



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ACUERDO N° 032**  
( Noviembre 30 de 2006)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO ESTATUTO DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE BELLO**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE BELLO**

En uso de sus facultades conferidas por los artículos 313,317 y 338 de la constitución política, del decreto ley 1333 de 1986 y la ley 136 de 1994.

## **ACUERDA**

Adóptese en el municipio de Bello los siguientes articulados que conforman el estatuto de valorización municipal:

### **CAPITULO I**

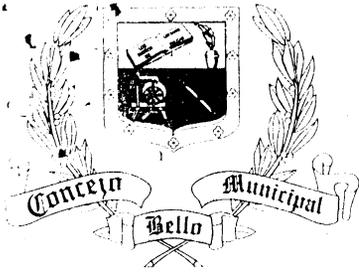
#### **DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN Y PROYECTO**

**ARTÍCULO 1° SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**  
**ARTÍCULO 2° CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**  
**ARTÍCULO 3° PROYECTO**

### **CAPITULO II**

#### **APLICACIÓN DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 4° PROYECTOS A EJECUTAR**  
**ARTÍCULO 5° INMUEBLES NO GRAVABLES**  
**ARTÍCULO 6° REGIMEN ESPECIAL**  
**ARTÍCULO 7° CAMBIO DE USO**



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

### CAPITULO III

#### DECRETACIÓN

- ARTÍCULO 8° RESOLUCIÓN DECRETADORA
- ARTÍCULO 9° ORIGEN DE LOS PROYECTOS
- ARTÍCULO 10° ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD
- ARTÍCULO 11° CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DECRETADORA
- ARTÍCULO 12° UNIDAD PREDIAL
- ARTÍCULO 13° DENUNCIA DE INMUEBLES
- ARTÍCULO 14° FORMA Y PLAZO PARA LA DENUNCIA DE INMUEBLES

### CAPITULO IV

#### ELECCIÓN DE JUNTA DE REPRESENTANTES

- ARTÍCULO 15° PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS
- ARTÍCULO 16° CONVOCATORIA PARA LA VOTACIÓN DE LA JUNTA
- ARTÍCULO 17° PUBLICACIÓN DEL CENSO
- ARTÍCULO 18° COMPOSICIÓN DE LA JUNTA
- ARTÍCULO 19° FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 20° DEBERES DE LOS REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 21° INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA SER MIEMBRO DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 22° PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LA ELECCIÓN DE REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 23° ACREDITACIÓN LEGAL
- ARTÍCULO 24° PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE
- ARTÍCULO 25° INSCRIPCIÓN DE CANDIDATOS
- ARTÍCULO 26° CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 27° DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN
- ARTÍCULO 28° ELECCIÓN DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES
- ARTÍCULO 29° VOTACIÓN
- ARTÍCULO 30° QUIENES PUEDEN VOTAR
- ARTÍCULO 31° PODERES
- ARTÍCULO 32° SUMINISTRO DE PAPELETAS DE VOTACIÓN: La Dirección
- ARTÍCULO 33° ESCRUTINIO
- ARTÍCULO 34° RESULTADOS DEL ESCRUTINIO
- ARTÍCULO 35° SISTEMA DE ELECCIÓN
- ARTÍCULO 36° CONVOCATORIA A REUNIONES DE LA JUNTA
- ARTÍCULO 37° SECRETARIO DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS
- ARTÍCULO 38° PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 39° MODIFICACIÓN DE LA ZONA DE CITACIÓN**

**CAPITULO V**

**ASIGNACIÓN DE CONTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 40° CENSO**

**ARTÍCULO 41° ZONA DE INFLUENCIA**

**ARTÍCULO 42° BENEFICIO**

**ARTÍCULO 43° MÉTODOS PARA ASIGNAR LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 44° FACTORIZACIÓN**

**ARTÍCULO 45° ASIGNACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 46° COSTO DEL PROYECTO**

**ARTÍCULO 47° PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 48° LÍMITE PARA LA DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 49° ZONA DE INFLUENCIA**

**CAPITULO VI**

**DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 50° RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA**

**ARTÍCULO 51° CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA**

**ARTÍCULO 52° OBJECIONES AL PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN: La Junta**

**ARTÍCULO 53° ETAPAS DE LA DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 54° DISEÑOS DEL PROYECTO**

**ARTÍCULO 55° ADICIÓN DE OBRAS A LOS PROYECTOS: Antes de la**

**ARTÍCULO 56° OPORTUNIDAD DE LA DISTRIBUCIÓN**

**ARTÍCULO 57° INSCRIPCIÓN DEL GRAVAMEN**

**ARTÍCULO 58° OTRA FINANCIACIÓN**

**ARTÍCULO 59° PROYECTOS POR CONCESIÓN**

**ARTÍCULO 60° SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 61° CAMBIO DE ESPECIFICACIONES**

**ARTÍCULO 62° REUBICACIÓN, EXTENSIÓN Y DERIVACIÓN DE REDES EXISTENTES**

**ARTÍCULO 63° REPOSICIÓN DE REDES**

**ARTÍCULO 64° PAGOS, RECONOCIMIENTOS O REEMBOLSOS**

**ARTÍCULO 65° ANÁLISIS JURIDICO**



*"No concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

## CAPITULO VII

### DISTRIBUCIÓN, NOTIFICACIONES Y RECURSOS

- ARTÍCULO 66° NOTIFICACIÓN
- ARTÍCULO 67° RECURSOS
- ARTÍCULO 68° TÉRMINOS DEL RECURSO
- ARTÍCULO 69° REQUISITOS DEL RECURSO
- ARTÍCULO 70° RESOLUCIÓN DEL RECURSO
- ARTÍCULO 71° NOTIFICACIÓN DEL RECURSO
- ARTÍCULO 72° RESOLUCIÓN MODIFICADORA
- ARTÍCULO 73° CAMBIO, ERROR O INCONSISTENCIA EN LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE
- ARTÍCULO 74° CUOTA PROVISIONAL
- ARTÍCULO 75° REVISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN
- ARTÍCULO 76° RECLAMACIONES

## CAPITULO VIII

### RECAUDO DE LA CONTRIBUCIÓN

- ARTÍCULO 77° RECAUDO DE LA CONTRIBUCIÓN
- ARTÍCULO 78° SUJETO PASIVO DE LA CONTRIBUCIÓN
- ARTÍCULO 79° FORMA DE PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN
- ARTÍCULO 80° INICIACIÓN DEL RECAUDO
- ARTÍCULO 81° PLAZO
- ARTÍCULO 82° AMPLIACIONES DE PLAZO
- ARTÍCULO 83° DESCUENTOS
- ARTÍCULO 84° AMORTIZACIÓN E INTERESES POR RETARDO
- ARTÍCULO 85° JURISDICCIÓN COACTIVA
- ARTÍCULO 86° REFINANCIACIÓN

## CAPITULO IX

### CERTIFICACIONES

- ARTÍCULO 87° PAZ Y SALVO
- ARTÍCULO 88° PAZ Y SALVO ESPECIAL
- ARTÍCULO 89° CASOS EXCEPCIONALES
- ARTÍCULO 90° PROINDIVISOS
- ARTÍCULO 91° VIGENCIA DEL PAZ Y SALVO



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 92° CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO**  
**ARTÍCULO 93° CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN**

## **CAPITULO X**

### **EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS**

**ARTÍCULO 94° REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS:**  
**ARTÍCULO 95° ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS: La**  
**ARTÍCULO 96° ADQUISICIÓN DE OTROS INMUEBLES**  
**ARTÍCULO 97° OCUPACIÓN DEL ÁREA TOTAL**  
**ARTÍCULO 98° PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**  
**ARTÍCULO 99° CONGELACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN**  
**ARTÍCULO 100° TÉRMINO DE LA CONGELACIÓN**  
**ARTÍCULO 101° CONSIDERACIONES ESPECIALES**  
**ARTÍCULO 102° AVALÚOS PARA ADQUIRIR UN BIEN RAÍZ Y PAGAR**  
**PERJUICIOS**  
**ARTÍCULO 103° MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS**

## **CAPITULO XI**

### **ENTREGA Y LIQUIDACIÓN DE LOS PROYECTOS**

**ARTÍCULO 104° ENTREGA**  
**ARTÍCULO 105° CONTABILIDAD INDIVIDUAL**  
**ARTÍCULO 106° ACEPTACIÓN**  
**ARTÍCULO 107° LIQUIDACIÓN**  
**ARTÍCULO 108° REDISTRIBUCIÓN DE LOS MAYORES COSTOS**  
**ARTÍCULO 109° LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

## **CAPITULO XII**

### **DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 110° ESTATUTO CONTRACTUAL**  
**ARTÍCULO 111° OTRAS IMPOSICIONES**  
**ARTÍCULO 112° VIGILANCIA**  
**ARTÍCULO 113° ENTIDAD COMPETENTE**



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 114°** NORMATIVIDAD  
**ARTÍCULO 115°** VIGENCIA

## CAPITULO I

### DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN Y PROYECTO

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

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

**PARÁGRAFO:** Para efectos de este estatuto, los propietarios y poseedores recibirán tratos análogos.

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

Cada proyecto estará conformado por una o varias fases, etapas u obras, de acuerdo con las políticas o postulados del Plan de Desarrollo Municipal.

## CAPITULO II

### APLICACIÓN DEL SISTEMA DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

**ARTÍCULO 4° PROYECTOS A EJECUTAR:** Mediante el sistema de la contribución de valorización, se podrán financiar los proyectos de interés público de amplia cobertura, relacionados con la remodelación y renovación urbana, el sistema vial y de servicios públicos, rural y urbano, acordes con el Plan de Desarrollo del Municipio, aprobado por Acuerdo Municipal.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**PARÁGRAFO 1°** Además de los proyectos que se financien en el municipio de Bello por el sistema de la contribución de valorización, se podrán cobrar contribuciones de valorización por proyectos que originen beneficio económico para los inmuebles, ejecutados en el municipio por la Nación, el Departamento de Antioquia, el Municipio de Bello, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá u otras entidades estatales, previa autorización, delegación o convenio con el organismo competente.

**PARÁGRAFO 2°** También se podrán financiar proyectos por el sistema de la contribución de valorización, cuando el cincuenta y uno por ciento (51%) o más de los propietarios o poseedores beneficiados, soliciten directamente y por escrito, en concordancia con las normas vigentes, la ejecución de un determinado proyecto por valorización, que efectivamente sea de interés público, esté o no incluido en el Plan de Desarrollo Municipal, o a petición escrita de los propietarios de predios beneficiados por la obra, que cubran un área de por lo menos un veinte por ciento (20%) del área a gravar.

**ARTÍCULO 5° INMUEBLES NO GRAVABLES:** Los únicos inmuebles no gravables con la contribución de valorización son:

- a. Los bienes de uso público, o sea, los que pertenecen al Estado y que su uso es de todos los habitantes del territorio, tales como calles, plazas, puentes, caminos, escuelas, liceos y demás centros de educación estatal, canchas o escenarios deportivos.
- b. Aquellos contemplados en la Ley o acuerdos vigentes.

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

**ARTÍCULO 6° REGIMEN ESPECIAL:** Los inmuebles destinados en más de un 50% a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte, las sedes de acción comunal y las edificaciones de valor patrimonial histórico, cultural o artístico, tendrán un tratamiento especial, en concordancia con el beneficio que presten a la comunidad, tendiente a hacerles menos gravosa la contribución, siempre y cuando su utilización no tenga ánimo de lucro, o esté limitado su aprovechamiento económico, y su funcionamiento se adecue a la legislación pertinente.

El Alcalde Municipal, recomendará a la Junta de Representantes, de acuerdo con los estudios de beneficio y socioeconómico, el tratamiento tendiente a hacerles menos gravosa la contribución a los inmuebles total o parcialmente destinados a estos usos.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**PARÁGRAFO 1°:** Se entiende por edificaciones de valor patrimonial histórico, cultural o artístico aquel o aquellos bienes inmuebles que, individual o colectivamente, forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo y que poseen valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos o técnicos, de conformidad con lo dispuesto sobre esta materia por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana y la Secretaría de Planeación Municipal de Bello.

**PARÁGRAFO 2°:** Una vez expedida la Resolución Distribuidora, podrá la administración municipal, modificar la contribución asignada, siempre y cuando con la misma no se cree un déficit en el proyecto.

**ARTÍCULO 7° CAMBIO DE USO:** En los casos de los artículos anteriores, si con posterioridad a la distribución del gravamen y en cualquier época, estos bienes sufrieren desafectación mediante el cambio de uso, se les asignará la correspondiente contribución y gravamen, actualizándola con base en la tasa de financiación establecida en la resolución que distribuye el gravamen. El procedimiento a seguir será el establecido para las resoluciones modificadoras.

**PARÁGRAFO:** Los dineros provenientes de la reliquidación de la contribución, ingresarán a las respectivas cuentas especiales, presupuestales y bancarias que se crean para su manejo en la secretaria de hacienda.

### CAPITULO III

### DECRETACIÓN

**ARTÍCULO 8° RESOLUCIÓN DECRETADORA:** Decretar es el acto administrativo, expedido por el alcalde municipal, previa aprobación de El Concejo Municipal, mediante el cual se ordena la realización de una obra de interés público por el Sistema de la Contribución de Valorización.

**ARTÍCULO 9° ORIGEN DE LOS PROYECTOS:** La decretación de un proyecto estará supeditada al cumplimiento de uno de los siguientes requisitos:

- a. Petición escrita del proyecto, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal de Bello.



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- b. Solicitud escrita del cincuenta y uno por ciento (51%) o más de los propietarios o poseedores beneficiados con la ejecución del proyecto, en concordancia con el Parágrafo Segundo, del artículo 4° de este Estatuto.
- c. Petición escrita de los propietarios de predios beneficiados por la obra, que cubran un área de por lo menos un veinte por ciento (20%) del área a gravar.
- d. Petición escrita del Concejo Municipal, Alcalde Municipal.
- e. Petición escrita de las Juntas Administradoras Locales, Juntas de Acción Comunal o Comités de participación Ciudadana en concordancia con los porcentajes establecidos en el literal C de este artículo en cuanto al área a gravar.
- f. Petición o convenio con las entidades establecidas en el Artículo 4°, Parágrafo Primero de este Acuerdo.

**PARÁGRAFO:** El Alcalde Municipal, previa aprobación del Honorable Concejo Municipal, podrá decretar la ejecución de proyectos no incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal, cuando se presente los casos a), b) o c) del artículo anterior.

**ARTÍCULO 10° ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD:** Para la decretación de un proyecto por el sistema contributivo de valorización; se requieren los estudios de factibilidad técnico, financiero, ambiental, socioeconómico que demuestre que existe mayor valor y capacidad de pago en la comunidad beneficiada, la cual debe ser superior al 20% del costo de la obra de interés público.

**PARÁGRAFO 1°:** Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por el proyecto de acuerdo con los estudios de prefactibilidad, en concordancia con el Artículo 41 del presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 2°:** Ordenados los estudios definitivos mediante esta Decretación, los costos de los mismos serán incluidos en el presupuesto de distribución. En caso de no ejecutarse el proyecto por este Sistema, los costos en que incurrió la Entidad serán cancelados por fondos comunes del Municipio de Bello, los cuales serán incluidos en el Proyecto de presupuesto a presentarse al Honorable Concejo Municipal.

Quando los estudios sean realizados y/o costeados por una Entidad diferente al municipio de Bello, su valor no será incluido en el presupuesto final de distribución.

**ARTÍCULO 11° CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DECRETADORA:** La Resolución Decretadota debe contener:



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- a. Consideraciones: Se refieren a la justificación del proyecto, al cumplimiento de los requisitos para su decretación, al origen respecto a la iniciativa y a la aprobación del estudio de prefactibilidad, proferida por la Secretaría de Infraestructura
- b. Parte resolutive:
  - Ordena la realización de los estudios de factibilidad del proyecto.
  - Describe las obras, fases o etapas que la conforman.
  - Determina la zona de citación.
  - Ordena el cálculo de la contribución.
  - Determina el número de representantes de la comunidad que conformarán la Junta de Representantes y sus posibles honorarios.
  - Define los incentivos por denuncia de inmuebles.

**ARTÍCULO 12° UNIDAD PREDIAL:** Se define como Unidad Predial el bien inscrito en cada matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y/o cedulada catastralmente.

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

**PARÁGRAFO 2°:** Los inmuebles en los cuales se hayan practicado loteos o desarrollos en propiedad horizontal que no estén inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y desenglobados catastralmente, a pesar de estar aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal de Bello, se considerarán como una sola unidad predial.

**ARTÍCULO 13° DENUNCIA DE INMUEBLES:** Toda persona propietaria o poseedora de inmuebles situados dentro de la zona de citación, está obligada a efectuar la denuncia ante el organismo competente. Serán imputables al contribuyente los errores que tengan como origen la omisión, o las equivocaciones en que se incurra al hacer la denuncia.

El nombre, número de cédula o NIT, la matrícula inmobiliaria o inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la nomenclatura anotada en la denuncia por el propietario, serán los que complementarán la información obtenida por la Secretaría de Infraestructura para la notificación de la contribución; en consecuencia, será imputable al contribuyente la omisión en hacer la denuncia, así como los errores que tengan como origen las equivocaciones en que incurra al hacerlo.

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



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

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

**PARÁGRAFO:** A los contribuyentes que no estén registrados en la oficina de Catastro y efectúen oportunamente la denuncia de inmuebles, se les reconocerán los estímulos que se determinen en la Resolución Decretadota, que no podrán ser inferiores al 1.5%, ni superiores al 3% de la contribución asignada.

**ARTÍCULO 14° FORMA Y PLAZO PARA LA DENUNCIA DE INMUEBLES:** La denuncia y el registro que como deber se impone a los propietarios de bienes inmuebles en el Artículo anterior, deberá cumplirse en un mismo acto, en formularios que suministrará la administración municipal y dentro del plazo que determine el Secretario de Infraestructura, pero en todo caso, antes de la expedición de la resolución distribuidora.

#### CAPITULO IV

#### ELECCIÓN DE JUNTA DE REPRESENTANTES

**ARTÍCULO 15° ELECCION DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** Después de la expedición de la resolución decretadora de la contribución de valorización, se integrará una Junta de Representantes, en la cual tendrán participación los propietarios y los poseedores de los inmuebles ubicados en la zona de citación determinada por la Resolución Decretadora.

Todo lo relativo a la elección de los representantes se sujetará a lo establecido en la Ley 1° de 1943, el Decreto 1604 de 1966 y su Decreto reglamentario 1394 de 1970, así como a las demás normas legales concordantes. En caso de dudas se acudirá a la Ley Electoral vigente.

**ARTÍCULO 16° CONVOCATORIA PARA LA VOTACIÓN DE LA JUNTA:** La administración municipal dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se produjo la Resolución Decretadora, publicará un aviso en dos (2) periódicos de amplia circulación de la ciudad y/o por los otros medios de comunicación, para que los propietarios o poseedores denuncien sus inmuebles y elijan sus representantes, con una antelación no inferior a diez (10) días calendario a la fecha fijada para la elección.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 17° PUBLICACIÓN DEL CENSO:** Simultáneamente con la convocatoria a elecciones, se publicará el censo preliminar elaborado por la Secretaría de Infraestructura, con el fin de darles oportunidad a los propietarios para que participen en el perfeccionamiento del mismo, informando los posibles errores que en él se encuentren.

**ARTÍCULO 18° COMPOSICIÓN DE LA JUNTA:** La Junta de representantes estará integrada así:

- a. Cinco (5) representantes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de la zona de citación del proyecto, elegidos por ellos mismos.
- b. El Secretario de Infraestructura o su delegado

**PARÁGRAFO 1°:** Asistirán con derecho a voz pero sin voto, el Secretaria de Planeación Municipal de Bello o su respectivo Delegado y los funcionarios de los organismos de control competentes que sean invitados.

**PARÁGRAFO 2:** La Junta de Representantes sesionará y tomará decisiones válidas con un número de personas no inferior a la mitad más uno del total de los representantes. Si transcurrido el término de una hora a partir de la citación, no se ha reunido este número, tres (3) Representantes en el mismo acto se procederá a convocar una nueva reunión para dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, siendo impostergradable esta segunda reunión.

**ARTÍCULO 19° FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** La Junta de Representantes tendrá las siguientes funciones:

- a. Conceptuar sobre el alcance de las obras civiles.
- b. Conceptuar sobre la adición de obras al proyecto.
- c. Conceptuar sobre las modificaciones a la zona de citación.
- d. Examinar y aprobar el presupuesto del proyecto.
- e. Aprobar las conclusiones y recomendaciones de los estudios de beneficio, socioeconómico y de impacto ambiental de la zona de citación.
- f. Revisar el proyecto de la resolución distribuidora.
- g. Velar por el cumplimiento de los programas de ejecución, recaudo y por la correcta inversión de los recursos.
- h. Visitar con regularidad los frentes de trabajo.
- i. Informar a los propietarios o poseedores sobre el desarrollo de las obras.
- j. Conceptuar sobre la liquidación del proyecto, la redistribución del déficit presupuestal o determinar la inversión del superávit.
- k. Presentar las objeciones que formulen los contribuyentes, de conformidad con el artículo 52° de este estatuto.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- l. Conceptuar sobre el tratamiento especial que debe dársele a los inmuebles contemplados en los artículos 6° y 7° de este Estatuto.
- m. La demás que le asigne la Secretaría de Infraestructura

**PARÁGRAFO 1°:** La falta de actuación o de aprobación, o la ausencia por parte de los Representantes, no impide ni afecta la validez o la eficacia legal del acto administrativo que distribuye y aprueba la asignación de las contribuciones, siempre y cuando hayan sido citados en forma personal y escrita, enterándolos del motivo de la reunión.

**ARTÍCULO 20° DEBERES DE LOS REPRESENTANTES:** Los Representantes están obligados:

- a. A asistir a las reuniones de la Junta de Representantes y a cualquier otra que sean convocados.
- b. A suministrar periódicamente, al menos cada tres (3) meses a las personas gravadas con las contribuciones, los datos e información que ellos requieran, mediante reuniones informativas.
- c. A prestar a la administración municipal, su colaboración para la adquisición oportuna de los inmuebles necesarios para la ejecución del proyecto, del cual sean representantes.
- d. Cumplir las demás funciones que le fueren asignadas.

**ARTÍCULO 21° INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA SER MIEMBRO DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** No podrán tener la calidad de representante de los propietarios:

- a. Los servidores públicos (excepto el Secretario de Infraestructura y/o su delegado quien presidirá la junta y tendrá voz pero no voto) ni los miembros de corporaciones públicas de elección popular. Para aquellos que ejerzan jurisdicción y mando, hasta (1) año después del retiro de su cargo o de la pérdida de investidura cuando fuere el caso.
- b. Quienes fueren contratistas con el Municipio de Bello y sus entidades descentralizadas.
- c. Quienes se hallen en el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil con el Alcalde del Municipio de Bello, los miembros de su gabinete, sus cónyuges y/o compañero(a) permanente.
- d. Haber participado a título personal o como socio o empleado, en los estudios o ejecución del respectivo proyecto de inversión pública.
- e. Los servidores públicos que hayan participado en los estudios y la distribución de la obra de interés público que genera la valorización.
- f. Quien se halle en interdicción judicial, o suspendido o excluido del ejercicio de su profesión u oficio.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- g. Quienes sean representantes de propietarios en otras obras que adelante la Secretaría de Infraestructura.
- h. Las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en los literales A, B, C, D y E 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.
- i. Las demás que se establezcan en la Constitución y las leyes.

**ARTÍCULO 22° PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LA ELECCIÓN DE REPRESENTANTES:** En el evento de que dentro de la zona de citación existan inmuebles de entidades públicas del orden municipal, 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 o quién lo represente.

**ARTÍCULO 23° ACREDITACIÓN LEGAL:** Las personas jurídicas acreditarán su representación en la forma prescrita por la ley. Las sucesiones ilíquidas serán representadas por quién o quienes acrediten su calidad de herederos por medio de copia del auto de reconocimiento judicial o con copia del acta de la Notaría correspondiente, aceptando el trámite de liquidación de la herencia. En el caso del albacea con tenencia de bienes o del curador de la herencia yacente, se debe acreditar tal calidad mediante documento en el que conste su nombramiento y acepte su cargo.

**ARTÍCULO 24° PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE:** En el evento de que uno o varios de los representantes designados no acepten o se inhabiliten, serán reemplazados por el candidato que continúe en votos en el acta de escrutinio, igual procedimiento se empleará cuando un representante deje de ser propietario o poseedor dentro de la zona de influencia, o cuando deje de asistir a dos (2) reuniones consecutivas sin excusa escrita justificable presentada ante la Secretaría de Infraestructura.

La justificación será calificada por la Secretaría de Infraestructura, quien determinará y decidirá sobre la pérdida de la calidad de representante y designará su reemplazo de acuerdo con el presente artículo.

**PARÁGRAFO 1°:** En caso de que no se posean candidatos que permitan la elección del nuevo representante en el orden numérico o que el representante elegido no se posesione, dicha facultad se entiende delegada al señor (a) Alcalde (sa) del Municipio de Bello.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 25° INSCRIPCIÓN DE CANDIDATOS:** La inscripción de candidatos a la Junta de Representantes, se hará dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la publicación del aviso en los medios de comunicación y su fecha máxima será determinada en la publicación ordenada por el Artículo 16 de este Estatuto.

**ARTÍCULO 26° CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES:** Los candidatos de los propietarios o poseedores a la Junta de Representantes deberán tener las siguientes calidades:

- a. Ser mayor de edad.
- b. Ser propietario o poseedor de un inmueble incluido en la zona de citación.
- c. Estar a paz y salvo con el Municipio por todo concepto.

**ARTÍCULO 27° DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN:** Al momento de su inscripción en la Secretaría de Infraestructura, los candidatos de los propietarios o poseedores deberán presentar:

- a. Hoja de vida con fotografía actualizada.
- b. Documento de identidad.
- c. Certificado de tradición y libertad, que lo acredite como propietario dentro de la zona de citación, con fecha de expedición no superior a un (1) mes.
- d. Las personas jurídicas, aportarán el Certificado de Existencia y Representación legal.
- e. El último recibo de impuesto predial con su respectivo paz y salvo.
- f. Los poseedores presentarán el último recibo de impuesto predial o certificación expedida por la Dirección de Impuestos Municipales que certifique la existencia del contribuyente en sus listados durante un lapso no inferior a un (1) año y/o las pruebas sumarias o judiciales que lo acreditan como tal.
- g. Poder otorgado por el propietario que legitime la representación.

**PARÁGRAFO:** El certificado de tradición y libertad podrá presentarse hasta un día antes de las votaciones.

**ARTÍCULO 28° ELECCIÓN DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** La elección de representantes se iniciará dentro de los veinte (20) días calendario siguientes al vencimiento del plazo para realizar la inscripción de candidatos de propietarios o poseedores, y se llevará a cabo en un período no mayor a cuatro (4) días calendario, en el horario de 8:00 a. m. a 4:00 p. m. de los días señalados en el aviso.



*"No concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 29° VOTACIÓN:** Cada elector tendrá derecho a depositar un voto por cada unidad predial que le pertenezca. En el voto o tarjetón deberá escribir o marcar el nombre de su candidato.

**ARTÍCULO 30° QUIENES PUEDEN VOTAR:** Podrán participar en la votación, todas aquellas personas que figuren en el censo de inmuebles y propietarios o poseedores de la zona de citación, además de aquellos que acrediten su calidad de tales, aunque no figuren en el censo preliminar. En ambos casos la identificación se hará mediante la presentación del documento de identidad.

**PARÁGRAFO 1°:** Para acreditar la propiedad se podrá presentar uno de los siguientes documentos: certificado de tradición y libertad cuya fecha de expedición no supere un (1) mes anterior a la fecha de su presentación, escritura registrada del inmueble por medio de la cual se adquiere la calidad de propietario y/o la última cuenta o factura del impuesto predial. Los poseedores acreditarán su posesión mediante la presentación de las pruebas sumarias o judiciales.

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

**ARTÍCULO 31° PODERES:** Cuando el propietario o poseedor no pueda comparecer personalmente a votar, podrá hacerlo mediante poder autenticado en notaría.

Tratándose de personas jurídicas o de sucesiones, además del poder se deberá presentar la prueba de que la persona que lo confiere tiene la representación de la Entidad o sucesión que figure como dueña o poseedora del inmueble.

En caso de coexistencia de poderes conferidos a distintas personas, será preferido el de fecha posterior. Si todos tienen la misma fecha, será reconocido el primero que se presentare. Si el propietario o poseedor se presentare antes de sufragar el delegado, con el fin de ejercer directamente su derecho, se entienden revocados todos los poderes por él otorgados, quedando sin efectos los mismos.

**ARTÍCULO 32° SUMINISTRO DE PAPELETAS DE VOTACIÓN:** La Secretaría de Infraestructura, suministrará las papeletas o tarjetones requeridos para la elección de los representantes, cuyo costo será con cargo al presupuesto del proyecto.

**ARTÍCULO 33° ESCRUTINIO:** Una vez culminada la votación se procederá al escrutinio. Se conformará una comisión escrutadora, integrada por el Alcalde Municipal o su delegado, un delegado de la Contraloría General de Bello y un delegado de la Personería Municipal de Bello.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

En el escrutinio podrán participar como veedores los propietarios o poseedores de la zona de citación, así como los miembros de las Juntas Administradoras Locales o Acciones Comunes de la zona.

Del resultado de la elección se dejará constancia en el acta correspondiente.

**ARTÍCULO 34° RESULTADOS DEL ESCRUTINIO:** Una vez conocidos los resultados de la elección, la Secretaría de Infraestructura, les comunicará a los elegidos por escrito, quienes dispondrán de un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación, para aceptar el cargo y tomar posesión del mismo ante el Alcalde Municipal. Si no lo hicieren así, la Alcaldía Municipal proveerá el cargo por quien antecede en votos en el acta de escrutinio.

**PARÁGRAFO 1°:** Si no se lograre la elección del número de representantes que dispone la Resolución Decretadora, el Alcalde Municipal, procederá libremente a su nombramiento con personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 27° del presente Estatuto.

**PARÁGRAFO 2°:** No serán válidos los votos de las personas que no utilicen las papeletas o tarjetones expedidos por el Municipio de Bello, ni los depositados por candidatos no inscritos.

**ARTÍCULO 35° SISTEMA DE ELECCIÓN:** Como 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.

**ARTÍCULO 36° CONVOCATORIA A REUNIONES DE LA JUNTA:** Corresponderá a la administración municipal a través de la Secretaria de Infraestructura, la convocatoria de los representantes elegidos, cuantas veces sea necesario para el correcto desempeño de sus funciones. No obstante, a petición de cualquiera de sus miembros se puede convocar a Junta.

**ARTÍCULO 37° SECRETARIO DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** Será elegido por votación de los representantes y será quién elabore el Acta en la que se dejará testimonio de la realización o no de la reunión.

**ARTÍCULO 38° PRESIDENTE DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES:** La junta será presidida por la Administración Municipal o su delegado.

**ARTÍCULO 39° MODIFICACIÓN DE LA ZONA DE CITACIÓN:** Cuando después de elegidos los representantes de los propietarios o poseedores y antes de distribuirse el proyecto y en razón del beneficio que él cause, fuere necesario ampliar o disminuir la zona de citación, El Alcalde Municipal ajustará la



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

composición de la Junta de Representantes, la cual decidirá si lo hace mediante nombramiento directo o mediante convocatoria a elección entre los propietarios o poseedores del área adicionada o revocatoria, si el representante es del área excluida o disminuida, cuando la zona de citación sea reducida y haya sido elegido un representante para ésta, perderá su calidad.

## CAPITULO V

### ASIGNACIÓN DE CONTRIBUCIÓN

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

El censo contendrá, entre otros: El código catastral, el nombre completo del propietario o poseedor, su cédula o NIT, la dirección de cobro del propietario, la dirección del inmueble, el área del inmueble, la matrícula inmobiliaria, el porcentaje de copropiedad, el estrato socioeconómico del inmueble y el número de identificación de la manzana.

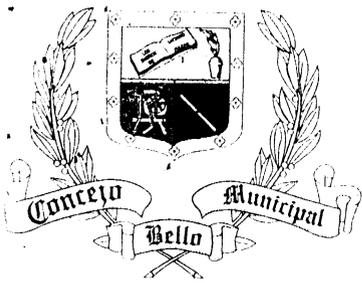
**PARÁGRAFO 1°:** La base de datos para la elaboración del censo deberá ser la información actualizada de la Oficina de Catastro Municipal, o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14 de 1983, o normas que la sustituyan. Lo anterior no obsta para que la Secretaría de Infraestructura, ajuste dicha información con los archivos existentes en el Municipio o mediante trabajo de campo.

**PARÁGRAFO 2°:** El estrato socioeconómico del inmueble se tomará de la información suministrada por EE.PP. de Medellín, con base en los criterios que para el efecto, contempla la la Secretaría de Planeación Municipal de Bello.

**ARTÍCULO 41° ZONA DE INFLUENCIA:** Se llamará zona de influencia de un proyecto a la extensión territorial beneficiada con su ejecución y que se encuentre delimitada en la Resolución Distribuidora.

**ARTÍCULO 42° BENEFICIO:** Es el mayor valor que adquiere un determinado inmueble en virtud de la ejecución de un proyecto u obra pública.

**ARTÍCULO 43° MÉTODOS PARA ASIGNAR LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN:** Para determinar los beneficios que se generan con la construcción de un proyecto, se podrá utilizar cualquiera de los siguientes métodos:



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

1. Método De Los Factores De Beneficio: según el cual los beneficios se miden empleando un coeficiente numérico sin unidades de medida, obteniendo con base en todos los factores que puedan influir en el mayor de los inmuebles a saber: topografía del terreno, frente, área, forma, distancia, precio de la tierra, destinación del inmueble, cambio de usos del suelo densidad y vocación de ocupación según normas de Planeación, condiciones de accesibilidad tanto de vehículos como de peatones, servicios, características socioeconómicas de los propietarios y poseedores y otros aspectos que se consideren importantes.
2. Por Analogía: según el cual se selecciona un proyecto semejante ya ejecutado, en una zona similar a aquella en donde se va a construir el nuevo proyecto.
3. Método De Los Frentes: Cuando los frentes de los inmuebles a una vía determinen el grado de absorción del beneficio de un proyecto, se distribuirán las contribuciones en proporción a ellos, sin descartar las características específicas del inmueble.
4. Método Simple De Áreas: Cuando el beneficio que produce el proyecto sea uniforme en toda la zona, la distribución de las contribuciones se efectuará en proporción a las áreas de los inmuebles beneficiados.
5. Método De Las Zonas: Mediante el cual la distribución se efectúa en zonas paralelas al eje del proyecto, determinadas por líneas de igual beneficio. Las zonas absorben un porcentaje decreciente el gravamen a medida que se alejan del eje del proyecto.
6. Método De Los Avalúos: Cuando la distribución de las contribuciones, se efectúe en forma proporcional a las diferencias de los avalúos de los inmuebles, antes y después de la ejecución del proyecto.
  - Doble Avalúo comercial para toda la zona: consiste en evaluar cada uno de los inmuebles antes y después de ejecutado el proyecto.
  - Del doble avalúo comercial para parte de la zona: por el cual se avalúan algunos inmuebles característicos situados a diferente distancia del proyecto, antes y después de ejecutado el proyecto.
  - Del doble avalúo simple para parte de la zona: Consiste en la escogencia aleatoria de inmuebles representativos, sobre los cuales los expertos en



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

precios de la tierra estiman su valor comercial presente sin el proyecto, y luego la estimación del valor presente, si el proyecto estuviera ejecutado.

**PARÁGRAFO 1°:** La Entidad Competente para calcular el beneficio, de acuerdo con alguno de los métodos anteriores, consultará avalúos con Catastro Municipal, con la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, o con expertos en el mercado inmobiliario.

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

**ARTÍCULO 44° FACTORIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual se asigna la contribución a cada inmueble, con base en la aplicación de unos factores o coeficientes numéricos que califican las características de cada inmueble.

**ARTÍCULO 45° ASIGNACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN:** Es el proceso mediante el cual se calcula la contribución que le corresponde a cada uno de los inmuebles beneficiados por el proyecto, teniendo en cuenta el presupuesto del mismo, el beneficio calculado, la capacidad de pago de los contribuyentes, los plazos de amortización y las formas de pago, con base en las características socioeconómicas de la comunidad beneficiada con el proyecto.

**ARTÍCULO 46° COSTO DEL PROYECTO:** El costo de la inversión pública estará determinado por la cuantificación de todas las erogaciones directas o indirectas requeridas para la ejecución de la obra de interés público, incluidos entre otros, los costos de estudios, diseños, indemnizaciones, adquisición de predios, manejo y conservación del medio ambiente, interventoría, administración y financiación. A dicho costo se podrá agregar hasta un veinte por ciento (20%) para costos de administración incluidos los imprevistos. Cuando la obra de interés público haya sido ejecutada con anterioridad a la distribución de la contribución, no habrá lugar a contemplar suma alguna por concepto de imprevistos.

**ARTÍCULO 47° PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN:** Es la estimación económica anticipada del costo total de las obras que habrá de tener el proyecto al final de su ejecución. Será el valor provisional a repartir entre los contribuyentes, sin exceder el beneficio.

**ARTÍCULO 48° LÍMITE PARA LA DISTRIBUCIÓN:** Para la distribución del proyecto por el sistema de la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa de los valores globales estimados de Presupuesto Y Beneficio, teniendo en cuenta la capacidad de pago.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

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

**PARÁGRAFO:** El estudio Socioeconómico determinará los plazos y las cuotas mensuales de aporte de los contribuyentes.

**ARTÍCULO 49° ZONA DE INFLUENCIA:** Denomínese zona de influencia de un proyecto a la extensión territorial hasta cuyos límites lleguen realmente los efectos del beneficio estimado de una obra de interés público en forma directa o refleja, la cual deberá definirse al producirse el acto administrativo que distribuye las contribuciones.

## CAPITULO VI

### DISTRIBUCIÓN

**ARTÍCULO 50° RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA:** Es el acto administrativo mediante el cual se asigna la contribución que cada propietario ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido en sus bienes inmuebles por la ejecución de una obra de interés público.

**PARÁGRAFO 1°:** La autoridad competente podrá abstenerse de distribuir total o parcialmente una obra de interés público, aplazar su distribución o suspender temporal o definitivamente la exigibilidad del cobro, cuando existan condiciones de orden social, económico, técnico o financiero realmente adversas al desarrollo de la misma.

**PARÁGRAFO 2°:** Si durante la etapa de ejecución de un proyecto, se presentaren circunstancias de orden técnico, social o económico que ameriten la supresión o modificación de una obra, su valor podrá ser invertido en la ejecución de otra obra dentro del área de influencia, ajustando los estudios de factibilidad y se incluirá en el proyecto, mediante la expedición de una Resolución Modificadora. Previo concepto de la Junta de Representantes. Con base en lo anterior se elaborará la respectiva resolución modificadora.

**ARTÍCULO 51° CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DISTRIBUIDORA:** La Resolución Distribuidora, por medio de la cual se asigna las contribuciones, contendrá:



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- a. Consideraciones: Se refiere a la Resolución del Alcalde Municipal que decreta el proyecto, a la aprobación del mismo por parte concejo municipal, al concepto favorable de la Junta de Representantes y al análisis jurídico de todo lo actuado.
- b. Parte Resolutiva, que contiene:
  - Descripción de las obras que conforman el proyecto.
  - Descripción de la zona de influencia.
  - La programación y el plazo de construcción de las obras.
  - Asignación provisional de las contribuciones a los propietarios y poseedores beneficiados con el proyecto, discriminando, nombres, dirección, área o frente del inmueble. Número del inmueble en el plano de repartos, factor o coeficiente del beneficio, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si le hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización y su incremento, intereses por mora y descuentos por pronto pago.
  - Determinación del procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio.
  - Porcentaje de descuento por pago de contado contemplado en el Art. 83 y término de vigencia.
  - Notificaciones y recursos.

**PARÁGRAFO:** La Resolución Distribuidora será suscrita por el Secretario de Infraestructura.

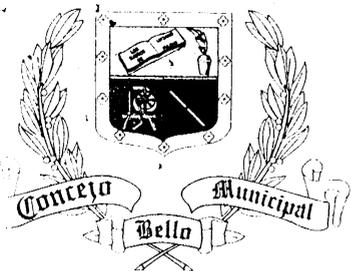
**ARTÍCULO 52° OBJECIONES AL PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN:** La Junta de Representantes, antes de la expedición de la Resolución Distribuidora, podrá presentar dentro del mes siguiente a la presentación del proyecto de distribución sometido a su consideración, cualquiera de estas objeciones:

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

**PARÁGRAFO 1°:** En el evento de que la Junta de Representantes apruebe el Proyecto de Distribución, se procederá inmediatamente a la expedición de la Resolución Distribuidora.

**PARÁGRAFO 2°:** Cuando se presentaren objeciones al proyecto de distribución, se dará traslado de éstas a La administración municipal, para su estudio y decisión debidamente sustentada.

**ARTÍCULO 53° ETAPAS DE LA DISTRIBUCIÓN:** Para distribuir un proyecto por el sistema de la contribución de valorización deben cumplirse los siguientes pasos:



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- a. Presentación del estudio de factibilidad.
- b. Elaboración de los diseños de los proyectos y de la declaración ambiental o del estudio de impacto ambiental.
- c. Elaboración del censo de inmuebles, propietarios y poseedores.
- d. Determinación de la zona de influencia.
- e. Asignación provisional de la contribución, de acuerdo con el presupuesto del proyecto y el beneficio.
- f. Concepto de la Junta de Representantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11º de este Estatuto.
- g. Análisis del estudio socioeconómico, que determina la capacidad de pago.
- h. Análisis jurídico de la actuación.
- i. Expedición de la Resolución Distribuidora y asignación de las contribuciones.

**ARTÍCULO 54° DISEÑOS DEL PROYECTO:** Antes de proceder a la distribución de la contribución de valorización, la administración municipal, deberá verificar que los estudios de factibilidad, los proyectos y diseños de las obras y los planos de fajas estén vigentes y debidamente elaborados y aprobados por los organismos competentes.

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

**ARTÍCULO 55° ADICIÓN DE OBRAS A LOS PROYECTOS:** Antes de la expedición de la Resolución Distribuidora podrán ser adicionados los proyectos, por la Secretaría de Infraestructura, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

**ARTÍCULO 56° OPORTUNIDAD DE LA DISTRIBUCIÓN:** La contribución de valorización podrá distribuirse antes, durante o después de la ejecución de la obra de interés público.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**PARÁGRAFO 1°:** Si la obra u obras de interés público se ejecutan antes de la distribución, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de tres (3) años para realizar el acto administrativo de la distribución.

**ARTÍCULO 57° INSCRIPCIÓN DEL GRAVAMEN:** La contribución de valorización constituye un gravamen real sobre el predio que ha sido objeto de su liquidación, en consecuencia, una vez expedida la resolución distribuidora, la Secretaría de infraestructura procederá a comunicarla al Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar de ubicación del bien inmueble, para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

**PARÁGRAFO 1°:** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos no podrán registrar ningún tipo de acto o contrato que implique modificación de la situación jurídica del bien inmueble objeto de la contribución de valorización, en cuanto a la propiedad, posesión o usufructo, ni gravamen alguno, salvo el de valorización, hasta tanto la entidad encargada de la distribución de la contribución solicite la cancelación de la inscripción de dicho gravamen por haberse garantizado o pagado totalmente la contribución, circunstancia que debe ser acreditada mediante paz y salvo por concepto de valorización, expedido por la Secretaría de Infraestructura. También podrá autorizarse la inscripción de los mencionados actos o contratos cuando esté al día el bien inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles y por haberse definido todo lo relacionado con el pago de la totalidad de la contribución, situación que debe ser certificada por la Secretaría de Infraestructura.

**PARÁGRAFO 2:** En caso de que la contribución hubiese sido pagada totalmente, la Secretaría de Infraestructura ordenará el levantamiento de la medida cautelar y expedirá a petición de parte el respectivo paz y salvo.

**ARTÍCULO 58° OTRA FINANCIACIÓN:** Los proyectos se podrán ejecutar de manera concertada con la participación de otras Entidades privadas o públicas del orden municipal, departamental, nacional o con aportes internacionales. La utilización de los recursos comprometidos por otras entidades, será efectuada mediante Convenios celebrados con el Municipio. La Resolución Distribuidora señalará el monto que cancelaran los contribuyentes y el origen de los demás recursos comprometidos.

**ARTÍCULO 59° PROYECTOS POR CONCESIÓN:** Corresponde al Alcalde Municipal, mediante resolución, definir los alcances de los convenios que se celebren para adelantar obras públicas por el sistema de concesión, concesión de peajes y proyectos de desarrollo concertados, en los cuales los dueños de la tierra y/o particulares, participen como socios del proyecto. En este caso, se atenderá a la reglamentación que para el efecto establezca el Concejo Municipal.



*"No concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 60° SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuando se ordene la ejecución de un proyecto por el Sistema de la Contribución de Valorización que requiera la construcción de obras y redes de servicios públicos necesarios para atender la demanda prevista para el desarrollo de la zona de influencia, los costos de éstas se incluirán en los presupuestos de distribución del proyecto.

**PARÁGRAFO 1°:** Si por situaciones tales como cambio de usos, redensificación o mayor desarrollo de la zona de influencia, proyectado y generado por las obras de valorización, se requiera la ampliación de las capacidades, los costos de estas obras se incluirán en los presupuestos a distribuir. En este caso se procederá conforme al artículo 64° de este Estatuto.

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

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

- Red Primaria de Acueducto: Son las tuberías o conjunto de tuberías que transportar el agua potable desde las plantas de tratamiento hasta los tanques de distribución.
- Red Primaria de Alcantarillado: Son las tuberías o conjunto de tuberías denominadas colectores, construidas paralelamente a las quebradas existentes, lo mismo que las denominadas interceptores construidas paralelamente al río Medellín.
- Red Primaria de Energía: Son el conjunto de redes cuya extensión esté especificada de cuarenta y cuatro mil voltios (44.000 voltios) en adelante.
- Red Primaria de Telecomunicaciones: Son las redes y canalizaciones construidas desde una planta telefónica hasta la otra planta telefónica.
- Red Primaria de Gas: Son el conjunto de tuberías y accesorios denominadas líneas matrices, que permiten transportar el gas desde la estación receptora hasta las estaciones reguladoras.

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

La Secretaría de Infraestructura, no podrá incluir en el presupuesto de distribución, los costos de redes cuyas especificaciones excedan las exigidas en los manuales de diseño de la entidad prestadora de servicios públicos a los urbanizadores.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 61° CAMBIO DE ESPECIFICACIONES:** Si con posterioridad a la expedición del acto administrativo que distribuye la contribución de valorización del proyecto, la empresa de servicios públicos ordenare un aumento o cambio en las especificaciones o en el diseño no necesarios para el proyecto y que originen extracostos al mismo, su valor será reconocido por la entidad encargada del respectivo servicio público al Municipio de Bello.

Sólo si los extracostos adicionales son originados en desviaciones, modificaciones, o incumplimiento del plazo de ejecución del proyecto definido en la resolución distribuidora e imputables al Municipio de Bello, deberán ser cubiertos por éste.

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

**ARTÍCULO 62° REUBICACIÓN, EXTENSIÓN Y DERIVACIÓN DE REDES EXISTENTES:** Cuando se ejecuten ensanches, rectificación o redistribución de vías, puentes, intercambios viales o cualquier obra pública por este sistema cuya ejecución requiera la realización de obras para continuar prestando el servicio existente, tales como: reubicación, realineamiento, cambios, extensiones, adiciones, o derivaciones a las redes existentes de servicios públicos, los costos de estas obras serán incluidos en los presupuestos a distribuir en la zona de influencia y se procederá conforme al artículo referido a la reposición de redes, para definir los valores a reconocer al Municipio de Bello por estos conceptos, por la entidad prestadora del servicio público.

**ARTÍCULO 63° REPOSICIÓN DE REDES:** Cuando las obras de servicios públicos mencionadas en los artículos anteriores, se realicen en zonas cuyas redes de servicios públicos ya han cumplido su vida útil, la entidad encargada del respectivo servicio público reconocerá al Municipio de Bello, el valor total de la obra requerida.

Si las redes de servicios públicos solamente tienen transcurrida una proporción de vida útil y por razón del proyecto a ejecutar se requiere anticipar parte o la totalidad de la reposición de las mismas, la entidad encargada del respectivo servicio público, reconocerá al Municipio de Bello, el valor presente de la obra requerida calculado en el período de anticipación a la reposición.

**PARÁGRAFO 1°:** La definición de los valores de vida útil, los criterios financieros de plazos y de tasa para la actualización para la determinación del valor presente,



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

consultará los parámetros técnicos y financieros establecidos para esta clase de obras, por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

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

**ARTÍCULO 64° PAGOS, RECONOCIMIENTOS O REEMBOLSOS:** Para determinar el valor y monto de los pagos, reconocimientos o reembolsos, a que haya lugar conforme a los artículos 61, 62, 63, 64 de este Estatuto, se celebrarán convenios o contratos que garanticen el cumplimiento de la obligación, antes de la expedición de la resolución distribuidora del proyecto.

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

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

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

**ARTÍCULO 65° ANÁLISIS JURIDICO:** Antes de expedirse la Resolución Distribuidora de las contribuciones, la Secretaría de Infraestructura examinará si se ha cumplido con lo dispuesto en el presente Estatuto, a través de un análisis jurídico escrito de toda la actuación.

## CAPITULO VII

### DISTRIBUCIÓN, NOTIFICACIONES Y RECURSOS



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 66° NOTIFICACIÓN:** La Resolución Distribuidora de una contribución, se notificará a más tardar dentro de los Veinte (20) días hábiles siguientes a su aprobación, por medio de edicto que se fijará por el término de quince (15) días hábiles en lugar público de las oficinas de la Secretaria de infraestructura, vencido dicho término se entenderá surtida la notificación. EL EDICTO deberá contener la siguiente información:

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

**PARÁGRAFO 1°:** Simultáneamente con la fijación del edicto, se anunciará por medio de un AVISO, que ha sido expedida la Resolución Distribuidora del correspondiente proyecto y se ha fijado el edicto en el lugar determinado. El aviso se debe publicar en por lo menos dos periódicos de amplia circulación que circulen en el municipio de Bello y por medio de dos radiodifusoras de amplia sintonía en la misma ciudad. 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, y la forma como debe ser interpuesto por el interesado.

**PARÁGRAFO 2°:** La Secretaria de infraestructura, con el único fin de garantizar mayor información a los interesados, entregará una copia de la respectiva liquidación que le hubiere correspondido a cada propietario o poseedor y en la misma se le señalará la fecha en que deben comenzar a cancelar la obligación.

**ARTÍCULO 67° RECURSOS:** Contra la Resolución que distribuye la contribución de valorización y la asigna particularmente a cada inmueble, se establecen los recursos de reposición, con el fin de que el funcionario que dictó la providencia la



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

aclare, modifique o reponga y el de apelación. Estos mismos recursos podrán interponerse contra las Resoluciones Modificadoras.

**ARTÍCULO 68° TÉRMINOS DEL RECURSO:** Del recurso de reposición podrá hacer uso por escrito el contribuyente, acompañado las pruebas que estime convenientes, dentro de los siguientes términos:

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

**ARTÍCULO 69° REQUISITOS DE LOS RECURSOS:** Para que los recursos sean procedentes, el interesado deberá interponerlo dentro de los términos establecidos, por escrito y debidamente sustentados en los términos de ley.

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

**ARTÍCULO 70° RESOLUCIÓN DEL RECURSO:** El Secretario de Infraestructura resolverá los recursos de reposición, en un término de dos (2) Meses, contados desde la fecha de su interposición en forma legal. Si se llegare a reponer el recurso de apelación, la Alcaldesa tendrá el mismo plazo, es decir, dos (2) meses para resolver el mismo.

**ARTÍCULO 71° NOTIFICACIÓN DEL RECURSO:** Las providencias que resuelven los recursos de reposición y apelación se notificarán personalmente al interesado o a su apoderado, entregándole una copia auténtica de ella, si se presenta a recibirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición; transcurrido éste plazo sin que se hubiere notificado, se hará por medio de edicto que se fijará en un lugar público de la Secretaria de infraestructura, por un término de diez (10) días hábiles, vencidos los cuales, se entenderá notificada la providencia.

**PARÁGRAFO:** En los aspectos de vía gubernativa no reglamentados en el presente capítulo, se aplicará lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 72° RESOLUCIÓN MODIFICADORA:** Es el acto administrativo, por medio del cual el funcionario competente de la Administración Municipal, modifica



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

de oficio, o a petición de parte la Resolución Distribuidora. Las reclamaciones que den origen a ellas, deberán formularse a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la resolución distribuidora. Salvo el caso que la reclamación sea por:

- a. Cambio, error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del inmueble.
- b. Cambios en el uso del suelo.
- c. Omisiones y modificaciones de áreas.
- d. Supresión o cambios de obra durante la ejecución del proyecto.
- e. El tratamiento especial de que trata el artículo 6° de este Estatuto.

**PARÁGRAFO 1°:** Vencido el plazo general fijado para el pago de la contribución, no habrá lugar a reclamaciones por ningún concepto.

**PARÁGRAFO 2°:** La presentación de reclamaciones, no exonera al contribuyente del pago de la contribución a su cargo.

**PARÁGRAFO 3°:** La Resolución Modificadora será suscrita por el Secretario de Infraestructura Física

**ARTÍCULO 73° CAMBIO, ERROR O INCONSISTENCIA EN LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE:** El cambio, error o inconsistencia acerca de la identificación del contribuyente que ha de pagar el gravamen, no afecta la validez o seguridad de la misma, pero sí afecta la exigibilidad, en cuyo caso el contribuyente verdadero o el nuevo contribuyente estará obligado a cancelar su contribución actualizada con la tasa de financiación establecida en la resolución distribuidora desde el vencimiento de la primera cuota para el predio hasta la fecha de presentación de la solicitud de cambio.

**PARÁGRAFO 1°:** Idéntico tratamiento se dará a quién, siendo propietario de un inmueble ubicado en la zona de influencia fue omitido en la Resolución Distribuidora de la contribución, siempre y cuando no haya sido incluido en la resolución por causas no imputables a la Administración.

**PARÁGRAFO 2°:** Al propietario o poseedor que no denunció oportunamente su inmueble y fue omitido en la Resolución Distribuidora, se le notificará por medio de una Resolución Modificadora la asignación de su contribución actualizada.

**PARÁGRAFO 3°:** Si con posterioridad a la asignación de la contribución y en cualquier época, el inmueble objeto de tratamiento especial experimenta un cambio en su uso que modifique el beneficio inicialmente tasado, la contribución



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

será revisada y liquidada de acuerdo con el factor real de beneficio, en los términos de los artículos 5º, 6º, y 7º de este Estatuto.

**ARTÍCULO 74º CUOTA PROVISIONAL:** En el caso del artículo anterior, la Administración Municipal, determinará una cuota provisional de amortización, calculada con base en el monto probable de la nueva contribución, la cual se cobrará hasta que se expida la respectiva Resolución Modificadora, si las pruebas aportadas demuestran que evidentemente se incurrió en error.

**ARTÍCULO 75º REVISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN:** Con posterioridad a la asignación de la contribución y en cualquier época, el Alcalde Municipal podrá revisar y/o modificar la contribución asignada a los inmuebles de que trata los artículos 5º, 6º y 7º de este Estatuto, previo concepto de la Junta de Representantes.

**ARTÍCULO 76º RECLAMACIONES:** Las reclamaciones que den origen a Resoluciones Modificadoras, serán resueltas por la Secretaria de infraestructura en un término no mayor de dos (2) meses.

## CAPITULO VIII

### RECAUDO DE LA CONTRIBUCIÓN

**ARTÍCULO 77º RECAUDO DE LA CONTRIBUCIÓN:** Una vez en firme el acto administrativo que fija las contribuciones, la Administración Municipal adquiere el derecho de percibir las y el contribuyente asume la obligación de pagarlas. Si éste no cumple voluntariamente su obligación, aquella podrá exigir su crédito, mediante el ejercicio de la jurisdicción coactiva.

En la Resolución Distribuidora se establecerán las políticas generales para el recaudo tales como: plazo máximo, cuota mínima, cuotas máximas definidas con base en el programa de ejecución de la obra, en el monto de las contribuciones asignadas y en las características socioeconómicas de la comunidad beneficiada.

**ARTÍCULO 78º SUJETO PASIVO DE LA CONTRIBUCIÓN:** Corresponderá el pago de la contribución a quien en el momento de hacer exigible la resolución que distribuye la contribución, tengan las siguientes calidades:

- a. Propietario del inmueble.
- b. Poseedor del inmueble.
- c. Nudo propietario.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

- d. Propietario o asignatario fiduciario, si el inmueble está sujeto a fideicomiso.
- e. Comuneros o copropietarios en proporción a sus respectivos derechos.
- f. Cada uno de los propietarios, si el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal, de conformidad con el reglamento de copropiedad en proporción al respectivo derecho después de aplicados los correspondientes factores.
- g. En el evento de sucesión ilíquida, a los asignatarios a cualquier título.

**ARTÍCULO 79° FORMA DE PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN.** La Entidad Competente establecerá el pago de la contribución en cuotas de amortización y de financiación durante el período del recaudo.

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

**ARTÍCULO 80° INICIACIÓN DEL RECAUDO:** El plazo concedido para el pago de la contribución se contará a partir de la fecha estipulada en la Resolución Distribuidora.

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

**ARTÍCULO 81° PLAZO:** Los plazos para el pago de la contribución de valorización se determinarán de acuerdo con el estudio socioeconómico y serán fijados en la Resolución Distribuidora; no podrá exceder a siete (7) años; la contribución será exigible desde la fecha en que quede en firme el acto administrativo que la asigna o modifica, o desde la fecha posterior que el mismo acto señale.

**ARTÍCULO 82° AMPLIACIONES DE PLAZO:** El contribuyente interesado en la ampliación del plazo, hará su petición por escrito, anexado los documentos que respalden su solicitud; la cual será resuelta por la Secretaria de infraestructura, en un término no mayor de (30) días hábiles.

En caso de concederse ampliación de plazo se cobrarán al contribuyente los intereses de financiación fijados en la Resolución Distribuidora. El plazo podrá ser ampliado por una sola vez, y en todo caso el tiempo de pago de la obligación no podrá exceder de cinco años, en los términos del artículo anterior.

**PARÁGRAFO 1°:** En tanto se resuelve la solicitud, administración municipal asignará al contribuyente una cuota provisional de amortización de la contribución.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

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

**ARTÍCULO 83° DESCUENTOS:** Aquellos contribuyentes que decidan pagar en cualquier momento dentro del plazo general fijado, el total de la contribución en forma anticipada, tendrán un descuento sobre el total de la contribución no vencida, que será estipulado en la respectiva Resolución Distribuidora.

**ARTÍCULO 84° AMORTIZACIÓN E INTERESES POR RETARDO:** El incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de la contribución por valorización, dará lugar a intereses de mora, que se liquidarán por cada mes o fracción de mes de retardo en el pago, a la misma tasa señalada en el Artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional, para la mora en el pago de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos Nacionales.

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

**PARÁGRAFO** La Secretaría de Hacienda revisará la tasa de financiación dentro de los veinte (20) primeros días del mes de enero de cada año, con el fin de ajustarla mediante un acto administrativo conforme lo establecido en este artículo.

**ARTÍCULO 85° JURISDICCIÓN COACTIVA:** Por la mora en el pago de cinco (5) cuotas mensuales, quedarán vencidos los plazos de que se está disfrutando para la amortización de la contribución, en consecuencia, se hará exigible la totalidad del saldo insoluto pendiente y el interés moratorio se liquidará sobre el saldo de las cuotas en mora, iniciándosele el cobro por la vía coactiva por parte de los funcionarios competentes según la ley y en la forma ordenada por el Código de Procedimiento Civil.

Podrán restituirse los plazos otorgados en la resolución distribuidora, una vez cancele el valor de las cuotas vencidas más los intereses causados.

La ejecución por jurisdicción coactiva termina con el pago de todo el crédito fiscal, y en los casos previstos por la ley.

**ARTÍCULO 86° REFINANCIACIÓN:** El contribuyente en mora podrá solicitar que su gravamen, junto con los intereses causados, le sean convertidos a capital, estableciéndose así un nuevo monto de la deuda.

El contribuyente podrá proponer formas de pago diferentes a las establecidas en la Resolución Distribuidora, para lo cual la Secretaria de infraestructura, analizará



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

la propuesta, de acuerdo con el flujo de fondos del proyecto y podrá aceptarla siempre y cuando con la misma, no se cree un déficit la ejecución del mismo.

**PARÁGRAFO 1°:** La Administración Municipal, resolverá mediante Resolución motivada si se acepta o no la propuesta presentada por el contribuyente.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de no cumplir con lo acordado en el convenio, se continuará el proceso de la jurisdicción coactiva.

## CAPITULO IX

### CERTIFICACIONES

**ARTÍCULO 87° PAZ Y SALVO:** Un inmueble estará a paz y salvo por concepto de contribución de valorización, cuando el contribuyente la ha cancelado totalmente la deuda por este concepto. Cuando el contribuyente está al día en el pago de las cuotas periódicas de amortización, se podrá expedir documento que certifique tal circunstancia, en el cual se debe incluir el saldo insoluto de la deuda.

**PARÁGRAFO 1°:** Si el funcionario competente expide un Paz y Salvo equivocado, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago de la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen será la factura debidamente pagada, ó en su defecto el levantamiento de la inscripción de la contribución en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, en concordancia con el artículo 93° de este Estatuto.

**PARÁGRAFO 2°:** Para transferir el derecho de dominio que un contribuyente tenga sobre el inmueble al cual se le han asignado gravámenes por concepto de valorización, sólo se podrá expedir la solicitud a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de cancelación de la inscripción del gravamen, cuando la contribución esté totalmente cancelada. En el evento de no estar cancelada, sólo se expedirá una autorización para el registro de la correspondiente escritura, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a. Que el contribuyente se encuentre al día en el pago por cuotas de las contribuciones de valorización.
- b. Que exista petición por escrito del otorgante y adquirente (s).
- c. Que en la respectiva escritura conste expresamente la existencia del gravamen sobre él (los) respectivo (s) predio (s), y que el adquirente asume la obligación de pagar la parte insoluto de la contribución, en el mismo porcentaje y condiciones generales concedidos a los contribuyentes.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

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

**PARÁGRAFO 3°:** Sólo se autorizará el registro de los correspondientes actos, cuando sus cuotas pendientes de pago sean seis (6) mensuales o su equivalente en cuotas trimestrales y semestrales o una (1) anual, de lo contrario deberá cancelar el saldo para darle el correspondiente paz y salvo.

**PARÁGRAFO 4°:** Cuando se encuentre en trámite un recurso de reposición, podrá expedirse la respectiva autorización, siempre y cuando, se reúnan los requisitos del Artículo precedente, párrafo primero, literales b., c. y d., sin que ello lo exonere del saldo a su cargo una vez decidido el recurso.

**PARÁGRAFO 5°:** Si la autorización de registro solicitada tiene por objeto hipotecar un inmueble, se podrá expedir, si el predio se encuentra al día en el pago de la contribución. En el caso de cancelación de hipoteca se podrá expedir la autorización, sin el lleno de este requisito.

**PARÁGRAFO 6°:** Las solicitudes de cancelación de gravamen, los certificados de paz y salvo y las autorizaciones de registro se expedirán al interesado, con relación al predio afectado por el gravamen y no a determinada persona.

**ARTÍCULO 88° PAZ Y SALVO ESPECIAL:** Con el objeto de que el Registrador de Instrumentos Públicos pueda registrar escritura pública, partición y adjudicación en juicio de sucesión o divisorio, diligencia de remate y otras providencias judiciales, sobre un inmueble afectado por la contribución, la Secretaria de infraestructura a través del funcionario competente, autorizará la anotación de la escritura o actos a que se refiere este artículo y cancelará el registro que recae sobre la matrícula original, cuando el saldo insoluto de la deuda se encuentre radicado en cada uno de los nuevos inmuebles o propietarios. Mediante comunicación escrita, solicitará al registrador, el registro de la contribución a pro – rata a cada uno de los inmuebles resultantes de la partición.

**ARTÍCULO 89° CASOS EXCEPCIONALES:** La administración municipal podrá autorizar el registro aunque el contribuyente no se halle al día en sus pagos, en los casos de constitución de gravamen hipotecario, de venta para construcción de



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

vivienda de interés social, programas con fines sociales o comunitarios, en la aclaración de escrituras que no impliquen cambio en la titularidad y en la liquidación de sucesiones, cuando sea lo más conveniente para el recaudo del tributo y lo soliciten por escrito todas las partes interesadas en dicho certificado.

En este evento la Administración Municipal o su delegado podrá señalar una cuota o cuotas de amortización, acordes con el saldo que se posea sobre el inmueble.

**ARTÍCULO 90° PROINDIVISOS:** Cuando un inmueble pertenece a varias personas en pro indiviso, el paz y salvo se expedirá en proporción al derecho que corresponde a cada uno. En el certificado se expresará tal situación.

**ARTÍCULO 91° VIGENCIA DEL PAZ Y SALVO:** El paz y salvo de un inmueble tendrá vigencia desde su expedición hasta el último día del mes en el cual fue expedido.

**ARTÍCULO 92° CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO:** El certificado de paz y salvo que expida la Secretaria de Infraestructura, contendrá la identificación de la persona que lo requiera, del propietario o poseedor y del inmueble, la naturaleza del acto o contrato al que se destina y se dejará constancia de una de las siguientes situaciones:

- a. Que el inmueble no está gravado.
- b. Que está gravado y que se han pagado al día las cuotas periódicas.
- c. Que está gravado y en proceso de notificación de la resolución distribuidora.

**PARÁGRAFO 1°:** En las constancias expedidas y en las cuales se incluya el literal B o C de este artículo, se debe anotar el monto de la contribución.

**ARTÍCULO 93° CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN:** Tan pronto como el contribuyente cancele la totalidad de su gravamen y en un término no mayor de treinta (30) días calendario, la Secretaria de infraestructura, lo informará al Registrador de Instrumentos Públicos para que proceda a su cancelación en el folio de matrícula inmobiliaria.

## CAPITULO X

### EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 94° REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS:**

La Alcaldía Municipal, suministrará a las entidades responsables de la conservación y sostenimiento de las obras públicas, la información general sobre los proyectos a ejecutarse con el fin de garantizar una adecuada coordinación de las actividades, en el momento de la apertura de la correspondiente licitación.

**ARTÍCULO 95° ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS:**

La Administración Municipal, queda facultada, en virtud del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana (Ley 9° de 1989 y 388 de 1997), para adquirir inmuebles destinados a obras públicas, que se ejecuten por el sistema de la contribución de valorización, a falta de enajenación voluntaria a su favor se procederá a la expropiación por vía administrativa.

Al vendedor de una faja de terreno que a la vez sea deudor de gravamen por causa de la misma obra a la cual está afectada aquella, se le compensará el precio de la faja contra el valor del gravamen asignado al predio del cual se desprende dicha faja. Para el pago del saldo del gravamen, cuando sea el caso, el contribuyente seguirá gozando del plazo de que ha venido disfrutando.

**PARÁGRAFO 1°:** Para los predios cuyas contribuciones queden canceladas totalmente con la compensación, tendrán derecho al descuento estipulado en la resolución distribuidora.

**PARÁGRAFO 2°:** Si el precio de la faja no se compensa totalmente contra el valor del gravamen asignado al predio del cual se desprende, porque queda un saldo sin compensar, la compensación se hará sobre el saldo de la deuda si lo hubiere, o se cancelará en efectivo, la suma que no alcanza a ser compensada.

**PARÁGRAFO 3°:** "Si con la construcción de una obra pública se causan perjuicios, no será obligatoria la compensación contra el valor del gravamen asignado al predio, sólo operará si el contribuyente lo solicita".

**PARÁGRAFO 4°:** La enajenación de inmuebles se hará mediante los procedimientos señalados en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 80 de 1993, o normas que las sustituyan.

**PARÁGRAFO 5°:** En los casos del inciso primero de este artículo, si el contribuyente demuestra ante la entidad competente la necesidad ineludible de utilizar el dinero obtenido por la venta parcial para la reconstrucción o reforma de su propiedad hasta ponerla nuevamente en condiciones habitables, el Alcalde Municipal, podrá exonerarlo de la obligación de compensar el gravamen y este será cobrado dentro de los plazos y con los beneficios establecidos.



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTÍCULO 96° ADQUISICIÓN DE OTROS INMUEBLES:** Además de los inmuebles referidos en el artículo anterior, la Administración Municipal podrá adquirir los siguientes inmuebles:

- a. Las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las disposiciones vigentes de Planeación Municipal y se considerarán como un activo de las obras con cargo a las cuales fueron adquiridas. En el momento de liquidar la respectiva obra, el valor de dicha área se imputará a su costo. Pero si antes de la liquidación se ha logrado enajenarlas, su precio será un activo cierto de la obra.
- b. En aquellos casos en que el contribuyente demuestre ante la Administración Municipal, que no le es posible atender el pago de la contribución a su cargo, de otro modo que con la enajenación del bien raíz gravado u otro inmueble de su propiedad, siempre que haya adecuada proporción entre el valor de éste y el monto de la contribución (dación en pago).

**ARTÍCULO 97° OCUPACIÓN DEL ÁREA TOTAL:** Cuando por efectos de la construcción de una obra, haya necesidad de ocupar el área total de un predio, no se le asignará contribución y se le deberá comprar al propietario por el valor total del mismo, de acuerdo a las normas vigentes; habiéndose asignado contribución a dicho predio, se procederá a la cancelación del gravamen y a la devolución del pago efectuado por el contribuyente.

**ARTÍCULO 98° PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:** Para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de obras por el sistema de la contribución de valorización se seguirán los trámites señalados en la Ley 09 de 1989, Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO 99° CONGELACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN:** La aceptación de la oferta de compra por escrito permitirá que se congele la parte de la contribución que el propietario vaya a cubrir mediante compensación con el valor de la fracción del inmueble. Por lo tanto, sobre dicha parte no habrá acusación de interés de financiación o de mora, a partir de la fecha de ocupación.

**ARTÍCULO 100° TÉRMINO DE LA CONGELACIÓN:** Si en el término de noventa (90) días calendario el propietario no cumple con la obligación de transferir el inmueble, mediante escritura pública debidamente registrada, la mencionada congelación se entenderá como no realizada y el contribuyente quedará obligado a pagar la contribución en sus respectivos intereses.



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

El plazo de 90 días podrá prorrogarse por una sola vez y por el termino inicialmente establecido.

**ARTÍCULO 101° CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Aquellos inmuebles que por sus dimensiones, forma y normas de Planeación Municipal se estime recomendable su integración a inmuebles colindantes, no requerirán del lleno de los anteriores requisitos y podrán venderse libremente al propietario del inmueble colindante.

**ARTÍCULO 102° AVALÚOS PARA ADQUIRIR UN BIEN RAÍZ Y PAGAR PERJUICIOS:** Para la adquisición de bienes inmuebles y pago de perjuicios requeridos para la ejecución de obras por el sistema de la contribución de valorización se seguirán los trámites señalados, con los siguientes avalúos:

- El avalúo de los inmuebles se realizará con base en las normas vigentes.
- El avalúo del agro, según la certificación de la Entidad competente (Umata, Secretaría de Agricultura, Comité de Cafeteros, entre otras):
- El avalúo de los daños causados al Inmueble, según certificación técnica.

**PARÁGRAFO: TÉRMINO PARA LAS RECLAMACIONES:** El término para las reclamaciones administrativas por concepto de pago de perjuicios ocasionados por la construcción de una obra de interés publico será de 6 meses contados a partir de la fecha de recibo definitivo de las obras, previa certificación de la interventoría adscrita a dicha obra.

**ARTÍCULO 103° MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS:** Durante el período de recaudo de un proyecto podrá el Alcalde Municipal, recomendar modificaciones a los proyectos aprobados inicialmente en la Resolución Distribuidora, previo concepto de la Junta de Representantes, concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal de Bello, y aprobación del Honorable Concejo Municipal. Los aspectos técnicos y financieros que tal decisión implique, deben ser incluidos al momento de hacer la liquidación del proyecto".

## CAPITULO XI

### ENTREGA Y LIQUIDACIÓN DE LOS PROYECTOS

**ARTÍCULO 104° ENTREGA:** Una vez concluido un proyecto o parte del mismo que pueda individualizarse, se dará al servicio público previo el cumplimiento de los requisitos legales. La entrega de la obra se consignará en acta que firmarán la



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

Secretaría de infraestructura y el representante legal o su delegado de la entidad que la reciba.

**ARTÍCULO 105° CONTABILIDAD INDIVIDUAL:** El Municipio de Bello a través de la Secretaría de Hacienda, creará en su presupuesto y contabilidad el fondo de valorización con cuentas especiales para el manejo de los bienes, rentas y demás ingresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto que distribuya y para el control de los egresos.

**ARTÍCULO 106° ACEPTACIÓN:** Si transcurridos sesenta (60) días calendario, después de presentado el documento de entrega a quien ha de recibirla, no se objeta ésta, ni se hiciesen conocer por escrito las observaciones y objeciones, se entenderá aceptada la entrega y se levantará el acta respectiva.

**PARÁGRAFO:** Si se presentaren observaciones u objeciones, las dos entidades dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario para resolverlas. Si éstas persisten, corresponderá a los representantes de las entidades dirimirlas.

**ARTÍCULO 107° LIQUIDACIÓN:** Toda obra terminada por el Municipio de Bello, debe ser objeto de liquidación a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo general otorgado para su pago, para verificar su costo real y conocer el saldo débito o crédito que resulte de su comparación con lo recaudado.

**PARÁGRAFO 1°:** Si el saldo de la liquidación de la obra resultare en superávit, esto es que el costo real fuere inferior a lo recaudado, el sobrante a criterio de los representantes de los propietarios se invertirá en otra obra pública dentro de la misma zona de influencia, o en la misma obra, para efectuar reparaciones o sostenimiento.

**PARÁGRAFO 2°:** Si el saldo de la liquidación de la obra resultare deficitario, esto es, que el costo real de la obra fuere superior a lo recaudado, se someterá la redistribución a consideración del Alcalde Municipal, previa aprobación de la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.

**PARÁGRAFO 3°:** Corresponde a los propietarios y sus Representantes, sin perjuicio de la función propia de los organismos oficiales de control fiscal, la acción encaminada a obtener que la liquidación de la obra se haga oportuna y exactamente.

**ARTÍCULO 108° REDISTRIBUCIÓN DE LOS MAYORES COSTOS:** Cuando al liquidarse un proyecto se establezca que se incurrió en un déficit, se procederá a la distribución de los mayores costos, lo cual se hará mediante Resolución



## *"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

Motivada del Alcalde Municipal o del funcionario a quién este delegue, que contendrá:

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

**ARTÍCULO 109° LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:** Una vez expirado el plazo definitivo para el recaudo de la contribución, la administración municipal procederá a la liquidación contable del proyecto.

En caso de déficit o superávit en esta liquidación, se procederá de la misma manera como lo establecen el artículo 108° del presente Estatuto.

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



**ARTÍCULO 110° ESTATUTO CONTRACUAL:** La adjudicación, tramitación, ejecución, control y liquidación de los contratos se regirá por la Ley 80 de 1993 y demás normas que la reglamenten, adicionen o modifiquen.

**ARTÍCULO 111° OTRAS IMPOSICIONES:** Los proyectos ejecutados por el sistema de la contribución de valorización, no serán sujetos pasivos de otras imposiciones, gravámenes o tarifas de orden municipal.

**ARTÍCULO 112° VIGILANCIA:** En caso de que la Administración Municipal no cumpla los términos para ejecución y entrega de las obras, las entidades de control competentes realizarán las investigaciones pertinentes para determinar las responsabilidades a que haya lugar.



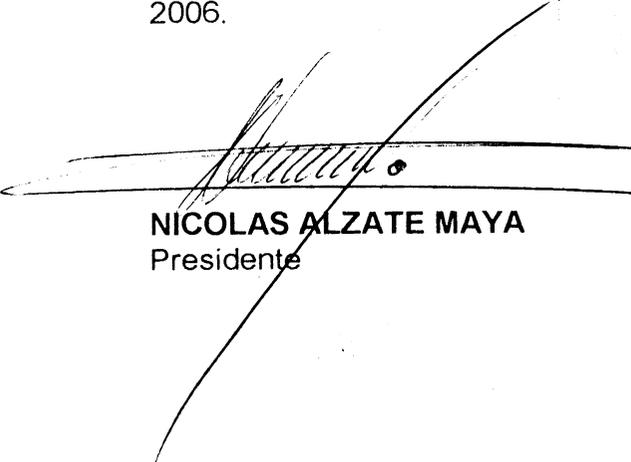
*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**ARTICULO 113° ENTIDAD COMPETENTE:** Para efectos de la aplicación de este Estatuto, entiéndase por ENTIDAD COMPETENTE A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL

**ARTÍCULO 114°:NORMATIVIDAD:** Lo no tratado en este Acuerdo, se ceñirá a las normas nacionales sobre la materia: Ley 25 de 1921, Ley 195 de 1936, Ley 63 de 1938, Ley 1ª de 1943, Decreto 868 de 1956. Decreto 1604 de 1966. Decreto 1394 de 1970, y demás normas que las sustituyan o complementen.

**ARTÍCULO 115°: VIGENCIA.** Este estatuto rige a partir de la fecha de su promulgación y por reglamentar lo relacionado con la contribución de valorización del municipio de Bello, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 022 de diciembre de 2002.

Dado en el Municipio de Bello, a los \_\_\_\_\_ días del mes de noviembre de 2006.

  
**NICOLAS ALZATE MAYA**  
Presidente

  
**NORA MARIA CASTAÑEDA OQUENDO**  
Secretaria General



*"Un concejo comprometido con el desarrollo de Bello"*

**POST SCRITUM:** El presente Acuerdo fue sometido a dos debates en fechas diferentes y en cada una de ellas fue aprobado.

**NORA MARIA CASTAÑEDA OQUENDO**  
Secretaria General

**CONSTANCIA:** La Secretaria General del Concejo Municipal de Bello, deja constancia en el presente Acuerdo, que su original y 5 copias fueron enviados a la Alcaldía Municipal para su sanción, hoy 4 de Diciembre de 2006.

**NORA MARIA CASTAÑEDA OQUENDO**  
Secretaria General

Recibido de la Secretaria del Concejo Municipal, el 3 de diciembre de 2006

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
MUNICIPIO DE BELLO

Bello, fecha de la sanción por parte de la Alcaldesa: 4 de diciembre de 2006

Ejecútese y Publíquese el Acuerdo N° 032 Por medio del cual

Se Adopta el Nuevo Estatuto del Sistema de la Contribución de Valorización del Municipio de Bello

LA ALCALDESA



OLGA LUCIA SUAREZ MIRA

CERTIFICO: Que el anterior Acuerdo se publicará en la Gaceta

Municipal 056 de 2006

LA SECRETARIA DEL CONCEJO



NORA MARIA CASTAÑEDA OQUENDO