

---

# Cobro por Mejoras en la ciudad de Medellín: un mecanismo de financiamiento urbano en Cuidados Especiales

---

Brasil - enero 2018

Lincoln Institute Policy Land

César Giraldo Ceballos

## Contribución por mejoras

Es una forma de financiamiento urbano de obras públicas, principalmente vías y obras de mitigación de riesgo que, en el caso colombiano, tuvo gran influencia en el desarrollo urbano de las grandes ciudades. El instrumento tiene por naturaleza el recaudo con fines específicos.

Este paciente después de gozar de excelente salud, pues aportó a la financiación de estructuras urbanas de gran escala lo que le permitió tener mucha aceptación entre los contribuyentes; entró en crisis y se sometió a revisiones periódicas, lo que le permitió recuperarse al interactuar con otros instrumentos de financiación.

**FONVALMED**

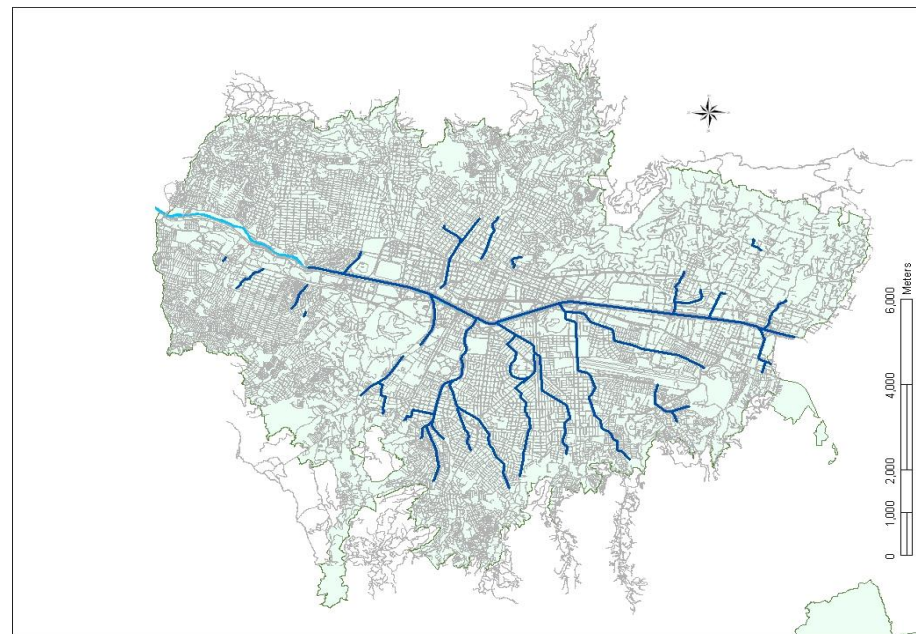
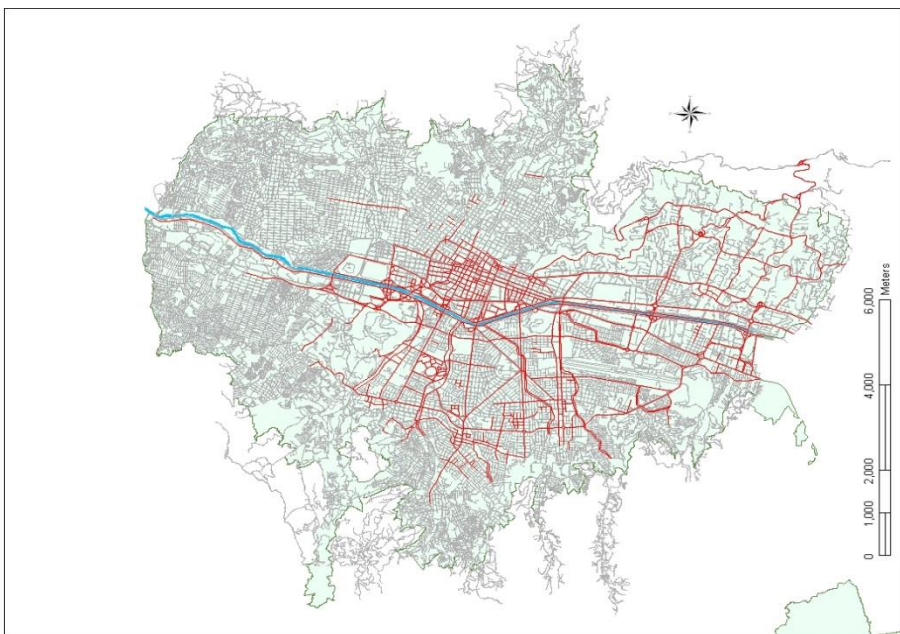


Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**

## Sistema arterial por valorización

## Tratamientos de causes por valorización

**Estos mapas reflejan el desarrollo de obras por valorización Medellín en el período comprendido entre 1943 y 2001.**



**Fuente: Municipio de Medellín**

**FONVALMED**



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**

## Contribución por mejoras

Las ciudades de Medellín y Bogotá han sido históricamente donde se ha presentado mayor índice de recaudo con la contribución por mejoras.

Si bien es cierto que en Medellín se presentó un receso entre el 2001 y en 2012 en Bogotá la aplicación del instrumento ha sido una constante.

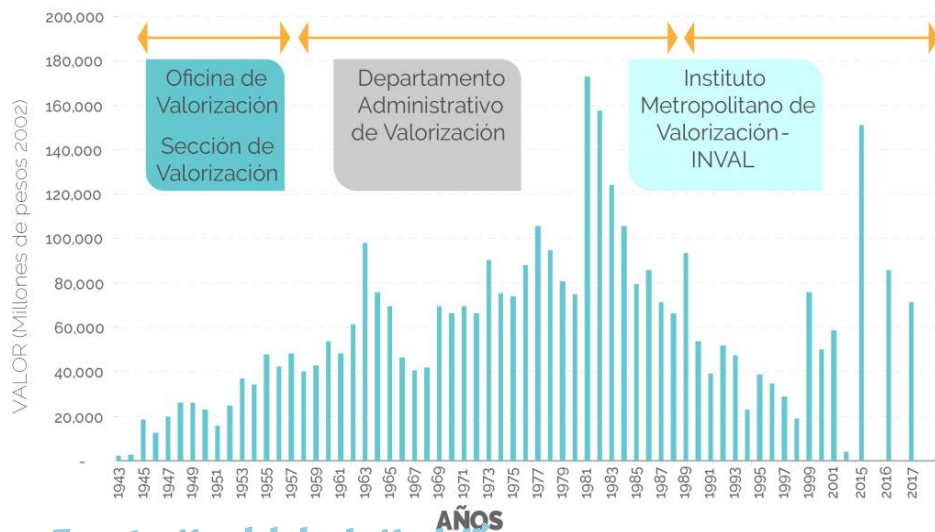
En Medellín varios dirigentes políticos han dejado de creer en el instrumento, inclusive el actual Alcalde del municipio prometió no implementar durante su mandato un nuevo derrame, pero con el pasar del tiempo, la ejecución de las obras y la constante interacción con la comunidad han hecho que reevalúe la posición de liquidar el Fondo de Valorización del municipio, que se encarga del recaudo de la contribución por mejoras.

**FONVALMED**



Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**

## Recaudo histórico en Medellín



Fuente: Municipio de Medellín

Recaudo 20165-2016 - 2017		
Año	Medellín	Bogotá
2015	52.539.404	64.904.028
2016	28.371.278	10.025.569
2017	26.619.964	8.184.391

Fuente: Municipio de Medellín - IDU

## Recaudo en Colombia

Valores en millones de dólares a tasa de cambio actual.

Ciudades	Año	Valorización (uso)	Predial (uso)	Industria y Comercio (uso)
Medellín	1976	66.042	68.316	74.760
	1977	71.981	82.614	92.845
	1978	141.559	121.336	134.718
Bogotá	1976	17.941	160.021	99.799
	1977	53.028	160.759	141.814
	1978	36.270	225.980	186.738
Cali	1976	39.443	33.420	39.190
	1977	37.619	40.116	49.829
	1978	28.578	54.130	80.416
Manizales	1976	8.527	3.930	2.807
	1977	8.854	4.620	2.990
	1978	8.800	7.044	5.711
Pereira	1976	7.041	6.551	3.427
	1977	9.098	43.051	4.881
	1978	9.488	5.731	7.226
Armenia	1976	3.053	2.261	1.678
	1977	4.325	324	2.169
	1978	9.524	7.474	1.678
Cúcuta	1976	1.911	3.832	4.222
	1977	4.465	4.057	5.807
	1978	4.072	6.573	14.521
Villavicencio	1976	2.399	1.862	1.347
	1977	449	2.339	1.873
	1978	3.515	5.800	3.742
<b>Total</b>		<b>577.982</b>	<b>1.016.545</b>	<b>965.548</b>

Fuente: Fernández, A. 1981. La Contribución de Valorización en Colombia: Temis.



**FONVALMED**

Alcaldía de Medellín  
Cuenta con vos

## Valorización ayer y hoy

Medellín debe gran parte del desarrollo de sus principales avenidas a la contribución por mejoras, no obstante entre el año 2002 y 2012 la figura no se usó y fue declarada como paciente en estado “Vegetativo”.

El mandatario local de entonces definió que a partir del 2001 no se utilizaría el instrumento y fue solo hasta el 2006 que el Acuerdo 46 “Plan de Ordenamiento Territorial” se contempló darle vida nuevamente, en el 2007 se creó el Fondo de Valorización del municipio de Medellín – Fonvalmed-, en el 2008 se formalizó el Estatuto de Valorización y en el 2012 comenzó la ejecución de las obras.

Actualmente el Fondo de Valorización del municipio de Medellín – Fonvalmed - que es una Entidad Descentralizada del orden municipal, materializa el proyecto de Valorización El Poblado, el cual se definió como método de beneficio local.

**FONVALMED**



Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**

En la comuna 14 El Poblado, se desarrolla un plan vial de 23 obras, el cual fue derramado por un valor de \$458,362,761,892 y es financiado en su totalidad por los contribuyentes, quienes a la fecha han pagado la suma de \$344.186.690.778.

Del paquete de las 23 se tiene un balance de 16 obras finalizadas y se avanza en la construcción de 3 más, para el 2019 se espera dar por terminado el proyecto en su totalidad.

El proyecto entre los contribuyentes ha generado diferentes reacciones, hay quienes manifiestan estar de acuerdo y quienes no, el descontento mayor se genera en la comunidad cercana a las obras mientras éstas se construyen, porque son quienes se ven más afectados por las diferentes dinámicas que esto genera.



## Obras del proyecto



## Fortalezas y debilidades

### Fortalezas

- No solo es un instrumento de financiación sino que a su vez se convierte en un muy buen mecanismo de planificación de la ciudad.
- Es un instrumento que guarda una relación directa con la acción urbanística de la ciudad.
- En Colombia, la ciudad de Medellín al ser modelo de desarrollo mediante la contribución, se convierte en referente para las demás ciudades.

### Debilidades

- Es un instrumento acusado de causar desplazamiento, pues utiliza la técnica del mejor uso.
- Implica enormes esfuerzos de parte de las administraciones públicas pues la acción urbanística esta representada en obras y no solo en decisiones administrativas y legales.



# GRACIAS



Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**  
FONVALMED