



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

Cartagena de Indias D. T. y C., 09 de Septiembre de 2022

Señores

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN PRIMERA Y SEGUNDA**  
**HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA**  
Ciudad

**REFERENCIA: PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ACUERDO No 150 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 004 DE FECHA 8 DE JULIO DE 2019, A EFECTO DE DISMINUIR LOS PORCENTAJES DE PIGNORACIÓN ESTABLECIDOS EN DICHO ACUERDO, MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ AL ALCALDE DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA REALIZAR OPERACIONES DE CREDITO PÚBLICO COMO FUENTE DE FINANCIACIÓN PARA EL PROGRAMA DE INVERSIONES DEL PLAN DE DESARROLLO "PRIMERO LA GENTE 2016-2019: PARA UNA CARTAGENA SOSTENIBLE Y COMPETITIVA"**

Cordial saludo,

Cumpliendo con el deber asignado por la Mesa Directiva de la Corporación, presentamos ponencia para PRIMER DEBATE al proyecto de acuerdo de la referencia, **"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 004 DE FECHA 8 DE JULIO DE 2019, A EFECTO DE DISMINUIR LOS PORCENTAJES DE PIGNORACIÓN ESTABLECIDOS EN DICHO ACUERDO, MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZÓ AL ALCALDE DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA REALIZAR OPERACIONES DE CREDITO PÚBLICO COMO FUENTE DE FINANCIACIÓN PARA EL PROGRAMA DE INVERSIONES DEL PLAN DE DESARROLLO "PRIMERO LA GENTE 2016-2019: PARA UNA CARTAGENA SOSTENIBLE Y COMPETITIVA"**

El Proyecto de Acuerdo fue radicado ante esta Corporación, por parte del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias el día 26 de agosto de 2022. La Presidencia de la Corporación, conforme a las disposiciones del Reglamento del Concejo, designó como ponentes a los concejales LUDER ARIZA (C), KATTYA MENDOZA SALEME, JAVIER JULIO BEJARANO Y LUIS CASSIANI VALIENTE.

En Audiencia Pública adelantada el día 05 de septiembre de 2022, en sesión extraordinaria, la cual se realizó de forma presencial y virtual, dentro del trámite reglamentario de la iniciativa, se dieron las siguientes intervenciones:

## **I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **1. En cuanto a la competencia del Concejo:**

1.1 El artículo 313, de la Constitución Política Colombiana, señala que *Corresponde a los Concejos, entre otras funciones, "Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo."*

1.2 El artículo 18, de la Ley 1551 de 2012, al modificar el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, dispone a su vez:



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

*“...Parágrafo 4°. De conformidad con el numeral 3o del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos...”*

Sobre dichas bases normativas, y todas aquellas aplicables al tema que nos ocupa, el Concejo Distrital, aprueba el Acuerdo 004 de 2019.

En la presente instancia es menester modificar la decisión antes citada, a efectos de disminuir los porcentajes de pignoración establecidos en el citado Acuerdo Distrital, comoquiera que el contrato de crédito público suscrito entre esta Entidad Territorial y la entidad bancaria BANCOLOMBIA, no ascendió sino a la suma de **SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$63.439'884.999)**, tal como se procede a detallar.

## II. FUNDAMENTOS DE HECHO

### 1. OBJETIVO.

El objetivo principal de la presente iniciativa, es modificar el Acuerdo 0004 del 08 julio de 2019, en el entendido de disminuir el porcentaje de pignoración autorizado para soportar el cumplimiento del crédito suscrito entre el Distrito de Cartagena, y la entidad bancaria Bancolombia, con el cual se está realizando la construcción de 1.824 unidades habitacionales en el Proyecto Ciudadela de la Paz Etapas 3, 4 y 5, descrito a continuación:

**Tabla 1. Distribución de Recursos del Crédito Publico**

Proyecto	Valor
Construcción de Vivienda Nueva	\$63.439.884.999,00
TOTAL	\$63.439.884.999,00

### 2. ANTECEDENTES

Mediante el Acuerdo 0004 del 08 de julio de 2019, el Honorable Concejo Distrital de Cartagena, autorizó al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias de turno para contratar Operaciones de Crédito Público por valor de **\$94.000.000.000** (NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS), con el fin de financiar los proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo “**PRIMERO LA GENTE 2016-2019: PARA UNA CARTAGENA SOSTENIBLE Y COMPETITIVA**”, los cuales debían ser destinados a la financiación de los siguientes proyectos de inversión:

**Tabla 2 Distribución de Recurso.**

Proyecto	Valor
Construcción Vivienda Nueva	\$63.439.884.999.00
Mejoramiento de Vivienda en sitio Propio	\$27.992.877.412,50
Plan Maestro de Vivienda	\$2.567.237.588,50
<b>TOTAL</b>	<b>\$94.000.000.000.00</b>

Durante el proceso de contratación adelantado por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Cartagena, solo se perfeccionó y dio inicio a su ejecución, al Contrato de Empréstito suscrito con la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., por un valor único de \$ 63.439.884.999,00.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

Lo anterior, debido a que los contratos de empréstito cuyo objeto era el mejoramiento de vivienda en sitio propio y plan maestro de vivienda, no fueron autorizados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, dado que no contaba con los requisitos de forma para su registro y protocolización.

Por esta razón, el Distrito de Cartagena de Indias, únicamente suscribió contrato con la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A, cuyo propósito fue, “*Construcción de Vivienda Nueva*”, por la suma de \$63.439.884.999.00, como a continuación se detalla:

**Tabla 3 Discriminación Objeto del Proyecto Vivienda Nueva**

CONCEPTO	OBJETO	VALOR
Vivienda Nueva	Construcción de mil (1000) viviendas de interés social, en el marco de la tercera y cuarta etapa del proyecto Ciudadela de la Paz, ubicado en el barrio el pozón en la ciudad de Cartagena. Convocatoria TR No. 123 VIPA FONVIVIENDA.	\$34.780.494.030,00
	Construcción de ochocientos veinticuatro (824) viviendas de interés social, en el marco de la quinta etapa del proyecto Ciudadela de la Paz, ubicado en el barrio el pozón en la ciudad de Cartagena.	\$28.659.390.969,00

Fuente: Información suministrada por CORVIVIENDA

El precitado contrato de empréstito se desarrolló bajo los lineamientos del Plan de Desarrollo Distrital 2016-2019, Primero la Gente para una Cartagena Sostenible y Competitiva, en su componente de vivienda, en cuyo eje estratégico Vivienda y Servicios Públicos, desarrolla la política de vivienda de interés social en el Distrito de Cartagena.

### 3. ASPECTOS CONTRACTUALES

Así las cosas, el valor total del crédito se realizó un (1) desembolso y solo para el valor establecido para el proyecto de Construcción Vivienda Nueva de la siguiente forma:

**Tabla 4. Distribución del Crédito Interno Desembolso Total de \$63.439.884.999**

Entidad Financiera	Vr. Primer Desembolso	Plazo	P.G.	Vcto.	Tasa	Garantía
BANCOLOMBIA	63.439.884.999	120M	24M	Trimestral	IBR+0.93% NATV	SGP-PG PROPÓSITO GENERAL E IPU 15%

Las condiciones de este Crédito fueron las siguientes:

- Plazo: 120 Meses.
- Periodo de Gracia: 24 meses
- Amortizaciones: Trimestre Vencido
- Tasa: IBR + 0.93% NATV
- Rentas Pignoradas: FONDO DE VIVIENDA 15% DEL IPU  
SGP LIBRE INVERSION AÑOS 2023 Y 2024.

### III. CASO EN CONCRETO

De conformidad con el Acuerdo 0004 de 2019, con la autorización que fue otorgada al señor Alcalde Mayor de Cartagena de Indias de turno para realizar operaciones de crédito público como fuente de financiación al programa de inversiones del Plan de Desarrollo “Primero la Gente 2016-2019”, por un valor hasta de **NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$94.000.000.000)**, se determinó que la



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

administración distrital, podría dar como garantía la pignoración, hasta por el término máximo de diez (10) años, de los recursos que recibiera el Distrito por concepto de SGP Propósito General, Libre Inversión y recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana CORVIVIENDA (Impuesto Predial Unificado 15%), en proporción igual a los siguientes porcentajes:

**Tabla 5 Porcentajes de Pignoración**

<b>VIGENCIA</b>	<b>FONDO DE VIVIENDA (IPU 15%)</b>	<b>SGP PROPOSITO GENERAL (LIBRE INVERSION)</b>
2020	35%	0%
2021	35%	0%
2022	45%	0%
2023	48%	25%
2024	47%	8%
2025	40%	0%
2026	35%	0%
2027	30%	0%
2028	30%	0%
2029	23%	0%

Fuente: Acuerdo 0004 del 08 de julio de 2019

Con base en estas atribuciones, el señor Alcalde Mayor de Cartagena de Indias de turno, obrando en representación del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, celebró contrato de empréstito con BANCOLOMBIA S.A., el día 04 de octubre de 2019, por valor de **SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$63.439.884.999)**.

Para garantizar el cumplimiento de la obligación antes referida, y conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 0004 de 2019, la Secretaría de Hacienda Distrital viene haciendo hasta la fecha las retenciones a los recursos que son girados a CORVIVIENDA por concepto del 15% del Impuesto Predial Unificado.

No obstante, al momento en que fue aprobado el Acuerdo 0004 de 2019, los porcentajes definidos para la pignoración quedaron establecidos en función y para cubrir el monto total de las operaciones de crédito público que ascendía a la suma de **NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$94.000.000.000)**.

En otras palabras, la pignoración serviría de garantía para el pago de una deuda equivalente a **NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$94.000.000.000)**, sin embargo, solo se hizo una operación de crédito público por valor de **SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$63.439.884.999)**.

El anterior panorama nos permite concluir que los porcentajes de pignoración que en la actualidad se están aplicando a los ingresos que CORVIVIENDA recibe por concepto del 15% del Impuesto Predial Unificado, resultan desproporcionados respecto al valor de la operación de crédito público que se celebró.

En igual sentido, los recursos retenidos excede el porcentaje de cobertura igual al 120% del servicio anual de la deuda, como quedó pactado en la **Cláusula Sexta del empréstito (Garantía)**, recursos de inversión que actualmente están congelados, porque el Acuerdo 0004 de 2019 en ninguno de sus artículos autoriza la liberación de esos recursos excedentes de la sobre pignoración.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

Lo antes dicho se evidencia en:

1. **Con Oficio AMC-OFI-0064702-2021** de fecha 08 de junio de 2021, la Tesorera Distrital de Cartagena certifica que: "... los recursos pagados por concepto del servicio a la deuda en la vigencia 2020, fueron de MIL NOVECIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$1.908.342.229.00) ..." con fundamento en lo anteriormente precisado existe una **sobre pignoración** a corte de la **vigencia 2020** por valor de **OCHO MIL NOVECIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS UN PESOS (\$8.906.456.801.00)**.

**Tabla 6 Pignoración Vigencia 2020**

VIGENCIA 2020/ MES	IPU 15%	35% PIGNORACION SERVICIO A LA DEUDA
ENERO	7.576.480.821	2.651.768.287
FEBRERO	18.054.938.947	6.319.228.631
MARZO	1.090.184.669	381.564.634
ABRIL	192.274.048	67.295.917
MAYO	198.722.439	69.552.854
JUNIO	366.911.482	128.419.019
JULIO	921.054.210	322.367.974
AGOSTO	535.132.887	187.296.510
SEPTIEMBRE	494.047.230	172.916.531
OCTUBRE	613.722.735	214.802.957
NOVIEMBRE	247.439.368	86.603.779
DICIEMBRE	608.516.964	212.980.937
	<b>30.899.425.800</b>	<b>10.814.798.030</b>

TOTAL RECURSOS PIGNORADOS VIGENCIA 2020	10.814.799.030
PAGOS SERVICIO A LA DEUDA VIGENCIA 2020 (intereses)	1.908.342.229
<b>TOTAL EXCEDENTES SOBRE PIGNORADOS</b>	<b>8.906.456.801</b>

Fuente: Oficio AMC-OFI-0064702-2021 de fecha 08 de junio de 2021

2. **Con Oficio AMC-OFI-0021515-2022** de fecha 23 de febrero de 2022, a través del cual la Tesorera Distrital de Cartagena certifica "... los pagos realizados en la presente vigencia por el Distrito a la entidad financiera BANCOLOMBIA por concepto de pago de crédito público...", con fundamento en lo anterior, los pagos por concepto del servicio a la deuda en la vigencia 2021, fueron de MIL SETECIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$1.702.428.698.00), existiendo una **sobre pignoración** de la **vigencia 2021** por valor de **NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$9.185.564.528.99) M/CTE.**

**Tabla 7 Pignoración Vigencia 2021**

VIGENCIA 2021 MES	IPU 15%	35% PIGNORACION SERVICIO A LA DEUDA
ENERO	5.709.036.168,00	1.998.162.658,80
FEBRERO	17.864.982.112,00	6.252.743.739,20
MARZO	2.580.734.414	903.257.044,88
ABRIL	645.012.421	225.754.347,26
MAYO	568.446.778	198.956.372,32
JUNIO	475.275.333,15	166.346.366,60





**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

JULIO	497.690.659,35	174.191.730,77
AGOSTO	623.302.687,80	218.155.940,73
SEPTIEMBRE	273.675.200,70	95.786.320,25
OCTUBRE	838.494.150,15	293.472.952,55
NOVIEMBRE	458.016.882,90	160.305.909,02
DICIEMBRE	573.885.270,30	200.859.844,61
	<b>31.108.552.077,10</b>	<b>10.887.993.226,99</b>

RUBRO 02-039-05-20-01 INTERESES SERVICIO DE LA DEUDA IPU 15% CORVIVIENDA (RECURSOS PIGNORADOS)	<b>10.887.993.226,99</b>
PAGOS SERVICIO A LA DEUDA VIGENCIA 2021 (intereses)	1.702.428.698
<b>TOTAL EXCEDENTES SOBRE PIGNORADOS</b>	<b>9.185.564.528,99</b>

Fuente: AMC-OFI-0021515-2022 de fecha 23 de febrero de 2022

De lo anterior se colige, que dada la sobre pignoración realizada en las vigencias 2020 y 2021, se requiere la autorización correspondiente por parte del cuerpo colegiado, para que se liberen los excedentes sobre pignorados en las vigencias 2020-2021, los cuales ascienden a la suma de **DIECIOCHO MIL NOVENTA Y DOS MILLONES VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$ 18.092.021.329,99)** y se declare que éstos recursos deben ser transferidos a CORVIVIENDA, previa incorporación siguiendo el trámite señalado para dichos efectos.

En consonancia con lo expuesto, se solicita al Honorable Concejo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, estudie la posibilidad de **modificar** el **Acuerdo 0004 de 2019**, en el sentido de disminuir los porcentajes de pignoración, teniendo en cuenta que el valor real efectivo del crédito fue por la suma de **SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$63.439.884.999)** y no por la suma de **NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$94.000.000.000)**, valor éste último por el cual fueron calculados los porcentajes de pignoración de la deuda que hoy se aplican a todo el presupuesto de CORVIVIENDA, como se detalla en la “*Tabla No. 5 Porcentajes de Pignoración*”, descrita anteriormente.

Por lo tanto, se sugiere respetuosamente tener presente la base de pignoración de las vigencias 2020 y 2021, ya que la tasa de interés tiene una relación directa con el IBR que maneja BANCOLOMBIA S.A. y es reportado diariamente por el Banco de la República dentro de sus tasas de interés de política monetaria.

Es importante precisar que para el momento de expedición del Acuerdo Distrital 0004 del 08 de julio de 2019, la Tasa Nominal IBR de BANCOLOMBIA era del 4,115%, para el día del desembolso del crédito público 30 de diciembre de 2019, la Tasa Nominal IBR de BANCOLOMBIA era del 4,112%, un año después, para el 30 de diciembre de 2020 era del 1,712% y dos años después, para el 30 de diciembre de 2021 era del 2,980%, situación de análisis a estudiar para replantear los porcentajes de pignoración (Fuente Banco de la República).

Teniendo en cuenta la solicitud realizada por CORVIVIENDA y efectuadas las respectivas proyecciones, el servicio a la deuda y los porcentajes de pignoración deben ser modificados así:

**Tabla 8 Servicio a la Deuda y Porcentajes de Pignoración**

VIGENCIA	Proyección Marco Fiscal de Mediano Plazo Fondo de Vivienda (IPU 15%)	Servicio de la Deuda	Total Pignorado (120% de servicio de la deuda)	Pignoración
----------	--	----------------------	--	-------------



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

2022	33.810	12.340	14.808	43,8%
2023	34.825	11.755	14.106	40,5%
2024	35.869	11.170	13.404	37,4%
2025	36.946	10.585	12.703	34,4%
2026	38.054	10.001	12.001	31,5%
2027	39.195	9.416	11.299	28,8%
2028	40.371	8.831	10.598	26,3%
2029	41.582	8.247	9.896	23,8%
<b>Total</b>	<b>300.653</b>	<b>82.345</b>	<b>98.814</b>	

Nota: Valores expresados en Miles de Millones

A efectos de definir e implementar las actuaciones aquí contempladas, el día 31 de marzo se llevó a cabo reunión del CONSEJO SUPERIOR DE POLITICA FISCAL DE CARTAGENA – CONFISCAR tal y como consta en acta No. 049, la cual obra como anexo en el presente documento, los intervinientes, dieron viabilidad a todas las actuaciones administrativas, presupuestales y financieras requeridas para la materialización de estas, como lo señala el Decreto 411 de 1990 y el Acuerdo 044 de 1998 en los artículos 21 y 22.

**IV. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PARA LA AUTORIZACIÓN OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.**

Atendiendo el marco jurídico citado y de acuerdo con la información incluida en las disposiciones normativas, se evidencia el cumplimiento de todos los requisitos dispuestos en el ordenamiento, teniendo en cuenta que no se está pidiendo autorización para un nuevo crédito.

Es decir, no se está afectando los indicadores establecidos en la ley, tales como los indicados en las Leyes 819 de 2003 y 358 de 1997.

**1. Análisis de Impacto Fiscal de la iniciativa.**

En virtud de lo anterior, el proyecto de acuerdo en mención no ordena gasto, ni otorga beneficios tributarios, por lo tanto, **no genera impacto fiscal** como lo contempla el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 y a continuación se presentan las siguientes consideraciones:

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se concluye que el presente proyecto de acuerdo permite: (i) disminuir el porcentaje de pignoración autorizado para soportar el cumplimiento del crédito suscrito entre el Distrito de Cartagena de Indias y la entidad bancaria Bancolombia S.A. garantizando el porcentaje de cobertura igual al 120% del servicio anual de la deuda, tal como reposa en el contrato de empréstito suscrito entre las partes; y (ii) liberar recursos que dentro de su naturaleza podrán ser destinados a proyectos de inversión social para el cumplimiento de las metas programadas en el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023: “Salvemos Juntos a Cartagena, por una Cartagena Libre y Resiliente”.

Por lo tanto, este proyecto de acuerdo:

1. No requiere de rentas sustitutas.
2. No otorga beneficios tributarios.
3. Así como tampoco afecta las metas plurianuales del Marco Fiscal de Mediano Plazo MFMP 2022-2032.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

En consonancia, **se emite concepto de impacto fiscal viable** para el Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se modifica el Acuerdo 0004 de fecha 08 de julio de 2019, mediante el cual se autorizó al Alcalde de Cartagena de Indias para realizar operaciones de crédito público como fuente de financiación para el programa de inversiones del Plan de Desarrollo “Primero la Gente 2019-2019: Para una Cartagena sostenible y competitiva”.

**II. TEXTO DEL PROYECTO DE ACUERDO**

**PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_ 2022**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 0004 DE 2019”**

*El Concejo Distrital de Cartagena D.T. y C. en uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 313 de la Constitución Política, 279 del Decreto 1333 de 1986 y 18 de la Ley 1551 de 2012,*

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Facultar al Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, para que realice las actuaciones conducentes para la disminución del porcentaje de pignoración establecido para financiar la operación de crédito público autorizada en el Acuerdo 0004 de 2019, teniendo en cuenta que la pignoración se realizó por valor de \$94.000.000.000 y solo se desembolsó la suma de \$63.439.884.999.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Alcalde Mayor de Cartagena del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, en ejercicio de las autorizaciones concedidas en este Acuerdo, queda facultado para disminuir el porcentaje de pignoración otorgado como garantía, como a continuación se detalla:

<b>VIGENCIA</b>	<b>PIGNORACION CORVIVIENDA IPU 15%</b>
2022	43,8%
2023	40,5%
2024	37,4%
2025	34,4%
2026	31,5%
2027	28,8%
2028	26,3%
2029	23,8%

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Autorizar al Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, a efectuar las actuaciones correspondientes que demande el cumplimiento del presente Acuerdo, tales como la liberación de los excedentes sobre pignorados de las vigencias 2020 y 2021, los cuales ascienden a la suma de **DIECIOCHO MIL NOVENTA Y DOS MILLONES VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS. (\$18.092.021.329,99)**, así como lo correspondiente a la vigencia 2022, y los excedentes sobre pignorados que resulten al término de cada vigencia fiscal durante el tiempo que dure la deuda, y las modificaciones correspondientes al Presupuesto General del Distrito, solicitando la incorporación de los citados recursos a favor de CORVIVIENDA, a efectos de que estos se utilicen para ejecutar proyectos de inversión que permitan cumplir con su misión, siguiendo el trámite señalado para dichos efectos.





**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

**ARTÍCULO TERCERO.** - La Secretaría de Hacienda Distrital deberá incluir en el presupuesto de cada vigencia fiscal la asignación necesaria para cumplir con los compromisos del crédito.

**ARTICULO CUARTO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

**GLORIA ESTRADA BENAVIDES**

PRESIDENTA

**JULIO MORELO NASSIS**

SECRETARIO GENERAL

**III. INTERVENCIONES EN AUDIENCIA PÚBLICA**

En Audiencia Pública adelantada el día 5 de septiembre de 2022 en sesión extra ordinaria y en comisión 1RA y 2DA conjunta, la cual se realizó de manera presencial y con transmisión por redes sociales del Concejo Distrital, dentro del trámite reglamentario de la iniciativa se dieron las siguientes intervenciones:

<b>INTERVINIENTE</b>	<b>POSICIÓN</b>
CONCEJAL- CAROLINA LOZANO	La Concejal Carolina Lozano manifiesta que ella fue la Coordinadora del mismo proyecto que fuere radicado con anterioridad y le ha causado dudas jurídicas teniendo en cuenta que en la Audiencia pasada adelantada en la Corporación que tenía el mismo objeto que era la despignoración de los recursos, a la Secretaría de Hacienda se le hicieron unos interrogantes y se le preguntaba si la misma afectaba a largo plazo el crédito e indicaron que no era significativo pero que si aportaba a intereses a capital. Indica que como Coordinadora estudió el proyecto actual ve que esta sobre pignoración tiene unos recursos congelados por más de 18.000 millones de pesos, lo que si puede considerarse una suma significativa frente a una deuda de 63.000 millones de pesos. Entonces en ese sentido los recursos fueron pignorados en el Acuerdo de 2019, comprometidos a un crédito con Bancolombia y no han sido pagados al crédito sino que se está solicitando su liberación podría existir un detrimento patrimonial y la entidad no sería competente para decir si hay o no lo hay por no pagar estos dineros pignorados; entonces quiere condicionar el Acuerdo a un acompañamiento por parte de la Contraloría Distrital o General de la República, para un control previo, ya que esto podría traer unas consecuencias jurídicas y fiscales, ya que se estaría aprobando unos dineros que están pignorados y que ni en el 2020 ni en el 2021 fueron pagados al crédito. Por otra parte también consideró que es indispensable el concepto jurídico de la Oficina Jurídica del Concejo



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

	sumado al acompañamiento y control previo del ente fiscal.
CONCEJAL- CESAR AUGUSTO PION	Solicita información del cumplimiento de la pignoración inicial. Estos recursos se destinan a un compromiso que se hizo y solicito se informe, si al despignorar la corporación se compromete jurídicamente.
<b>FUNCIONARIOS DEL DISTRITO</b>	
Secretaria de Hacienda- DRA DIANA VILLALBA	Para efectos de despignorar mayores recursos que están siendo fuente de financiación de un crédito que hasta la fecha se ha venido cumpliendo y sirviendo en debida forma en sus momentos y tiempos de cancelación y pago. Sobre pignoración indica que hay recursos que no están siendo utilizados, toda vez que no hay compromiso exigible para que los mismos puedan ser afectados, en razón de esta circunstancia se trae este proyecto, con el fin que se ajuste la pignoración de la renta que sirve de fuente de pago a este crédito en el monto real del crédito aprobado
GERENTE DE CORVIVIENDA- DOCTOR NESTOR CASTRO.	Luego de la intervención del Tesorero de la Secretaría de Hacienda Distrital, el Gerente ratifica que el objetivo del proyecto de Acuerdo e informa que el crédito inicialmente fue autorizado en 94.000 millones , para cumplir con proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo Primero la Gente para una Cartagena Sostenible y Competitiva, no obstante se requirieron menores valores de este crédito los cuales fueron exactamente \$63.439.884.999 con los cuales se está realizando la construcción de 1.824 unidades habitacionales en el proyecto Ciudadela de la Paz etapas 3,4 y 5, por lo cual se requiere modificar la pignoración , por cuanto no fueron necesarios la totalidad de los mismos y hace un recuento de los antecedentes, indicando para tal efecto que mediante el Acuerdo 0004 del 08 de julio de 2019, el Honorable Concejo Distrital de Cartagena, autorizó al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias de turno para contratar Operaciones de Crédito Público por valor de \$94.000.000.000 (NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS), con el fin de financiar los proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo "PRIMERO LA GENTE 2016-2019: PARA UNA CARTAGENA SOSTENIBLE Y COMPETITIVA", los cuales debían ser destinados a la financiación de los proyectos de inversión de Construcción de Vivienda nueva, mejoramiento de vivienda en sitio propio y el Plan Maestro de Vivienda. Indicó que durante el proceso de contratación adelantado por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Cartagena, solo se perfeccionó y dio inicio a su ejecución, al



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

Contrato de Empréstito suscrito con la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., por un valor único de \$ 63.439.884.999,00. Ya que los demás proyectos no fueron autorizados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público por falta de requisitos. Seguidamente explica que la pignoración actual de este crédito está de la siguiente manera: para las vigencias 2020 y 2021 se pignoro el 35% del IPU., para el 2022 el 45% del IPU, para el 2023 se pignoro el 48% del IPU y 25% SGP propósito General (libre inversión), el 2024 se pignoro el 47% del IPU y 8% SGP propósito General (libre inversión), el 205 el 40 del IPU, el 2026 el 35% del IPU, el 2027,2028 el 30% del IPU y el 2029 el 23% del IPU., el contrato de empréstito celebrado con Bancolombia fue de \$63.439.884.999 el 04 de octubre de 2019, y garantizar el cumplimiento de la obligación, la Secretaria de Hacienda, viene haciendo las retenciones del caso a los recursos que son girados a Corvivienda, por concepto del 15% del Impuesto Predial Unificado. Indica que el anterior panorama permite concluir que los porcentajes de pignoración que en la actualidad se están aplicando a los ingresos que Corvivienda recibe por concepto del IPU, resultan desproporcionados respecto al valor que celebró. Como resultado de la pignoración en las vigencias 2020 y 2021, la tesorería certifica que existen una sobre pignoración de \$ 8.906.456.801 en el 2020 y en el 2021 un valor de \$ 9.185.564.528-99, para un total de las dos vigencias de \$ 18.092.021.329.99, igualmente manifestó que los recursos exceden el porcentaje de pignoración necesario para garantizar el 120% del servicio anual de la deuda como quedo pactado en la cláusula sexta del empréstito, recursos que actualmente están congelados, por qué el Acuerdo 004 de 2019 en ningunos de sus artículos autoriza a la Secretaria de Hacienda la liberación de esos excedentes, teniendo en cuenta el Acuerdo 004 de 2019 debe ser modificado en el sentido de disminuir los porcentajes de pignoración inicial, para lo cual se sugiere tener presente la base de pignoración de 2020. En conclusión de acuerdo a lo anteriormente expuesto se considera que el Acuerdo 004 de 2019 debe ser modificado en lo siguiente:

1. Modificar el Acuerdo en los porcentajes de pignoración para los años subsiguientes.
2. Liberar los recursos sobre pignorados para que sean incluidos en el presupuesto de CORVIVIENDA, para el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad a través de los programas de inversión.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

	Finaliza su intervención explicando la propuesta de pignoración de la secretaria de Hacienda y lo realiza vigencia por vigencia, para modificar el Acuerdo 004 de 2019.
--	---

#### **IV. SOLICITUDES PROPUESTAS EN AUDIENCIA PÚBLICA**

En desarrollo de la Audiencia Pública celebrada el día 5 de septiembre de 2022, la Honorable Concejal CAROLINA LOZANO BENITO REVOLLO ratifica su posición, condicionar el Acuerdo a un acompañamiento por parte de la Contraloría Distrital de Cartagena o la Contraloría General de la República para un control previo, ya que esto podría traer unas consecuencias jurídicas y fiscales, ya que se estaría aprobando unos dineros que están pignorados y que ni en el 2020 ni en el 2021 fueron pagados al crédito. Por otra parte también consideró que es indispensable el concepto jurídico de la Oficina Jurídica del Concejo sumado al acompañamiento y fue su intención que se dejare su propuesta consignada en el Acta de la Audiencia, además que sea puesto dentro de la ponencia en primer debate.

#### **V. CONSIDERACIONES**

Una vez puesta en consideración del Honorable Concejo Distrital de Cartagena sobre el proyecto de Acuerdo objeto de estudio, se evidencia la solicitud de la Alcaldía de Cartagena al órgano colegiado para que se evalúe en virtud del procedimiento sobre la posibilidad de modificar el Acuerdo 0004 de 2019, en el entendido de disminuir los porcentajes de pignoración, teniendo en cuenta que el valor real efectivo del crédito que resultare como consecuencia de la expedición del mismo, se limitara a la suma de **SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$63.439.884.999)** y NO por la suma de **NOVENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$94.000.000.000)**, valor que derivó en el cálculo de los porcentajes de pignoración de la deuda que actualmente aún se aplican a todo el presupuesto de CORVIVIENDA, tal como se describe en las tablas que para tal efecto se relacionaren en el escrito que desarrolla la exposición de motivos.

En virtud del estudio que se plasma en el presente informe y bajo las consideraciones que ahora se exponen, resulta imperioso garantizar que los recursos que se encuentran retenidos y que pretenden ser liberados con ocasión a la probable expedición del acuerdo que contenga la facultad de despignorar los excedentes resultantes de la operación de crédito suscrita entre la Alcaldía de Cartagena y Bancolombia, estén amparados por el principio de legalidad, temporalidad y la asegurabilidad de su destinación, debido a las posibles causas que eventualmente pudieren derivar en un detrimento patrimonial, teniendo en cuenta que dichos recursos al no haber sido abonados a la deuda, han resultado inoperantes en su aplicabilidad debido a las limitaciones derivadas de la inexistencia de cláusulas que permitan a la Alcaldía Distrital de disponer en la forma ordinaria de ellos y de las restricciones legales cuyos efectos derivan de la autorización de operaciones de pignoración contenidas en el Acuerdo 004 de 2019.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150**

---

Por lo tanto, se sugiere respetuosamente tener presente las circunstancias que podrían comportarse lesivas en cuanto a las solicitudes puntuales propuestas en el proyecto de acuerdo y acoger las recomendaciones propuestas en la audiencia pública, para lo cual resulta pertinente las solicitudes a la Contraloría General de la República y a la Contraloría Distrital de Cartagena, para que en virtud de las acciones que sean aplicables en virtud de los cometidos del Decreto Ley 403 de 2020 o bien en la labor de acompañamiento en su función de Control Fiscal, para que en desarrollo de la actividad y en consonancia con el trámite procedimental del proyecto de Acuerdo, determine su viabilidad, pertinencia y oportunidad.

Así mismo, resulta pertinente la solicitud a la Oficina Asesora Jurídica del Concejo Distrital para que conceptúe sobre la conducencia y procedencia del proyecto, bajo las condiciones actuales y bajo los lineamientos establecidos en la exposición de motivos. En lo que respecta a la posibilidad o imposibilidad de generar efectos retroactivos en cuanto a la incorporación de los recursos disponibles por concepto de sobre pignoración, correspondientes a las vigencias 2020 y 2021; resulta viable el planteamiento del interrogante a la Alcaldía Mayor de Cartagena, con el fin de condicionar a su vez el trámite del proyecto a un concepto proveniente de un estudio jurídico y financiero que realicen sobre el caso.

### **CONCLUSIONES**

Teniendo en cuenta los argumentos que anteceden, se resume el objetivo del proyecto de Acuerdo No 144 de 2022 en 2 aspectos puntuales a saber:

1. Modificar el Acuerdo en los porcentajes de pignoración para los años subsiguientes.
2. Liberar los recursos sobre pignorados para que sean incluidos en el presupuesto de CORVIVIENDA, para el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad a través de los programas de inversión.

En tal sentido, puede evidenciarse que en el Proyecto de Acuerdo sujeto a estudio resulta evidente que la Administración se acogió a los lineamientos contemplados en la normativa vigente y demás normas pertinentes, y el proyecto fue sustentado por parte de los funcionarios de la Secretaría de Hacienda Distrital y Corvivienda en la Audiencia Pública, SIN EMBARGO, DEBE CONDICIONARSE A LAS CONSIDERACIONES DESCRITAS EN EL ACAPITE DE CONSIDERACIONES, bajo el entendido que se requiere del acompañamiento por parte de la Contraloría General de la República o de la Contraloría Distrital de Cartagena con el fin de garantizar la seguridad de los recursos públicos que se encuentran retenidos por concepto de la sobre pignoración producto de las condiciones de crédito público, del concepto de la Oficina Asesora Jurídica del Concejo Distrital sobre la conducencia del proyecto y el concepto de la Alcaldía Mayor de Cartagena con respecto a la viabilidad retroactiva de los efectos de las decisiones contenidas en un posible Acuerdo modificatorio; por lo que se presenta **PONENCIA POSITIVA CONDICIONADA de PRIMER DEBATE** al Proyecto de Acuerdo sub examine, sin modificaciones, reiterando que queda condicionado tal como se ha establecido en el presente informe.

Atentamente,





***Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.***  
***PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 150***

---

**LUDER ARIZA**  
Coordinador

**KATTYA MENDOZA SALEME**  
Ponente

**JAVIER JULIO BEJARANO**  
Ponente

**LUIS CASSIANI VALIENTE**  
Ponente