



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



Contribución de Valorización

Dirección de Espacio Urbano y Territorial

Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales



Fundamento normativo

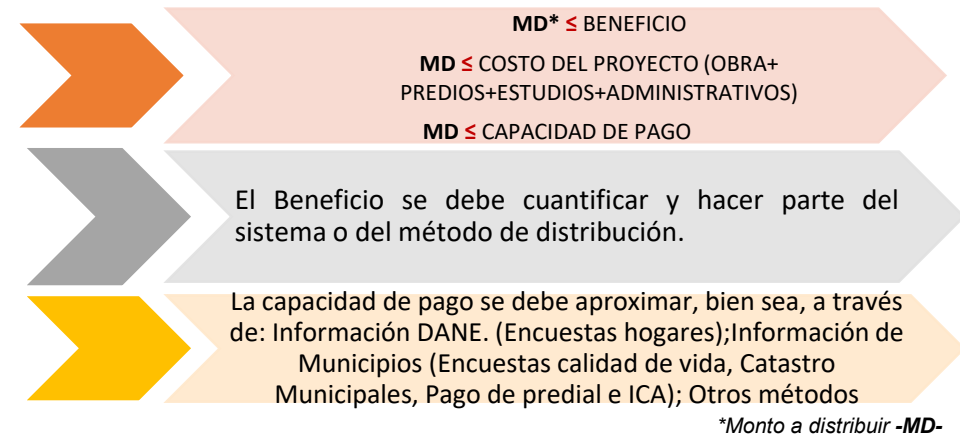
Leyes 25 de 1921 y 1819 de 2016 y Decretos nacionales 1604 de 1966, 1394 de 1970, 1333 y 1222 de 1986 y 1625 de 2016. Sentencia de la Corte Constitucional C-155 de 2003

¿Qué es?

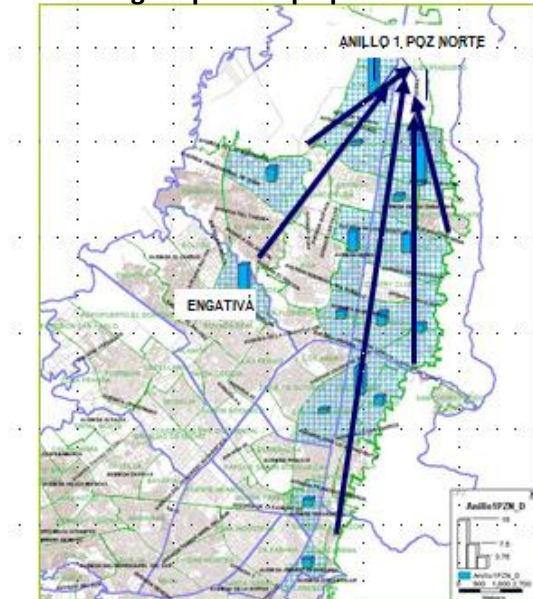
Contribución sobre las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de interés público que ejecuten la Nación, los Departamentos, los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público. En todo caso, se busca recuperar el costo de la obra en parte o totalmente.

¿Cuándo?

Lo apruebe las autoridades legislativas, determinando el paquete de obras, beneficio, área de influencia, monto distribuible, método de cálculo y la administración del recurso.

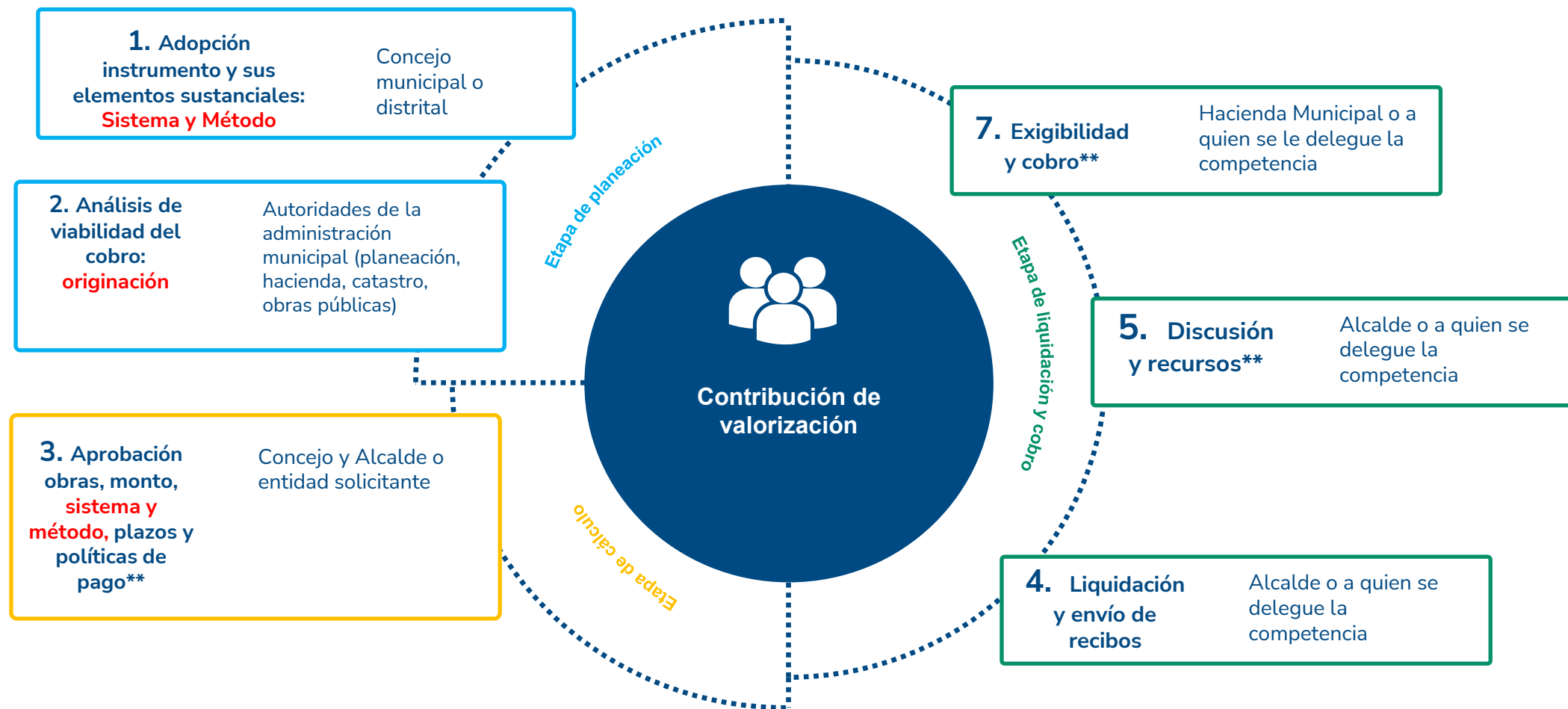


Ejemplo área de influencia en la zona norte de Bogotá para un paquete de obras.



Fuente: DTS del Acuerdo 451 de 2010

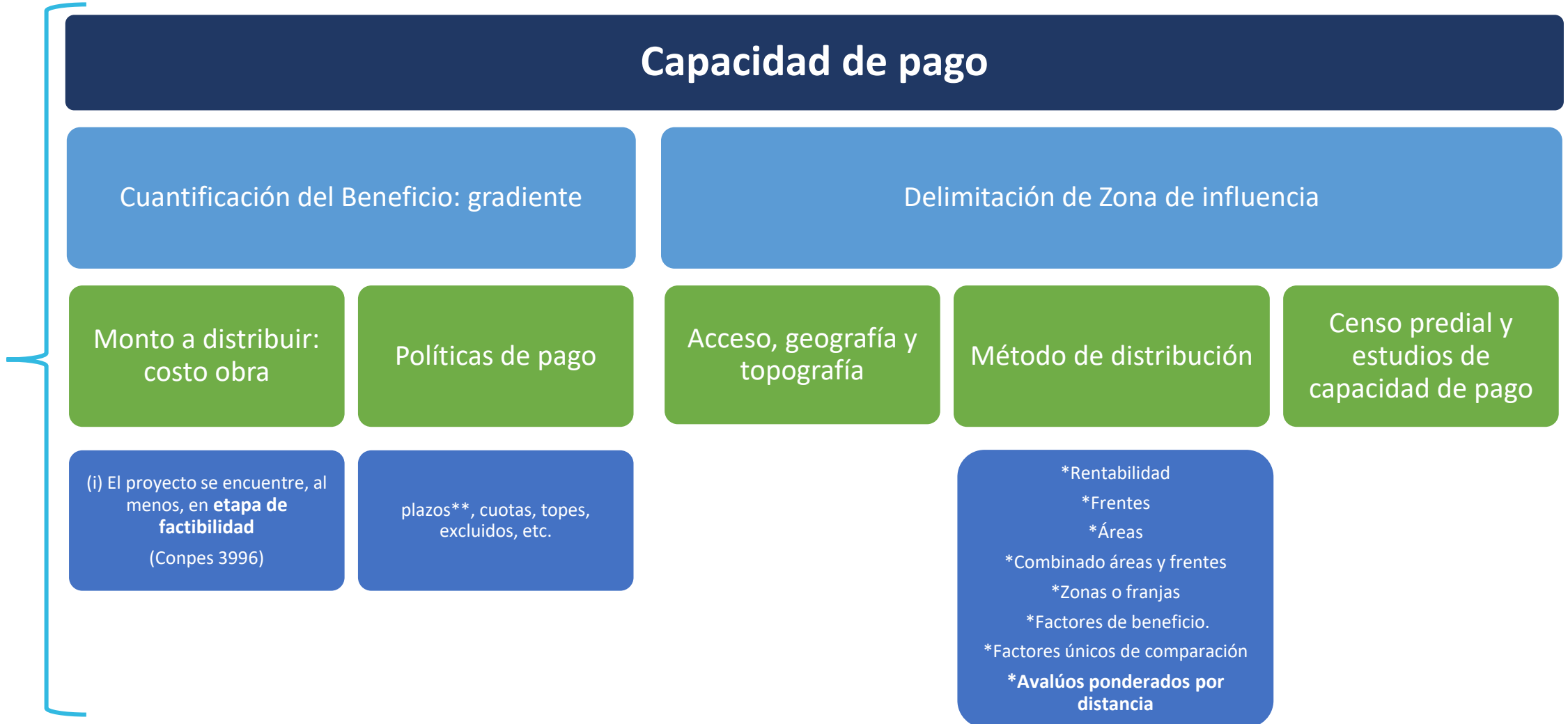
Etapas básicas



**Tener en cuenta las reglas generales establecidas en el Estatuto Tributario y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Sistema y método:

Contar con información técnica mínima



**Por ejemplo la Ley 1819 estableció como plazo máximo para el pago de la contribución 20 años y autorizó diferir los pagos en cuotas periódicas, según la capacidad de pago de los contribuyentes



Fuente: <https://nacionaldeseguros.com.co/noticias/concesiones-de-infraestructura-vial-colombia/>
Recuperado de web en 2025-04-23

A tener en cuenta

El Decreto Ley 1604 de 1966 y su reglamentario Decreto 1394 de 1970 señalan que

- El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución se harán por la respectiva nacional, departamental o municipal que ejecuten las obras, y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras **o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.**
- La contribución podrá liquidarse y exigirse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción **o una vez terminada.**
- Es importante tener información y registros administrativos **actualizados y veraces** para realizar ajustes y validaciones de los resultados que deriven del método de distribución utilizado, con el fin de garantizar control, pertinencia y efectividad según las características de cada caso (catastro, encuestas SISBEN, calidad de vida, recaudo efectivo del impuesto predial, etc.).



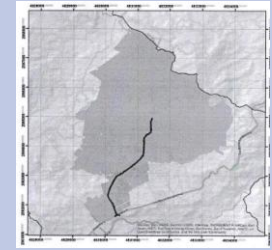
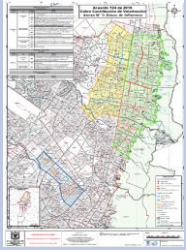
Conexión vial en El Poblado - Medellín

Fuente: <https://www.elcolombiano.com/antioquia/el-poblado-estrena-cuatro-obras-por-valorizacion-AJ13925948>

A tener en cuenta en el marco de la adopción de la Contribución en el Municipio.

- Cada entidad territorial debe definir el sistema y método idóneo según la realidad territorial, información disponible, prioridades políticas y características de la obra.
- Realizar diferentes iteraciones modelando elementos tales como plazos de cobro, revisión con montos a cobrar y recaudos en predial, modificación del área de influencia o exclusiones y exenciones.
- Incluir estrategias de participación con la comunidad que permita una efectiva implementación y cobro de la contribución.

Comparativo:



Hecho generador, zona de influencia y monto distribuible

Acuerdo Distrital 724 de 2018
Vías
691.563 predios urbanos
\$906 mil millones

Resolución 094 de 2014
Vías
165.841 predios urbanos y rurales
\$466 mil millones

Decreto 695 de 2012
Plazas, equipamientos y vías
306.058 predios y \$379 mil millones

Acuerdo 16 de 2022
Alcantarillado pluvial y sanitario + vía
2264 predios
\$11 mil millones

Beneficio

Buffer que identifica la mejora en las condiciones de ingreso o movilidad y el impacto en el valor los predios

Doble avalúo por muestreo

Formulación de una ecuación matemática identificando los ahorros en tiempo de transporte por las obras

Ahorro en tiempos de viaje y en operación de los vehículos
Beneficios por \$20 mil millones

Capacidad de pago

Estudio de capacidad de pago con encuesta de hogares (Encuesta Multipropósito) se identifica un gasto mínimo en bienes básicos

Regresión lineal (variable dependiente es el gasto en SPD proxy de capacidad de pago) a partir de una encuesta por muestreo de predios residenciales y comerciales

Método de distribución

Avalúo ponderado por distancia

Identificación por porcentajes de absorción por destino, estrato y área

Método de beneficio: frente sobre obra, distancia y recorrido al proyecto destino económico

Bogotá

Medellín

Barranquilla

Anapoima

Comparativo: otros aspectos



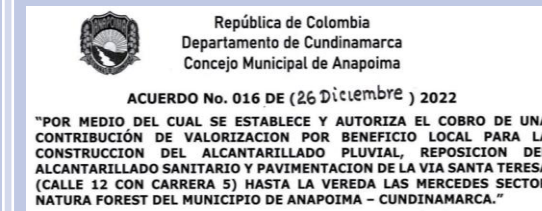
<https://www.idu.gov.co/page/consulte-valorizacion>



<https://fonvalmed.gov.co/>



<https://orion.barranquilla.gov.co:8787/Valorizacion2/>



Censo predial se basa en utilización de info. catastral actualizada, ajustada con registro al día (SNR).

Excluidos bienes de uso público y exentos estratos 1, 2 y en 3 avalúo catastral <=\$500 millones (análisis técnico y discusión política).

Información, cobro y notificación: por correo, avisos y micrositio web en los términos del estatuto local. Inscripción en el registro.

Bogotá

Censo predial se basa en utilización de info. catastral actualizada, ajustada con registro al día (SNR).

Exentos y/o excluidos: bienes de uso público.

Información, trámites, pago y certificaciones vía micrositio web y en los términos del estatuto tributario.

Medellín

Base catastral. (Y muestreo con base en censo DANE para capacidad de pago)

Excluidos: Bienes de uso público (marca catastral)

Información, trámites, pago y certificaciones vía micrositio web y en los términos del estatuto tributario.

Barranquilla

Levantamiento en campo: actividad económica, frente de predio y acceso a obra. Registro fotográfico y entrevista a propietarios.

No exentos. Excluidos: bienes en riesgo, de uso público, de salones comunales, de iglesia católica, de convención Viena y de cruz roja.

Inscripción en el registro. Notificaciones en los términos del estatuto tributario. Constitución de veeduría ciudadana.

Anapoima

Opción: aplicación del instrumento con aprobación comunitaria

Una obra urbanística solicitada por **el 55% de los propietarios** de predios beneficiados por la misma, o requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse.

- ✓ Debe ser aprobada por la entidad territorial.
- ✓ Contar con el compromiso escrito de la comunidad de participar en la financiación de la obra en al menos un 25%.
- ✓ La entidad territorial determinará el esquema de valorización.
- ✓ La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.
- ✓ Se recomienda para obras de menor escala (**local**)

Art.126 de la Ley 388 de 1997

Ejemplo programa “Obra por tu lugar” en Bogotá



Ideal para:

- Andenes
- Mantenimiento vial (Conjunto de actividades superficiales que no comprometen las capas inferiores de la estructura del pavimento)
- Plazoletas
- Ciclorrutas

Ver términos en: [Resolución 4716 de 2020 Instituto de Desarrollo Urbano - IDU](#)



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

