



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO ESTATUTO DE LA
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION DEL DISTRITO TURISTICO
Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS".**

El Concejo Distrital de Cartagena de Indias
En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales,
especialmente las consagradas en el artículo 313 y 317 de la
Constitución Nacional, el artículo 15 del Decreto 1604 de 1966, el
núm. 6 del artículo 32 de la ley 136 de 1994, modificado por el
artículo 18 de la ley 1551 de 2012, el artículo 119 de la ley 1617
de 2013.

TÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente acuerdo tiene por objeto adoptar el estatuto de la Contribución de Valorización del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Artículo 2. Finalidad. La contribución de valorización es un instrumento de financiación del desarrollo territorial. Dada la naturaleza de contribución especial y por ello, siendo una imposición de finalidad, los ingresos que se obtengan por el recaudo de este tributo, serán destinados prioritariamente a la construcción o rehabilitación de las mismas obras de interés público incluidas en la resolución distribuidora, y sus obras complementarias o en la ejecución de otras, que se proyecten por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Artículo 3. Principios. Para la interpretación y aplicación del presente estatuto, se tendrán en cuenta los principios de la función administrativa de que trata el artículo 209 de la Constitución Nacional, el artículo 3 de la ley 1437 de 2011, así como también los principios de equidad tributaria, participación, eficiencia y progresividad.

Artículo 4. Definición. La Contribución de Valorización es un gravamen real al que están obligados a pagar los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles por los beneficios que reciban, por la ejecución de obras y proyectos de interés público local o general o rehabilitación de estas.

Artículo 5. Competencia para determinar las obras a financiar con la contribución de valorización. La aprobación de los proyectos, planes, obras o conjunto de obras que hayan de financiarse parcial o totalmente con la contribución de valorización en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias será del Concejo Distrital de Cartagena, por iniciativas presentadas por el Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

El origen de un proyecto, plan, obra o conjunto de obras a financiarse con la contribución de valorización podrá estar definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan de Desarrollo o en un acuerdo específico.



TÍTULO II

ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN

CAPITULO I.

ELEMENTOS ESENCIALES

Artículo 6. Hecho Generador. El hecho generador de la contribución es la ejecución de un proyecto, plan, obra o conjunto de obras de interés público, que se financian total o parcialmente mediante este instrumento, y que reporten un beneficio a los bienes inmuebles en los términos que se definen en el presente Acuerdo.

Artículo 7. Sujeto Activo. El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias será el sujeto activo. El Departamento Administrativo de Valorización Distrital, realizará directa o indirectamente el cobro de la contribución de valorización.

Parágrafo 1. La entidad administradora del tributo, receptora y ejecutora del recaudo es el Distrito de Cartagena a través del Departamento Administrativo de Valorización Distrital, quien será competente para las operaciones administrativas de cálculo, liquidación, distribución, asignación, recaudo, cobro y administración de la contribución de valorización.

Parágrafo 2. La ejecución de los proyectos, obras, planes o conjunto de obras de interés público a financiar con la contribución de valorización, a realizarse por valorización, ordenadas previamente por el Concejo Distrital, estarán a cargo de la Administración Distrital.

Artículo 8. Sujeto pasivo. Los sujetos pasivos de la contribución de valorización, serán los propietarios(as) o poseedores(as) de predios e inmuebles ubicados dentro de la zona o área de influencia del proyecto, obra, plan o conjunto de obras de interés público a financiar con la contribución de valorización, que se beneficiaren como consecuencia de la ejecución del proyecto, plan, obra o conjunto de obras.

También serán sujetos pasivos quienes ostenten el derecho de nuda propiedad y aquellos contribuyentes o tenedores a quienes el Estado entregue o haya entregado bienes raíces para su disfrute y administración, o a título de concesión.

Parágrafo 1. También están obligados a pagar, de conformidad con el artículo 54 de la ley 1430 de 2010, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador. Cuando se trate de inmuebles vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos de la contribución los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio.

Parágrafo 2. Responderán solidariamente por el pago de la contribución, así como por las demás responsabilidades derivadas de la misma, el o los propietarios(s) y el o los poseedor(es) del predio.



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos de la contribución los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.

Si el dominio del predio estuviere desmembrado por el usufructo, la contribución será satisfecha por el usufructuario.

Artículo 9. Base Gravable. La base gravable está constituida por el costo integral del proyecto, plan, obra o conjunto de obras de interés público, que se financien total o parcialmente a través de este gravamen, y los gastos de distribución y recaudo de las contribuciones, dentro de los límites del beneficio que el proyecto produzca a los inmuebles ubicados dentro de su zona de influencia.

Parágrafo. Para los efectos del presente acuerdo se entiende por costo del proyecto, plan, obra o conjunto de obras, todas las inversiones que esta requiera hasta su liquidación, tales como, pero sin limitarse, al valor total de los estudios, las obras civiles y arquitectónicas, las obras por servicios públicos, costos de traslado de redes, ornato, amoblamiento, adquisición de bienes inmuebles, indemnizaciones por expropiación, estudios, diseños, interventoría, mano de obra, costos y compensaciones ambientales, costos jurídicos, costos financieros, promoción, gerencia, costos de la operación de la contribución valorización y gastos de administración cuando haya lugar. Así mismo, podrá estar integrado por un porcentaje determinado técnicamente como imprevistos.

También podrá tenerse en cuenta dentro de la base gravable el costo integral de la rehabilitación y/o recuperación de la infraestructura a ser financiada mediante valorización por beneficio general en los términos señalados en el presente Acuerdo.

Los elementos para determinar el costo de los proyectos serán reglamentados por el Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena de Indias.

Artículo 10. Tarifa. La tarifa es la contribución individual que define el Departamento Administrativo de Valorización Distrital, la cual será proporcional a la participación del sujeto pasivo en los beneficios y se calculará aplicando el sistema y método definido en el presente acuerdo, teniendo en cuenta la capacidad de pago del sujeto pasivo.

CAPITULO II

ZONA O ÁREA DE INFLUENCIA

Artículo 11. Zona o área de Influencia para la Contribución de Valorización. Es la extensión superficiaria, conformada por el conjunto de bienes inmuebles rurales, urbanos o de cualquier clasificación o categoría, hasta cuyos límites se extiende el beneficio generado por la ejecución de un proyecto, planes, obras o conjunto de obras que tengan como financiación la contribución de valorización.

Parágrafo: La zona de influencia corresponderá a criterios técnicos debidamente justificados, entre los cuales, podrá considerar los beneficios generales, locales y mixtos, teniendo en cuenta:

- a) El tipo de obra o conjunto de obras por ejecutar.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

- b) Límites físicos (malla vial) y ambientales.
- c) El tipo de beneficios generados por la obra.
- d) Las características generales de los predios y uso de los terrenos, objeto de la distribución que hacen parte o se derivan de la base catastral.

CAPITULO III

BENEFICIOS

Artículo 12. Beneficio Local o Individual. Se denomina beneficio a la afectación positiva que adquiere(n) o ha(n) de adquirir el(los) bien(es) inmueble(s) por la ejecución de un proyecto u obra, plan o conjunto de obras de interés público.

Para calcular el beneficio se debe tener en cuenta la distancia y el acceso al proyecto, el valor de los terrenos, la forma de los inmuebles, los cambios de uso de los bienes, la calidad de la tierra y la topografía, entre otros. Dentro del documento técnico de soporte de la contribución, se elaborará un informe que describa los beneficios cualitativos y cuantitativos generados por el proyecto, plan, obra o conjunto de obras.

Artículo 13. Beneficio General. Se denomina beneficio general de la Contribución de Valorización, el bienestar y mejora en la calidad de vida que se genera o se generará a la comunidad con amplia cobertura, así como el mayor valor económico de los inmuebles, derivado de la ejecución de un proyecto, plan, obra o conjunto de obras, en diferentes lugares o comunidades del Distrito de Cartagena o que por su trascendencia beneficien a toda la ciudad.

Se entenderá como beneficio general, entre otras, todas aquellas obras que referidas a la construcción y/o rehabilitación vial, hagan referencia en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o Planes de Desarrollo Distrital vigentes, así como otro tipo de proyectos, planes, obras y conjunto de obras de ciudad que se les atribuya esa característica.

TITULO III

DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS Y SU COBRO

CAPITULO I.

SISTEMA Y MÉTODO

Artículo 14. Sistema y método para determinar costos y beneficios. La Contribución de Valorización hace referencia a la existencia de un conjunto ordenado de reglas y procedimientos básicos, necesarios para determinar (i) el costo de la obra, (ii) los beneficios que reporta y (iii) la forma de distribución de los factores o elementos anteriores en el ámbito, zona o área de influencia.

El Sistema de la Contribución de Valorización es el conjunto de elementos, reglas y directrices necesarias para determinar los costos y beneficios de una obra, plan o conjunto de obras.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

El Método de la Contribución de Valorización es el procedimiento para determinar la forma, componentes y determinación para hacer la distribución y/o reparto de la base gravable o el monto distribuible y la determinación de la tarifa o la individualización de esta obligación tributaria.

Artículo 15. Sistema para determinar costos y beneficios. El sistema para determinar los costos y beneficios asociados a la obra de infraestructura estará integrado por el costo del proyecto, de acuerdo con la base gravable y lo dispuesto en el presente acuerdo, y la distribución del beneficio generado a los sujetos pasivos de la contribución.

Artículo 16. Determinación del método. Para cada proyecto, plan, obra o conjunto de obras a financiar mediante la Contribución de Valorización, deberá elaborarse un estudio que describa y fundamente el método que ha de seguirse para distribuir la Contribución de Valorización (determinación de la tarifa o la individualización de esta obligación tributaria) dentro de una zona o área de influencia, de acuerdo con las características de los predios y las modalidades del beneficio, con la finalidad de que las contribuciones resultantes se ajusten a las normas legales y a los principios de equidad que regulan este tributo. Así mismo deberá realizarse el proceso de identificación de las condiciones que determinan las unidades prediales susceptibles de exclusión y exención, de conformidad con lo dispuesto en el presente acuerdo.

Los atributos prediales para la liquidación y la asignación del monto distribuible serán aquellos contenidos en las bases más actualizadas de información catastral en el Distrito de Cartagena.

Artículo 17. Métodos de distribución de la contribución: Para distribuir la Contribución de Valorización se deberá realizar un censo que defina plenamente a los propietarios o poseedores de cada uno de los predios ubicados en la zona o área de influencia definida, y un censo predial acompañado de las circunstancias físicas, económicas, sociales y de usos de suelos. Los elementos mencionados permitirán adelantar el cálculo del beneficio individual, con base en el cual se definirá la contribución de valorización que cada uno de los sujetos pasivos de la zona de influencia debe pagar.

CAPITULO II

CÁLCULO DEL BENEFICIO Y SU INDIVIDUALIZACIÓN

Artículo 18. Métodos para el cálculo del beneficio local o individual: Para el cálculo del beneficio individual se pueden utilizar los siguientes métodos:

a) Método del doble avalúo: Consiste en avaluar los inmuebles sin proyecto, planes, obras y conjunto de obras (situación actual) y con éstas construidas, descontando los incrementos debidos a causas exógenas al proyecto de infraestructura. Este se podrá realizar en cada uno de los inmuebles de la zona de estudio, en algunos inmuebles característicos situados a diferentes distancias del proyecto (franjas) o por analogía, esto es, seleccionando un proyecto semejante ya ejecutado en una zona similar donde se va a ejecutar el nuevo proyecto;

b) Método de la rentabilidad: Es el método mediante el cual se determina el incremento de la rentabilidad en un inmueble como consecuencia de la



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

ejecución de un proyecto de infraestructura. El cálculo de este beneficio se podrá realizar mediante el análisis económico de cambios en costos de producción o de prestación de servicio, mejoramiento tecnológico o de los medios de producción, cambio de uso del suelo o de las condiciones comerciales, costo de uso de la infraestructura, costos de logística asociados al proyecto de infraestructura y la incorporación de áreas productivas o de actividades generadoras de renta;

c) Método de los frentes. Consiste en la distribución de la contribución en proporción a la longitud de los frentes de los bienes inmuebles que se benefician con el proyecto de infraestructura;

d) Método de las áreas. Consiste en la distribución de la contribución en proporción al área de terreno y/o área construida de los bienes inmuebles que se benefician con el proyecto;

e) Método combinado de áreas y frentes. Es una combinación de los dos (2) métodos anteriores, teniendo en cuenta que algunos rubros o valores del monto distribuible se aplican en proporción a las áreas y otros en proporción a los frentes;

f) Métodos de las zonas o franjas. Consiste en la distribución de la contribución fijando una serie de zonas o franjas paralelas al proyecto, asignándole un porcentaje del monto distribuible de acuerdo con el beneficio, el cual decrece a medida que se alejen del eje del respectivo proyecto. La contribución será directamente proporcional al área del terreno del bien inmueble cobijado por la zona o franja; Si un predio estuviere ubicado en más de una franja, se distribuirá el gravamen proporcionalmente a las áreas afectadas en cada una de ellas. El gravamen total será el resultante de la suma de los gravámenes parciales distribuidos en cada franja.

g) Métodos de los factores de beneficio. Consiste en la distribución de la contribución con base en unos factores o coeficientes numéricos que califican las características más sobresalientes de los bienes inmuebles y las circunstancias que los relacionan con el proyecto. El producto o sumatoria de los factores parciales, genera el factor de distribución definitivo para cada predio.

Cuando en un bien inmueble se presenten características diferenciales en cuanto a la destinación o explotación económica, o frente al índice de construcción o densificación, este podrá dividirse para efecto de asignar la contribución en mejores condiciones de equidad, de conformidad con los criterios definidos en la memoria técnica de cada proyecto.

Cuando un bien inmueble soporte afectaciones al uso público o accidentes naturales, se dividirá igualmente para la asignación de la contribución, independientemente del porcentaje del terreno que determine la diferenciación.

Para la utilización de este método, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Factor de distribución: es el coeficiente por el cual se multiplicará el área de terreno del inmueble, a fin de fijar la mayor o menor capacidad de absorción que este tiene frente al beneficio común, causado por el proyecto.



Área virtual de un inmueble: es el producto resultante de multiplicar su área real por el respectivo factor de distribución.

Factor de conversión para áreas virtuales: es el factor numérico resultante de dividir el presupuesto o costo a distribuir, entre la suma de áreas virtuales;

h) Método de los factores únicos de comparación. Consiste en la distribución de la contribución con base en factores únicos por categorías de uso y por zonas, sector o franja, que se determina a partir del análisis de bienes inmuebles semejantes y comparables, donde se generó un beneficio por la ejecución del proyecto;

i) Método de avalúos ponderados por distancia. Consiste en la distribución de la contribución en proporción al avalúo comercial de los bienes inmuebles que se benefician con el proyecto, multiplicado por un factor asociado a la distancia y/o accesibilidad del predio al proyecto.

j) Método del doble avalúo comercial. Consiste determinar el mayor valor de un bien inmueble generado por la obra, plan o conjunto de obras, mediante avalúos comerciales antes y después de la ejecución de estas. La Contribución se liquida en forma proporcional a la diferencia de los avalúos, sin que llegue a superar el monto distribuible determinado. Este método solo será aplicable cuando la distribución se realice con posterioridad a la terminación de la obra.

k) Método del avalúo. Consiste en la distribución de la Contribución en proporción al avalúo catastral de los bienes inmuebles que se benefician con la obra, plan o conjunto de obras.

Parágrafo 1. Corresponde a la Administración Distrital al proponer al Concejo Distrital el proyecto, plan, obra o conjunto de obras, determinar el método a aplicar en cada proyecto de valorización, para la distribución y liquidación de la contribución de valorización por cada proyecto de infraestructura, así como el cálculo del beneficio, para lo cual podrá combinar los métodos anteriores, o proponer métodos adicionales debidamente justificados.

Artículo 19. Métodos para el cálculo del beneficio general: El cálculo del beneficio general se realizará mediante la investigación y la aplicación de fórmulas matemáticas, estadísticas y económicas que interpreten la interacción entre los diferentes sectores del territorio de la zona de influencia, determinando los beneficios generados por la mejora en la calidad de la comunidad, de los servicios públicos, la movilidad vehicular y peatonal, su impacto en la accidentabilidad, en la variación en tiempos de viaje, la productividad virtual, el tiempo de descanso, el mayor valor de los inmuebles, el impacto en la salud y la economía de la comunidad, de la sociedad en su conjunto de acuerdo con el proyecto, plan, obra o conjunto de obras.

Artículo 20. Aplicación del cobro de la contribución. La Alcaldía Mayor de Cartagena a través del Departamento Administrativo aplicara el cobro de la contribución de valorización para cada proyecto, plan, obra o conjunto de obras, de acuerdo con la señalado en el presente acuerdo.

La Contribución de Valorización se podrá aprobar y aplicar antes, durante y hasta cinco (5) años después del inicio de la operación del proyecto, plan, obra o conjunto de obras.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

Artículo 21. Factorización. Es el proceso mediante el cual se tienen en cuenta las condiciones particulares e individuales de cada predio y/o inmueble de la zona de influencia, en sus características físicas, técnicas, jurídicas y normativas para determinar el beneficio o la capacidad económica de la tierra correspondiente a cada matrícula inmobiliaria o parte de esta, según el caso.

La selección, ponderación y aplicación de los distintos factores se ajustarán a las características de los predios e inmuebles de la zona de influencia y del proyecto obra o conjunto de obras a financiar, previo estudio que así lo determine, tales como el área, la topografía, aprovechamientos, uso actual, distancia al foco de valorización, afectaciones, servidumbres, limitaciones, la potencialidad, normatividad, etc., y lo dispuesto en el presente acuerdo.

Artículo 22. Determinación del Beneficio. En el evento de determinar la contribución de valorización por beneficio local, el beneficio total será la sumatoria de los beneficios individuales de los predios e inmuebles de zona de influencia.

En el caso del beneficio general será el resultado de la aplicación del artículo 17 y 18 del presente estatuto.

Artículo 23. Capacidad económica de la tierra total. En el evento de determinar la contribución de valorización por beneficio general, se calculará la capacidad económica total como la sumatoria de las capacidades económicas de la tierra correspondientes a cada predio y/o inmueble de zona de influencia.

Artículo 24. Combinación de métodos. En un mismo proyecto o conjunto de obras se podrán combinar los métodos de beneficio general y beneficio local para obtener el resultado que genere la contribución de valorización más equitativa y la escogencia de uno o varios métodos se deberá justificarse por la Alcaldía Mayor de Cartagena en el documento que determine las obras susceptibles de financiar con la contribución de valorización.

CAPITULO III

EXCLUSIONES, EXENCIONES Y TRATAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 25. Exclusiones a la obligación de contribución de valorización. Las exclusiones de la Contribución de Valorización se predicán de aquellos bienes inmuebles que por su propia naturaleza no reciben beneficio, como consecuencia de la ejecución de las obras públicas que generan la mencionada Contribución, así como aquellos predios que por disposición legal han sido considerados no sujetos pasivos de las obligaciones tributarias. Por lo anterior, los predios que son excluidos de la Contribución de Valorización no serán objeto de la distribución de la base gravable o el monto distribuible que se determine y apruebe como la suma global de una obra, plan o conjunto de obras a ser financiadas mediante esta Contribución.

Artículo 26. Descripción de las exclusiones. Para los efectos de la Contribución de Valorización, serán bienes inmuebles excluidos los siguientes:

a) Los bienes de uso público.



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

- b) Los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo y el patrimonio arqueológico y cultural de la Nación y el Distrito, cuando su titularidad radique en una entidad de derecho público.
- c) Las zonas de cesión obligatoria generadas en la construcción de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos, siempre que al momento de la expedición del Acuerdo por parte del Concejo que autoriza el financiamiento de una obra, plan o conjunto de obras mediante la Contribución de Valorización, se encuentren abiertos los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a dichas zonas, producto de la demarcación previa por localización y linderos en la escritura pública de constitución, o que se haya suscrito el acta de recibo o toma de posesión por parte del Distrito de Cartagena de Indias a través de la Oficina de Apoyo Logístico o la entidad que haga sus veces, incluidas en el respectivo plano urbanístico.
- d) Los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, de conformidad con el listado que para el efecto suministre la Oficina Asesora de Gestión del Riego del Distrito de Cartagena de Indias o la autoridad que haga sus veces, a la fecha de presentar el proyecto de Acuerdo de Contribución de Valorización al Concejo Distrital.
- e) Los bienes inmuebles que total o parcialmente vayan a ser adquiridos por las entidades distritales ejecutoras de obras públicas para ejecutar proyectos urbanísticos de interés público, con fundamento en los actos de declaratoria de utilidad pública o expropiación, expedidos con anterioridad a la asignación de la Contribución, serán excluidos del proceso de distribución y asignación de la Contribución de Valorización en la proporción correspondiente. Si dicha declaratoria solo los afecta parcialmente, dicha exclusión será realizada en la proporción correspondiente al porcentaje objeto de esa medida.
- f) Los salones comunales de propiedad de las Juntas de Acción Comunal.
- g) Las áreas destinadas a tumbas y bóvedas ubicadas en los parques cementerios, cuando no sean de propiedad de los parques cementerios.
- h) Los predios de la Defensa Civil Colombiana siempre y cuando estén destinados al ejercicio de las funciones propias de esa entidad.
- i) Las edificaciones de propiedad de las iglesias reconocidas por el Estado colombiano y destinados al culto. Se entienden por bienes de propiedad de una confesión religiosa aquellos en los que la matrícula inmobiliaria señale como propietario a la persona jurídica legalmente reconocida por la autoridad competente.
- j) Los inmuebles del Distrito de Cartagena de Indias que comprende el Sector Central, el Sector Descentralizado, funcionalmente o por servicios; salvo las sociedades de economía mixta y las empresas industriales y comerciales del Estado.
- k) Los predios de propiedad de legaciones extranjeras, acreditadas ante el Gobierno Colombiano y destinados a la sede, uso y servicio exclusivo de la misión diplomática respectiva.

Artículo 27. Exenciones o tratamientos preferenciales. Por razones debidamente fundadas se podrán declarar las exenciones o tratamientos preferenciales, de la contribución de valorización para aquellos bienes inmuebles que reciben beneficio.

Parágrafo. - En los procesos que adelante la Administración Distrital tendientes a presentar al Concejo Distrital proyectos de acuerdo que autoricen el cobro de la Contribución de Valorización para una obra, plan o conjunto de obras, se deberá:

- a) Revisar la posibilidad de que en cada caso se declare la exención total o parcial (tratamiento preferencial) del cobro respecto de bienes destinados a la



prestación de un servicio público, específicamente referidos a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte y a los salones (sedes) de acción comunal, en concordancia con el servicio que presten a la comunidad, solo cuando su propietario o poseedor ejerza una de estas actividades, sea una entidad sin ánimo de lucro autorizada y reconocida por las autoridades competentes, y en el caso de las Juntas de Acción Comunal – JAC, se encuentren debidamente reportadas como tal ante la autoridad competente. No podrá existir más de un predio reportado como sede de una JAC por barrio a menos que existan dos o más sectores diferentes por barrio, ello también ratificado por la misma autoridad.

Artículo 28. Competencias frente al régimen de exclusiones o tratamientos preferenciales. La determinación o señalamiento expreso de las exclusiones y exenciones señalados en el presente capítulo, corresponderá exclusivamente al Concejo Distrital, quien mediante acuerdo autorizará la obra, plan o conjunto de obras que serán financiadas mediante la Contribución de Valorización, las cuales deberán ser tenidas en cuenta por el Departamento Administrativo de Valorización Distrital, al momento de hacer la distribución de la base gravable o monto distribuible en la respectiva zona o área de influencia.

Parágrafo 1. Será obligatorio incluir todas las causas de exención o tratamiento especial de la Contribución de Valorización en los proyectos de acuerdo que tengan por finalidad financiar mediante este tributo una obra, plan o conjunto de obras.

Parágrafo 2. La Administración Distrital, a través del Departamento Administrativo de Valorización Distrital, será la encargada de estructurar, fundamentar y dar soporte técnico y jurídico integral a las exclusiones y exenciones a los proyectos de acuerdo, que se propongan desde el Gobierno Distrital, que tengan por finalidad financiar mediante Contribución de Valorización una obra, plan o conjunto de obras. Lo anterior, de conformidad con lo que al efecto se indica en el presente Acuerdo y en la normatividad vigente.

Parágrafo 3. Se consideran excluidas las viviendas clasificadas en los estratos uno (1) y dos (2), siempre y cuando su propietario o poseedor habite en el inmueble, siempre y cuando este valor sea aportado por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, o cualquier otra entidad de derecho público o privado.

Parágrafo 4. En los acuerdos de valorización que autorice el Concejo de la ciudad que impliquen el cobro de una obra, plan o conjunto de obras, dentro del proceso de distribución del tributo, esto es, la individualización de la tarifa, se incorporará un descuento para las contribuciones de aquellos predios inscritos catastralmente con destino económico comercio puntual y comercio en corredor comercial que estén localizados directamente en los frentes de obra. El porcentaje de este descuento se definirá de manera técnica en cada acuerdo de cobro autorizado por el Concejo Distrital el cual no podrá ser superior al diez por ciento (10%) de la contribución asignada a cada predio. Estos descuentos podrán acumularse con descuentos por pronto pago cuando estos se contemplen dentro del acuerdo de cobro.



TÍTULO IV.

DISPOSICIONES ESPECIALES DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

CAPITULO I

ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN

Artículo 29. Etapas de la contribución de valorización. El proceso de aplicación del Sistema de la Contribución de Valorización comprende las siguientes etapas no necesariamente secuenciales:

1. Prefactibilidad.
2. Factibilidad.
3. Distribución.
4. Ejecución.
5. Recaudo.
6. Balance.
7. Liquidación.

Artículo 30. Estudio de prefactibilidad. Es el conjunto de análisis previos, que debe realizar el Departamento Administrativo de Valorización del Distrito, directamente o a través de terceros, para determinar si una obra es susceptible de financiarse con la contribución de valorización, el cual comprende, entre otros, los siguientes aspectos, de acuerdo al tipo de proyecto, obra o conjunto de obras:

1. Definición y caracterización del proyecto, obra o conjunto de obras (anteproyecto),
2. Delimitación y caracterización de la zona de estudio,
3. Descripción ambiental del proyecto, obra o conjunto de obras,
4. Estimación del presupuesto del proyecto, obra o conjunto de obras,
5. Diagnóstico socioeconómico y estimación de la capacidad de pago de los propietarios y poseedores de la zona del estudio,
6. Estimación del beneficio, según el caso,
7. Sondeo de opinión,
8. Posibles aportes Distritales o de otro orden,
9. Determinar la zona de citación del proyecto, obra o conjunto de obras.

Parágrafo. Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por el proyecto, obra o conjunto de obras, soportada con los estudios de prefactibilidad y las decisiones del Distrito.

Artículo 31. Beneficios que sobrepasan el límite Distrital. Cuando el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias realice o vaya a realizar proyectos, obras, planes o conjunto de obras de interés público cuya inversión se proyecte recuperar mediante la contribución de valorización y sus beneficios sobrepasen los límites Distritales, podrá realizar convenios con el municipio o municipios respectivos para que estos cobren la contribución de valorización en sus jurisdicciones y reembolsen al Distrito total o parcialmente los costos en que éste incurrió para la ejecución de las obras que los benefician.

Artículo 32. Inversión concertada. Cuando se trate de obras de interés público que se adelanten por el sistema de inversión concertada entre sector público y privado, podrá aplicarse la contribución de valorización como aporte



total o parcial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias al proyecto, obra o conjunto de obras.

CAPITULO II

PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES

Artículo 33. Co-creación y participación ciudadana. Los proyectos contarán como parte integral de su desarrollo, con procesos de co-creación y participación ciudadana orientados a fomentar la corresponsabilidad y apropiación de estas obras.

El desarrollo de las estrategias de co-creación debe darse en el marco de procesos de participación ciudadana en busca de diseños equitativos, funcionales e incluyentes y se garantizarán en todo el ciclo de los proyectos. Para el desarrollo de las fases previas de los proyectos, se desarrollarán estrategias de co-creación que establezcan lineamientos conceptuales y elementos estructurantes de los proyectos, que se incluirán en la memoria técnica, y servirán como insumo para las valoraciones técnicas, jurídicas y financieras.

Parágrafo. El Departamento Administrativo de Valorización elaborará un documento síntesis del proceso participación ciudadana incidente incluyendo las herramientas de co-creación, en el cual se establezcan los lineamientos conceptuales y se determinen los elementos estructurantes de los proyectos. Este documento servirá como memoria técnica del proceso de co-creación utilizado, sus herramientas metodológicas y los postulados ciudadanos a ser evaluados técnica, jurídica y financieramente.

Artículo 34. Control social. La comunidad en general, organizada mediante veedurías ciudadanas o de manera individual, será la encargada de ejercer el control social sobre las gestiones de recaudo, cobro e inversión de la Contribución de Valorización, así como el seguimiento y control a las obras financiadas con la Contribución, en la forma establecida en la ley.

Artículo 35. Discusión de los proyectos de acuerdo. Se garantiza la participación ciudadana en la discusión de los Proyectos de Acuerdo que adopten la Contribución de Valorización para financiar una determinada obra, plan o conjunto de obras públicas. Para el efecto, se utilizarán los mecanismos de participación ciudadana que disponga el Concejo Distrital.

Artículo 36. Información previa a la asignación de la contribución. Previo a la finalización de la etapa de estudios y diseños, la Administración Distrital a través del Departamento Administrativo de Valorización informará a los contribuyentes y a la comunidad en general, a través de su página web, sobre las características generales de las obras a construir, su costo, la zona de influencia, y el método y sistema de distribución.

Artículo 37. Garantía de acceso a la información. Una vez autorizado el cobro de la Contribución de valorización, la Administración Distrital a través del Departamento de Valorización informará a los contribuyentes y a la comunidad en general sobre las características generales de las obras a construir, su costo, la zona de influencia del cobro, las zonas de frente de obra



y el método y sistema de distribución. De igual manera, se informará sobre el derecho que le asiste a la ciudadanía de ejercer control social.

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

CAPITULO III

FACTIBILIDAD

Artículo 38. Contenido del a factibilidad. Comprende el conjunto de acciones para llevar a cabo los estudios definitivos y los diseños de construcción de las obras, que elaborará el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias o a quien se designe, para determinar si la obra es viable de financiarse total o parcialmente con la contribución de valorización y contiene entre otras acciones, las siguientes:

1. **Censo de predios e inmueble, propietarios y poseedores.** Consiste en la recopilación y procesamiento de la información física, jurídica, económica y cartográfica de cada uno de los predios e inmuebles, propietarios y poseedores ubicados en la zona de citación.

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

2. **Estudio de beneficio.** Es el estudio que determinará el beneficio general o local, según el caso, como consecuencia de la ejecución de un proyecto, plan, obra o conjunto de obras, a partir de la zona o área de influencia.
3. **Presupuesto de Distribución.** Es el valor a distribuirse entre los propietarios y poseedores de los inmuebles localizados en la zona de influencia del proyecto de conformidad con el costo total anticipado del proyecto, plan, obra o conjunto de obras, calculado con base en los diseños y estudios técnicos deduciendo los aportes del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias o de otras fuentes, de conformidad con el estudio financiero, en consonancia con lo dispuesto respecto a la base grabable en el presente acuerdo.

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



4. **Límites del presupuesto de Distribución.** Para la distribución de un proyecto, plan, obra o conjunto de obras por la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa entre el Beneficio y el Presupuesto de Distribución, así:
 - 4.1. Si el valor del proyecto, obra o conjunto de obras es mayor que el monto de los potenciales beneficios, sólo se podrá distribuir hasta el valor de los beneficios, siempre y cuando Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias u otra persona pública o privada, coloque los recursos necesarios para la ejecución, mediante compromisos reales.
 - 4.2. Si los beneficios son mayores que el valor del proyecto, obra o conjunto de obras, sólo podrá distribuirse hasta el valor del proyecto, obra o conjunto de obras.
 - 4.3. El Acuerdo que autorice el cobro de la Contribución, teniendo en cuenta el valor del proyecto, plan, obra o conjunto de obras, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad social, la distribución de una parte o porcentaje del valor del proyecto, obra o conjunto de obras, en los términos indicados en el presente acuerdo, siempre y cuando Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias u otra persona pública o privada, coloque los recursos necesarios para la ejecución, mediante compromisos reales.
5. **Estudio financiero.** Con los costos totales del proyecto, plan, obra o conjunto de obras, los mayores costos en el tiempo, el costo de la operación de valorización (Atención de ciudadanía, estudios, promoción y publicidad, notificación, facturación y recaudo, etc.) acorde con la programación de las actividades, obras y los ingresos del proyecto como son la contribución de valorización, aportes de otras entidades, recursos de crédito, los costos financieros se elaborará un flujo financiero el cual determinará, el presupuesto a distribuir, los posibles descuentos, la tasa de financiación de las contribuciones, plazo máximo del recaudo.
6. **Cálculo de la contribución.** Proceso mediante el cual se calcula la contribución de valorización que debe asumir cada uno de los propietarios y/o poseedores de cada predio e inmueble de la zona de influencia según el caso. El cálculo se realizará de conformidad con los métodos indicados en el presente acuerdo.
7. **Estudio socioeconómico.** Comprende los análisis económico y social del Distrito, de los habitantes y propietarios y poseedores de la zona de citación e incluye, entre otros aspectos:
 - 7.1. Una monografía del área de citación,
 - 7.2. La información demográfica de la población del área de citación,
 - 7.3. Descripción y cuantificación de los usos del suelo o destinación económica de los predios e inmuebles,
 - 7.4. Clasificación de los propietarios y poseedores de la zona de citación,
 - 7.5. El cálculo de la capacidad de pago del sector, teniendo en cuenta ingresos y egresos, endeudamiento, capacidad de ahorro de los propietarios y poseedores del área de citación para cada una de las clasificaciones.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

- 7.6. Recomendaciones de las posibles cuotas de aporte mensual para el recaudo de la contribución.
- 7.7. Estudiar, evaluar y recomendar los inmuebles para justificar el tratamiento especial consagrado en el presente acuerdo.
8. **Estudios técnicos.** Comprende los estudios, diseños de ingeniería y arquitectónicos para la construcción de las obras, planes, o proyectos, elaboración de los planos de fajas a adquirir, la evaluación de los impactos ambientales, su mitigación o compensación, requeridos para la ejecución de las obras que determinan la viabilidad del proyecto y su correcta ejecución de conformidad con las normas.
9. **Licencias y permisos.** Comprende gestión y consecución de todas las licencias y permisos ante las autoridades competentes, requeridos para la correcta ejecución de las obras.
10. **Análisis jurídico.** Comprende el acompañamiento jurídico durante todo el proceso, para lo cual previo a la distribución, se entregará un informe jurídico de todo lo actuado.

Parágrafo 1. - Todos los productos que surjan con ocasión de los estudios de factibilidad, sus conclusiones, las decisiones de tipo jurídico, técnicas, financieras, y demás, relacionadas con el proyecto, plan, obra o conjunto de obras a desarrollar por el mecanismo de la contribución por valorización, deberán quedar plasmadas en el acuerdo distrital que autorice dicho el respectivo proyecto.

Artículo 39. Deber de maduración del proyecto. La Administración Distrital, solo podrá presentar proyectos de Acuerdo de cobro que tengan por objeto financiar, mediante Contribución de Valorización, una obra, plan o conjunto de obras respecto de los cuales se haya culminado la fase de maduración del proyecto, dando cumplimiento a lo previsto en el segundo inciso del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 o la norma que lo sustituya o modifique. Esto es, los proyectos a financiar a través de la contribución de valorización deberán contar con estudios y diseños definitivos debidamente aprobados, incluyendo las autorizaciones de las empresas de servicios públicos y/o aquellos que se requieran.

CAPITULO IV.

DISTRIBUCIÓN

Artículo 40. De la distribución. Es el acto administrativo expedido por el Director del Departamento Administrativo de Valorización Distrital, en el cual se determinan el proyecto, plan, obra o conjunto de obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución, en el evento de no haberse iniciado con anterioridad y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, respecto de los predios e inmuebles de su propiedad y/o posesión.

La expedición de la resolución distribuidora de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada o en ejecución, podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra, siempre y cuando se haya



ACUERDO No. 150

(12 A60. 2024)

dado participación a los propietarios y poseedores, en los términos indicados en el presente acuerdo.

Parágrafo. La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

Artículo 41. Contenido de la resolución distribuidora. La Resolución Distribuidora, por medio de la cual, se asigna las contribuciones, contendrá:

1. En la parte motiva se hará un breve recuento de los antecedentes e incluirá el procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio,
2. La parte resolutive contendrá, entre otras:
 - a) Listado de las obras, planes o proyectos a ejecutar, en ejecución o ejecutados que conforman el proyecto,
 - b) Descripción de la zona de influencia, (Alindramiento)
 - c) El valor del presupuesto de distribución,
 - d) La programación y el plazo de construcción de las obras, planes o proyectos,
 - e) Método de cálculo de la contribución y el factor de conversión, según el caso,
 - f) Fecha de iniciación del recaudo,
 - g) Plazo general de recaudo, interés de financiación, interés por mora y descuentos por pronto pago,
 - h) Se indicará la procedencia del recurso de reposición contra la resolución que fija las contribuciones, el término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo con la ley.

Parágrafo. Anexo a la resolución se incluirán los cuadros y listados que contienen la asignación de las contribuciones de cada uno de los propietarios y poseedores que se encuentran en la zona de influencia del proyecto, discriminando: Nombres, identificación del propietario o poseedor, dirección del predio, matrícula inmobiliaria, número del inmueble en el plano de repartos, área o frente del predio, porcentaje de desenglobe, porcentaje de derecho, la información y los factores utilizados, el beneficio real y teórico, la capacidad económica de la tierra real y teórica, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización; información que se utilizó para el cálculo, según el caso. Estos cuadros y listados son parte integrante de la resolución de distribución.

Artículo 42. Notificación y publicaciones. La resolución distribuidora de la contribución de valorización se notificará personalmente en los términos de la ley 1437 de 2011, y las normas que la modifiquen o sustituyan.

Así mismo, se procurarán publicaciones a través de medios tecnológicos, como las páginas web y redes sociales del Distrito de Cartagena de Indias y del Departamento Administrativo de Valorización.



Artículo 43. Recursos contra actos administrativos. Contra el acto administrativo que asigna o distribuye la contribución de valorización, procederán los recursos, de conformidad con lo dispuesto en la ley 1437 de 2011 y el Estatuto Tribunal Nacional.

Artículo 44. Exigibilidad de la contribución de valorización. Una vez en firme la contribución de valorización a cada contribuyente y el Departamento Administrativo de Valorización iniciará la cobro y recaudo de la contribución de valorización de modo individual, en los siguientes eventos:

1. Notificada la contribución y vencido el término para interponer recurso de reposición;
2. Notificada la contribución y renuncia a términos;
3. Notificación la respuesta al recurso de reposición;
4. Desistimiento del recurso de reposición interpuesto.

Artículo 45. Resolución modificatoria. Es el acto administrativo por medio del cual el Director del Departamento Administrativo de Valorización modifica de oficio o a petición de parte la Resolución Distribuidora. Entre las situaciones que dan lugar a la resolución modificadora se tienen:

1. Error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del Predio y/o del inmueble en la fecha de la resolución distribuidora;
2. Cambio de propietario o poseedor del inmueble;
3. Error o inconsistencia de la información sobre los elementos que componen el predio y/o el inmueble en la fecha de la resolución distribuidora;
4. Variación de los predios y/o inmuebles de la zona de influencia;
5. Inclusión de predios y/o inmuebles en la zona de influencia, que estando dentro de la zona de influencia no quedaron en la resolución distribuidora;
6. Modificación de las condiciones del predio y/o inmueble que varía las circunstancias que dieron origen a un tratamiento especial, durante el periodo definido para el recaudo por la resolución Distribuidora.

La resolución modificatoria se notificará personalmente en los términos de la Ley 1437 de 2011 y solo será objeto del recurso de reposición.

Parágrafo 1. El error de transcripción o digitación en el nombre del propietario o en la dirección del inmueble no da lugar a resolución modificatoria, se procederá a corregir de oficio o a solicitud de parte.

Parágrafo 2. Los contribuyentes podrán adelantar reclamaciones para realizar correcciones a la información que sirvió de base para el cálculo de los beneficios, de la capacidad económica de la tierra y de las contribuciones de valorización, desde la distribución hasta la liquidación del proyecto.

Artículo 46. Actualización de la contribución. En el evento de expedirse una resolución modificatoria, la contribución de valorización y los pagos realizados se actualizarán, aplicando el Índice de Precios al Consumidor Total (I.P.C.) que defina el DANE a nivel Nacional, desde el mes de notificación de la Resolución Distribuidora hasta el mes en que se notifique la resolución modificatoria.

Artículo 47. Inscripción de la Contribución de Valorización. Ejecutoriada la resolución distribuidora y las resoluciones modificatorias, el Director del



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

Departamento Administrativo de Valorización, comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la Entidad que haga sus veces, para que ésta proceda a su inscripción, en los folios de matrícula de los inmuebles de la zona de Influencia.

CAPITULO V.

RECAUDO

Artículo 48. Recaudo de la contribución. Una vez en firme el acto administrativo que distribuye la contribución de valorización, el Distrito de Cartagena a través del Departamento Administrativo de Valorización adquiere el derecho de percibirla y el contribuyente asume la obligación de pagarla. Si éste no cumple voluntariamente con su obligación, el Departamento Administrativo de Valorización podrá exigir su cumplimiento mediante el procedimiento de cobro coactivo, de conformidad con las facultades y procedimientos consagrados en la ley 1437 de 2011.

Artículo 49. Forma de pago. La contribución se podrá pagar de contado o a plazos, con una tasa de financiación, teniendo en cuenta la capacidad de pago del contribuyente, según se establezca en la resolución distribuidora.

Artículo 50. Situaciones calamitosas o de insolvencia económica. El Director del Departamento Administrativo de Valorización podrá, mediante acto administrativo, definir periodos de gracia hasta por dos años, prorrogable por la mitad del tiempo dado inicialmente, para los propietarios y poseedores que se encuentren en situaciones económicas especiales, calamitosas o de insolvencia. La contribución de valorización se inscribirá en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, desde el momento en que quede en firme la contribución.

Para los efectos de éste artículo, se entenderá que un contribuyente o poseedor, persona natural o jurídica, se encuentra en situación especial, calamitosa o de insolvencia, cuando no se halle en capacidad de atender el pago de la contribución sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos, o de atender sus obligaciones, calidades que se demostrarán mediante solicitud que se entenderá presentada bajo la gravedad del juramento e irá acompañada de dos declaraciones, también bajo la gravedad del juramento, cuyo valor probatorio será apreciado por el servidor de conocimiento. Para este evento se realizará un estudio socioeconómico individual.

Cuando un propietario o poseedor de un inmueble sea víctima de secuestro, se le podrán suspender los plazos para los pagos de la contribución de valorización en los términos señalados en el artículo 20 de la Ley 986 de 2005 y las normas que lo modifican. Durante el período señalado en este artículo, no se generarán intereses de financiación.

Parágrafo. El contribuyente que habiendo solicitado los beneficios citados en este artículo, solicite el paz y salvo sobre el inmueble, deberá pagar la contribución de valorización de contado.

Artículo 51. Descuentos. El Director del Departamento Administrativo de Valorización, podrá ofrecer descuentos por pronto pago, o elaborar acuerdos de pago, diferentes a los establecidos en la resolución distribuidora que permitan



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

mejorar la eficiencia de la gestión de recaudo, siempre y cuando estas circunstancias no generen se déficit en la obra, plan o proyecto y siempre deberá contar con concepto previo para cada caso particular de la Comisión Asesora de Valorización.

Artículo 52. Compensaciones. El contribuyente cuyo inmueble se requiera parcialmente para la ejecución de la obra que lo grava deberá compensar totalmente el valor del terreno con la contribución liquidada, en cuyo caso tendrá derecho a los descuentos otorgados, sobre el valor compensado, por pronto pago y gozará del beneficio del plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzó a ser compensada. Adicionalmente, podrá compensar la contribución de valorización de otros predios o inmuebles de su propiedad, con los mismos descuentos.

Artículo 53. Intereses de financiación y sanción por mora. El Director del Departamento Administrativo de Valorización, en el eventual caso en que los intereses de financiación señalados por la Superintendencia Financiera sean inferiores a los señalados en la resolución distribuidora, deberá ajustarlos, como máximo a los determinados por la Superintendencia Financiera. La sanción por mora se ajustará de conformidad con lo establecido en el artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional.

Artículo 54. Cláusula aceleratoria. Pérdida del derecho de pago a plazos. El contribuyente que dejare de pagar cuatro (4) cuotas periódicas consecutivas o la deuda atrasada supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes perderá el derecho a los plazos; en consecuencia, se hará exigible la totalidad del saldo insoluto de la contribución.

Parágrafo. Podrán restituirse los plazos al contribuyente atrasado, si se pone al día en el valor adeudado, cancelando el valor de las cuotas vencidas más los intereses causados. Igualmente podrá proponer formas de pago financiadas por el capital adeudado, pero deberá pagar los intereses de financiación y de mora causados, de contado.

Artículo 55. Cobro coactivo. El Departamento Administrativo de Valorización Distrital conocerá de los procedimientos que por la jurisdicción coactiva deban adelantarse por las contribuciones morosas de Valorización.

Parágrafo 1. Para el procedimiento de cobro coactivo, se observará lo dispuesto en la ley 1437 de 2011 y en lo pertinente en el Estatuto Tributario Nacional.

Parágrafo 2. Mérito ejecutivo. Para los efectos del cobro por procedimiento coactivo prestará mérito ejecutivo el acto administrativo ejecutoriado que imponga a favor del Distrito de Cartagena la obligación de pagar la suma líquida en dinero prevista en el presente Acuerdo, así como la certificación que sobre la existencia de la deuda fiscal exigible, expida el Director del Departamento Administrativo de Valorización.

Artículo 56. Paz y Salvo. Un inmueble estará a Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización, cuando el contribuyente haya cancelado totalmente el gravamen asignado. A solicitud del contribuyente se expedirá el correspondiente certificado por el Departamento Administrativo de Valorización o la entidad quien esta delegue.



Parágrafo 1. Si por error de un funcionario se expide un paz y salvo equivocado, o se levanta de la inscripción de la contribución en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago de la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen será el documento de cobro debidamente pagado.

Parágrafo 2. La expedición del certificado de paz y salvo de valorización no tendrá costo alguno para el contribuyente.

Artículo 57. Paz y Salvo especial. El Director Departamento Administrativo de Valorización podrá expedir un Paz y Salvo Especial orientado a la elaboración de escrituras públicas en los eventos de adquisición de inmuebles para las obras del proyecto, siempre y cuando se compense el valor de la contribución con el valor de la adquisición o parte de esta.

De igual modo, el Director Departamento Administrativo de Valorización podrá expedir un Paz y Salvo Especial para la elaboración de escrituras donde no se establezca transferencia de dominio del inmueble, siempre y cuando el propietario se encuentre al día en las cuotas parciales. El Director del Departamento Administrativo de Valorización autorizará la inscripción del acto ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, dejando constancia de la deuda pendiente.

Artículo 58. Vigencias de los Paz y Salvo. El paz y salvo de un inmueble o de un contribuyente tendrá vigencia desde su expedición hasta el último día del mes en el cual fue expedido. En el documento se dejará constancia del día de vencimiento.

Artículo 59. Contenido del paz y salvo. El certificado de paz y salvo que expida el Departamento Administrativo de Valorización, contendrá los siguientes elementos:

1. Cuando el contribuyente haya cancelado la totalidad del gravamen asignado o no se encuentre gravado:
 - a) La identificación del propietario.
 - b) La identificación del inmueble, matrícula inmobiliaria e identificación catastral.
 - c) Informará que el inmueble no está gravado.
 - d) Se informará el número del acto administrativo que asignó la contribución de valorización del proyecto.
 - e) Certificará que el inmueble ha pagado la totalidad de la contribución de valorización.
 - f) Informará, si es del caso, que el inmueble se encuentra en la zona de influencia de un proyecto que está en proceso de notificación de una resolución distribuidora.
2. Cuando el contribuyente este al día en el pago de las cuentas periódicas:
 - a) La identificación del propietario.
 - b) La identificación del inmueble, matrícula inmobiliaria e identificación catastral.
 - c) Informará sobre el acto administrativo que asignó la contribución de valorización.
 - d) Certificará que el inmueble está gravado y que ha pagado al día, las cuotas periódicas que para la fecha de expedición del paz y salvo ya se han hecho exigibles.



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

Artículo 60. Cancelación de la inscripción. Con el objeto de que el Registrador de Instrumentos Públicos pueda registrar escritura pública, sobre inmuebles en los cuales se encuentra inscrita una Contribución de Valorización, el Director Departamento Administrativo de Valorización solicitará de oficio al Registrador de Instrumentos Públicos la cancelación de la inscripción de dicho gravamen, una vez se haya pagado la totalidad de la contribución.

CAPITULO VI

INFORME DE GESTIÓN, ESTADO DE RESULTADOS Y LIQUIDACIÓN

Artículo 61. Informe de Gestión Parcial. Cada tres (3) meses, después de decretado el proyecto, plan, obra o conjunto de obras, el Director Departamento Administrativo de Valorización presentará un Informe de gestión de la situación contable, financiera y del estado de la ejecución en que se encuentra cada proyecto, plan, obra o conjunto de obras a la Comisión Asesora de Valorización para que se tomen las medidas necesarias tendientes a asegurar el buen desarrollo del proyecto, plan, obra o conjunto de obras.

Artículo 62. Informe de gestión y estado de resultados. Cuando se haya terminado la construcción del proyecto, plan, obra o conjunto de obras o se termine el plazo general de recaudo establecido en la resolución distribuidora, el Director Departamento Administrativo de Valorización realizará un informe de gestión con los estados financieros para evaluar la situación financiera y el estado de las obras.

Artículo 63. Resultado del balance. Cuando se presente un excedente o superávit en el balance establecido en el artículo anterior la Administración Distrital decidirá previo concepto de la Comisión Asesora de Valorización, realizar obras de interés público en la zona de influencia. Si el informe de gestión presenta un déficit, el Alcalde Mayor decidirá si lo asume el Distrito turístico y Cultural de Cartagena de Indias u ordena al Departamento Administrativo de Valorización adelantar los trámites para distribuir el déficit. No se tendrán en cuenta la cartera de difícil cobro para determinar el déficit del proyecto.

Artículo 64. Distribución del déficit. El Director del Departamento Administrativo de Valorización procederá a distribuir el déficit mediante Resolución motivada explicando las razones del mismo, la cual que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:

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



ACUERDO No. 150

12 AGO. 2024

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

Artículo 65. Liquidación. Una vez expirado el plazo general definido en la resolución distribuidora o el definido por la resolución que distribuyó el déficit, para el recaudo de las contribuciones y ejecutadas las obras, el Director del Departamento Administrativo de Valorización procederá mediante acto administrativo, a la liquidación contable del proyecto, previo concepto de la Comisión Asesora de Valorización.

Los activos que se encuentren en poder del Departamento Administrativo de Valorización de la obra objeto de liquidación que no se utilizaron para la obra, en el momento de la liquidación, entrarán a formar parte del Distrito turístico y Cultural de Cartagena de Indias, reponiendo éste su valor, con obras en el interior de la zona de influencia del proyecto, de lo cual se dejará constancia en el acto de la liquidación.

Artículo 66. Devolución de pagos. Si después de expedida la resolución distribuidora y habiéndose efectuado recaudos, la Administración Distrital toma la decisión de no financiar el proyecto, obra o conjunto de obras con la contribución de valorización, o por orden judicial o de autoridad competente no se pudiese realizar el proyecto, plan, obra o conjunto de obras por este sistema, se procederá a la devolución de lo recaudado.

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

El Director del Departamento Administrativo de Valorización expedirá una resolución ordenando la devolución la cual se notificará en los mismos términos de la resolución distribuidora y ordenará levantar la inscripción de la contribución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 67. Entrega de obras financiadas por el sistema contribución de valorización. El Director del Departamento Administrativo de Valorización hará entrega parcial o total de las obras o parte de las mismas que puedan entrar en operación, a las entidades encargadas de la operación y del mantenimiento y se acogerá a los procedimientos y requisitos que éstas determinen.

Artículo 68. Gestión documental. Será responsabilidad del Director del Departamento Administrativo de Valorización, conservar y mantener toda la documentación generada en su actividad en los términos previstos en la Ley 594 del año 2000 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

TITULO V.

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 69. Contabilidad. Con el objeto de adelantar y ejecutar los proyectos que se distribuyan, se creará en la contabilidad del Departamento Administrativo de Valorización, cuentas separadas para el manejo de los bienes, rentas, inversiones, gastos y demás ingresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto, plan, obra o conjunto de obras para el control de ingresos y egresos.

Artículo 70. Presupuesto. El estimativo anual de ingresos y egresos de la contribución de valorización se incorporará en el presupuesto de ingresos y rentas del Departamento Administrativo de Valorización en cada vigencia y se adjuntará al proyecto de presupuesto del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, para el periodo correspondiente.

Artículo 71. Costos anteriores a la distribución. Los costos asumidos por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y el Departamento Administrativo de Valorización y las inversiones realizadas por éstos relacionados con el proyecto, plan, obra, o conjunto de obras que se financiarán con la contribución de valorización, serán incluidos en el presupuesto de distribución. Una vez se distribuya el proyecto, plan, obra, o conjunto de obras, el Departamento Administrativo de Valorización reconocerá al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias el valor de los costos e inversiones realizadas.

Artículo 72. Servicios públicos. Cuando se ordene la realización de un proyecto, plan, obra, o conjunto de obras con la contribución de valorización que requiera la construcción de obras y redes de servicios públicos necesarios para atender la demanda prevista en la zona de influencia, se descontarán del presupuesto del proyecto, plan, obra, o conjunto de obras los costos que deben asumir las Empresas prestadoras de Servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994 y aquellas que la modifican o complementan. Para ello se elaborará un convenio con las empresas prestadoras de los servicios antes de la distribución del Proyecto.

Artículo 73. Contratos. El Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias o su delegado, podrá celebrar los contratos y convenios necesarios para ejecutar las actividades requeridas para el cumplimiento de los objetivos de la contribución de valorización y de los proyectos, obras, o conjunto de obras, conforme a las normas vigentes.

Artículo 74. Recursos de crédito. El Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias podrá realizar con terceros, los negocios y operaciones de crédito público autorizados por las normas legales vigentes, respaldadas por los derechos de cobro originados por la contribución de valorización.

Artículo 75. Disponibilidad de los recursos. El Distrito, sujeto a las restricciones presupuestales impuestas en el marco fiscal de mediano plazo, podrá financiar con recursos diferentes a los de valorización, el desarrollo y ejecución de las obras aprobadas en el acuerdo respectivo.



ACUERDO No. 150

(12 AGO. 2024)

Parágrafo 1. Cuando se recaude la contribución de valorización se harán los respectivos ajustes y cruce de cuentas con los recursos que el Distrito desembolso inicialmente.

Parágrafo 2. La Administración Distrital, a través de las entidades y dependencias competentes para ello, podrá realizar las operaciones de crédito necesarias que permitan anticipar la disponibilidad de los recursos, una vez esta haya sido aprobada por el Concejo.

Artículo 76. Adquisición de inmuebles para obras. El Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias adquirirá los inmuebles requeridos para los proyectos, planes, obras, o conjunto de obras que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizaran los instrumentos señalados en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.

Artículo 77. Adquisición de otros inmuebles. Además de los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, el Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias podrá adquirir las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de urbanización, edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, incorporándolas al espacio público.

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

Cuando se reciban inmuebles en dación en pago, los mismos deberán ser negociados con el fin de invertir los recursos obtenidos en la obra que los generó para mantener el equilibrio financiero del proyecto.

Artículo 78. Modificaciones o variación de las obras. Durante el período de recaudo de un proyecto, podrá la Administración Distrital realizar modificaciones a las obras aprobadas inicialmente en la Resolución Distribuidora, previo concepto de la Comisión Asesora de Valorización, en consideración a aspectos técnicos, financieros y jurídicos que tal decisión implica, sin que esto conlleve a un déficit del proyecto.

Artículo 79. Comisión asesora de valorización. Crease la Comisión Asesora de Valorización, la cual estará conformada por el Alcalde Mayor o su delegado, el Secretario(a) de Hacienda Pública, el Secretario(a) General y el Director(a) del Departamento Administrativo de Valorización.

Artículo 80. Funciones de la Comisión asesora de valorización. La Comisión Asesora de Valorización tendrá las siguientes funciones:

1. Orientar la política y objetivos del sistema de la contribución valorización en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
2. Conceptuar sobre los proyectos, obras o conjunto de obras susceptibles de financiarse por la contribución de valorización.
3. Emitir concepto previo para la expedición de la resolución de decretación y distribuidora del proyecto, plan, obra o conjunto de obras.



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 150

12 AGO. 2024

4. Emitir concepto previo para la iniciación de las obras de interés público y la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de las obras que conforman el proyecto de valorización, antes de la resolución distribuidora.
5. Establecer los parámetros y criterios para otorgar los tratamientos especiales definidos en el presente acuerdo.
6. Evaluar el desarrollo del proyecto, plan, obra o conjunto de obras, proponer las acciones para su mejoramiento, según el caso.
7. Las demás señaladas en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Presidirá la Comisión Asesora de Valorización el Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena o su delegado.

Parágrafo 2. El Director del Departamento Administrativo de Valorización o su delegado, hará las veces de secretario(a).

Parágrafo 3. Son responsabilidades de la secretaria de la Comisión Asesora de Valorización, las siguientes:

1. Convocar a solicitud del Alcalde Mayor o su delegado, o cuando considere que existe, la necesidad a los miembros del Comisión Asesora de Valorización a las reuniones ordinarias y extraordinarias.
2. Elaborar y firmar las actas de las reuniones de la Comisión Asesora de Valorización.

Artículo 81. Normatividad aplicable. Los asuntos procedimentales atinentes a la asignación, notificación, impugnación, recaudo, cobro y devolución de la Contribución de Valorización que no tengan una regulación expresa en el presente Acuerdo, deberán ceñirse a lo dispuesto en las disposiciones de procedimiento del Estatuto Tributario Nacional, en consonancia con la especialidad de la naturaleza de la Contribución de Valorización, así como en lo dispuesto de manera general en los procedimientos administrativos en la ley 1437 de 2011.

Artículo 82. Independencia respecto de otros gravámenes. En el evento en que se establezca la financiación de un proyecto, obra o conjunto de obras por la contribución de valorización, no se podrá imponer la participación en plusvalía por este mismo hecho.

Artículo 83. Régimen transitorio. Las etapas del procedimiento del sistema de la contribución de valorización que se encuentran en curso a la fecha de promulgación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por la norma anterior hasta la culminación de la respectiva etapa. Una vez terminada, la siguiente se registrá íntegramente por lo previsto en este Acuerdo.

Artículo 84. Vigencia y derogatorias. Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial, el Acuerdo 010 de 2005.



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

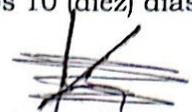
ACUERDO No. 150

12 AGO, 2024

Artículo 85. El presente acuerdo deberá ser publicado por el Concejo Distrital, previa sanción.

Dado en Cartagena de Indias, D. T. y C., a los 10 (diez) días del mes de agosto de 2024.

DAVID CABALLERO RODRIGUEZ
Presidente


JULIO CÉSAR MORELOS NASSI
Secretario general

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. Y C.; Cartagena de Indias, D. T. y C., a los 10 (diez) días del mes de agosto de 2024, **CERTIFICA:** Que el Acuerdo que antecede, fue aprobado en Comisión el día 25 (veinticinco) de julio de 2024 y en Plenaria a los 10 (diez) días del mes de agosto de 2024.


JULIO CÉSAR MORELOS NASSI
Secretario General.

Proyecto de Acuerdo No. 019 de 2024



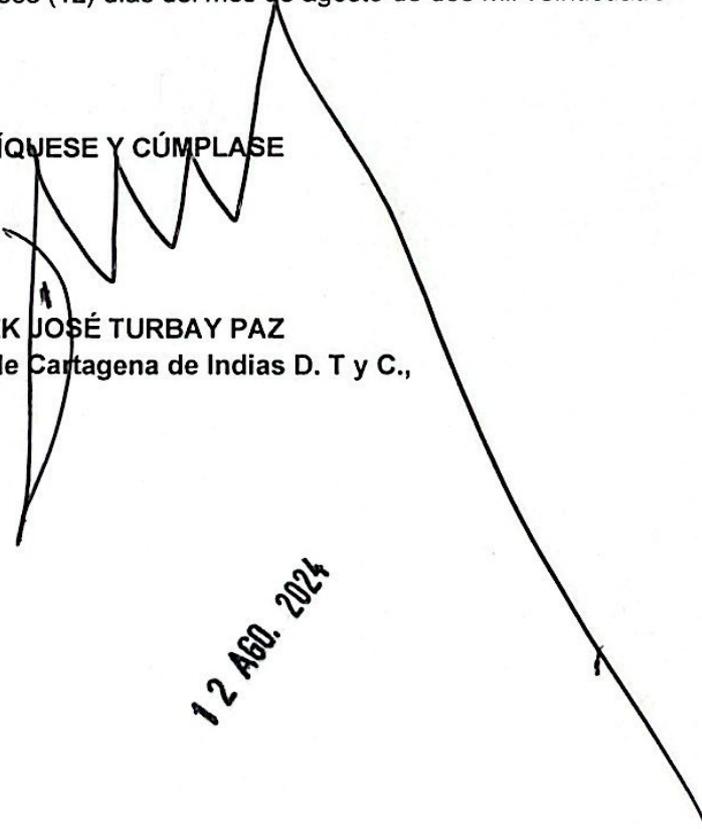
Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

EL ALCALDE MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.,

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, en la fecha se sanciona el Acuerdo, **"POR EL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS"**.

Dado en Cartagena de Indias, a los doce (12) días del mes de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


ÓMEK JOSÉ TURBAY PAZ
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T y C.,

Vo.Bo. Milton José Pereira Blanco
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó. Teresa Ordoñez Carretero
P.U Código 219 Grado 33

12 AGO. 2024