

## EXPOSICION DE MOTIVOS ESTATUTO VALORIZACION

La Contribución de valorización constituye en Colombia un avanzado y eficaz sistema financiero de derecho público para la construcción de obras de infraestructuras urbanas y rurales que, además de ser de interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, con incremento de valor a la propiedad inmobiliaria.

La ley 25 de 1921, establece el impuesto directo de valorización, consistente en una contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local, como limpia y canalización de ríos, construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos, pantanos y tierras anegadizas, regadíos y otras análogas, contribución destinada exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras.

La tasación de este impuesto se hará sobre catastros especiales de las propiedades que han de beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficio que reporten de las susodichas obras y al presupuesto y costo de éstas.

En el año de 1936, se aprueba la Ley 89, la cual establece que las facultades conferidas al municipio de Bogotá, rigen para los municipios cuyo presupuesto anual no sea inferior de un millón de pesos; adicionalmente extiende a los demás municipios que sean capitales de departamento cuyo presupuesto anual no sea inferior a trescientos mil pesos.

Este marco normativo faculto a los municipios que se encuentran en este rango de presupuesto a establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto o contribución de valorización.

A partir de la ley 113 de 1937, la cual amplía la aplicación el radio de aplicación de la contribución definida en el artículo 3 de la ley 25 de 1921, a la aplicación de la contribución para la financiación de pavimentaciones de calles, ya sea que la obra la realice el Municipio con fondos propios o con auxilios de la Nación o del Departamento.

Es importante resaltar tres aspectos normativos; reafirmo el carácter urbano de la contribución, al aplicarla a la pavimentación de calles; se refirió de manera expresa al mayor valor como base para el cobro de la contribución; e introdujo la posibilidad de que los municipios podían cobrar la contribución de valorización por la pavimentación de calles, aunque la obra se ejecutara con auxilios nacionales o departamentales, abriéndole así camino al cobro en favor de los municipios aun por obras ejecutadas por otras entidades.

El decreto legislativo 1604 de 1966, define en su artículo primero que el impuesto de valorización, establecido por el artículo 3° de la Ley 25 de 1921 como una "contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local", se hace extensivo a todas las obras de interés público que ejecuten la Nación, los Departamentos, el Distrito Especial de Bogotá, los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público y que beneficien a la propiedad inmueble, y en adelante se denominará exclusivamente contribución de valorización.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la respectiva entidad nacional, departamental o municipal que ejecuten las obras, y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

Para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación de las contribuciones.

El Consejo Nacional 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 los contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad, que sólo se distribuyan contribuciones por una parte o porcentaje del costo de la obra.

La contribución de valorización constituye gravamen real sobre la propiedad inmueble. En consecuencia, una vez liquidada, deberá ser inscrita en el libro que para tal efecto abrirán los Registradores de Instrumentos Públicos y Privados, el cual se denominará "Libro de Anotación de Contribuciones de Valorización". La entidad pública que distribuye una contribución de valorización procederá a comunicarla al Registrador o a los Registradores de Instrumentos Públicos de los lugares de ubicación de los inmuebles gravados, identificados éstos con los datos que consten en el proceso administrativo de liquidación.

Solo a partir del decreto legislativo 1604 de 1966, la nación y los departamentos entraron en firme a aplicar la contribución de valorización por toda clase de obras de interés público que benefician a la propiedad raíz, después de algunos antecedentes de muy poca significación.

El municipio de Bucaramanga, no fue ajeno a este desarrollo jurídico de la contribución por valorización y es así como en la década de los años 70's se creó la oficina de Valorización Municipal como dependencia de la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la estructura administrativa del ente Municipal.

A partir de la implementación de la contribución por Valorización en el Municipio de Bucaramanga, se iniciaron la ejecución de obras muy puntuales para solucionar necesidades en algunos sectores o barrios de la Ciudad.

En el año de 1974, se creó el Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, como entidad descentralizada del orden municipal, con independencia administrativa y financiera que le permitiría operar con la suficiente autonomía e independencia para la ejecución de proyectos viales.

En esta etapa de operación del Departamento Administrativo de Valorización, se desarrollaron por el sistema de la contribución los siguientes proyectos.

- Ampliación de la Avenida la Rosita, entre las carreras 36 a la Carrera 15, en doble calzada con separador central, la cual fue ejecutada en el año de 1990
- Ampliación a dos calzadas de la Diagonal 15, obra desarrollada en el año de 1992.
- Se ejecutó el Anillo Vial Central, la cual comprendía la rectificación de la Avenida Quebrada Seca, la Ampliación de la carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45 y la Ampliación de la calle 45 entre las carreras 9 y 16. Proyecto ejecutado en el año 1992
- Ampliación de la Carrera 15 al Norte, en doble calzada con separador, ejecutada en el año de 1993.
- El Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, fue agente recaudador de la obra desarrollada por el Área Metropolitana de Bucaramanga, denominada Plan vial Fase I, Transversal central Metropolitana, la cual incluyo la ampliación de la carrera 17, Calle 61, Ciudadela, El Bueno, Provenza, obra desarrollada en el año de 1987

En el año de 1993 se realiza una reestructuración del Departamento Administrativo de Valorización Municipal, como a su vez a través del acuerdo 066 del 17 de Noviembre de 1992, se adopta el estatuto de la contribución de Valorización, y actualiza la normatividad municipal a los parámetros establecidos en la constitución nacional. Este acuerdo llena todos los vacíos jurídicos que habían quedado con ocasión de la redacción de la nueva carta y reemplaza, plenamente el acuerdo 049 de 1978, y el decreto 029 de 1980, los cuales ya habían cumplido su misión.

Mediante decreto 925 del 30 de diciembre de 1992, se estableció la nueva planta de personal de la entidad y que condensa las obligaciones correspondientes tanto a los miembros de la junta directiva como las de cada uno de los funcionarios.

A partir de este año, el departamento de Valorización Municipal de Bucaramanga, desarrollo sus actividades en función de obras de carácter metropolitano, como:

- Plan Vial Metropolitano Fase II el cual comprendía la construcción del viaducto la Flora y la Transversal Oriental desde el puente la Flora hasta el barrio Bucarica en el Municipio de Floridablanca, proyecto ejecutado en el año de 1996.
- A su vez se realizó la ampliación a dos calzadas con separador central de la Calle 45, entre Quinta Estrella y Chimita, Ampliación Palenque – centro abastos, la cual fue ejecutada en el año de 1998.

El Departamento Administrativo de Valorización Municipal, entra en crisis financiera a finales de los años 90's, producto de la no ejecución de proyectos viales en el Municipio de Bucaramanga, lo cual al ser entidad con autonomía presupuestal y administrativa, característica que le obligada a generar sus recursos a través de la ejecución de proyectos por el sistema, o a ser recaudador de otras entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga.

Esta falta utilización por parte de las administraciones de la contribución por Valorización como herramienta de financiamiento de obras de interés público, llevo a la liquidación del departamento Administrativo como entidad descentralizada y realizarse una transformación a Secretaria de Valorización y Plusvalía la cual iniciaba su operación a partir del año 1998.

La inactividad de esta herramienta financiera, y los problemas económicos que generaron la Reestructuración Administrativa en el año 2000, lleva a la Administración Municipal a tomar la decisión de acabar con la secretaria de Valorización y Plusvalía y con ello terminar la existencia de la contribución como elemento apalancador de nuevos proyectos de interés público en nuestra ciudad.

Actualmente, en la estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, no se contempla la ejecución de este proceso, razón por la cual tampoco se cuenta con un estatuto que rijan su aplicación, lo cual hace necesario la realización de actos administrativos que den vida jurídica e implementen la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga como herramienta financiera para la ejecución de proyectos de interés y beneficio público.

Se presenta una propuesta de estatuto en la cual se contempla en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

Cordialmente,

**FERNANDO VARGAS MENDOZA**

**Alcalde**

**Proyecto:** Dra. CLARENA REYES ROMERO-Contratista UIS  
Dr. EFRAIN SANMIGUEL ACEVEDO-Asesor  
Dr. JOSE AUGUSTIN QUINTERO CHAPARRO-Contratista UIS

**Revisó:** Arq. ALVARO RAMIREZ HERRERA-Secretario de Infraestructura  
Ing. WILSON MOTTA-Profesional Universitario  
Dra. LUCY ALEXANDRA GUERRERO RODRIGUEZ-Secretaria de Hacienda Municipal  
Dr. ALBERTO MARAVEL SERRANO-Profesional Especializado Secretaria de Hacienda Municipal  
Dra. LINA MARIA MANRIQUE-Profesional Universitario Secretaria de Hacienda Municipal  
Dra. MYRIAM ELIZABETH RIQUELME PASSOW-Jefe Oficina Asesora Jurídica.  
Ing. RODRIGO FERNANDEZ FERNANDEZ-Jefe Oficina Asesora de Planeación

## PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL No.

( )

“Por medio del cual se expide el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Bucaramanga, y se dictan otras disposiciones.

### EL CONCEJO DE BUCARAMANGA

En uso de sus atribuciones y en especial de las conferidas por los artículos 313 y 338 de la Constitución Política y el artículo 32 de la Ley 136 de 1994,

#### ACUERDA:

#### TITULO I.

#### NATURALEZA JURÍDICA, PRINCIPIOS Y ELEMENTOS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.

**ARTICULO 1. DEFINICION.** 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

**ARTICULO 2. PRINCIPIOS.** Para la interpretación y aplicación del presente estatuto se tendrán en cuenta los siguientes principios:

**ECONOMÍA.** Se tendrá en cuenta que las normas de procedimiento se utilicen para agilizar las decisiones, que esos se adelanten en el menor tiempo y con la menor cantidad de gastos de quienes intervienen en ellos, que no se exijan más documentos y copias que los estrictamente necesarios, y siempre y cuando la norma lo ordene en forma expresa.

**CELERIDAD.** Las autoridades tendrán el impulso oficioso de los procedimientos, suprimiendo trámites innecesarios, utilizando formularios para actuaciones en serie cuando por su naturaleza sea posible y sin que ello releve a las autoridades de la obligación de considerar todos los argumentos y pruebas de los interesados.

El retardo injustificado es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

**EFICACIA.** Se tendrá en cuenta que los procedimientos deben lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias.

**IMPARCIALIDAD.** Las autoridades deberán actuar teniendo en cuenta que la finalidad de los procedimientos consiste en asegurar y garantizar los derechos de todas las personas sin ningún género de discriminación; por consiguiente, deberán darles igualdad de tratamiento, respetando el orden en que actúen ante ellos.

**PUBLICIDAD.** Las autoridades darán a conocer sus decisiones mediante las comunicaciones, notificaciones o publicaciones que ordenan este estatuto y la ley.

**CONTRADICCIÓN.** Los interesados tendrán oportunidad de conocer y de controvertir las decisiones por los medios legales.

**EFICIENCIA.** Atiende fundamentalmente a los objetivos de interés general que busca la tributación y que consiste en concebir el sistema normativo pertinente en medio idóneo para que los tributos cumplan su cometido esencial con los menores esfuerzos y los mayores rendimientos.

**EQUIDAD TRIBUTARIA.** Es un criterio con base en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados.

**PROGRESIVIDAD.** Permite otorgar a las personas un tratamiento diferencial en relación con los contribuyentes con mayores beneficios, de manera que progresivamente terminan aportando más ingresos.

**PARTICIPACIÓN.** Este principio permite la vinculación de los propietarios o poseedores de la zona de influencia, para intervenir en todos los aspectos de una obra, plan o conjunto de obras de interés público, principalmente en la formación del presupuesto, en la distribución de la contribución y en la vigilancia de la inversión de los fondos.

**ARTICULO 3. HECHO GENERADOR.** El hecho generador es la de una obra, plan o conjunto de obras de interés público, que reporten un beneficio a la propiedad inmueble.

**ARTICULO 4. SUJETO ACTIVO.** Es sujeto activo de la contribución de valorización, el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

**ARTICULO 5. SUJETO PASIVO.** Los sujetos pasivos de la contribución de valorización son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos, sucesiones ilíquidas, y en general todos los propietarios(as) o poseedores(as) de inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de la obra declarada de interés público, a financiar por la contribución de valorización, que reciban o recibirán un beneficio como consecuencia de la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público.

**ARTICULO 6. BASE GRAVABLE.** La base gravable está constituida por el costo de la respectiva obra dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados,

entendiéndose por costo todas las inversiones que una obra, plan o conjunto de obras de interés públicorequiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un veinte por ciento (20%) más, destinado a gastos de distribución, recaudo de las contribuciones y demás gastos de funcionamiento administrativo de la Oficina de Valorización Municipal.

El Municipio, teniendo en cuenta el costo total de una obra, plan o conjunto de obras de interés público, 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, que sólo se distribuyan contribuciones por una parte o por porcentajes del costo de la obra.

Entiéndase por costo de la obra o proyecto, todas las inversiones que esta requiera, tales como el valor total de las obras civiles, obras por servicios públicos, ornato, amoblamiento, adquisición de bienes inmuebles, indemnizaciones, estudios, diseños, interventoría, costos ambientales, gastos jurídicos, gastos financieros, promoción, gerencia de la obra y gastos de administración cuando haya lugar.

**PARAGRAFO.** Cuando las contribuciones fueren distribuidas después de ejecutada la obra, la base gravable será el costo total o parcial de la obra y no se recargara con el porcentaje para imprevistos.

## **TITULO II EL BENEFICIO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**

### **CAPITULO I DEL BENEFICIO**

**ARTÍCULO 7. DEFINICIÓN.** Se denomina Beneficio el mayor valor económico que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles por la ejecución de una obra o conjunto de obras de Interés público.

**ARTICULO 8. METODOS PARA CALCULAR EL BENEFICIO.** El cálculo del beneficio se realizará por medio de las siguientes metodologías:

Doble avalúo comercial para toda la zona. Consiste en avaluar, para la misma fecha, cada uno de los inmuebles incluidos en la zona de estudio o zona de citación, sin obra (situación actual) y con la obra, como si ésta ya estuviera construida y en funcionamiento.

Doble avalúo comercial por franjas. Consiste en demarcar zonas paralelas alrededor de los polos de desarrollo identificados a diferentes distancias y proceder a avaluar, para la misma fecha, algunos puntos característicos situados al interior de cada franja, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera construida y en funcionamiento, definiendo la diferencia de valor para cada franja.

Por analogía o comparación con obras similares. Consiste en seleccionar una obra o proyecto ya ejecutado y en pleno funcionamiento, con características similares de la obra que se va a ejecutar, para aplicar los resultados de la obra ejecutada en la obra a ejecutar.

Por analogía o comparación con zonas con características similares. Consiste en seleccionar una zona o área, con características similares a la que se estima generará la obra que se va a ejecutar, para trasladar el comportamiento de los valores de la tierra a los sectores donde se ejecuta o se ejecutará la obra.

Doble avalúo por muestreo. Consiste en avaluar en un mismo periodo o fecha, la tierra, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera ésta construida y en funcionamiento, considerando situaciones homogéneas y/o análogas con los predios y/o inmuebles similares. La metodología para seleccionar el número de puntos a valuar de la zona de estudio, se realiza por un sistema de muestreo, determinando el nivel de confiabilidad y el grado de error esperados.

Para obtener mayor exactitud en el cálculo del beneficio que reciben los inmuebles, se podrán combinar las metodologías anteriores.

## **CAPITULO II INDIVIDUALIZACIÓN DEL BENEFICIO**

**ARTÍCULO 9. FACTORIZACIÓN.** Es el proceso mediante el cual se determina el beneficio individual asimilado por cada inmueble incluido en la zona de influencia, teniendo en cuenta sus características físicas, técnicas, jurídicas y normativas.

La selección, ponderación y aplicación de los distintos factores se ajustarán a las características de los inmuebles de la zona de influencia, previo estudio que así lo determine, tales como el área, la topografía, aprovechamientos, uso, distancia al foco de valorización, afectaciones, servidumbres, etc..

**PARÁGRAFO.** El beneficio total de una obra o proyecto será la sumatoria de los beneficios individuales de los predios dentro de la zona de influencia.

## **TITULO III INMUEBLES NO GRAVABLES Y TRATAMIENTOS ESPECIALES**

**ARTÍCULO 10. INMUEBLES NO GRAVABLES.** Los 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.

Parágrafo: Si con posterioridad a la distribución del gravamen y dentro del plazo general otorgado para el pago de la contribución, esos bienes cambiaran de uso, previa su afectación por la autoridad competente, se le liquidará la correspondiente contribución, actualizándola de acuerdo con la tasa de financiación o Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), establecida en cada Acto Administrativo Distribuidor

**ARTÍCULO 11. TRATAMIENTO ESPECIAL.** 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 los siguientes requisitos, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado:

1. Los inmuebles rurales de propietarios o poseedores campesinos de la zona de influencia, que vivan en ellos y que estén catalogados como U.A.F. (Unidades Agrícolas Familiares), acorde con lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 160 de 1994.
2. Los inmuebles destinados en más de un 50% a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte y las sedes de acción comunal, en concordancia con el servicio que presten a la comunidad, solo cuando su propietario o poseedor ejerza una de estas actividades, sea una entidad sin ánimo de lucro autorizada y reconocida por las autoridades competentes.
3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus propietarios exclusivamente como vivienda familiar.
4. Los inmuebles declarados de interés patrimonial en los niveles municipal, Departamental y Nacional.
5. Los predios o inmuebles que deban ser evacuados de manera permanente por sus propietarios o poseedores como consecuencia de un desastre, por decisión de autoridad competente.

Cuando sea el municipio quién aporte los recursos objeto del tratamiento especial, éste los incluirá en el presupuesto municipal de la vigencia respectiva.

Cuando se trate de otra entidad pública o privada quien los aporte, se requerirá del contrato entre dicha entidad, el Municipio de Bucaramanga, en donde se expresen las obligaciones respectivas.

**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.

#### **TITULO IV COMITÉ DE VALORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 12. CONFORMACIÓN.** Confórmese el Comité de Valorización del Municipio de Bucaramanga, el cual estará integrado por:

- Alcalde o su delegado.
- Jefe Oficina Asesora de Planeación o quien haga sus veces.
- Jefe Oficina Asesora Jurídica o quien haga sus veces.
- Secretario de Infraestructura.
- Secretario de Hacienda.
- Jefe de la Oficina de Valorización Municipal

**ARTÍCULO 13. FUNCIONES DEL COMITÉ DE VALORIZACIÓN.** Las funciones del Comité de Valorización son las siguientes:

Expedir su propio reglamento de funcionamiento y aprobar las actas de las sesiones.

Establecer los parámetros y criterios para otorgar los tratamientos especiales definidos en el artículo 11.

Definir la distribución del déficit, o la inversión del superávit de un proyecto determinado.

Aprobar la demarcación de las zonas de citación y zonas de influencia de cada proyecto, o de cada sector del proyecto.

Revisar y aprobar el cuadro de valores, cuyo monto ha de distribuirse por el proyecto que se ejecuta por el sistema de valorización.

Establecer los parámetros y criterios a tener en cuenta en la proyección de los recursos de reposición que legalmente interpongan los contribuyentes del gravamen.

Declarar la vacancia del cargo de representante de los propietarios y designar a quien corresponda de acuerdo a las normas establecidas para estos casos.

Evaluar y seleccionar los proyectos que se encuentren incluidos dentro de los planes de desarrollo e inversión para ser ejecutados por el sistema de la contribución por valorización.

Definir la política general, teniendo en cuenta los planes y programas trazados para la construcción de obras de interés público, por el sistema de la contribución de valorización.

En general, el comité de Valorización, es competente para tomar todas las medidas que tiendan al cumplimiento de los objetivos de la oficina valorización.

La distribución del superávit de un proyecto ejecutado por la contribución de valorización, deberá ser concertada con la comunidad a través de la Junta de representantes de los propietarios de la obra beneficiaria y estos recursos solo podrán invertirse en la misma zona de influencia del proyecto de conformidad con los estudios elaborados previamente por el Comité de Valorización.

Las demás contenidas dentro de este estatuto, en lo relacionado con la contribución de valorización.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Presidirá el Comité de Valorización, el Alcalde o su delegado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El Asesor Jurídico para asuntos de Valorización, de LA OFICINA DE VALORIZACIÓN, asistirá a las reuniones con voz pero sin voto y actuará como secretario del Comité.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Son responsabilidades de la Secretaría del Comité de Valorización, las siguientes:

Convocar a solicitud del Alcalde a los miembros del Comité de Valorización a las reuniones ordinarias y extraordinarias.

Elaborar y presentar para su correspondiente firma, las actas de las reuniones del Comité de Valorización.

Consolidar la información generada al interior del Comité de Valorización.

**ARTICULO 14 REUNIONES.** El Comité de Valorización se reunirá por convocatoria del titular de la Oficina de Valorización Municipal o del Alcalde, cuando se estime conveniente.

El Comité de Valorización tendrá mínimo dos reuniones semestrales.

**ARTICULO 15. PERSONAS CON VOZ EN EL COMITÉ.** Las personas invitadas a las reuniones del comité de valorización, tendrán voz pero no voto.

**ARTICULO 16. QUORUM.** Se formara quórum para toda reunión del Comité de Valorización con la asistencia de (4) de sus miembros.

**ARTICULO 17. VOTOS PARA DECIDIR.** Para toda decisión del comité de Valorización se requerirá el voto de la mitad más uno de los miembros presentes.

**ARTICULO 18. LIBROS DE ACTAS.** De las sesiones del Comité de Valorización se levantarán actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité y se numeraran en forma continua, debiendo formarse con las que se produzcan cada año, en la forma que mejor convenga para su preservación.

## **TITULO V ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 19. ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** El proceso de aplicación del Sistema de la Contribución de Valorización comprende las siguientes etapas:

Prefactibilidad  
Decretación  
Participación de la Comunidad  
Factibilidad  
Distribución  
Ejecución  
Recaudo  
Balance Final  
Liquidación

### **CAPITULO I PREFACTIBILIDAD**

**ARTÍCULO 20. ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD.** Es el conjunto de análisis previos, que debe realizar el MUNICIPIO, directamente o a través de terceros, documentados y soportados de manera técnica, para determinar si una obra es susceptible de financiarse mediante la aplicación de la contribución de valorización.

Ninguna obra podrá decretarse sin antes haber realizado los estudios de prefactibilidad, los cuales comprenden, entre otros los siguientes aspectos:

Definición y caracterización del Proyecto;  
Descripción ambiental de la obra.  
Estimación del presupuesto del proyecto u obra;  
Delimitación y caracterización de la zona de estudio.  
Diagnóstico socioeconómico y estimación de la capacidad de pago de la población de la zona de estudio del proyecto.  
Estimación del beneficio, según el caso.  
Aportes municipales y/o de otro orden.  
Determinar la zona de citación del Proyecto.

**PARAGRAFO.** 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 prefactibilidad.

## **CAPITULO II DECRETACIÓN**

**ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN DE LA DECRETACIÓN.** Es el acto administrativo expedido por autoridad competente, mediante el cual se señalan la obra, plan o conjunto de obras de interés públicossusceptibles de financiar total o parcialmente con la contribución de valorización, se ordena la realización de los estudios definitivos de la obra y se convoca a los propietarios y poseedores de los inmuebles de la zona de citación a declarar sus inmuebles y a elegir la Junta de Representantes, además contendrá los siguientes aspectos:

Listado de las obras o proyectos a ejecutar.

Delimitación de la zona de citación.

Determinación de la cantidad de miembros que compondrán la Junta de Representantes.

**PARÁGRAFO.** Una vez Decretado el proyecto por parte de la Autoridad competente, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, adelantará una campaña de sensibilización y socialización de la obra, plan o conjunto de obras de interés público en la zona de citación, utilizando los medios de comunicación a su alcance.

**ARTÍCULO 22. DECLARACIÓN DE INMUEBLES.** Toda persona propietaria y/o poseedora de inmuebles localizada dentro de la zona de citación de un proyecto de interés público, deberá hacer la denuncia del predio o de los predios que le pertenezcan y que estén ubicados en dicha zona.

El nombre, número de cedula o NIT, la matrícula inmobiliaria o inscripción en la Oficina de registros de instrumentos públicos y la nomenclatura anotados en la denuncia por el propietario, serán los que complementaran la información obtenida por la Oficina de Valorización Municipal, para la notificación de la contribución; en consecuencia, será imputables al contribuyente la omisión de denuncia, y los errores que tengan como origen las imprecisiones en que incurra al suministrar esta información.

Tendrán además, las mismas personas a que se refiere este Artículo, el deber de hacer el registro de la dirección del predio a gravar, dirección de cobro (domicilio o la del sitio de trabajo) e informar todo cambio posterior.

En el caso de sucesiones ilíquidas, el deber de denunciar está a cargo del albacea con tenencia de bienes, el cónyuge superviviente, de los herederos y el curador de la herencia yacente en su orden.

**ARTICULO 23. FORMA Y PLAZO PARA LA DENUNCIA DE PREDIOS.** La denuncia y el registro que como deber se impone a los propietarios de inmuebles en el artículo 22, deberá realizarse en un mismo acto en formularios suministrados por la Oficina de Valorización y dentro un plazo no mayor de dos (2) meses, contados a partir de la divulgación de la correspondiente zona de citación.

## **CAPITULO III PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD**

**ARTÍCULO 24. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD BENEFICIADA.** Para garantizar la participación de los propietarios y poseedores beneficiados en un proyecto u obra objeto de la Contribución de Valorización, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, los convocará para la conformación de una Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.

**ARTICULO 25. CONVOCATORIA.**La Autoridad competente expedirá mediante acto administrativo la reglamentación de la convocatoria realizada a los propietarios y poseedores para elegir la Junta de Representantes y para declarar los inmuebles, que contendrá entre otros, los siguientes aspectos:

- Requisitos para la inscripción de candidatos para conformar la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.
- Lugar y fecha para inscripción de candidatos
- Lugar y fecha para la inscripción al censo de predios, propietarios o poseedores para las votaciones.
- Fecha para la elección de representantes.
- Sitios y puestos de votación
- Fecha y sitio del Escrutinio

La convocatoria se realizará mediante la publicación de dos (2) avisos en dos (2) diarios de amplia circulación en el sector, en fechas diferentes; sin perjuicio de la publicación y difusión por otros medios, para que los propietarios o poseedores declaren sus inmuebles y elijan a sus representantes.

**ARTICULO 26. INSCRIPCION DE CANDIDATOS.** La inscripción de candidatos a la Junta de Representantes, se hará en el lugar que previamente determine la Autoridad competente en la Oficina de Valorización, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la publicación del último aviso, donde se establecerá la fecha límite para su realización.

**ARTICULO 27. COMPOSICION DE LA JUNTA.** La Junta de representantes estará integrada por un número no inferior a tres (3) ni superior a cinco (5) representantes de propietarios o poseedores de inmuebles por cada zona de citación de la obra, plan o conjunto de obras de interés público, elegidos de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 28. CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES.** Los candidatos de los propietarios o poseedores a la Junta de Representantes deberán tener las siguientes calidades:

- Ser mayor de edad.
- Ser propietario o poseedor de un inmueble incluido en la zona de citación.
- No encontrarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades establecidas por la constitución y la ley.

**ARTICULO 29. PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LA ELECCION DE REPRESENTANTES.** En el evento de que dentro de la zona de citación existan inmuebles de entidades públicas de cualquier orden, éstas podrán participar en la elección de representantes para la Junta de Propietarios o poseedores, previa inscripción de su delegado. En este caso, podrá participar en las elecciones a nombre de la entidad pública, el Representante legal o su delegado.

**ARTICULO 30. DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCION DE CANDIDATOS A LA JUNTA DE REPRESENTANTES.** Al momento de su inscripción en la Oficina de Valorización, los candidatos de los propietarios o poseedores deberán presentar y entregar copia de los siguientes documentos, así:

- Personas Naturales:
- Hoja de vida con fotografía actualizada.
- Documento de identidad (Cédula de Ciudadanía).
- Certificado de Libertad, que lo acredite como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
- Certificado judicial.

2. Personas Jurídicas:

- Hoja de vida del representante Legal con fotografía actualizada.
- Documento de identidad del representante Legal.
- Nit o RUT.
- Certificado de Existencia y Representación legal cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
- Certificado de Libertad que acredite a la persona jurídica que representa, como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.

3. Poseedores:

- Hoja de vida con fotografía actualizada.
- Documento de identidad.
- El último recibo de impuesto predial y/o las pruebas sumarias o judiciales que lo acreditan como poseedor.
- Certificado judicial..

**ARTICULO 31. ELECCION.** La elección de representantes se realizará dentro de los veinte (20) días calendario siguientes al vencimiento del plazo establecido para efectuar la inscripción de candidatos a conformar la Junta de representantes, y se llevará a cabo en el horario de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. del día señalado en el Acto Administrativo.

**ARTICULO 32. QUIENES PUEDEN VOTAR.** Podrán participar en la votación, todas aquellas personas que figuren en el censo de predios, propietarios o poseedores de la zona de citación, que se conformará así:

Todos los propietarios y poseedores que figuren en el censo de predios y propietarios del Catastro Municipal que tengan inmuebles en la zona de citación en la fecha de expedición del acto administrativo que Decreta las obras.

Todos los propietarios y poseedores que no se encuentren inscritos en el censo de predios, propietarios o poseedores, y tengan inmuebles en la zona de citación, podrán solicitar su inscripción dentro de los diez (10) días anteriores al inicio de las votaciones ante la Oficina de Valorización en el lugar que determine el acto administrativo expedido para tal efecto.

**PARAGRAFO.** Para acreditar la propiedad para la inscripción en el censo de propietarios o poseedores se presentará el certificado de libertad, con máximo un (1) mes de expedido. Los poseedores acreditarán su posesión mediante la presentación de las pruebas sumarias o judiciales.

**ARTICULO 33. VOTACION.** Cada elector que figure en el censo de predios, propietarios y poseedores tendrá derecho a depositar un voto por cada derecho de propiedad o posesión que posea. En el voto o tarjetón deberá identificar de manera clara e inequívoca el candidato de su elección, de lo contrario, el voto no será contabilizado.

**PARAGRAFO.** El propietario y poseedor que no figure en el censo de predios, propietarios y poseedores no podrá hacer uso del derecho al voto.

**ARTICULO 34. PODERES.** Cuando el propietario o poseedor no pueda comparecer personalmente a votar, podrá hacerlo mediante poder que será dirigido y presentado ante el Coordinador de la Jornada de elección. Tratándose de personas jurídicas o de sucesiones, además del poder se deberá presentar la prueba de que la persona que lo confiere tiene la representación de la entidad o sucesión que figure como dueña o poseedora del inmueble.

En caso de coexistencia de poderes conferidos a distintas personas, será preferido el de fecha posterior. Si todos tienen la misma fecha, será reconocido el primero que se presentare. Si el propietario o poseedor se presentare antes de sufragar el delegado, con el fin de ejercer directamente su derecho, quedarán sin efecto tales poderes.

**PARAGRAFO.** Ninguna persona podrá representar un número superior a 15 propietarios y/o poseedores.

**ARTICULO 35. VOTOS.** EL MUNICIPIO suministrará las papeletas o tarjetones requeridos para la elección de los representantes, cuyo costo será con cargo al presupuesto del proyecto.

**ARTICULO 36. ESCRUTINIO.** Una vez culminada la votación se procederá al escrutinio. Se conformará una comisión escrutadora, integrada por el titular de la Oficina de Valorización, un delegado del Representante Legal del Municipio, y un delegado de la Personería. Del resultado de la elección se dejará constancia en el acta correspondiente.

En el escrutinio podrán participar como veedores los propietarios o poseedores de la zona de citación, debidamente autorizados por los candidatos inscritos.

**ARTICULO 37. ELECCION.** Los miembros de la Junta de Representantes de los propietarios o poseedores se elegirán en su orden, quienes tengan mayor número de votos. En caso de empate, se decidirá a través de la selección de la balota con el número mayor, en el momento del escrutinio. Una vez completado el número de miembros de la Junta de Representantes, el candidato inscrito que siga en el número de votos, se designará como "Suplente universal" para remplazar alguno de sus miembros en caso de ausencias temporales.

**PARÁGRAFO 1.** La elección de los representantes de los Propietarios y/o poseedores será válida cualquiera que sea el número de sufragantes.

**PARAGRAFO 2.** Todo lo relativo a la elección de los representantes se sujetará a lo determinado en este acuerdo, cualquier vacío o interpretación será cubierto por el Código Electoral, Decreto 2241 de 1986 y todas las demás normas que lo modifiquen y adicionen.

**ARTICULO 38. RESULTADOS DEL ESCRUTINIO.** Una vez conocidos los resultados de la elección, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, notificará a los elegidos, y establecerá un término no superior de cinco (5) días hábiles, para aceptar el cargo y tomar posesión del mismo ante el Representante Legal del Municipio. De no aceptarlo o no presentarse a tomar posesión, el Comité de Valorización proveerá el cargo de conformidad con el Artículo 45 de este Acuerdo.

**PARAGRAFO.** Si no se lograre la elección del número de representantes que dispone el acto administrativo que Decreta, el Comité de Valorización procederá libremente a su nombramiento entre las personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 28 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 39. VALIDEZ.** No serán válidos los votos de las personas que utilicen papeletas o tarjetones diferentes a los expedidos por el MUNICIPIO, ni los depositados por candidatos no inscritos o los que marquen más de un candidato.

Los votos en blanco no se tendrán en cuenta para ningún efecto.

**ARTICULO 40. REUNIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES.** La Junta de representantes se reunirá por citación del titular de la Oficina de Valorización. Las reuniones de la Junta de Representantes que no sean presenciales atenderán lo dispuesto en el Código de Comercio y sus decretos reglamentarios.

**PARAGRAFO.** Asistirán con derecho a voz pero sin voto, el titular de la Oficina de Valorización y el Asesor jurídico de la Oficina de Valorización, los funcionarios del Municipio y de los organismos de control, que sean invitados.

**ARTICULO 41. PRESIDENTE DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES.** Una vez posesionados los representantes elegidos, decidirán entre ellos quien será el Presidente de la Junta, que será el encargado de presidir las reuniones. En caso de falta temporal del Presidente, la reunión será presidida por uno de los asistentes, seleccionado por orden alfabético de apellidos y nombres.

**ARTICULO 42. QUORUM.** La Junta de Representantes sesionará con la mayoría de sus miembros y sus decisiones se tomarán con la mitad más uno de los votos de los asistentes.

**ARTICULO 43. FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES.** La Junta de Representantes tendrá las siguientes funciones:

- Conceptuar sobre el alcance de las obras civiles.
- Conceptuar sobre la adición y modificación de obras.
- Conceptuar sobre las modificaciones a la zona influencia.
- Conocer y conceptuar sobre los estudios que fundamentan la distribución y la asignación individual de las contribuciones
- Conceptuar sobre el presupuesto de la obra.
- Conceptuar sobre las conclusiones y recomendaciones de los estudios de beneficio, socioeconómico y de impacto ambiental de la zona de citación.
- Conceptuar sobre el tratamiento especial que debe dársele a los inmuebles contemplados en el artículo 11 de este Estatuto.
- Velar por el cumplimiento de los programas de ejecución, recaudo y por la correcta inversión de los recursos.
- Visitar con regularidad los frentes de trabajo.
- Informar a los propietarios o poseedores sobre el desarrollo de las obras.
- Conceptuar sobre la liquidación de la obra, la redistribución del déficit, por causas diferentes a la elaboración del presupuesto
- Recibir y transmitir a la Oficina de Valorización las observaciones que formulen los propietarios.
- Asistir a las reuniones de la Junta de Representantes y a cualquier otra que sean convocados por el titular de la Oficina de Valorización, siempre que tenga relación con el proyecto u obra de la cual son representantes.
- Suministrar un informe sobre su gestión, a la comunidad que los eligió.
- Las demás que le señale el Comité de Valorización.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Para el cumplimiento de las funciones asignadas a la Junta de Representantes, la Oficina de Valorización prestará el apoyo logístico y los recursos necesarios para el funcionamiento.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Los conceptos de la Junta de Representantes no son un requisito para la validez de los actos. El titular de la Oficina de Valorización fijará los plazos en que la Junta de Representantes deba dar los conceptos solicitados, con excepción de lo dispuesto en el artículo 46. Si no se cumpliera, se continúa con los procesos.

**ARTICULO 44. MODIFICACION DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES.** Cuando después de elegidos los representantes de los propietarios o poseedores y antes de distribuirse el proyecto, en razón al beneficio que se genere, fuere necesario ampliar la zona de citación, la Autoridad competente, solicitará la modificación al Acto Administrativo que Decreta, en lo pertinente y ordenará convocar a elección entre los propietarios o poseedores de la zona adicionada, para elegir dos (2) representantes adicionales, previo concepto del Comité de Valorización.

**ARTICULO 45. PERDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE.** La calidad de representante de los propietarios y poseedores de la Junta de Representantes se pierde en los siguientes casos:

- Cuando un representante se vea incurso en inhabilidades o incompatibilidades,
- Cuando un representante deje de ser propietario ó poseedor dentro de la zona de citación o de la zona de influencia, según el caso.
- Cuando deje de asistir a tres (3) reuniones consecutivas, sin excusa escrita justificable, presentada ante la Oficina de Valorización.
- Estos representantes serán reemplazados por el candidato que continúe en votos en el acta de escrutinio; la primera opción será la del suplente universal.

**PARAGRAFO.** La justificación será evaluada por el titular de la Oficina de Valorización y el Comité de Valorización determinará y decidirá respetando el debido proceso sobre la pérdida de la calidad de representante y designará su reemplazo de conformidad con presente artículo.

**ARTÍCULO 46. PLAZOS PARA EL CONCEPTO FINAL DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES, ANTES DE LA DISTRIBUCIÓN.** Presentados y entregados los estudios definitivos de factibilidad por parte de la Oficina de Valorización, la Junta de representantes dispondrá de quince (15) días para emitir sus conceptos. Antes del Acto Administrativo Distribuidor se realizará una reunión en la que participarán la Junta de Representantes y el Comité de Valorización, para que se pronuncien frente a los conceptos emitidos. Una vez transcurrido este plazo, el representante legal del Municipio o quien haga sus veces, contará con un plazo hasta de dos (2) meses para expedir el Acto Administrativo Distribuidor.

#### **CAPITULO IV LA FACTIBILIDAD**

**ARTÍCULO 47. CONTENIDO DE LA FACTIBILIDAD.** Comprende el conjunto de acciones tendientes a la realización de los estudios definitivos y los diseños de construcción de la obra, que elaborará el MUNICIPIO, para determinar si la obra, plan o conjunto de obras de interés público es viable de financiarse total o parcialmente con la contribución de valorización y contiene entre otras acciones, las siguientes:

**1. CENSO DE INMUEBLES PROPIETARIOS Y POSEEDORES.** Consiste en 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.

El censo de inmuebles se conformará a partir de la información existente en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se complementará con otras fuentes dependiendo de los requerimientos.

Las entidades y dependencias municipales a las que se les solicite la información destinada al censo de inmuebles, predios y propietarios deberán suministrarlos sin costo alguno.

**2. ESTUDIO DE BENEFICIO.** Es el estudio que determinará el beneficio como consecuencia de la ejecución de una obra o conjunto de obras.

Se denomina zona de influencia a la extensión territorial definida por el estudio de beneficio de la obra o conjunto de obras, hasta cuyos límites llegan los efectos del beneficio estimado de un proyecto en forma directa o refleja, que serán definidos al producirse el acto administrativo que distribuye las contribuciones.

**3. PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN.** Es el valor a distribuirse entre los propietarios y poseedores de los inmuebles localizados en la zona de influencia de una obra, plan o conjunto de obras de interés público de conformidad con el costo total anticipado de la obra o proyecto, calculado con base en los diseños y estudios técnicos deduciendo los aportes del Municipio o de otras fuentes.

Las obras se podrán financiar de manera concertada con la participación del Municipio y otras entidades privadas o públicas del orden Municipal, Departamental, Nacional o con aportes internacionales. La certificación de los recursos comprometidos por otras entidades, será efectuada, entre otros mecanismos, mediante convenios o contratos celebrados con los aportantes. El presupuesto de distribución, será la diferencia entre el costo total del proyecto y los aportes.

El costo total de una obra, plan o conjunto de obras de interés público se determina de conformidad con el artículo 6 de este acuerdo.

**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.

**ESTUDIO FINANCIERO.** Con los costos totales de una obra, plan o conjunto de obras de interés público, acorde con la programación de las actividades y obras y los ingresos del proyecto como son la contribución de valorización, aportes de otras entidades, recursos de crédito, se elaborará un flujo financiero del proyecto el cual determinará, el presupuesto a distribuir que incluye los costos financieros del proyecto, los posibles descuentos y la tasa de financiación de las contribuciones.

**CÁLCULO DE LA CONTRIBUCIÓN.** Se refiere al proceso mediante el cual se calcula la contribución de valorización que debe asumir cada uno de los propietarios y/o poseedores de cada inmueble de la zona de influencia según el caso. La contribución será proporcional al beneficio de

cada inmueble; si por las condiciones propias y especiales de un inmueble, a pesar de encontrarse dentro de la zona de influencia de una obra, plan o conjunto de obras de interés público, no recibiere beneficio por la misma, no podrá ser gravado con la contribución de valorización.

**6. MÉTODOS PARA CALCULAR LA CONTRIBUCIÓN.** Los métodos para calcular la contribución de valorización son:

**Método de los frentes.** Cuando los beneficios de una obra, se identifiquen principalmente por la dimensión de los frentes al espacio público, se calcula la contribución de valorización a cada inmueble o predio en proporción al frente del mismo.

**Método de las áreas.** Cuando el beneficio de una obra es uniforme a un área o extensión de un territorio, se calculará la contribución de valorización a cada inmueble o predio en proporción al área del mismo.

**Método de las zonas.** Cuando se han establecido zonas o franjas de igual beneficio por una obra, se calculará la contribución de valorización a cada predio o inmueble en proporción al beneficio.

**Método por tipología de usos y estrato socioeconómico.** Mediante el cual se asigna a cada tipología una proporción del presupuesto de distribución. Se suman los beneficios de cada predio o inmueble por tipología de uso, según el caso. La contribución de valorización se calcula en proporción al beneficio individual de la correspondiente tipología.

**Método de los avalúos.** Empleando este método la distribución de las contribuciones se efectúa en forma proporcional a las diferencias de los Avalúos de los predios, antes y después de la ejecución del proyecto.

**Método del factor de beneficio.** Mediante el cual se asigna la contribución a cada predio o inmueble en proporción directa al beneficio total, teniendo en cuenta los atributos y características de cada predio, empleando un coeficiente numérico

Para obtener mayor exactitud en la asignación de la contribución de valorización, se podrán combinar los métodos anteriores.

**7. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.** Comprende los análisis económico y social de la ciudad y de los habitantes y propietarios de la zona de influencia e incluye, entre otros aspectos:

- Una monografía del área de influencia.
- La información demográfica de la población del área de influencia.
- Descripción y cuantificación de los usos del suelo
- El 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.

**ESTUDIOS TÉCNICOS.** Comprende los estudios, diseños de construcción, elaboración de los planos de franjas, la evaluación de los impactos ambientales y su mitigación o compensación, requeridos para la ejecución de las obras que determinan la viabilidad de una obra, plan o conjunto de obras de interés público y su correcta ejecución de conformidad con las normas.

**9. LICENCIAS Y PERMISOS.** Comprende gestión y consecución de todas las licencias y permisos requeridos para la correcta ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público

**10. ANALISIS JURÍDICO.** Comprende el acompañamiento jurídico durante todo el proceso, para lo cual, previo a la distribución, se entregará un informe jurídico de todo lo actuado.

## **CAPITULO V DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 48. DE LA DISTRIBUCIÓN.** Es el acto administrativo expedido por la Autoridad Competente, 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 49. 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.

**ARTÍCULO 50. NOTIFICACIÓN.** El Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización será notificado, en la forma, modos y tiempos establecidos en la normatividad vigente que para el caso obra.

El Acto Administrativo Distribuidor adicionalmente, será publicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a su expedición en dos (2) de los periódicos de amplia circulación en el municipio, en dos (2) radiodifusoras de amplia sintonía en la misma ciudad y en la página Web Oficial, donde de ser posible, mediante ilustraciones gráficas, se describirá la zona dentro de la cual quedan comprendidos todos los inmuebles gravados y se indicará cuál es el recurso legalmente procedente, la forma como debe ser interpuesto por el interesado y las fechas entre las cuales se puede interponer el recurso.

**PARÁGRAFO.** De presentarse alguna modificación en los literales a) al f) del numeral 2. del artículo 49, se notificará en los términos del presente artículo.

**ARTÍCULO 51. RECURSOS EN VÍA GUBERNATIVA.** Contra el acto administrativo que asigna o distribuye la contribución de valorización, solo procede el recurso de reposición, el cual se interpondrá ante el funcionario que expide el Acto Administrativo, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de la notificación, para que se modifique, aclare o revoque, previo cumplimiento de los requisitos legales.

El recurso deberá reunir los siguientes requisitos:

- Interponerse dentro del plazo legal.
- Debe ser presentado personalmente y por escrito por el interesado propietario o su representante o apoderado debidamente constituido, indicando el nombre y la dirección del recurrente.
- Debe contener la exposición concreta de los motivos de inconformidad.
- Relacionar las pruebas que se pretende hacer valer.
- Acreditar la propiedad adjuntando al Recurso de Reposición el Folio de Matricula Inmobiliaria donde conste la propiedad del inmueble, con expedición no mayor de treinta (30) días calendario.

**ARTICULO 52. DECISIÓN DEL RECURSO.** La Asesora Jurídica de Valorización proyectará la decisión del recurso que será resuelto por la Autoridad competente, en éltérmino de dos (2) meses contados desde la fecha de su interposición en forma legal.

**ARTICULO 53. NOTIFICACIÓN DEL RECURSO.** Si no se pudiese hacer la notificación personal al cabo de los cinco (5) días hábiles del envío de la citación, se fijara edicto en lugar público en la Oficina de Valorización, por él termino de diez (10) días hábiles con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**ARTICULO 54. AGOTAMIENTO DE LA VÍA GUBERNATIVA.** Se entenderá agotada la vía gubernativa:

- Cuando las providencias o actos administrativos, no sean susceptibles del recurso de reposición.
- Cuando habiendo sido recurridos, el recurso haya sido formalmente decidido.
- Cuando el acto administrativo quede en firme por no haberse interpuesto el recurso de reposición o se renuncie expresamente a él.

**ARTICULO 55. ACTO ADMINISTRATIVO MODIFICADOR.** Es el acto administrativo por medio del cual la Autoridad Competente, modifica de oficio o a petición de parte el Acto Administrativo Distribuidor, por situaciones ocurridas con un predio, posteriores a la distribución realizada, las situaciones que pueden dar lugar a su modificación son:

1. Aclaración sobre el error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del inmueble.
2. Cambio de propietario o poseedor del inmueble
3. Aclaración sobre el error o inconsistencia de la información sobre los elementos que componen el inmueble.
4. Variación de los inmuebles de la zona de influencia
5. Inclusión de nuevos inmuebles en la zona de influencia.
6. Modificación del uso del inmueble que varía las circunstancias que dieron origen al tratamiento especial, durante el periodo definido para el recaudo por el Acto Administrativo Distribuidor.

El Acto Administrativo Modificador se notificará y será objeto del recurso de reposición que deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación personal o en su defecto por edicto.

**ARTICULO 56. ACTUALIZACION DE LA CONTRIBUCION.** En el evento de expedirse un Acto Administrativo modificador, la contribución de valorización se actualizará, aplicando el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) que defina el DANE, desde la fecha de ejecutoria del Acto Administrativo Distribuidor hasta la fecha en que quede en firme el Acto Administrativo que lo modifica.

**ARTÍCULO 57. INSCRIPCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** Ejecutoriada el Acto Administrativo Distribuidor y sus modificadores, la autoridad competente, comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la Entidad que haga sus veces, para que ésta proceda a su inscripción, en los folios de matrícula de los inmuebles de la zona de Influencia.

**ARTÍCULO 58. EXIGIBILIDAD.** La contribución de valorización se hace exigible una vez ejecutoriada el acto administrativo que la asigna o modifique o desde la fecha en que el mismo acto señale.

## **CAPITULO VI EJECUCION**

**ARTICULO 59. RESPONSABLES.** La ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público a financiar por el sistema de la contribución de valorización estará a cargo del Municipio.

**ARTICULO 60. ADQUISICION DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS.** El MUNICIPIO adquirirá los inmuebles requeridos para las obras o proyectos que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizaran los instrumentos señalados en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.

**ARTICULO 61. ADQUISICION DE OTROS INMUEBLES.** Además de los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, EL MUNICIPIO adquirirá, previa solicitud del interesado, las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de urbanización, edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. La adquisición es obligatoria y podrán ser incorporadas al uso público.

Cuando para la realización de la obra se requieran escenarios deportivos de carácter público, el MUNICIPIO los compensará, construyendo otros escenarios con cargo al proyecto u obra, para idéntico fin, de ser posible en el mismo sector.

Cuando se reciban inmuebles en dación en pago, los mismos deberán ser negociados con el fin de invertir los recursos obtenidos en la obra que los generó para mantener el equilibrio financiero del proyecto. Si no es posible su negociación, se aplicará lo dispuesto en el artículo 90 de este acuerdo.

**ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE.** El procedimiento para adquirir un bien raíz se realizará de conformidad a las normas legales vigentes, dentro de los siguientes parámetros:

Determinado que es necesario o conveniente adquirirlo, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal comunicará por escrito oportunamente su interés al propietario y lo invitará a negociar.

Cuando la Administración y el Propietario lleguen a convenir los términos del negocio (precio, plazo, forma de pago, intereses, entrega material del predio, etc.) formalizará por escrito su acuerdo para someterlo a consideración del comité de valorización el cual deberá decidir en un plazo no mayor de 30 días.

Aprobado por el comité, el propietario deberá otorgar la correspondiente escritura de enajenación y realizar la entrega del inmueble en un plazo no mayor a 30 días.

**ARTICULO 63. CONGELACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN.** La formalización de la negociación tendrá el efecto de que a su fecha se congele la parte de la contribución que el propietario deba cubrir mediante compensación. Por lo tanto, sobre dicha parte no habrá financiación, ni acumulación de intereses de mora a partir de la fecha indicada.

**PARÁGRAFO.** Si una vez firmada la negociación, el propietario no cumpliera su obligación de transferir el inmueble al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, se considerara que la mencionada congelación no ha tenido lugar y el contribuyente será compelido a pagar la contribución con sus respectivos intereses; desde la fecha en que haya tenido lugar el cumplimiento del término para otorgar la correspondiente escritura.

**ARTICULO 64. IMPUTACIÓN CONTABLE DE LOS BIENES.** Los bienes que se adquieran en extensión superior al área requerida para el proyecto y los que se adquieren del contribuyente de forma de pago de la contribución, pertenecerán contablemente al proyecto que de algún modo determine la necesidad de su adquisición.

**ARTICULO 65. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.** Podrá el MUNICIPIO hacer enajenación de inmuebles, que no sean necesarios para realización de proyectos de interés público, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y de conformidad de los procedimientos de la ley.

## **CAPITULO VII RECAUDO**

**ARTICULO 66. RECAUDO DE LA CONTRIBUCION:** Una vez en firme el acto administrativo que distribuye la contribución de valorización, el MUNICIPIO adquiere el derecho de percibirla y el contribuyente asume la obligación de pagarla. Si éste no cumple voluntariamente con su obligación, el MUNICIPIO podrá exigir su cumplimiento mediante el ejercicio de la Jurisdicción Coactiva.

**ARTICULO 67. FORMA DE PAGO.** El Comité de Valorización, establecerá el pago de la contribución en cuotas de amortización y de financiación durante el periodo del recaudo.

El contribuyente podrá acogerse a otras formas de pago convenidas, previa solicitud escrita.

**ARTICULO 68. PLAZO PARA EL PAGO.** Las contribuciones serán exigibles desde la fecha que quede ejecutoriado el acto administrativo que la distribuye o desde la fecha que el mismo acto señale.

**ARTICULO 69. AMPLIACIÓN DEL PLAZO.** El Comité de Valorización podrá conceder ampliación del plazo para el pago del gravamen hasta por dos (2) años sobre el plazo general otorgado.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El interesado en la ampliación del plazo hará su petición por escrito, anexando los documentos que respalden su solicitud, a la Oficina de Valorización el cual realizará el estudio socioeconómico correspondiente dentro los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación, y lo remitirá al Comité de Valorización para su decisión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de concederse ampliación el plazo, se cobrarán al contribuyente los intereses de financiación fijados en el decreto distribuidor.

**ARTICULO 70. OTRAS FORMAS DE PAGO:**El contribuyente podrá proponer en forma escrita, otras formas de pago al MUNICIPIO, quien estudiará la solicitud y convendrá con el contribuyente la nueva forma de pago siempre y cuando ésta sea equivalente en términos financieros, de conformidad con las directrices que para tal efecto establezca el Comité de Valorización.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El Comité de Valorización, establecerá las directrices y políticas para otras formas de pago, como periodos de gracia hasta de un año prorrogable por el mismo término, para propietarios y poseedores que se encuentren en situaciones especiales o calamitosas.

Para los efectos de éste artículo, se entenderá que un contribuyente o poseedor se encuentra en situación especial o calamitosa, cuando no se halle en capacidad de atender el pago de la contribución sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos, calidades que se demostrarán mediante solicitud que se entenderá presentada bajo la gravedad del juramento, situación que será verificada mediante visita técnica, cuyos resultados serán presentados al comité de valorización quien definirá la nueva forma de pago.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando un propietario o poseedor de un inmueble sea víctima de secuestro, se le suspenderán los plazos para los pagos de la contribución de valorización en los términos señalados en el artículo 20 de la Ley 986 de 2005. Durante el período señalado en el artículo antes citado, no se generarán intereses de financiación. El mismo tratamiento tendrán los desplazados intraurbanos por la violencia.

**ARTÍCULO 71. DESCUENTOS.** La autoridad competente, podrá ofrecer descuentos por pagos de contado, pronto pago, o elaborar acuerdos de pago, diferentes a los establecidos en el Decreto Distribuidor que permitan mejorar la eficiencia de la gestión de recaudo, siempre y cuando no se presente déficit en la obra o proyecto y con concepto previo del Comité de Valorización.

**ARTICULO 72. COMPENSACIONES.** El contribuyente cuyo inmueble se requiera parcialmente para la ejecución de la obra que lo grava podrá compensar totalmente el valor del terreno con la contribución liquidada, en cuyo caso tendrá derecho a los descuentos otorgados por pronto pago dentro del período establecido y gozará del beneficio del plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzó a ser compensada.

**ARTICULO 73. MULTIPLICIDAD DE CONTRIBUCIONES.** En el evento en que un mismo predio, resultare gravado con dos o más proyectos, El Comité de Valorización, decidirá a solicitud del interesado y con previo estudio socioeconómico, suspender la exigibilidad de la obligación que resultare de la última obra distribuida, hasta tanto se agote el plazo general fijado por el primer proyecto. El gravamen se actualizara en el momento de iniciar el pago de la contribución suspendida, con base en la tasa de financiación establecida en el decreto distribuidor.

**ARTÍCULO 74. INTERESES DE FINANCIACIÓN Y SANCIÓN POR MORA.** La Autoridad competente en el eventual caso en que los intereses de financiación señalados por la Superintendencia Bancaria sean inferiores a los señalados en el Acto Administrativo Distribuidor, deberá ajustarlos, como máximo a los determinados por la Superintendencia Bancaria. La sanción por mora se ajustará de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal vigente y/o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

Los intereses de financiación se generan desde el momento en que el monto total de la contribución de valorización asignada sea distribuida en cuotas para su cancelación en un periodo determinado, hasta el momento del incumplimiento en el pago de la mensualidad establecida, constituyéndose el día siguiente como el primero en la generación de la mora en su pago.

El interés de mora se liquidará sobre el saldo insoluto de la contribución, si han expirado los plazos o sobre las cuotas causadas y no pagadas si el plazo se encuentra vigente.

**ARTÍCULO 75. CLÁUSULA ACELERATORIA.** Pérdida del derecho de pago a plazos. El contribuyente que dejare de pagar tres (3) cuotas periódicas consecutivas y/o que la deuda atrasada supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes perderá el derecho a los plazos; en consecuencia, se hará exigible la totalidad del saldo insoluto de la contribución.

Podrán restituirse los plazos al contribuyente atrasado, si se pone al día en el valor adeudado cancelando el valor de las cuotas vencidas más los intereses causados.

**ARTÍCULO 76. JURISDICCIÓN COACTIVA.** La Autoridad Competente, iniciará el cobro persuasivo cuando el contribuyente se encuentre en mora en el pago de tres (3) cuotas o cuando el valor de las cuotas en mora supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes se hará efectivo el cobro de la contribución de valorización por jurisdicción coactiva, Procedimiento Administrativo previsto en el Estatuto Tributario Municipal, y/o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

Dentro del proceso administrativo coactivo, podrán restituirse los plazos otorgados por el Acto Administrativo Distribuidor, una vez cancelado lo vencido de contribución e intereses, sin perjuicio de los de financiación que se le proyectara hasta su cancelación.

La ejecución por jurisdicción coactiva termina con el pago de todo el crédito fiscal, y en los casos previstos por la ley. El Jefe de la Oficina de Valorización Municipal podrá convenir con el ejecutoriado la suspensión del proceso, siempre y cuando el pago del crédito quede suficientemente garantizado.

**ARTICULO 77. REFINANCIACIÓN.** Vencido o no el plazo general otorgado para el pago, podrá el contribuyente solicitar ante la autoridad competente que su gravamen, junto con los intereses causados, le sean convertidos a capital, estableciendo así un nuevo monto de la deuda sobre la cual deberá proyectarse el interés de financiación que se estipule y que será pagadero dentro del plazo que para el efecto se considere, o en el plazo que reste para vencerse el cobro de la contribución de acuerdo a lo fijado en el Acto Administrativo Distribuidor.

**ARTÍCULO 78. PAZ Y SALVO.** Un inmueble estará a Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización, cuando el contribuyente haya cancelado totalmente el gravamen asignado, caso en el cual se expedirá el correspondiente paz y salvo por el Municipio.

Por solicitud del contribuyente que se encuentre al día en el pago de las cuotas periódicas asignadas, se expedirá el certificado de Paz y Salvo, en el cual se dejará constancia del número de cuotas pendientes y el valor del gravamen adeudado. Si el inmueble no se encuentra al día en sus cuotas, no se podrá expedir la certificación de que habla este artículo.

**PARAGRAFO.** Para la expedición del PAZ Y SALVO, se atenderá lo establecido en el Régimen Tributario Municipal vigente en cuanto a costos, tiempos y formas.

En caso de error en su expedición, no podrá el interesado invocar su existencia para negar el pago de la contribución debida. La única prueba de la cancelación del gravamen será la factura debidamente pagada.

**ARTICULO 79. TRASLADO DE LA CONTRIBUCION.** Para que el contribuyente proceda a la enajenación total o parcial de un inmueble gravado con saldos pendientes, y en el cual el contribuyente se encuentre al día en el pago de sus cuotas parciales, el MUNICIPIO podrá expedir el certificado de Paz y Salvo a petición escrita del enajenador y adquirente simultáneamente, para trasladar el saldo restante correspondiente de la contribución, del primero al segundo. El adquirente dejará constancia que conoce de la existencia de la obligación y se hace cargo de las cuotas aún no pagadas, en proporción a la adquisición. Al mismo tiempo, la Autoridad competente, autorizará la inscripción del acto ante la Oficina de Instrumentos Públicos, dejando constancia de la deuda pendiente.

Si la deuda pendiente es inferior a dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes o inferior a cuatro cuotas, no se realizará el traslado y el contribuyente deberá pagar la totalidad de lo adeudado.

**ARTICULO 80. AUTORIZACIÓN ESPECIAL.** La Autoridad Competente, podrá autorizar al Registrador de Instrumentos Públicos la inscripción de actos sobre inmuebles que adeudan la contribución de valorización, aunque el contribuyente no se halle a paz y salvo, previo concepto del Comité de Valorización, cuando sea lo más conveniente para la recaudación del tributo y lo soliciten por escrito todas las partes interesadas en dicho certificado. En dicha autorización se dejará constancia del valor adeudado.

**ARTICULO 81. VIGENCIAS.** El paz y salvo de un inmueble por concepto de valorización, tendrá vigencia desde su expedición, hasta el último día del mes en el cual fue expedido, el documento que se expida, especificará el día de vencimiento.

**ARTICULO 82. CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO.** El certificado de paz y salvo que expida el MUNICIPIO, contendrá los siguientes elementos:

Cuando el contribuyente haya cancelado la totalidad del gravamen asignado:

La identificación del propietario.

- La identificación del inmueble, matrícula inmobiliaria e identificación catastral.
- Informará que el inmueble no está gravado.
- Se informará el número del acto administrativo que asignó la contribución de valorización del proyecto.
- Certificará que el inmueble ha pagado la totalidad de la contribución de valorización.
- Informará, si es del caso, que el inmueble se encuentra en la zona de influencia de un proyecto que está en proceso de notificación de un acto administrativo distribuidor.

Cuando el contribuyente este al día en el pago de las cuentas periódicas:

- La identificación del propietario.
- La identificación del inmueble, matrícula inmobiliaria e identificación catastral.
- Informará sobre el acto administrativo que asignó la contribución de valorización.
- Certificará que el inmueble está gravado y que ha pagado al día, las cuotas periódicas.

Se Informará sobre el número de cuotas pendientes y el valor adeudado.

**ARTÍCULO 83. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.** 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 se haya pagado la totalidad de la contribución.

## **CAPITULO VIII BALANCE**

**ARTÍCULO 84. INFORME DE GESTIÓN PARCIAL.** Cada seis (6) meses, después de decretado el proyecto u obra, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, presentará un Informe de Gestión de la situación contable, financiera y del estado de la ejecución en que se encuentra cada obra o proyecto al Comité de Valorización, para que se tomen las medidas necesarias tendientes a asegurar el buen desarrollo de la obra o proyecto.

**ARTÍCULO 85. INFORME DE GESTIÓN Y ESTADO DE RESULTADOS.** Cuando se haya terminado la construcción del proyecto u obra o se termine el plazo general de recaudo establecido en el Acto Administrativo Distribuidor, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, realizará un informe de gestión con los estados contables y financieros para evaluar la situación financiera y el estado de las obras.

**ARTÍCULO 86. RESULTADO DEL BALANCE.** Cuando se presente un excedente o superávit en el balance establecido en el artículo anterior el representante legal del Municipio o quien haga sus veces, decidirá, previo concepto del comité de Valorización, devolver a los contribuyentes el excedente o realizar obras de interés público en la zona de influencia. Si el informe de gestión presenta un déficit y éste es imputable a errores en la elaboración del presupuesto por parte del MUNICIPIO, calificado por el Comité de Valorización, el Municipio asumirá el déficit. En caso contrario, el Comité de Valorización, decidirá si lo asume el MUNICIPIO u ordena a la Oficina de Valorización adelantar los trámites para distribuir el déficit. No se tendrán en cuenta la cartera de difícil cobro para determinar el déficit del proyecto.

**ARTÍCULO 87. DEVOLUCIÓN DE EXCEDENTES A LOS CONTRIBUYENTES.** La devolución de los excedentes a los contribuyentes que resultará del estado de resultados se realizará en proporción directa a los pagos realizados por el gravamen de la contribución de valorización.

**ARTÍCULO 88. DISTRIBUCIÓN DEL DEFICIT.** El titular de la Oficina de Valorización procederá a distribuir el déficit mediante Acto Administrativo motivado, donde se expliquen las razones del mismo, la cual contendrá, entre otros:

- Descripción de las modificaciones a los proyectos si hubiere lugar a ello.
- Programación y plazos de construcción para su terminación.
- Se asignan las contribuciones de valorización.
- Se establece el plazo para el pago de las contribuciones.
- Se establecen los intereses de financiación, la sanción por mora y descuentos.
- Se indicara la procedencia del recurso de reposición contra el Decreto que fija las contribuciones, el término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo a la ley.

**PARAGRAFO.** Este Acto Administrativo se notificará en los mismos términos del Acto Administrativo Distribuidor

## **CAPITULO IX LIQUIDACION**

**ARTICULO 89. LIQUIDACIÓN.** Una vez expirado el plazo general definido en el Acto Administrativo Distribuidor o el definido por el Acto Administrativo que distribuyo el déficit, para el recaudo de las contribuciones y, ejecutadas las obras, el jefe de la Oficina de Valorización Municipal, procederá mediante acto administrativo, a la liquidación contable del proyecto, previo concepto de la Junta de Representantes y del Comité de Valorización.

Los activos que se encuentren en poder del MUNICIPIO, de la obra objeto de liquidación que no se utilizaron para la obra, en el momento de la liquidación, entrarán a formar parte del MUNICIPIO, reponiendo éste su valor, con obras en el interior de la zona de influencia del proyecto, de lo cual se dejará constancia en el acto de la liquidación.

**ARTÍCULO 90. DEVOLUCIÓN DE PAGOS.** Si después de expedido el Acto Administrativo Distribuidor y habiéndose efectuado recaudos, el MUNICIPIO toma la decisión de no financiar el proyecto u obra con la contribución de valorización o por orden judicial o de autoridad competente no se pudiese realizar la obra por este sistema, se procederá a la devolución de lo recaudado.

Cuando se exigen pagos de contribuciones de valorización por una obra y esta no se iniciare en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de la distribución, o se suspendiere la ejecución de la obra por más de dos (2) años, desde la orden de suspensión, los propietarios que hubieren pagado contribuciones por tal concepto tendrán derecho a la devolución del dinero pagado y no invertido, reconociendo una actualización aplicando el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre la fecha de pago y aquella en la que se expida el acto administrativo que ordene la devolución, sin perjuicio de que posteriormente, se distribuyan de nuevo contribuciones de valorización para ejecutar o terminar la misma obra.

La Autoridad competente, expedirá un acto administrativo ordenando la devolución la cual se notificará en los mismos términos del Acto Administrativo Distribuidor y ordenará levantar la inscripción de la contribución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTÍCULO 91. ENTREGA DE OBRAS FINANCIADAS POR EL SISTEMA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** La Autoridad competente hará entrega parcial o total de las obras o parte de las mismas que puedan entrar en operación, a las entidades encargadas de la operación y del mantenimiento y se acogerá a los procedimientos y requisitos que éstas determinen. Los bienes inmuebles de uso público se transferirán mediante escritura pública a la entidad territorial correspondiente.

**ARTÍCULO 92. GESTIÓN DOCUMENTAL E INFORMACIÓN DE LOS PROYECTOS U OBRAS FINANCIADAS CON LA CONTRIBUCIÓN VALORIZACIÓN.** El Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, deberá conservar y mantener toda la documentación generada en su actividad en los términos previstos en la Ley 594 del año 2000 y demás normas que la modifiquen o sustituyan. Liquidada la obra o proyecto, dentro de los dos meses siguientes el Jefe de la Oficina de Valorización, deberá hacer entrega del archivo al Municipio de Bucaramanga o a la entidad encargada de la operación y mantenimiento, reuniendo los procedimientos y requisitos exigidos por esta entidad.

## **TITULO VI DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 93. MEMORIA TÉCNICA EXPLICATIVA.** Tanto del estudio de prefactibilidad 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.

**ARTÍCULO 94. COSTOS ANTERIORES A LA DISTRIBUCIÓN.** Los costos asumidos por el Municipio y las inversiones realizadas por éste relacionados con la contribución de valorización del proyecto u obra, serán incluidos en el presupuesto de distribución.

En el caso de no ejecutarse el proyecto por el sistema de la contribución de valorización, las inversiones realizadas por el MUNICIPIO deberán ser asumidas por la entidad territorial.

**ARTICULO 95. SERVICIOS PUBLICOS.** Cuando se ordene la realización de un proyecto por el Sistema de la Contribución de Valorización que requiera la construcción de obras y redes de servicios públicos necesarios para atender la demanda prevista en la zona de influencia, se descontarán del presupuesto del proyecto u obra los costos que deben asumir las Empresas prestadoras de Servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994 y aquellas que la modifican o complementan. Para ello se elaborará un convenio con la empresa prestadora de los servicios antes de la distribución del Proyecto.

**ARTÍCULO 96. CONTRATOS.** La Autoridad competente, podrá celebrar los contratos y convenios necesarios para ejecutar las actividades requeridas para el cumplimiento de los objetivos de la contribución de valorización y de los proyectos u obras, conforme a las normas vigentes.

**ARTÍCULO 97. RECUSOS DE CREDITO.** La Autoridad competente, podrá realizar con terceros, los negocios y operaciones de crédito público autorizados por las normas legales vigentes, respaldadas por los derechos de cobro originados por la contribución de valorización.

**ARTÍCULO 98. CONTABILIDAD.** EL MUNICIPIO, 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.

**ARTICULO 99. MODIFICACION O VARIACIÓN DE LAS OBRAS.** Durante el período de recaudo de un proyecto, podrá el titular de la Oficina de Valorización realizar modificaciones a las obras aprobadas inicialmente en el Acto Administrativo Distribuidor, previo concepto del Comité de Valorización y la Junta de Representantes, en consideración a aspectos técnicos, financieros y jurídicos que tal decisión implica, sin que esto conlleve a un déficit del proyecto.

**ARTÍCULO 100. NORMATIVIDAD APLICABLE.** En los aspectos no contemplados en este Acuerdo, se seguirá lo dispuesto en los Decretos 868 de 1956, 1604 de 1966 y el 1394 de 1970, y demás normatividad vigente en lo que sea compatible con la naturaleza de la contribución de valorización.

**ARTICULO 101. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.** En el evento en que se establezca la financiación de una obra o proyecto por la contribución de valorización, no se podrá imponer la participación en plusvalía por este mismo hecho.

**ARTICULO 102. VIGENCIA.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todos los que le sean contrarios.

Cordialmente,

**FERNANDO VARGAS MENDOZA**

**Alcalde**

**Proyecto:** Dra. CLARENA REYES ROMERO-Contratista UIS  
Dr. EFRAIN SANMIGUEL ACEVEDO-Asesor  
Dr. JOSE AUGUSTIN QUINTERO CHAPARRO-Contratista UIS

**Reviso:** Arq. ALVARO RAMIREZ HERRERA-Secretario de Infraestructura  
Ing. WILSON MOTTA-Profesional Universitario  
Dra. LUCY ALEXANDRA GUERRERO RODRIGUEZ-Secretaria de Hacienda Municipal  
Dr. ALBERTO MARAVEL SERRANO-Profesional Especializado Secretaria de Hacienda Municipal  
Dra. LINA MARIA MANRIQUE-Profesional Universitario Secretaria de Hacienda Municipal  
Dra. CLAUDIA FRANCO NIÑO-Profesional Universitario  
Dra. MYRIAM ELIZABETH RIQUELME PASSOW-Jefe Oficina Asesora Jurídica.  
Ing. RODRIGO FERNANDEZ FERNANDEZ-Jefe Oficina Asesora de Planeación

