

OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL CLARENA REYES ROMERO

CUARTO TRIMESTRE DE 2016



CUARTO INFORME DE GESTIÓN OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL

CLARENA REYES ROMERO
JEFE DE OFICINA DE VALORIZACIÓN



Bucaramanga, Enero de 2017

Señores
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
Ciudad.

Referencia: **INFORME DE GESTION – OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL -**
Asunto: **PRESENTACION DE INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL**
TERCER TRIMESTRE DE 2016

Atendiendo los lineamientos establecidos en Oficio No. 01-2016, fechado del 20 de Septiembre de 2016, se presenta INFORME DEL TERCER TRIMESTRE CON EL ACUMULATIVO A LA VIGENCIA, en los siguientes términos:

El Acuerdo 075 de 2010, decreta el cobro por el sistema de la Contribución de Valorización del “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, que comprende las siguientes obras: Intercambiador Quebrada Seca - Carrera 15; Intercambiador vial de Neomundo; Intercambiador vial Mesón de los Búcaros y la Solución vial sector Calle 54 - Calle 56, conexión sector oriente - occidente, occidente – oriente.

La Administración Municipal con la Resolución 0674 del 10 de octubre de 2013, distribuye y asigna las contribuciones para la financiación por el sistema de valorización, irrigan la suma de doscientos treinta y seis mil ochocientos veintidós millones, novecientos diez y ocho mil, novecientos sesenta y tres pesos (\$ 236.822.918.963), el periodo de financiación del pago inició en NOVIEMBRE DE 2015, con un horizonte de cinco (5) años para su cancelación.

Para el pago de la contribución de valorización del proyecto, se estableció un sistema de financiación por rangos así:

| RANGO GRAVAMEN | TOTAL PREDIOS | CONTRIBUCIÓN TOTAL | PLAZO |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|-------|
| < 100 MIL | 7.160 | \$ 492.261.830 | 3 |
| ENTRE 100 MIL Y 250 MIL | 20.393 | \$ 3.547.651.297 | 6 |
| ENTRE 250 MIL Y 500 MIL | 21.654 | \$ 7.783.393.673 | 12 |
| ENTRE 500 MIL Y 1 MILLÓN | 25.165 | \$ 18.727.861.553 | 18 |
| ENTRE 1 MILLÓN Y 1.5 MILLONES | 16.780 | \$ 20.519.958.869 | 24 |
| ENTRE 1.5 Y 2 MILLONES | 10.525 | \$ 18.143.504.197 | 30 |
| ENTRE 2 Y 3 MILLONES | 10.772 | \$ 26.314.137.988 | 36 |
| ENTRE 3 Y 5 MILLONES | 7.968 | \$ 30.077.031.167 | 42 |
| ENTRE 5 Y 10 MILLONES | 4.923 | \$ 33.979.482.995 | 48 |
| MAYOR DE 10 MILLONES | 2.661 | \$ 77.237.635.754 | 60 |
| TOTAL | 128.001 | \$236.822.919.323 | |

En desarrollo del proceso, se estableció un periodo de pronto pago, en el cual se otorga inicialmente un descuento por pronto pago del Quince por ciento (15%) mediante Resolución 0857 del 13 de Diciembre de 2013, hasta el día 30 de junio de 2014, que generó el siguiente comportamiento de recaudo:

| PAGOS | | | | |
|----------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Estrato | Nro. de Pagos | Valor Pagado | Capital Pagado | Descuento |
| 1 | 5 | 805.800 | 948.000 | 142.200 |
| 2 | 305 | 189.159.978 | 217.833.644 | 29.299.155 |
| 3 | 4.073 | 2.075.685.264 | 2.405.473.867 | 330.141.045 |
| 4 | 3.216 | 2.842.459.633 | 3.285.817.357 | 444.084.513 |
| 5 | 279 | 435.595.183 | 504.916.817 | 70.159.909 |
| 6 | 372 | 964.854.059 | 1.122.983.843 | 158.129.784 |
| TOTALES | 8.250 | 6.508.559.917 | 7.537.973.528 | 1.031.956.606 |

El cuadro muestra que de los ciento veintiocho mil un predios (128.001) irrigados, ocho mil doscientos cincuenta (8.250), cancelaron la contribución asignada, equivalentes al (6.45%) del total de predios, recaudándose siete mil quinientos treinta y siete mil novecientos setenta y tres mil quinientos veintiocho pesos (7.537.973.528), equivalentes al 3.18% de los doscientos treinta y seis mil ochocientos veintidós mil novecientos diez y nueve mil trescientos veintitrés pesos (236.822.919.323) irrigados.

Mediante Resolución 0168 del 15 de mayo de 2014, se modifica el descuento estableciéndolo en el Cincuenta por ciento (50%) por el pronto pago realizado hasta el último día hábil del mes de agosto de 2014, con el siguiente comportamiento del recaudo:

| PAGOS | | | | |
|----------------|---------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Estrato | Nro. de Pagos | Valor Pagado | Capital Pagado | Descuento |
| 1 | 139 | 47.016.861 | 93.924.034 | 46.907.173 |
| 2 | 4.069 | 3.064.185.124 | 6.103.707.231 | 3.039.634.013 |
| 3 | 25.564 | 16.006.424.061 | 31.812.005.901 | 15.825.635.176 |
| 4 | 31.660 | 23.564.530.233 | 46.995.511.451 | 23.456.962.065 |
| 5 | 4.549 | 6.145.754.256 | 12.174.778.020 | 6.033.651.765 |
| 6 | 7.122 | 14.212.409.549 | 28.293.250.769 | 14.097.948.954 |
| TOTALES | 73.103 | 63.040.320.084 | 125.473.177.406 | 62.500.739.146 |

Se observa que de los ciento veintiocho mil un predios (128.001) irrigados, setenta y dos mil ochocientos cinco (73.103) predios, cancelaron la contribución asignada, equivalentes al cincuenta y siete punto once por ciento (57.11%) del total de los predios, recaudándose por este concepto ciento veinte cinco mil cuatrocientos setenta y tres millones ciento setenta y siete mil cuatrocientos seis pesos (125.473.177.406), representando un cincuenta y dos punto noventa y ocho por ciento (52.98%) del presupuesto irrigado.

REVOCADA por el Tribunal de Santander la medida de suspensión proferida por el Juzgado Segundo Administrativo Oral del Circuito de Bucaramanga, en la Acción de Simple Nulidad contra la Resolución 0674 de 2013, en Auto del 26 de Agosto de 2014, se expide la Resolución 556 de 2015, habilita los días 1 y 2 de septiembre como fecha límite para que los propietarios puedan obtener el 50% de descuento por pronto pago, y concluir el proceso iniciado en la vigencia anterior, presentándose el siguiente comportamiento de ingresos.

| PAGOS | | | | |
|----------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Estrato | Nro. de Pagos | Valor Pagado | Capital Pagado | Descuento |
| 1 | 87 | 33.314.505 | 66.629.064 | 33.314.559 |
| 2 | 2.387 | 1.902.220.820 | 3.807.279.110 | 1.908.725.923 |
| 3 | 10.136 | 7.300.589.078 | 14.658.340.620 | 7.353.687.443 |
| 4 | 13.055 | 13.980.754.481 | 27.933.451.509 | 13.995.435.266 |
| 5 | 2.461 | 4.473.341.515 | 8.948.006.799 | 4.485.072.563 |
| 6 | 4.083 | 9.700.506.966 | 19.332.880.836 | 9.674.150.417 |
| | 15 | 647.719.580 | 1.294.020.411 | 646.300.831 |
| TOTALES | 32.224 | 38.038.446.945 | 76.040.608.349 | 38.096.687.002 |

Esta situación genera que de los ciento veintiocho mil un predios (128.001) irrigados, setenta y dos mil ochocientos cinco (32.224) predios, cancelaron la contribución asignada, equivalentes al veinticinco punto diez y siete por ciento (25.17%) del total de los predios, recaudándose setenta y seis mil cuarenta millones seiscientos ocho mil trescientos cuarenta y nueve pesos (76.040.608.349), representando un treinta y dos punto once por ciento (32.11%) del presupuesto irrigado.

Con lo anterior, se encuentra que el comportamiento de los recaudos acumulados es el siguiente:

| PAGOS | | | | |
|----------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Estrato | Nro. de Pagos | Valor Pagado | Capital Pagado | Descuento |
| 1 | 231 | 81.137.166 | 161.501.098 | 80.363.932 |
| 2 | 6.761 | 5.155.565.922 | 10.128.819.985 | 4.977.659.091 |
| 3 | 39.773 | 25.382.698.403 | 48.875.820.388 | 23.509.463.664 |
| 4 | 47.931 | 40.387.744.347 | 78.214.780.317 | 37.896.481.844 |
| 5 | 7.289 | 11.054.690.954 | 21.627.701.636 | 10.588.884.237 |
| 6 | 11.577 | 24.877.770.574 | 48.749.115.448 | 23.930.229.155 |
| | 15 | 647.719.580 | 1.294.020.411 | 646.300.831 |
| TOTALES | 113.577 | 107.587.326.946 | 209.051.759.283 | 101.629.382.754 |

De los ciento veintiocho mil un predios (128.001) irrigados, ciento trece mil quinientos setenta y siete (113.577) predios, cancelaron la contribución asignada, equivalentes al ochenta y ocho punto setenta y tres por ciento (88.73%) del total de los predios, recaudándose doscientos nueve mil cincuenta y un millones setecientos cincuenta y nueve mil doscientos ochenta y tres pesos(209.051.759.283), representando un ochenta y ocho punto veintisiete por ciento

(88.27%) del presupuesto irrigado, es decir de los doscientos treinta y seis mil ochocientos veintidós mil novecientos diez y nueve mil trescientos veintitrés pesos (236.822.919.323).

La aplicación de los descuentos otorgados, genera saldos a favor de los propietarios que realizaron la cancelación con el quince por ciento (15%) de descuento inicial, que fue incrementado al cincuenta por ciento (50%), en los siguientes montos:

| SALDOS A FAVOR | | |
|----------------|--------------|----------------------|
| Estrato | Cantidad | Valor Reconocido |
| 1 | 6 | 331.844 |
| 2 | 267 | 69.037.637 |
| 3 | 3.476 | 781.952.832 |
| 4 | 2.589 | 1.047.295.653 |
| 5 | 241 | 164.715.644 |
| 6 | 312 | 374.718.053 |
| Totales | 6.891 | 2.438.051.663 |

El procedimiento para su devolución, continua siendo el mismo, la Oficina de Valorización municipal, verifica saldos y elabora la solicitud de devolución, previo cumplimiento de los requisitos; una vez el solicitante radica en la ventanilla única de correspondencia la solicitud, se elabora la Resolución de reconocimiento de saldos a favor, se notifica al propietario del inmueble o su autorizado, ejecutoriado este acto administrativo, es enviado a la Secretaria de Hacienda quien expide la Resolución mediante la cual se ordena la devolución del saldo a favor, acto administrativo que es remitido a la Tesorería del Municipio, para el correspondiente pago.

Del total de seis mil ochocientos noventa y una (6.891) devoluciones que podrían generarse en virtud de lo establecido en la Resolución 0168 de 2014, se encuentran que cuatro mil doscientos treinta y nueve (4.239) se encuentran remitidas a Tesorería para su correspondiente cancelación, número equivalente al cincuenta y nueve punto veintisiete por ciento (61,5%), las demás se encuentran en proceso de notificación aproximadamente 200 Resoluciones.

Desde la expedición de la Resolución Distribuidora, se han presentado el siguiente número de derechos de petición, solicitudes de revocatoria directa, recursos de reposición y acciones de tutelas a la fecha:

| DETALLE | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL |
|------------------------|-------|-------|------|------|-------|
| Recursos de Reposición | 1.422 | 2.573 | 1 | 0 | 3.996 |
| Derechos de Petición | 1.546 | 4.538 | 102 | 2586 | 8.772 |
| Acciones de Tutela | 1 | 128 | 1 | 8 | 138 |
| Revocatoria Directa | 1 | 154 | 0 | | 155 |

El proceso de irrigación y cobro de la contribución de valorización, generó la presentación de 296 demandas contra el Municipio de Bucaramanga, ante los diferentes juzgados administrativos, Tribunal de Santander y Consejo de Estado, relacionados así:

| CUADRO EJECUTIVO PROCESOS DE VALORIZACION | |
|--|------------------------|
| JUZGADO | Nº DEMANDAS DE NULIDAD |
| 1 ADTIVO ORAL | 20 |
| 2 ADTIVO ORAL | 20 |
| 3 ADTIVO ORAL | 14 |
| 4 ADTIVO ORAL | 29 |
| 5 ADTIVO ORAL | 16 |
| 6 ADTIVO ORAL | 28 |
| 7 ADTIVO ORAL | 17 |
| 8 ADTIVO ORAL | 18 |
| 9 ADTIVO ORAL | 3 |
| 10 ADTIVO ORAL | 30 |
| 11 ADTIVO ORAL | 13 |
| 12 ADTIVO ORAL | 11 |
| 13 ADTIVO ORAL | 13 |
| 14 ADTIVO ORAL | 18 |
| TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER DESCONG | 1 |
| TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER | 10 |
| CONSEJO DE ESTADO | 35 |
| TOTAL DEMANDAS | 296 |

Actualmente, se encuentran en curso 19 demandas.

Respecto a la medida de INENAJENABILIDAD, es preciso recordar que la Resolución Distribuidora 0674 del 10 de Octubre de 2013, distribuye e irriga por el sistema de Valorización, el proyecto general “PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD”, asigna la contribución a cada predio ubicado en la zona de influencia del proyecto, su expedición se encuentra soportada en la Constitución Política de Colombia, Artículo 1, Artículo 2, Artículo 4, Artículo 6, Artículo 287 numeral 3, Artículo 300 numeral 4, Artículo 313, Artículo 338 y Artículo 32 numeral 7 de la ley 136 de 1994, Decreto Legislativo 1604 de 1966, Acuerdo Municipal 061 de 2010 y el Acuerdo Municipal 075 de 2010, normatividad que ha sido estrictamente en el proceso de irrigación y cobro. Los efectos jurídicos de esta Resolución fueron suspendidos por la Resolución 0295 del 27 de Agosto de 2014, situación superada en fallo del H. Tribunal Administrativo de Santander, en expediente No. 680013333002-2014-00060-002 del 5 de Agosto de 2015, proceso de irrigación y cobro que se reinicia con la expedición de la Resolución 0556 del 31 de Agosto de 2015, donde se establece el mes de NOVIEMBRE DE 2015, como fecha para el inicio del periodo de financiación y cobro de la Contribución por Valorización por parte de la Administración Municipal.

Con estas precisiones y de conformidad con el Estatuto de Valorización - **Acuerdo Municipal 061 de 2010 - Artículo 55**, en concordancia con **la Resolución 0674 de 2013 Artículo 14**, la

Administración Municipal a través de la Oficina de Valorización, solicita ante la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS en OFICIO 480 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2015, la INENAJENABILIDAD DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO SEÑALADOS EN EL ANEXO 1 DE LA RESOLUCION DISTRIBUIDORA, para que esta entidad atienda lo señalado en la Ley 1579 de 2012, Artículo 8, según el cual:

*“**Matrícula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:...

*02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, **valorizaciones**, liquidación del efecto de plusvalía.”*

Actuaciones administrativas desarrolladas en el proceso de irrigación y cobro de la contribución de valorización en nuestra ciudad, con el estricto cumplimiento de la norma que los rige; así mismo, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Estatuto de Valorización Municipal, inscrita esta medida administrativa en los predios que conforman la zona de influencia y una vez cancelado el valor total de la Contribución de Valorización, asignado en la Resolución 0674 de 2013, la Oficina de Valorización expide el LEVANTAMIENTO DE MEDIDA, de conformidad con el Acuerdo Municipal 061 de 2010 - Artículo 80, que señala:

*“**ARTÍCULO 80.** Con el objeto de que el Registrador de Instrumentos Públicos pueda registrar escritura pública, sobre inmuebles en los cuales se encuentra inscrita una Contribución de Valorización, la Autoridad Competente, solicitará de oficio al Registrador de Instrumentos Públicos la cancelación de la Inscripción de dicho gravamen, una vez haya pagado la totalidad de la contribución.”*

Esta Oficina atendiendo el proceso de mejoramiento continuo, está desarrollando estrategias que permitan, el levantamiento de esta medida administrativa en el menor tiempo posible, sin cargas para el contribuyente, a la fecha se han solicitado 581 levantamientos de medida individuales.

En la actualidad, la Oficina de Valorización adelanta los procesos administrativos para:

1. Desenglobes
2. Modificación de uso.
3. Modificación de áreas
4. Cambio de Estrato
5. Modificaciones derivadas de mutaciones prediales
6. Verificación de cumplimiento de Requisitos para eximir del pago a Estrato 1 y 2
7. Verificación de cumplimiento de Requisitos para exonerar del pago a Iglesias
8. Devolución de saldos a favor generados por pronto pago o modificaciones prediales.
9. Proceso de levantamiento de inenajenabilidad.
10. Facturación
11. Refinanciaciones
12. Levantamiento de Inenajenabilidad

En lo que corresponde al comportamiento de cartera recaudada, cartera pendiente por recaudar y refinanciaciones realizadas a la fecha, se encuentra:

CARTERA POR RECAUDAR A SEPTIEMBRE DE 2016

| ESTRATO | N° DE PREDIOS | TOTAL CARTERA |
|--------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 565 | \$442.861.379 |
| 2 | 5.520 | \$3.059.695.884 |
| 3 | 6.613 | \$7.281.984.872 |
| 4 | 6.077 | \$10.683.257.698 |
| 5 | 482 | \$1.255.196.032 |
| 6 | 729 | \$3.664.465.786 |
| | 4 | \$915.150 |
| TOTAL | 19.990 | \$ 26.388.376.801 |

CARTERA POR RECAUDAR A DICIEMBRE DE 2016

| ESTRATO | N° DE PREDIOS | TOTAL CARTERA |
|--------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 567 | \$424.757.548 |
| 2 | 5.365 | \$2.985.582.794 |
| 3 | 6.395 | \$7.047.835.74 |
| 4 | 5.009 | \$10.044.081.473 |
| 5 | 497 | \$1.230.381.421 |
| 6 | 729 | \$3.355.397.791 |
| | 4 | 861.117 |
| TOTAL | 18.564 | \$ 25.088.897.918 |

PAGOS EFECTUADOS A SEPTIEMBRE DE 2016

| ESTRATO | N° DE PREDIOS | TOTAL CARTERA |
|--------------|----------------|---------------------------|
| 1 | 242 | \$85.158.660 |
| 2 | 7.079 | \$5.326.201.875 |
| 3 | 41.979 | \$26.285.412.474 |
| 4 | 50.916 | \$41.936.117.326 |
| 5 | 7.606 | \$11.830.061.247 |
| 6 | 12.130 | \$25.360.155.308 |
| | 2 | \$470.628 |
| TOTAL | 119.954 | \$ 110.823.577.518 |

PAGOS EFECTUADOS A DICIEMBRE DE 2016

| ESTRATO | N° DE PREDIOS | TOTAL CARTERA |
|--------------|----------------|---------------------------|
| 1 | 247 | \$85.890.498 |
| 2 | 5.365 | \$5.409.175.434 |
| 3 | 6.395 | \$26.508.853.668 |
| 4 | 5.009 | \$42.308.838.563 |
| 5 | 497 | \$11.872.992.983 |
| 6 | 729 | \$25.473.912.423 |
| | 4 | \$1.634.867 |
| TOTAL | 121.275 | \$ 111.661.304.436 |

REFINANCIACIONES REALIZADAS

| FECHA | CANTIDAD |
|--------------------|-----------|
| SEPTIEMBRE DE 2016 | 26 |
| DICIEMBRE DE 2016 | 17 |
| TOTAL | 43 |

Cualquier información adicional, con gusto será suministrada.

Cordialmente,



CLARENA REYES ROMERO
Jefe Oficina de Valorización Municipal.