PROYECTO DE ACUERDO No. _____ de 2025

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO"

TITULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. DEFINICIÓN. La Contribución de Valorización, es un gravamen real sobre los predios e inmuebles, destinado a la construcción, reconstrucción o ampliación de obras, plan o conjunto de obras de interés público y/o la recuperación total o parcial de las inversiones realizadas de un proyecto, obra, plan o conjunto de obras de interés público, que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes raíces que se beneficien con su ejecución.

La contribución de valorización recaudada se invertirá en la construcción de las mismas obras que generan el beneficio, incluyendo sus obras complementarias. Si las obras ya están construidas se invertirá en los créditos adquiridos para la ejecución de las obras o en otras obras de interés público que requiera el municipio dentro de la zona de influencia.

PARÁGRAFO. ADOPCIÓN. Se adopta la contribución de valorización como mecanismo de financiación para las obras de interés público o la recuperación de la inversión.

ARTÍCULO 2°. PRINCIPIOS. Para la interpretación y aplicación del presente estatuto se tendrán en cuenta los principios de la función pública y en especial los siguientes:

2.1. ECONOMÍA. Se tendrá en cuenta que las normas de procedimiento se utilicen para agilizar las decisiones, que los procedimientos 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, ni autenticaciones ni notas de presentación personal sino cuando la norma lo ordene en forma expresa.

2.2. CELERIDAD. Las autoridades tendrán el impulso oficioso de los procedimientos, suprimirán los trámites innecesarios, utilizarán formularios para actuaciones en serie cuando la naturaleza de ellas lo haga posible y sin que ello releve a las autoridades de la obligación de considerar todos los argumentos y pruebas de los interesados.

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

2.4. 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.

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

2.6. CONTRADICCIÓN. Todas las decisiones tomadas, cuando de su naturaleza se desprenda, podrán ser controvertidas por los interesados por los medios y en las oportunidades contempladas en la disposición legal y en el presente estatuto.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. PROGRESIVIDAD. Determina otorgar a propietarios y poseedores un tratamiento diferencial en relación con asignación de la contribución de valorización, ya sea en proporción a los beneficios o a la capacidad económica de la tierra.

2.10. PARTICIPACIÓN. Este principio establece la vinculación de los propietarios o poseedores de la zona de influencia, para intervenir en todos los aspectos de la obra o proyecto, principalmente en la formación del presupuesto, en la distribución de la contribución y en la vigilancia de la inversión de los fondos.

2.11. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: La contribución de valorización concreta el deber que los sujetos pasivos de la contribución de valorización tienen frente a la propiedad inmueble con ocasión del beneficio generado por una obra, plan o conjunto de obras públicas, siendo una expresión de la función social de la propiedad, prevista en el marco del Artículo 58 de la Constitución Política.

2.12. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS. La contribución de valorización como instrumento de financiación que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 3°. DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación de este Acuerdo, se atenderán las siguientes definiciones:

3.1. BENEFICIO: Entiéndase por beneficio el impacto positivo, que pueda generar o se haya generado por una obra, plan o conjunto de obras de interés público.

3.2. CAPACIDAD DE PAGO: Es la aptitud económica entendida como la cuantía estimada que, en una unidad de tiempo, un sujeto pasivo en materia de contribución de valorización puede aportar en relación con el (los) inmueble(s) de su propiedad, dentro de la zona de estudio, de citación o de influencia, sin que se vea lesionada la actividad que se desarrolla en el mismo.

3.3. ESTUDIOS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA: Fases de los proyectos. De conformidad con el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la modifique o derogue, las fases de los diversos estudios de ingeniería y arquitectura que se adelanten para la ejecución de los proyectos son:

Fase 1. Prefactibilidad. Es la fase en la cual se debe realizar el prediseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes. En esta fase se debe consultar la herramienta o base de datos que determine la autoridad ambiental que corresponda. El objetivo de la fase 1 es surtir el proceso para establecer la alternativa de trazado que a este nivel satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

Fase 2. Factibilidad. Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo. En esta fase se identifican las redes, infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación, trámites ambientales y/o licencias ambientales.

Fase 3. Estudios y diseños definitivos. Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, la identificación y valoración preliminar de los inmuebles o fracciones de inmuebles a adquirir e identificar, valorar y adelantar los trámites ambientales (Licencias, autorizaciones y permisos) que la obra requiera, de conformidad con la normatividad vigente, de tal forma que un constructor pueda materializar el proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

Cada una de estas fases serán detalladas por la Secretaría de Planeación del municipio de Sincelejo, documento que será de obligatoria consulta. Estas fases serán detalladas en un periodo no superior a seis meses después de la entrada en vigencia del presente estatuto.

3.4. PROPIETARIO: Cuando en este acuerdo se habla de propietario se entenderá igualmente a los poseedores de inmuebles, quienes ostenten el derecho de nuda propiedad, y todos aquellos que son sujetos pasivos de la contribución de valorización.

3.5. TERRENO: Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida ocupada por un predio, con claridad en sus linderos. Se enmarcan en esta definición los terrenos colectivos.

3.6. TERRENO COLECTIVO: Se considera como una figura legal mediante la cual se reconoce la titularidad de propiedad colectiva. Existen diversos tipos de territorios colectivos entre los cuales se encuentran los resguardos indígenas, tierras de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, las zonas de reserva campesina, la propiedad horizontal, los condominios, entre otros.

3.7. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA TIERRA: Es el potencial que tiene la tierra de generar riqueza y/o rendimientos financieros a sus propietarios. Su valoración dependerá del valor de la tierra y los inmuebles adicionada con todos los beneficios que el inmueble reciba de la obra y obras del proyecto.

3.8. PREDIO: El predio se define como e/ inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia. propietario, poseedor u ocupante. Artículo 1 de la Resolución 509 de 2020 del IGAC o la norma que lo sustituya o modifique.

ARTÍCULO 4°. HECHO GENERADOR. El hecho generador de la contribución de valorización es la ejecución de obras de interés público, que generan o generarán un beneficio a los bienes raíces como consecuencia directa de su ejecución en el Municipio de Sincelejo, sus entidades descentralizadas, el Departamento de Sucre y/o la Nación.

La contribución de valorización podrá liquidarse y exigirse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores de predios y/o inmuebles.

PARÁGRAFO 1. Adicionalmente, el municipio a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) podrá cobrar la contribución de valorización por obras ejecutadas por las entidades nacionales dentro de sus áreas urbanas, por obras departamentales previa autorización de la correspondiente entidad nacional y/o departamental que ejecute el proyecto, siempre y cuando se

haya dado participación a los propietarios y poseedores de predios y/o inmuebles. El producto de estas contribuciones por obras nacionales o departamentales deberá destinarlo el municipio a obras de interés público, dentro de sus áreas de influencia.

PARÁGRAFO 2. Para que el municipio a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) pueda cobrar contribuciones de valorización en su favor, en los términos de este artículo, se requiere que la obra no fuera de aquella que la nación o el departamento ejecute financiándolas con la contribución de valorización.

PARÁGRAFO 3. Si el Municipio ha ordenado el cobro de la participación en plusvalía por una obra, esta no podrá ser financiada con la contribución de valorización.

ARTÍCULO 5°. SUJETO ACTIVO. El sujeto activo de la contribución es el Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), como entidad legalmente constituida y con competencia exclusiva para la administración, liquidación y recaudo de los recursos de valorización. Realizará todas las actuaciones necesarias para la decretación y posterior distribución del proyecto, obra o conjunto de obras siendo responsable de la notificación, facturación, recaudo y de la ejecución de las obras, ya sea directamente o a través de terceros mediante la realización de convenios o contratos.

ARTÍCULO 6°. SUJETO PASIVO. Los sujetos pasivos de la contribución de valorización son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos, sucesiones ilíquidas, fideicomitentes, en las sucesiones ilíquidas, los asignatarios a cualquier título, las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles de los bienes de uso público y en general todos los propietarios o poseedores de predios e inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del proyecto, obra o conjunto de obras de interés público a financiar con la contribución de valorización, que reciban o recibirán un beneficio como consecuencia de la ejecución del proyecto, obra o conjunto de obras de interés público.

También serán sujetos pasivos quienes ostenten el derecho de nuda propiedad.

Los propietarios o tenedores a cualquier título de las áreas ocupadas por edificios, parqueaderos, instalaciones, dispuestos para los usuarios internos o externos de los aeropuertos y sistemas de transporte concesionados o no, así como los establecimientos mercantiles y las áreas que proporcionen bienes y servicios relacionados con la explotación comercial de ellos.

PARÁGRAFO 1. Si el inmueble pertenece a varios propietarios y/o poseedores, o en proindiviso, la contribución será pagada por los comuneros, quienes responderán solidariamente por el gravamen.

PARÁGRAFO 2. En el evento de presentarse la transferencia de propiedad de los predios e inmuebles dentro del periodo de recaudo de un proyecto, serán solidarios con el pago de la contribución de valorización los vendedores, compradores o aquellos a quien se les transfiera la propiedad de los predios e inmuebles.

PARÁGRAFO 3. Por error en los nombres y apellidos de los propietarios y/o poseedores, por errores de ortografía, por la no utilización o utilización de la palabra "de" en los apellidos de las señoras casadas, por error en la dirección de cobro, no podrá el interesado argumentar el no pago de la contribución de valorización.

ARTÍCULO 7°. BASE GRAVABLE. La base gravable está constituida por el costo del proyecto, obra o conjunto de obras de interés público dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que el proyecto u obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta en un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación de las contribuciones.

Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, teniendo en cuenta el costo total del proyecto, obra o conjunto de obras, el beneficio que produzca y la capacidad de pago de los propietarios y poseedores 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 porcentajes del costo del proyecto, obra o conjunto de obras.

Entiéndase por costo del proyecto, obra o conjunto de obras, todas las inversiones que esta requiera, tales como, el valor total de los estudios, de las obras civiles y arquitectónicas, las obras de servicios públicos, ornato, amoblamiento, adquisición de bienes inmuebles, indemnizaciones, los imprevistos de obra, estudios, diseños, interventorías, mano de obra, costos y compensaciones ambientales, gastos jurídicos, costos financieros, promoción, gerencia, costos de la operación de la contribución valorización y gastos de administración cuando haya lugar. Los imprevistos del recaudo no podrán superar el 10% del valor del proyecto. Los gastos de administración no podrán exceder el 10% del costo total del proyecto u obra. Todos los elementos descritos, se evaluarán en un modelo financiero que se diseñará para cada proyecto.

PARAGRAFO. Cuando las contribuciones fueren distribuidas después de ejecutada la obra, el valor de esta, será el costo total o parcial de la obra y no se recargará con el porcentaje para imprevistos de obras.

ARTÍCULO 8°. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS RECAUDADOS. El recaudo de la contribución de valorización se destinará prioritariamente a la ejecución de las obras definidas en el acto administrativo de la distribución. Si están ya se

encuentran ejecutadas se invertirán para pagar los gastos que estas generaron y por último a cualquier otra clase de obra de interés público, dentro de la zona de influencia, consultando para ello a la Junta de representantes de los propietarios y poseedores de la obra, de conformidad con el artículo 26 y siguientes de este acuerdo.

TITULO II
DE LOS BENEFICIOS DE LOS PROYECTOS U OBRAS

ARTÍCULO 9°. SISTEMAS. Los sistemas para la aplicación de valorización son el conjunto de etapas, elementos, reglas y directrices necesarias que aplicará el Municipio de Sincelejo, según el alcance de las obras, con los cuales se abordan los estudios de beneficio.

Mediante el presente acuerdo se adoptan los sistemas de Beneficio Local o Directo y de Beneficio General, como los sistemas para establecer la contribución de valorización; así:

9.1. Entiéndase, por beneficio local o directo, el mayor valor económico que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles objeto de cobro por la ejecución de un proyecto u obra o conjunto de obras de interés público que lo conforman.

9.2. Entiéndase por beneficio general, el impacto positivo que pueda generar una obra en el territorio, así como el bienestar y mejora en la calidad de vida que se genera o se generará a la ciudadanía y que se refleja en los predios e inmuebles por causa de la ejecución de un proyecto, obra o plan de obras, más allá del mayor valor económico de los inmuebles.

PARÁGRAFO. Los sistemas relacionados no son excluyentes y podrán concurrir en una obra, plan o conjunto de obras de interés público.

CAPITULO I
DEL BENEFICIO LOCAL O DIRECTO

ARTÍCULO 10°. DEFINICIÓN. Se denomina beneficio local o directo el mayor valor económico que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles objeto de cobro por la ejecución de un proyecto u obra o conjunto de obras de interés público que lo conforman.

ARTÍCULO 11°. METODOS PARA CALCULAR EL BENEFICIO LOCAL O DIRECTO. El cálculo del beneficio local se realizará en dos partes: En la primera, se analizará el terreno y una segunda parte se analizarán los inmuebles a través

de la factorización. El análisis de los terrenos se podrá adelantar cualquiera o la combinación de los siguientes métodos:

11.1. Doble avalúo comercial para toda el área. 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.

11.2. Doble avalúo comercial por franjas. Consiste en demarcar franjas paralelas alrededor de los polos de desarrollo identificados, o de las obras, a diferentes distancias y proceder a avaluar, para la misma fecha, algunos puntos característicos situados al interior de las franjas, sin obra (situación actual) y con obra, como si esta estuviera construida y en funcionamiento, calculando la diferencia de valor para cada franja. Con estos valores, se determinará la relación del Beneficio en función de la distancia. Adicionalmente se puede adelantar la relación del beneficio en función de la distancia, a través de una ecuación matemática.

11.3. Doble avalúo comercial por zonas. Consiste en determinar las zonas homogéneas físicas, (se pueden utilizar las definidas para el catastro) y proceder a avaluar la tierra, para la misma fecha, algunos puntos característicos situados al interior de cada zona, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera construida y en funcionamiento, calculando la diferencia de valor para cada zona.

11.3. 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 ejecuta en la obra a ejecutar.

11.4. 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 la diferencia de los valores de la tierra a los sectores donde se ejecuta o se ejecutará la obra.

11.5. Doble avalúo por muestreo. Consiste en seleccionar un número de puntos a valuar de la zona de estudio, a través de un sistema de muestreo, determinando el nivel de confiabilidad y el grado de error esperados. En cada punto se realizará un avalúo de la tierra, en el mismo periodo o fecha, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera ésta construida y en funcionamiento. Calculada la diferencia en cada punto, ésta se interpolará a todo el territorio de la zona de estudio.

Este método se podrá utilizar, siempre y cuando la obra se encuentre ya ejecutada y en funcionamiento

11.6. Doble avalúo de inmuebles. Consiste en seleccionar un número de puntos o terrenos para realizar la valoración de la tierra antes de las obras y después de las obras. Se calculará la diferencia, restando del valor después de las obras, el valor antes de las obras corregido por un factor que interprete la variación del valor de los inmuebles, para colocar los dos avalúos en la misma fecha. Se podrán utilizar predios o zonas testigos para este objeto. Calculada la diferencia en cada punto, ésta se interpolará a todo el territorio de la zona de estudio.

11.7. De avalúos ponderados por la distancia. Consiste en el cálculo del beneficio soportado en el avalúo catastral o valores comerciales de los bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras, multiplicado por un factor asociado a la distancia y/o accesibilidad del inmueble a la obra, plan o conjunto de obras.

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

PARÁGRAFO 1. Para la realización de los avalúos se tomarán como referencia las directrices del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, del Ministerio de Desarrollo Económico, la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o las normas que las sustituyan, modifiquen o complementen. Igualmente se podrán utilizar los métodos de valoración reconocidos nacional e internacionalmente.

PARÁGRAFO 2. Para obtener una mayor equidad en la asignación de la contribución de valorización se podrá realizar el cálculo del beneficio, ya sea por la teoría del beneficio local o directo, o por la teoría del Beneficio General o por la combinación de ambas, según lo que más convenga en cada proyecto, conjunto de obras u obra, buscando la equidad de la contribución.

CAPITULO II
DEL BENEFICIO GENERAL

ARTÍCULO 12°. DEFINICIÓN. Se denomina beneficio general, el impacto positivo que pueda generar una obra en el territorio, así como el bienestar y mejora en la calidad de vida que se genera o se generará a la ciudadanía y que se refleja en los predios e inmuebles por causa de la ejecución de un proyecto, obra o plan de obras, más allá del mayor valor económico de los inmuebles.

ARTÍCULO 13°. MÉTODO PARA CALCULAR Y DESCRIBIR EL BENEFICIO GENERAL. El cálculo y/o descripción del beneficio general se realizará mediante la investigación y la aplicación de fórmulas matemáticas, estadísticas y económicas, consulta a expertos o la formulación de modelos que interpreten la interacción entre los diferentes sectores del territorio de la zona de influencia, determinando los impactos positivos y los beneficios generados por la mejora en

la calidad de vida de los predios e inmuebles, de sus propietarios y/o poseedores, de los servicios públicos, la movilidad vehicular y peatonal, su impacto en la accidentabilidad, en la variación en tiempos de viaje, la productividad virtual, el tiempo de descanso, el mayor valor de los inmuebles, la dinámica inmobiliaria, la generación de empleo, el impacto en la salud y la economía de la comunidad, y de la sociedad en su conjunto, en relación con el proyecto, obra o conjunto de obras.

ARTÍCULO 14°. MÉTODO PARA DETERMINAR LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA TIERRA. La determinación de la capacidad económica de la tierra, se realizará en tres partes: En la primera, se determinará una referencia al valor de la tierra. En la segunda parte, se analizarán los impactos en el terreno y una tercera parte se analizarán los inmuebles a través de la factorización. El análisis de los impactos en el terreno se podrá adelantar cualquiera de los siguientes métodos:

14.1. Métodos indirectos. Se determinará a través de la elaboración de un plano, a través de expertos, en el cual se demarcarán los polígonos que reciben un beneficio relativo del bienestar generado, los impactos positivos en términos de movilidad, accesibilidad, beneficios ambientales, productividad virtual, seguridad, mayor valor de la tierra, entre otros; asignando diferentes categorías, como: Áreas de mayor beneficio, áreas de beneficio medio, áreas de menor beneficio, áreas de beneficio mínimo, áreas de beneficio nulo; a cada categoría se le asigna un factor numérico. El beneficio así estimado, se adiciona al valor de referencia de la tierra.

14.2. Métodos matemáticos. Se calcula mediante la aplicación de fórmulas matemáticas o modelos, que interpreten la interacción entre los diferentes sectores del territorio de la zona de influencia, determinando los beneficios generados en cada predio por la mejora en la calidad de vida de la comunidad, de los servicios públicos que los beneficien, la movilidad vehicular y peatonal, la accidentabilidad, el impacto en tiempos de viaje, permitiendo tiempo de descanso, la productividad virtual esperada, el mayor valor de los inmuebles, el uso de los predios e inmuebles, y el impacto en la salud y la economía de la comunidad, adicionándolo al valor de referencia de la tierra.

14.3. Determinación de Factores. Mediante la selección de factores que mejor expresan del valor o nivel económico de la tierra en razón al uso del suelo, las mejoras en la movilidad, las condiciones agrologicas, distancia a los polos de desarrollo, los servicios públicos, las condiciones físicas de los predios, la productividad virtual, valor comercial del suelo, el aprovechamiento existente y la normatividad vigente.

PARÁGRAFO. Para obtener mayor exactitud en el cálculo de la capacidad económica de la tierra, se podrán combinar los métodos y utilizar los demás factores que, a juicio de la administración, permitan estimar objetivamente la capacidad económica de la tierra.

CAPITULO III
INDIVIDUALIZACIÓN DEL BENEFICIO Y LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 15°. FACTORIZACION. Es el proceso mediante el cual se tienen en cuenta las condiciones particulares e individuales de cada predio y/o inmueble de la zona de influencia, en sus características físicas, técnicas, jurídicas y normativas para determinar el beneficio local o directo y/o la capacidad económica de la tierra correspondiente a cada matricula inmobiliaria o parte de esta, según el caso.

La selección, ponderación y aplicación de los distintos factores se ajustarán a las características de los predios e inmuebles de la zona de influencia y del proyecto obra o conjunto de obras a financiar, tales como el área, la topografía, aprovechamientos, uso actual, distancia al foco de valorización, afectaciones, servidumbres, limitaciones, impactos de las obras, la potencialidad, normatividad y demás variables que interpreten las características de los inmuebles o impacten la condición económica de los inmuebles.

CAPITULO IV
EVALUACIÓN DEL PROYECTO, OBRA O CONJUNTO DE OBRAS.

ARTÍCULO 16°. BENEFICIO TOTAL. En el evento de determinar la contribución de valorización por beneficio local o directo, el beneficio total será la sumatoria de los beneficios individuales de los predios e inmuebles (Mayor valor de los predios e inmuebles) de zona de citación o de la zona de influencia, según la etapa en la cual está el proyecto.

En el caso del beneficio general, será el resultado de la aplicación del artículo 13 del presente estatuto o la descripción de los mismos.

ARTÍCULO 17°. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA TIERRA TOTAL. En el evento de determinar la contribución de valorización por beneficio general, se calculará la capacidad económica de la tierra total como la sumatoria de las capacidades económicas de la tierra correspondientes a cada predio y/o inmueble de zona de influencia.

ARTÍCULO 18°. COMBINACIÓN DE SISTEMAS Y MÉTODOS. En un mismo proyecto o conjunto de obras se podrán combinar los sistemas y métodos de beneficio general y beneficio local para obtener el resultado que genere la contribución de valorización más equitativa.

TITULO III

DE LOS INMUEBLES EXCLUIDOS Y LOS TRATAMIENTOS PREFERENCIALES Y ESPECIALES A ALGUNOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 19°. INMUEBLES EXCLUIDOS. Los inmuebles excluidos en la contribución de valorización son:

19.1. Los bienes de uso público definidos por el artículo 674 del Código Civil, con excepción de las áreas ocupadas por establecimientos comerciales y mercantiles.

19.2. Las edificaciones de propiedad de la Iglesia Católica destinados al culto, las curias diocesanas, las casas episcopales, cúrales y los seminarios, de conformidad con el Concordato con la Santa Sede (Ley 20 de 1974) o aquellas que las sustituyan, modifiquen o complementen.

Las edificaciones de propiedad de cualquier culto religioso o 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 expedidas por la autoridad competente, de conformidad con la Ley 133 de 1994 o aquellas que las sustituyan, modifiquen o complementen.

19.3. Los predios, inmuebles o parte de estos, que sean necesarios para la ejecución de las obras que conforman el proyecto a financiar con la contribución de Valorización.

19.4. Aquellos contemplados en leyes y tratados internacionales vigentes.

PARÁGRAFO. Si con posterioridad a la distribución del gravamen y dentro del plazo general otorgado para el pago de la contribución, estos bienes cambiaren de uso, previa su desafectación por la entidad competente, se les liquidará la correspondiente contribución, actualizándola con la variación del último índice de precios al consumidor - IPC del mensual inmediatamente anterior certificado por el DANE.

ARTÍCULO 20°. TRATAMIENTOS PREFERENCIAL A ALGUNOS PREDIOS O INMUEBLES. Podrán tener un tratamiento preferencial en el cobro de la contribución de valorización, los predios o inmuebles, según lo determine el Consejo Asesor de Valorización, hasta en un ciento por ciento (100%) de la contribución asignada, sobre aquellos predios e inmuebles que cumplan con uno de los siguientes requisitos, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio de Sincelejo o cualquier otra entidad de derecho público o privado.

20.1. Los predios o inmuebles rurales, o parte de estos, de propietarios o poseedores campesinos de la zona de influencia, que habiten en ellos y que estén catalogados como U.A.F. (Unidades Agrícolas Familiares), acorde con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley 1152 de 2007 o aquellas que la sustituyan, modifiquen o complementen.

20.2. Los predios e inmuebles, o parte de estos, destinados en más de un 50% a usos culturales o de asistencia social o de educación o de salud o de recreación o de deporte o 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 en el inmueble, y sea una entidad sin ánimo de lucro autorizada y reconocida por las autoridades competentes o sea de carácter público.

20.3. Los predios e inmuebles, o parte de estos, urbanos o rurales, de viviendas clasificadas en los estratos uno (1) y dos (2), cuando sea esta la vivienda y el domicilio permanente del sujeto pasivo. El Alcalde lo reglamentará en cada proyecto

20.4. Los predios o inmuebles declarados de interés patrimonial y/o cultural en los niveles Municipal y/o Distrital y/o Departamental y/o Nacional.

20.5. Los predios o inmuebles que deban ser evacuados de manera permanente o estén desocupados como consecuencia de un desastre, por decisión de autoridad competente, previa evaluación del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres o la entidad que haga sus veces.

20.6. Los predios o inmuebles clasificados como área de bosques naturales, parques nacionales y/o departamentales y/o municipales, resguardos indígenas o comunidades étnicas, negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras que se encuentren registradas ante el municipio.

20.7. Los predios e inmuebles rurales, o parte de estos, dedicados a actividades de pequeños y medianos productores agrícolas, pecuarias y agropecuarias, que se encuentren registrados ante la entidad correspondiente del municipio. El Alcalde lo reglamentará en cada proyecto.

Cuando sea el Municipio quién aporte los recursos objeto del tratamiento especial, éste los incluirá en el presupuesto municipal de la vigencia respectiva y se soportará con vigencias futuras y lo justificara con la evaluación del marco fiscal de mediano plazo. Cuando el aporte de los recursos sea otra entidad pública, diferente al Municipio o una entidad privada, se requerirá del contrato o convenio con dicha entidad, en donde se determinen las obligaciones correspondientes.

PARÁGRAFO 1. Si durante el tiempo estipulado como vigencia de la suspensión y con posterioridad a la distribución del gravamen, los inmuebles objeto de tratamiento especial, se solicita paz y salvo para realizar una transferencia a título

oneroso, se hará efectiva la correspondiente contribución, levantando la suspensión.

Levantada la suspensión del deber de pago de la contribución de valorización, objeto del presente artículo, el valor a pagar se actualizará con la variación al índice de precios al consumidor – IPC – del mes inmediatamente anterior certificado por el DANE, entre el momento o fecha en el que se asignó la contribución al inmueble y el momento en que finalice la suspensión y se realice la efectiva aplicación. Este acto seguirá los mismos procedimientos de las resoluciones modificadoras.

PARÁGRAFO 2. Cuando un propietario o poseedor de un inmueble sea víctima de secuestro, se le podrán determinar periodos de gracia para los pagos de la contribución de valorización en los términos señalados en el artículo 20 de la Ley 986 de 2005 (Artículo 2 de la ley 1175 de 2007), o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

PARÁGRAFO 3. La resolución mediante la cual se determine la suspensión de la contribución de valorización interrumpe los términos de la acción de cobro, teniendo ello los efectos jurídicos previstos por el artículo 818 del Decreto 624 de 1989, modificado por el artículo 81 de la Ley 6 de 1992, la que la modifique, adicione o sustituya.

PARÁGRAFO 4. En cada proyecto, el Consejo Asesor de Valorización recomendará el tratamiento preferencial o especial y las condiciones del mismo. Se aplicará de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas. Cada propietario o poseedor solo tendrá derecho a que se le asigne tratamiento preferencial o especial a un solo inmueble.

PARÁGRAFO 5. Todos los inmuebles a los que se les dé un tratamiento preferencial o especial, se les inscribirá la contribución de valorización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos y sólo se levantará cuando se termine el plazo de recaudo final definido en la resolución distribuidora. Si un propietario o poseedor con tratamiento preferencial o especial, requiera un Paz y Salvo para enajenar o transferir la propiedad del inmueble en el periodo de recaudo, este perderá la condición de tratamiento preferencial o especial y deberá pagar la contribución de valorización asignada al inmueble, actualizando el valor con el IPC o realizar el traslado al nuevo propietario.

TITULO IV

ETAPAS DE UN PROYECTO, OBRA O CONJUNTO DE OBRAS

ARTÍCULO 21°. ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. El proceso de aplicación del Sistema de la Contribución de Valorización comprende las siguientes etapas:

1. Origen
2. Prefactibilidad.
3. Decretación.
4. Factibilidad.
5. Distribución.
6. Ejecución.
7. Recaudo.
8. Balance.
9. Liquidación.

La enumeración anterior no es secuencial.

CAPITULO I

PREFACTIBILIDAD

ARTÍCULO 22°. ORIGEN. El origen de un proyecto a financiar con la contribución de valorización le corresponde al Concejo Municipal de Sincelejo, mediante acuerdo, autorizar o posibilitar el cobro de la contribución de valorización por la ejecución de las obras o conjunto de obras que se financiaran total o parcialmente con la contribución de valorización o la recuperación de las inversiones realizadas; autorizar el cobro de la contribución en los términos del artículo 4 del presente Estatuto.

El origen de un proyecto, obra o conjunto de obras a financiarse con la contribución de valorización pueden estar definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, o por solicitud de la comunidad, en los términos del artículo 126 de la Ley 388 de 1997 o en Acuerdos específicos que determinen las obras susceptibles de financiar con la contribución de valorización

ARTÍCULO 23°. ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD. Es el conjunto de análisis previos, que debe realizar el Municipio de Sincelejo a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, directamente o a través de terceros, para determinar si una obra es susceptible de financiarse con la contribución de valorización, el cual comprende, entre otros, los siguientes aspectos, de acuerdo al tipo de proyecto, obra o conjunto de obras:

1. Definición y caracterización del proyecto, obra o conjunto de obras (anteproyecto), fase 1 del artículo 3 de este acuerdo.
2. Definición y delimitación de un área de estudio,
3. Caracterización socioeconómica, física y normativa de la zona de estudio,
4. Identificación de aspectos ambientales del proyecto, obra o conjunto de obras, incluyendo una evaluación arqueológica, según el caso.
5. Estimación del presupuesto del proyecto, obra o conjunto de obras,

6. Diagnóstico socioeconómico y estimación de la capacidad de pago de los propietarios y poseedores de la zona del estudio,
7. Estimación, valoración y/o descripción de los beneficios, según el caso,
8. Sondeo de opinión sobre las obras, a Instituciones, gremios, actores económicos y sociales y a las fuerzas vivas del territorio,
9. Ajustar los estudios a la zona de citación propuesta, y adoptada,
10. Posibles aportes Municipales o de otro orden, según el caso
11. Conclusiones:
    1.1. Recomendación de la zona de citación del proyecto, obra o conjunto de obras.
    1.2. Monto probable de distribución
    1.3. Monto probable de aporte o cofinanciación, según el caso.
    1.4. La viabilidad técnica, ambiental, financiera y jurídica del cobro.
    1.5. recomendar de tipos de predios e inmuebles susceptibles de un tratamiento preferencial o especial.

PARÁGRAFO. Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por el proyecto, obra o conjunto de obras, soportada con los estudios de prefactibilidad, en los elementos físicos, económicos y sociales del territorio y las recomendaciones del Consejo Asesor de Valorización.

ARTICULO 24°. BENEFICIOS QUE SOBREPASAN EL LIMITE MUNICIPAL. Cuando el Municipio de Sincelejo o el Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS realice o vaya a realizar proyectos, obras, planes o conjunto de obras de interés público cuya inversión se proyecte recuperar mediante la contribución de valorización y sus beneficios sobrepasen los límites municipales, podrá realizar convenios con el municipio o municipios respectivos para que estos cobren la contribución de valorización en sus jurisdicciones y reembolsen al Municipio a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) total o parcialmente los costos en que éste incurrió o incurrirá para la ejecución de las obras que benefician sus predios o inmuebles

ARTICULO 25°. INVERSIÓN CONCERTADA. Cuando se trate de obras de interés público que se adelanten por el sistema de inversión concertada entre sector público y privado, entre municipios y/o otras entidades públicas, podrá aplicarse la contribución de valorización como aporte total o parcial del Municipio al proyecto, obra o conjunto de obras.

ARTÍCULO 26°. SOCIALIZACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y DE ACTORES ESTRATÉGICOS. Desde el municipio Sincelejo a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, se darán los lineamientos del proceso de socialización necesario que permita identificar la estrategia para ello con las instituciones y los gremios, según las características en el territorio donde se desarrollará el proyecto en cada una de sus etapas.

CAPITULO II
DECRETACIÓN

ARTÍCULO 27°. DEFINICIÓN DE LA DECRETACIÓN. Es el acto administrativo expedido por EL ALCALDE, mediante el cual se señala el proyecto, las obras o el conjunto de obras susceptible de financiarse total o parcialmente con la contribución de valorización, ordena la realización de los estudios de factibilidad y convoca a los propietarios y poseedores de predios e inmuebles de la zona de citación a declarar sus inmuebles y a elegir la Junta de Representantes.

El contenido de la resolución de decretadora será:

1. Una parte motiva de los antecedentes de la obra o proyecto,
2. Listado de las obras susceptibles de financiar con la contribución de valorización,
3. Delimitación de la zona de citación,
4. Solicita a los propietarios y poseedores de predios e inmuebles de la zona de citación a declarar propiedades,
5. Ordena convocar a los propietarios y poseedores a elegir la Junta de Representantes
6. Determina la cantidad de miembros que compondrá la Junta de Representantes,
7. Fija los honorarios de los miembros particulares de la Junta de Representantes.
8. Ordena la realización de los estudios de factibilidad

PARÁGRAFO 1. Una vez decretado el proyecto, ésta se notificará a través de la Gaceta Municipal y/o en la Página Web del Municipio.

PARÁGRAFO 2. El Alcalde podrá modificar la resolución decretadora, ya sea en la zona de citación del proyecto o las obras susceptibles de financiar con la contribución de valorización, con concepto previo del Consejo Asesor de Valorización.

PARÁGRAFO 3. Una vez decretado el proyecto por parte del Alcalde, el Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) adelantará una campaña de sensibilización, promoción y socialización del proyecto, obra o conjunto de obras en la zona de citación, haciendo uso de todos los medios de comunicación que estén a su alcance, hasta la liquidación del proyecto.

ARTÍCULO 28°. DECLARACIÓN DE PREDIOS E INMUEBLES. Toda persona natural o jurídica propietaria o poseedora o tenedor de predios e inmuebles situados dentro de la zona de citación de un proyecto, obra o conjunto de obras a financiarse por la contribución de valorización, está obligada a declarar la posesión o propiedad del inmueble ante el Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, en los sitios, medios y formatos que la entidad diseñe para este efecto.

PARÁGRAFO. Todas las comunicaciones y los documentos de cobro serán enviados a los contribuyentes a la dirección que estos tienen registrado en el catastro como dirección de cobro o comunicaciones y en su defecto a la dirección del inmueble gravado. Los contribuyentes podrán modificar la dirección de cobro en la declaración de los inmuebles o en cual tiempo del recaudo diligenciando el formato que diseñe el Municipio para este hecho. El error en la dirección de cobro no anula ni crea efectos suspensivos al documento de cobro o factura.

CAPITULO III
PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES

ARTÍCULO 29°. 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 Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, convocará a éstos para la conformación de una Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.

ARTÍCULO 30°. COMPOSICION DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES. Los propietarios y poseedores de la zona de citación participaran en el proyecto, obra o conjunto de obras a través de una junta de propietarios y poseedores, compuesta por cinco (5) propietarios o poseedores de predios o inmuebles de la zona de citación, así: Cuatro (4) propietarios o poseedores de inmuebles localizados en la misma zona, elegidos de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo; un (1) representante de las Juntas Administradoras Locales del Municipio, propietario o poseedor de predios o inmuebles dentro de la zona de citación.

PARÁGRAFO. Las Juntas Administradoras Locales designarán su delegado y su correspondiente suplente, a solicitud del Municipio o del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS dentro de los 30 días hábiles posteriores a la publicación en la Gaceta Municipal o en su defecto en la Página Web de la resolución Decretadora. Su delegado deberá cumplir con los requisitos del artículo 31 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 31°. CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES. Los candidatos de los propietarios o poseedores a la Junta de Representantes, como los delegados del Consejo Gremial, los miembros de la Junta de representantes y durante sus funciones, deberán tener las siguientes calidades:

1. Ser mayor de edad.
2. Ser propietario o poseedor, como mínimo, de un derecho en un predio o inmueble incluido en la zona de citación y en la zona de influencia. Según la etapa del proyecto.

3. No encontrarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades establecidas por la constitución y la ley, ni tener asuntos pendientes con las autoridades judiciales, ni encontrarse reportado como responsable fiscal con el municipio.
4. Tener el domicilio en el Municipio de Sincelejo.

ARTICULO 32°. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. No podrán ser elegidos representantes de los propietarios y poseedores de un proyecto, conjunto de obras u obra:

1. Los miembros del Concejo Municipal ni de la Asamblea Departamental, ni Congresistas.
2. Los miembros de las Juntas Directivas de las Entidades Públicas del orden Municipal, Departamental o Nacional.
3. Los que hayan participado, a título personal o como socios o empleados de una firma o empresa, en los estudios y construcción de la respectiva obra.
4. Quienes sean servidores públicos de cualquier orden o alguna de sus entidades descentralizadas, o habiendo sido servidores públicos de estos, no hayan cumplido un (1) año de su retiro.

PARÁGRAFO. Las anteriores inhabilidades e incompatibilidades se hacen extensivas al cónyuge o compañero permanente y a los parientes que se encuentren dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

ARTÍCULO 33°. CONVOCATORIA. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha, en que se publicó en la Gaceta Municipal o en la Página Web del Municipio, la decretación del proyecto, obra, o conjunto de obras, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS expedirá la resolución reglamentando la convocatoria hecha a los propietarios y poseedores, para elegir la Junta de Representantes y para declarar los inmuebles, que contendrá entre otros, los siguientes aspectos:

1. Requisitos para la inscripción de candidatos para conformar la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.
2. Modo, sitio, fechas y horas para inscripción de candidatos
3. Lugar, fechas y horas para la inscripción de propietarios y poseedores de predios e inmuebles, al censo electoral para tener derecho al voto.
4. Determinación si las elecciones se realizarán de modo presencial o virtual o mixta (Hibrida).
5. Medios, sitios, fechas y horas de los puestos de votación para la elección de los representantes.
6. Fecha, hora y sitio del Escrutinio.

Expedida la resolución se notificará a través de la Gaceta Municipal, en la página Web de la entidad. La convocatoria se realizará mediante la publicación de dos (2) avisos, en dos (2) medios de prensa de amplia circulación en el sector, cada uno, 2 días de cuñas radiales en dos emisoras de amplia divulgación en el municipio, 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.

ARTÍCULO 34°. INSCRIPCION DE CANDIDATOS. La inscripción de candidatos a la Junta de Representantes, se hará en el lugar que previamente determine el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la publicación del último aviso publicado en un medio de prensa de amplia circulación y su fecha límite será determinada en los avisos.

ARTÍCULO 35°. PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LA ELECCION DE REPRESENTANTES. En el evento de que dentro de la zona de citación existan predios o inmuebles de propiedad 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.

ARTÍCULO 36°. DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCION DE CANDIDATOS A LA JUNTA DE REPRESENTANTES. Al momento de su inscripción ante el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o su delegado, los candidatos de los propietarios o poseedores deberán presentar y entregar copia de los siguientes documentos, así:

1. Personas Naturales:
   1.1. Hoja de vida con fotografía actualizada.
   1.2. Copia del documento de identidad.
   1.3. Certificado de tradición y Libertad, que lo acredite como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
   1.4. Certificado de antecedentes de la Contraloría General, Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional y del Código de Policía.

2. Personas Jurídicas:
   2.1. Copia del certificado de identificación tributaría, RUT.
   2.2. Certificado de Existencia y Representación Legal cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
   2.3. Certificado de tradición y 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.
   2.4. Hoja de vida del representante Legal con fotografía actualizada.
   2.5. Copia del documento de identidad del representante Legal.
   2.6. Certificado de antecedentes del Representante Legal, de la Contraloría General, Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional y del Código de Policía.

3. Poseedores:

3.1. Hoja de vida con fotografía actualizada.
3.2. Copia del documento de identidad.
3.3. El último recibo de impuesto predial y/o las pruebas sumarias o judiciales que lo acreditan como poseedor.
3.4. Certificado de antecedentes de la Contraloría General, Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional y del Código de Policía.

4. Representación del propietario o poseedor por poder:
4.1. Hoja de vida con fotografía actualizada.
4.2. Copia del documento de identidad.
4.3. Poder otorgado por el propietario que legitime la representación.
4.4. Los documentos anteriores del propietario o poseedor según el caso.

ARTÍCULO 37°. ELECCION. La elección de representantes se iniciará dentro de los veinte (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo para realizar la inscripción de candidatos a conformar la Junta de representantes, y se llevará a cabo en un período no mayor a cuatro (4) días calendario, en el horario y medios señalados en la resolución que reglamente las elecciones. La elección de Representantes será válida cualquiera sea el número de votantes.

ARTÍCULO 38°. QUIENES PUEDEN VOTAR. Podrán participar en la votación, todas aquellas personas que figuren en el censo electoral de la contribución de valorización, que se conformará así:

1. Todos los propietarios y poseedores que figuren en el censo de predios y propietarios del Catastro Municipal que tengan predios e inmuebles en la zona de citación en la fecha de expedición de la Resolución Decretadora.
2. Todos los propietarios y poseedores que no se encuentren inscritos en el censo de predios y propietarios del Catastro Municipal, y tengan predios e inmuebles en la zona de citación, podrán solicitar su inscripción dentro de los quince (15) días calendarios anteriores al inicio de las votaciones ante el municipio en el lugar que determine la resolución que se expide para tal efecto.

La identificación se hará mediante la presentación del documento de identidad.

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

ARTÍCULO 39°. VOTACION. Cada elector que figure en el censo electoral de valorización tendrá derecho a depositar un voto por cada derecho de propiedad o posesión que posea. En el voto o tarjetón, físico o electrónico, deberá marcar el nombre de su candidato o la foto.

PARÁGRAFO. El propietario y poseedor que no figure en el censo electoral de la contribución de valorización no podrá hacer uso del derecho al voto.

ARTÍCULO 40°. 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 lo confiere tiene la representación de la persona, 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.

ARTÍCULO 41°. VOTOS. El Municipio de Sincelejo a treves del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS pondrá a disposición de los propietarios y poseedores los medios para las votaciones, tales como papeletas o tarjetones requeridos, o medios electrónicos para la elección de los representantes, cuyo costo será con cargo al presupuesto del proyecto.

ARTÍCULO 42°. ESCRUTINIO. Una vez culminada la votación se procederá al escrutinio. Se conformará una comisión escrutadora, integrada por el Secretario de Planeación, El Secretario de Hacienda, el Secretario General y un delegado de la Personería. Del resultado de la elección se dejará constancia en el acta correspondiente. El secretario del acta de escrutinio será el Secretario de Hacienda o quien este delegue.

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

ARTÍCULO 43°. 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 al azar, 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, para remplazar alguno de sus miembros en caso de ausencias temporales o definitivas.

PARÁGRAFO. 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 sustituyan, modifiquen y adicionen.

ARTÍCULO 44°. RESULTADOS DEL ESCRUTINIO. Una vez conocidos los resultados de la elección, el Gerente del FOMVAS, les notificará a los elegidos por escrito, quienes dispondrán de un término de cinco (5) días hábiles, contados a

partir de la citación para notificarse y aceptar el cargo. Las personas elegidas tomarán posesión ante el Alcalde de Sincelejo o su delegado.

Si no lo hicieren así, el Alcalde proveerá el cargo con el siguiente en votos en el acta de escrutinio.

PARÁGRAFO. Si no se lograre la elección del número de representantes que dispone la Decretación, Alcalde procederá a su nombramiento, por recomendación de la Consejo Asesor de Valorización, entre las personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 31 y 32 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 45°. VALIDEZ. No serán válidos los votos de los propietarios y poseedores que utilicen papeletas, tarjetones o medios diferentes a los expedidos por el Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, 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.

ARTÍCULO 46°. REUNIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES. La Junta de Representantes se reunirá por citación del Gerente del FOMVAS y hará las veces de secretario la persona que éste Designe**.** Las reuniones de la Junta de Representantes que no sean presenciales atenderán lo dispuesto en el Código de Comercio y sus decretos reglamentarios.

PARÁGRAFO 1. Asistirán con derecho a voz pero sin voto, los funcionarios y servidores públicos del Municipio de Sincelejo, del Departamento o de la Nación, de las entidades descentralizadas y de los organismos de control, que sean invitados por éste.

PARÁGRAFO 2. Los miembros de la Junta de Representantes se reunirán por derecho propio, cuando ellos lo consideren necesario, en el lugar y fecha y hora que ellos consideren.

ARTÍCULO 47°. 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.

ARTÍCULO 48°. QUORUM. La Junta de Representantes sesionará con la mitad más uno de sus miembros y sus decisiones se tomarán con la mitad más uno de los representantes asistentes a dicha reunión.

ARTÍCULO 49°. FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES. La Junta de Representantes tendrá las siguientes funciones:

1. Conceptuar sobre el alcance de las obras civiles y arquitectónicas,
2. Conceptuar sobre la adición y modificación de obras,
3. Conceptuar sobre las modificaciones a la zona de influencia del proyecto u obra,
4. Conocer y conceptuar sobre los estudios que fundamentan la distribución y la asignación individual de las contribuciones,
5. Conceptuar sobre el presupuesto del proyecto u obra,
6. Conceptuar sobre las conclusiones y recomendaciones de los estudios de beneficio, socioeconómico y de impacto ambiental de la zona de citación,
7. Conceptuar sobre el tratamiento especial y preferencial que debe dársele a los inmuebles contemplados en este Acuerdo,
8. Vigilar y velar por el cumplimiento de los programas de ejecución, recaudo y por la correcta inversión de los recursos,
9. Visitar con regularidad los frentes de trabajo,
10. Informar a los propietarios o poseedores sobre el desarrollo del proyecto, obra o conjunto de obras,
11. Conceptuar sobre la liquidación del proyecto, obra o conjunto de obras, la redistribución del déficit, la devolución del superávit o nuevas inversiones en la zona de influencia con el superavit.
12. Recibir y transmitir al Alcalde y al Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) las observaciones que formulen los propietarios o poseedores de la zona de citación o de influencia del proyecto, obra o conjunto de obras,
13. Asistir a las reuniones de la Junta de Representantes y a cualquier otra que sean convocados por el Gerente del FOMVAS siempre que tenga relación con el proyecto, obra o conjunto de obras de la cual son representantes.
14. Suministrar informes sobre su gestión, a la comunidad que los eligió.

PARÁGRAFO 1. Para el cabal cumplimiento de sus funciones, el Gerente del FOMVAS prestará el apoyo logístico y los recursos necesarios para el funcionamiento de la Junta de Representantes.

PARÁGRAFO 2. Los conceptos de la Junta de Representantes no son vinculantes, por lo tanto, no son un requisito para la validez de los actos. El Gerente del FOMVAS fijará los plazos en que la Junta de Representantes deba dar los conceptos solicitados, con excepción de lo dispuesto en el artículo 53. Si no se cumpliere, se continúa con los procesos.

ARTÍCULO 50°. HONORARIOS DE LOS REPRESENTANTES. Los miembros de la Junta de Representantes podrán tener honorarios por cada reunión previamente convocada por el Gerente del FOMVAS y a la cual asistan; su cuantía será hasta de cinco (5 SMLDV) salarios mínimos legales diarios vigentes y será determinada en la resolución decretadora, los cuales harán parte de los costos del proyecto, obra o conjunto de obras.

ARTÍCULO 51°. 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 al beneficio que el cauce, fuere necesario ampliar la zona de citación, el Alcalde modificará la Resolución Decretadora, con concepto previo del Consejo Asesor de Valorización, en lo pertinente y ordenará convocar a elección entre los propietarios o poseedores de la zona adicionada, para elegir uno (1) o dos (2) representantes adicionales, según el caso.

ARTÍCULO 52°. PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE. La calidad de representante de los propietarios y poseedores de la Junta de Representantes se presenta en los siguientes casos:
Cuando un representante se vea incurso en inhabilidades o incompatibilidades,
Cuando un representante deje de ser propietario o 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, ante el Gerente del FOMVAS.

Estos representantes serán reemplazados por el candidato que continúe en votos en el acta de escrutinio. Si no hay más candidatos, los designará el Alcalde con recomendación del Consejo Asesor de Valorización en los términos de este Acuerdo.

PARÁGRAFO. La justificación será evaluada por el Gerente del FOMVAS y el Consejo Asesor de Valorización determinará y decidirá respetando el debido proceso sobre la pérdida de la calidad de representante y recomendará su reemplazo de conformidad con presente artículo.

ARTÍCULO 53°. PLAZOS PARA EL CONCEPTO FINAL DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES, ANTES DE LA DISTRIBUCIÓN. Presentados y entregados los estudios definitivos de factibilidad por parte del Gerente del FOMVAS, la Junta de Representantes dispondrá hasta un (1) mes para emitir sus conceptos. Antes de la expedición de la Resolución Distribuidora se realizará una reunión en la que participarán la Junta de Representantes y el Gerente del FOMVAS para que se pronuncien frente a los conceptos emitidos. Una vez realizada la reunión, el Alcalde contará con un plazo hasta de dos (2) meses para expedir la resolución distribuidora.

Si transcurrido un (1) mes desde la entrega de los estudios, la Junta de Representantes no se pronuncia, el Gerente del FOMVAS contará con un plazo hasta de dos (2) meses para expedir la resolución distribuidora.

CAPITULO IV
LA FACTIBILIDAD

ARTÍCULO 54°. CONTENIDO DE LA FACTIBILIDAD. Comprende el conjunto de acciones para llevar a cabo los estudios definitivos y los diseños de construcción de las obras, que elaborará el Municipio, el FOMVAS o cualquier entidad municipal, para determinar si la obra es viable de financiarse total o parcialmente con la contribución de valorización y contiene entre otras acciones, las siguientes:

54.1. CENSO DE PREDIOS E INMUEBLES, PROPIETARIOS Y POSEEDORES. Consiste en la recopilación y procesamiento de la información física, jurídica, económica y cartográfica de cada uno de los predios e inmuebles, propietarios y poseedores ubicados en la zona de citación.

El censo de predios e inmuebles se conformará a partir de la información existente en el Catastro, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se complementará la declaración de predios y con otras fuentes dependiendo de los requerimientos. Las entidades y dependencias Municipales a las que se les solicite la información destinada al censo de predios, inmuebles**,** propietarios y poseedores deberán suministrarlos sin costo alguno.

54.2. ESTUDIO DE BENEFICIO. Es el estudio que determinará el beneficio general o local, según el caso, como consecuencia de la ejecución de un proyecto, una obra o conjunto de obras.

- Evaluar, describir y valorar los beneficios de las obras de interés público que se financiaran parcial o totalmente con la contribución de valorización, para el evento de la contribución de valorización por beneficio general.

- El Gerente del FOMVAS definirá el sistema que se aplicará para determinar los beneficios, en concordancia con el artículo 10 de este acuerdo.

Se denomina zona de influencia a la extensión territorial definida por el estudio de beneficio del proyecto, obra o conjunto de obras, soportada con los estudios de factibilidad, en los elementos del territorio, las decisiones administrativas del municipio, el Gerente del FOMVAS y las recomendaciones del Consejo Asesor de Valorización.

54.3. PRESUPUESTO O MONTO DE DISTRIBUCIÓN. Es el valor a distribuir o monto distribuible entre los propietarios y poseedores de los inmuebles localizados en la zona de influencia del proyecto de conformidad con el costo total anticipado del proyecto, obra o conjunto de obras, calculado con base en los diseños y estudios técnicos deduciendo los aportes del

municipio u otras entidades o de otras fuentes, de conformidad con el estudio financiero, detallado en el numeral 5 de este artículo del presente Acuerdo.

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 anticipado del proyecto y los aportes, de conformidad con el modelo financiero.

El costo total del proyecto se determina de conformidad con el artículo 7 de este acuerdo. En los casos que la contribución de valorización para la ejecución de una obra se hubiere distribuido con base en el presupuesto calculado por el FOMVAS y éste resultare deficitario, por errores en el mismo, la diferencia será cubierta con cargo al presupuesto del Municipio de Sincelejo.

54.4. LÍMITES DEL PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN. Para la distribución de un proyecto, obra o conjunto de obras por la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa entre el Beneficio y el Presupuesto de Distribución, así:

54.4.1. Si el valor del proyecto, obra o conjunto de obras es mayor que el monto de los potenciales beneficios, sólo se podrá distribuir hasta el valor de los beneficios, siempre y cuando El Municipio u otra persona pública o privada, coloque los recursos necesarios para la ejecución, mediante compromisos reales.

54.4.2. Si los beneficios son mayores que el valor del proyecto, obra o conjunto de obras o se realice una descripción de los beneficios, sólo podrá distribuirse hasta el valor del proyecto, obra o conjunto de obras.

54.4.3. El Alcalde, teniendo en cuenta el valor del proyecto, obra o conjunto de obras, 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 valor del proyecto, obra o conjunto de obras, de conformidad con el artículo 6, siempre y cuando Municipio u otra persona pública o privada, coloque los recursos necesarios para la ejecución, mediante compromisos reales.

54.5. ESTUDIO FINANCIERO. Con los costos totales del proyecto, obra o conjunto de obras, los mayores costos en el tiempo, el costo de la operación

de valorización (Atención de ciudadanía, estudios, promoción y publicidad, notificación, facturación y recaudo, etc.) acorde con la programación de las actividades, obras y los ingresos del proyecto como son la contribución de valorización, aportes de otras entidades, recursos de crédito, los costos financieros se elaborará un flujo financiero dinámico ,el cual aportará los elementos para determinar, el presupuesto a distribuir, los posibles descuentos, la tasa de financiación de las contribuciones, plazo máximo del recaudo, plazo esperado de ejecución de las obras e inversiones del proyecto.

54.6. MONTO O PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN. Corresponde al valor presente neto (VPN) deducido del modelo financiero del ingreso definido como contribución de valorización.

54.7. CÁLCULO DE LA CONTRIBUCIÓN. Proceso mediante el cual se calcula la contribución de valorización que debe asumir cada uno de los propietarios y/o poseedores de cada predio e inmueble de la zona de influencia según el caso. Si el cálculo del beneficio se realiza por la metodología de beneficio local, la contribución será proporcional al beneficio de cada predio e inmueble; si la metodología utilizada corresponde al beneficio general, la contribución se calculará en proporción a la capacidad económica de la tierra correspondiente a cada predio e inmueble.

Si por las condiciones propias y especiales de un predio e inmueble, a pesar de encontrarse dentro de la zona de influencia de una obra, no recibiere beneficio por la misma, no podrá ser gravado con la contribución de valorización.

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

54.8.1. **Método de los frentes**. Cuando los beneficios o la capacidad económica de la tierra de los predios e inmuebles, se identifiquen principalmente por la dimensión de los frentes al espacio público, se calcula la contribución de valorización a cada predio o inmueble en proporción al frente del mismo. El factor de frente se calcula dividiendo el monto distribuible por la sumatoria de frentes de los inmuebles de todo el proyecto. Forma de cálculo: multiplicar el frente del predio por el factor del frente.

54.8.2. **Método de las áreas**. Cuando el beneficio o la capacidad económica de la tierra de los predios e inmuebles se presente uniforme, se calculará la contribución de valorización a cada inmueble o predio en proporción al área o área virtual de los predios. El factor de área se calcula dividiendo el monto distribuible por la sumatoria de áreas o áreas virtuales de los

inmuebles de todo el proyecto. Forma de cálculo: multiplicar el área o área virtual del inmueble por el factor de área.

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

54.8.4. **Método del factor de beneficio.** Mediante el cual se asigna la contribución a cada predio o inmueble en proporción directa al beneficio individual, teniendo en cuenta los atributos y características de cada predio, empleando un coeficiente numérico. El Factor de Beneficio es igual al presupuesto de distribución dividido por los beneficios del proyecto. Forma de cálculo: multiplicar el beneficio del inmueble por el factor de beneficio.

54.8.5. **Método del factor de capacidad económica de la tierra.** Mediante el cual se asigna la contribución a cada predio o inmueble en proporción directa a la capacidad económica de la tierra individual, teniendo en cuenta los atributos y características de cada predio, empleando un coeficiente numérico. El Factor de la Capacidad Económica de la Tierra se calcula dividiendo el presupuesto de distribución por la capacidad económica de la tierra del proyecto. Forma de cálculo: multiplicar la capacidad económica de la tierra para cada inmueble por el factor de capacidad económica de la tierra

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

54.9. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. Comprende los análisis económico y social del Municipio, de los habitantes y propietarios y poseedores de la zona de citación, ajustada a la zona de influencia e incluye, entre otros aspectos:

54.9.1. Una monografía del área de citación, que incluye la información física, social y económica del municipio.

54.9.2. La información demográfica de la población del área de citación,

54.9.3. Descripción y cuantificación de la destinación económica de los predios e inmuebles

54.9.4. La información del Plan de ordenamiento territorial, principalmente los usos del suelo y los tratamientos e intervenciones del suelo.

54.9.5. Clasificación de los propietarios, poseedores y tenedores de la zona de citación.

54.9.6. 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 y para cada una de las clasificaciones de propietarios, poseedores y tenedores de la zona de citación.

54.9.7. Recomendaciones de las posibles cuotas de aporte mensual para el recaudo de la contribución para cada una de las clasificaciones de propietarios, poseedores y tenedores de la zona de citación.

54.9.8. Ajuste de todos los estudios a la zona de influencia recomendada y adoptada.

54.9.9. Estudiar, evaluar y recomendar los inmuebles para justificar los tratamientos preferenciales y especial de que habla el artículo 19 y 20 de este acuerdo.

54.10. ESTUDIOS TECNICOS. Comprende los estudios, diseños de ingeniería y arquitectónicos para la construcción de las obras, en Fase 2, en los términos del artículo 3 de este acuerdo, la elaboración de los planos de fajas a adquirir, la evaluación de los impactos ambientales, su mitigación o compensación, requeridos para la ejecución de las obras que determinan la viabilidad del proyecto y su correcta ejecución de conformidad con las normas.

54.11. LICENCIAS Y PERMISOS. Comprende gestión y consecución de todas las licencias y permisos requeridos por parte de las entidades competentes para la correcta ejecución de las obras, de conformidad con las normas y procedimientos de las distintas autoridades.

54.12. 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.

ARTÍCULO 55°. MEMORIA EXPLICATIVA. Tanto del estudio de prefactibilidad como del estudio de factibilidad del proyecto u obra se elaborará y conservará en el archivo, la Memoria Jurídica, Técnica, Social, Económica y Financiera, 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 modelo financiero, el presupuesto de distribución, los parámetros de distribución, los soportes y conceptos jurídicos y los aspectos financieros del cobro de la contribución.

CAPITULO V
DE LA DISTRIBUCIÓN

ARTÍCULO 56°. DISTRIBUCIÓN. Es el acto administrativo expedido por el Gerente del FOMVAS, 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 con anterioridad y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor (sujetos pasivos) ha de pagar, de los predios e inmuebles.

La expedición de la resolución distribuidora de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada o en ejecución, 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. En este evento, y antes de iniciar la obra, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores, la documentación correspondiente de la obra a construir.

PARÁGRAFO. 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, garantizando en todo momento la participación ciudadana establecida en este acuerdo.

ARTÍCULO 57°. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA. La Resolución Distribuidora, por medio de la cual se asigna las contribuciones, contendrá:

1. En la parte motiva se hará un breve recuento de los antecedentes e incluirá el procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio,
2. La parte resolutiva contendrá, entre otras:

a) Listado de las obras a ejecutar, en ejecución ó ejecutadas que conforman el proyecto,
b) Descripción de la zona de influencia, (Alinderamiento geográfico y con puntos arcifinio)
c) El valor del presupuesto de distribución,
d) La programación y el plazo de construcción de las obras,
e) Método de cálculo de la contribución y el método de asignación de la contribución de valorización
f) Fecha de iniciación del recaudo, si es del caso.
g) Plazo general de recaudo, tasa de interés de financiación, tasa de interés por mora, cuota inicial y descuentos por pronto pago, según el caso,
h) Se indicará que sólo procede el recurso de reposición contra la resolución que fija las contribuciones, él término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO. Anexo a la resolución 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: Nombres, identificación del propietario, dirección del predio, matricula inmobiliaria, identificación catastral, número del inmueble en el plano de repartos, si es del caso, área o frente del predio, según el caso, porcentaje de desenglobe, porcentaje de derecho, la información de variables y los factores utilizados, el beneficio real y teórico, la capacidad económica de la tierra real y teórica, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización; y toda la información que se utilizó para el cálculo de la contribución, según el caso. Estos cuadros y listados, así como los estudios realizados, la memoria técnica hacen parte integrante de la resolución de distribución.

ARTÍCULO 58°. NOTIFICACIÓN. La resolución distribuidora de la contribución de valorización se publicará a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su expedición por medio de aviso que se fijará por el término de quince (15) días hábiles en lugar público del municipio y de las oficias del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS; vencido dicho término, se entenderá surtida la notificación.

Simultáneamente al 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 por lo menos en dos (2) de los diarios periódicos de amplia circulación en el Municipio, informar en dos (2) radiodifusoras de amplia sintonía en la mismo Municipio, en la página WEB de la entidad y en la gaceta Municipal. 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 cuál es el recurso legalmente procedente contra la resolución que se está notificando, la forma como debe ser interpuesto por el interesado, las fechas y lugares entre las cuales se puede interponer el recurso.

PARÁGRAFO. De presentarse alguna modificación en los literales a) al g) del numeral 2 del artículo 57, se notificará a través de la Gaceta Municipal y en la página Web del Municipio.

ARTÍCULO 59°. INFORMACIÓN. Con el fin de garantizar mayor información a los contribuyentes, se le enviará a la dirección de cobro registrada en el censo de predios y propietarios una copia de la resolución de distribución con los anexos particulares correspondientes al propietario o poseedor, de los predios e inmuebles, el plano de la zona de influencia, la descripción de las obras a ejecutar, el presupuesto y su programación.

ARTÍCULO 60°. RECURSOS. Contra el acto administrativo que asigna o distribuye la contribución de valorización, sólo procede el recurso de reposición, el cual se interpondrá ante el funcionario que expide la resolución, dentro de los

quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, con el fin de que confirme, modifique, aclare o revoque, previo lleno de los requisitos legales. Los recursos de reposición tienen efectos suspensivos. El plazo para resolver los recursos, por parte de la administración es hasta de 1 año después del último recurso. El plazo mencionado se suspenderá mientras dure la práctica de pruebas.

PARÁGRAFO. Transcurrido un plazo de un (1) año, contados a partir de la interposición del último recurso de reposición sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa. La ocurrencia del silencio administrativo negativo previsto en este artículo, no exime a la autoridad de la responsabilidad, ni le impide resolver siempre que no se hubiere notificado auto admisorio de la demanda cuando el interesado haya acudido, ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 61°. RECHAZO DEL RECURSO. Si el escrito en el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y en las fechas establecidas en la resolución distribuidora, el funcionario competente deberá rechazarlo.

ARTÍCULO 62°. CAUSACIÓN Y EXIGIBILIDAD DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La contribución de valorización se causa en el momento en que la autoridad competente mediante acto administrativo (resolución distribuidora) la distribuya y la asigne.

Una vez agotado la reclamación administrativa, queda en firme la contribución de valorización a cada contribuyente, el Municipio de Sincelejo a través del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) iniciará el cobro y recaudo de la contribución de valorización de modo individual, en los siguientes eventos:

1. Notificada la contribución y vencido el término para interponer recurso de reposición, sin interponer el recurso;
2. Notificada la contribución y renuncia a términos;
3. Notificación personal y/o por aviso, de la respuesta al recurso de reposición;
4. Desistimiento del recurso de reposición interpuesto.

PARÁGRAFO. La validez y exigibilidad de la contribución, no depende del acierto de la designación del nombre del propietario, ni de errores en la dirección del predio o inmueble en la resolución distribuidora, ni de la no llegada del documento de cobro, sino de la realidad del predio y del beneficio que sobre él produce la ejecución del proyecto u obra.

ARTÍCULO 63°. DESISTIMIENTO. De los recursos se podrá desistirse en cualquier tiempo. Si un contribuyente ha presentado recurso de reposición contra la resolución que asigna la contribución, no se le podrá elaborar el documento de cobro, a no ser que, desista del recurso.

ARTÍCULO 64°. CORRECCIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA. Es el acto administrativo por medio del cual el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), modifica de oficio o a petición de parte, la Resolución Distribuidora. Entre las situaciones que pueden dar lugar a la resolución modificadora, se tienen:

1. Error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del predio y/o del inmueble para la fecha de la resolución distribuidora;
2. Cambio de propietario, poseedor o sujeto pasivo de la contribución, para actualizar la titularidad de la obligación.
3. Error o inconsistencia de la información sobre los elementos que componen el predio y/o el inmueble para la fecha de la resolución distribuidora;
4. Variación de los predios y/o inmuebles de la zona de influencia;
5. Inclusión de predios y/o inmuebles en la zona de influencia, que estando dentro de la zona de influencia no quedaron en la resolución distribuidora;
6. Modificación de las condiciones del predio y/o inmueble que varía las circunstancias que dieron origen a un tratamiento especial o preferencial, durante el periodo definido para el recaudo por la resolución distribuidora.
7. Modificación del contenido de la resolución distribuidora en los literales a) al g) del numeral 2 del artículo 57 de este estatuto.

La Resolución Modificadora se notificará personalmente en los términos de la Ley 1437 de 2011 o aquellas que la modifiquen, complementen o sustituyan y será objeto sólo del recurso de reposición que deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación personal o en su defecto por aviso. Contra la resolución modificadora solo procede el recurso de reposición.

PARÁGRAFO 1°. DE LAS CORRECCIONES FORMALES. Se entiende por corrección formal aquella que subsana errores aritméticos, de digitación, de transcripción o de identificación que no alteran el sentido material de la decisión ni el monto de la contribución liquidada. La administración podrá realizar estas correcciones en cualquier momento, mediante un acto administrativo motivado que se notificará al contribuyente. Dan lugar a una corrección formal, entre otras, las establecidas en los numerales 1 y 2 de presente artículo.

PARÁGRAFO 2° DE LAS MODIFICACIONES SUSTANCIALES Se entiende por modificación sustancial toda variación que implique un cambio en las bases de cuantificación de la contribución, en los elementos que componen el predio, o que modifique el valor final del tributo establecido en la resolución distribuidora. Dan lugar a una modificación sustancial, las establecidas en los numerales 3, 4, 5, 6.

Para realizar una modificación sustancial, la administración deberá agotar el procedimiento estipulado en los artículos 40 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y sus normas complementarias o aquellas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3° La Resolución Modificadora se notificará personalmente en los términos de la Ley 1437 de 2011 o aquellas que la modifiquen, complementen o sustituyan y será objeto sólo del recurso de reposición que deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación personal o en su defecto por aviso. Contra la resolución modificadora solo procede el recurso de reposición.

PARÁGRAFO 4° Para la iniciación del trámite de una resolución modificadora de oficio, la administración pondrá en conocimiento al contribuyente las circunstancias técnicas y jurídicas que la generan. El contribuyente contará con 10 días hábiles para pronunciarse al respecto. Si no lo hiciere dentro del término, la administración continuara con el proceso. Si se pronuncia, la administración dará respuesta a los elementos aportados y si es del caso, continuara con el proceso.

PARÁGRAFO 5° Los contribuyentes podrán adelantar reclamaciones para realizar correcciones a la información que sirvió de base para el cálculo de los beneficios, de la capacidad económica de la tierra y de las contribuciones de valorización, desde la distribución hasta 1 año después de haberse distribuido la contribución. La presentación de reclamaciones no genera efectos suspensivos sobre las cuentas de cobro.

PARÁGRAFO 6° La Resolución Modificadora motivada por los causales numeral 7, del presente artículo, se notificará por Aviso y por la página web y la gaceta municipal. Estas modificadoras no tendrán recursos de reposición.

ARTÍCULO 65°. ACTUALIZACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN. En el evento de expedirse una resolución modificadora, o una suspensión del cobro de la contribución de valorización, así como los pagos realizados, se actualizarán, aplicando el Índice de Precios al Consumidor Total Nacional (I.P.C.) que defina el DANE o la entidad que haga sus veces, desde el mes de la firmeza de la resolución distribuidora o factura hasta el mes en que se cite el contribuyente para notificar la resolución distribuidora o la renovación del cobro.

ARTÍCULO 66°. INSCRIPCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Ejecutoriada la resolución distribuidora y las resoluciones modificadoras, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS, comunicará a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos o la Entidad que haga sus veces, para que ésta proceda a su inscripción, en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de la zona de Influencia.

CAPITULO VI
RECAUDO

ARTÍCULO 67°. RECAUDO DE LA CONTRIBUCION. Una vez en firme el acto administrativo que distribuye la contribución de valorización, el municipio de

Sincelejo a través del FOMVAS, adquiere el derecho de percibirla y el contribuyente asume la obligación de pagarla. Si éste no cumple voluntariamente con su obligación, el FOMVAS podrá exigir su cumplimiento mediante el ejercicio de la Jurisdicción Coactiva.

PARÁGRAFO. El FOMVAS elaborará un documento de cobro para ejercer el derecho de cobrar la contribución de valorización, que será físico y subsidiariamente electrónico. El hecho que no llegue al contribuyente el documento de cobro no niega la deuda ni la suspende.

ARTÍCULO 68°. FORMA DE PAGO. En la resolución distribuidora se establecerán las siguientes formas de pago de la contribución de valorización, para que el contribuyente seleccione libremente la opción que más sirva a sus intereses:

1. De contado,
2. En cuotas periódicas, la cual incluirá una tasa de financiación, teniendo en cuenta el plazo establecido en el estudio socioeconómico y el monto de la contribución.
3. En especie

ARTÍCULO 69°. OTRAS FORMAS DE PAGO. El contribuyente podrá proponer en forma escrita, otras formas de pago al Municipio de Sincelejo. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue, 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 se establezca la Consejo Asesor de Valorización, que reglamentará las otras formas de pago que propondrá a los contribuyentes.

ARTÍCULO 70°. DESCUENTOS. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), podrá ofrecer descuentos por pagos de contado, pronto pago en la resolución distribuidora. Adicionalmente podrá elaborar acuerdos de pago, diferentes a los establecidos en la resolución distribuidora que permitan mejorar la eficiencia de la gestión de recaudo, siempre y cuando no se déficite la obra o proyecto.

ARTÍCULO 71°. COMPENSACIONES. El contribuyente cuyo inmueble se requiera parcialmente para la ejecución de la obra que lo grava podrá compensar totalmente el valor del del terreno con la contribución liquidada; o podrá también compensar el valor de las construcciones, daño emergente y lucro cesante, en cuyo caso, tendrá derecho a los descuentos otorgados, sobre el valor compensado, por pronto pago y gozará del beneficio del plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzó a ser compensada. Adicionalmente, podrá compensar la contribución de valorización de otros predios o inmuebles de su propiedad o de otros propietarios, con los mismos descuentos.

ARTÍCULO 72°. INTERESES DE FINANCIACIÓN Y SANCIÓN POR MORA. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), en el eventual caso en que los intereses de financiación señalados por la Superintendencia Bancaria sean inferiores a los señalados en la resolución distribuidora, deberá ajustarlos, como máximo a los determinados por la Superintendencia Bancaria. Previo concepto del Consejo Asesor de Valorización. La sanción por mora se ajustará de conformidad con lo establecido en el artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional vigente o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

PARÁGRAFO: REFINANCIACIÓN. El contribuyente en mora, podrá solicitar que su gravamen sea refinanciado, siempre y cuando pague los intereses de financiación y de mora causados. El contribuyente, podrá proponer formas de pago diferentes a la establecida en la resolución distribuidora, para el capital adeudado, para lo cual, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) analizará la propuesta, de acuerdo con el flujo de fondos del proyecto y/o facilite el recaudo para el proyecto

ARTÍCULO 73°. CLÁUSULA ACELERATORIA. Pérdida del derecho de pago a plazos. El contribuyente que dejare de pagar cuatro (4) cuotas periódicas consecutivas o 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.

PARÁGRAFO. Podrán restituirse los plazos al contribuyente atrasado**,** si se pone al día en el valor adeudado o refinanciando la deuda, cancelando el valor de los intereses de financiación y mora adeudados. Igualmente podrá proponer formas de pago financiadas por el capital adeudado.

ARTÍCULO 74°. COBRO PERSUASIVO. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo - FOMVAS podrá iniciar el cobro persuasivo cuando el contribuyente se encuentre en mora en el pago de dos (2) cuotas periódicas consecutivas o la deuda atrasada supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO 75°. JURISDICCIÓN COACTIVA. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) podrá iniciar el cobro coactivo cuando el contribuyente se encuentre en mora en el pago de seis (6) cuotas o cuando el valor de las cuotas en mora supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se podrá hacer efectivo el cobro de la contribución de valorización por jurisdicción coactiva, mediante el Procedimiento Administrativo Coactivo, previsto en el Estatuto Tributario Nacional, o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 76°. PAZ Y SALVO. Un inmueble (matricula inmobiliaria o número predial) estará a Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización,

únicamente cuando el contribuyente o contribuyentes hayan cancelado la totalidad del gravamen asignado a la matricula inmobiliaria. A solicitud del contribuyente se expedirá el correspondiente certificado por el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quién este delegue.

PARÁGRAFO 1. Si un propietario o poseedor requiere de un paz y salvo o un estado de cuenta para venta o escrituración y el inmueble tiene una deuda pendiente de la contribución de valorización o se encuentra pagando a plazos, el inmueble debe encontrarse al día en sus pagos y se debe firmar una carta de traslado de la contribución de valorización del promitente vendedor al promitente comprador, en formato que diseñara el FOMVAS. De igual modo, si se requiere paz y salvo en el periodo de notificación de los actos administrativos de distribución del proyecto, se dejará la constancia de la existencia de un gravamen pendiente de liquidación.

PARÁGRAFO 2. Si la deuda pendiente del derecho del contribuyente, sobre el cual se está solicitando el paz y salvo o estado de cuenta, es inferior a los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes y/o le restan menos de cinco (5) cuotas, este deberá pagar el saldo de contado, para poder acceder al paz y salvo. No se dará traslado de la contribución por deudas inferiores a dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO 3. Si por error de un funcionario se expide un Paz y Salvo o estado de cuenta equivocado, o se levanta de la inscripción de la contribución en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago de la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen será el documento de cobro debidamente pagado.

ARTÍCULO 77°. PAZ Y SALVO ESPECIAL O ESTADO DE CUENTA. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue podrá expedir un Paz y Salvo Especial o estado de cuenta, orientado a la elaboración de escrituras públicas en los eventos de adquisición de inmuebles para las obras del proyecto o negociaciones del municipio para otros proyectos. En dicha autorización se dejará constancia del valor adeudado. Si la adquisición del inmueble es para otro proyecto público, se deberá pagar la totalidad de la deuda para acceder al paz y salvo.

ARTÍCULO 78°. AUTORIZACIÓN ESPECIAL ANTE REGISTRO. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) podrá expedir el Paz y Salvo y 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, 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.

ARTÍCULO 79°. VIGENCIAS. El paz y salvo del derecho de un contribuyente en un inmueble o de un contribuyente tendrá vigencia desde su expedición y hasta el último día del mes en el cual fue expedido, de conformidad con la periodicidad de la facturación. En el documento se dejará constancia del día de vencimiento. El Consejo Asesor de Valorización podrá establecer otra fecha de vencimiento.

ARTÍCULO 80°. CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO. El certificado de paz y salvo que expida la tesorería del FOMVAS, contendrá los siguientes elementos:

1. La identificación y nombre de los propietarios y o poseedores o Sujetos pasivos.
2. La identificación del inmueble, matricula inmobiliaria e identificación catastral.
3. Informará si el inmueble está o no en el área de influencia del proyecto.
4. Se consignará el motivo de la solicitud del paz y salvo.
5. Se informará el número del acto administrativo que asignó la contribución de valorización del proyecto y sus modificaciones.
6. Certificará que el inmueble ha pagado la totalidad de la contribución de valorización.
7. Informará, si es del caso, que el inmueble se encuentra en la zona de influencia de un proyecto, que está en proceso notificación de una resolución distribuidora o de un proceso de estudio y notificación de una resolución modificadora.
8. Informará, si es un certificado de Paz y Salvo Especial de que hablan los artículos 77 y 78 de este acuerdo.

PARÁGRAFO: Si se expide un paz y salvo o estado de cuenta y sobre el inmueble hay deudas pendientes por concepto de contribución de valorización, se consignará el valor adeudado en el paz y salvo.

ARTÍCULO 81° TARIFA POR EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN. Autorícese al Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), o a la entidad que haga sus veces, para establecer y recaudar una tarifa por la expedición de cada certificado de paz y salvo relacionado con la contribución de valorización. El valor de dicha tarifa será de hasta en un cincuenta por ciento (50%) de un salario mínimo diario legal vigente (SMDLV) al momento de la solicitud del documento.

PARÁGRAFO 1° Los recursos obtenidos por este concepto serán destinados al fortalecimiento administrativo, operativo y tecnológico del Fondo, buscando garantizar la sostenibilidad, eficiencia y agilidad en la prestación de sus servicios a la ciudadanía.

PARÁGRAFO 2° El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) expedirá anualmente, mediante acto administrativo, la resolución que fije el valor exacto de la tarifa para la vigencia fiscal correspondiente, sin exceder el tope máximo autorizado en el presente artículo.

Dicho acto deberá ser publicado en un lugar visible de la entidad y en su página web oficial.

ARTÍCULO 82°. CANCELACIÓN O LEVANTAMIENTO 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, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue, solicitará de oficio al Registrador de Instrumentos Públicos la cancelación de la inscripción de dicho gravamen, una vez se haya pagado la totalidad de las contribucion es asignadas al inmueble.

Si sobre el inmueble hay deudas pendientes, de cualquiera de sus propietarios, sujetos pasivos, siempre y cuando estos se encuentren al día con sus cuotas, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue, podrá mediante documento escrito, autorizar al Registrador de Instrumentos Públicos la inscripción de la escritura, dejando constancia de la deuda pendiente y permaneciendo la inscripción de la contribución de valorización.

CAPITULO VII
INFORME DE GESTIÓN, ESTADO DE RESULTADOS Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 83°. INFORME DE GESTIÓN PARCIAL. Cada año, después de decretado el proyecto, obra o conjunto de obras, y hasta su liquidación, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS), presentará un informe de gestión de la situación contable, financiera y del estado de la ejecución en que se encuentra cada proyecto, obra o conjunto de obras, incluyendo un modelo financiero de seguimiento del proceso, al Consejo Asesor de Valorización para que se tomen las medidas necesarias tendientes a asegurar el buen desarrollo del proyecto, obra o conjunto de obras.

ARTÍCULO 84°. INFORME DE GESTIÓN Y ESTADO DE RESULTADOS. Cuando se haya terminado la construcción del proyecto, obra o conjunto de obras y/o se termine el plazo general de recaudo establecido en la resolución distribuidora, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) realizará un informe de gestión con los estado físico, contable y financiero para evaluar la situación financiera y el estado de las obras.

ARTÍCULO 85°. RESULTADO DEL BALANCE. Cuando se presente un excedente o superávit en el balance establecido en el artículo anterior, el Alcalde decidirá, previo concepto de la Junta de Representantes y de la Consejo Asesor 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 y/o sus entidades descentralizadas, calificado por la Consejo Asesor de

Valorización, el Municipio asumirá el déficit. En caso contrario, el Alcalde decidirá si lo asume el Municipio u ordena adelantar los trámites para distribuir el déficit.

ARTÍCULO 86°. DEVOLUCIÓN DE EXCEDENTES A LOS CONTRIBUYENTES. La devolución de los excedentes a los contribuyentes que resultaré del estado de resultados se realizará en proporción directa a los pagos realizados por la contribución de valorización. Con el concepto positivo de la Junta de Representantes de los Propietarios y Poseedores y del Consejo Asesor de Valorización, se podrán invertir los dineros del excedente en otras obras necesarias dentro de la zona de influencia.

ARTÍCULO 87°. DISTRIBUCIÓN DEL DEFICIT. El Alcalde o quien este delegue, procederá a distribuir el déficit mediante resolución motivada explicando las razones del mismo, la cual que contendrá, entre otros:

1. Descripción de las modificaciones a los proyectos si hubiere lugar a ello.
2. Programación y plazos de construcción para su terminación.
3. Se asignan las nuevas contribuciones de valorización.
4. Se establece el plazo para el pago de las contribuciones.
5. Se establecen los intereses de financiación, la sanción por mora y descuentos.
6. Se establecerá como contradicción únicamente el recurso de reposición contra la resolución que fija las contribuciones, él término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo a la ley.

PARÁGAFO. Esta Resolución se notificará en los mismos términos de la Resolución Distribuidora.

ARTÍCULO 87°. DISTRIBUCIÓN DEL DEFICIT. El déficit no podrá distribuirse. La alcaldía pondrá a disposición del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) los dineros suficientes para terminar el proyecto.

ARTÍCULO 88°. LIQUIDACIÓN. Una vez expirado el plazo general definido en la resolución distribuidora o el definido por la resolución que distribuyo el déficit, para el recaudo de las contribuciones y ejecutadas las obras, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) procederá mediante acto administrativo, a la liquidación contable, técnica y jurídica del proyecto, previo concepto de la Junta de Representantes y del Consejo Asesor 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 de Sincelejo, 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 89°. DEVOLUCIÓN DE PAGOS. Si después de expedida la resolución distribuidora y habiéndose efectuado recaudos, el Municipio de Sincelejo toma la decisión de no financiar el proyecto, obra o conjunto de obras con la contribución de valorización, o por orden judicial o de autoridad competente, o no se pudiese realizar el proyecto, obra o conjunto de obras por este sistema, se procederá a la devolución de lo recaudado.

Cuando se exigen pagos de contribuciones de valorización por un proyecto, obra o conjunto de obras y esta no se iniciare su construcción en el plazo de dos (2) años contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de la distribución, o se suspendiere la ejecución 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, no invertido, reconociendo una actualización aplicando el Índice de Precios al Consumidor total nacional (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 el mismo proyecto, obra o conjunto de obras.

El Alcalde expedirá una resolución ordenando la devolución la cual se notificará en los mismos términos de la resolución distribuidora y ordenará levantar la inscripción de la contribución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.**

ARTÍCULO 90°. ENTREGA DE OBRAS FINANCIADAS POR EL SISTEMA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue 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 91°. GESTIÓN DOCUMENTAL E INFORMACIÓN DE LOS PROYECTOS U OBRAS FINANCIADAS CON LA CONTRIBUCIÓN VALORIZACIÓN. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue 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 reformen, modifiquen o sustituyan. Liquidado el proyecto, obra o conjunto de obras, y dentro de los dos meses siguientes el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) o quien este delegue deberá hacer entrega del archivo al Archivo General del municipio o a la entidad encargada de su operación y mantenimiento, reuniendo los procedimientos y requisitos exigidos por esta entidad.

TITULO VII
DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 92°. CONTABILIDAD. Con el objeto de adelantar y ejecutar los proyectos que se distribuyan, se creará en la contabilidad del FOMVAS, cuentas separadas para el manejo de los bienes, rentas, inversiones, gastos y demás ingresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto, obra o conjunto de obras para el control de ingresos y egresos.

ARTÍCULO 93°. PRESUPUESTO DEL PROYECTO. El estimativo anual de ingresos y egresos de la contribución de valorización y de las obligaciones del municipio con el proyecto, se incorporará en el presupuesto de ingresos y rentas del Municipio en cada vigencia para el periodo correspondiente.

ARTÍCULO 94°. COSTOS ANTERIORES A LA DISTRIBUCIÓN. Los costos asumidos por el Municipio de Sincelejo y las inversiones realizadas por éste relacionados con el proyecto, obra, o conjunto de obras que se financiarán con la contribución de valorización, serán incluidos en el presupuesto de distribución. Una vez se distribuya el proyecto, obra, o conjunto de obras, el Municipio cruzará el valor invertido con las contribuciones de valorización a su nombre. Si quedan excedentes, estos retornarán al Municipio al final del proyecto.

ARTÍCULO 95°. SERVICIOS PUBLICOS. Cuando se ordene la realización de un proyecto, obra, o conjunto de obras con 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, obra, o conjunto de obras los costos que deben asumir las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994 y aquellas que la sustituyan, modifiquen o complementen. Para ello, se elaborará un convenio con las Empresas Prestadoras de los Servicios antes de la distribución del Proyecto.

ARTÍCULO 96°. CONTRATOS. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) 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, obras, o conjunto de obras, conforme a las normas vigentes.

ARTÍCULO 97°. RECUSOS DE CREDITO. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) 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, previo concepto del Consejo Asesor de Valorización

ARTICULO 98°. ADQUISICION DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. El Gerente del Fondo Rotatorio Municipal

de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) adquirirá los inmuebles y constituirá las servidumbres requeridas para los proyectos, obras, o conjunto de obras que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizaran los instrumentos señalados en las Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y demás normas que reformen, modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.

ARTÍCULO 99°. ADQUISICION DE OTROS INMUEBLES. Además de los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, el Gerente del Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo (FOMVAS) adquirirá, 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, incorporándolas al espacio público. Si el propietario expresa por escrito la voluntad de permanecer con la propiedad de estos terrenos, no serán adquiridos.

Cuando para la realización de la obra se requieran predios donde funcionen escenarios deportivos de carácter público, el Municipio los compensará, construyendo otros escenarios con cargo al proyecto, obra, o conjunto de obras, para idéntico fin, de ser posible en el mismo sector.

Cuando para la realización de la obra se requieran predios de viviendas y se requiera adelantar un programa de reubicación, este se adelantará con cargo al proyecto, obra, o conjunto de obras, para idéntico fin, de ser posible en el mismo sector, dentro de la política de protección a moradores, compensando los predios a adquirir.

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 este acuerdo o se incorporaran al espacio público.

ARTÍCULO 100°. ADICIÓN, MODIFICACION O VARIACIÓN DE LAS OBRAS. Durante el período de recaudo de un proyecto, podrá el Alcalde realizar modificaciones a las obras aprobadas inicialmente en la Resolución Distribuidora, previo concepto de la Junta de Representantes, del Consejo Asesor de Valorización, en consideración a aspectos técnicos, financieros y jurídicos que tal decisión implica, sin que esto conlleve a un déficit del proyecto, ni disminuya los beneficios estimados en los predios e inmuebles, por las obras, conjunto de obras o proyecto.

PARÁGRAFO. La adición, variación o modificación de las obras se realizará a través de una resolución modificadora, en los términos del artículo 64 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 101°. INVERSIÓN CONCERTADA. Cuando se trate de obras de interés público que se adelanten por el sistema de inversión concertada entre sector público y privado, podrá aplicarse la contribución de valorización como aporte total o parcial del Municipio al proyecto, obra, o conjunto de obras.

ARTÍCULO 102°. CONSEJO ASESOR DE VALORIZACIÓN. Crease el Consejo Asesor de Valorización compuesta por:

1. El alcalde o su delegado (propietario particular de un inmueble en el Municipio de Sincelejo o un funcionario del municipio),
2. El Secretario de Planeación,
3. El Secretario de Hacienda,
4. El Secretario General
5. El Secretario de Infraestructura,
6. El Secretario de Ambiente y
7. Un (1) particular propietario de un inmueble en el municipio, seleccionados por los gremios.

ARTÍCULO 103°. FUNCIONES DEL CONSEJO ASESOR DE VALORIZACIÓN. El Consejo Asesor de Valorización tendrá las siguientes funciones:
Reglamentará los procedimientos de su propio funcionamiento.

1. Orientar la política y objetivos del sistema de la contribución valorización en el Municipio.
2. Conceptuar sobre los proyectos, obras o conjunto de obras susceptibles de financiarse por la contribución de valorización.
3. Emitir concepto previo para la expedición de la resolución decretadora y distribuidora y liquidadora del proyecto, obra o conjunto de obras.
4. Emitir concepto previo para la iniciación de la construcción de las obras de interés público y la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de las obras que conforman el proyecto de valorización, antes de la resolución distribuidora.
5. Establecer los parámetros y criterios para otorgar los tratamientos especiales y preferenciales definidos en el artículo 20.
6. Emitir concepto previo sobre las situaciones calamitosas o de insolvencia económica.
7. Proponer los honorarios para los particulares que hacen parte de la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores para cada proyecto.
8. Evaluar el desarrollo del proyecto, obras o conjunto de obras, proponer las acciones para su mejoramiento, modificación, según el caso.
9. Dictar su propio reglamento
10. Las demás señaladas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Presidirá la Consejo Asesor de Valorización el Alcalde o su delegado. El Secretario de Hacienda o su delegado, hará las veces de secretario.

ARTÍCULO 104°. NORMATIVIDAD APLICABLE. En los aspectos no contemplados en este Acuerdo, se seguirá lo dispuesto en la Ley 25 de 1921, la

Ley 1 de 1943, los Decretos Legislativos 868 de 1956 (Ley 141 de 1961), 1604 de 1966 (Ley 48 de 1968), Decreto 1394 de 1970 y demás normatividad vigente en lo que sea compatible con la naturaleza de la contribución de valorización y/o aquellas que las modifiquen complementen o aclaren.

ARTÍCULO 105°. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. En el evento en que se establezca la financiación de un proyecto, obra o conjunto de obras por la contribución de valorización, no se podrá cobrar la participación en plusvalía por esta misma obra.

ARTÍCULO 106°. RÉGIMEN TRANSITORIO. Las etapas del procedimiento del sistema de la contribución de valorización que se encuentran en curso a la fecha de promulgación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por la norma anterior hasta la culminación de la respectiva etapa**;** una vez terminada, la siguiente se regirá íntegramente por lo previsto en este Acuerdo.

ARTÍCULO 107°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga expresamente el Acuerdo 38 de 1998, el acuerdo 99 de 2012 y el capítulo XVII del Título II del Acuerdo 278 de 2020 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en _____ a los ____ (_) días del mes de _____ de 20__.

_____ Presidente

_____ Secretario

Post scriptum: Este Acuerdo tuvo dos (2) debates en días diferentes y en ambos fue aprobado.

_____ Secretario

Recibido de la Secretaría del Concejo Municipal, hoy __ de _____ del año ____ siendo las __:__ a.m.

ACUERDO MUNICIPAL N° ___ DE 2025