bonos:** Los bonos son valores que representan una deuda del emisor (entidad que busca financiarse) con los inversionistas o compradores y, que implican el compromiso por parte del emisor de devolver el monto de la inversión al titular del bono (comprador), reconociendo un interés pactado en el momento de la negociación. Este tipo de instrumento paga intereses en forma periódica en plazos mensuales, trimestrales, semestrales y anuales. (Carvajal M. P., s.f.)

**Vehículo de Propósito Especial SPV:** SPV se corresponde con las siglas de Special Purpose Vehicle (Vehículo de Propósito Especial). También es llamada Special Purpose Entity (Entidad de Propósito Especial). Es una entidad creada por otra distinta, denominada patrocinadora, para realizar un “propósito” específico y con la atribución de una serie de bienes o activos. Así pues, su actividad está delimitada y claramente definida, se constituye con el objeto de ejecutar y explotar un proyecto determinado. Esto se debe a que permite la separación del patrimonio y los riesgos propios del proyecto mediante una serie de fórmulas contractuales y/o societarias (Flexfunds, 2022)

**Bonos TES (Clase B):** Fueron introducidos como mecanismos de financiación interna del gobierno nacional mediante la ley 51 de 1990, con el objetivo de ser utilizados para financiar las operaciones presupuestales. Este tipo de bonos pueden estar conformados por el principal y cupones de interés anuales, tanto el principal como los cupones pueden ser negociados de forma independiente. Son títulos a la orden, no gozan de liquidez primaria antes de su vencimiento y son libremente negociables en el mercado secundario. **Curva de rendimiento TES:** En términos prácticos es la relación entre los rendimientos al vencimiento de bonos distintos (de la misma calidad crediticia con diferente madures) y su vencimiento. al igual que los precios de otros activos financieros, los precios de los bonos reflejan las expectativas de los participantes en el mercado de valores respecto al futuro de la economía. Por ejemplo, la pendiente de la curva de rendimientos ha resultado ser útil para anticipar la actividad económica futura, un aumento en la pendiente de esta curva puede interpretarse como la futura aceleración de la actividad económica. (Florez, 2013, pág. 7).

**“Ingresos Fiscales:** es la cantidad total de recursos monetarios que recibe el sector público a través de tributos, tasas u otro tipo de contribuciones”. (López, 2019)

## **Diseño Metodológico**

### **Tipo de investigación:**

**Investigación documental:** La investigación es de tipo cualitativo – explorativo, siendo necesario examinar los componentes característicos del instrumento TIF; analizando fuentes documentales para comprender su aplicación en Colombia a partir de la explicación metodológica, aplicación normativa y su reglamentación, tomando en cuenta una guía ajustada a las entidades de orden territorial que cumplan con los requisitos para implementar este instrumento con miras a optimizar su potencial para proyectos de renovación urbana en la ciudad de Medellín.

**Diseño y fuentes de la investigación:** La presente investigación se encuentra aparejada con una fuente de información secundaria, es decir, basada en documentos que se relacionan con la implementación del instrumento TIF, integrando; normatividad y regulación del instrumento TIF, Ley 1955 de 2019 artículo 278 que crea el instrumento TIF en Colombia, Decreto 1382 de 2020 el cual reglamenta los parámetros condiciones y requisitos básicos a los que se deben sujetar los municipios y distritos, al igual que datos obtenidos de los antecedentes internacionales sobre el uso del instrumento TIF, informes técnicos que complementan el estudio y análisis del instrumento TIF aplicados a los proyectos de renovación urbana.

Cabe destacar que, algunos de estos elementos de estudio no podrían ser observados de ninguna otra forma, se puede señalar que para el estudio del instrumento TIF no sería adecuado el uso de un método de investigación cuantitativo dado que el análisis no deriva de los impactos y efectos de la aplicación los cuales sería posible medir a través de encuestas y muestreos. Por el contrario, se pretende con este estudio conocer la norma que regula el instrumento TIF en Colombia, para llevar a la práctica este modelo de financiamiento innovador para el desarrollo urbano de la ciudad de Medellín.

Es importante acotar, que se dispuso de una recolección de información especializada contenida en bibliografía cualificada en el uso e implementación nacional e internacional del instrumento TIF, incluyendo una lectura crítica del contenido de los documentos de una manera sistemática y organizada para facilitar su análisis e interpretación, mismos, que conlleven conclusiones idóneas para el estudio de este tema.



## Desarrollo de los Objetivos Específicos

### Características del instrumento tipo TIF y su funcionamiento

Antes de abordar las características del instrumento TIF, se hace necesario conocer acerca de los bonos de tesorería TES, emitidos por el gobierno como uno de los elementos esencial en la puesta en marcha de dicho instrumento.

**Bonos TES:** El banco de la República define los bonos de tesorería o bonos TES como un mecanismo de inversión que ha transformado toda la visión que se tenía a cerca de ellos para la financiación de proyectos públicos, convirtiéndose en una solución acertadas tanto para el gobierno como para el mercado inversionista ya que no representa niveles de riesgo. Actualmente existen varias clases TES que van desde renta fija, renta variable, en dólares y en UVR (Unidades de Valor Real) los cuales, dependiendo del tipo de inversionista, son una de las opciones más seguras de invertir capital sin poner en riesgo su patrimonio, se aclara, que, para los fines de este trabajo, los bonos TES clase B son pertinentes, porque estos permiten al gobierno financiar proyectos de infraestructura sin aumentar la deuda pública, lo que contribuye a reducir la presión fiscal y mantener un equilibrio en las finanzas públicas.

Así mismo, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al ser el encargado de emitir los Título de Tesorería (TES), definen su funcionamiento de manera general así:

**Emisión:** El Gobierno colombiano, a través del Ministerio de Hacienda, define las características de los TES que quiere emitir, como el tipo de tasa (fija o variable), el plazo, la denominación (pesos colombianos, dólares estadounidenses o UVR) y la tasa de interés.

**Adquisición por Inversionistas:** Los TES pueden ser adquiridos por inversionistas institucionales y particulares, como bancos, fondos de inversión, compañías de seguros, y personas naturales. Estos inversionistas compran los TES directamente en el mercado primario (emisión inicial) o en el mercado secundario (transacciones posteriores).

**Subasta:** Los TES se emiten mediante subastas públicas, en las que participan diferentes intermediarios financieros e inversionistas. Los inversionistas presentan ofertas indicando la cantidad de títulos que desean comprar y el precio que están dispuestos a pagar. El gobierno adjudica los títulos a los inversionistas que ofrecen el mejor precio.

**Pago de intereses:** Los TES pagan intereses a los inversionistas de forma periódica, generalmente cada año. La tasa de interés puede ser fija o variable, dependiendo del tipo de TES.

**Rendimientos:** Los TES ofrecen rendimientos atractivos que son determinados por factores como la tasa de interés, el plazo de vencimiento, y las condiciones del mercado. Los rendimientos de los TES se calculan sobre la base de una tasa de interés anual.

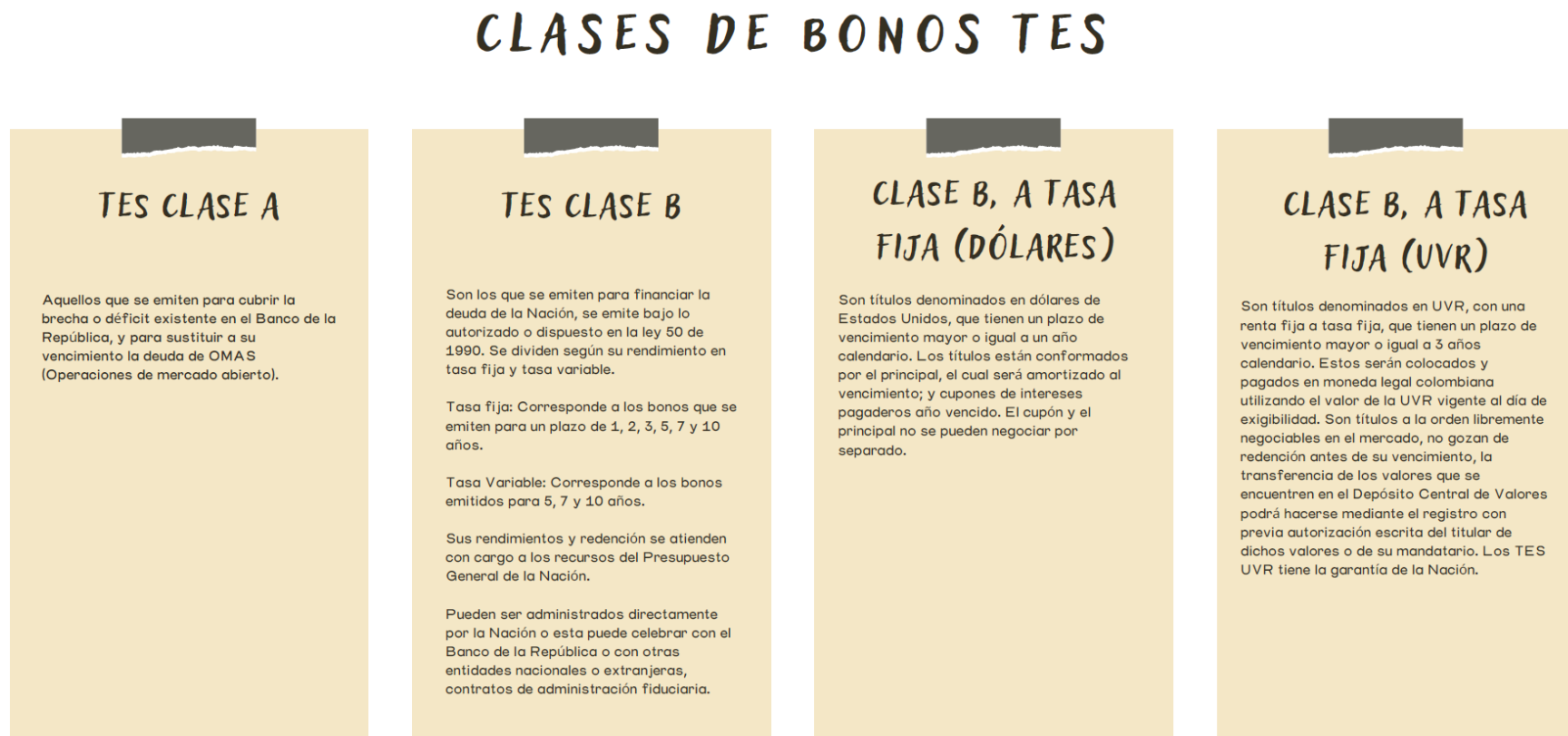
**Negociación en el Mercado:** Los TES pueden ser negociados en el mercado secundario, lo que permite a los inversionistas comprar y vender estos títulos antes de su vencimiento. La liquidez de los TES en el mercado secundario puede variar según las condiciones económicas y la demanda de los inversionistas

**Vencimiento:** Al final del plazo del título, el gobierno devuelve el principal a los inversionistas.

Adicionalmente, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público le otorga dos propósitos fundamentales que cumplen los títulos de tesorería – TES, el primero es financiar el déficit fiscal del gobierno, utilizando los recursos obtenidos de la venta de TES para cubrir la diferencia entre sus ingresos y sus gastos, y en segundo lugar manejar la liquidez del mercado, en este caso el Banco de la República utiliza los TES para influir en la liquidez del mercado monetario de dos maneras: al vender TES, el Banco retira dinero de la circulación, lo que puede ayudar a controlar la inflación; y al comprar TES, el Banco inyecta dinero en la circulación, lo que puede ayudar a estimular la economía.

Figura 1

Clases de Bonos TES



**Fuente.** Elaboración propia con base en Informe las tes en Colombia. “una herramienta de la deuda pública” Universidad la Gran Colombia(2016).

La Bolsa de Valores de Colombia, indica que invertir en Títulos de Tesorería (TES) ofrece varios beneficios para los inversionistas, tanto individuales como institucionales, algunos de estos beneficios incluyen:

**Seguridad:** Los TES están respaldados por la plena garantía y credibilidad del Gobierno de Colombia.

**Rendimiento competitivo:** Los TES suelen ofrecer una tasa de interés atractiva en comparación con otros instrumentos de renta fija.

**Liquidez:** Los TES son un activo altamente líquido, lo que significa que pueden ser comprados y vendidos fácilmente en el mercado secundario.

**Contribución al desarrollo del país:** Al invertir en TES, se está contribuyendo al financiamiento del Gobierno de Colombia y al desarrollo del país.

Al igual que cualquier inversión, los TES también implican algunos riesgos, como:

**Riesgo de tasa de interés:** Si las tasas de interés suben después de la compra de un TES, el valor del título puede disminuir.

**Riesgo de crédito:** Aunque los TES están respaldados por el gobierno, existe un pequeño riesgo de que el gobierno no pueda cumplir con sus obligaciones de pago.

**Riesgo de liquidez:** Aunque los TES son un activo altamente líquido, es posible que en algunos momentos haya dificultad para encontrar compradores en el mercado secundario.

Ahora bien, la Bolsa de Valores de Colombia, recomienda que, después de analizar y entender las características y condiciones asociadas con cada tipo de título antes de tomar decisiones de inversión y los posibles riesgos asociados, para invertir en TES puede hacer lo siguiente:

Abrir una Cuenta de Inversión con una entidad financiera autorizada en Colombia,

como un banco, una sociedad comisionista de bolsa, o una casa de valores, esta cuenta te permitirá realizar transacciones en el mercado de valores y comprar TES, una vez se tenga una cuenta de inversión abierta, puede elegir el tipo de TES en el que se desee invertir, se puede optar por TES a corto plazo (menos de un año), TES a largo plazo (varios años), con renta fija o variable, entre otras opciones disponibles en el mercado. Una vez que se haya decidido qué TES comprar, se da la orden de compra a la entidad financiera, especificando el monto que desea invertir y el tipo de TES a adquirir.

Una vez completada la compra, los TES adquiridos serán custodiados por tu entidad financiera en tu cuenta de inversión, por último, es importante monitorear y gestionar la inversión y estar al tanto de los pagos de intereses y el vencimiento de los títulos.

Frente al tratamiento tributario que se le dan a los Títulos de Tesorería TES,

(Castro Alarcón. & Sua Díaz., 2016) indican que los tenedores de TES Clase B están sujetos al pago de la tarifa de retención en la fuente sobre el rendimiento financiero por concepto de intereses. De acuerdo con lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en el caso de títulos con descuento tanto el rendimiento como la retención se causan en el momento de la enajenación del respectivo título; sobre la diferencia entre el valor nominal del título y el de la colocación o sobre la diferencia entre el valor de adquisición y el de enajenación, cuando éste último fuere inferior al de adquisición. En el evento de que el título sea redimible por un valor superior al nominal, este exceso se agregará la base sobre la cual debe aplicarse la retención (pág.10).

Dentro de este orden de ideas, el Banco de la Republica y el Ministerio de Hacienda ven los TES como dinamizadores del mercado financiero, permiten analizar los crecimientos, rentabilidades e importancia de este tipo de instrumento y resalta la importancia que ofrece

el mercado de deuda pública en la consecución de recursos para proyectos de gran envergadura tanto a nivel nacional, como en el local, esto, por el buen desempeño que han tenido sus tasas, debido a un portafolio de inversiones más diversificado, una mejor oportunidad de retorno y la confianza del comportamiento económico del país en el tiempo. Es decir, los bonos TES son una alternativa confiable de inversión, debido a que se consideran uno de los activos financieros más seguros disponibles en el mercado, ya que están respaldados por la capacidad de recaudación de impuestos del gobierno, esto los convierte en una opción atractiva para los inversionistas que buscan seguridad y estabilidad en sus inversiones.

Y como instrumento de inversión pública, el Ministerio de Hacienda, le otorga una gran importancia por varias razones, su financiamiento a largo plazo, permite al gobierno la financiación de proyectos de infraestructura que requieren un período extendido para su desarrollo y generación de ingresos; igualmente, los bonos TES a menudo tienen tasas de interés favorables debido a la percepción de baja probabilidad de incumplimiento por parte del gobierno emisor, esto puede reducir el costo total de financiamiento para el gobierno en comparación con otras formas de endeudamiento. Adicionalmente, los bonos TES también pueden ser emitidos en mercados internacionales, lo que amplía la base de inversionistas y puede permitir al gobierno diversificar sus fuentes de financiamiento. Por lo tanto, este instrumento financiero es una opción muy importante y acertada para apalancar proyectos de inversión pública, ya que proporcionan al gobierno una forma estable, flexible y relativamente económica de financiar proyectos de infraestructura y otros gastos de largo plazo.

Como se mencionó anteriormente, los bonos TES, son un elemento importante del

instrumento TIF, ya que dicho instrumento ofrece una alternativa innovadora para la inversión en proyectos estratégicos a través de la utilización de ingresos fiscales, ya que, los gobiernos locales pueden emitir bonos respaldados por un porcentaje de los ingresos futuros para recaudar los recursos necesarios que les permitan invertir en infraestructura pública desde el inicio del proyecto.

Por consiguiente, los ingresos públicos recaudados a través de la emisión de bonos buscan pagar mejoras en la zona de influencia TIF, creando las condiciones económicas necesarias que conduzcan al recaudo incremental en los ingresos fiscales. Este instrumento también puede incluir otras fuentes de ingreso, tales como: i) los impuestos a la ocupación hotelera, ii) los impuestos a las ventas, y iii) los impuestos a los servicios de parqueaderos. (Banco Mundial, 2020, pág. 9)

Además, como instrumento financiero, el TIF contempla la posibilidad de emitir deuda, ya sea a través de la colocación de bonos por parte del gobierno local, utilizando un Vehículo de Propósito Especial SPV, también se denominan sociedades instrumentales, ya que se crean con un fin específico, el de canalizar el dinero de una serie de inversores para gestionar un proyecto en concreto, se utilizan para financiar proyectos en el sector inmobiliario así como de energías renovables y nuevas tecnologías, la razón de ser de un Vehículo de Propósito Especial SPV es financiar una operación limitando el riesgo. De ese modo, si ese proyecto va mal, no tiene por qué afectar al resto de proyectos que desarrolla la empresa (MyInvestor, 2024), “o a través de una transacción de colocación de bonos privada, donde los inversores participen en el proyecto”. ( Banco Mundial, 2020, pág. 10)

Así pues, el financiamiento por incremento de impuestos “Tax increment financing TIF” es un instrumento que sirve como método de financiación de grandes proyectos urbanos, el cual permite que con el respaldo de las rentas futuras recurrentes de

impuestos a la propiedad, como el predial en Colombia, generado en zonas determinadas que se revitalicen urbanísticamente, se financien de manera anticipada la infraestructura y bienes públicos que se requieran, para mejorar la zona objeto de intervención, que, en nuestro caso, es muy necesaria en áreas de renovación urbana. (Montaña Murillo, 2019)

Según el Banco Mundial, dentro de las características principales de la TIF, se encuentran:

La implementación del TIF comienza con la creación de un "Distrito" por parte de los gobiernos locales, consiste en delimitar un área geográfica, con el propósito capturar una parte de los aumentos del valor del impuesto a la propiedad derivado del nuevo desarrollo inmobiliario.

Estos recursos se recaudan en un fondo específico y sólo se utilizan para el pago de las obligaciones de deuda generada por el instrumento. La creación del distrito TIF es necesaria para su implementación. Su tamaño puede variar dependiendo del marco legal aplicable, los objetivos del gobierno local y las características del proyecto.

Para desarrollar este instrumento, el gobierno local usa el valor de la propiedad en una fecha específica como referencia, se debe establecer un período para desarrollar el instrumento TIF durante el cual todos los aumentos esperados en el valor de la propiedad en relación con la línea de base, se considerarán los ingresos que se pueden reinvertir en infraestructura pública.

Adicionalmente, este flujo de ingresos se usa generalmente para pagar el servicio a la deuda que, por lo general, está asociada con bonos emitidos por el gobierno local. La deuda entonces se emite normalmente para compensar los costos de capital iniciales de la infraestructura.



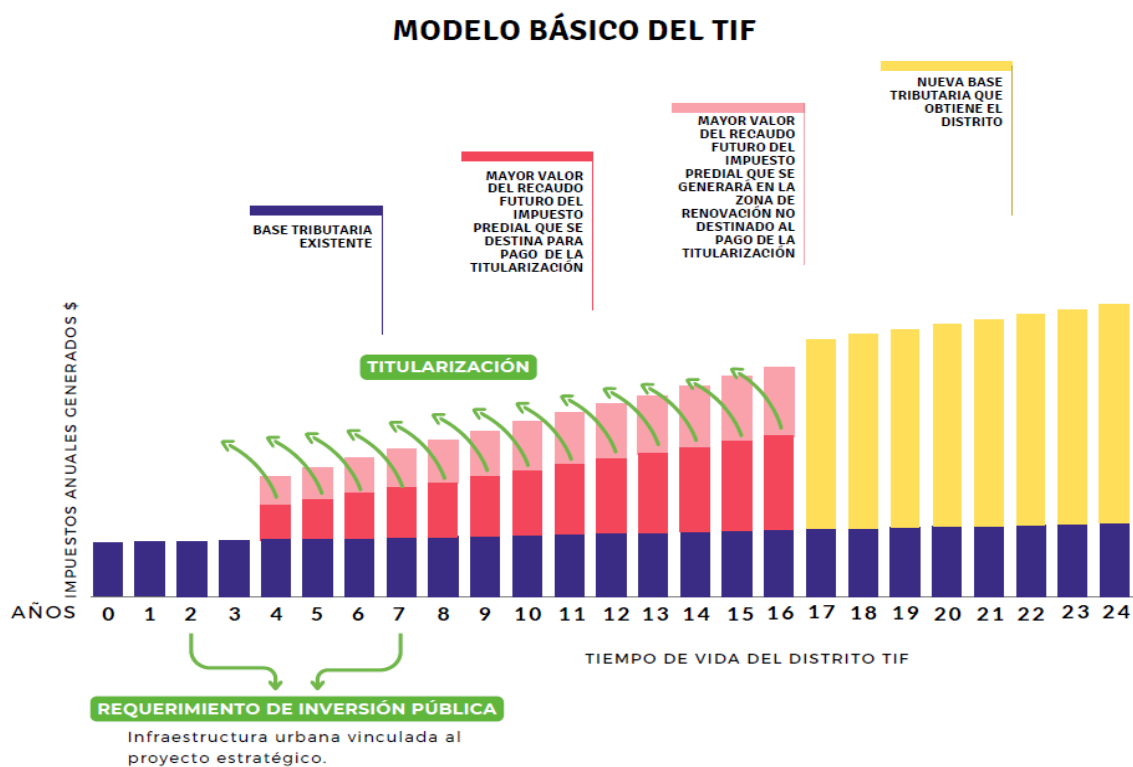
El método de cálculo de los ingresos TIF se resume en las siguientes cuatro consideraciones:

Establecimiento de “línea de base” o “valor de referencia” basada/o en el valor predial existente de una propiedad sobre la cual se recaudan impuestos prediales;  
definición del año tras el cual se "capturarán" los ingresos fiscales incrementales,  
definición del período durante el cual se "capturarán" los ingresos incrementales del impuesto predial;

Los ingresos TIF representarán la diferencia entre el valor de referencia y el valor actual del impuesto predial. (Banco Mundial, 2020, págs. 9-10)

**Figura 2**

*Modelo TIF*



Fuente. Elaboración propia con base en Banco Mundial (2021)

La gráfica anterior, explica cómo sería el retorno de la inversión, si se utilizara el instrumento TIF, en un período de tiempo de veinticuatro (24) años para la construcción de infraestructura vinculada a un proyecto de renovación urbana.

Se inicia en el año cero (0) con la emisión de títulos para la consecución de los recursos necesarios. Estos recursos estarían respaldados con el mayor recaudo futuro del impuesto predial, el cual, según la proyección realizada en el gráfico, comienza a generar el impuesto predial futuro, comenzando de esta manera, en el año cuatro (4) el inicio del proyecto.

La franja azul representa la base tributaria existente (impuesto predial) en el área a intervenir, así mismo, la franja roja marcada desde el año cuatro (4) y hasta el año dieciséis (16), es el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial, que será destinado para el pago de la titularización. La franja rosada será el mayor valor del recaudo que no se destinará al pago de titularización, el cual será una reserva como garantía en el caso de ajuste de los valores del proyecto.

Se espera que del año diecisiete (17) al año veinticuatro (24), ese mayor valor del recaudo, se convertirá en la nueva base tributaria en predial para el Distrito.

Ahora bien, de acuerdo al estudio técnico para la implementación del instrumento TIF, realizado por el Distrito Especial de Medellín, frente al mecanismo financiero de la emisión, se deben tener en cuenta varias consideraciones relevantes como:

- a) Como se mencionó anteriormente, los bonos a emitir serían comparables al de los TES (Clase B) emitidos a tasa fija con un plazo mayor a un (1) año, por lo cual son considerados como TES de largo plazo del Gobierno Nacional, dado

que estos también integran como fuente de pago el recaudo de tributos presentes y futuros, durante la vigencia del bono, por lo tanto, se hace necesario precisar, que al no ser títulos de inversión obligatoria, es posible que no cuenten con una demanda similar al de los TES, incrementando la tasa de corte en la emisión del TIF; esto, teniendo en cuenta que los Fondos de Pensiones y otros Creadores de Mercado se encuentran obligados a invertir en TES.

- b) La connotación que tendría el Municipio de Medellín como emisor del título, toda vez que el mercado podría considerar la emisión como una deuda garantizada, a pesar de que no necesariamente sea así, por parte de una ciudad sólida, con excelentes proyecciones de crecimiento, no solo en el área objeto de estudio sino a lo largo y ancho de la misma-
- c) Los costos de emisión y colocación que deben ser pagados al agente estructurador del instrumento. Estos costos dependen de la función desempeñada por el mismo, y en general es un porcentaje que forma parte de la tasa de colocación a favor de este.

Por lo tanto y como se recomienda en dicho informe técnico, antes de aplicar el instrumento y realizar la emisión de bonos, se debe emplear la curva TES como base para la aproximación a la posible tasa de corte que pueda darse al emitir el título, ya que todas las proyecciones son basadas en supuestos, y estos solo configuran una opinión, y en ningún momento garantiza que la tasa que se indique será la que efectivamente se dé al emitir el instrumento. (Alcaldía de Medellín, 2020, págs. 49-51)

- ✓ Cada ciudad tiene la potestad de implementar la financiación por incremento de impuestos en periodos de tiempo ajustados a su planificación de desarrollo urbano y fiscal.
- ✓ Este instrumento, por lo general es capturado en periodos de entre 10 y 20 años. Los fondos generados pueden ser utilizados para mejora de servicios públicos domiciliarios (agua potable y alcantarillado), mejora en infraestructura vial o de inmuebles de la ciudad y recuperación de espacios verdes, entre otras destinaciones. (Banco Mundial, 2020)

Adicional a las características mencionadas anteriormente, se debe tener en cuenta un aspecto muy importante a la hora la implementación del instrumento TIF, específicamente frente a la estimación de la emisión del bono, y es la incertidumbre y el riesgo inherente al desarrollo inmobiliario, como se plantea en el informe técnico del Distrito de Medellín.

Algunos factores de riesgo pueden llevar a que el desarrollo no se de en el tiempo y magnitud prevista; estos son:

- ✓ Proceso de adquisición de la tierra, a mayor número de propietarios, mayor es la dificultad en la negociación y mayor será el tiempo en terminar este proceso.
- ✓ Retrasos en las obras de infraestructura pública necesarias para atraer a los desarrolladores privados.
- ✓ Desaceleración económica que impacte en la velocidad de ventas y de construcción de los proyectos, y los precios de venta del metro cuadrado.
- ✓ El desarrollo no se de en los años previstos.
- ✓ Falta de apetito del título en el mercado de valores. Al ser un instrumento nuevo en Colombia, es posible que el mercado se muestre reacio o que solicite mayor tasa y mejores garantías. (Alcaldía de Medellín, 2020, pág. 52)

Dentro de este orden de ideas y teniendo en cuenta los factores de riesgo descritos, se deben plantear escenarios buscando minimizar el impacto negativo en caso de uno de estos riesgos y evitar su materialización, donde se establezcan porcentajes diferentes de uso del incremento del impuesto predial para el cubrimiento de los bonos emitidos y así lograr un margen de pérdida mínimo en los recursos del distrito frente al retorno de recursos a los inversionistas.

**Requisitos que deben cumplir los proyectos para financiarse con el instrumento tipo TIF.**

Al analizar a profundidad el instrumento TIF, se podría utilizar en la mayoría de los sectores, pero debido al marco normativo en Colombia, el uso del TIF está determinado en un sector, sólo se podrá utilizar un instrumento como el TIF en proyectos estratégicos de renovación urbana.

Estos proyectos son aquellos que su desarrollo es concordante con los objetivos del Plan de Desarrollo del respectivo municipio o distrito. Y deberán ser declarados como estratégicos por el Consejo de Gobierno de los municipios de categoría especial, 1 y 2 y los distritos, que sean gestores catastrales o a través de esquemas asociativos territoriales, se mide la eficiencia del recaudo del impuesto predial unificado (mayor a 60%) y el proyecto estratégico de renovación urbana debe estar contemplado en el plan de ordenamiento territorial (POT) y en el plan de desarrollo. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2021)

Es importante tener en cuenta que, como lo establece la Ley 136 de 1994, que a su

vez fue modificada por la Ley 1551 de 2012, los municipios especiales, de primera y segunda categoría, son los municipios que, por su población, ingresos corrientes de libre destinación anuales e importancia económica:

**Figura 3**

*Clasificación de los Municipio en Colombia*

<b>CLASIFICACIÓN DE LOS MUNICIPIOS EN COLOMBIA</b>			
CLASIFICACIÓN MUNICIPIO	POBLACIÓN	INGRESOS CORRIENTES DE LIBRE DESTINACION	IMPORTANCIA ECONÓMICA
ESPECIAL	Superior o igual a los quinientos mil uno (500.001) habitantes.	Superen cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.	Grado uno.
PRIMERA CATEGORÍA	Comprendida entre cien mil uno (100.001) y quinientos mil (500.000) habitantes.	Superiores a cien mil (100.000) y hasta de cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.	Grado dos.
SEGUNDA CATEGORÍA	Con población comprendida entre cincuenta mil uno (50.001) y cien mil (100.000) habitantes.	Superiores a cincuenta mil (50.000) y hasta de cien mil (100.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.	Grado tres.

**Fuente.** Elaboración propia con base en la Ley 617 de 2000

En la guía que se presenta a continuación, se detalla el procedimiento para que las administraciones municipales puedan apoyarse en la implementación de este instrumento:

### **Guía con la descripción del procedimiento para la implementación del instrumento tipo TIF en Medellín – Colombia**

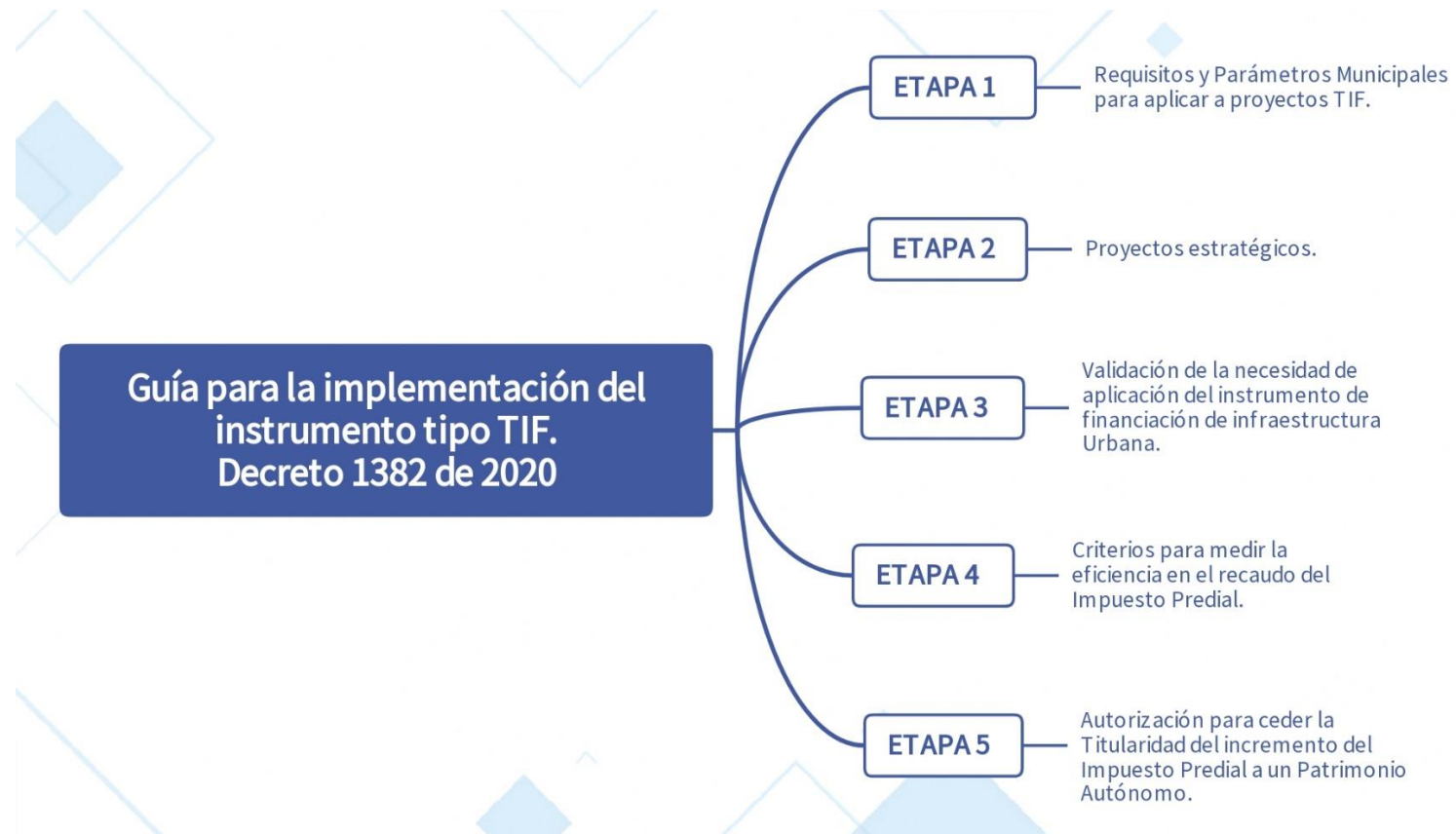
Inicialmente se debe tener en cuenta el Decreto 1382 de 2020 que adopta el instrumento para la financiación de la renovación urbana, en cinco secciones que se adicionan al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, señalando los parámetros,

condiciones y requisitos básicos que en el marco del artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 deben cumplir los municipios y distritos para su implementación. (Alcaldía de Medellín D. d., 2020, pág. 23)

A continuación, se presenta una guía para la adopción y/o implementación del Instrumento TIF, en el Distrito de Medellín.

**Figura 4**

*Guía para la implementación de la TIF*



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 1382 de 2020



Etapa 1: Representa el detalle de los requisitos y parámetros que se deben cumplir a nivel Municipal, como están establecidos en la Ley 1955 de 2019 Art. 278. Estos establecen el marco para la transformación de áreas Urbanas, con la certificación de la categoría del Municipio, gestor catastral y el cumplimiento de los recaudos del Impuesto Predial. El cumplimiento de esta etapa es fundamental para garantizar que el proyecto pueda ser financiado a través del instrumento TIF.

**Tabla 1**

*Requisitos y parámetros para la financiación de la Renovación Urbana.*

<b>ETAPA 1</b>		
Requisitos y Parámetros para la financiación de la Renovación Urbana		
<b>NORMATIVA</b>	<b>ASPECTOS MUNICIPALES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO</b>	<b>AUTORIDAD RESPONSABLE</b>
	Verificar expedición de decreto certificando la categoría del municipio.	
	Tiene que estar clasificado en categoría Especial 1 y 2. Si no se tiene el decreto de categorización del Municipio se debe solicitar ante el Contador General de la Nación	Alcalde o quien designe.
<b>Art 278 de la ley 1955 de 2019 Decreto 1382 de 2020 Sección 1</b>	Verificar designación de gestor catastral del Municipio o a través de esquemas asociativos territoriales. Por un periodo de dos años a la fecha de la presentación del proyecto.	Secretaria de Gestión y Control territorial.
	Certificado del cumplimiento de los indicadores de eficiencia en el recaudo del Impuesto Predial Unificado promedio de los 5 (cinco) años anteriores, el cual debe ser superior al 60%	Secretaria de Hacienda

Fuente. Tomado de Decreto 1382 de 2020

Cumplidos los requisitos de la etapa anterior se continua con el desarrollo de la etapa 2 donde se requiere elaborar un estudio de prefactibilidad Urbanística y Financiera, que aborde aspectos como: el diagnóstico del problema o situación, impacto social, ambiental y Urbano, población afectada, costos y cronograma de ejecución. Este estudio debe ser aprobada mediante acto administrativo.

**Tabla 2**

*Proyectos estratégicos*

<b>ETAPA 2</b>		
<b>Proyectos Estratégicos</b>		
<b>NORMATIVA</b>	<b>ASPECTOS PRINCIPALES</b>	<b>AUTORIDAD RESPONSABLE</b>
	Proyectos incluidos en el Plan de Desarrollo Proyectos incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. (POT)	Alcalde o quien designe.
<b>Decreto 1382 de 2020. Sección 2</b>	Se elabora un estudio de prefactibilidad urbanística y de financiación del proyecto del cual el contenido debe tener un diagnóstico del problema o situación económica, social, ambiental y de impacto urbano a resolver a través del proyecto, impacto del proyecto, identificación población afectada, costos y cronograma ejecución del proyecto. El estudio de prefactibilidad debe ser aprobado mediante Acto Administrativo. Si se cumple con el estudio requerido, se define mediante acto administrativo el carácter estratégico del proyecto de renovación Urbana y ala zana susceptible de financiación con los recursos provenientes del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial.	DAP (Departamento Administrativo de Planeación) y Secretaría de Hacienda.  CONPES (El Consejo Nacional de Política Económica y Social)

Fuente. Tomado de Decreto 1382 de 2020



Urbana vinculada a proyectos de renovación Urbana  
definidos con estratégicos

Fuente. Tomado de Decreto 1382 de 2020

Etapa 4: Se inicia presentando la metodología utilizada por la entidad territorial para calcular el Índice de Eficiencia del Recaudo del Impuesto Predial Unificado (IEP), el cual se determina como el promedio de los últimos 5 años antes de la aprobación del acuerdo de autorización de la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado y de la titularización del mismo. Está representado como el índice de eficiencia predial promedio (IEPP), el cual es fundamental ya que debe superar el 60% para poder certificar la eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado.

**Tabla 4**

*Criterios para medir la eficiencia en el recaudo del Impuesto Predial*

<b>ETAPA 4</b>		
Criterios para medir la eficiencia en el recaudo del Impuesto Predial		
<b>NORMATIVA</b>	<b>ASPECTOS PRINCIPALES</b>	<b>AUTORIDAD RESPONSABLE</b>
<p><b>Decreto 1382 de 2020. Sección 4</b></p>	<p>La entidad territorial calcula el indicador de eficiencia del recaudo del impuesto predial unificado promedio de los últimos cinco (5) años, previos a la aprobación del acuerdo de la cesión del mayor valor del impuesto predial y de la titularización de este.</p> <p>se calcula utilizando la siguiente formula:</p> <p>IEP es el índice de eficiencia predial vigencia X año.</p> $IEP_t = \frac{IPU \text{ Recaudado}_t}{IPU \text{ Facturado}_t}$ <p>IEPP índice de eficiencia Predial Promedio</p> $IEPP = \frac{\sum_{t=1}^5 IEP_t}{5}$	<p>La secretaria de Hacienda</p>

---

El porcentaje del Índice de eficiencia predial Promedio (IEPP) no puede ser inferior al 60%  
Si el IEPP es mayor al 60% se certificará la eficiencia en el recaudo del impuesto Predial Unificado.

---

Fuente: Tomado de Decreto 1382 de 2020

En la última etapa de la guía, se describen los requisitos y procedimientos necesarios para solicitar la cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado con el fin de financiar infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana. Esta etapa del proceso implica un seguimiento constante y una rendición de cuentas periódicas sobre el avance y el impacto del proyecto de renovación urbana, así como sobre el comportamiento del recaudo del impuesto predial unificado en la zona de influencia.

### Tabla 5

*Autorización para ceder la titularidad del incremento del Impuesto Predial a un Patrimonio Autónomo*

<b>ETAPA 5</b>		
<b>Autorización para ceder la titularidad del incremento del Impuesto Predial a un Patrimonio Autónomo</b>		
<b>NORMATIVA</b>	<b>ASPECTOS PRINCIPALES</b>	<b>AUTORIDAD RESPONSABLE</b>
	<b>Solicitud de la Cesión.</b>	
<b>Decreto 1382 de 2020. Sección 5</b>	<p>se solicita, única y exclusivamente, para financiar total o parcialmente, mediante la titularización de dichos flujos futuros, infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana.</p> <p><b>Proyecto declarado como estratégico.</b></p> <p>La entidad territorial haya declarado estratégico el proyecto de renovación urbana tal cual se encuentra vinculada la infraestructura urbana</p>	<p>Alcalde o quien designe</p> <p>CONPES (El Consejo Nacional de Política Económica y Social)</p>
	<b>Zona de influencia geográfica específica delimitada.</b>	<p>Estudio de Prefactibilidad -</p>

	<p>Zona de influencia por un valor anual y un periodo específico de acuerdo con los estudios técnicos y financieros que soporte la futura ejecución del proyecto de renovación urbana, el costo de la infraestructura urbana a construir y el costo y condiciones de su financiación.</p> <p><b>Certificación de insuficiencia de otros instrumentos de financiación.</b>  Certificado que los demás instrumentos de captura de valor autorizados por la ley para financiar la infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana resultan insuficientes.</p>	<p>Alcalde o quien designe</p>
	<p><b>Cumplir con los indicadores de eficiencia en el recaudo.</b></p> <p>Certificado de cumplimiento de los indicadores de eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado.</p> <p><b>Certificado de acreditación de gestor Catastral.</b></p> <p>Acreditar la condición de gestor Catastral o de asociado a un esquema asociativo territorial Habilitado, por un término de 2 años a la fecha de la presentación del proyecto.</p>	<p>Secretaría de Hacienda</p> <p>Secretaria de gestión y control territorial.</p>
<b>INFORMES ANUALES</b>		
<p><b>Decreto 1382 de 2020.</b>  <b>Sección 5</b>  <b>Parágrafo 2</b></p>	<p>Se debe enviar 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.</p> <p>Con la misma periodicidad se deberá rendir un informe sobre el comportamiento del recaudo del impuesto predial unificado en la zona de influencia y del pago de la emisión.</p>	<p>La secretaria de Planeación</p> <p>La secretaria de Hacienda</p>

### **Análisis crítico:**

El estudio del instrumento TIF le permite a las entidades del orden territorial comprender e implementar sistemas de financiación de proyectos de renovación urbana desde el enfoque normativo, el decreto reglamentario 1382 de 2020, erige mecanismos de financiación de la mano del desarrollo moderno permitiendo la utilización eficiente del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, brindando a los municipios y distritos alternativas de acceso a recursos financieros para llevar a cabo proyectos vanguardistas de renovación urbana, promoviendo la inversión privada, misma, que inyecta capital enfocado a menguar los factores de riesgo derivados de la ejecución de estos proyectos.

Es de resaltar que estos proyectos están enfocados a garantizar el acceso de la población a los recursos básicos como energía, agua potable, alcantarillado, transporte, espacio público, vías de acceso y mejoras en la infraestructura urbana de las ciudades. Para ello, requiere de políticas públicas, planes de desarrollo que contemplen proyectos de mejoramiento urbanístico y planes de ordenamiento territorial que regulen el uso del suelo y tengan estipulados estos proyectos que a su vez generen impacto social, económico y cultural en la ciudad de Medellín.

Por otro lado, es pertinente considerar el concepto de gentrificación bajo el entendido de los riesgos a raíz de la implementación del instrumento TIF; teniendo en cuenta, que la realización de proyectos urbanos puede generar desplazamientos migratorios de las poblaciones ya conformadas en la Ciudad de Medellín, para los cuales se deberán implementar mecanismos de protección que garanticen su calidad de vida y acceso a los servicios públicos que permiten especialmente a las poblaciones vulnerables, a raíz del acompañamiento social adecuadas.

Otro factor relevante es la falta de capacidad técnica que presentan algunos municipios y distritos que no podrían contar con la capacidad técnica y financiera necesaria para el abordaje de estudios técnicos, financieros y jurídicos solicitados para la optimización del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado.

Por su parte, el Decreto 1382 de 2020 simboliza un avance representativo en la orientación y promoción del desarrollo urbano sostenible en la ciudad de Medellín, pero, requiere de una implementación responsable, transparente y con un enfoque inclusivo de la comunidad, con ello, considerando las necesidades, derechos y manifestaciones de las comunidades que habitan las áreas de renovación urbana.

A tono con lo anterior, el decreto puede interpretarse como una estrategia del gobierno local para impulsar la renovación urbana como mecanismo generador de calidad de vida los ocupantes de la urbe apalancando desarrollo y crecimiento económico. No obstante, es menester de las autoridades territoriales brindar seguridad que robustezca esta apuesta innovadora de desarrollo urbano, con miras a concretar acciones que se acompañe y garanticen la inclusión social y la sostenibilidad ambiental de los proyectos de renovación urbana.

En el mismo sentido, el Decreto 1382 de 2020 se apareja con otros marcos legales y políticos que conculcan sus apuestas en fortalecer las políticas públicas en aras de llevar a cabo desarrollo urbano inclusivo de los nuevos estándares ambientales en la ciudad de Medellín, como la Ley 1955 de 2019 (Ley de Vivienda Segura) y el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. Cuyo alcance se afinsa en la implementación efectiva del decreto, mismo, que deberá estar articulado con estos otros marcos normativos vigentes para lograr un mayor impacto en el desarrollo urbano del país.



### Conclusiones y recomendaciones

- El instrumento financiero TIF, puede proporcionar un incentivo financiero importante para la revitalización de áreas urbanas subdesarrolladas o deterioradas, al capturar el aumento del valor de la propiedad como resultado de la inversión pública, lo que permite financiar infraestructura y servicios que de otra manera podrían no ser viables.
- La implementación efectiva de la TIF requiere la aplicación de un marco legal transparente que defina claramente roles y responsabilidades de los actores involucrados, así como los mecanismos para la captura y el uso de los incrementos fiscales.
- La gestión eficiente de los recursos generados a través de la TIF es crucial para el logro de los objetivos propuestos con su implementación, por tal motivo se necesitan mecanismos claros de rendición de cuentas y supervisión eficiente, para garantizar que los recursos se utilicen de manera efectiva y de acuerdo con las metas establecidas.
- La implementación de la TIF requiere una estrecha articulación entre el sector público y el sector privado, ya que ambos deben trabajar juntos para identificar áreas de inversión estratégica y desarrollar proyectos que generen valor y beneficios mutuos.

Frente a la utilización de títulos de tesorería TES, como medio para la puesta en marcha del instrumento TIF, se concluye lo siguiente:

- Una de las funciones principales de los TES es proporcionar al Gobierno Colombiano una fuente de financiamiento. Cuando el Gobierno emite estos títulos, está obteniendo fondos del público inversionista, que luego utiliza para cubrir sus necesidades financieras, como financiar proyectos de infraestructura, programas sociales, pagar deudas existentes, o cubrir déficits presupuestarios.

- Los títulos de tesorería TES, ofrecen a los inversionistas una oportunidad de inversión segura y rentable ya que pueden ofrecer rendimientos atractivos, generalmente superiores a las tasas de interés de las cuentas de ahorro tradicionales, lo que los hace interesantes para aquellos que buscan mantener su capital de manera segura mientras generan ingresos adicionales.
- Los TES también contribuyen a la estabilidad financiera y económica del país, ya que proporcionan un mercado de deuda pública eficiente y transparente, lo que los convierte en un componente vital del sistema financiero colombiano, desempeñando un papel clave en la gestión de las finanzas públicas del país.

## Referencias

- Alcaldía de Medellín, (2020). *Financiamiento por incremento en la Recaudación Impositiva FIRI*. Medellín: Secretaría de Comunicaciones Alcaldía de Medellín. Recuperado el 2024, de medellin.gov.co:  
[https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2020/Estudio-%20Tecnico-Soporte\\_FIRI\\_TIF\\_VF.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2020/Estudio-%20Tecnico-Soporte_FIRI_TIF_VF.pdf)
- Alcaldía de Medellín, (2024). *Medellin, creemos en voz anteproyecto Plan de desarrollo 2024-2027*. Antioquia. Medellín: Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Recuperado el 2024, de medellin.gov.co: [https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/07/Anteproyecto\\_Plan\\_Desarrollo\\_2024\\_2027\\_29022024.pdf](https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/07/Anteproyecto_Plan_Desarrollo_2024_2027_29022024.pdf)
- Banco Mundial. (2020). *Instrumentos innovadores para financiar la infraestructura y el desarrollo urbano en ciudades Colombiana*. Bogotá D.C. y Washington D.C: The World Bank. Obtenido de worldbank.org:  
<https://documents1.worldbank.org/curated/en/230191593563682035/pdf/Innovative-Instruments-to-Finance-Urban-Development-in-Colombian-Cities.pdf>
- Barraza, J. C. (2014). *Teorías del desarrollo que contribuyen al ordenamiento urbano en Colombia*. Colombia: Módulo Arquitectura CUC . Recuperado el 2024, de [revistascientificas.cuc.edu.co](http://revistascientificas.cuc.edu.co):  
<https://revistascientificas.cuc.edu.co/moduloarquitecturacuc/article/view/92>
- Benavides, M. O. (2011). *Financiación de infraestructura y el desarrollo urbano*. Fedesarrollo. Obtenido de [repository.fedesarrollo.org.co](http://repository.fedesarrollo.org.co):  
[https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/179/Repor\\_Agosto\\_2011\\_Benavides\\_et\\_al.pdf;jsessionid=8B950259661971CFC4AFDF3052FDD6EB?sequence=1](https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/179/Repor_Agosto_2011_Benavides_et_al.pdf;jsessionid=8B950259661971CFC4AFDF3052FDD6EB?sequence=1)
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2022). *Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial*. Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción. Recuperado el 2024, de [camacol.co](http://camacol.co):  
[https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%20ED%202023%20-%20JUNIO%2010%20DE%202022-1-DE%20BAJA\\_compressed.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%20ED%202023%20-%20JUNIO%2010%20DE%202022-1-DE%20BAJA_compressed.pdf)
- Carvajal, M. P. (s.f.). *Emisión de bonos, una inversión segura*. Obtenido de Bancoldex:  
<https://www.bancoldex.com/es/blog/emision-bonos-inversion-segura>
- Casas, M. J. (2022). *La heteronomía fiscal de los Municipios Colombianos Caracterización, secuelas negativas y las regiones fiscales como alternativa asociativa para su superación*. Bogotá: Tesis de Maestría Universidad Externado de Colombia. Recuperado el 2024, de [bdigital.uexternado.edu.co](http://bdigital.uexternado.edu.co):  
<https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/ecc5ba7e-5224-4fac-b191-76848dca269e/content>

- Castro Alarcón., N. G., & Sua Díaz., D. F. (2016). *Los Títulos de Deuda Pública “TES” en Colombia “Una Herramienta de la Deuda Publica” ¿Son los TES realmente un dinamizador de la deuda pública Colombiana?* Bogotá. Obtenido de [https://repository.ugc.edu.co/bitstream/handle/11396/4150/Deuda\\_p%C3%BAblica\\_Colombia.pdf?isAllowed=y&sequence=1](https://repository.ugc.edu.co/bitstream/handle/11396/4150/Deuda_p%C3%BAblica_Colombia.pdf?isAllowed=y&sequence=1)
- Castro, E. A. (2014). *Construyendo ingeniería Urbana*. En E. A. Castro, *Infraestructura para el desarrollo urbano apuntes iniciales desde el contexto de Bogotá*. Bogotá: Universidad Piloto de Colombia. Obtenido de books.google.es: [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=COo0DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=Teor%C3%ADas+de+desarrollo+urbano+en+colombia&ots=s9CiAEaT8a&sig=rVeh0K1urtEugv38FE73bS0\\_IW0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=COo0DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=Teor%C3%ADas+de+desarrollo+urbano+en+colombia&ots=s9CiAEaT8a&sig=rVeh0K1urtEugv38FE73bS0_IW0#v=onepage&q&f=false)
- Díaz, N. G. (2016). *repository.ugc.edu.co*. Obtenido de repository.ugc.edu.co: [https://repository.ugc.edu.co/bitstream/handle/11396/4150/Deuda\\_p%C3%BAblica\\_Colombia.pdf?isAllowed=y&sequence=1](https://repository.ugc.edu.co/bitstream/handle/11396/4150/Deuda_p%C3%BAblica_Colombia.pdf?isAllowed=y&sequence=1)
- Decreto 1382 de 2020. Departamento Administrativo de la Función Pública (2020, 22 de octubre). El presidente de la república de Colombia. Obtenido de: [https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=144038](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=144038)
- Flexfunds. (2022). *¿Qué es una SPV?* Obtenido de flexfunds.com: <https://www.flexfunds.com/es/flexfunds/que-es-una-spv/#:~:text=SPV%20se%20corresponde%20con%20las,creada%20para%20un%20fin%20espec%C3%ADfico.>
- Florez, Á. S. (2013). *Curva de rendimientos tes tipo B: modelación con variables macroeconómicas: IPC, actividad real, tasa y treasurys*. Bogotá: Universidad de los Andes. Obtenido de repositorio.uniandes.edu.co: <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/cdfc8bec-0d2e-4b62-96fc-2147172d2111/content#:~:text=La%20curva%20de%20rendimientos%20TES,informaci%C3%B3n%20relevante%20sobre%20las%20expectativas.>
- Hinojosa, C. A. (2021). *Ordenamiento territorial. Planes de Ordenamiento Territorial Tratamientos urbanísticos. Renovación urbana*. Bogotá. Obtenido de [https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/2021ee0045244\\_td.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/2021ee0045244_td.pdf)
- Ley 617 de 2000. Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2000, 9 de octubre). Congreso de Colombia. Diario Oficial N° 44.188. Obtenido de: <https://serviciudad.gov.co/docweb/normograma/CIG/Ley%20617%20de%202000.pdf>
- López, J. F. (2019). *Ingreso fiscal*. Obtenido de economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/ingreso-fiscal.html>
- Merriman, D. (2018). *Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo (TIF) para el desarrollo económico*. Bogotá: Instituto Lincoln. Obtenido de

<https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/nuevo-mejorar-financiamiento-incremento-impositivo-lla181007sp.pdf>

- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2021). *Titularización de Impuestos Futuros (TIF)*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/titularizacion-de-impuestos-futuros-tif>
- Montaña Murillo, M. C. (2019). *Instrumentos para la financiación de la renovación urbana: un desafío para las finanzas municipales*. Obtenido de Legis Ámbito Jurídico: <https://www.ambitojuridico.com/noticias/especiales/administracion-publica/instrumentos-para-la-financiacion-de-la-renovacion>
- MyInvestor. (2024). *Qué es una SPV o vehículo de propósito especial*. Obtenido de MyInvestor: <https://myinvestor.es/blog/que-es-una-spv-o-vehiculo-de-proposito-especial/#:~:text=Son%20las%20siglas%20de%20Special,gestionar%20un%20proyecto%20en%20concreto.>
- Restrepo, I. F. (2000). *El desarrollo de la infraestructura en Colombia en la década de los noventa*. Serie Reformas económicas. Obtenido de cepal.org: [https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7532/S2000550\\_es.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7532/S2000550_es.pdf)
- Rojas, E. (1989). *El financiamiento del desarrollo urbano en América Latina: estrategias posibles frente a la crisis externa*. Santiago: Revista Eure. Obtenido de repositorio.uc.cl: <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/3698>
- Woetzel, J. G. (2016). *Bridging global infrastructure gaps*. Estados Unidos: McKinsey y Company. Obtenido de mckinsey.com: [www.mckinsey.com/capabilities/operations/our-insights/bridging-global-infrastructure-gaps](http://www.mckinsey.com/capabilities/operations/our-insights/bridging-global-infrastructure-gaps)