

166

## ESTATUTO GENERAL DE VALORIZACIÓN DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

### ACUERDO METROPOLITANO No. 020 DEL 2000

( 7 de julio)

Por medio del cual se dicta el Estatuto General de Valorización Metropolitana para establecer, distribuir, ejecutar, recaudar, liquidar e invertir la contribución de valorización generada por obras de carácter metropolitano y se definen las autoridades encargadas de su aplicación.

**LA JUNTA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 317, 319 y 338 de la Constitución Política y la Ley 128 de 1994,**

#### CONSIDERANDO

- A) Que el literal E del artículo 14 de la Ley 128 de 1994, señala como atribución básica de la Junta Metropolitana:
1. Dictar el Estatuto General de Valorización Metropolitana para establecer, distribuir, ejecutar, recaudar, liquidar e invertir las contribuciones de valorización generadas por las obras de carácter metropolitano y definir las autoridades encargadas de su aplicación, de acuerdo con la Ley.
  2. Disponer la ejecución de las obras de carácter metropolitano.
- B) Que el patrimonio y rentas del Area Metropolitana están constituidos entre otros, por las sumas recaudadas por concepto de la contribución de valorización por obras metropolitanas.

#### ACUERDA:

#### CAPITULO 1

#### DEFINICION DEL SISTEMA, DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION Y PROYECTO.

**ARTÍCULO 1º.- SISTEMA DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN:** Es el conjunto de normas y procedimientos que permiten la ejecución de proyectos de interés público utilizando la contribución de valorización como mecanismo de financiación total o parcial del mismo.

**ARTICULO 2.- CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN:** La contribución de valorización es un gravamen real, destinado a la recuperación total o parcial de la inversión en proyectos de interés público, que se cobra a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que reciben o han de recibir un beneficio económico con la ejecución de un proyecto.

**ARTICULO 3.- PROYECTO:** Es el conjunto de actividades que se pueden identificar y gerenciar en forma independiente y cuyas características son la temporalidad y la singularidad.



**AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

Avenida Los Samanes No. 9-280 - Ciudadela Real de Minas Tels. 440311 - 444834 - 444835 - 445805 - Fax: 445531

Cada proyecto estará conformando por una o varias fases, etapas u obras, de acuerdo con las políticas o postulados del Plan de Desarrollo del Area Metropolitana de Bucaramanga.

## CAPITULO 11

### APLICACIÓN DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION

**ARTICULO 4°.- PROYECTOS A EJECUTAR:** Mediante el sistema de la contribución de valorización, se podrán financiar los proyectos de interés público de amplia cobertura, relacionados con la remodelación y renovación urbana, el sistema vial y de servicios públicos acordes con el Plan de Desarrollo del Area Metropolitana de Bucaramanga y los Planes de Ordenamiento Territorial del Municipio correspondiente.

**PARAGRAFO 1°.-** Además de los proyectos que se financien en el Area Metropolitana de Bucaramanga por el sistema de contribución de valorización, se podrán cobrar contribuciones de valorización por proyectos que originen beneficio económico para los inmuebles, ejecutados por la Nación, el Departamento de Santander, los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga, u otras entidades estatales, previa autorización, delegación o convenio con el organismo competente.

**PARAGRAFO 2°.-** También se podrán financiar proyectos por el sistema de la contribución de valorización, cuando la mitad más uno de los propietarios o poseedores beneficiados, soliciten directamente y por escrito, en concordancia con las normas vigentes, la ejecución de un determinado proyecto por valorización, que efectivamente sea de interés público, esté o no incluido en el Plan de Desarrollo Metropolitano.

**ARTICULO 5°.- ORIGEN DE LOS PROYECTOS:** La decretación de un proyecto estará supeditado al cumplimiento de uno de los siguientes requisitos:

- a. Petición escrita del proyecto, por parte de la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Bucaramanga.
- b. Solicitud escrita de la mitad más uno de los propietarios o poseedores beneficiados con la ejecución del proyecto, en concordancia con el Parágrafo Segundo, del artículo 4 de este Estatuto.
- c. Petición escrita de los Alcaldes o Concejos Municipales de los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga.
- d. Petición escrita de las Juntas administradoras locales, Juntas de Acción Comunal o Comités de Participación Ciudadana.
- e. Petición o convenio con las entidades establecidas en el artículo 4° parágrafo 1° de este acuerdo.

**ARTICULO 6°.- ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD:** Para la decretación de un proyecto se requieren los estudios de prefactibilidad realizados por el Area Metropolitana de Bucaramanga o por quien los solicite, que deberá contener:

- Definición del Proyecto.
- Delimitación de la posible zona de citación.
- Diagnóstico socioeconómico de dicha zona.
- Viabilidad ambiental del proyecto.



**AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

- Estimación de posible beneficio económico.
- Estimación del presupuesto del proyecto y su recuperación y
- Posibles fuentes de financiación en caso de ser requeridas.
- Porcentajes de recuperación de inversión.
- Análisis de Beneficio-costo.

**PARAGRAFO 1º:** Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por el proyecto de acuerdo con los estudios de prefactibilidad, en concordancia con el artículo 45º del presente Estatuto.

**PARAGRAFO 2º:** La Junta Metropolitana podrá decretar la ejecución de un proyecto no incluido en el Plan de Desarrollo Metropolitano, cuando se presenten los casos a) y b) del artículo 5º de este Estatuto.

**ARTICULO 7º: ACUERDO DECRETADOR:** Es el acto administrativo expedido por la Junta Metropolitana, mediante el cual se ordena la realización de los estudios definitivos de un proyecto para ser ejecutado a través del sistema de la contribución de valorización.

**PARAGRAFO:** Ordenados los estudios definitivos mediante esta Decretación, los costos de los mismos serán incluidos en el presupuesto de distribución. En caso de no ejecutarse el proyecto por este Sistema, los costos serán asumidos por el Area Metropolitana de Bucaramanga.

**ARTICULO 8º: CONTENIDO DEL ACUERDO DECRETADOR:** El Acuerdo Decretador debe contener:

**a. Considerandos:**

Se refiere a la justificación del proyecto, al cumplimiento de los requisitos, para su decretación, al origen respecto a la iniciativa y la aprobación del estudio de prefactibilidad, es proferido por la Junta Metropolitana.

**b. Parte Resolutiva:**

- Ordena la realización de los estudios de factibilidad del proyecto.
- Describe las obras, fases o etapas que la conforman.
- Determina la zona de citación.
- Ordena el cálculo de la contribución
- Determina el número de representantes de la comunidad que conformarán la Junta de Representantes y sus posibles honorarios.
- Define los incentivos por denuncia de inmuebles.

**ARTICULO 9º: PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS:** Después de la expedición del Acuerdo decretador de la contribución de valorización, se integrará una Junta de Representantes, en la cual tendrán participación los propietarios y los poseedores de los inmuebles ubicados en la zona de citación determinada por el Acuerdo Decretador.

Todo lo relativo a la elección de Representantes se sujetará a lo definido por la Ley primera de 1943, en el Decreto 1604 de 1966 y su Decreto reglamentario 1394 de 1970, así como de las demás normas legales concordantes. En caso de dudas se acudirá a la Ley electoral vigente.

**PARAGRAFO:** La fijación de las fechas para inscripción de candidatos a representantes de los propietarios y poseedores, denuncia de inmuebles,



169

elección de representantes y plazo máximo para realizar la distribución, se hará mediante resolución del Representante Legal del Area Metropolitana.

**ARTICULO 10. COMPOSICION DE LA JUNTA:** La Junta de Representantes estará integrada así:

- a) Hasta cinco (5) y no menos de tres (3) Representantes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de la zona de citación del proyecto, elegidos por ellos mismos.

A juicio de la Junta Metropolitana se podrá establecer la representación de los propietarios por sectores físicos, geográficos, socioeconómicos o de actividad desarrollada.

- b) Un integrante de la Junta Administradora local, propietario o poseedor de inmuebles ubicados dentro de la zona de citación, designado por la Junta o Juntas Administradoras respectivas.

En caso de que varias Juntas Administradoras vayan a elegir un Representante, se hará en Asamblea de las mismas por el sistema de mayorías.

- c) Un miembro de la Junta Metropolitana designado por esta.

**PARAGRAFO 1º:** Asistirán con derecho a voz pero sin voto, el representante legal del Area Metropolitana o su delegado, el Director del Proyecto, el Subdirector de Planeación y Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Bucaramanga o su Delegado y los funcionarios de los Organismos de Control competente que sean invitados.

**PARAGRAFO 2º:** La Junta de Representantes se reunirá por derecho propio, por lo menos una vez al mes, o por citación del director del Proyecto, quién coordinará la reunión y hará las veces de secretario.

**ARTICULO 11º.: FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** La Junta de Representantes tendrá las siguientes funciones:

- a. Conceptuar sobre el alcance sobre las obras civiles.
- b. Conceptuar sobre la adición de obras al Proyecto.
- c. Conceptuar sobre las modificaciones a la zona de citación.
- d. Examinar y aprobar el presupuesto del Proyecto.
- e. Aprobar las conclusiones y recomendaciones de los estudios de beneficio, socioeconómico y de impacto ambiental de la zona de ambientación.
- f. Revisar el proyecto de la resolución distribuidora.
- g. Velar por el cumplimiento de los programas de ejecución, recaudo y por la correcta inversión de los recursos.
- h. Visitar con regularidad los frentes de trabajo.
- i. Informar a los propietarios o poseedores sobre el desarrollo de las obras.
- j. Nombrar los comités asesores.
- k. Conceptuar sobre la liquidación del proyecto, la redistribución del déficit presupuestal o determinar la inversión del superávit.



- l. Presentar las objeciones que formulen los contribuyentes, en conformidad con el artículo 35° de este Estatuto.
- m. Conceptuar sobre el tratamiento especial que debe dársele a los inmuebles contemplados en el artículo 43° de este Estatuto.
- n. Las demás que le señale la Junta Metropolitana.

**ARTICULO 12°: OBLIGACIONES DE LOS REPRESENTANTES:** Los Representantes están obligados a:

- a. Asistir a las reuniones de las Juntas de Representantes y a cualquier otra que sean convocados.
- b. A suministrar periódicamente, al menos cada seis (6) meses a las personas grabadas con las contribuciones, los datos e información que ellos requieran.
- c. A prestar al Area Metropolitana su colaboración para la adquisición oportuna de los inmuebles necesarios para la ejecución del proyecto, del cual sean representantes.

**ARTICULO 13°: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LOS MIEMBROS ELEGIBLES PARA LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** Serán las establecidas por la constitución y las leyes.

**ARTICULO 14°: PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES PUBLICAS EN LA ELECCIÓN DE REPRESENTANTES:** En el evento de que dentro de la zona de citación existan inmuebles de entidades públicas estas 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 o quién lo represente.

**ARTICULO 15°: CONVOCATORIA Y DENUNCIA DE INMUEBLES:** Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se produjo el acuerdo decretador, se publicará un aviso en dos (2) periódicos de amplia circulación en el Area Metropolitana y/o por otros medios de comunicación para que los propietarios o poseedores denuncien sus inmuebles y elijan sus representantes.

**ARTICULO 16°: UNIDAD PREDIAL:** Se define como unidad predial el bien inscrito en cada matrícula inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos y cedulao catastralmente.

**PARAGRAFO 1°:** En caso de posesión se tendrá por Unidad Predial, la acreditada como tal por el interesado, mediante prueba sumaria o judicial.

**PARAGRAFO 2°:** Los inmuebles en los cuales se hayan practicado loteos o desarrollados en propiedad horizontal que no estén inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y desenglobados catastralmente, a pesar de estar aprobados por la respectiva autoridad de planeación competente, se consideraran como una sola Unidad Predial.



**ARTICULO 17º: DENUNCIA DE INMUEBLES:** Toda persona propietaria o poseedora de inmuebles situados dentro de la zona de citación, está obligada a efectuar la denuncia ante el organismo competente. Serán imputables al contribuyente los errores que tengan como origen la omisión, o las equivocaciones en que se incurra al hacer la denuncia.

A los contribuyentes que no estén registrados en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y efectúen oportunamente la denuncia de inmuebles, se le reconocerán los estímulos que se determinen en el acuerdo decretador, que no podrán ser inferiores al 1.5%, ni superiores al 3% de la contribución asignada.

**ARTICULO 18º: INSCRIPCION DE CANDIDATOS:** La inscripción de candidatos a la Junta de Representantes, se hará dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la publicación del aviso en los medios de comunicación y su fecha máxima será determinada en la publicación ordenada por el artículo 15 de este Estatuto.

**ARTICULO 19º: CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES:** Los candidatos de los propietarios o poseedores de la Junta de Representantes deberán tener las siguientes calidades:

- a. Ser mayor de edad y ciudadano en ejercicio.
- b. Ser propietario o poseedor de un inmueble en la zona de citación.

**ARTICULO 20º. DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCION:** Al momento de su inscripción en la Secretaría General del Area Metropolitana, los candidatos de los propietarios o poseedores deberán presentar:

- a. Hoja de vida con fotografía actualizada.
- b. Documento de identidad.
- c. Certificado de libertad, que lo acredite como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes antes de su presentación.
- d. Las personas jurídicas, aportarán el Certificado de Existencia y Representación Legal.
- e. El último recibo de impuesto predial.
- f. Los poseedores presentarán el último recibo de Impuesto predial y/o las pruebas sumarias o judiciales que lo acreditan como tal.
- g. Poder otorgado por el propietario que legitime la representación.
- h. Certificado judicial vigente.

**PARAGRAFO:** El certificado de libertad podrá presentarse hasta un día antes de las votaciones.

**ARTICULO 21º: ELECCION:** La elección de representantes se iniciará dentro de los veinte (20) días calendario siguientes al vencimiento del plazo para realizar la inscripción de candidatos de propietarios o poseedores, y se llevará a cabo en un período no mayor a cuatro (4) días calendario, en el horario de 8:00 a.m. a 12m y de 2:00 p.m. a 4:00 p.m. de los días señalados en el aviso.



**ARTICULO 22º: VOTACION:** Cada elector tendrá derecho a depositar un voto por cada unidad predial que le pertenezca. En el voto o tarjetón deberá escribir o marcar el nombre de su candidato.

**ARTICULO 23º: QUIENES PUEDEN VOTAR:** Podrán participar en la votación, todas aquellas personas que figuren en el censo de inmuebles y propietarios o poseedores de la zona de citación, además de aquellos que acreditan su calidad de tales, aunque no figuren en el censo preliminar. En ambos casos la identificación se hará mediante la presentación del documento de identidad.

**PARAGRAFO 1º:** Para acreditar la propiedad se podrá presentar uno de los siguientes documentos: certificado de libertad reciente, escritura registrada del inmueble y/o la última cuenta o factura del impuesto predial. Los poseedores acreditarán su posesión mediante la presentación de las pruebas sumarias o judiciales.

**PARAGRAFO 2º:** En caso de comunidad o proindiviso, cada uno de los comuneros tendrá derecho a un voto una vez acredite su propiedad.

**ARTICULO 24º: PODERES:** Cuando el propietario o poseedor no pueda comparecer personalmente a votar, podrá hacerlo mediante poder.

Tratándose de personas jurídicas o de sucesiones, además del poder se deberá presentar la prueba de que la persona que le 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.

**ARTICULO 25º. VOTOS:** El Area Metropolitana suministrará las papeletas o tarjetones requeridas para la elección de los representantes, cuyo costo será con cargo al presupuesto del proyecto.

**ARTICULO 26º. ESCRUTINIO:** Una vez culminada la votación se procederá al escrutinio. Se conformará una comisión escrutadora, integrada por el Representante Legal del Area Metropolitana o su delegado, el Secretario General, un Delegado de la Contraloría Departamental y un Delegado de la Procuraduría.

En el escrutinio podrán participar como veedores los propietarios o poseedores de la zona de citación, así como los miembros de la Juntas Administradoras Locales de la del resultado de la elección se dejará constancia en el acta correspondiente.

**ARTICULO 27º: RESULTADOS DEL ESCRUTINIO:** Una vez conocidos los resultados de elección, la Secretaría General del Area Metropolitana, les comunicará a los elegidos por escrito, quienes dispondrán de un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación, para aceptar el



173

cargo y tomar posesión del mismo ante el Representante Legal del Area Metropolitana. Si no lo hicieren así, la Junta Metropolitana proveerá el cargo en conformidad con el artículo 33° de este Estatuto.

**PARAGRAFO:** Si no se lograre la elección del número de Representantes que dispone el Acuerdo decretador, La Junta Metropolitana procederá libremente a su nombramiento con personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 19°. Del presente Estatuto.

**ARTICULO 28°: VALIDEZ:** No serán válidos los votos de las personas que no utilicen las papeletas o tarjetones expedidos por el Area Metropolitana de Bucaramanga, ni los depositados por candidatos no inscritos.

**ARTICULO 29°: SISTEMA DE ELECCION:** Como representante de los propietarios o poseedores se elegirán en su orden, quienes tengan mayor número de votos. En caso de empate, se decidirá al azar, en el momento del escrutinio.

**ARTICULO 30°: 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 31°: PRESIDENTE DE LA JUNTA DE REPRESENTATES:** Una vez posesionados los representantes elegidos, decidirán entre ellos quién presidirá las reuniones. En caso de falta temporal del Presidente, la Junta será presidida por uno de los asistentes, seleccionado por orden alfabético de apellidos y nombres.

**ARTICULO 32°: MODIFICACION DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** Cuando después de elegidos los representantes de los propietarios o poseedores y antes de distribuirse el proyecto y en razón del beneficio que el cause, fuere necesario ampliar o disminuir la zona de citación, la Junta Metropolitana ajustará la composición de la Junta de Representantes, la cual decidirá si lo hace mediante nombramiento directo o mediante convocatoria a la elección entre los propietarios o poseedores del área adicionada o revocatoria, si el Representante es del área excluída o disminuída.

**ARTICULO 33°: PERDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE:** En el evento de que uno o varios de los Representantes designados no acepten o se inhabiliten, serán reemplazados por el candidato que continúe en votos en el acta de escrutinio. Igual procedimiento se empleará cuando un Representante deja de ser propietario o poseedor dentro de la zona de influencia, o cuando deja de asistir a los dos (2) reuniones consecutivas, sin excusa escrita justificable, ante la Secretaría General del Area Metropolitana.

La Justificación será calificada por la Junta Metropolitana y ésta determinará y decidirá sobre la pérdida de la calidad del Representante y designará su reemplazo de acuerdo con el presente artículo.

**ARTICULO 34°: COMITES:** Los miembros de la Junta de Representantes de cada proyecto podrán subdividirse, para lograr una mayor participación en tres (3) comités Asesores: Técnico, Financiero y de Vigilancia.



124

### CAPITULO III

#### DISTRIBUCION

**ARTICULO 35º: OBJECION AL PROYECTO DE DISTRIBUCION:** La Junta de Representantes, antes de la expedición del acuerdo decretador, podrá presentar dentro de los dos meses siguientes a la presentación del proyecto de distribución sometido a su consideración, cualquiera de estas objeciones:

- a. Delimitación de la zona de citación.
- b. Estimación de presupuesto de la obra.
- c. Censo de inmuebles y propietarios.
- d. Factores que inciden en la cuantificación del beneficio.

**PARAGRAFO 1º:** En el evento de que la Junta de Representantes apruebe el proyecto de distribución, se procederá inmediatamente a la expedición de la resolución distribuidora.

**PARAGRAFO 2º:** Cuando se presentaren objeciones al Proyecto de Distribución, se dará traslado de estas al Area Metropolitana para su estudio y decisión debidamente sustentada.

**ARTICULO 36º: DEFINICION:** Distribución es el proceso mediante el cual se calcula el presupuesto, se define el método de distribución se cuantifica la contribución correspondiente a cada inmueble acorde con el beneficio y se determinan las formas de pago y los plazos para su cancelación, con base en las características socioeconómicas de la comunidad beneficiada con el Proyecto.

**ARTICULO 37º: ETAPAS DE LA DISTRIBUCION:** Para distribuir un Proyecto por el sistema de la contribución de valorización deben cumplirse los siguientes pasos:

- a. Presentación del estudio de factibilidad.
- b. Elaboración de los diseños de los Proyectos y de la declaración ambiental o del estudio de impacto ambiental.
- c. Elaboración del censo de inmuebles, propietarios y proveedores.
- d. Determinación de la zona de influencia.
- e. Asignación provisional de la contribución, de acuerdo con el presupuesto del Proyecto y el beneficio.
- f. Concepto de la Junta de Representantes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 11 de este Estatuto.
- g. Análisis del estudio socioeconómico, que determina la capacidad de pago.
- h. Análisis jurídico de la actuación.



- i. Expedición de la Resolución Distribuidora y asignación de los contribuyentes.

**ARTICULO 38º: DISEÑO DEL PROYECTO:** Antes de proceder a la distribución de la contribución de valorización, el Area Metropolitana deberá verificar que los estudios de factibilidad, los Proyectos y diseños de las obras y los planos de fajas estén vigentes y debidamente elaborados y aprobados por los organismos competentes.

**PARAGRAFO:** Cuando para la realización de un proyecto por el sistema de la contribución de valorización se utilicen zonas verdes, recreativas, el Area Metropolitana las compensará para idéntico fin de ser posible, en el mismo sector. En caso contrario, será la Junta de Representantes la que determine el sitio para reemplazar estas.

**ARTICULO 39º: ADICION DE OBRAS A LOS PROYECTOS:** Antes de la expedición de la resolución distribuidora podrán ser adicionados los proyectos, por el Area Metropolitana, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Aprobación de la Junta de Representantes.
- b. Que las adiciones no sean superiores al veinte por ciento (20%) del presupuesto del proyecto inicialmente decretado, estimadas en valores constantes.
- c. Que las nuevas obras sean necesarias para satisfacer el interés de la comunidad beneficiada.

**ARTICULO 40º: CENSO:** Es la información relacionada con los inmuebles, propietarios y poseedores pertenecientes a la zona de influencia.

El censo, contendrá entre otros:

El Código catastral, el nombre completo del propietario o poseedor, su cédula o Nit, la dirección de cobro del propietario, la dirección del inmueble, el área del inmueble, la matrícula inmobiliaria, el porcentaje de copropiedad, en estrato socioeconómico del inmueble y el número de identificación de la manzana.

**PARAGRAFO 1º:** La base de datos para la elaboración del censo deberá ser la información actualizada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 14 de 1983, o normas que la sustituyan. Lo anterior no obsta para que el Area Metropolitana ajuste dicha información con los archivos existentes en la Entidad o mediante trabajo de Campo.

El censo definitivo podrá ser utilizado por el Area Metropolitana para actualizar la información sobre formación catastral que suministró el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**PARAGRAFO 2º:** El estrato socioeconómico del inmueble se tomará de la información suministrada por los respectivos municipios.



176

**ARTICULO 41: ZONA DE INFLUENCIA:** Llámese zona de influencia de un Proyecto a la extensión territorial beneficiada con su ejecución y que se encuentre delimitada en la resolución distribuidora.

**ARTICULO 42º: INMUEBLES NO GRAVABLES:** Los únicos inmuebles no gravables con la contribución de valorización son los bienes de uso público y aquellos contemplados en la Ley, acuerdos o tratados vigentes.

Todos los demás inmuebles beneficiados aunque pertenezcan a la Nación, al Departamento, a los municipios o a las entidades descentralizadas, de cualquier orden, serán gravadas y las contribuciones efectivamente cobradas.

**ARTICULO 43º: REGIMEN ESPECIAL:** Los inmuebles destinados en más de un 50% a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte, las sedes de acción comunal y las edificaciones de valor patrimonial histórico, cultural o artístico, tendrán un tratamiento especial, en concordancia con el beneficio que presten a la comunidad, tendiente a hacerles menos gravosa la contribución, siempre y cuando su utilización no tenga ánimo de lucro, o esté limitado su aprovechamiento económico y sean autorizadas y reconocidas por las autoridades pertinentes. El Representante legal del Area Metropolitana, recomendará a la Junta de Representantes y la Junta Metropolitana, de acuerdo con los estudios de beneficio y socioeconómico, el tratamiento tendiente a hacerles menos gravosa la contribución a los inmuebles total o parcialmente destinados a estos usos.

**PARAGRAFO 1º:** Se entiende por edificaciones de valor patrimonial histórico, cultural o artístico aquel o aquellos bienes inmuebles que, individual o colectivamente, forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos o técnicos, de conformidad con lo dispuesto sobre esta materia por las autoridades competentes.

**PARAGRAFO 2º:** Una vez expedida la resolución distribuidora, podrá el representante legal del Area Metropolitana modificar la contribución asignada, siempre y cuando con la misma no se deficiete el proyecto. La Junta Metropolitana reglamentará este régimen especial.

**ARTICULO 44º: CAMBIO USO:** En los casos de los artículos anteriores, si con posterioridad a la distribución del gravamen y en cualquier época, estos bienes sufrieren desafectación mediante el cambio de uso, se les asignará la correspondiente contribución, actualizándola de acuerdo con los índices de precios al consumidor certificados por el Departamento Nacional de Estadística DANE, por resolución del representante legal del Area Metropolitana, bien sea de oficio o a petición de parte.

El procedimiento a seguir será el establecido para las resoluciones modificadoras.

**PARAGRAFO:** Los dineros provenientes de la reliquidación de la contribución, ingresarán al fondo del Proyecto si éste no ha sido liquidado



definitivamente, ó en caso contrario, ingresarán al fondo del Area Metropolitana.

**ARTICULO 45º: BENEFICIO:** Para determinar los beneficios que se generan con la construcción de un Proyecto, se podrá utilizar cualquiera de los siguientes métodos:

- a. *Del doble avalúo comercial para toda la zona:* consiste en avaluar cada uno de los inmuebles antes y después de ejecutado el Proyecto.
- b. *Del doble avalúo comercial para parte de la zona:* por el cual se avalúan algunos inmuebles características situados a diferente distancia del Proyecto, antes y después de ejecutado el Proyecto.
- c. *Por analogía:* según el cual se selecciona un Proyecto semejante ya ejecutado, en una zona similar a aquella en donde se va a construir el nuevo Proyecto.
- d. *Del doble avalúo simple para parte de la zona:* Consiste en la escogencia aleatoria de inmuebles representativos, sobre los cuales los expertos en precios de la tierra estiman su valor comercial presente sin el Proyecto, y luego la estimación del valor presente, si el Proyecto estuviera ejecutado.
- e. *Método de Frentes:* Cuando los frentes de los inmuebles a una vía determinen el grado de absorción del beneficio de un Proyecto, se distribuirán las contribuciones en proporción a ellos, sin descartar las características específicas del inmueble.
- f. *Método simple de áreas:* Cuando el beneficio que produce el proyecto sea uniforme en toda la zona, la distribución de las contribuciones se efectuará en proporción a las áreas de los inmuebles beneficiados.
- g. *Método de las Zonas:* Mediante el cual, la distribución se efectúa en zonas paralelas al eje del Proyecto, determinadas por líneas de igual beneficio. Las zonas absorben un porcentaje decreciente del gravamen a medida que se alejan del eje del Proyecto.
- h. *Método de avalúos:* Cuando la distribución de los contribuyentes, se efectúe en forma proporcional a las diferencias de los avalúos de los inmuebles, antes y después de la ejecución del Proyecto.
- i. *Método de factores de beneficio:* Según el cual los beneficios se miden empleando un coeficiente numérico sin unidades de medida, obtenido con base en todos los factores que pueden influir en el mayor valor de los inmuebles a saber: topografía del terreno, frente, área, forma, distancia, precio de la tierra, destinación del inmueble, cambios de uso del suelo densidad y vocación de ocupación según normas de Planeación, condiciones de accesibilidad tanto de vehículos como de peatones, servicios, características socioeconómicas de los propietarios y poseedores y otros aspectos que se consideren importantes.



198

**PARAGRAFO 1°:** El Area Metropolitana de Bucaramanga para calcular el beneficio, de acuerdo con alguno de los métodos anteriores, consultará avalúos con el IGAC, con la Lonja de Propiedad Raíz de Bucaramanga, o con expertos en el mercado inmobiliario.

**PARAGRAFO 2°:** Para obtener mayor exactitud en la distribución del beneficio económico que reciben los inmuebles, los anteriores métodos podrán combinarse. Igualmente se podrán considerar como correcciones de factor de beneficio, las características específicas de cada inmueble.

**ARTICULO 46°: FACTORIZACION:** Es el proceso mediante el cual se asigna la contribución a cada inmueble, con base en la aplicación de unos factores o coeficientes numéricos que califican las características de cada inmueble.

**ARTICULO 47°: ASIGNACION DE LA CONTRIBUCION:** Es el proceso mediante el cual se calcula la contribución que le corresponde a cada uno de los inmuebles beneficiados por el Proyecto, teniendo en cuenta el presupuesto del mismo, el beneficio calculado, la capacidad de pago de los contribuyentes, los plazos de amortización y las formas de pago.

**ARTICULO 48°: COSTO DEL PROYECTO:** Es el valor de las obras civiles, obras por servicios públicos, ornato y amoblamiento, bienes raíces, adquisiciones e indemnizaciones, diseño, interventoría, costos ambientales, gastos de distribución y recaudo, gastos jurídicos, gastos financieros, gastos para administración e imprevistos. Los gastos de administración serán del diez por ciento (10%), e imprevistos del cinco por ciento (5%) del costo total final de Proyecto.

**PARAGRAFO:** El Area Metropolitana facturará mensualmente al Proyecto nota de cobro para cancelar el porcentaje de Administración que se transfiere por este artículo.

**ARTICULO 49°: PRESUPUESTO DE DISTRIBUCION:** Es la estimación económica anticipada del costo total de las obras que habrá de tener el Proyecto al final de su ejecución. Será el valor provisional a repartir entre los contribuyentes, sin exceder el beneficio.

**ARTICULO 50°: LIMITES PARA LA DISTRIBUCION:** Para la distribución del Proyecto por el sistema de la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa de los valores globales estimados de PRESUPUESTO y BENEFICIO, teniendo en cuenta la capacidad de pago.

Si el presupuesto es mayor que el beneficio, se podrá distribuir hasta el beneficio, siempre y cuando se cuente con otros recursos para la ejecución del Proyecto.

**PARAGRAFO:** El estudio socioeconómico, determinará los plazos y las cuotas mensuales de aporte de los contribuyentes.

**ARTICULO 51°: OTRA FINANCIACION:** Los proyectos se podrán ejecutar de manera concertada con la participación del Area Metropolitana y otras



entidades privadas o públicas del orden Municipal, Departamental, Nacional o con aportes internacionales. La utilización de los recursos comprometidos por otras entidades, será efectuada mediante convenios celebrados con el Area Metropolitana. La Resolución Distribuidora señalará el monto que cancelarán los contribuyentes y el origen de los demás recursos comprometidos.

**ARTICULO 52º: PROYECTOS POR CONCESION:** Corresponde a la Junta Metropolitana, mediante resolución, definir los alcances de los convenios que se celebren para adelantar obras públicas por el sistema de concesión, concesión de peajes y proyectos de desarrollo concertados, en los cuales los dueños de la tierra y/o particulares, participen como socios del Proyecto. En este caso, se atenderá a la reglamentación que para el efecto establezca la Junta Metropolitana.

**ARTICULO 53º: VALOR FINAL DE DISTRIBUCION:** Es el total de la inversión, incluidos los costos financieros del Proyecto que se ha ejecutado por el sistema de la contribución de valorización.

**ARTICULO 54º: SERVICIOS PUBLICOS:** Cuando se ordene la ejecución 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 para el desarrollo de la zona de influencia, los costos de estas se incluirán en los presupuestos de distribución del Proyecto.

**PARAGRAFO 1º:** Si por situaciones tales como cambio de usos, redensificación o mayor desarrollo de la zona de influencia, proyectado y generado por las obras de valorización, se requiera la ampliación de las capacidades, los costos de estas obras se incluirán en los presupuestos a distribuir. En este caso se procederá conforme al artículo 59º de este Estatuto.

**PARAGRAFO 2º:** Los costos de las redes primarias de servicios públicos serán asumidos por la respectiva entidad prestadora del servicio público.

Se entenderán por redes primarias de los diferentes servicios públicos las siguientes definiciones:

- *Red Primaria de Acueducto:* Son las tuberías o conjunto de tuberías que transportan el agua potable desde las plantas de tratamiento hasta los tanques de distribución.
- *Red Primaria de Alcantarillado:* Son las tuberías o conjunto de tuberías denominadas colectores, construídas paralelamente a las quebradas existentes, lo mismo que las denominadas interceptores.
- *Red Primaria de Energía:* Son el conjunto de redes cuya extensión esté especificada de cuarenta y cuatro mil voltios (44.000 voltios) en adelante.
- *Red Primaria de Telecomunicaciones:* Son las redes y canalizaciones construídas desde la planta telefónica hasta la otra planta telefónica.



180

- *Red Primaria de Gas:* Son el conjunto de tuberías y accesorios denominadas líneas matrices, que permiten transportar el gas desde la estación receptora hasta las estaciones reguladoras.

**PARAGRAFO 3º:** La empresa de Servicios Públicos también asumirá los costos de la red pública matriz, necesaria para conectar las redes locales al servicio público.

El Area Metropolitana no podrá incluir en el presupuesto de distribución, los costos de redes cuyas especificaciones excedan las exigencias en los manuales de diseño de la entidad prestadora de servicios públicos, a los urbanizadores.

**ARTICULO 55º: CAMBIO DE ESPECIFICACIONES:** Si con posterioridad a la expedición del acto administrativo que distribuye la contribución de valorización del proyecto, la empresa de Servicios Públicos ordenare un aumento o cambio en las especificaciones o en el diseño no necesarios para el proyecto y que originen extracostos al mismo, su valor será reconocido por la entidad encargada del respectivo servicio público al Area Metropolitana.

Si los extracostos son originados en desviaciones, modificaciones, o incumplimiento del plazo de ejecución del Proyecto definido en la resolución distribuidora e imputables al Area Metropolitana, deberán ser cubiertos por ésta.

**PARAGRAFO:** Cuando por requerimiento de la empresa prestadora de servicios públicos las obras o redes deban extenderse por fuera de la zona de influencia del proyecto, o las especificaciones de los diseños excedan las necesarias para la misma zona, la empresa de servicios públicos cubrirá los extracostos que se originen de estos requerimientos.

**ARTICULO 56º: REUBICACION, EXTENSIÓN Y DERIVACION DE REDES EXISTENTES:** Cuando se ejecuten ensanches, rectificación o redistribución de vías, puentes, intercambios viales o cualquier obra pública por este sistema cuya ejecución requiera la realización de obras para continuar prestando el servicio existente, tales como: reubicación, realineamiento, cambios, extensiones, adiciones o derivaciones a las redes existentes de servicios públicos, los costos de estas obras serán incluidos en los presupuestos a distribuir en la zona de influencia y se procederá conforme al Artículo referido a la reposición de redes, para definir los valores a reconocer al Area Metropolitana de Bucaramanga por estos conceptos, por la entidad prestadora del servicio público.

**ARTICULO 57º: REPOSICION DE REDES:** Cuando las obras de servicios públicos mencionadas en los artículos anteriores, se realicen en zonas cuyas redes de servicios públicos ya han cumplido su vida útil, la entidad encargada del respectivo servicio público reconocerá al Area Metropolitana el valor total de la obra requerida.

**PARAGRAFO 1º:** La definición de los valores de vida útil, los criterios financieros de plazos y de tasas para la actualización para la determinación del valor presente, consultará los parámetros técnicos y financieros establecidos para esta clase de obras, por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.



181

**PARAGRAFO 2º:** La entidad encargada del respectivo servicio público certificará la fecha de la construcción y especificaciones técnicas de las redes existentes para determinar los efectos establecidos en este artículo.

**ARTICULO 58º. PAGOS RECONOCIMIENTOS Y REEMBOLSOS:** Para determinar el valor y monto de los pagos, reconocimientos o reembolsos, a que haya lugar conforme a los artículos 54, 55, 56, 57 de este Estatuto, se celebrarán convenios o contratos que garanticen el cumplimiento de la obligación, antes de la expedición de la resolución distribuidora del Proyecto.

Dichos convenios o contratos se regirán por los principios de justicia y equidad, consultando los valores que para tales conceptos se hayan establecido en la estructura económica de costos de la entidad encargada de la prestación del respectivo servicio público.

**PARAGRAFO 1º.** Cuando se presenten circunstancias que impidan la celebración de estos convenios o contratos antes de la expedición de la resolución distribuidora de la contribución de valorización, el Area Metropolitana podrá ejecutar dichas obras; sin embargo, no podrá permitir la apropiación, explotación o usos de las redes de servicio público que construya, sin que se hayan definido las condiciones para ello de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen las relaciones entre el Area Metropolitana y las respectivas entidades prestadoras del servicio público.

**PARAGRAFO 2º.** Los valores que reciba el Proyecto por estos conceptos, se descontarán del presupuesto de distribución si los convenios o contratos están debidamente legalizados antes de la expedición de la resolución distribuidora. En caso contrario, se ordenará descontar o devolver dichas sumas al contribuyente en la liquidación parcial del Proyecto.

**ARTICULO 59º. ANALISIS JURIDICO:** Antes de expedirse la resolución distribuidora de las contribuciones, el Area Metropolitana examinará si se ha cumplido con lo dispuesto en el presente Estatuto, a través de un análisis jurídico escrito de toda la actuación.

**ARTICULO 60. RESOLUCION DISTRIBUIDORA:** Es el acto administrativo expedido por el Representante legal del Area Metropolitana, previo concepto favorable de la Junta Metropolitana, mediante el cual se asigna la contribución que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido en sus inmuebles por razón del Proyecto.

**PARAGRAFO:** Expedida la Resolución Distribuidora, deberá inscribirse la contribución, en el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble, mediante solicitud escrita, ante el Registrador de Instrumentos Públicos.

Lo mismo se hará con las resoluciones modificadoras que contengan una alteración sustancial de la obligación y agoten la vía gubernativa.

**ARTICULO 61º. CONTENIDO DE LA RESOLUCION DISTRIBUIDORA:** La Resolución Distribuidora, por medio de la cual se asignan las contribuciones, contendrá:



## 1. CONSIDERANDOS:

Se refiere al acuerdo de la Junta Metropolitana que decreta el proyecto, a la aprobación del mismo por parte de la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Area Metropolitana, al concepto favorable de la Junta de Representantes y al análisis jurídico de todo lo actuado.

## 2. PARTE RESOLUTIVA, que contiene:

- a. Descripción de las obras que conforman el proyecto.
- b. La descripción de la zona de influencia.
- c. La programación y el plazo de construcción de las obras.
- d. Asignación provisional de las contribuciones a los propietarios y poseedores beneficiados con el proyecto, discriminando, nombres, dirección, área o frente del inmueble, número del inmueble en el plano de repartos, factor o coeficiente de beneficio, valor total de la contribución, plazo para pagar de la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización y su incremento, intereses por mora y descuentos por pronto pago.
- e. Determinación del procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio.
- f. Notificaciones y recursos.

**ARTICULO 62º. RESOLUCION MODIFICADORA:** Es el acto administrativo, por medio del cual el Representante Legal del Area Metropolitana, modifica de oficio, o a petición de parte de la Resolución Distribuidora.

Entre las situaciones que dan lugar a resolución modificadora se tienen:

- a) Cambio, error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del inmueble.
- b) Cambios de uso del suelo.
- c) Omisiones.
- d) Supresión o cambios de obra durante la ejecución del proyecto.
- e) El tratamiento especial de que trata el artículo 43º de este Estatuto.

**ARTICULO 63º. CAMBIO, ERROR O INCONSISTENCIA EN LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE:** El cambio, error o inconsistencia acerca de la identificación del contribuyente que ha de pagar el gravamen, no afecta la validez o seguridad de la misma, pero si afecta la exigibilidad, en cuyo caso el contribuyente verdadero o el nuevo contribuyente estará obligado a cancelar su contribución actualizada a la fecha de expedición de la resolución modificadora, mediante la aplicación de



los índices de precios al consumidor (DANE), desde el momento en el cual se le notifique dicha resolución o se realice el traslado de la contribución.

**PARAGRAFO:** Idéntico tratamiento se dará a quien, siendo propietario de un inmueble ubicado en la zona de influencia fue omitido en la resolución distribuidora de la contribución.

**ARTICULO 64°. CUOTA PROVISIONAL:** En el caso anterior, el Area Metropolitana determinará una cuota provisional de amortización, calculada con base en el monto probable de la nueva contribución, la cual se cobrará hasta que se expida la respectiva resolución modificadora, si las pruebas aportadas demuestran que evidentemente se incurrió en error. En este caso no habrá lugar a la consignación de que trata el artículo 75° de este Acuerdo.

**PARAGRAFO:** La presentación de reclamaciones, no exonera al contribuyente del pago de la contribución a su cargo.

**ARTICULO 65°. CAMBIOS DE USO DEL SUELO:** Si con posterioridad a la asignación de la contribución y en cualquier época, el inmueble objeto de tratamiento especial experimenta un cambio de uso que modifique el beneficio inicialmente tasado, la contribución será revisada y liquidada de acuerdo con el factor real de beneficio, en los términos de los artículos 42°, 43° y 44° de este Estatuto.

**ARTICULO 66°. INMUEBLES NO INCLUIDOS EN LA DISTRIBUCION:** Al propietario o poseedor que no denunció oportunamente su inmueble y fue omitido en la resolución distribuidora, se le notificará por medio de resolución modificadora la asignación de su contribución actualizada.

**ARTICULO 67°. SUPRESION O CAMBIO DE OBRAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Si durante la etapa de ejecución de un proyecto, se presentaren circunstancias de orden técnico, social o económico que ameriten la supresión o modificación de una obra, su valor podrá ser invertido en la ejecución de otra obra dentro del área de influencia, ajustando los estudios de factibilidad y se incluirá en el proyecto, mediante la expedición de una resolución modificadora.

**PARAGRAFO:** En este caso se requiere el concepto de la Junta de Representantes y autorización de la Junta Metropolitana.

**ARTICULO 68°. REVISION DE LA CONTRIBUCION:** Con posterioridad a la asignación de la contribución y en cualquier época, el Representante Legal del Area Metropolitana podrá revisar y/o modificar la contribución asignada a los inmuebles de que tratan los artículos 42°, 43° y 44° de este Estatuto, previo concepto de la Junta Metropolitana y de la Junta de Representantes.

**ARTICULO 69°. ACTUALIZACION DE LA CONTRIBUCION:** Para efectos de la actualización de la contribución de valorización, en los casos a que haya lugar, se aplicará el índice de precios al consumidor que define el DANE para la región desde la fecha de la resolución distribuidora hasta la fecha en que se produzca la resolución modificadora.



**ARTICULO 70° . RECLAMACIONES:** Las reclamaciones que den origen a resoluciones modificadoras, serán resueltas por el Representante Legal del Area Metropolitana en un término no mayor de dos (2) meses.

#### CAPITULO IV

#### NOTIFICACIONES Y RECURSOS

**ARTICULO 71° . NOTIFICACION:** La Resolución Distribuidora de una contribución, se notificará a más tardar dentro de los VEINTE (20) DIAS HABILES siguientes a su aprobación, por medio de edicto que se fijará por el término de quince (15) días hábiles en lugar público de las oficinas del Area Metropolitana de Bucaramanga. Vencido dicho término se entenderá surtida la notificación.

EL EDICTO deberá contener la siguiente información:

- a) Texto de la parte resolutive del acto administrativo.
- b) Nombre de los propietarios y poseedores beneficiados con las obras.
- c) Dirección del inmueble indicando su área o frente, según el caso.
- d) Factor o coeficiente del beneficio.
- e) Identificación del inmueble en el plano de reparto.
- f) Monto de la contribución.
- g) Plazo para el pago de la contribución.
- h) Valor y vencimiento de la cuota inicial, si la hubiere.
- i) Número y valor de las cuotas mensuales de amortización.
- j) Recursos procedentes y la forma de interponerlos.
- k) Se expresará además, que cuando recaigan gravámenes sobre inmuebles pertenecientes a una sucesión, se entenderán notificados los herederos, el cónyuge supérstite, el curador de los bienes, el administrador de la comunidad o el albacea.

**PARAGRAFO:** Simultáneamente con la fijación de edicto, se anunciará por medio de un AVISO, que ha sido expedida la resolución distribuidora del correspondiente proyecto y se ha fijado el edicto en el lugar determinado. El aviso se debe publicar en por lo menos dos de los periódicos de amplia circulación y por medio de dos radiodifusoras de amplia sintonía en el Area Metropolitana. En el mismo aviso y con ilustraciones gráficas, se describirá la zona dentro de la cual quedan comprendidos todos los inmuebles gravados y se indicará cual es el recurso legalmente procedente contra la resolución que se esta notificando, y la forma como debe ser interpuesto por el interesado.



**ARTICULO 72º. NOTIFICACION PERSONAL:** El Area Metropolitana, con el único fin de garantizar mayor información a los interesados, entregará una copia de la respectiva liquidación que le hubiere correspondido a cada propietario o poseedor y en la misma se le señalará la fecha en que deben comenzar a cancelar la obligación.

**ARTICULO 73º. RECURSOS:** Contra la resolución que distribuye la contribución de valorización y la asigna particularmente a cada inmueble, se establece el recurso de reposición con el fin de que el Representante Legal del Area Metropolitana que dictó la providencia la aclare, modifique o reponga. Igualmente, podrá interponerse contra las resoluciones modificadoras.

**ARTICULO 74º. TERMINOS DEL RECURSO:** Del recurso de reposición podrá hacer uso por escrito el contribuyente, acompañando las pruebas que estime convenientes, dentro de los siguientes términos:

- a) Si la contribución se asignó mediante resolución distribuidora, podrá interponerse el recurso dentro del término de fijación del edicto y en los diez (10) días hábiles siguientes a su desfijación.
- b) Si la contribución se asignó mediante resolución modificadora, lo deberá hacer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por edicto.

**ARTICULO 75º. REQUISITOS DEL RECURSO:** Para que el recurso de reposición sea procedente, el interesado acreditará previamente a su interposición, que ha consignado la suma que se haya determinado en la resolución distribuidora o en las modificadoras. La consignación no podrá exceder el veinte por ciento (20%) del valor de la contribución que le hubiere correspondido al recurrente.

**PARAGRAFO:** En caso de acogerse en todo o en parte la pretensión del recurrente, se reconocerán intereses legales a las sumas que se devuelvan.

**ARTICULO 76º. RESOLUCION DEL RECURSO:** El Representante legal del Area Metropolitana, resolverá los recursos de reposición, en un término de dos (2) meses, contados desde la fecha de su interposición en forma legal.

**ARTICULO 77º. NOTIFICACION DEL RECURSO:** La providencia que resuelve el recurso de reposición y declara agotada la vía gubernativa se notificará personalmente al interesado o a su apoderado, entregándole una copia auténtica de ella, si se presenta a recibirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición; transcurrido éste plazo sin que se hubiere notificado, se hará por medio de edicto que se fijará en un lugar público de la sede administrativa del Area Metropolitana, por el término de diez (10) días hábiles vencidos, los cuales se entenderá notificada la providencia.

**ARTICULO 78º. VIA GUBERNATIVA:** En los aspectos de vía gubernativa no reglamentados en el presente capítulo, se aplicará lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.



## CAPITULO V

### RECAUDO DE LA CONTRIBUCION

**ARTICULO 79°. RECAUDO DE LA CONTRIBUCION:** En la resolución distribuidora se establecerán las políticas generales para el recaudo tales como: plazo máximo, cuota mínima, cuotas máximas, definidas con base en el programa de ejecución de la obra, en el monto de las contribuciones asignadas y en las características socioeconómicas de la comunidad beneficiada.

**ARTICULO 80°. FORMA DE PAGO DE LA CONTRIBUCION:** El Area Metropolitana establecerá el pago de la contribución en cuotas de amortización y de financiación durante el período de recaudo.

El contribuyente podrá acogerse a otras formas de pago convenidas con el Area Metropolitana, previa solicitud escrita.

**ARTICULO 81°. INICIACION DEL RECAUDO:** El plazo concedido para el pago de la contribución se contará a partir de la fecha estipulada en la resolución distribuidora.

**ARTICULO 82°. PLAZO:** Los plazos para el pago de la contribución de valorización se determinarán de acuerdo con el estudio socioeconómico y serán fijados en la resolución distribuidora.

**PARAGRAFO:** La contribución será exigible desde la fecha en que quede en firme el acto administrativo que la asigna o modifica, o desde la fecha posterior en que el mismo acto señale.

**ARTICULO 83°. AMPLIACIONES DE PLAZO:** El contribuyente interesado en la ampliación del plazo, hará su petición por escrito, anexando los documentos que respalden su solicitud, la cual será resuelta por el Area Metropolitana en un término no mayor de treinta (30) días hábiles.

En caso de concederse ampliación de plazo se cobrarán al contribuyente los intereses de financiación fijados en la resolución distribuidora.

**PARAGRAFO 1°:** En tanto se resuelve la solicitud, el Representante legal del Area Metropolitana asignará al contribuyente una cuota provisional de amortización de la contribución.

**PARAGRAFO 2°:** El mayor plazo de amortización de la deuda, será definido de acuerdo con las recomendaciones socioeconómicas, una vez estudiada la situación particular del contribuyente:

**ARTICULO 84°. DESCUENTOS:** Con la cancelación total del gravamen asignado, se descontarán los intereses de financiación fijados en la resolución distribuidora.

Si el pago es parcial, se efectuará un descuento proporcional de los intereses de financiación correspondientes a la suma de abonada.



187

**ARTICULO 85°. AMORTIZACION E INTERESES POR RETARDO:** Al contribuyente que paga con retardo una o más cuotas de amortización, le será liquidado y cobrado el correspondiente interés moratorio junto con la siguiente cuota en la misma factura.

En el caso de que se deban contribución e intereses, el pago que realice el deudor se imputará primero a los intereses.

**ARTICULO 86°. EXIGIBILIDAD TOTAL DE LA CONTRIBUCION:** Por la mora en el pago de tres cuotas mensuales quedará vencido el plazo. En consecuencia se hará exigible la totalidad de la deuda de la contribución y el interés moratorio se liquidará sobre el saldo de las cuotas en mora.

Podrá restituirse el plazo, al contribuyente atrasado en el pago de tres (3) cuotas sucesivas, si con la cuarta cancela el valor de las cuotas vencidas más los intereses causados. En caso contrario su cobro se hará por la vía coactiva.

**ARTICULO 87°. REFINANCIACION:** El contribuyente en mora podrá solicitar que su gravamen, junto con los intereses causados, le sean convertidos a capital, estableciéndose así un nuevo monto de la deuda.

El contribuyente podrá proponer formas de pago diferentes a la establecida en la resolución distribuidora, para lo cual el Area Metropolitana analizará la propuesta, de acuerdo con el flujo de fondos del proyecto y podrá aceptarla siempre y cuando con la misma, no se deficite la ejecución del mismo.

**PARAGRAFO:** El Representante legal del Area Metropolitana o en quien éste delegue, resolverá mediante resolución motivada si se acepta ó no la propuesta presentada por el contribuyente.

**ARTICULO 88°. INTERESES POR MORA Y POR FINANCIACION:** Los intereses que se cobrarán tanto por la financiación ordinaria como por la mora, no podrán exceder de las tasas máximas que para el efecto determine la ley o las autoridades monetarias.

**PARAGRAFO:** En el evento de que las tasas sean diferentes, se tomará la que más beneficie al contribuyente.

**ARTICULO 89°. CUANDO SE ESTA A PAZ Y SALVO:** Un inmueble estará a paz y salvo por concepto de la contribución de valorización, cuando el contribuyente la ha cancelado totalmente o cuando está al día en el pago de las cuotas periódicas de amortización.

**PARAGRAFO:** Si el funcionario competente expide un paz y salvo equivocado, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago de la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen será la factura debidamente pagada, ó en su defecto el levantamiento de la inscripción de la contribución en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, en concordancia con el artículo 97° de este Estatuto.

**ARTICULO 90°. TRASLADO DE LA CONTRIBUCION:** En el evento de la enajenación del inmueble cuando el propietario o poseedor está al día en el



188

pago de las cuotas periódicas de la amortización, el paz y salvo se expedirá a petición escrita del enajenador y adquirente, para trasladar lo restante de la contribución, del primero al segundo y dejar constancia de que el adquirente conoce la existencia de la obligación y se hace cargo de las cuotas aún no pagadas.

Si lo que se enajena es apenas una parte del inmueble gravado, se hará el traslado de la contribución que corresponda proporcionalmente a esta parte. Sin embargo, podrá no haber traslado de la contribución y continuar el enajenador como sólo contribuyente, siempre y cuando lo restante del inmueble que conserva en su dominio, constituya garantía suficiente para el pago del tributo. De igual manera podrá el comprador asumir la totalidad de la contribución insoluta, cuando la proporción de lo adquirido sea respaldo suficiente a criterio del Area Metropolitana.

**ARTICULO 91°. EXCEPCION AL TRASLADO DE LA CONTRIBUCION:** En los casos de enajenación de inmuebles no se hará traslado de la contribución, cuando las cuotas pendientes de pago sean al menos tres.

**ARTICULO 92°. PAZ Y SALVO ESPECIAL:** Con el objeto de que el Registrador de Instrumentos Públicos pueda registrar escritura pública, partición y adjudicación en juicio de sucesión o divisorio, diligencia de remate y otras providencias judiciales, sobre un inmueble afectado por la contribución, el Area Metropolitana cancelará el registro de la contribución por haber sido pagada totalmente y autorizará la anotación de la escritura o actos a que se refiere este artículo, por estar a paz y salvo en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este caso, el Area Metropolitana mediante comunicación escrita solicitará al registrador, el registro de la contribución a pro-rata a cada uno de los inmuebles resultantes de la partición.

**ARTICULO 93°. PAZ Y SALVO PROVISIONAL:** La Junta Metropolitana podrá autorizar al Director del Area Metropolitana para la expedición de certificados de paz y salvo aunque el contribuyente no se halle en esta situación, cuando sea lo más conveniente para la recaudación, las circunstancias así lo ameriten y lo soliciten por escrito todas las partes interesadas en dicho certificado.

**ARTICULO 94°. PROINDIVISOS:** Cuando un inmueble pertenece a varias personas en proindiviso, el paz y salvo se expedirá en proporción al derecho que corresponde a cada uno. En el certificado se expresará tal situación.

**ARTICULO 95°. VIGENCIA DEL PAZ Y SALVO:** El paz y salvo de un inmueble tendrá vigencia desde su expedición hasta el último día del mes en el cual fue expedido.

**ARTICULO 96°. CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO:** El certificado de paz y salvo que expida el Area Metropolitana, contendrá la identificación de la persona que lo requiera, del propietario o poseedor y del inmueble, la naturaleza del acto o contrato al que se destina y la siguiente información:

- a) Que el inmueble no está gravado.
- b) Que está gravado y que se han pagado al días las cuotas periódicas.



**AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

189

- c) Que está gravado y en proceso de notificación de la resolución distribuidora.
- d) Se anotará el monto de la contribución.

**ARTICULO 97°. CANCELACION DE LA INSCRIPCION:** Tan pronto como el contribuyente cancele la totalidad de su gravamen y en un término no mayor de treinta (30) días calendario, el Area Metropolitana lo informará al Registrador de Instrumentos Públicos para que proceda a su cancelación en el folio de matrícula inmobiliaria.

## CAPITULO VI

### EJECUCION DE PROYECTOS

**ARTICULO 98°. REQUISITOS PARA LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS:** El Area Metropolitana suministrará a las entidades responsables de la conservación y sostenimiento de las obras públicas, la información general sobre los proyectos a ejecutarse con el fin de garantizar una adecuada coordinación de las actividades, en el momento de la apertura de la correspondiente licitación.

**ARTICULO 99°. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS:** El Area Metropolitana está facultada, en virtud de la Ley de Reforma Urbana (Ley 9ª de 1989 y 388 de 1997) , para adquirir inmuebles destinados a obras públicas, que se ejecuten por el sistema de la contribución de valorización.

**AARTICULO 100°. ADQUISICION DE OTROS INMUEBLES:** Además de los inmuebles referidos en el artículo anterior, el Area Metropolitana de Bucaramanga podrá adquirir los siguientes inmuebles:

- a) Las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las disposiciones vigentes. En este caso la adquisición es obligatoria y serán incorporadas de inmediato al uso público.
- b) En aquellos casos en que el contribuyente demuestre ante el Area Metropolitana que no le es posible atender el pago de la contribución a su cargo, de otro modo que con la enajenación del bien raíz gravado y otro inmueble de su propiedad, siempre que haya adecuada proporción entre el valor de éste y el monto de la contribución (dación en pago).

**ARTICULO 101°. PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE INMUEBLES:** Para la adquisición de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución de obras por el sistema de la contribución de valorización se seguirán los trámites señalados en la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y normas concordantes.

**ARTICULO 102°. COMPENSACIONES:** El contribuyente que deba hacer enajenación parcial de su inmueble con destino a la obra que lo grava,



**AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

Avenida Los Samanes No. 9-280 - Ciudadela Real de Minas Tels. 440311 - 444834 - 444835 - 445805 - Fax: 445531

190

deberá 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 de plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzó a ser compensada.

Igualmente un contribuyente podrá compensar su contribución o parte de ella con la construcción de una obra incluida en el proyecto distribuido. La Junta Metropolitana reglamentará estas formas de pago.

**ARTICULO 103°. CONGELACION DE LA CONTRIBUCION:** La aceptación de la oferta de compra por escrito, de conformidad con lo previsto en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997, permitirá que a su fecha se congele la parte de la contribución que el propietario vaya a cubrir mediante compensación con el valor de la faja. Por lo tanto, sobre dicha parte no habrá causación de interés de financiación o de mora a partir de la fecha indicada.

**ARTICULO 104°. TERMINO DE LA CONGELACION:** Si una vez aprobado el negocio el propietario no cumple su obligación de transferir el inmueble en un término de seis (6) meses a partir de la fecha de aceptación de la negociación, que serán prorrogables a criterio del Director del Area Metropolitana, se considerará que la mencionada congelación no ha tenido lugar y el contribuyente será obligado a pagar la contribución con sus respectivos intereses.

**ARTICULO 105°. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES:** La enajenación de inmuebles se hará mediante los procedimientos señalados en la ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Ley 80 de 1993, o normas que las sustituyan.

**ARTICULO 106°. CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Aquellos inmuebles que por sus dimensiones, forma y normas de Planeación se estime recomendable su integración a inmuebles colindantes, no requerirán del lleno de los anteriores requisitos y podrán venderse libremente al propietario del inmueble colindante.

**PARAGRAFO:** El predio base de la negociación será el avalúo administrativo especial practicado por el IGAC o por peritos privados inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz (art. 36 Decreto 266 del 2000) Sin embargo, la entidad podrá enajenar por un mayor valor, de acuerdo con las negociaciones adelantadas con el colindante o colindantes.

**ARTICULO 107°. MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS:** Durante el período de recaudo de un proyecto, podrá la Junta Metropolitana realizar modificaciones a los proyectos aprobados inicialmente en la resolución distribuidora, previo concepto favorable de la Junta de representantes del proyecto y de la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano considerando los aspectos técnicos y financieros que tal decisión implique, lo cual será tenido en cuenta al momento de hacer la liquidación del proyecto.

## CAPITULO VII

### ENTREGA Y LIQUIDACION DE LOS PROYECTOS



**AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

191

**ARTICULO 108°. ENTREGA:** Una vez concluido un proyecto parte del mismo que pueda individualizarse, se dará al servicio público previo al cumplimiento de los requisitos legales.

Los bienes inmuebles de uso público se transferirán mediante escritura pública a la entidad territorial respectiva; las vías requerirán acta de entrega a la entidad responsable de su conservación y mantenimiento y las redes de servicio público se darán al servicio conforme con lo establecido en el artículo 58° de este Estatuto.

**ARTICULO 109°. CONTABILIDAD INDIVIDUAL:** Con el objeto de adelantar y ejecutar los proyectos que distribuya, el Area Metropolitana creará en su contabilidad, cuentas separadas para el manejo de los bienes, rentas y demás ingresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto que distribuya y para el control de los egresos.

**ARTICULO 110°. LIQUIDACION PARCIAL:** Todo proyecto ejecutado por el Area Metropolitana, debe ser objeto de liquidación parcial una vez expirado el plazo fijado por edicto para su ejecución, con el fin de conocer su estado financiero y obrar en consecuencia, redistribuyendo el déficit e invirtiendo o devolviendo el superávit.

**PARAGRAFO:** La distribución del déficit y la inversión o devolución del superávit se someterá a consideración de la Junta Metropolitana, previa aprobación de la Junta de Representantes de los Propietarios y Poseedores.

**ARTICULO 111°. REDISTRIBUCION DE LOS MAYORES COSTOS:** Cuando al liquidarse un proyecto se establezca que se incurrió en un déficit, se procederá a la distribución de los mayores costos, lo cual se hará mediante resolución motivada del Representante Legal del Area Metropolitana que contendrá:

- a. Descripción de las modificaciones a los proyectos si hubiere lugar a ello.
- b. Programación y plazos de construcción para su terminación.
- c. Asignación de las contribuciones.
- d. Plazo para el pago de las contribuciones.
- e. Intereses por mora y descuentos.
- f. Notificaciones y recursos.

**ARTICULO 112°. LIQUIDACION DEFINITIVA:** Una vez expirado el plazo definitivo para el recaudo de la contribución, el Representante Legal del Area Metropolitana procederá mediante resolución, a la liquidación contable del proyecto.

En caso de déficit o superávit en esta liquidación, se procederá de la misma manera como lo establecen los artículos 110° y 111° del presente Estatuto.



Los activos que no puedan ser objeto de devolución al momento de la liquidación definitiva del proyecto, por la dificultad de su realización, entrarán a constituirse como patrimonio del Area Metropolitana.

## CAPITULO VIII

### DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 113°. JURISDICCION COACTIVA:** Una vez en firme el acto administrativo que impone las contribuciones, el Area Metropolitana, adquiere el derecho de percibir las y el contribuyente asume la obligación de pagarla. Si éste no cumple voluntariamente su obligación, aquella podrá exigir su crédito, de manera compulsiva, mediante el ejercicio de la jurisdicción coactiva.

**ARTICULO 114°. COBRO POR JURISDICCION COACTIVA:** Una vez agotados los procedimientos del artículo 87° de este acuerdo, se procederá al cobro por jurisdicción coactiva, por parte de los funcionarios competentes según la ley y en forma ordenada en el Código de Procedimiento Civil y en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 115°. DIRECTOR DEL PROYECTO:** El Area Metropolitana creará al interior de cada proyecto una estructura organizacional temporal, que garantice eficiencia, eficacia, calidad y control de las obras que conforman los proyectos. Esta estructura temporal, se implementará con un grupo interdisciplinario, dirigido por un DIRECTOR DEL PROYECTO, responsabilidad asignada por el Representante Legal del Area Metropolitana.

**ARTICULO 116°. ESTATUTO CONTRACTUAL:** La adjudicación, tramitación, ejecución control y liquidación de los contratos se regirá por la Ley 80 de 1993 y demás normas que la reglamenten, adicionen o modifiquen.

**ARTICULO 117°. VIGILANCIA:** En caso de que el Area Metropolitana no cumpla con los términos para ejecución y entrega de obras, las entidades de control competentes realizarán las investigaciones pertinentes para determinar las responsabilidades a que haya lugar.

**ARTICULO 118°. °. NORMATIVIDAD:** Lo no tratado en este acuerdo se ceñirá a las normas nacionales sobre la materia Ley 25 de 1921, Ley 195 de 1936, Ley 63 de 1938, Ley 1 de 1943, Decreto 868 de 1956, Decreto 1604 de 1966, Decreto 1394 de 1970, o normas que las sustituyan.

**ARTICULO 119°. VIGENCIA:** Este acuerdo rige a partir de la fecha de Publicación en la Gaceta Oficial y deroga el Acuerdo Metropolitano No. 008 de 1987, el Acuerdo Metropolitano No. 021 de 1997, el Acuerdo Metropolitano No. 024 de 1999 y demás normas y disposiciones que le sean contrarias.

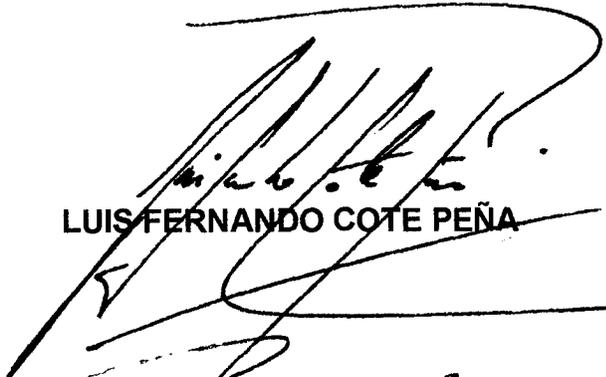
**ARTICULO 120°. ARTICULO TRANSITORIO:** Los proyectos distribuidos con anterioridad a la expedición de este Estatuto, se continuarán rigiendo por el Estatuto vigente al momento de su distribución.



**PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

Dado en Bucaramanga, a los siete (7) días del mes de julio del año dos mil.

EL Presidente,



**LUIS FERNANDO COTE PEÑA**

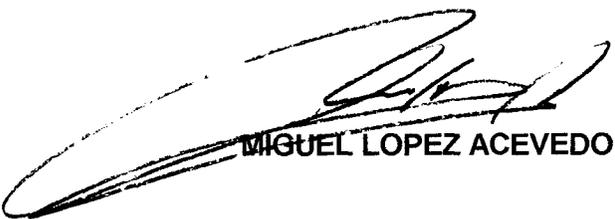
El Secretario,



**MIGUEL LOPEZ ACEVEDO**

El presente acuerdo Metropolitano fue debatido y aprobado en Junta Metropolitana celebrada el viernes siete (07) de julio de 2000, según consta en Acta 005 de 2000.

El-Secretario de la Junta,



**MIGUEL LOPEZ ACEVEDO**

República de Colombia, Departamento de Santander, Area Metropolitana de Bucaramanga, lunes (10) de julio de 2000.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

El Alcalde Metropolitano,



**LUIS FERNANDO COTE PEÑA**



