CONCEPTO JUNTA DE REPRESENTANTES

JUNTA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO GENERAL "PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD".

Bucaramanga, Septiembre 18 de 2013.

Doctor
EFRAÍN ALBERTO SANMIGUEL ACEVEDO.
Jefe de la Oficina de Valorización Municipal.
Ciudad.

Referencia: **"PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD" ACUERDO MUNICIPAL 075 DE 2010.**

Asunto: **CONCEPTO DE LOS REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS SOBRE EL DESARROLLO DEL PROCESO PARA LA IRRIGACION Y COBRO DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION.**

La JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS del proyecto general "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", en cumplimiento de las funciones establecidas en el Acuerdo Municipal 061 de 2010, Título V, Capítulo III, Artículo 41 y 44, mediante el presente escrito presentan su CONCEPTO RESPECTO AL DESARROLLO DEL PROCESO PARA EL ESTABLECIMIENTO, IRRIGACION Y COBRO DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION GENERADA CON EL PROYECTO QUE REPRESENTAMOS, Decretado mediante Acuerdo Municipal 075 de 2010, teniendo en cuenta que:

1. Los Representante de Propietarios, hemos acompañado el desarrollo del proceso requerido para la distribución y asignación de la contribución generada con la ejecución del proyecto "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", atendiendo lo establecido en el Acuerdo Municipal 061 de 2010 (estatuto de valorización), en lo correspondiente a la participación de la comunidad y a la socialización del proyecto, reiterando que lo pertinente a la participación de la comunidad fue garantizada desde su conformación de la junta de representantes, realizada en una jornada electoral ampliamente difundida por diferentes medios en la ciudad, donde fuimos elegidos según Actas de Nombramiento y Posesión Nos. 02 del 8 de Marzo de 2011; 03 al 014 del 10 de Marzo de 2011, este proceso de elección fue reglamentado por las RESOLUCIONES 01 del 19 de Enero y 02 del 7 de Febrero de 2011, expedidas por el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal.

2. En desarrollo del proceso de participación de la comunidad y socialización, los representantes de propietarios, coadyuvamos en la socialización del proyecto en algunos barrios de la ciudad, donde los funcionarios de la Oficina de Valorización realizaron exposición de los proyectos que serán financiados por este sistema pero la socialización no ha sido amplia y la Administración Municipal no ha cumplido con el artículo 41 del Acuerdo Municipal 061 de 2010 y a la fecha no ha entregado los implementos necesarios para que la Junta de Propietarios cumpliera en un 100% sus funciones y por lo menos mas del 85% de los barrios donde se cobraría este impuesto no han recibido la socialización

necesaria. Así mismo en las reuniones realizadas han asistido aproximadamente 900 personas siendo aproximadamente 400.000personas habitantes de los 127.991 predios que pagaran valorización de las cuales más del 95% no han recibido la socialización que se debe realizar antes de iniciar el cobro.

3. Cumpliendo las funciones establecidas en el Acuerdo Municipal 061 de 2010, los integrantes de la junta de propietarios, conocimos y aprobamos los avances sobre el tema, cuyos resultados se encuentran consignados en las actas que evidencian el desarrollo de las jornadas, relacionadas así:

✓ Las Actas de Junta de Representantes No. 01 del 24 de Marzo, 02 del 28 de Marzo, 03 del 14 de Abril, 04 del 28 de Abril, 05 del 30 de Mayo de 2011, 08 del 18 de Noviembre de 2011, refieren la presentación de los proyectos a realizar por este sistema, sus características, costos e injerencia en la ciudad, los estudios de Pre Factibilidad, especialmente en cuanto a la determinación de la capacidad de pago de la zona de citación, información suministraba por el DANE.

✓ El Acta No. 7 del 19 de Agosto de 2011, registra la aprobación de la Junta de Representantes de la zona de influencia general que no tuvo ninguna modificación, los factores tenidos en cuenta al momento de la distribución, y la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTI DOS MILLONES, NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS ($236.822.918.963),** como presupuesto único a irrigar, contenido en el estudio de Factibilidad para la irrigación y cobro de la valorización, documento donde se demuestra el beneficio que los predios recibirán con la obra y especialmente, que existe capacidad de pago de los propietarios, hecho que para nuestro criterio, hace viable su cobro, y en especial hace viable el pago por parte de cada propietario sin lesionar su economía familiar.

✓ El 28 de Diciembre de 2011, la Junta de Representantes de Propietarios, presenta concepto favorable a la irrigación y cobro de la contribución por la valorización generada con "Plan Vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad" y recomienda tener en cuenta que los valores de los contratos del traslado y reposición de las redes sean descontados del valor a irrigar.

✓ En Acta Conjunta No.01 del 24 de Enero de 2012, en cumplimiento del artículo 44 del Acuerdo Municipal 061 de 2010,comité conjunto, realizado entre los integrantes de la Junta de Representantes, y el Comité Técnico de Valorización, fue discutido el monto a irrigar, es decir, la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTI DOS MILLONES, NOVECIENTOS DIEZ Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($236.822.918.963),** por cuanto los Representantes de propietarios, no eran partidarios de incluir en el cobro por el sistema de valorización lo correspondiente a los costos del traslado de las redes de los servicios públicos equivalentes a un 35% del presupuesto, en atención a lo dispuesto en la ley 142 de 1.994, artículo 28, quien establece el responsable de la expansión, mantenimiento y traslado de las redes centrales de servicios públicos, sin embargo, de acuerdo con la constancia expedida por EMPAS, se concluye que en sus tarifas, no se han cobrado ni se van a cobrar, estas obras, porque no están incluidos dentro del plan de inversión a corto, mediano

o largo plazo, ni en el plan tarifario, circunstancia por la cual se aprueba de común acuerdo la zona de influencia establecida en el estudio de factibilidad, el método de distribución, los factores tenidos en cuenta y el presupuesto irrigado.

- ✓ En Acta No. 01 del 29 de Agosto de 2013, el delegado de la Universidad Industrial de Santander, presenta a la Junta de Representantes de Propietarios la Actualización de los estudios de Factibilidad, con corte al 30 de Mayo de 2013 donde según registros del IGAC se incrementan los predios a irrigar fenómeno ocasionado por el auge de la construcción en la ciudad de Bucaramanga, este documento consigna la aprobación de la zona de influencia, la metodología aplicada en la distribución, los factores aplicados y el presupuesto distribuido. Pero vemos con gran preocupación que aunque ingresaron 4.700 nuevos predios el valor a pagar por el impuesto de valorización se incremento en relación con los documentos que nos presentaron y el acta conjunta del 24 de enero de 2012 donde además este incremento en el impuesto de valorización es por el avalúo exagerado que tuvieron los predios en enero de 2013; que en anteriores ocasiones al indagar sobre el incremento del avalúo nos habían informado que el avalúo del 2013 no se tendría en cuenta para este impuesto. Además para el año 2013 se cambio la metodología y los factores aplicados con relación al que se tenía para el año 2012, quedando los integrantes de la Junta sin mucha claridad al respecto.

- ✓ Referente al sobrecosto del intercambiador de Neomundo no hubo claridad al respecto y no hay ninguna justificación que teniendo estudios y diseños, se contrate la obra por $37.000 millones y termino valiendo más de $61.000 millones, lo que también puede ocurrir con las tres obras que hacen falta y la administración Municipal no ha entregado el cronograma de contratación de las tres obras restantes, fecha de inicio y entrega de cada una, siendo importante que se contrate con el valor real de cada una y no se hagan adicionales que deja muchas dudas y los plazos pactados en los contratos iniciales no se cumplen. Cabe resaltar que a la fecha han transcurrido mas de 10 meses de finalizada la obra de Neomundo y habiendo solicitado por escrito copia del acta final y liquidación a la fecha no se ha entregado, porque según la secretaria de infraestructura todavía no se ha liquidado.

Revisados los anteriores documentos, los Representante de Propietarios que conformamos la Junta, reunidos en el día de hoy, presentamos ante la OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL, nuestro CONCEPTO FAVORABLE DEL COBRO DE VALORIZACION POR LA METODOLOGIA Y LOS FACTORES APLICADOS, ASI COMO EL PRESUPUESTO OFICIALMENTE PRESENTADOS PARA LA DISTRIBUCION Y COBRO DE LA CONTRIBUCION POR LA VALORIZACION GENERADA CON "PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD", porque es curioso que a mayor cantidad de predios incluidos algunos predios van a pagar mucho más que antes de la inclusión de 4700 predios, igualmente la Junta de Representantes encuentra que, debido a que el proyecto "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad" será ejecutado en zonas ya consolidadas, el reducido impacto ambiental que generará, será mitigado y compensado de acuerdo con las disposiciones de la normatividad ambiental establecidas en la ley 99 de 1993.

JUNTA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO GENERAL "PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD".

Adicionalmente, la Junta de Representantes de Propietarios, presentamos a consideración de la Administración Municipal, sea evaluada la posibilidad de otorgar descuentos del 20% por pago total de la obligación, en los tres (3) meses siguientes a la fecha en que quede ejecutoriado el acto administrativo de irrigación, motivando de esta manera la cancelación de la contribución y así la administración Municipal contara con un flujo de caja para no realizar préstamo a los bancos por la totalidad del dinero del valor de las obras.

Teniendo en cuenta que la irrigación de la contribución genera la anotación de inenajibilidad en el certificado de tradición y libertad de los predios, es importante tener en cuenta la aplicación de la Ley antitramites, para que la autorización parcial o definitiva de inscripción de diferentes negocios realizados respecto a un inmueble sean tramitados de manera inmediata.

También es importante que la Administración Municipal entregue a la Junta de Valorización el cronograma de la adjudicación de contratos de las tres obras pendientes, fechas de inicio y terminación de cada obra y su cronograma.

En constancia se firma el CONCEPTO FAVORABLE reiterándole a la administración municipal que la junta de valorización sea invitada en la adjudicación de cada obra.

HENRY PLATA

DIANA MARCELA GOMEZ ARIAS

MARIA HELENA VELOSA H.

OSCAR ARTURO SALAZAR CALA.

JESUS REY ALMEIDA.

MYRIAM BLANCO SANCHEZ.

GILBERTO RAMIREZ VALBUENA.

JAIME JAIMES AMADO

LUIS DANIEL RAMIREZ VESGA

NORBERTO RIVERO MEDINA

MARIA EUGENIA MEJIA

SANDRA RINCON

LUZ MARINA FERNANDEZ.