

**RESULTADOS DEL CABILDO ABIERTO REALIZADO EL JUEVES 24 DE JULIO DE  
2014 SOBRE EL TEMA DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN EN EL  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

**PONENCIA PRESENTADA POR EL SEÑOR RAMIRO VASQUEZ**

El estudio de pre factibilidad elaborado por la Universidad Industrial de Santander, presenta el siguiente cuadro de costos estimados de los proyectos a ser ejecutados por el sistema de la contribución por valorización.

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESÓN	\$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	\$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADA SECA	\$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	\$ 106.748.000.000,00
<b>COSTO TOTAL ( C )</b>	<b>\$ 260.632.499.446,00</b>
<b>(-) APORTES DEL MUNICIPIO</b>	<b>43.000.000.000,00</b>
<b>COSTO TOTAL ( C )</b>	<b>217.632.499.446,00</b>

Resaltando que este estimado no incluye los costos de administración y recaudo componentes de los costos del proyecto.

Se destaca que el costo de las obras asciende a la suma de doscientos sesenta mil seiscientos treinta y dos millones cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos (**\$ 260.632.499.446,00**).

Culminada la etapa de prefactibilidad, el Estudio de factibilidad, elaborado por la universidad Industrial de Santander, presenta, los siguientes valores de costos de obra, los cuales se encuentran debidamente confirmados por el comité de valorización y avalados por la junta de propietarios y poseedores.

PROYECTO	VALOR
INTERCAMBIADOR MESÓN DE LOS BUCAROS	64.281.932.130
INTERCAMBIADOR QUEBRADA SECA K 15	61.952.705.884
INTERCAMBIADOR NEOMUNDO	51.417.751.462
SOLUCIÓN VIAL CALLE 54, 55 Y 56	78.982.185.182
SUB TOTAL	256.634.574.656
ADMINISTRACIÓN	20.188.344.306
SUB TOTAL	276.822.918.963
APORTE DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	40.000.000.000
MONTO A IRRIGAR	236.822.918.963

Destacando que el costo de las obras asciende a la suma de doscientos cincuenta y seis mil seiscientos treinta y cuatro millones quinientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y seis pesos. (**\$ 256.634.574.656,00**).

El Acuerdo 075 de 2010, en su artículo quinto determina, que la base gravable, está constituida por el costo del respectivo Plan de Obras dentro de los límites del beneficio que ellas produzcan a los inmuebles que han de ser gravados y de la capacidad de pago de los propietarios y/o poseedores, entendiéndose por costo todas las inversiones que se requiera, adicionadas con un 20% para imprevistos, gastos de distribución y recaudo de las contribuciones, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 del Estatuto de Valorización de Bucaramanga”.

Respecto al tema de la Junta de propietarios y poseedores, en cumplimiento del Artículo 19 y 23 del Estatuto de Valorización y en especial cumplimiento y garantía de la participación de la comunidad y socialización, el Jefe de la Oficina de Valorización expide la Resolución No. 001 de Enero 19 de 2011, donde se reglamenta la convocatoria realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes, garantizando con ello la participación ciudadana en el proyecto.

La Convocatoria fue realizada en dos (2) avisos en VANGUARDIA LIBERAL Y EL FRENTE los días 23 y 26 de Enero del Año 2011, además de la publicación de la información en los boletines de prensa de la Alcaldía Municipal, en canales de televisión y emisoras radiales regionales, donde se invitaba a la ciudadanía a participar en el proceso de inscripción y elección de candidatos a la Junta de Representantes, jornada realizada el 26 de Febrero de 2011, con la participación de las diferentes entidades de control, las personas elegidas desde el pasado 10 de Marzo de 2011, tomaron posesión como REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS para la financiación por el sistema de valorización del proyecto general “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, (Art. 36 ibidem).

La socialización del proceso y de los proyectos se ha realizado así. 1. Por intermedio de los Representantes de propietarios, mediante la realización de varias reuniones en diferentes barrios de la ciudad, 2. Por medios de comunicación (se registro información en los medios de comunicación radial y escrita, además de las publicaciones en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga), 3. A través de Gremios (Lonja de Propiedad Raíz, Camara de Comercio, Sociedad de Ingenieros, Fenalco, Club Unión, Iglesias.), 4. A través de Líderes comunales, 5. En reuniones de socialización del Plan de Desarrollo, reuniones donde la administración Municipal presenta los alcances del procesos de valorización.

#### **PONENCIA 5. PRESENTADA POR SERGIO ANGULO PRADA**

#### **PONENCIA 6. PRESENTADA POR JOSE EDMUNDO SANABRIA**

La zona de influencia de los proyectos que conforman el “Plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretadas mediante acuerdo 075 de 2010, está compuesta así:

USOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
RESIDENCIAL	90.774	70,92%	70,92%
COMERCIAL	20.031	15,65%	86,57%
SERVICIOS	9.988	7,80%	94,37%
EDUCACION	75	0,06%	94,43%
FINANCIERO	143	0,11%	94,54%
INDUSTRIAL	1.207	0,94%	95,48%
RELIGIOSO	75	0,06%	95,54%
LOTE	1.597	1,25%	96,79%
INSTITUCIONAL	233	0,18%	96,97%
MIXTO	3878	3,03%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>128.001</b>	<b>100,00%</b>	

Franja donde se vienen desarrollando proyectos constructivos, especialmente en el sector residencial de la zona de influencia, desarrollo sobre el cual, en el proceso de distribución de las contribuciones se determinó, en consenso con la junta de propietarios, la utilización del factor de piso, para los proyectos con licencia de construcción, aprobada por las curadurías de la ciudad de Bucaramanga, que hubieren iniciado obra, generando la prioridad de realizar el trámite de desenglobe de predio matriz ya gravado, incorporando posteriormente los nuevos números prediales producto del desarrollo constructivo realizado en este inmueble y en lo posible antes del proceso de entrega de los inmuebles a sus nuevos propietarios, actividad que se desarrolla en las oficinas de valorización municipal.

El estudio de factibilidad elaborado por la Universidad Industrial de Santander, evidencia que las comunas 1, 2 y 14 no se encuentran ubicadas en la zona de influencia, no por su condición de estrato 1, 2, si no como resultado del análisis y aplicación de los tres métodos determinantes en la delimitación de la zona de influencia (método de accidentes naturales, el método del doble avalúo, y el método de la indiferencia en los costos de transporte, y el cálculo del mayor valor generado en la tierra o plusvalía), metodologías que pueden ser consultadas en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad en el numeral 3.2.9.5., publicado por recomendación de la Procuraduría General de la Nación

El Acuerdo 061 de 2010, en su artículo 11 Tratamiento especial, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones,

siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....”

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

#### **PONENCIA 7. PRESENTADA POR ALVARO DOMINGUEZ SANCHEZ**

El Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, Decretada mediante Acuerdo Municipal 075 de 2010, se ejecutará a través de la financiación de la contribución por valorización de los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del mismo.

El Artículo 1 del Acuerdo Municipal 061 de 2010, establece que “ la contribución de Valorización es un gravamen real sobre la propiedad inmueble, sujeta a registro, destinado a la construcción de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se beneficien con la ejecución de las obras.

Por plan o conjunto de obras, se entiende aquel que se integra con cualquier clase de obras que por su ubicación, conveniencia de ejecución y posibilidad de utilización complementa los tratamientos de desarrollo, rehabilitación o desarrollo definidos en el plan de desarrollo vigente.

El ingreso generado por la contribución de valorización se invertirá en la construcción de las mismas obras que la generan, incluyendo las obras complementarias”.

Como se aprecia de la lectura de este artículo primero, la contribución de valorización solo es aplicable y exigible a los propietarios de inmuebles y no a los propietarios de vehículos de la ciudad de Bucaramanga o de su área metropolitana.

En relación con los estratos 1 y 2, el estudio de factibilidad elaborado por la Universidad Industrial de Santander, se evidencia que las comunas 1, 2 y 14 no se encuentran ubicadas en la zona de influencia, no por su condición de estrato 1, 2, si no como resultado del análisis y aplicación de los tres métodos determinantes en la delimitación de la zona de influencia (método de accidentes naturales, el método del doble avalúo, y el método de la indiferencia en los costos de transporte, y el cálculo del mayor valor generado en la tierra o plusvalía), metodologías que pueden ser consultadas en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad en el numeral 3.2.9.5.6.1.2. del estudio, que fue publicado para conocimiento público por recomendación de la Procuraduría General de la Nación.

Ahora bien, el Acuerdo Municipal 061 de 2010, en su artículo 11, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá

otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

#### **PONENCIA 8. PRESENTADA POR ISMAEL OROZCO SANCHEZ**

#### **PONENCIA 9. PRESENTADA POR CARLOS ARTURO DULCEY ANGARITA**

#### **PONENCIA 10. PRESENTADA POR JAIRO RUIZ LUNA**

Los Acuerdos Municipales 061 de 2010 y 075 de 2010, por el cual se decreta la Ejecución del plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, son Acuerdos de carácter municipal, dada la competencia territorial.

Por Competencia territorial, no es posible que el municipio de Bucaramanga exija a municipios vecinos el cobro de la contribución por valorización por obras municipales contempladas en el Plan de Desarrollo.

#### **PONENCIA 12. PRESENTADA POR LUZ MARINA PORRAS**

Respecto al tema de la Junta de propietarios y poseedores, en cumplimiento del Artículo 19 y 23 del Estatuto de Valorización y en especial cumplimiento y garantía de la participación de la comunidad y socialización, el Jefe de la Oficina de Valorización expide la Resolución No. 001 de Enero 19 de 2011, donde se reglamenta la convocatoria realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes, garantizando con ello la participación ciudadana en el proyecto.

La Convocatoria fue realizada en dos (2) avisos en VANGUARDIA LIBERAL Y EL FRENTE los días 23 y 26 de Enero del Año 2011, además de la publicación de la información en los boletines de prensa de la Alcaldía Municipal, en canales de televisión y emisoras radiales regionales, donde se invitaba a la ciudadanía a participar en el proceso de inscripción y elección de candidatos a la Junta de Representantes, jornada realizada el 26 de Febrero de 2011, con la participación de las diferentes entidades de control, las personas elegidas desde el pasado 10 de Marzo de 2011, tomaron posesión como REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS para la financiación por el sistema de valorización del proyecto general “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, (Art. 36 ibídem).

La socialización del proceso y de los proyectos se ha realizado así. 1. Por intermedio de los Representantes de propietarios, mediante la realización de varias reuniones en diferentes barrios de la ciudad, 2. Por medios de comunicación (se registro información en los medios de comunicación radial y escrita, además de las publicaciones en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga), 3. A través de Gremios (Lonja de Propiedad Raíz, Camara de Comercio, Sociedad de Ingenieros, Fenalco, Club Unión, Iglesias.), 4. A través de Líderes comunales, 5. En reuniones de socialización del Plan de Desarrollo, reuniones donde la administración Municipal presenta los alcances del procesos de valorización.

### **PONENCIA 13. PRESENTADA POR CESAR AUGUSTO CACERES**

La socialización del proceso y de los proyectos se ha realizado así. 1. Por intermedio de los Representantes de propietarios, mediante la realización de varias reuniones en diferentes barrios de la ciudad, 2. Por medios de comunicación (se registro información en los medios de comunicación radial y escrita, además de las publicaciones en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga), 3. A través de Gremios (Lonja de Propiedad Raíz, Camara de Comercio, Sociedad de Ingenieros, Fenalco, Club Unión, Iglesias.), 4. A través de Líderes comunales, 5. En reuniones de socialización del Plan de Desarrollo, reuniones donde la administración Municipal presenta los alcances del procesos de valorización.

Los diseños de los proyectos contemplados en el acuerdo 075 de 2010, fueron realizados por la Universidad Industrial de Santander.

El Numeral 3.2.8 Capacidad de pago de la zona de influencia, del estudio de factibilidad, define entre otros elementos la capacidad de pago como el “ parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.

A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de influencia se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

**Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos**

### 3.2.8.1 Núcleos urbanos

#### 3.2.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos

Por tratarse de un proyecto en el sector urbano con un gran componente de predios de uso Residencial la capacidad de pago proviene de la fuente de ingresos, en el caso de la zona de influencia de Bucaramanga en este caso es el conjunto de hogares y personas que tienen un salario o reciben algún ingreso por alguna actividad económica, además de las personas inactivas como pensionados. Para los estudios de factibilidad se toman datos concernientes a ingresos y egresos de los hogares de la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) que es la encuesta que recolecta información sobre las condiciones de empleo de las personas, también toma información socioeconómica como: Trabajo, monto de ingresos, fuente de ingresos y gastos.

Por otro lado “el indicador teórico de capacidad de pago escogido como mas adecuado , fue el total del gasto recurrente del hogar, neto del gasto recurrente en alimentos, El gasto recurrente refiere a una pregunta de la encuesta de calidad de vida que obliga al encuestado a establecer un monto normal de gastos. Esto equivale a preguntar cual es el gasto permanente del hogar, el cual se supone tiende a comportarse de manera similar al ingreso permanente; Aunque el entrevistado no haga el ejercicio matemático de descontar su flujo de caja pronosticado, la estimación de los gastos recurrentes es análoga o por lo menos similar a la percepción de ingreso permanente que puede tener un consumidor para sus decisiones cotidianas de consumo. El indicador se consideró en términos per cápita y sirve para conformar distintos escenarios de estratificación ideal teórica y en cada uno de ellos calcular errores de inclusión y exclusión. Igualmente, al haber sido modelado frente a variables calculables con información de la encuesta socioeconómica, se logró obtener una estimación de capacidad de pago.

Para mayor información sobre el tema de la capacidad de pago, puede ser consultada en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad.

Respecto al tema de la Junta de propietarios y poseedores, en cumplimiento del Artículo 19 y 23 del Estatuto de Valorización y en especial cumplimiento y garantía de la participación de la comunidad y socialización, el Jefe de la Oficina de Valorización expide la Resolución No. 001 de Enero 19 de 2011, donde se reglamenta la convocatoria

realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes, garantizando con ello la participación ciudadana en el proyecto.

La Convocatoria fue realizada en dos (2) avisos en VANGUARDIA LIBERAL Y EL FRENTE los días 23 y 26 de Enero del Año 2011, además de la publicación de la información en los boletines de prensa de la Alcaldía Municipal, en canales de televisión y emisoras radiales regionales, donde se invitaba a la ciudadanía a participar en el proceso de inscripción y elección de candidatos a la Junta de Representantes, jornada realizada el 26 de Febrero de 2011, con la participación de las diferentes entidades de control, las personas elegidas desde el pasado 10 de Marzo de 2011, tomaron posesión como REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS para la financiación por el sistema de valorización del proyecto general “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, (Art. 36 íbidem).

Los predios ubicados dentro de la zona de influencia del proyecto clasificados por actividades desarrolladas en ellos, son:

USOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
RESIDENCIAL	90.774	70,92%	70,92%
COMERCIAL	20.031	15,65%	86,57%
SERVICIOS	9.988	7,80%	94,37%
EDUCACION	75	0,06%	94,43%
FINANCIERO	143	0,11%	94,54%
INDUSTRIAL	1.207	0,94%	95,48%
RELIGIOSO	75	0,06%	95,54%
LOTE	1.597	1,25%	96,79%
INSTITUCIONAL	233	0,18%	96,97%
MIXTO	3878	3,03%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>128.001</b>	<b>100,00%</b>	

En relación con los estratos 1 y 2, el estudio de factibilidad elaborado por la Universidad Industrial de Santander, se evidencia que las comunas 1, 2 y 14 no se encuentran ubicadas en la zona de influencia, no por su condición de estrato 1, 2, si no como resultado del análisis y aplicación de los tres métodos determinantes en la delimitación de la zona de influencia (método de accidentes naturales, el método del doble avalúo, y el método de la indiferencia en los costos de transporte, y el cálculo del mayor valor generado en la tierra o plusvalía), metodologías que pueden ser consultadas en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad



en el numeral 3.2.9.5.6.1.2. del estudio, que fue publicado para conocimiento público por recomendación de la Procuraduría General de la Nación.

En la zona de influencia del proyecto, se encuentran distribuidos en diferentes actividades económicas, ciento veintiocho mil un predio (128.001), en los cuales, se vienen desarrollando proyectos constructivos, básicamente en los sectores residenciales de la zona de influencia, para estos desarrollos en el proceso de distribución de las contribuciones se determinó, en consenso con la junta de propietarios, utilizar el factor de piso para los planes que contaran con licencia de construcción, aprobada por las curadurías de la ciudad de Bucaramanga.

Adicionalmente, y en el proceso de entrega de los inmuebles por parte de estos nuevos desarrollos, se hace necesario tramitar el proceso de desenglobe del predio matriz - el cual ya está gravado -, en los nuevos números prediales producto del desarrollo constructivo realizado en este inmueble, actividad que se desarrolla en las oficinas de valorización municipal, entre otras.

El plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretadas mediante Acuerdo Municipal 075 de 2010, se financiaran con recursos de la contribución de valorización y con un aporte inicial del municipio de Bucaramanga del cuarenta mil millones de pesos (\$40.000.000.000)

A la fecha se han presentado 5467 Derechos de petición, 3899 Recursos de Reposición, 150 Revocatorias directas, 123 Tutelas.

El proyecto Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad Decretado mediante Acuerdo 075 de 2010, contempla la financiación de tres intercambiadores viales y de una solución vial, los cuales deben ser ejecutados por la administración municipal.

La zona de influencia del proyecto Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad decretado mediante Acuerdo 075 de 2010, está conformada por ciento veintiocho mil un predios (128.001).

A la fecha han cancelado la contribución xxx. Número de predios

La Administración Municipal mediante Resolución 164 del 15 de mayo de 2014, estimulo a los propietarios a realizar el pronto pago de las contribuciones antes del 30 de agosto de la presente vigencia con un descuento del cincuenta por ciento.

#### **PONENCIA 14. PRESENTADA POR IRMA BARRERA DE GIORGI**

La irrigación y cobro de la Contribución de Valorización del Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad” tiene su fundamento en la Constitución Nacional Artículos 1, 2, 4, 6, 287 numeral 3, 300 numeral 4, 313, 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

El inciso 1 del art. 317 de la Constitución, establece que la Contribución de Valorización es un gravamen especial que recae sobre la propiedad inmueble y que puede ser exigido no sólo por los municipios, sino por la Nación o cualquier otro organismo público que realice una obra de beneficio social y que redunde en un incremento de la propiedad inmueble, disposición que constituye su origen y le permite constituirse como una de las principales fuentes de financiamiento de los municipios, condición ratificada en sentencia C- 155 de 2003 la Corte Constitucional, según la cual la valorización goza de las características de una contribución y que por lo tanto así debe ser entendido, porque no grava por vía general a todas las personas, sino un sector de la población que está representado por los propietarios o poseedores de inmuebles que se benefician, en mayor o menor grado, con la ejecución de una obra pública.

Por su naturaleza la contribución de Valorización tiene por principio una destinación especial; de ahí que se la considere una "imposición de finalidad", por cuanto es una renta que se establece y recauda para llenar un propósito específico, la destinación de los ingresos por valorización, no surge de la sola voluntad política de éste, sino de la naturaleza misma de la renta, que se constituye para lograr el retorno de la inversión realizada por el respectivo organismo público

Por su parte el artículo 338 de la CN contempla lo que en nuestro sistema tributario conocemos como el principio de legalidad, donde se dispone que no hay tributo sin un origen legal sin importar que clase de impuesto sea, de acuerdo con su carácter, nacional o local, como lo es la contribución por valorización.

El referido artículo, permite a las autoridades administrativas desempeñar un papel dinámico, en virtud de la naturaleza de la obra, sus características, el beneficio que genera, etc, por cuanto la contribución de valorización requiere la determinación de un sistema y método con la atención de las características de cada obra.

Lo más importante a la luz del principio de legalidad tiene que ver con la predeterminación de los criterios básicos para fijar el costo de la obra, calcular el beneficio que ella reporta, y establecer la distribución entre quienes resulten favorecidos patrimonialmente a raíz de la ejecución de la misma, para llegar a determinar el monto que debe ser asumido por cada beneficiario.

Es así como en el Acuerdo Municipal No. 075 de 2010, expedido por el CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en ejercicio de sus facultades constitucionales, determina los elementos del tributo (Art. 21, Estatuto de Valorización), iniciándose así la etapa denominada "FACTIBILIDAD" que culmina con la expedición de la Resolución Irrigadora, acto administrativo expedido por el Alcalde de Bucaramanga, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 46 del Estatuto de Valorización en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Es preciso señalar adicionalmente, que el Acuerdo Municipal No. 061 de 2010 ESTATUTO DE VALORIZACIÓN de BUCARAMANGA en su párrafo, establece que la contribución de valorización puede distribuirse y cobrarse antes, durante o después de ejecutada la obra, concordante con lo establecido en el Decreto 1394 de 1970, artículo 6º.

**PONENCIA 15. PRESENTADA POR NATALIA BUITRAGO SANTOS.**

Con relación a la socialización adelantada por parte de la junta de propietarios y la administración Municipal se realizaron reuniones en diferentes barrios de la Ciudad, sobre los alcances del procesos de valorización, se socializa el Plan de Desarrollo de la actual Administración donde se encuentran los proyectos a ejecutar por este sistema de valorización, igualmente, se realizaron encuentros con diferentes agremiación, inclusive con el honorable Concejo Municipal sobre alcances y avances del proceso, se registro información en los medios de comunicación radial y escrita, además de las publicaciones en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga.

El Numeral 3.2.8 Capacidad de pago de la zona de influencia, del estudio de factibilidad, define entre otros elementos la capacidad de pago como el “ ... parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.

A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de influencia se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

**Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos**

## 3.2.8.1 Núcleos urbanos

## 3.2.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos

Por tratarse de un proyecto en el sector urbano con un gran componente de predios de uso Residencial la capacidad de pago proviene de la fuente de ingresos, en el caso de la zona de influencia de Bucaramanga en este caso es el conjunto de hogares y personas que tienen un salario o reciben algún ingreso por alguna actividad económica, además de las personas inactivas como pensionados. Para los estudios de factibilidad se toman datos concernientes a ingresos y egresos de los hogares de la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) que es la encuesta que recolecta información sobre las condiciones de empleo de las personas, también toma información socioeconómica como: Trabajo, monto de ingresos, fuente de ingresos y gastos.

Por otro lado “el indicador teórico de capacidad de pago escogido como mas adecuado , fue el total del gasto recurrente del hogar, neto del gasto recurrente en alimentos, El gasto recurrente refiere a una pregunta de la encuesta de calidad de vida que obliga al encuestado a establecer un monto normal de gastos. Esto equivale a preguntar cual es el gasto permanente del hogar, el cual se supone tiende a comportarse de manera similar al ingreso permanente; Aunque el entrevistado no haga el ejercicio matemático de descontar su flujo de caja pronosticado, la estimación de los gastos recurrentes es análoga o por lo menos similar a la percepción de ingreso permanente que puede tener un consumidor para sus decisiones cotidianas de consumo. El indicador se consideró en términos per cápita y sirve para conformar distintos escenarios de estratificación ideal teórica y en cada uno de ellos calcular errores de inclusión y exclusión. Igualmente, al haber sido modelado frente a variables calculables con información de la encuesta socioeconómica, se logró obtener una estimación de capacidad de pago.”

Para una mayor profundización sobre el tema de la capacidad de pago, esta puede ser consultada en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad.

**PONENCIA 17. PRESENTADA POR MARIA CONSTANZA GUTIERREZ**

La resolución 0674 de 2013, expedida por el Señor Alcalde de Bucaramanga, está sustentada y soportada jurídicamente en el Acuerdo Municipal 061 de 2010 en su artículo 46, manifiesta que la distribución es “ el acto administrativo expedido por el Municipio, en el cual se determinan las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución en el evento de no haberse iniciado y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles o predios.

La expedición del Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra, siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores determinada en el Acto Administrativo Decretador. En este evento, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes la documentación

correspondiente de la obra a distribuir y esta deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

**PARAGRAFO.** La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 47. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DISTRIBUIDOR.** El Acto Administrativo Distribuidor, por medio del cual se asignan las contribuciones, contendrá: En la parte motiva que incluirá el procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio.

La parte resolutive contendrá, entre otras:

- a. Listado de las obras a ejecutar ó ejecutadas que conforman el proyecto.
- b. Descripción de la zona de influencia.
- c. El valor del presupuesto de distribución
- d. La programación y el plazo de construcción de las obras.
- e. Fecha de iniciación del recaudo.
- f. Plazo general de recaudo, interés de financiación, interés por mora y descuentos por pronto pago.
- g. Se indicara la procedencia del recurso de reposición contra la Resolución que fija las contribuciones, el término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo con la ley.

**PARÁGRAFO.** Anexo al Acto Administrativo se incluirán los cuadros y listados que contienen la asignación de las contribuciones de cada uno de los propietarios y poseedores que se encuentran en la zona de influencia del proyecto, discriminando entre otros: Nombres, identificación del propietario, dirección, matrícula inmobiliaria, número predial, área o frente del inmueble, factor o coeficiente del beneficio, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización, etc. Estos cuadros y listados son parte integrante del Acto Administrativo de distribución.”

#### **PONENCIA 18. PRESENTADA POR NICOLAS EMILIO DIAZ**

La resolución 0674 de 2013, expedida por el Señor Alcalde de Bucaramanga, está sustentada y soportada jurídicamente en el Acuerdo Municipal 061 de 2010 en su artículo 46, manifiesta que la distribución es “ el acto administrativo expedido por el Municipio, en el cual se determinan las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución en el evento de no haberse iniciado y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles o predios.

La expedición del Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra, siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores determinada en el Acto Administrativo Decretador. En este evento, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes la documentación correspondiente de la obra a distribuir y esta deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

**PARAGRAFO.** La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 47. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DISTRIBUIDOR.** El Acto Administrativo Distribuidor, por medio del cual se asignan las contribuciones, contendrá: En la parte motiva que incluirá el procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio.

La parte resolutive contendrá, entre otras:

- a. Listado de las obras a ejecutar ó ejecutadas que conforman el proyecto.
- b. Descripción de la zona de influencia.
- c. El valor del presupuesto de distribución
- d. La programación y el plazo de construcción de las obras.
- e. Fecha de iniciación del recaudo.
- f. Plazo general de recaudo, interés de financiación, interés por mora y descuentos por pronto pago.
- g. Se indicara la procedencia del recurso de reposición contra la Resolución que fija las contribuciones, el término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo con la ley.

**PARÁGRAFO.** Anexo al Acto Administrativo se incluirán los cuadros y listados que contienen la asignación de las contribuciones de cada uno de los propietarios y poseedores que se encuentran en la zona de influencia del proyecto, discriminando entre otros: Nombres, identificación del propietario, dirección, matrícula inmobiliaria, número predial, área o frente del inmueble, factor o coeficiente del beneficio, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización, etc. Estos cuadros y listados son parte integrante del Acto Administrativo de distribución.”

En cuanto hace relación con el beneficio, el estudio de factibilidad en en su numeral 3.2.9.2 La Plusvalía generada por el proyecto, de los cuales tomamos unos apartes de la forma como se calcula este, manifiesta. “

### **3.2.9.5 Calculo de la Plusvalía generada por el proyecto.**

#### **3.2.9.5.1 Antecedentes**

En Bucaramanga se ha utilizado el sistema de valorización desde la década del sesenta.

Buena parte de las obras viales de la meseta y también en la zona metropolitana, han sido financiadas por este sistema. Algunas de ellas con financiación total de recursos de valorización y otras, las efectuadas en los últimos cinco años, como un apalancamiento adicional de recursos. En la actualidad el Área Metropolitana viene cobrando la ampliación del Tercer Carril para las obras de METROLINEA, la transversal del bosque y obras complementarias y planea varias obras viales más de primera importancia. Igualmente el Municipio de Floridablanca tiene un programa similar.

#### **3.2.9.5.2 Metodología:**

De la simplicidad que inicialmente se utilizó para cobro, que en la práctica se limitaba a medir las distancias de la obra a los predios afectados y proporcionalmente por áreas, hoy las exigencias y conocimientos de economía urbana obligan a utilizar métodos más rigurosos y comprobables, que permitan legalmente demostrarle a los propietarios, a la comunidad y a los concejos municipales y a las juntas que aprueban estos cobros, la equidad de esta contribución.

Analizando cada uno de los métodos expuestos, para obtener el mayor valor adquirido por los predios por el mayor valor o plusvalía generada por el Plan Vial Bucaramanga Competitiva, el Grupo Asesor de Profesionales del Proyecto consideró conveniente emplear el método de doble avalúo simple.

Este sistema podemos resumirlo de manera básica, en seleccionar previamente unos predios muestra, número suficientemente representativo, a los cuales se les hace un AVALÚO COMERCIAL para establecer a la fecha, Agosto de 2013, su VALOR COMERCIAL.

Estos valores, que se toman sólo para el suelo urbano, sin incluir características de construcciones o formas particulares de cada uno, que denominamos para este estudio “lote tipo” de la zona, se les define su valor para poder elaborar los planos de zonas homogéneas que denominamos en este estudio “PLANO DE ISOPRECIOS ANTES DE LA OBRA”. Analizando el impacto que tiene el desarrollo o construcción de estas obras viales, se hacen unas hipótesis de diferentes criterios de beneficio para calificar en cada zona, el grado de beneficio o la valorización que le generará la obra. Con base en estas calificaciones se le da un puntaje de valorización para establecer la hipótesis del beneficio y se definen los “PLANOS DE ISOPRECIOS DESPUÉS DE LA OBRA” y la diferencia entre estas dos cifras será el “PLANO DE LA ISOVALORIZACIÓN”.

Este método, que ya ha sido utilizado en muchas obras anteriores y que se ha ido perfeccionando con informaciones más completas y verificables, que permitan un mayor nivel de precisión, nos permite establecer los valores de la tierra sin considerar el proyecto, descomponiendo los elementos que conforman su valor, para mediante un proceso de simulación de las mejoras urbanas que tienen los diferentes sectores, valorar el incremento de los precios de los predios o incremento por valorización.

De acuerdo con los diferentes métodos para el cálculo del beneficio, se define como el más claro y confiable el método del doble avalúo simple, en cada parte de las zonas beneficiadas. Para establecer los avalúos, aplicando la metodología de “comparación o de mercado” y utilizando los componentes del valor de la tierra como el valor intrínseco del suelo, con base en las zonas homogéneas geoeconómicas predominantes en los municipios; la productividad y/o densificación actual; su uso actual regular y no esporádico por temporada o moda de comercio local o nacional; la incidencia de la construcción del nuevo proyecto sobre la mejoría de acceso y la posible demanda de la compra de predios; se analizará el posible aumento de cada componente, en forma porcentual, referente a la incidencia particular que tenga el proyecto durante los cinco años posterior a la terminación de las obras...”

Para una mayor profundización sobre el tema del beneficio, esta puede ser consultada en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad.

En la siguiente tabla, la cual se encuentra en el estudio de factibilidad, se aprecia el beneficio total generado por los cuatro proyectos decretados en el acuerdo 075 de 2010

**Tabla 97. Plusvalía Total Proyectos**

<b>BENEFICIOS POR OBRA</b>	
<b>BENEFICIOS MESON DE LOS BUCAROS</b>	\$ 90.017.646.961
<b>BENEFICIOS NEOMUNDO</b>	\$ 101.367.079.604
<b>BENEFICIOS AV QUEBRADASECA</b>	\$ 108.026.964.720
<b>BENEFICIOS PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE – ORIENTE</b>	\$ 198.913.835.160
<b>BENEFICIO TOTAL</b>	\$ 498.325.526.445

Fuente: Cálculos Consultoría

Como a su vez se aprecia en la siguiente tabla, la cual se encuentra en el estudio de factibilidad, la capacidad de pago que tienen los propietarios y poseedores dentro de la zona de influencia.

**“ 3.2.8.13 Capacidad total de pago de la zona de Influencia.**

Teniendo en cuenta los usos de la zona de influencia, se muestra la capacidad de pago de cada uso al cabo de un año y de cinco años, además se muestra la totalidad de la capacidad de pago de la zona al cabo del mismo periodo.

Tabla 75. Capacidad zona de influencia

<b>USO CAPACIDAD</b>	<b>CAPACIDAD TOTAL</b>	<b>CAPACIDAD 5 ANOS</b>
RESIDENCIAL	33.082.700.631	165.413.503.155
SERVICIOS	10.861.011.710	54.305.058.551
INDUSTRIAL	3.111.732.169	15.558.660.847
COMERCIAL	29.971.098.644	149.855.493.218
FINANICERO	233.661.225	1.168.306.126
EDUCACION	62.124.538	310.622.689
LOTES	2.398.791.709	11.948.958.543
RELIGIOSO INSTITUCIONAL	167.460.533	837.302.665
<b>TOTAL</b>	<b>79.712.120.626</b>	<b>399.397.905.794</b>

Y se puede apreciar que el beneficio total y la capacidad de pago son superiores al monto definido para ser distribuido entre los propietarios y poseedores de predios de la zona de influencia del proyecto el cual asciende a la suma de:

MONTO A IRRIGAR	236.822.918.963
-----------------	-----------------

El estatuto de valorización, acuerdo municipal 061 de 2010, en su artículo 45, contenido de la factibilidad en su numeral 4, manifiesta:



**4. LÍMITES DEL PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN.** Para la distribución de una obra por la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa entre el Beneficio y el Presupuesto de la obra, así:

Si el Presupuesto de la obra es mayor que el monto de los potenciales beneficios, sólo se podrá distribuir hasta el valor de los mismos, siempre y cuando EL MUNICIPIO u otra persona pública o privada, financie los recursos necesarios para la ejecución de la obra, mediante compromisos reales.

Si los Beneficios son mayores que el presupuesto de la obra, sólo podrá distribuirse hasta el costo de la obra.

El representante Legal del Municipio o quien haga sus veces, previo concepto del Comité de Valorización, teniendo en cuenta el costo total de la obra, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad social, la distribución de una parte o porcentaje del costo de la obra, de conformidad con el artículo 6.”

Evaluación comparativa, que como se puede apreciar en los apartes del estudio de factibilidad tomados, son superiores su beneficio y capacidad de pago al monto a ser distribuido como costo de los proyectos a desarrollarse.

#### **PONENCIA 19. PRESENTADA POR LUZ AMPARO ECHEVERRIA ACUÑA**

##### **1. Cuando y mediante que documento, el concejo de Bucaramanga faculta al Alcalde para distribuir y asignar las contribuciones por valorización**

La resolución 0674 de 2013, expedida por el Señor Alcalde de Bucaramanga, está sustentada y soportada jurídicamente en el Acuerdo Municipal 061 de 2010 en su artículo 46, manifiesta que la distribución es “ el acto administrativo expedido por el Municipio, en el cual se determinan las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución en el evento de no haberse iniciado y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles o predios.

La expedición del Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra, siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores determinada en el Acto Administrativo Decretador. En este evento, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes la documentación correspondiente de la obra a distribuir y esta deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

**PARAGRAFO.** La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

**2. el decreto 075 ordeno que el municipio asumiera el valor correspondiente a la contribución de los estratos 1 y 2, los honorables concejales verificaron que esos dineros hayan ingresado a la contabilidad de valorización**

El Acuerdo municipal 075 de 2010, por medio de la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga, competitiva para el mejoramiento de la movilidad, contempla en su artículo décimo manifiesta “ El Municipio de Bucaramanga, asumirá las contribuciones que por valorización se generen con la ejecución de las obras decretadas en el presente Acuerdo, que correspondan exclusivamente a predios ubicados en los estratos 1 y 2 de la zona de citación, que sean habitadas por sus propietarios exclusivamente como vivienda familiar, de conformidad con el artículo 11 numeral 3 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010.

PARAGRAFO: Facúltese al Representante Legal del Municipio de Bucaramanga, para que de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010, autorice los tratamientos especiales que llegaren a otorgarse, teniendo en cuenta el presupuesto municipal y/o los aportes de otras entidades de carácter público o privado.”

Ahora bien y al tenor del estatuto de valorización acuerdo 061 de 2010, en su artículo 11 Tratamiento especial, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

**3. En ejercicio del principio de equidad tributaria e imparcialidad, se verifico que el alcalde efectuara a la base gravable del 236.500 millones, el descuento por 72. 500 millones correspondientes a la sobretasa a la gasolina**

Mediante acuerdo municipal 010 del 15 de mayo de 2014, en su artículo 1, se autorizó al alcalde de Bucaramanga, para comprometer la sobretasa a la gasolina hasta por la suma de setenta y dos mil quinientos millones de pesos (72.500.000.000) mda/cte, como fuente de financiación adicional en los proyectos construcción del intercambiador vial mesón de los búcaros, construcción del intercambiador vial carrera 15 con avenida quebrada seca y conexión vial oriente occidente, proyectos de importancia estratégica del municipio.

Este acuerdo, permitió la expedición de la resolución 0164 de 2014, por medio de la cual se concede un descuento del 50% por pronto pago de la contribución de valorización y se establecen otras disposiciones, en su artículo segundo, establece un descuento del cincuenta por ciento (50%) por pronto pago, de a contribución asignada al contribuyente, que cancele la totalidad hasta el último día hábil del mes de agosto de 2014.

#### 4. Teniendo en cuenta que la construcción de viviendas ha incrementado en la ciudad, se incluyeron las construcciones nuevas en el cobro por valorización

La zona de influencia de los proyectos que conforman el plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretadas mediante acuerdo 075 de 2010, tiene la siguiente composición de predios.

USOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
RESIDENCIAL	90.774	70,92%	70,92%
COMERCIAL	20.031	15,65%	86,57%
SERVICIOS	9.988	7,80%	94,37%
EDUCACION	75	0,06%	94,43%
FINANCIERO	143	0,11%	94,54%
INDUSTRIAL	1.207	0,94%	95,48%
RELIGIOSO	75	0,06%	95,54%
LOTE	1.597	1,25%	96,79%
INSTITUCIONAL	233	0,18%	96,97%
MIXTO	3878	3,03%	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>128.001</b>	<b>100,00%</b>	

En esta conformación predial, se vienen desarrollando proyectos constructivos, básicamente en los sectores residenciales de la zona de influencia, para estos desarrollos en el proceso de distribución de las contribuciones se determinó en consenso con la junta de propietarios, utilizar el factor de piso para los planes que contarán con licencia de construcción, aprobada por las curadurías de la ciudad de Bucaramanga.

Adicionalmente, y en el proceso de entrega de los inmuebles por parte de estos nuevos desarrollos, se hace necesario tramitar el proceso de desenglobe del predio matriz - el cual ya está gravado -, en los nuevos números prediales producto del desarrollo constructivo realizado en este inmueble, actividad que se desarrolla en las oficinas de valorización municipal, entre otras.

#### 5. la UDES esta incluida dentro de los predios afectados por la contribución por valorización

Si, los predios en los cuales se encuentra la Universitaria de Santander, se encuentra incluidos en la zona de influencia del proyecto.

#### 6. los proyectos viales están incluidos en el POT

Los proyectos viales se encuentran incluidos en el plan de desarrollo del Municipio de Bucaramanga, para la vigencia 2012-2015

### **7. Quienes son los concejales que aprobaron el acuerdo 075**

Para esta respuesta, la invitamos a realizar la consulta al honorable concejo de Bucaramanga, con el propósito de revisar en sus actas el nombre de los concejales que aprobaron la Decretación de las obras por el sistema de la contribución por valorización.

### **8. Existe fiducia que garantice la eficiencia en el manejo de los dineros recaudados por valorización**

La contribución por valorización, es una renta de destinación específica, por lo cual el municipio contablemente creará en su contabilidad, cuentas separadas para el manejo de los bienes, gastos, rentas, demás ingresos y egresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto u obra para el control tanto de los ingresos como de los egresos.

Tal y como lo establece el artículo 94 del acuerdo 061 de 2010, estatuto de valorización.

### **10. La exoneración de valorización es para los estratos 1 y 2, o para las comunas 1, 2, y 14**

En relación con los estratos 1 y 2, el estudio de factibilidad elaborado por la Universidad Industrial de Santander, se evidencia que las comunas 1, 2 y 14 no se encuentran ubicadas en la zona de influencia, no por su condición de estrato 1, 2, si no como resultado del análisis y aplicación de los tres métodos determinantes en la delimitación de la zona de influencia (método de accidentes naturales, el método del doble avalúo, y el método de la indiferencia en los costos de transporte, y el cálculo del mayor valor generado en la tierra o plusvalía), metodologías que pueden ser consultadas en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad en el numeral 3.2.9.5. del estudio, que fue publicado para conocimiento público por recomendación de la Procuraduría General de la Nación.

Ahora bien y al tenor del estatuto de valorización acuerdo 061 de 2010, en su artículo 11 Tratamiento especial, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

### **11. Los bienes fiscales deben pagar valorización**

Al tenor del estatuto de valorización, los únicos inmuebles no gravables con la contribución de valorización, son:

Los bienes de uso público definidos por el artículo 674 del Código Civil. Los edificios propiedad de la Iglesia Católica destinados al culto, las curias diocesanas, las casas episcopales, cúrales y los seminarios, de conformidad con el Concordato (Ley 20 de 1974).

Los edificios de propiedad de cualquier religión, destinados al culto, a sus fines administrativos e institutos dedicados exclusivamente a la formación de sus religiosos, siempre y cuando acrediten la inscripción en el registro público de entidades religiosas expedida por la autoridad competente, de conformidad con la Ley 133 de 1994 o aquellas que las sustituyan, modifiquen o complementen,

y Aquellos contemplados en otras leyes y tratados vigentes.”

Todos los demás inmuebles que ese encuentran dentro de la zona de influencia del proyecto cancelaran la contribución por valorización.

### **12. se realizó la publicación de las memorias técnicas descriptivas de las mega obras, para conocimiento de todos los contribuyentes.**

En cumplimiento del artículo 89 del estatuto de valorización, en cual refiere sobre las memorias técnicas explicativas, “ Tanto del estudio de pre factibilidad como del estudio de factibilidad del proyecto u obra se elaborará y conservará en el archivo, la Memoria Técnica Explicativa que constituyen los soportes técnicos y legales de cada uno de los actos administrativos.

La memoria técnica explicativa comprende entre otros, la descripción de la obra, los costos de la misma, el estudio de beneficio, el estudio socioeconómico, el estudio ambiental, el presupuesto de distribución, los parámetros de distribución y los aspectos financieros del cobro de la contribución.”

Estas pueden ser consultadas en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentran publicados los estudios de pre factibilidad y factibilidad.

### **PONENCIA 20. PRESENTADA POR LUIS FERNANDO RODRIGUEZ ROMAN**

No se encuentra pregunta o comentario alguna sobre el tema

### **PONENCIA 22. PRESENTADA POR RAMON OCHOA PARADA**

El Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretada mediante acuerdo municipal 075 de 2010, se ejecutará a través de la financiación de la contribución por valorización de los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del mismo.

Los acuerdos municipales 061 de 2010, estatuto de valorización municipal, y acuerdo 075 de 2010, por la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, son acuerdos de carácter municipal, y solo aplicables al territorio de esta municipalidad.

No es viable por competencia territorial, que el municipio de Bucaramanga, haga exigible en los municipios vecinos el cobro de la contribución por valorización por estas obras de carácter municipal

### **PONENCIA 25. DARIO PLATARUEDA VANEGAS**

El Acuerdo 075 de 2010, en ninguno de sus artículos fija un monto a ser distribuido, determina en su artículo quinto, la base gravable, la cual, en su artículo quinto manifiesta “ La base gravable está constituida por el costo del respectivo Plan de Obras dentro de los límites del beneficio que ellas produzcan a los inmuebles que han de ser gravados y de la capacidad de pago de los propietarios y/o poseedores, entendiéndose por costo todas las inversiones que se requiera, adicionadas con un 20% para imprevistos, gastos de distribución y recaudo de las contribuciones, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 del Estatuto de Valorización de Bucaramanga”.

La resolución 0674 de 2013, expedida por el Señor Alcalde de Bucaramanga, está sustentada y soportada jurídicamente en el Acuerdo Municipal 061 de 2010 en su artículo 46, manifiesta que la distribución es “ el acto administrativo expedido por el Municipio, en el cual se determinan las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución en el evento de no haberse iniciado y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles o predios.

La expedición del Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra, siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores determinada en el Acto Administrativo Decretador. En este evento, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes la documentación correspondiente de la obra a distribuir y esta deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

**PARAGRAFO.** La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.”

Mediante acuerdo municipal 010 del 15 de mayo de 2014, en su artículo 1, se autorizó al alcalde de Bucaramanga, para comprometer la sobretasa a la gasolina hasta por la suma de setenta y dos mil quinientos millones de pesos (72.500.000.000) mda/cte, como fuente de financiación adicional en los proyectos construcción del intercambiador vial mesón de

los búcaros, construcción del intercambiador vial carrera 15 con avenida quebrada seca y conexión vial oriente occidente, proyectos de importancia estratégica del municipio.

Este acuerdo, permitió la expedición de la resolución 0164 de 2014, por medio de la cual se concede un descuento del 50% por pronto pago de la contribución de valorización y se establecen otras disposiciones, en su artículo segundo, establece un descuento del cincuenta por ciento (50%) por pronto pago, de la contribución asignada al contribuyente, que cancele la totalidad hasta el último día hábil del mes de agosto de 2014.

### **PONENCIA 27. PRESENTADA POR EDUARDO URIBE SARMIENTO**

Los acuerdos municipales 061 de 2010, estatuto de valorización municipal, y acuerdo 075 de 2010, por la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, son acuerdos de carácter municipal, y solo aplicables al territorio de esta municipalidad.

No es viable por competencia territorial, que el municipio de Bucaramanga, haga exigible en los municipios vecinos el cobro de la contribución por valorización por estas obras de carácter municipal

El Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretada mediante acuerdo municipal 075 de 2010, se ejecutará a través de la financiación de la contribución por valorización de los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del mismo.

La contribución por valorización, como la define el artículo 1 del acuerdo municipal 061 de 2010, el cual reza: “ La contribución de Valorización es un gravamen real sobre la propiedad inmueble, sujeta a registro, destinado a la construcción de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de las obras.

Por plan o conjunto de obras, se entiende aquel que se integra con cualquier clase de obras que por su ubicación, conveniencia de ejecución y posibilidad de utilización complementa los tratamientos de desarrollo, rehabilitación o desarrollo definidos en el plan de desarrollo vigente.

El ingreso generado por la contribución de valorización se invertirá en la construcción de las mismas obras que la generan, incluyendo las obras complementarias”.

Como se aprecia de la lectura de este artículo primero, la contribución de valorización solo es aplicable y exigible a los propietarios de inmuebles y no a los propietarios de vehículos de la ciudad de Bucaramanga o de su área metropolitana.

### **PONENCIA 28. PRESENTADA POR HORACIO REY MENDOZA**

Los acuerdos municipales 061 de 2010, estatuto de Valorización y 075 de 2010, por el cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento

de la movilidad, plantea solo tratamientos especiales para los estratos 1 y 2, como se demuestra a continuación.

El Acuerdo municipal 075 de 2010, por medio de la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga, competitiva para el mejoramiento de la movilidad, contempla en su artículo décimo manifiesta “ El Municipio de Bucaramanga, asumirá las contribuciones que por valorización se generen con la ejecución de las obras decretadas en el presente Acuerdo, que correspondan exclusivamente a predio ubicados en los estratos 1 y 2 de la zona de citación, que sean habitadas por sus propietarios exclusivamente como vivienda familiar, de conformidad con el artículo 11 numeral 3 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010.

PARAGRAFO: Facúltese al Representante Legal del Municipio de Bucaramanga, para que de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010, autorice los tratamientos especiales que llegaren a otorgarse, teniendo en cuenta el presupuesto municipal y/o los aportes de otras entidades de carácter público o privado.”

Ahora bien y al tenor del estatuto de valorización acuerdo 061 de 2010, en su artículo 11 Tratamiento especial, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

### **PONENCIA 30. PRESENTADA POR JOSE WILLIAM VILLAREAL**

El Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, decretada mediante acuerdo municipal 075 de 2010, se ejecutará a través de la financiación de la contribución por valorización de los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del mismo.

Este plan, se financiaran con recursos de la contribución de valorización y con un aporte inicial del municipio de Bucaramanga del cuarenta mil millones de pesos (\$40.000.000.000)

Los acuerdos municipales 061 de 2010, estatuto de valorización municipal, y acuerdo 075 de 2010, por la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad, son acuerdos de carácter municipal, y solo aplicables al territorio de esta municipalidad.



No es viable jurídicamente, que el municipio de Bucaramanga, haga exigible en los municipios vecinos el cobro de la contribución por valorización por estas obras de carácter municipal

### **PONENCIA 31. PRESENTADA POR RIGOBERTO ABELLO SOTO**

No se encuentra pregunta o comentario alguno sobre el tema

### **PONENCIA 33. PRESENTADA POR ALVARO HERNANDEZ PEREZ**

En cuanto a la junta de propietarios y poseedores, en cumplimiento del Artículo 19 del referido Acuerdo Municipal -Etapas del proceso de aplicación del sistema de la contribución de Valorización, en especial cumplimiento y garantía de la participación de la comunidad y socialización y a lo consagrado en el Artículo 23 y siguientes del Estatuto de Valorización Municipal, el Jefe de la Oficina de Valorización expide la Resolución No. 001 de Enero 19 de 2011, donde se reglamenta la convocatoria realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes, garantizando con ello la participación ciudadana en el proyecto.

La Convocatoria fue realizada en dos (2) avisos en VANGUARDIA LIBERAL Y EL FRENTE los días 23 y 26 de Enero del Año 2011, además de la publicación de la información en los boletines de prensa de la Alcaldía Municipal, en canales de televisión y emisoras radiales regionales, donde entre otros aspectos se invitaba a la ciudadanía a participar en el proceso de inscripción y elección de candidatos a la Junta de Representantes.

La jornada electoral fue realizada el 26 de Febrero de 2011 con la participación de las diferentes entidades de control, y, sus elegidos desde el pasado 10 de Marzo de 2011, tomaron posesión como REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS para la financiación por el sistema de valorización del proyecto general "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", en cumplimiento de lo establecido en el Art. 36 del Acuerdo Municipal 061 de 2010, y del Decreto No. 0086 del 8 de Marzo de 2011, por el cual se delega en el Jefe de Oficina de Valorización "las diligencias de posesión de candidatos elegidos para integrar la Junta de Propietarios de Valorización".

En relación con la zona de citación y de influencia del proyecto, al tenor del acuerdo 061 de 2010, estatuto de valorización, en su artículo 20, en su parágrafo, reza " Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por una obra, plan o conjunto de obras de interés público de acuerdo con los estudios de pre factibilidad "

El acuerdo 075 de 2010, en su artículo cuarto, determina la zona de citación de las obras contempladas en el "Plan Vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento y la movilidad", los predios localizados dentro de los siguientes límites, y realiza una descripción de los mismos, en forma individual, es decir por cada uno de los proyectos y en su forma general.

Adicionalmente, el artículo octavo del acurdo 075 de 2010, ordena convocar en total a 13 propietarios o poseedores de los inmuebles ubicados en la zona general de citación del proyecto, que representaran cada una de las zonas establecidas en el artículo 4o del presente acuerdo con el siguiente numero.

QUEBRADASECA CON CARRERA 15: Sera representada por 3 propietarios o poseedores.

MESON DE LOS BUCAROS: Sera representada por 3 propietarios o poseedores.

NEOMUNDO: Sera representada por 3 propietarios o poseedores.

CALLE 56: Sera representada por 4 propietarios o poseedores, en razón a la extensión de la zona de citación y el valor de la obra.”

### **PONENCIA 36. PRESENTADA POR IGNACIO SANDOVAL OSMA**

El Numeral 3.2.8 Capacidad de pago de la zona de influencia, del estudio de factibilidad, define entre otros elementos la capacidad de pago como el “ ... parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.

A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de influencia se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

**Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos**

### 3.2.8.1 Núcleos urbanos

#### 3.2.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos

Por tratarse de un proyecto en el sector urbano con un gran componente de predios de uso Residencial la capacidad de pago proviene de la fuente de ingresos, en el caso de la zona de influencia de Bucaramanga en este caso es el conjunto de hogares y personas que tienen un salario o reciben algún ingreso por alguna actividad económica, además de las personas inactivas como pensionados. Para los estudios de factibilidad se toman datos concernientes a ingresos y egresos de los hogares de la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) que es la encuesta que recolecta información sobre las condiciones de empleo de las personas, también toma información socioeconómica como: Trabajo, monto de ingresos, fuente de ingresos y gastos.

Por otro lado “el indicador teórico de capacidad de pago escogido como más adecuado, fue el total del gasto recurrente del hogar, neto del gasto recurrente en alimentos, El gasto recurrente refiere a una pregunta de la encuesta de calidad de vida que obliga al encuestado a establecer un monto normal de gastos. Esto equivale a preguntar cual es el gasto permanente del hogar, el cual se supone tiende a comportarse de manera similar al ingreso permanente; Aunque el entrevistado no haga el ejercicio matemático de descontar su flujo de caja pronosticado, la estimación de los gastos recurrentes es análoga o por lo menos similar a la percepción de ingreso permanente que puede tener un consumidor para sus decisiones cotidianas de consumo. El indicador se consideró en términos per cápita y sirve para conformar distintos escenarios de estratificación ideal teórica y en cada uno de ellos calcular errores de inclusión y exclusión. Igualmente, al haber sido modelado frente a variables calculables con información de la encuesta socioeconómica, se logró obtener una estimación de capacidad de pago.” ...”

Para una mayor profundización sobre el tema de la capacidad de pago, esta puede ser consultada en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad.

### **PONENCIA 42. PRESENTADA POR CARLOS ARTURO SINUCO**

El proyecto de valorización viene de la administración anterior, y se continua en esta, y su sector el barrio mutis, se beneficia con las obras que se adelantaran y sus habitantes vienen pagando la contribución con el 50% de descuento

### **PONENCIA 43. PRESENTADA POR IGNACIO ARTURO VEGA GUTIERREZ**

Considera de gran importancia la ejecución de las obras a través de la contribución de valorización, la cual ha sido una herramienta financiera que ha permitido el desarrollo vial

de la ciudad, al financiar grandes corredores viales como la diagonal 15, la calle 56, el viaducto la flora, la calle 45 entre otros.

#### **PONENCIA 46. PRESENTADA POR LUCILA RINCON ANGARITA**

En cuanto a la ponencia presentada por la señora rincón, en nombre de una persona de la tercera edad, quien tiene una propiedad, reside sola, y se ayuda con el arriendo que cancela un inquilino, no tiene familiares, ni dinero para realizar la cancelación de la contribución.

Ante esta ponencia, la oficina de valorización invito una vez culminado el cabildo a la señora, para conocer más a fondo la situación de la señora María de Jesús Marín Pinto, y se concertó con ella, la realización de una visita al predio de su propiedad y evaluar las condiciones socioeconómicas y de uso del inmueble, para evaluar posibles consideraciones que le permitan disminuir el gravamen si fuere del caso.

#### **PONENCIA 48. PRESENTADA POR DIEGO JAVIER TORRES LIZCANO**

Al tenor del estatuto de valorización, los únicos inmuebles no gravables con la contribución de valorización, son:

Los bienes de uso público definidos por el artículo 674 del Código Civil, los edificios propiedad de la Iglesia Católica destinados al culto, las curias diocesanas, las casas episcopales, cúrales y los seminarios, de conformidad con el Concordato (Ley 20 de 1974).

Los edificios de propiedad de cualquier religión, destinados al culto, a sus fines administrativos e institutos dedicados exclusivamente a la formación de sus religiosos, siempre y cuando acrediten la inscripción en el registro público de entidades religiosas expedida por la autoridad competente, de conformidad con la Ley 133 de 1994 o aquellas que las sustituyan, modifiquen o complementen,

y Aquellos contemplados en otras leyes y tratados vigentes.”

Todos los demás inmuebles que se encuentran dentro de la zona de influencia del proyecto cancelaran la contribución por valorización.

#### **PONENCIA 55. PRESENTADA POR MARIA MARGARITA ALVAREZ**

El Numeral 3.2.8 Capacidad de pago de la zona de influencia, del estudio de factibilidad, define entre otros elementos la capacidad de pago como el “ ... parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.

A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de influencia se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

**Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos**

### 3.2.8.1 Núcleos urbanos

#### 3.2.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos

Por tratarse de un proyecto en el sector urbano con un gran componente de predios de uso Residencial la capacidad de pago proviene de la fuente de ingresos, en el caso de la zona de influencia de Bucaramanga en este caso es el conjunto de hogares y personas que tienen un salario o reciben algún ingreso por alguna actividad económica, además de las personas inactivas como pensionados. Para los estudios de factibilidad se toman datos concernientes a ingresos y egresos de los hogares de la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) que es la encuesta que recolecta información sobre las condiciones de empleo de las personas, también toma información socioeconómica como: Trabajo, monto de ingresos, fuente de ingresos y gastos.

Por otro lado “el indicador teórico de capacidad de pago escogido como mas adecuado , fue el total del gasto recurrente del hogar, neto del gasto recurrente en alimentos, El gasto recurrente refiere a una pregunta de la encuesta de calidad de vida que obliga al encuestado a establecer un monto normal de gastos. Esto equivale a preguntar cual es el gasto permanente del hogar, el cual se supone tiende a comportarse de manera similar al ingreso permanente; Aunque el entrevistado no haga el ejercicio matemático de descontar su flujo de caja pronosticado, la estimación de los gastos recurrentes es análoga o por lo menos similar a la percepción de ingreso permanente que puede tener un consumidor

para sus decisiones cotidianas de consumo. El indicador se consideró en términos per cápita y sirve para conformar distintos escenarios de estratificación ideal teórica y en cada uno de ellos calcular errores de inclusión y exclusión. Igualmente, al haber sido modelado frente a variables calculables con información de la encuesta socioeconómica, se logró obtener una estimación de capacidad de pago.” ...”

Para una mayor profundización sobre el tema de la capacidad de pago, esta puede ser consultada en la página [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co), donde se encuentra publicado el estudio de factibilidad.

#### **PONENCIA 56. PRESENTADA POR JOSE AGUILAR**

El Acuerdo Municipal 061 de 2010, Artículo 45, numeral 1, el censo de inmuebles propietarios y poseedores, constituye la recopilación y procesamiento de la información física, jurídica, económica y cartográfica de cada uno de los inmuebles, propietarios y poseedores ubicados en la zona de influencia, con la información existente en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se complementa con otras fuentes dependiendo de los requerimientos; en el numeral 8 ibídem, establece que el estudio socioeconómico comprende el análisis económico y social de la ciudad y de los habitantes y propietarios de la zona de influencia e incluye, entre otros aspectos: monografía del área de influencia, información demográfica de la población del área de influencia, descripción y cuantificación de los usos del suelo, cálculo de la capacidad de pago del sector, teniendo en cuenta ingresos y egresos, endeudamiento, capacidad de ahorro de los propietarios y poseedores del área de citación, clasificación de los propietarios de la zona de influencia, recomendaciones de las posibles cuotas de aporte y el plazo necesario para el recaudo de la contribución.

#### **PONENCIA 60. PRESENTADA POR GERARDO SERRANO NIÑO**

Con relación a la inquietud sobre el cobro del 1% de financiación, para los propietarios que se acojan al pago a plazos, el Acuerdo 061 de 2010, en su artículo 65, forma de pago, manifiesta “ El Comité de Valorización, establecerá el pago de la contribución hasta en 60 cuotas de amortización y de financiación, durante el periodo del recaudo.

En caso de realizar el pago de la contribución en una sola cuota y dentro del tiempo definido como pronto pago, se hará beneficiario de los incentivos”

#### **PONENCIA 62. PRESENTADA POR GERMAN RICAURTE COSSIO**

El Acuerdo municipal 075 de 2010, por medio de la cual se decreta la ejecución del plan vial Bucaramanga, competitiva para el mejoramiento de la movilidad, contempla en su artículo decimo manifiesta “ El Municipio de Bucaramanga, asumirá las contribuciones que por valorización se generen con la ejecución de las obras decretadas en el presente Acuerdo, que correspondan exclusivamente a predio ubicados en los estratos 1 y 2 de la

zona de citación, que sean habitadas por sus propietarios exclusivamente como vivienda familiar, de conformidad con el artículo 11 numeral 3 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010.

**PARAGRAFO:** Facúltese al Representante Legal del Municipio de Bucaramanga, para que de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo Municipal 061 del 16 de Diciembre de 2010, autorice los tratamientos especiales que llegaren a otorgarse, teniendo en cuenta el presupuesto municipal y/o los aportes de otras entidades de carácter público o privado.”

Ahora bien y al tenor del estatuto de valorización acuerdo 061 de 2010, en su artículo 11 Tratamiento especial, manifiesta para el caso concreto de los estratos 1 y 2 incluidos en la zona de influencia de las obras: “ Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de las siguientes condiciones, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado y contara con la aprobación del Concejo Municipal.....

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus Propietarios exclusivamente como vivienda familiar

...**PARÁGRAFO.** En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.”

Tratamiento que se le dará a los predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

#### **PONENCIA 67. PRESENTADA POR WILLIAM PORRAS CARILLO**

En cuanto a la junta de propietarios y poseedores, en cumplimiento del Artículo 19 del referido Acuerdo Municipal -Etapas del proceso de aplicación del sistema de la contribución de Valorización, en especial cumplimiento y garantía de la participación de la comunidad y socialización y a lo consagrado en el Artículo 23 y siguientes del Estatuto de Valorización Municipal, el Jefe de la Oficina de Valorización expide la Resolución No. 001 de Enero 19 de 2011, donde se reglamenta la convocatoria realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes, garantizando con ello la participación ciudadana en el proyecto.

La Convocatoria fue realizada en dos (2) avisos en VANGUARDIA LIBERAL Y EL FRENTE los días 23 y 26 de Enero del Año 2011, además de la publicación de la información en los boletines de prensa de la Alcaldía Municipal, en canales de televisión y emisoras radiales regionales, donde entre otros aspectos se invitaba a la ciudadanía a participar en el proceso de inscripción y elección de candidatos a la Junta de Representantes.

La jornada electoral fue realizada el 26 de Febrero de 2011 con la participación de las diferentes entidades de control, y, sus elegidos desde el pasado 10 de Marzo de 2011, tomaron posesión como REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS para la financiación por el sistema de valorización del proyecto general “Plan vial Bucaramanga Competitiva

para el mejoramiento de la movilidad”, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 36 del Acuerdo Municipal 061 de 2010, y del Decreto No. 0086 del 8 de Marzo de 2011, por el cual se delega en el Jefe de Oficina de Valorización “las diligencias de posesión de candidatos elegidos para integrar la Junta de Propietarios de Valorización”

El monto distribuible, en la resolución 0674, esta soportado en las siguientes cifras:

PROYECTO	VALOR
INTERCAMBIADOR MESON DE LOS BUCAROS	64.281.932.130
INTERCAMBIADOR QUEBRADA SECA K 15	61.952.705.884
INTERCAMBIADOR NEOMUNDO	51.417.751.462
SOLUCIÓN VIAL CALLE 54, 55 Y 56	78.982.185.182
SUB TOTAL	256.634.574.656
ADMINISTRACIÓN	20.188.344.306
SUB TOTAL	276.822.918.963
APORTE DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	40.000.000.000
MONTO A IRRIGAR	236.822.918.963

Cuyas fuentes de financiación como se puede apreciar se encuentran cuantificadas en dos, por un lado el aporte del municipio de Bucaramanga, del orden de los cuarenta mil millones de pesos (\$ 40.000.000.000.) y doscientos treinta y seis mil ochocientos veintidós millones novecientos diez y ocho mil novecientos sesenta y tres pesos ( \$ 236.822.918.963)

Mediante acuerdo municipal 010 del 15 de mayo de 2014, en su artículo 1, se autorizó al alcalde de Bucaramanga, para comprometer la sobretasa a la gasolina hasta por la suma de setenta y dos mil quinientos millones de pesos (72.500.000.000) mda/cte, como fuente de financiación adicional en los proyectos construcción del intercambiador vial mesón de los búcaros, construcción del intercambiador vial carrera 15 con avenida quebrada seca y conexión vial oriente occidente, proyectos de importancia estratégica del municipio.

Este acuerdo, permitió la expedición de la resolución 0164 de 2014, por medio de la cual se concede un descuento del 50% por pronto pago de la contribución de valorización y se establecen otras disposiciones, en su artículo segundo, establece un descuento del cincuenta por ciento (50%) por pronto pago, de a contribución asignada al contribuyente, que cancele la totalidad hasta el último día hábil del mes de agosto de 2014.

#### **PONENCIA 69. PRESENTADA POR EDGAR MAURICIO PEDRAZA RAMIREZ**

Propone la creación de la superintendencia municipal de contratación, obras civiles y valorización ( con plusvalía) por parte del concejo Municipal de Bucaramanga, como rama legislativa del gobierno del municipio.

#### **PONENCIA 70. PRESENTADA POR TIBERIO VILLAREAL RAMOS**



Considera que se han violado normas del código penal, por parte de funcionarios indeterminados de la administración municipal, la Administración Municipal no se pronuncia al respecto por cuanto no corresponde a su competencia determinar la viabilidad de lo afirmado por el Ponente - denunciante.

#### **PONENCIA 71. PRESENTADA POR ELBERT JULIAN VILLARREAL FRANCO**

Las obras son necesarias para el desarrollo de Bucaramanga, se propone bajar los costos de las obras, y mirar la posibilidad de bajar los gravámenes de los contratos.

Un gran porcentaje del contrato es para el pago de las estampillas y otras cosas, que a la hora de disminuirlos, bajarían el monto a ser irrigado.

#### **PONENCIA 79. PRESENTADA POR JOSE ANGEL AMADOR SIERRA**

En cuanto a la fecha impuesta para el pago con descuento es inequitativa

Al respecto, la Resolución 0168 de 2014, por medio de la cual se concede un descuento del 50% por pronto pago de la contribución de valorización y se establecen otras disposiciones, en su artículo segundo, establece un descuento del cincuenta por ciento (50%), por pronto pago, de la contribución asignada al contribuyente, que cancel la totalidad hasta el último día hábil del mes de agosto de 2014.

A la fecha, 33.488 propietarios inmuebles, han realizado la cancelación de la contribución asignada mediante resolución 0674 de 2013, acogiéndose al descuento del cincuenta por ciento (50%), otorgado mediante resolución 0168 de 2014

La comisión Accidental deja constancia que las respuestas a los interrogantes presentados por los intervinientes en el cabildo Abierto, fueron consultadas y generadas por la oficina de Valorización y Secretaria de Hacienda del Municipio.

En constancia se firma por los H. Concejales, integrantes de la comisión accidental.

**JHON JAIRO CLARO AREVALO**

**CRISTHIAN NIÑO RUIZ**

**SANDRA LUCIA PACHON MONCADA**

**JAIME ANDRES BELTRAN MARTINEZ**