



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

METODOLOGIAS DE REPARTO DE LA CONTRIBUCION DE MEJORAS EN COLOMBIA

EC. OSCAR BORRERO OCHOA

WEBINAR LINCOLN INSTITUTE CV 100 AÑOS

OCTUBRE 4 DE 2021

CONCEPTO DE BENEFICIO

El monto distribuible es el menor
de los tres condicionantes

- **Monto Distribuible** \leq **Beneficio Total del Proyecto**
- **Monto Distribuible** \leq **Costo Total del Proyecto**
- **Monto Distribuible** \leq **Capacidad de Pago Total**

Capacidad de Pago: ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

INGRESOS TOTALES (Renta)

- (menos) Consumo básico Fijo
- (menos) Consumo básico Variable
- (menos) Impuestos

Valor Disponible para Ahorro e inversión

- (%) Disponibilidad de Pago (Valorización)

Total Capacidad de Pago Periódica

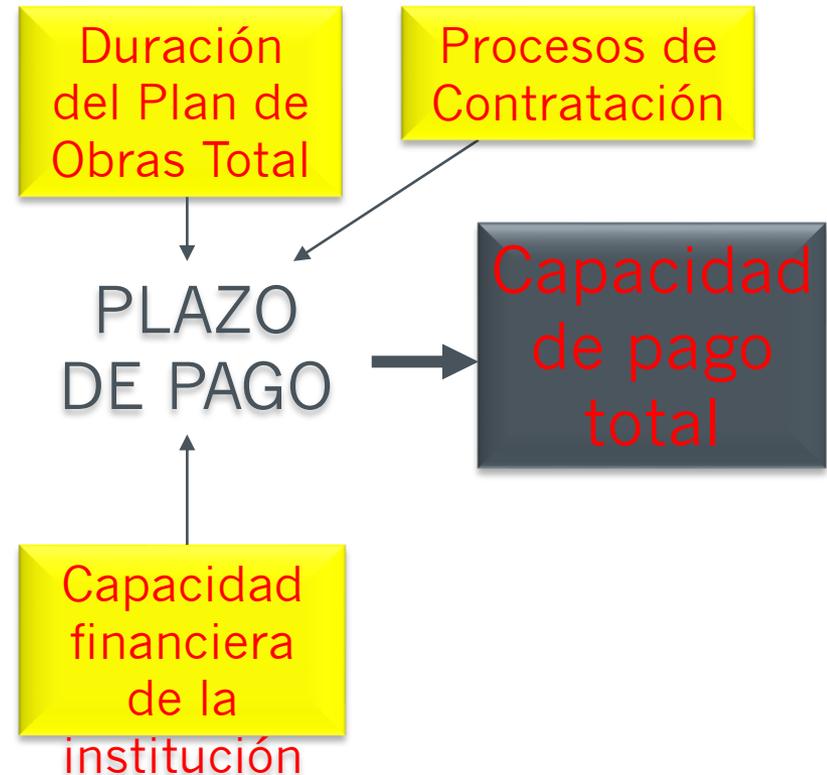
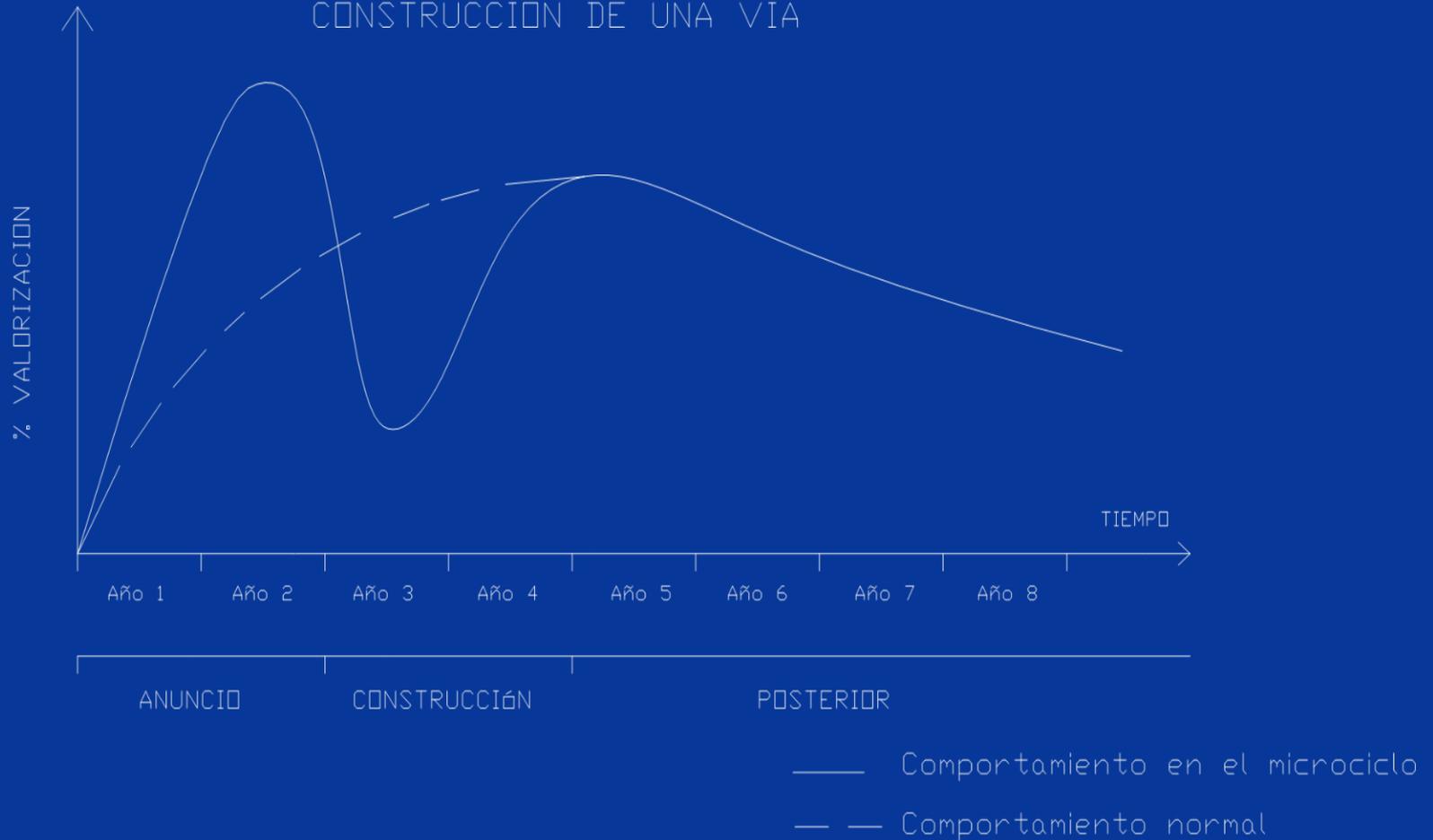
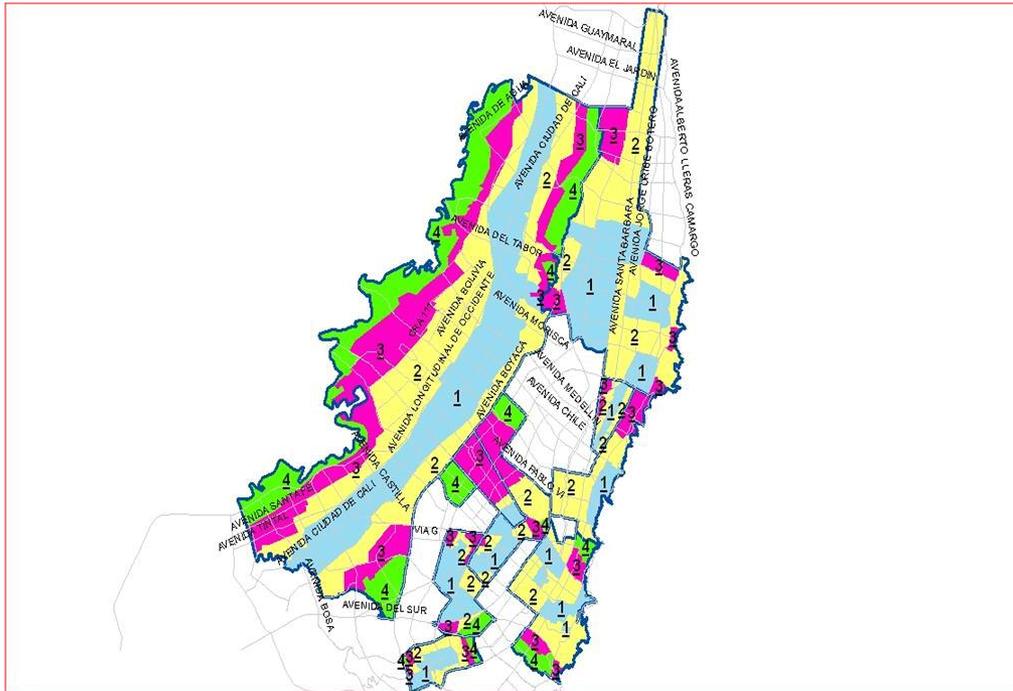


Gráfico 27

COMPORTAMIENTO TEORICO DE LA
VALORIZACION PRODUCIDA POR LA
CONSTRUCCION DE UNA VIA

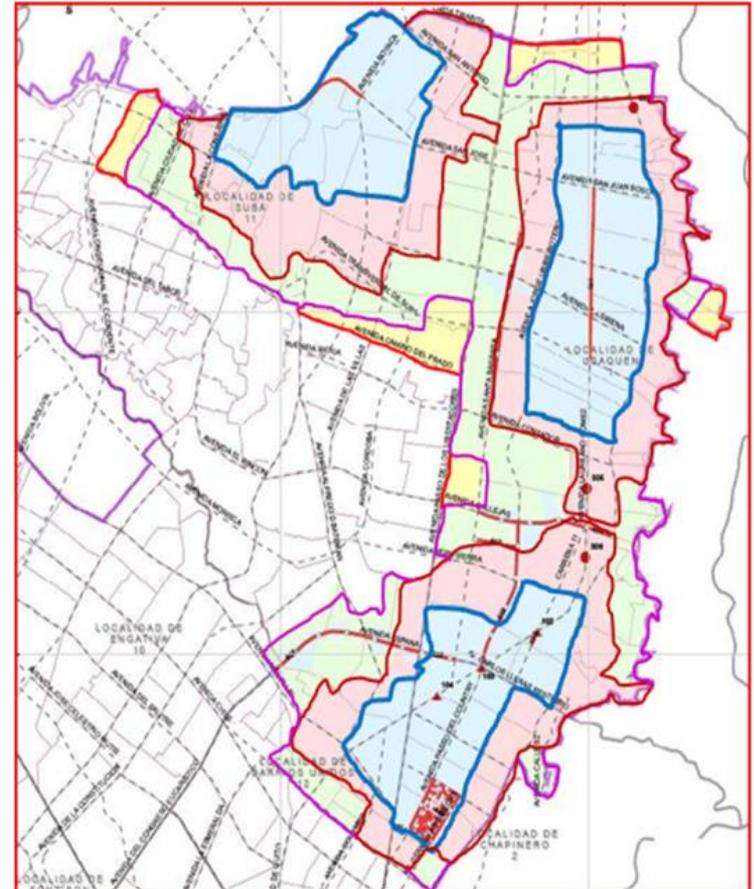


Grados de beneficio Acuerdo 25/1995 US 408 millones



Fuente: IDU

Grados beneficio Fase I Acuerdo 180/2005 US 320 millones



Oscar Borrero

Sistema y método

El sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley (nación), las ordenanzas (departamentos) o los acuerdos (municipios).

METODOS:

- A) Frentes de lotes: pavimentación
- B) Tablas de absorción: CV general
- C) Doble avalúo : CV local
- D) Factores de distribución : reparto del cobro
- E) Avalúo (catastral o comercial) por distancia.

METODOS DE REPARTO DE LA CONTRIBUCION

- **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
- **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.

MÉTODO DE FACTORES DE DISTRIBUCION

- Valorización General \Rightarrow Grado Absorción + Factores de Beneficio
- Bogotá \Rightarrow Factores de Beneficio
- Medellín \Rightarrow Doble avalúo para estimar el beneficio

Factores de Beneficio utilizados

- Área de Terreno
- Usos – Destinos Económicos
- Densificación (pisos)
- Estratificación (o nivel geoeconómico)
- Grado de beneficio

MÉTODO FACTORES DE BENEFICIO

Algoritmo de Liquidación



UT Montaña Borrero

TABLA DE USOS (ejemplo ciudades grandes)

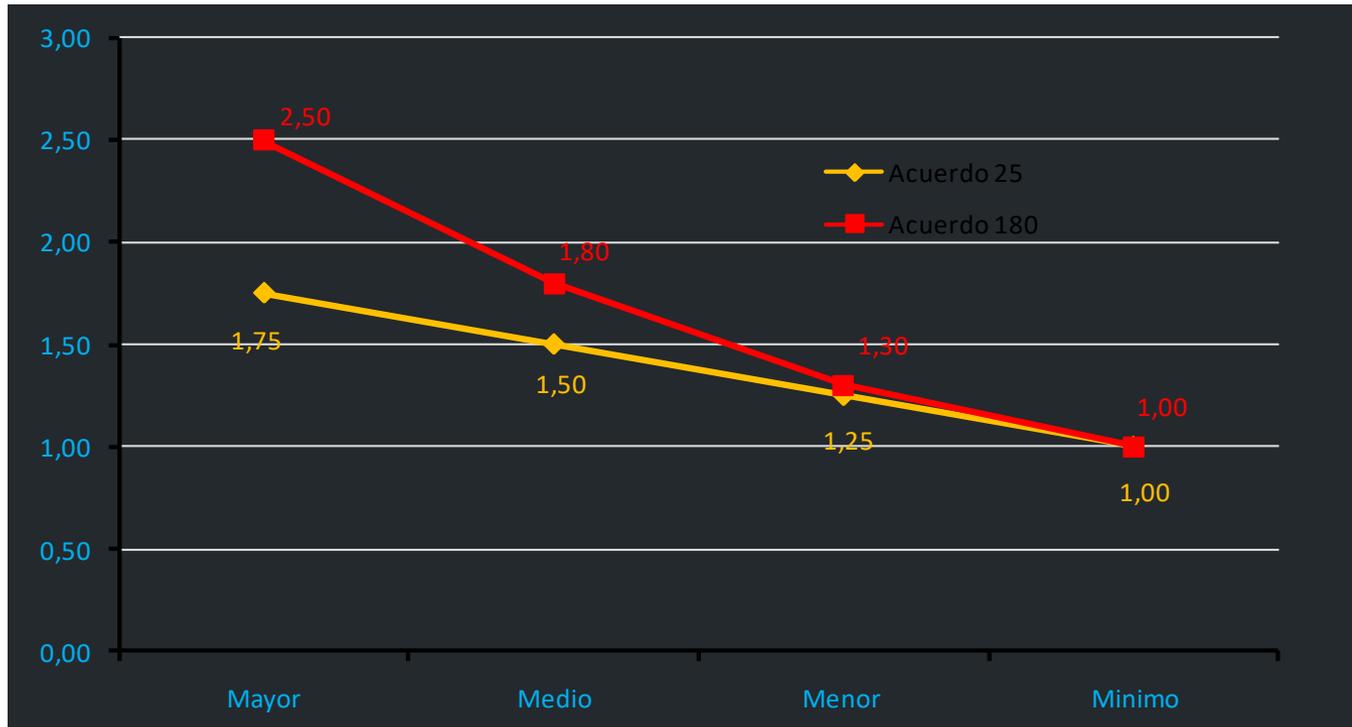
FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica	Factor
RESIDENCIALES	
Residencial	1.00
Residencial con comercio o servicios de escala vecinal o industria	1.16
Residencial con Dotacional	1.05
COMERCIALES Y DE SERVICIOS	
Comercial o servicios de escala metropolitana	3.60
Comercial o servicios de escala zonal	2.40
Comercial o servicios de escala vecinal	1.90
Comercio o servicios con residencial	1.48
INDUSTRIALES	
Industria zonificada micro	4.08
Industria zonificada pequeña	5.10
Industria zonificada mediana	6.12
Industria zonificada grande	7.14
Industria no zonificada micro	2.88
Industria no zonificada pequeña	3.60
Industria no zonificada mediana	4.32
Industria no zonificada grande	5.04

UT Montaña Borrero

La comparación de los coeficientes de distribución

Grados de Beneficio

Coeficientes por Grado



A mayor cercanía a la obra el factor es mas alto.

(Fuente: Jorge Hernandez)

UT Montaña Borrero

La comparación de los coeficientes de distribución Factor Estrato (Fe)

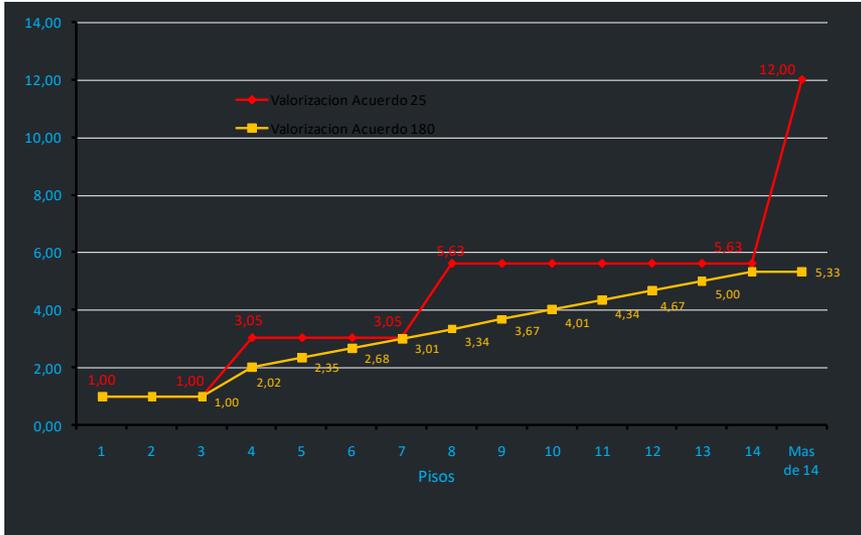


El factor de estrato aplica la capacidad de pago según ingresos, el estrato alto puede pagar 20 veces mas que el estrato bajo en Bogota
(fuente: Jorge Hernandez)

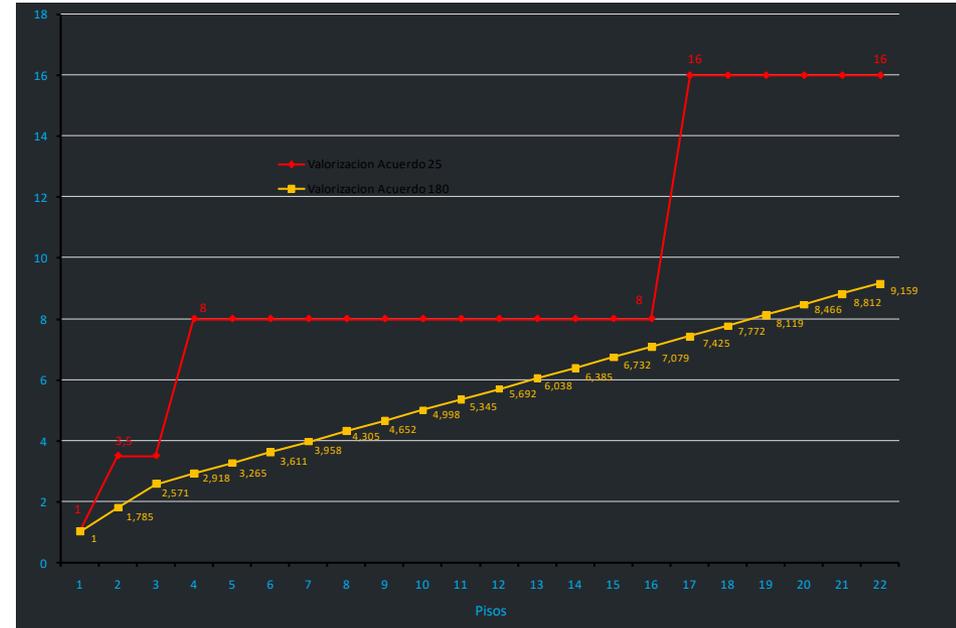
UT Montaña Borrero

La comparación de los coeficientes de distribución Factor Densidad de Pisos (Fd)

Residencial



Comercial



La altura o densidad se aplica a los edificios para multiplicar su coeficiente sobre el suelo que es muy bajo.

(fuente: Jorge Hernandez)

Este es el factor mas criticado en Bogota, en otras ciudades no se hace por pisos sino por Indice de construccion

UT Montaña Borrero

AREA VIRTUAL

Es el área Física Modificada (Ampliada o reducida) por los factores correspondientes a las características escogidas para la distribución de la valorización (Beneficio, Uso, Estrato, Pisos etc.).

$$A_v = A_f * (F_e * F_u * F_b * F_d) = 100 * 20 * 1 * 2,5 * 3 = 15.000$$

Donde;

A_v = Área Virtual del predio. = **15.000**

A_f = Área Física del terreno = 100 m²

F_e = Factor Estrato = 20 (estrato alto)

F_u = Factor Uso = 1 (vivienda)

F_b = Factor Beneficio = 2.5 (maxima cercania)

F_d = Factor Densidad = 3.0 (densidad media)

UT Montaña Borrero

Factor de conversión.

Es el VALOR QUE DEBE PAGAR CADA M² VIRTUAL

$$F_c = M_d / \sum \text{Áreas Virtuales}$$

Donde;

F_c = Factor de conversión

M_d = Monto distribuible o Valor de las obras

EJEMPLO: M_d = US 400 millones

$$\sum \text{Áreas Virtuales} = 1.500.000.000$$

$$F_c = US 0,267$$

$$\text{Contribucion} = AV * F_c = 15.000 * 0,267 = \text{US } 4.000$$

Este monto puede ser pagado a 3 o 5 años.

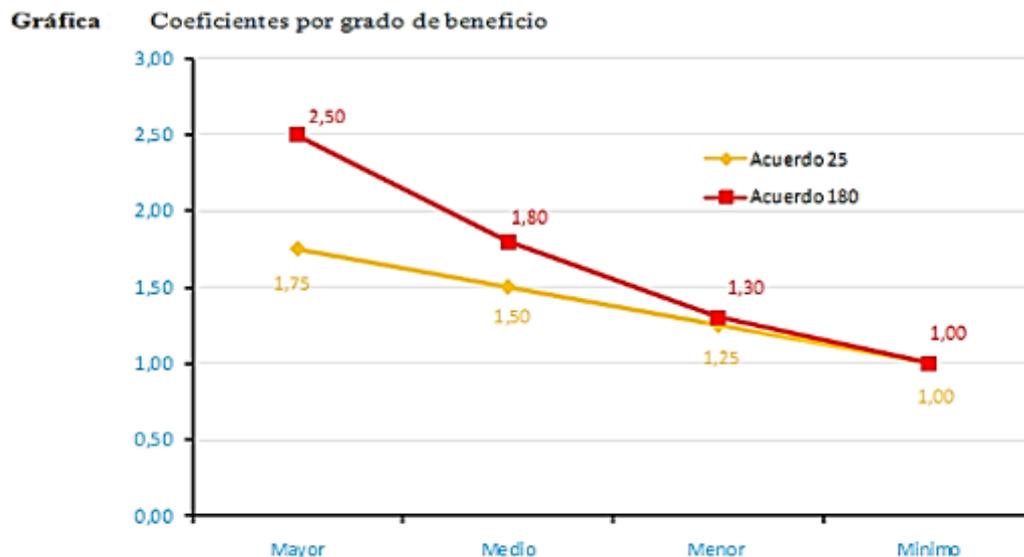
BENEFICIO GENERAL

ABSORCION DEL MONTO DISTRIBUIBLE

Categorías del Predio	% de Absorción del Monto Distribuible	
	Mínimo	Máximo
Residencial	20%	60%
Industrial	5%	30%
Comercial	10%	30%
Institucional	1%	10%
Lotes	15%	45%
Suburbanos y rurales	0%	10%

CALI (2.5 millones habitantes): modelo de reparto por Beneficio General por US 450 millones en 2010.

Grados de beneficio por cercanía a la obra



Fuente: Sub- capítulo 1.2 desarrollado por Jorge Hernández.

Tabla 11. Efecto Valorización De Las Obras Viales

Grado de beneficio	Distancia en metros	Valorización %
Grado 1: Máximo	1.000	15 a 25
Grado 2: Medio	2.000	10 a 15
Grado 3: Menor	3.000	5 a 10
Grado 4: Mínimo	5.000	Menor a 5

Fuente: Elaboración Propia

Método del doble avalúo

Mapa 18- Beneficio Local - Valores sin proyecto



Mapa 19. Beneficio Local - Valores con proyecto



Ejemplo de Medellín (3.5 millones hab)
No confundir valor con proyecto con valor después de las obras

Plusvalía estimada por las obras

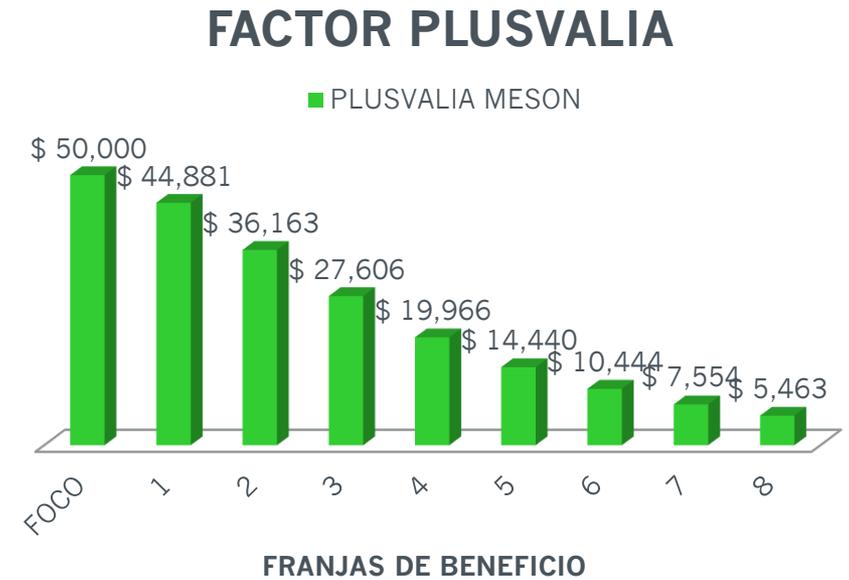
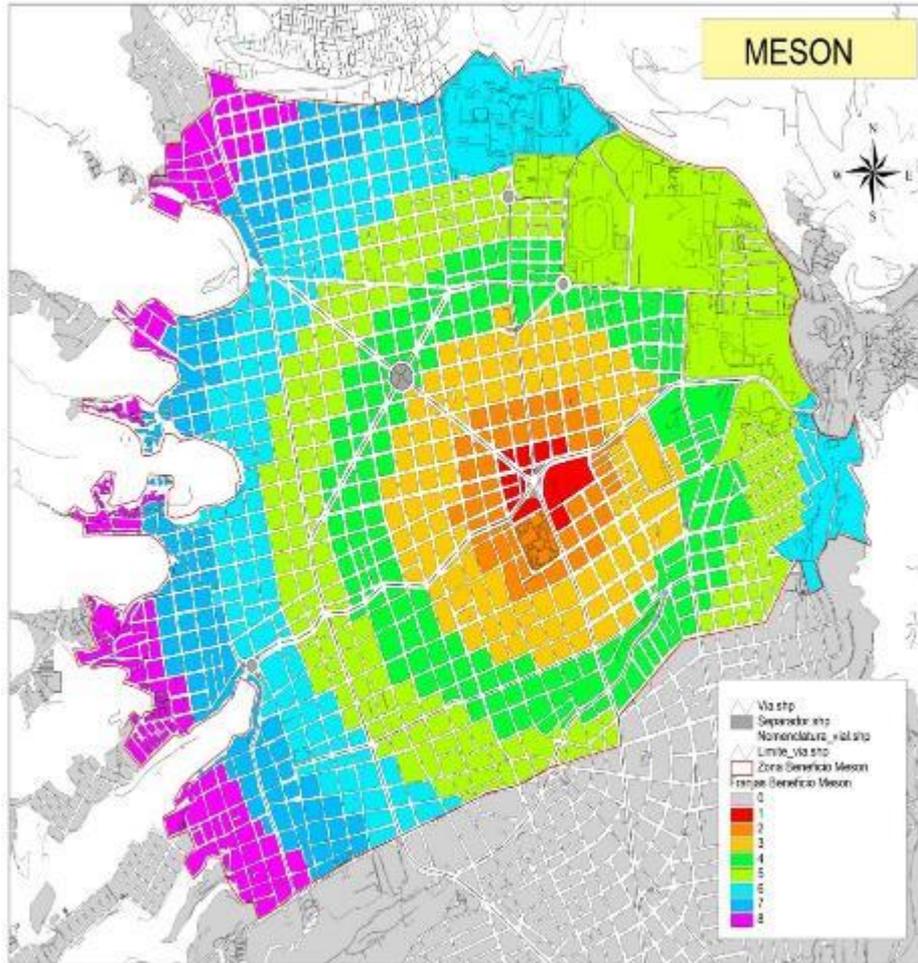
Tabla 24. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial “MESÓN DE LOS BÚCAROS”.

Zona	Valor M ² Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1	\$ 44.881	244	42.312.523.059	45.309.092.786	2.996.569.727
2	\$ 36.163	3.737	153.127.129.563	161.786.070.609	8.658.941.046
3	\$ 27.606	8.071	471.863.713.398	491.226.175.314	19.362.461.916
4	\$ 19.966	10.465	604.931.244.600	623.712.022.908	18.780.778.308
5	\$ 14.440	11.893	797.813.149.128	821.878.246.648	24.065.097.520
6	\$ 10.444	5.388	369.183.326.466	380.074.559.434	10.891.232.968
7	\$ 7.554	3.013	170.914.104.903	174.878.912.451	3.964.807.548
8	\$ 5.463	3.945	138.101.028.216	140.774.199.765	2.673.171.549
Totales		46.756	2.748.246.219.333	2.839.639.279.915	91.393.060.582

Fuente: Cálculos Consultoría

Ejemplo de Bucaramanga (800.000 habitantes):
US51 millones de plusvalía

Plusvalia de una obra en Bucaramanga



Estudio de capacidad de pago

Categoría	Número	Capacidad de pago (pesos/mes)	Contribución potencial de valorización (millones de pesos)		
			Mensual	3 años	5 años
Res. Zona 2	3.581	12,591	45	1.401	2.072
Res. Zona 3	10.916	21,591	236	7.321	10.830
Res. Zona 4	3.392	42,170	143	4.443	6.573
Res. Zona 5	7.915	63,350	501	15.576	23.040
Comercio	1.788	50,750	91	2.819	4.170
Financiero	49	733,162	36	1.116	1.651
Industria	244	278,451	68	2.111	3.122
Servicios	1.270	68,870	87	2.717	4.019
Lotes	1.433	103,355	148	4.601	6.806
Potencial Mensual Total			1.355	42.104	62.282

Ejemplo de Manizales (500.000 hab) para una obra que vale \$45.000 millones de pesos (US25 millones). La capacidad es superior al costo de la obra.

METODO DE AVALUO POR DISTANCIA

- EL AVALUO incluye todos los factores del predio: ubicación, estrato social, uso económico, densidad, etc.
- Esto simplifica la aplicación del METODO DE FACTORES
- Solo se requiere la distancia a la obra para medir el grado del beneficio
- A mayor distancia disminuye la plusvalía
- Determinar la gradiente o ecuación de la curva

EJEMPLO VALORIZACION GENERADA POR OBRAS EN POPAYAN

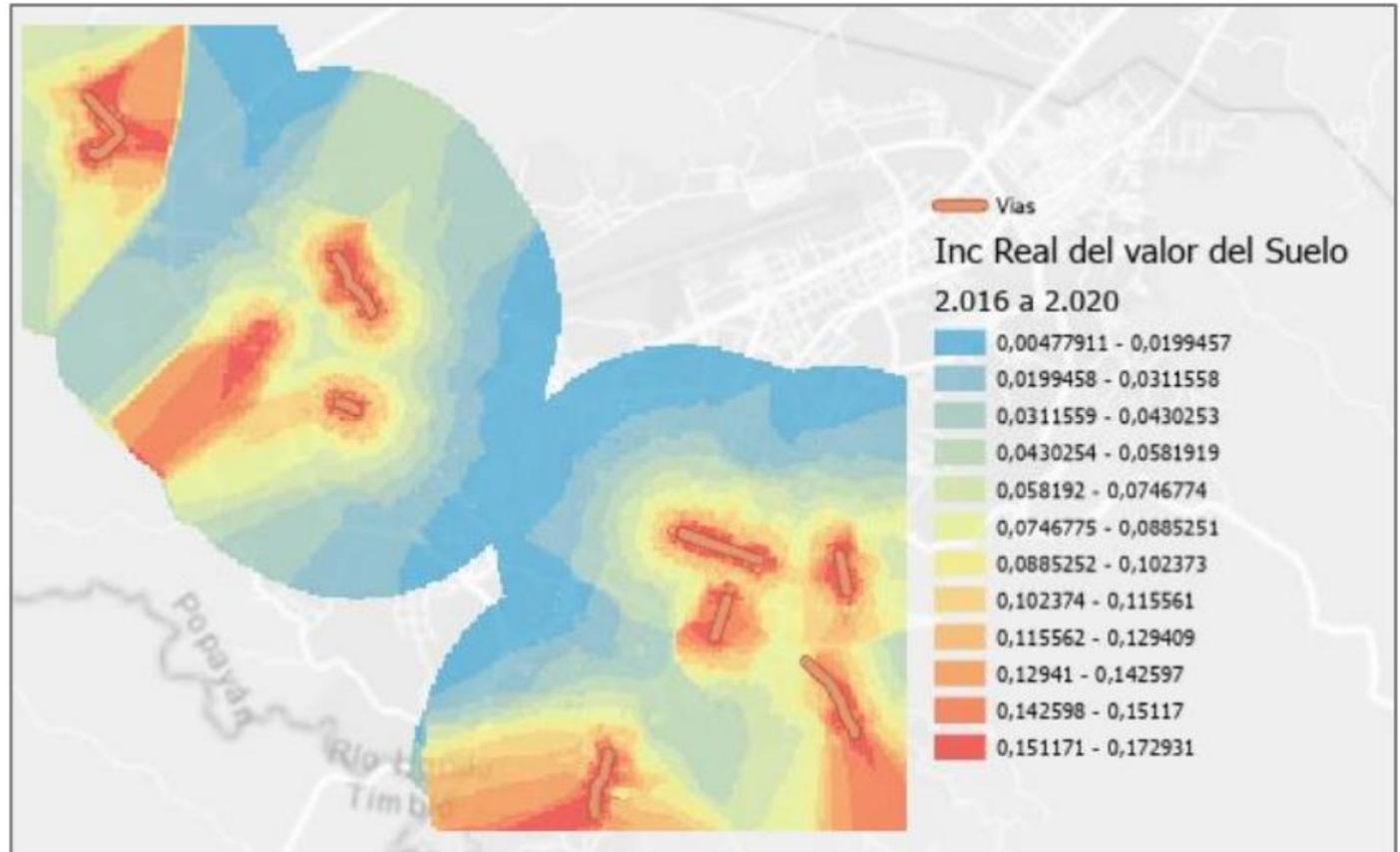


Ilustración 9 – Incremento real debido a obras de Infraestructura Vial años 2.016 a 2.020.

FUENTE: estudio de CV en Popayán (400.000 habitantes)
Borrero y Montaña, cálculos de Christian Montilla

EJEMPLO VALORIZACION GENERADA POR OBRAS EN POPAYAN

Tabla 5 – Tabla de promedios ponderados según el anillo de Localiza

DESDE	HASTA	PROMEDIO PONDERADO
0	100	0,15536879893
100	200	0,14159048007
200	300	0,11329763409
300	400	0,09297956558
400	500	0,07271730964
500	600	0,05552743307
600	700	0,06134922998
700	800	0,05123839473
800	900	0,03174008250
900	1000	0,02473962620
1000	1100	0,03434711543
1100	1200	0,01670146339

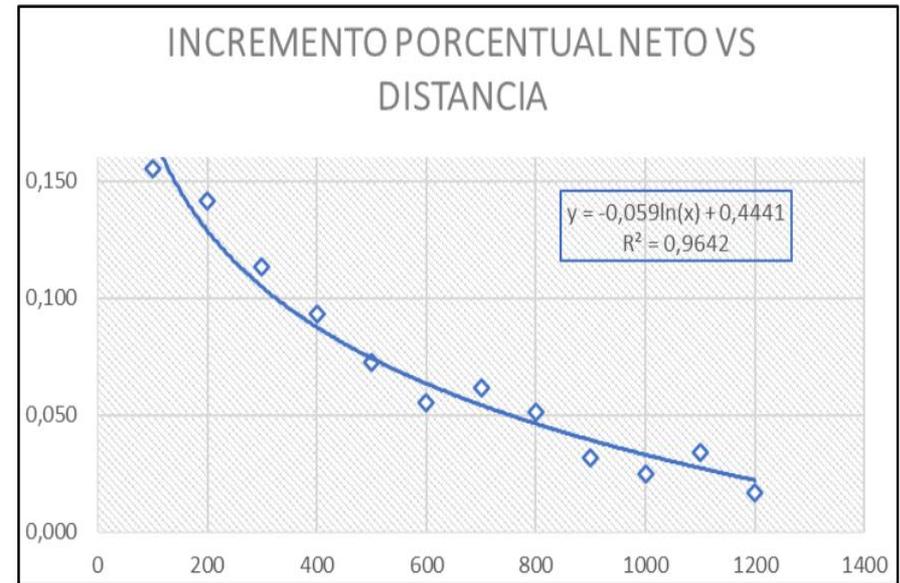


Ilustración 10 - Comportamiento de los incrementos del valor del suelo en función de la distancia a las obras realizadas.

FUENTE: estudio de CV en Popayan Borrero y Montaña, cálculos de Christian Montilla

ACUERDO 724 DE 2018 EN BOGOTA PARA COBRO DE CV

6 DIC. 2018

“POR EL CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DE UNA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PLAN DE OBRAS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Donde:

$$FC = \frac{MD}{\sum \frac{A_i}{d_i^\beta}}$$

- C_i : Contribución individualizada para cada predio i
- A_i : Avalúo catastral de cada predio i
- d_i : Distancia más cercana de cada predio i a la obra que lo beneficia
- MD : Monto distribuible o costo de las obras a financiar por Valorización
- FC : Factor de Conversión, cociente obtenido entre la división del monto distribuible y la sumatoria de los avalúos divididos por la distancia de cada uno de los predios i
- β : Parámetro que muestra la relación entre distancia y avalúo a partir de los efectos en el valor del suelo producto de la cercanía a bienes públicos, que se construirán con la contribución de valorización cuyo recaudo se ordena en este Acuerdo

CONTRIBUCION NACIONAL DE VALORIZACION CNV PARA GRANDES CARRETERAS DEL PAIS

- LEY 1819 DE 2016 define sistema y método
- Aplicación en 65 grandes carreteras por valor de US 15.000 MILLONES
- DEFICIT VS PEAJES = US 6.300 MILLONES
- Se cubrirá con la CNV
- Deben definirse la prioridad de proyectos a cobrar
- Proyecto inicial = Barranquilla – Cartagena (130 kms)
- Fecha distribución y cobro = 2019
- Proyecto de reparto = MONTAÑO Y BORRERO

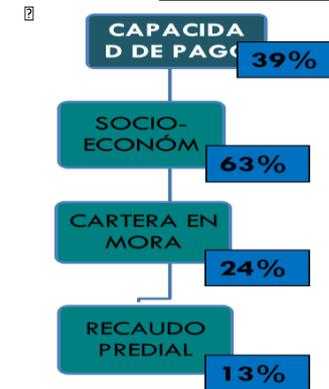
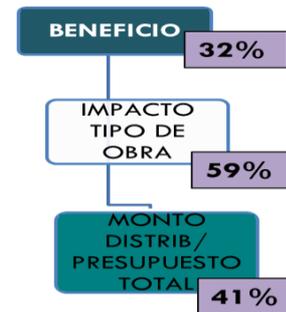
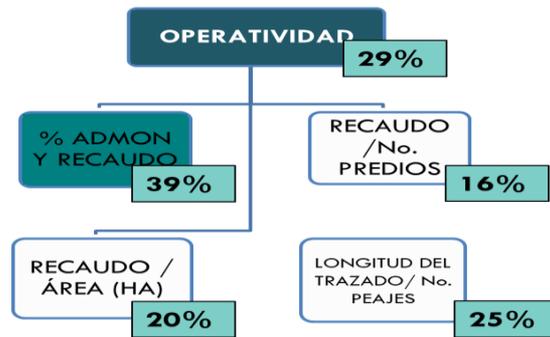
SELECCIÓN DEL PROYECTO PILOTO

CONTRIBUCION NACIONAL DE VALORIZACION

MINISTERIO DE TRANSPORTE



JERARQUIA	PROYECTO/VAL	PROMEDIO
3	Cartagena-Barranquilla	3,96



10 PRIMEROS PROYECTOS POR CALIFICACIÓN

PROYECTO VIAL	PROMEDIO SIMPLE	PROMEDIO PONDERADO	MEDIANA	MODA
Accesos Norte De Bogotá	4,38	4,27	5	5
Bogotá - Girardot-	4.13	4.14	4.5	5
Barranquilla - Cartagena-	3,88	3,96	4	4
Ruta Caribe	4	3,95	4,5	5
Malla Vial Del Valle-	3,5	3,65	4	4
Zipaquirá - Palenque	3,63	3,20	3,5	5
Malla Vial Del Meta-	3	3,03	3	3
Neiva - Girardot-	2,75	2,90	3	3
Barrancabermeja - Bucaramanga-	2,88	2,82	2,5	2
Pamplona - Cúcuta-	3,25	2,82	3	3

DELIMITACIÓN ZONA DE INFLUENCIA



Radio de influencia y zona teórica por distancias euclídeas

- Buffer a 5 Kilómetros.
- colindancia noroccidente por el litoral
- No se incluyen predios del departamento de magdalena



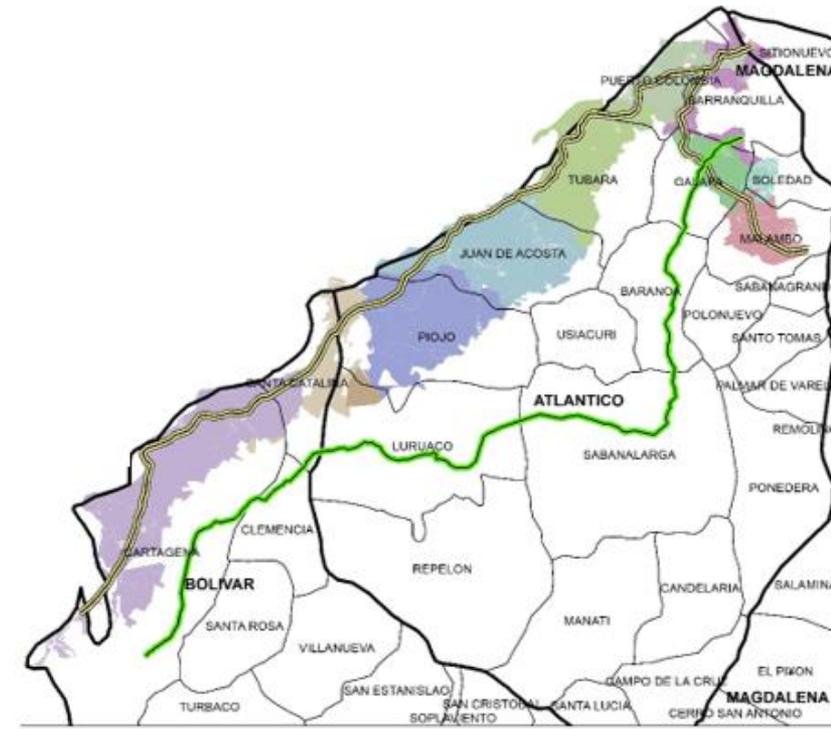
Distancias manhattan y trazado de rutas conectoras

- Predios que presenten distancia directa inferior a vía Cartagena – Barranquilla, que a la vía ruta caribe. (punto de inflexión).
- Predios cuya influencia vial predomina en la vía Barranquilla – Cartagena frente a otras vías (ruta caribe).
- Estas distancias son las carretables entre el predio Y LA VIA DE ESTUDIO.



Post ruteo

- Evaluación de influencia por vías alternas.
- Medición de tiempos de recorrido y distancias de vías internas
- Identificación de accidentes geográficos o afecciones en las vías



ÁREA DE INFLUENCIA



RESUMEN CUNDINAMARCA

Fuente: estudios de Oscar Borrero para la Gobernacion

VALORIZACION GENERADA EN 3 AÑOS SIGUIENTES POR LAS VIAS

municipio	pavimentacion	rectificacion	doble calzada
Anapoima		73,6%	
La Mesa		58,3%	
La Vega	135,7%		
San Francisco	178,7%		
Sasaima		18,0%	
Villeta		16,8%	
Guaduas		31,5%	
Silvania		31,5%	44,0%
Fusagasuga		33,9%	38,2%
Arbelaez		33,9%	20,9%
Chia			49,5%
Cajica			65,7%
Tocancipa			41,3%
Gachancipa			54,1%
Choconta			
Zipaquirá			99,5%
Facatativa		62,7%	26,1%
Melgar		73,6%	29,6%
Girardot		73,6%	29,6%
promedio	157,2%	46,1%	45,3%

ZONA DE INFLUENCIA TOTAL

MUNICIPIOS

- Barranquilla D.E.I.P.
- Juan de Acosta
- Luruaco
- Malambo
- Piojó.
- Puerto Colombia.
- Tubará.
- Cartagena D.T.C.
- Santa catalina.

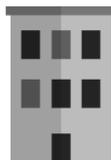
NÚMERO DE UNIDADES PEDIALES 85.237

ÁREA DE TERRENO 125.163,9 Has

AVALÚO CATASTRAL \$ 16.637.645.991.31

RECAUDO DE IMPUESTO PREDIAL \$ 140.385.026.291

No se incluyen predios del municipio de soledad debido a la carencia de información geográfica y alfanúmerica.



ZONA DE INFLUENCIA EFECTIVA

MUNICIPIOS

- Barranquilla D.E.I.P.
- Juan de Acosta.
- Puerto Colombia.
- Cartagena D.T.C.

NÚMERO DE UNIDADES PEDIALES 59.956.

ÁREA DE TERRENO 66.604,79 Has

AVALÚO CATASTRAL \$ 15.826.704.989.700

RECAUDO DE IMPUESTO PREDIAL \$ 135.373.410.900

7.477 PREDIOS EXCLUIDOS

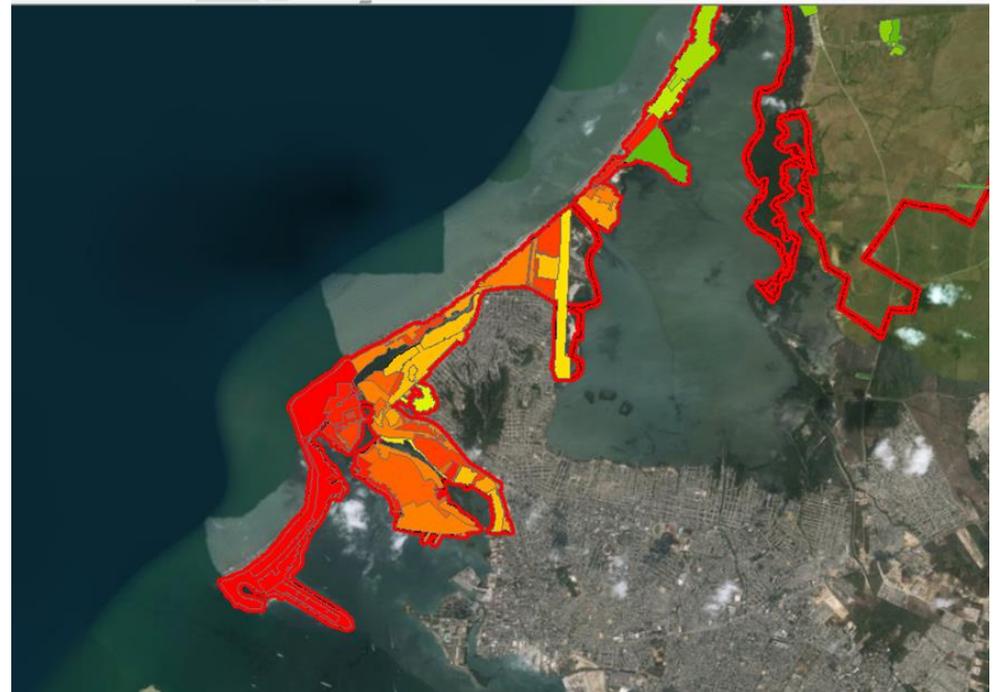
- 710 Predios de la Nación.
- 4.937 Predios religioso, lote no urbanizable, cementerios y uso público.
- 1.830 Predios de las comunidades étnicas de la Boquilla y Tierra baja.



BENEFICIO

ZONAS DE VALOR LONJA BARRANQUILLA – ATLÁNTICO AVALUADORES CARTAGENA

POLIGONO DE VALOR	RANGO DE VALOR	
	Valor Mínimo	Valor Máximo
1	\$ 1.600.000	\$ 1.950.000
2	\$ 800.000	\$ 1.000.000
3	\$ 300.000	\$ 320.000
4	\$ 280.000	\$ 325.000
5	\$ 230.000	\$ 260.000
6	\$ 210.000	\$ 280.000
7	\$ 220.000	\$ 250.000
8	\$ 180.000	\$ 220.000
9	\$ 170.000	\$ 250.000
10	\$ 150.000	\$ 180.000
11	\$ 120.000	\$ 170.000
12	\$ 120.000	\$ 150.000
13	\$ 100.000	\$ 170.000
14	\$ 90.000	\$ 100.000
15	\$ 80.000	\$ 100.000
16	\$ 85.000	\$ 120.000
17	\$ 60.000	\$ 80.000
18	\$ 50.000	\$ 60.000
19	\$ 40.000	\$ 60.000
20	\$ 30.000	\$ 40.000
21	\$ 20.000	\$ 30.000
22	\$ 15.000	\$ 20.000
23	\$	9.000
24	\$	5.000



BENEFICIO

1. MULTIPLICADOR - VALOR COMERCIAL

BARRANQUILLA						
DESCRIPCIÓN	Mín M2_LONJA_SECTOR	Mín M2_LONJA	Min M2_ZHG	Mín M2 INT CATASTRAL	MULTIPLICADOR INT CATASTRAL	
EXPANSION	\$ 35.767	\$ 85.685	\$ 7.039	\$ 8.341		4,29
RURAL	\$ 38.335	\$ 52.171	\$ 15.899	\$ 8.476		4,52
SUB-URBANO	\$ 467.500	\$ 325.200	\$ 18.780	\$ 21.059		10,00
URBANO	\$ 592.802	\$ 651.518	\$ 82.857	\$ 77.854		2,00

JUAN DE ACOSTA						
DESCRIPCIÓN	Mín M2_LONJA_SECTOR	Mín M2_LONJA	Min M2_ZHG	Mín M2 INT CATASTRAL	MULTIPLICADOR INT CATASTRAL	
EXPANSION	\$ 5.355	\$ 20.808	\$ 4.171	\$ 6.247		4,73
RURAL	\$ 5.000	\$ 16.785	\$ 513	\$ 1.057		4,73
URBANO	\$ 14.415	\$ 13.390	\$ 418	\$ 26.112		2,00

PTO COLOMBIA						
DESCRIPCIÓN	Mín M2_LONJA_SECTOR	Mín M2_LONJA	Min M2_ZHG	Mín M2 INT CATASTRAL	MULTIPLICADOR INT CATASTRAL	
EXPANSION	\$ 87.486	\$ 141.168	\$ 50.656	\$ 15.282		5,72
RURAL	\$ 87.486	\$ 14.000	\$ 3.393			25,78
SUB-URBANO	\$ 87.486	\$ 174.294	\$ 54.800	\$ 16.468		5,31
URBANO	\$ 419.293	\$ 552.161	\$ 45.648	\$ 54.281		2,00

CARTAGENA						
DESCRIPCIÓN	Mín M2_LONJA_SECTOR	Mín M2_LONJA	Min M2_ZHG	Mín M2 INT CATASTRAL	MULTIPLICADOR INT CATASTRAL	
EXPANSION	\$ 71.240	\$ 104.730	\$ 14.938	\$ 6.305		11,30
RURAL	\$ 69.199	\$ 107.053	\$ 21.222	\$ 5.968		11,60
SUB-URBANO	\$ 123.902	\$ 150.219	\$ 12.971	\$ 57.722		2,15
URBANO	\$ 3.041.826	\$ 3.220.108	\$ 507.771	\$ 428.886		2,00
ZONAS PROTEGIDAS	\$ 95.295	\$ 101.542	\$ 22.809	\$ 36.865		2,58

BENEFICIO

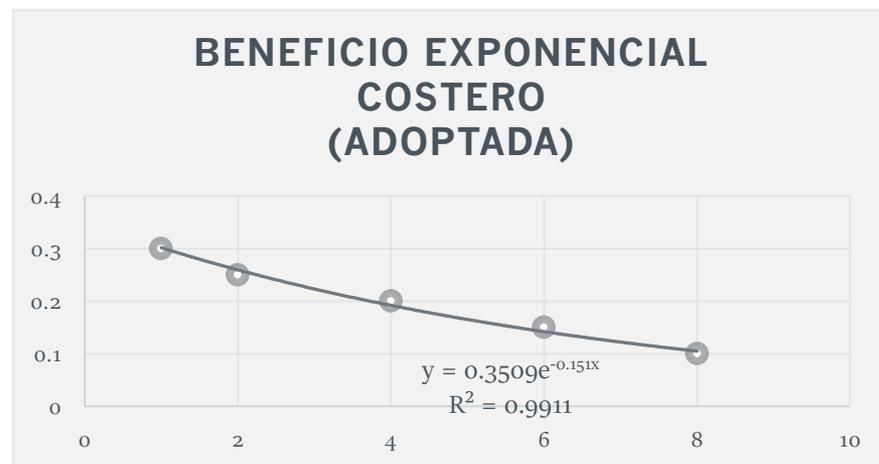
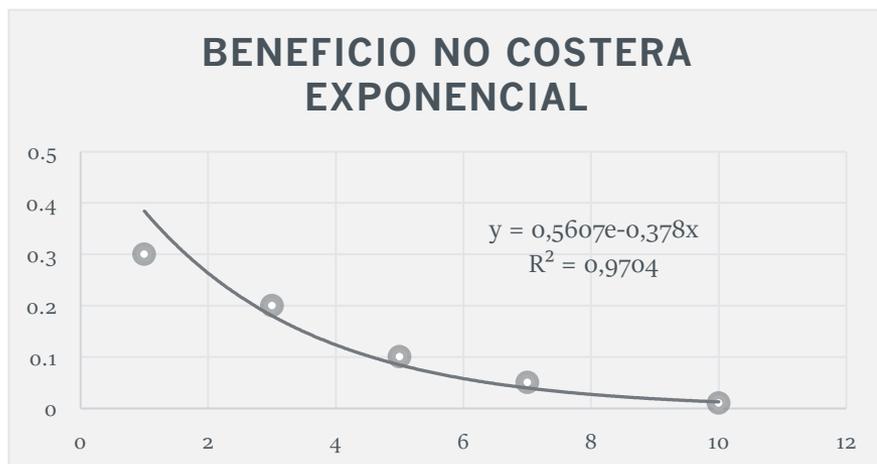


El futuro es de todos

Gobierno de Colombia



Multiplicador de beneficio	ZONA COSTERA		ZONA NO COSTERA	
	Unidades prediales	Beneficio	Unidades prediales	Beneficio
1	14.120	\$ -	3.303	\$ -
1,15	881	\$ 590.163.614.040	9.354	\$ 883.412.704.905
1,3	28.102	\$ 2.520.711.116.070	4.166	\$ 1.973.674.459.980
TOTAL	43.103	\$ 3.110.874.730.110	16.823	\$ 2.857.087.164.885



Existe un beneficio estimado de \$ 5.967.961.894.995 (US 1.979 MILLONES), los cuales corresponden a 52,1% en la zona costera y 47,9% en la zona no costera.

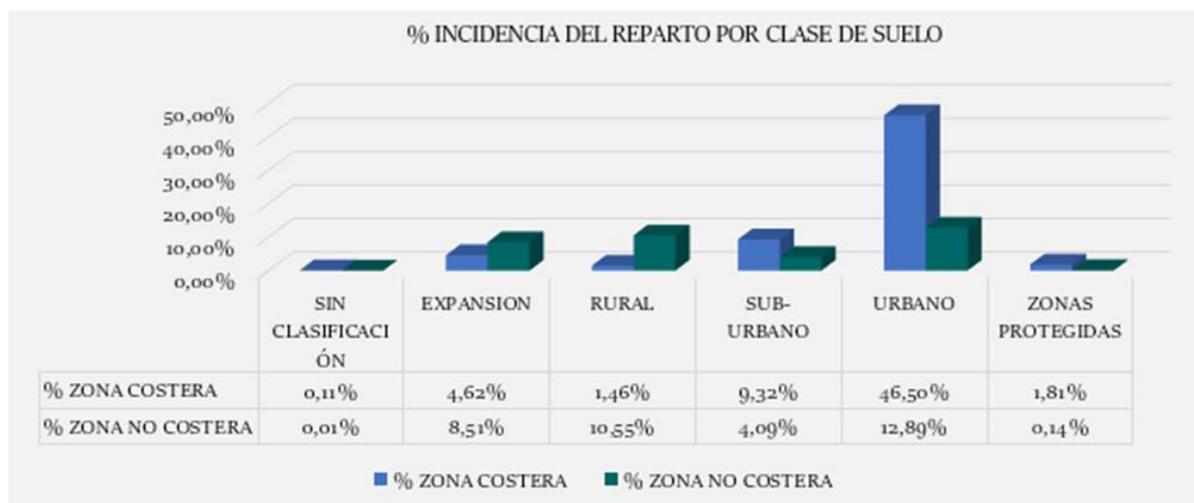


BENEFICIO

VALOR A COBRAR = US 198 MILLONES

	Contribución de valorización individual
Barranquilla	\$ 76.607.243.933,20
Cartagena	\$ 318.504.551.947,66
Juan de Acosta	\$ 41.471.534.292,86
Puerto Colombia	\$ 160.161.076.698,25
TOTAL	\$ 596.744.406.871,97

	Base gravable	Unidades prediales
Zona costera	\$ 380.809.961.924	36.413
Zona no costera	\$ 215.934.444.948	16.065
TOTAL	\$ 596.744.406.872	52.478



MODELACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN

BASE GRAVABLE DE \$ 596.744 millones (US 198 millones) DISTRIBUIDOS EN 52.478 PREDIOS.

Destino económico	Unidades prediales	Base gravable
Agrícola	895	\$ 19.574.961.213
Agroindustrial	5	\$ 2.413.261.302
Agropecuario	5.150	\$ 140.173.548.024
Comercial	2.387	\$ 125.300.884.660
Cultural	29	\$ 1.278.022.642
Educativo	247	\$ 20.954.826.002
Forestal	6	\$ 13.616.914
Habitacional	35.313	\$ 173.656.988.677
Industrial	80	\$ 13.009.521.586
Institucionales	316	\$ 12.315.971.759
Lote urbanizable no urbanizado	5.720	\$ 44.215.389.069
Lote urbanizado no construido o edificado	403	\$ 6.981.792.572
Minero	133	\$ 4.730.895.342
Pecuario	56	\$ 484.830.716
Recreacional	622	\$ 14.531.390.373
Salubridad	30	\$ 794.706.283
Servicios especiales	34	\$ 2.890.352.391
Sin clasificación	1.052	\$ 13.423.447.346
TOTAL	52.478	\$ 596.744.406.872

PORCENTAJE DE INCIDENCIA EN LA BASE GRAVABLE POR DESTINO ECONÓMICO



BASE GRAVABLE

SÍNTESIS

DESCRIPCIÓN	AVALUO CATASTRAL VIGENCIA 2017	AVALÚO COMERCIAL ESTIMADO	BENEFICIO	CAPACIDAD DE PAGO	BASE GRAVABLE	RECAUDO PREDIAL CON ESTATUTO MUNICIPAL
COSTERA	\$ 11.972.355.705.200	\$ 19.040.498.096.200	\$ 3.110.874.730.110	\$ 380.809.961.924	\$ 380.809.961.924	\$ 90.173.169.154
NO COSTERA	\$ 3.854.349.284.500	\$ 10.796.722.247.400	\$ 2.857.087.164.885	\$ 215.934.444.948	\$ 215.934.444.948	\$ 45.200.243.342
TOTAL	\$ 15.826.704.989.700	\$ 29.837.220.343.600	\$ 5.967.961.894.995	\$ 596.744.406.872	\$ 596.744.406.872	\$ 135.373.412.496

Avaluo catastral total = US 5.275 MILLONES

Avaluo comercial estimado = US 9.945 MILLONES

BENEFICIO PLUSVALIA = US 1.979 MILLONES (2.8 veces el costo)

CAPACIDAD DE PAGO = US 198 MILLONES (28.5% del costo, 4.4 veces el predial anual y 2% del valor comercial total) = **COBRO DE CNV**

IMPUESTO PREDIAL ANUAL = US 45.2 MILLONES

COSTO DE LA OBRA = US 700 MILLONES

BENEFICIO



EJEMPLOS

Clase de Suelo: Rural Destino económico: Agropecuario

NOMBRE DEL MUNICIPIO	DIRECCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO M2(según registro 1 y2)	ÁREA CONSTRUIDA M2(según registro 1 y2)	AVALÚO CATASTRAL VIG 2016	ESTRATO	CLASE DE SUELO	PORCION AREA DE TERRENO PROTECCIÓN	VALOR M2 CATASTRAL INTEGRAL PARA TERRENO
Barranquilla	El guayabal	Agropecuario	20.080,00	1.658,00	\$ 310.373.000	Sin estrato	Rural	19.11%	\$1.547
Juan de Acosta	Carreto Lo 2	Agropecuario	9.780,00	0	\$ 127.923.000	Sin estrato	Rural	17.99%	\$1.308

AVALÚO COMERCIAL	CAPACIDAD DE PAGO	RECAUDO PREDIAL CON ESTATUTO	SUB AREA DE REPARTO	DISTANCIA PREDIO OBRA KM	CALCULO DE BENEFICIO	AVALÚO COMERCIAL DISTANCIA	C.N.V. INDIVIDUAL	% DE RELACIÓN CNV CON AVALÚO COMERCIAL	% DE RELACIÓN CNV CON AVALÚO CATASTRAL	RELACIÓN CNV RECAUDO PREDIAL
\$ 1.404.531.200	\$ 28.090.624	\$ 1.920.355	No costera	1	\$ 421.359.360	\$ 539.633.165	\$ 39.070.713	2,78%	12,58	20,4
\$ 605.075.800	\$ 12.101.516	\$ 790.564	No costera	1	\$ 181.522.740	\$ 232.475.412	\$ 16.835.645	2,78%	13,16	21,3

BENEFICIO



CLASE DE SUELO: URBANO DESTINO ECONÓMICO: HABITACIONAL (2)

ÁREA DE TERRENO M ² (SEGÚN REGISTROS 1 y 2)	ÁREA CONSTRUIDA M ² (SEGÚN REGISTROS 1 y 2)	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 2016	ESTRATO	CLASE DE SUELO	AVALÚO COMERCIAL	RECAUDO PREDIAL CON ESTATUTO MUNICIPAL	SUB ÁREA DE REPARTO	DISTANCIA PREDIO - OBRA (KM)	CÁLCULO BENEFICIO	AVALÚO COMERCIAL *DISTANCIA	CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN INDIVIDUAL	PORCENTAJE DE RELACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON AVALÚO COMERCIAL	PORCENTAJE DE RELACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON AVALÚO CATASTRAL	RELACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON RECAUDO IMPUESTO PREDIAL
174,0	40,0	\$ 11.277.000	1	URBANO	\$ 22.554.000	\$ 40.654	COSTERA	1	\$ 6.766.200,00	\$ 6.805.005	\$ 690.761	3,06%	6,13%	17,0
145,0	145,0	\$ 67.486.000	2	URBANO	\$134.972.000	\$ 417.063	COSTERA	2	\$ 40.491.600,00	\$ 35.016.289	\$ 3.554.426	2,63%	5,27%	8,5
200,0	266,0	\$ 137.366.000	3	URBANO	\$274.732.000	\$ 1.273.383	COSTERA	1	\$ 82.419.600,00	\$ 82.892.292	\$ 8.414.214	3,06%	6,13%	6,6
200,0	381,0	\$ 170.354.000	4	URBANO	\$340.708.000	\$ 1.754.646	COSTERA	1	\$ 102.212.400,00	\$ 102.798.608	\$ 10.434.860	3,06%	6,13%	5,9
200,0	260,0	\$ 267.546.000	5	URBANO	\$535.092.000	\$ 1.791.220	COSTERA	1	\$ 160.527.600,00	\$ 161.448.257	\$ 16.388.257	3,06%	6,13%	9,1
803,0	433,0	\$ 331.358.000	6	URBANO	\$662.716.000	\$ 3.412.987	COSTERA	2	\$ 198.814.800,00	\$ 171.930.882	\$ 17.452.325	2,63%	5,27%	5,1

BENEFICIO



CLASE DE SUELO: URBANO

DESTINO ECONÓMICO: COMERCIAL, INDUSTRIAL, LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO

NOMBRE MUNICIPIO	NOMBRE DEL TITULAR	DIRECCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE TERRENO M2 (SEGÚN REGISTROS 1 y 2)	ÁREA CONSTRUIDA M2 (SEGÚN REGISTROS 1 y 2)	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 2016	CLASE DE SUELO	VALOR M2 CATASTRAL INTEGRAL PARA TERRENO	AVALÚO COMERCIAL	CAPACIDAD DE PAGO	RECAUDO PREDIAL CON ESTATUTO MUNICIPAL
PUERTOCOLOMBIA	BELLO DIAZ FILADELFO	K 5A 14 37	COMERCIAL	202,0	64,0	\$ 14.498.000	URBANO	\$ 71.772	\$ 28.996.000	\$ 579.920	\$ 52.265
BARRANQUILLA	GAVASSA-Y-CIA LTDA	K 15 SUR 78 123 CAMINO DE SEVILLA	INDUSTRIAL	13.195,0	4.402,0	\$ 3.885.558.000	URBANO	\$ 294.472	\$ 7.771.116.000	\$ 155.422.320	\$ 46.024.435
PUERTOCOLOMBIA	ORTIZ GOMEZ MAYRA-ALEJANDRA	K 10 17 228 Lt 2A	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO O EDIFICADO	1.273,0	0,0	\$ 109.443.000	URBANO	\$ 85.973	\$ 218.886.000	\$ 4.377.720	\$ 1.014.537

SUB ÁREA DE REPARTO	DISTANCIA PREDIO - OBRA (KM)	CÁLCULO BENEFICIO	AVALÚO COMERCIAL *DISTANCIA	CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN INDIVIDUAL	PORCENTAJE DE RELACIÓN CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON AVALÚO COMERCIAL	PORCENTAJE DE RELACIÓN CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON AVALÚO CATASTRAL	RELACIÓN CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN CON RECAUDO IMPUESTO PREDIAL
COSTERA	1	\$ 8.698.800,00	\$ 8.748.689	\$ 888.060	3,06%	6,13%	17,0
NO COSTER	4	\$ 1.165.667.400,00	\$ 960.640.055	\$ 69.568.625	0,90%	1,79%	1,5
COSTERA	1	\$ 65.665.800,00	\$ 66.042.406	\$ 6.703.819	3,06%	6,13%	6,6

BENEFICIO



NECESIDAD DE CENSO PREDIAL – RECONOCIMIENTO INMOBILIARIO ANÁLISIS DE INFORMACIÓN CATASTRAL DEFICIENTE

Desactualización de usos de suelo en la normativa de ordenamiento

Distorsión entre destino catastral Vs. usos de los predios.

Predios no incorporados en la base de datos

Mutaciones de los predios que registran en la base catastral como no urbanizados

PRESENTACIÓN DE CASOS RELEVANTES

COMPLEJOS RESIDENCIALES, TURÍSTICOS U HOTELEROS.

HOTEL ESTELAR



COMPLEJO KARIBANA



BD CARTAGENA



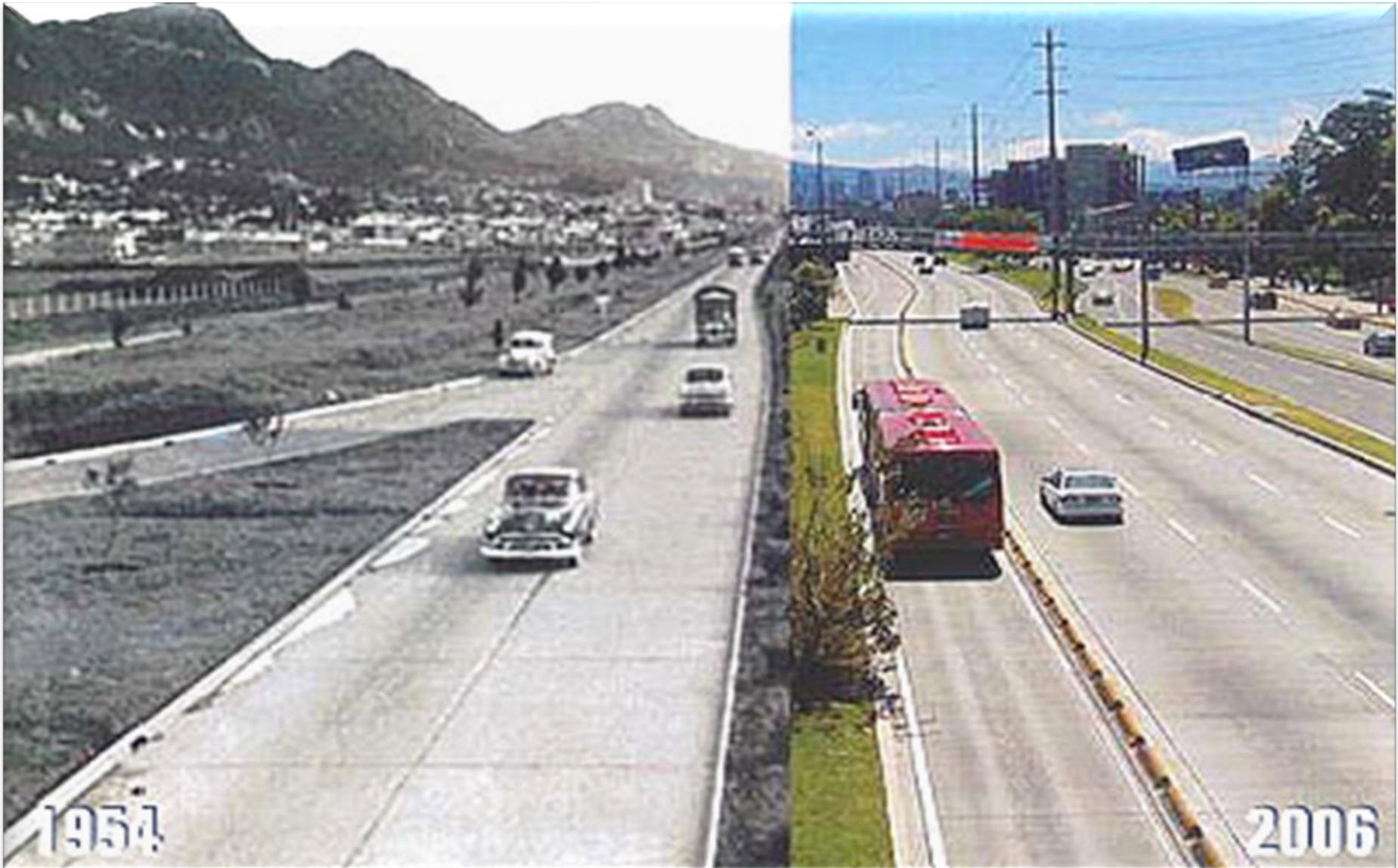
HOTEL O RESORT	38
Habitacional	2
Comercial	1
Agropecuario	18
Recreacional	3
Educativo	1
Religioso	2
Lotes urbanizables no urbanizados	1
Sin destino económico asignado	10
CONDOMINIO	781
Habitacional	2
Agropecuario	11
Recreacional	1
Sin destino económico asignado	767



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia





GRACIAS POR SU ATENCION

Ec. Oscar Borrero Ochoa - Consultor urbano

oscarborrero@cable.net.co

Teléfono : 57 1 6914055

Bogotá, Colombia

www.avaluosespeciales.com

