



Concejo Municipal de Pasto

Acuerdo NUMERO 018 (Mayo 8 de 2013)

POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ACUERDO 042 DEL 1996 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PASTO,
en uso de las facultades conferidas por el artículo 313 de la
Constitución Política de 1991, numeral 1º ,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Introdúzcase en el Estatuto de Valorización, un Capítulo que se denominará: "BENEFICIO Y METODOS DE DISTRIBUCION PARA CALCULAR LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION".

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

Dentro del estudio de beneficio, se denomina zona de influencia a la extensión territorial definida por el estudio de beneficio de la obra o conjunto de obras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa a la iniciación de la distribución, la Administración Municipal presentará al Concejo Municipal de Pasto la metodología propuesta para la realización de la distribución del beneficio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: BENEFICIO GENERAL. Se entenderá por beneficio general el bienestar generado a la comunidad como consecuencia de la ejecución de una obra o conjunto de obras de interés público y prioritario de amplia cobertura, que se encuentren distribuidas en distintos sectores del territorio municipal o que por su importancia beneficien a todo el Municipio.

PARÁGRAFO TERCERO: MÉTODO PARA CALCULAR EL BENEFICIO GENERAL. El cálculo del beneficio general expresado en la capacidad económica de la tierra, se realizará por medio de las siguientes metodologías:

- a) Métodos indirectos. Se determinarán a través de la elaboración de un plano en el cual se demarcarán los polígonos que reciben un beneficio relativo del bienestar generado, en términos de movilidad, accesibilidad, beneficios ambientales, mayor valor de los inmuebles, entre otros; asignando diferentes categorías, como: Áreas de mayor beneficio, áreas de beneficio medio, áreas de menor beneficio, áreas de beneficio mínimo, áreas de beneficio nulo; a cada categoría se le asigna un factor numérico con el cual se impacta el valor de la tierra
- b) Métodos matemáticos. Se busca que mediante la aplicación de fórmulas matemáticas, que interpreten la interacción entre los diferentes sectores del territorio de la zona de influencia, se calcule un factor numérico que aplicado al valor comercial de la tierra, exprese la capacidad económica de las misma.

PARÁGRAFO CUARTO: BENEFICIO LOCAL. Se entenderá por beneficio local el bienestar generado a la comunidad como consecuencia de la ejecución de una obra o conjunto de obras de interés público en un sector específico, limitado a su área de influencia.



Concejo Municipal de Pasto

PARÁGRAFO QUINTO: CÁLCULO DEL BENEFICIO LOCAL. MÉTODOS PARA CALCULAR EL BENEFICIO LOCAL: El cálculo del beneficio local se realizará por medio de las siguientes metodologías:

1. Doble avalúo comercial para toda la zona. Consistente en avaluar, para la misma fecha, cada uno de los inmuebles incluidos en la zona de estudio o zona de citación, sin la obra (situación actual) y con la obra, como si ésta ya estuviera construida y en funcionamiento.
2. Doble avalúo comercial por franjas. Consiste en demarcar zonas paralelas alrededor de los polos de desarrollo identificados a diferentes distancias y proceder a avaluar, para la misma fecha, algunos puntos característicos situados al interior de cada franja, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera construida y en funcionamiento, definiendo la diferencia de valor para cada franja.
3. Por analogía o comparación con las obras similares. Consiste en seleccionar una obra o proyecto ya ejecutado y en pleno funcionamiento, con características similares de la obra que se va a ejecutar, para aplicar los resultados de la obra ejecutada en la obra a ejecutar.
4. Por analogía o comparación con zonas con características similares. Consiste en seleccionar una zona o área, con características similares a la que se estima generará la obra que se va a ejecutar, para trasladar el comportamiento de los valores de la tierra a los sectores donde se ejecuta o se ejecutará la obra.
5. Doble avalúo por muestreo. Consiste en avaluar en un mismo periodo o fecha, la tierra, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera ésta construida y en funcionamiento, considerando situaciones homogéneas y/o análogas con predios y/o inmuebles similares. La metodología para seleccionar el número de puntos a avaluar de la zona de estudios, se realiza por un sistema de muestreo, determinando el nivel de confiabilidad y el grado de error esperados.

Para tener mayor exactitud en el cálculo del beneficio que reciben los inmuebles, se podrán combinar las metodologías anteriores.

PARÁGRAFO SEXTO: Para la realización de los avalúos se seguirán las directrices del decreto 1420 del 24 de julio de 1998, del Ministerio de Desarrollo Económico y las normas que lo complementan o modifiquen.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si el cálculo del beneficio se realiza por la metodología de beneficio local, la contribución será proporcional al beneficio de cada inmueble; si la metodología utilizada corresponde al beneficio general, la contribución se calculará en proporción a la capacidad económica de la tierra. Si por las condiciones propias y especiales de un inmueble, a pesar de encontrarse dentro de la zona de influencia de una obra, no recibiere beneficio por la misma, no podrá ser gravado con la contribución de valorización.

ARTÍCULO TERCERO: DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN. Es el proceso mediante el cual se calcula la contribución que le corresponde a cada uno de los inmuebles beneficiados por el proyecto, teniendo en cuenta el presupuesto del mismo, el beneficio calculado, los plazos de amortización y las formas de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el cálculo de la contribución se considerarán los porcentajes de cofinanciación por estrato, establecidos según Acuerdo Municipal vigente.



Concejo Municipal de Pasto

PARÁGRAFO SEGUNDO: MÉTODO PARA CALCULAR LA CONTRIBUCIÓN.

El método es procedimiento que permite llevar a cabo la distribución de la contribución de valorización, el cual será aprobado por el Concejo Municipal en cada acuerdo que autorice el cobro de la contribución de valorización.

Para el efecto se podrán utilizar los siguientes métodos:

- a) Método de frentes. Cuando los frentes de los predios a una vía determinen el grado de absorción del beneficio de una obra, se distribuirán las contribuciones en proporción a ellos.
- b) Método de áreas. La distribución proporcional de la contribución se hace de acuerdo con la extensión superficial o área de los predios comprendidos dentro de la zona donde se irrigará el respectivo monto distribuible.
- c) Método promedio de frentes y áreas. Consiste en aplicar en forma separada el método de frentes y el método de áreas, promediando los gravámenes resultantes para obtener el valor definitivo de la contribución.
- d) Método de las zonas. Esta distribución, que debe ser directamente proporcional al área del predio cobijado por la franja, consiste en el trazado de una serie de líneas paralelas a las obras y a la asignación de un porcentaje del monto distribuible a cada una de las franjas, determinándose en forma de creciente el beneficio, a medida que se alejen de la respectiva obra, plan o conjunto de obras.

Si un predio estuviere ubicado en más de una zona, se distribuirá el gravamen en forma proporcional a las áreas afectadas en cada una de las zonas. El gravamen total será la sumatoria de los gravámenes parciales distribuidos por cada zona. El gravamen unitario será uniforme en cada una de las zonas para los predios incluidos en ella.

- e) Método de avalúo. Se efectúa la distribución de la contribución en forma proporcional a las diferencias de los avalúos de los predios antes y después de la ejecución de la obra, plan o conjunto de obras.
- f) Método 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 lo relacionan con la obra, plan o conjunto de obras. 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, éste 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 obra, plan o conjunto de obras.

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:



Concejo Municipal de Pasto

- 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 éste tiene frente al beneficio común, causado por la obra, plan o conjunto de obras.
- Área virtual de un inmueble: es producto resultante de multiplicar su área real por el respectivo factor de distribución.
- Factor de conversión para las áreas virtuales: es el factor numérico resultante de dividir el presupuesto o costo a distribuir, entre la suma de áreas virtuales.

g) 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 determine a partir del análisis de bienes inmuebles semejantes y comparables, donde se generó un beneficio por la ejecución de las obras, plan o conjunto de obras similares.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando las circunstancias lo exijan, los métodos de distribución se pueden combinar para obtener mayor exactitud de la tasación del beneficio.

PARÁGRAFO CUARTO: Para la aplicación del sistema de la contribución de valorización, podrá emplearse cualquiera de los métodos enunciados anteriormente, la combinación de los mismos u otro que se ajuste a las condiciones de beneficio de la obra, plan o conjunto de obras, previa aprobación del Concejo Municipal.

ARTÍCULO CUARTO: A partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, todas las referencias que hagan las disposiciones legales vigentes del Estatuto de Valorización al instituto de Valorización Municipal INVAP, se entenderán efectuadas a la Secretaria de Infraestructura y Valorización.

ARÍCULO QUINTO: El pago que realizan los contribuyentes por concepto de paz y salvo, es un ingreso del fondo de valorización, conforme con el Acuerdo 20 de 2012.

ARÍCULO SEXTO: Facúltese por seis meses a partir de la fecha de sanción y publicación del presente acuerdo al Alcalde Municipal para que mediante decreto compile y actualice el estatuto de valorización, la presente modificación al mismo y demás acuerdos expedidos por el Concejo Municipal de Pasto sobre la materia.

ARÍCULO SEPTIMO: El presente acuerdo rige a partir de su fecha de su sanción y publicación, y Deroga los artículos 12, 13,14 y 15 del acuerdo 42 de 1996.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los ocho (8) días del mes de Mayo de dos mil trece (2013).

FABIO GERMAN ZAMBRANO ORDOÑEZ
Presidente Concejo de pasto

SILVIO ROLANDO BRAVO PANTOJA
Secretario General



Concejo Municipal de Pasto

Continuación Acuerdo No. 018 del 8 de Mayo de 2013

**POST- SCRITUM: EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PASTO.**

HACE CONSTAR:

Que el presente Acuerdo No. 018 del 8 de Mayo de 2013, fue aprobado en dos debates distintos así:

Primer Debate: 4 de Mayo de 2013, en Comisión de Presupuesto.

Segundo Debate: 8 de Mayo de 2013 en sesiones extraordinarias convocadas mediante Decreto 0279 del 3 de Mayo de 2013.

Dada en San Juan de Pasto, el ocho (8) de Mayo del año dos mil trece (2013)

SILVIO ROLANDO BRAVO PANTOJA
Secretario General
Concejo Municipal de Pasto

L. Elena