



# La Contribución de valorización

## Su aplicación en Antioquía

De Gustavo Morejon - Trabajo propio, CC BY-SA 3.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=33560824>

Juan Guillermo Gómez Roldán  
[juanguillermogomezr@gmail.com](mailto:juanguillermogomezr@gmail.com)  
Celular 3178093594

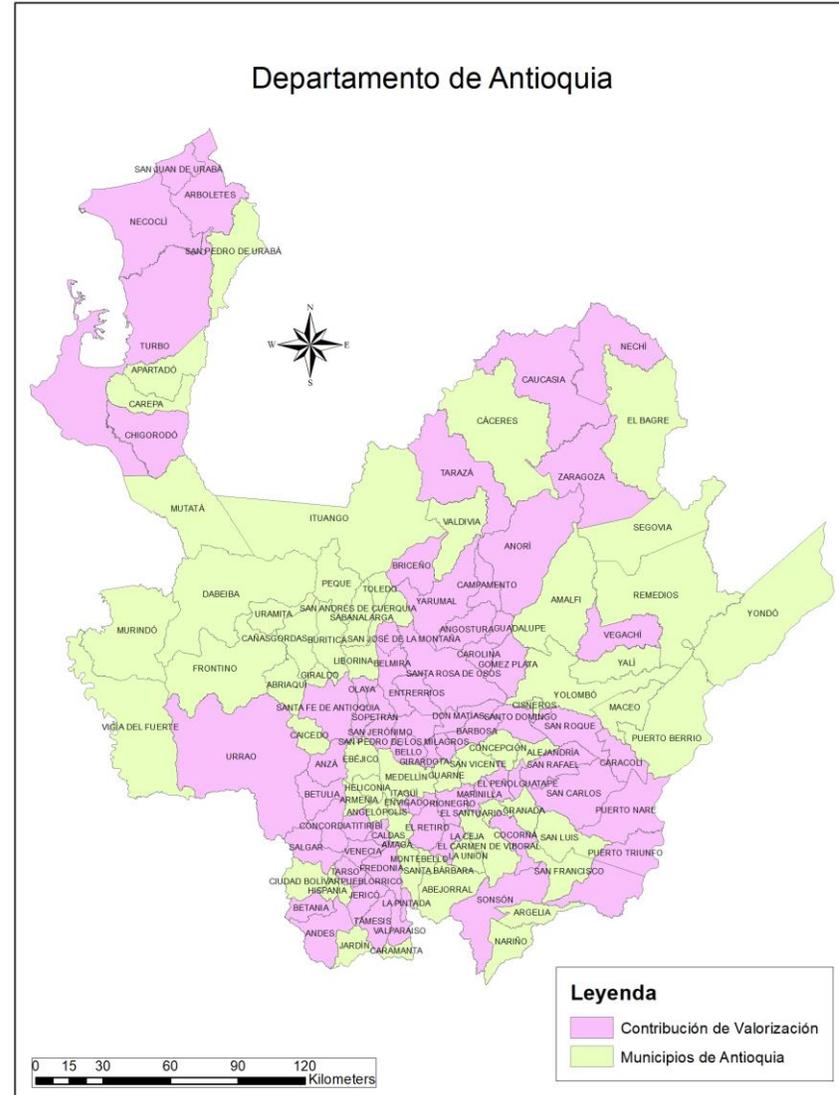
# Dirección de Instrumentos de Financiación de Infraestructura Física de la Secretaría de Infraestructura Física del Departamento de Antioquia

Ordenanza 20 de 1959

Ordenanza 57 de 2016

Longitud de vías 1.241 Km

Superficie: 63.612 Km<sup>2</sup>  
Población: 6'678,000

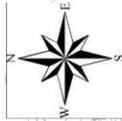


COPACABANA

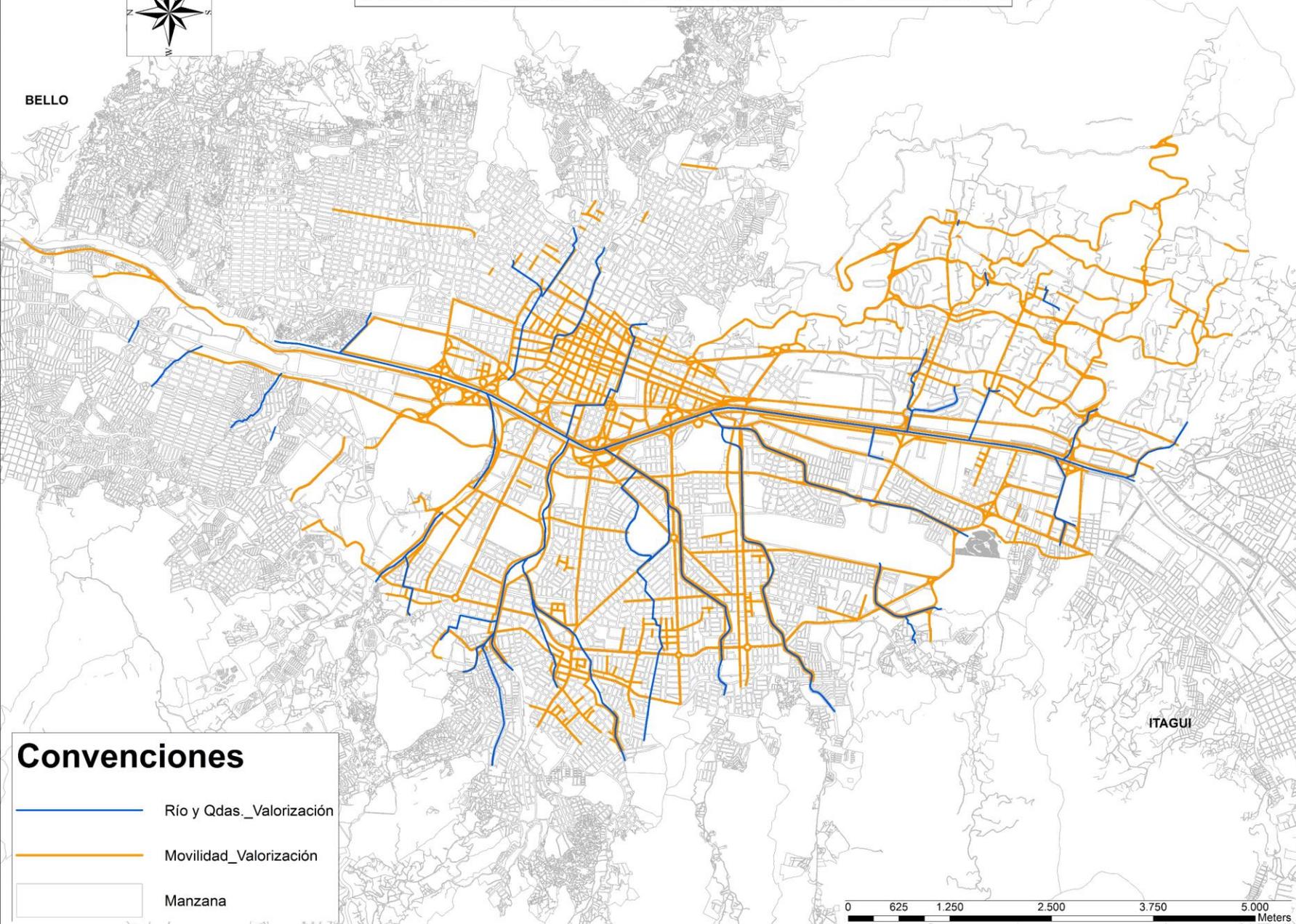
ENVIGADO

# Municipio de Medellín

## Obras financiadas con la contribución de valorización



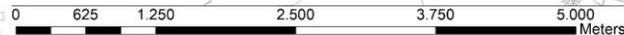
BELLO



ITAGUI

### Convenciones

-  Río y Qdas\_valorización
-  Movilidad\_valorización
-  Manzana



[WWW.Fonvalmed.gov.co](http://WWW.Fonvalmed.gov.co)

Acuerdo 85 de 1938

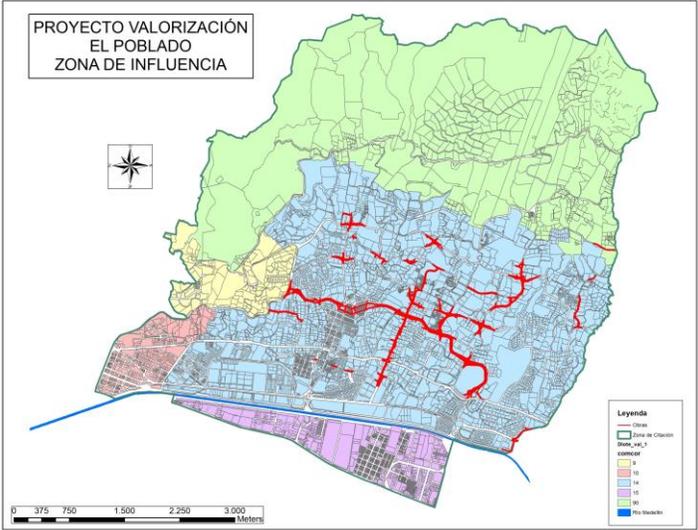
- .
- .
- .

Acuerdo 58 de 2008

Superficie: 382 Km<sup>2</sup>  
 Población: 2'533.000



# Municipio de Medellín El Poblado



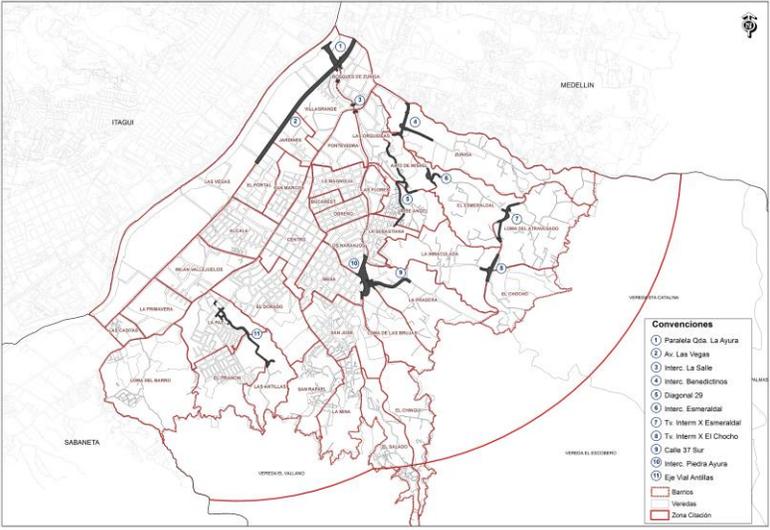
Sistema: Beneficio Local o Directo  
Fecha: 22 de Sep. de 2014

MD = \$ 458.362'761.892  
U\$ 226'001.539 (2.028,14)

23 Obras

Derechos de propiedad= 240.456

# Municipio de Envigado



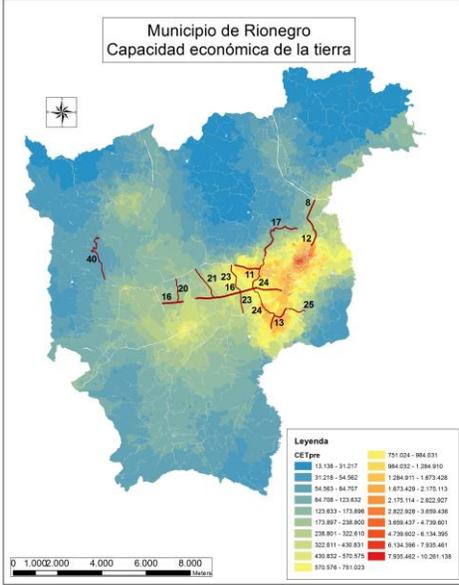
Sistema: Beneficio General  
Fecha: 27 de Nov. de 2014

MD = \$ 205.602'487.882  
U\$ 93'201.492 (2.206,19)

12 Obras

Derechos de propiedad= 150.025

# Municipio de Rionegro



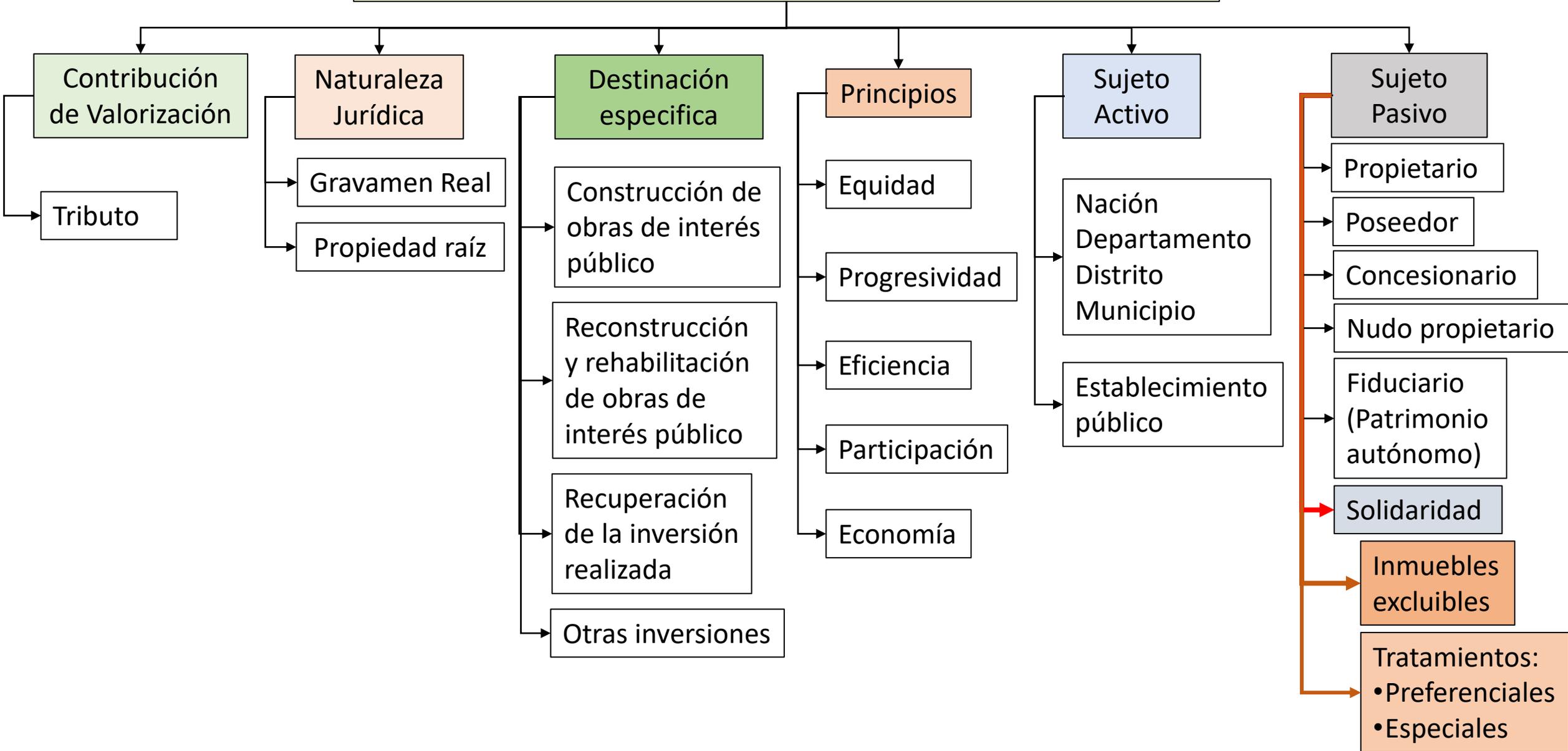
Sistema: Beneficio General  
Fecha: 16 de Oct. de 2018

MD = \$ 450.000'000.000  
U\$ 140'517.855 (3.202,44)

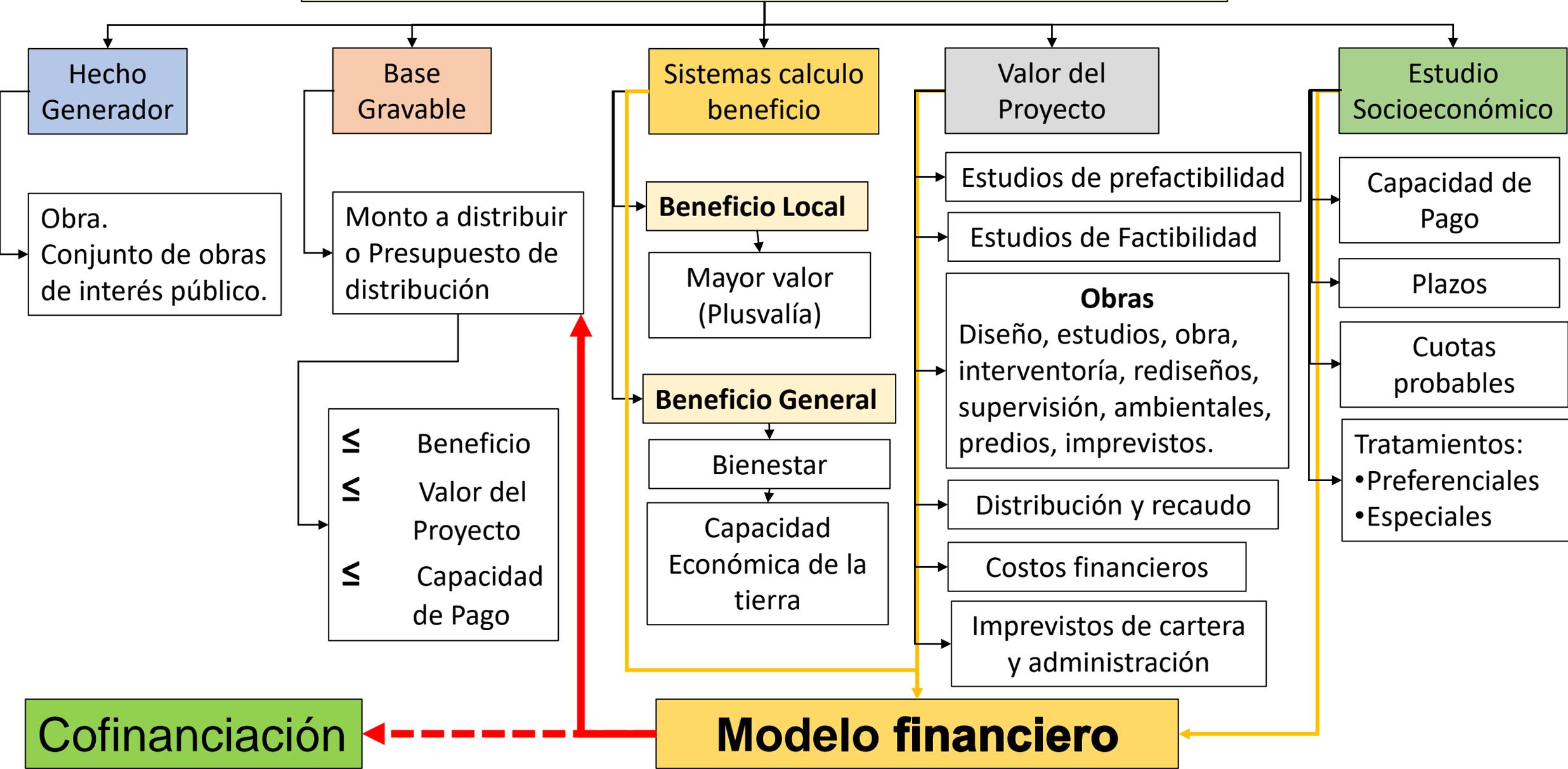
12 Obras

Derechos de propiedad= 79.510

# DEFINICIONES



# DEFINICIONES



# DEFINICIONES

Participación ciudadana

Propietarios y poseedores

Ciudadanía en general:

- Veedurías
- Acciones comunales
- JAL
- Acciones populares
- Acciones de grupo
- Otros

Sistemas calculo  
Contribución de Valorización

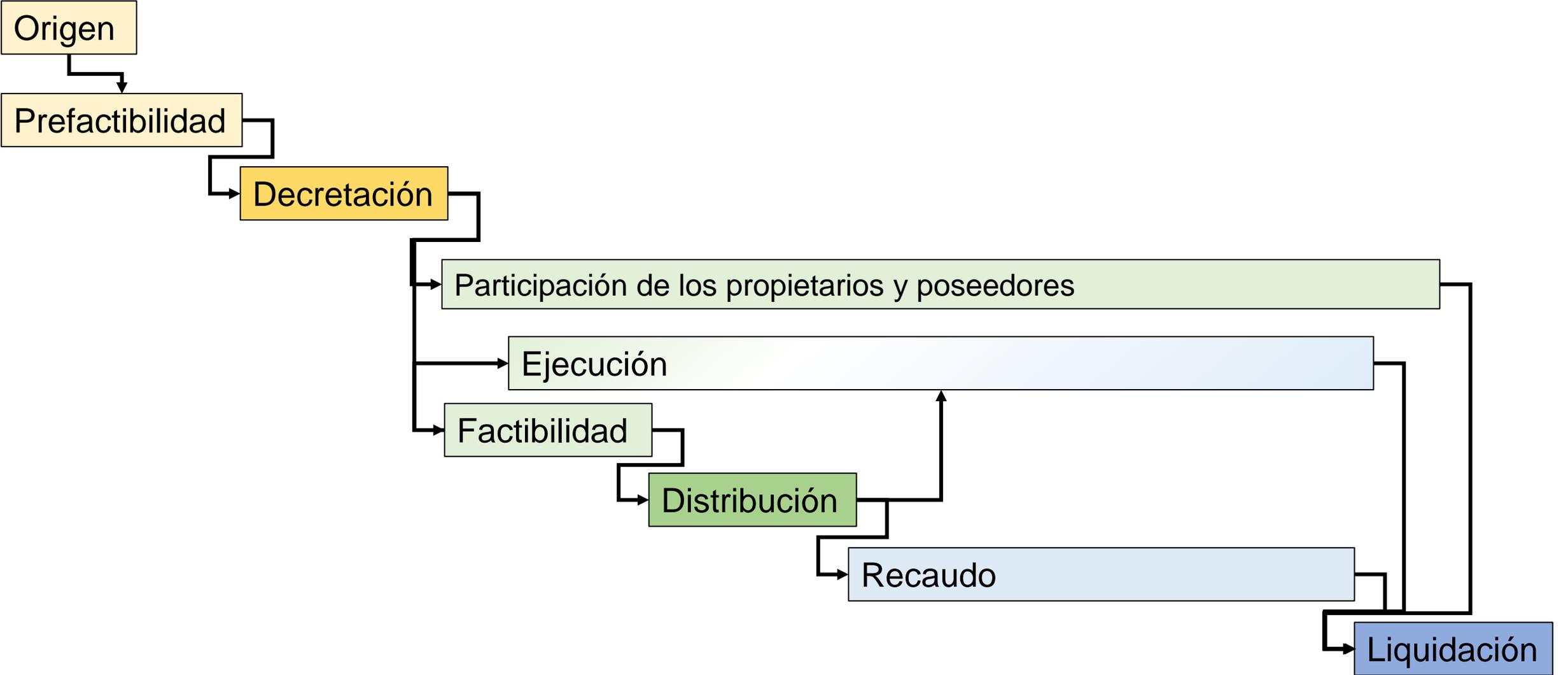
**Factor** de Beneficio

**Factor** de Capacidad  
económica de la tierra

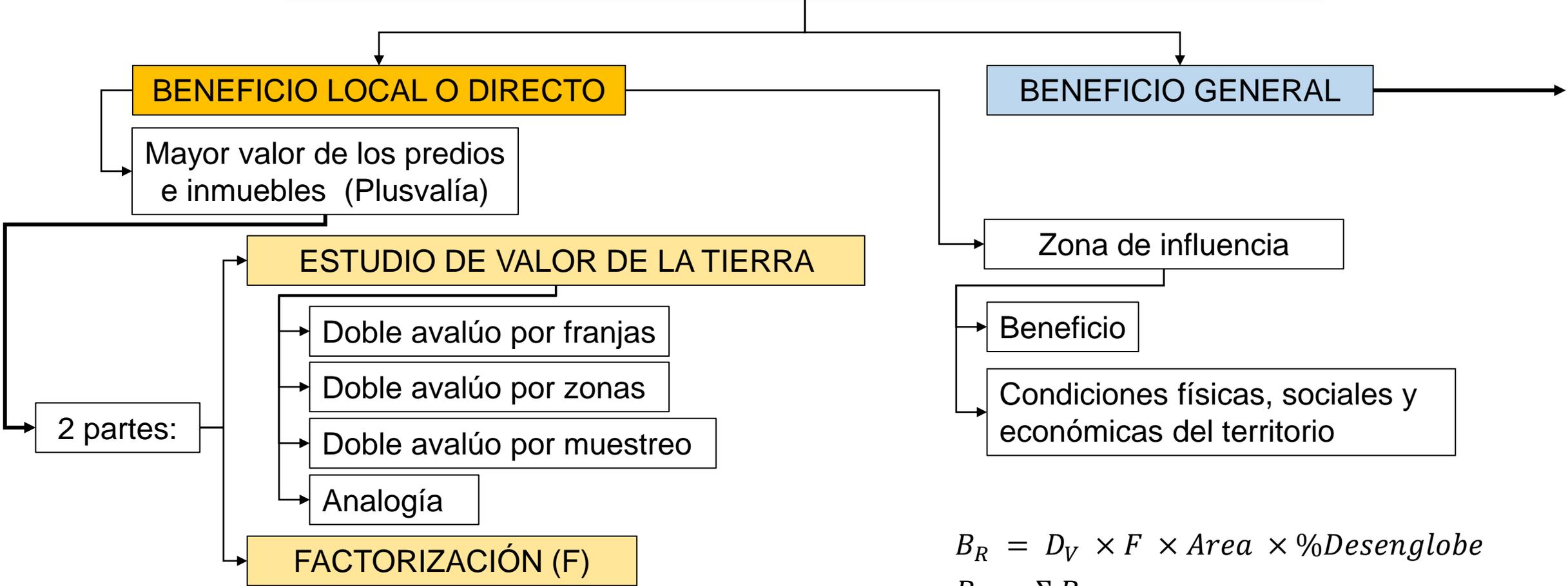
## Regla de tres simple

# Etapas de un proyecto

Promoción - Publicidad – Socialización de las obras y motivaciones para el recaudo



# Beneficios – Sistema y métodos



Doble avalúo (Antes y Después)  
Predio - inmueble - Puntos

Doble avalúo (SIN y CON OBRA)  
Predio - inmueble - Puntos

$$B_R = D_V \times F \times Area \times \%Desenglobe$$

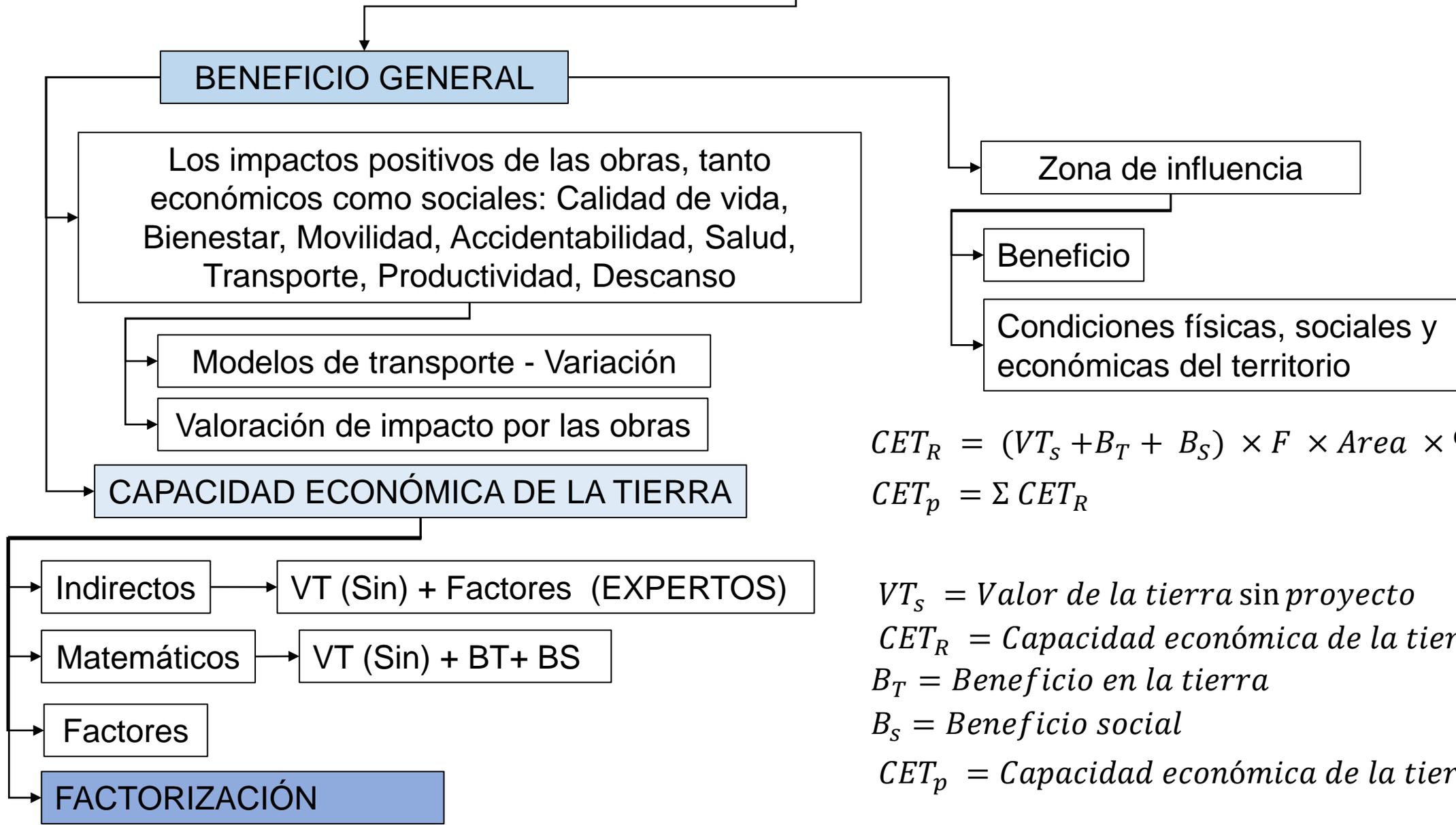
$$B_p = \Sigma B_R$$

$D_V =$  Diferencia de valor

$B_R =$  Beneficio Real

$B_p =$  Beneficio del proyecto

# Beneficios – Sistema y métodos



$$CET_R = (VT_s + B_T + B_S) \times F \times Area \times \%Desenglobe$$

$$CET_p = \Sigma CET_R$$

$VT_s$  = Valor de la tierra sin proyecto

$CET_R$  = Capacidad económica de la tierra Real

$B_T$  = Beneficio en la tierra

$B_S$  = Beneficio social

$CET_p$  = Capacidad económica de la tierra – proyecto

# Socioeconómico

- Monografía del Área de estudio o de citación.
  - Descripción física, económica, norma POT y social del área de estudio.
- Demografía del sector.
- Registro Fotográfico.
- Información estadística y catastral.
- Clasificación de los propietarios (Usos, estratos)
- Encuesta Socioeconómica.
- **Calculo de la capacidad de pago.**
  - Clasificación socioeconómica de los propietarios y poseedores.
  - Para un mes, para 1 año y varios años (Plazo propuesto de recaudo)
- Recomendaciones.

Capacidad de pago de un propietario es la cantidad de dinero que puede aportar, relacionada con el inmueble, en una unidad de tiempo, sin ver lesionadas las actividades que se realizan en el mismo

# Contribución por inmueble Ci

## Beneficio Local

$$\frac{BTP}{Bi} = \frac{Pd}{Ci} \Rightarrow Ci = \frac{Pd \times Bi}{BTP}$$



$$Fcv = \frac{Pd}{BTP} \Rightarrow Ci = Fcv \times Bi$$

BTP = Beneficio Total del Proyecto (\$) – Sumatoria de áreas virtuales

Bi = Beneficio por cada inmueble (\$) – Área Virtual

Pd = Presupuesto de distribución

Ci = Contribución de Valorización correspondiente a cada inmueble

# Contribución por inmueble Ci Beneficio General

$$\frac{CETP}{CET_i} = \frac{Pd}{Ci} \Rightarrow Ci = \frac{Pd \times CET_i}{CETP}$$



$$Fcv = \frac{Pd}{CETP} \Rightarrow Ci = Fcv \times CET_i$$

CETP = Capacidad económica de la tierra del Proyecto (\$) – Sumatoria de áreas virtuales

Ceti= Capacidad económica de la tierra por cada inmueble (\$) – Área Virtual

Pd = Presupuesto de distribución

Ci = Contribución de Valorización correspondiente a cada inmueble

# CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

**CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN = PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN**

**VALOR DEL PROYECTO = CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN + COFINANCIACIÓN**

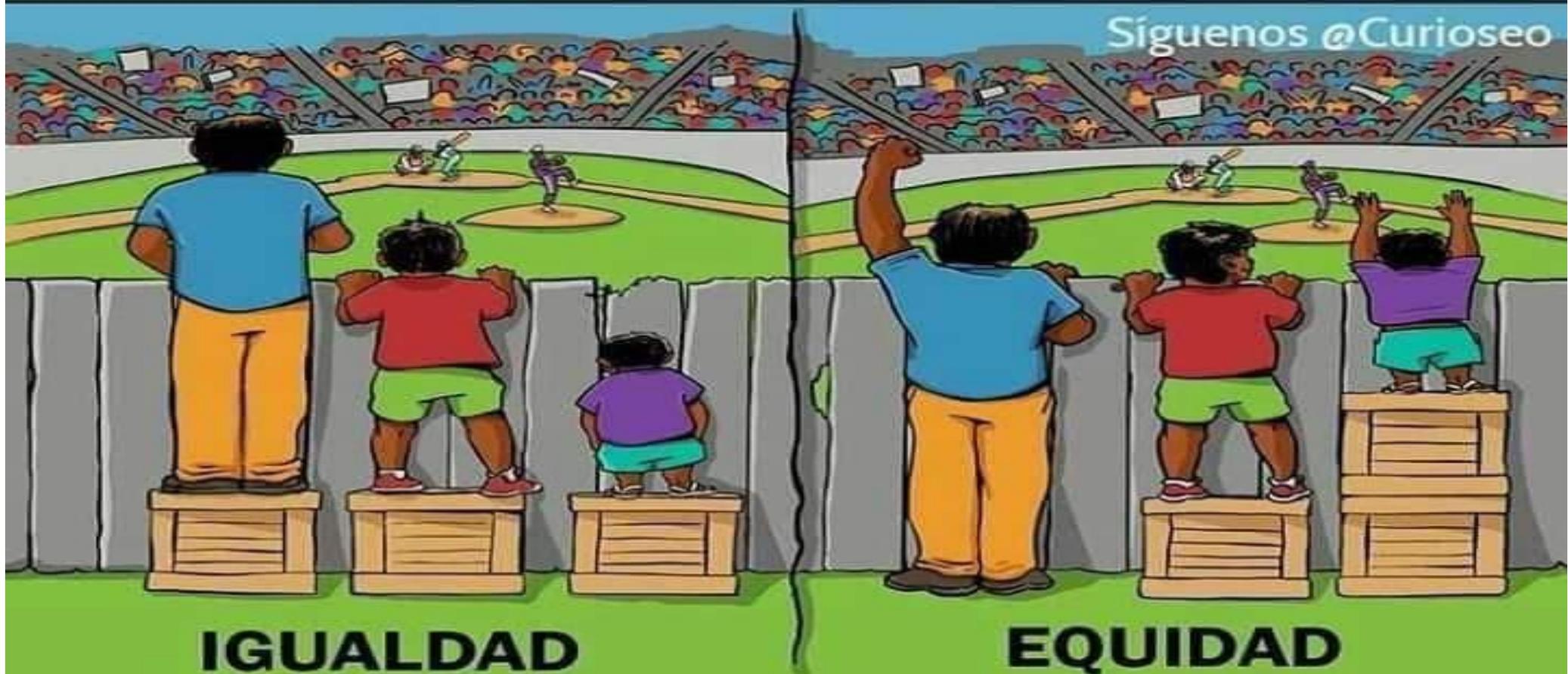
**VALOR DEL PROYECTO = Presupuesto de Distribución + COFINANCIACIÓN**

**Cofinanciación con documentos reales**

**Marco fiscal de mediano plazo**

# ¿Sabías que?

**La Igualdad** es dar a las personas **lo mismo**.  
**La Equidad** es dar a cada uno **lo que necesita**.

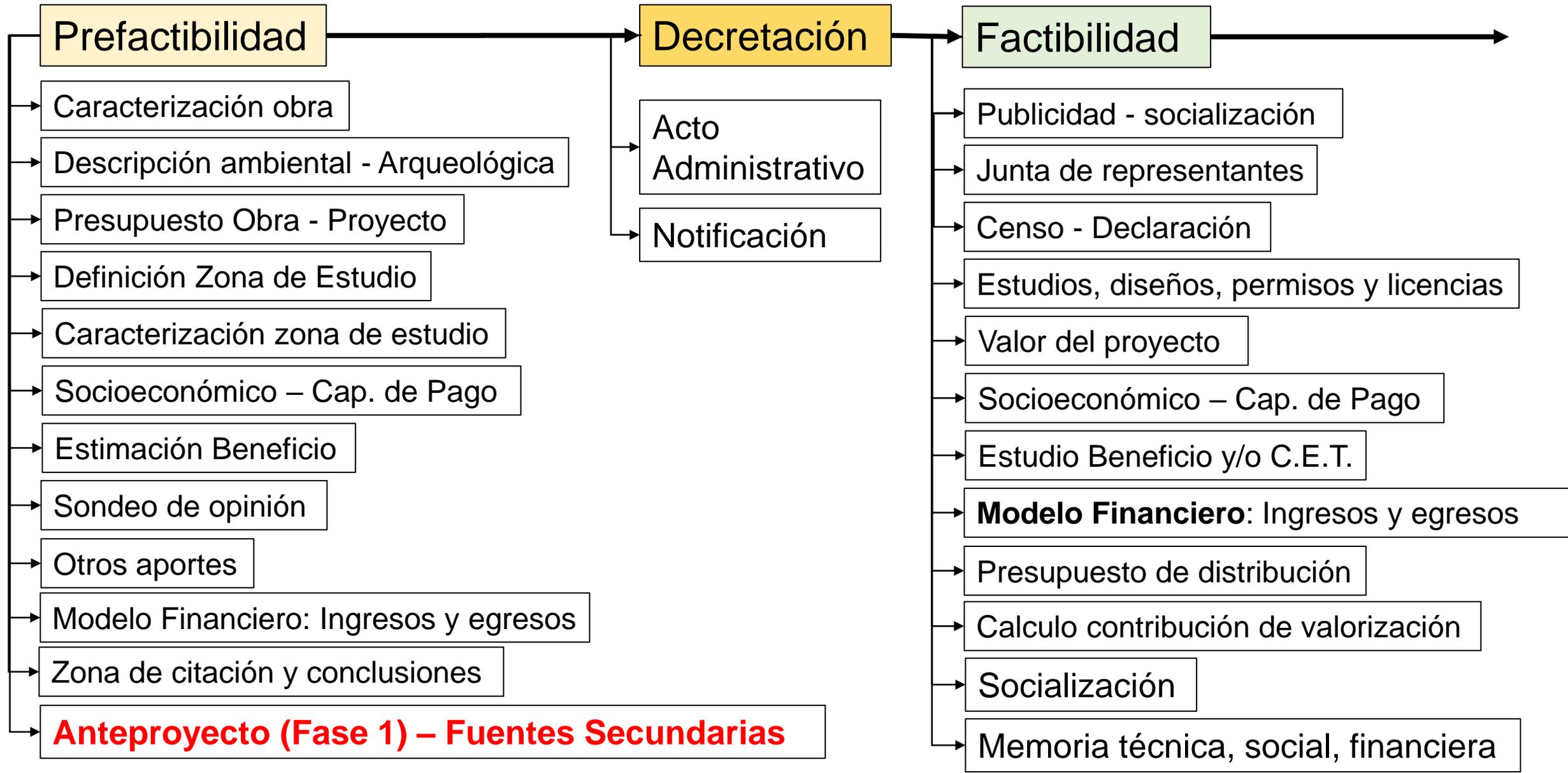


*Preguntas*

*Muchas Gracias*

Juan Guillermo Gómez Roldán  
[juanguillermogomezr@gmail.com](mailto:juanguillermogomezr@gmail.com)  
Celular: 317 809 3594

# Etapas de un proyecto



# Etapas de un proyecto

## Distribución

Acto Administrativo - Contenido

Notificación

Contradicción

Notificación Contradicción

Agotamiento vía Gubernativa

Inscripción C.V. en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos

Derechos de petición y reclamos

Respuestas

Resoluciones Modificadoras

Defensa jurídica

## Recaudo

Facturación

Otras Formas de Pagos

Medios de Pagos

Pagos

Refinanciación

Convenios de pago

Cobro persuasivo

Clausula aceleratoria

Cobro coactivo

Carta Traslado o solidaridad

Paz y salvos

Autorizaciones a O.R.I.P.

Actualización IPC

Compensaciones

Adquisición de parte de predios

Autorizaciones especiales

Paz y salvos especiales

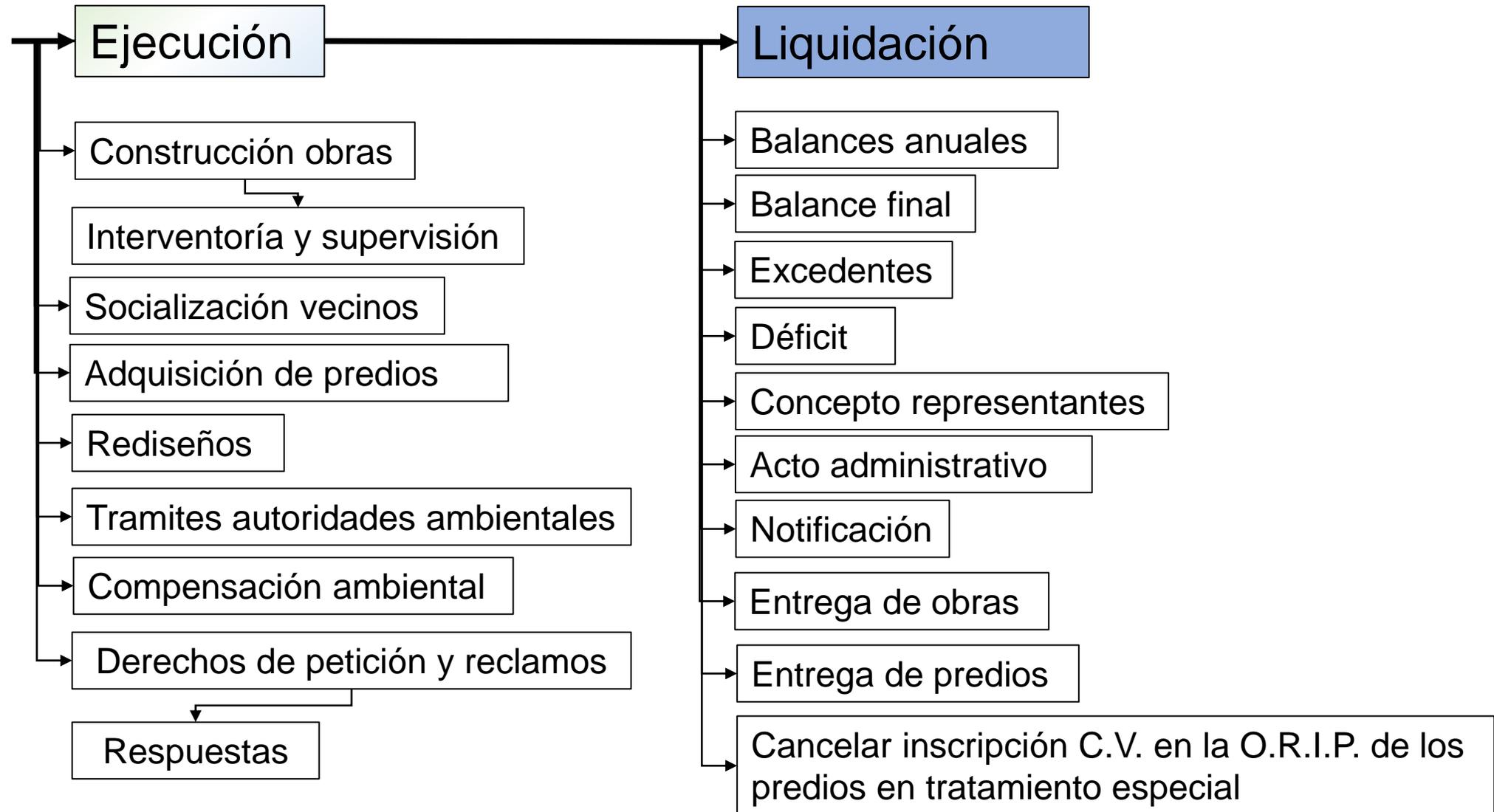
Cancelar inscripción C.V. en la O.R.I.P.

Financiación - Mora

Descuentos

Periodos de gracia

# Etapas de un proyecto



# Convenciones

O.R.I.P. = Oficina de Registro e Instrumentos Públicos

C.V. = Contribución de valorización

IPC = Índice de Precios al Consumidor ( Nacional Total)