



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

RESOLUCION No. RG 2025-29 del 28 de marzo de 2025

“Por medio de la cual se establecen los criterios para realizar el cálculo de la relación costo beneficio de la medida Cautelar, aplicable en los procesos de Cobro Coactivo que adelanta el Fondo de valorización de Medellín, FONVALMED respecto a determinar la viabilidad de las diligencias de secuestro y remate de bienes inmuebles”

La Directora del Fondo de Valorización de Medellín, en uso de las facultades que le confieren la Constitución Política artículos 209 y 287, la Ley 136 del 02 de junio de 1994, el Decreto Nacional 624 del 30 de marzo de 1989 (Estatuto Tributario Nacional), la Ley 1066 del 29 de julio de 2006, el decreto 104 del 22 de enero de 2007 (Por medio del cual se crea el Fondo de Valorización de Medellín), el Decreto 0883 del 2015 en sus artículos 112 y 84 (numeral 4), el Acuerdo 058 del 11 de diciembre de 2008 (Estatuto de Valorización de Medellín), Resolución 2017 - 34 del 19 de abril de 2017 (Reglamento Interno del Recaudo de Cartera), el el Decreto 0003 del 01 de enero de 2024 y acta de posesión No. 26 del 02 de enero de 2024, y

CONSIDERANDO, QUE:

1. En virtud de lo contemplado en la Constitución Política y en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las actuaciones administrativas se efectuarán con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.
2. El 22 de septiembre de 2014 se expidió la Resolución No 094, *“Por medio de la cual se distribuye la contribución de valorización del Proyecto Valorización El Poblado, decretado por la Resolución 0725 de 2009, modificada por las Resoluciones 0824 de 2010, 0246 de 2012 y 0197 de 2014”* la cual fue notificada por edicto el 23 de septiembre de 2014.
3. La directora General del Fondo de Valorización de Medellín, hoy FONVALMED, tiene la potestad de expedir los actos administrativos, definitivos y de trámite generados con el proceso del cobro de la contribución

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

de valorización, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 61 del acuerdo 058 de 2008 –Estatuto de Valorización-.

“ARTÍCULO 61° JURISDICCIÓN COACTIVA. El Represente Legal del FONDO DE VALORIZACIÓN- FONVAL iniciará el cobro persuasivo cuando el contribuyente se encuentre en mora en el pago de tres (3) cuotas y hará efectivo el cobro de la contribución de valorización por jurisdicción coactiva, mediante el Procedimiento Administrativo Coactivo, previsto en el Estatuto Tributario Nacional, o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, cuando el valor de la cuotas en mora supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes o tenga un atraso de más de seis (6) cuotas o meses.”

4. De conformidad con el artículo 287 de la Constitución Política, las entidades territoriales tienen autonomía para la gestión de sus intereses, lo cual implica capacidad para administrar los recursos, adoptando los procedimientos necesarios para su recaudo, adquiriendo el derecho de incorporarlo al presupuesto y administrarlo como bien propio.
5. El artículo 5° de la Ley 1066 de 2006 establece la FACULTAD DE COBRO COACTIVO Y PROCEDIMIENTO PARA LAS ENTIDADES PÚBLICAS.

(...) “Las entidades públicas que de manera permanente tengan a su cargo el ejercicio de las actividades y funciones administrativas o la prestación de servicios del Estado colombiano y que en virtud de estas tengan que recaudar rentas o caudales públicos, del nivel nacional, territorial, incluidos los órganos autónomos y entidades con régimen especial otorgado por la Constitución Política, tienen jurisdicción coactiva para hacer efectivas las obligaciones exigibles a su favor y, para estos efectos, deberán seguir el procedimiento descrito en el Estatuto Tributario.” (...)

6. En virtud de estas competencias legales, el Fondo de valorización de Medellín FONVALMED, se encuentra en la obligación legal para asegurar el pago de los créditos que recauda, de decretar la práctica de medidas cautelares señaladas en los artículos 837 a 839-3 del Estatuto Tributario Nacional, dentro de los procesos de cobro coactivo de su competencia.
7. La Relación Costo-Beneficio en el proceso administrativo de cobro coactivo está contemplada en el artículo 839-4, norma modificada por el artículo 265 de la Ley 1819 de 2016, el cual señala:

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

ARTÍCULO 839-4. RELACIÓN COSTO-BENEFICIO EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO DE COBRO COACTIVO. <Artículo modificado por el artículo [265](#) de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> *Decretada en el proceso de cobro coactivo las medidas cautelares sobre un bien y antes de fijar fecha para la práctica de la diligencia de secuestro, el funcionario de cobro competente, mediante auto de trámite, decidirá sobre la relación costo-beneficio del bien, teniendo en cuenta los criterios que establezca el Director General de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales mediante resolución.*

Si se establece que la relación costo-beneficio es negativa, el funcionario de cobro competente se abstendrá de practicar la diligencia de secuestro y levantará la medida cautelar dejando el bien a disposición del deudor o de la autoridad competente, según sea el caso, y continuará con las demás actividades del proceso de cobro.

8. En consideración al componente normativo antes señalado, es deber del Fondo de valorización de Medellín FONVALMED, reglamentar el contenido del Artículo 839-4 del Estatuto Tributario Nacional y para estos efectos deberá establecer una relación metodológica de Costo vs Beneficio, para la práctica de las diligencias de secuestro dentro de los procesos de cobro coactivo de competencia de la Entidad.
9. Con el cálculo y aplicación de la relación Costo- Beneficio, que por esta resolución se establece, se busca evitar un indebido desgaste económico y administrativo, permitiéndole a la Entidad abstenerse de practicar la diligencia de secuestro.

Por lo anteriormente, expuesto, la directora general del Fondo de Valorización de Medellín –FONVALMED.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Establecer los criterios para calcular y aplicar la Relación Costo Beneficio. La directora general del Fondo de Valorización de Medellín FONVALMED, a través del Subproceso de Cobro Coactivo, dentro del trámite del proceso de cobro coactivo, le corresponderá decidir y aplicar la Relación Costo-Beneficio, con el fin abstenerse de practicar la diligencia de secuestro y

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

remate, para los anteriores fines deberá tener en cuenta los siguientes criterios para su cálculo:

Bienes Inmuebles:

La Directora General del Fondo de Valorización de Medellín FONVALMED, a través del subproceso de Cobro coactivo, identificará del inmueble las características tanto físicas como de mercado, esto es determinar su ubicación, dirección, clase, tipo, destino y avalúo del bien, con base en la información soportada por la Autoridad Tributaria Territorial que corresponda, para que en aplicación del literal a) del artículo 838 del Estatuto Tributario Nacional, se pueda establecer el valor comercial del bien, el cual, tratándose de bienes inmuebles, será el contenido en la información existente en la Subsecretaría de Catastro del último año gravable, incrementado en un cincuenta por ciento (50%).

La Directora General del Fondo de Valorización de Medellín FONVALMED, deberá establecer el valor de las obligaciones a cargo del bien, tales como cuotas de administración, valorización, efecto plusvalía, impuesto predial, obligaciones laborales, obligaciones de familia y/o servicios públicos no susceptibles de suspensión material. Debe tenerse en cuenta que los anteriores valores deberán ser cancelados con cargo al producto del remate o por la Entidad en caso de adjudicación, que estén pendientes de pago en la fecha del estudio.

La Directora General del Fondo de Valorización de Medellín FONVALMED, a través del subproceso de cobro coactivo, definirá cuáles de los valores a cargo del bien se causan periódicamente tales como impuesto predial, cuotas de administración y/o pago de servicios públicos no susceptibles de suspensión material y proyectará el valor incrementándolo en el IPC anual del año anterior al del cálculo, con el fin de obtener un valor actualizado, este cálculo se debe realizar una sola vez incluyendo el valor de los rubros que se causan periódicamente máximo en un término de seis (6) meses.

El responsable de la actividad deberá realizar un cálculo aproximado de los gastos en que incurriría la entidad si el bien es susceptible de diligencia de secuestro y remate, para estos fines deberá acreditarlos con cotización de por lo menos seis meses de vigencia a la fecha de aplicación de la metodología.

En todo caso no serán susceptible de practicar diligencia de secuestro y remate, los bienes que se encuentren inmersos en las siguientes situaciones:

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED
Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera
Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209
Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0



www.medellin.gov.co



C-F06.V08



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

- Bienes inmuebles en lugares con riesgo de remoción de tierras o movimientos en masas, previo certificado que expida la entidad competente o en su defecto con el registro fotográfico y la visita técnica que se realice al predio.
- Inmuebles que se encuentre en zonas declaradas de reserva ambiental o forestal.
- Inmuebles que sean zonas comunes, cuya verificación se hará con visita en sitio con el registro fotográfico de la visita técnica que se realice al predio.
- Inmuebles de uso público, cuya verificación se hará con visita en sitio con el registro fotográfico de la visita técnica que se realice al predio.
- Inmuebles ubicados en zonas de conflicto armado decretada por la autoridad competente.

ARTICULO 2. Aspectos Comunes a los diferentes tipos de bienes.

Si de la investigación de bienes resultó un único bien, susceptible de practicarle medida cautelar, sobre este deberá establecerse la relación costo beneficio para determinar la procedencia de practicar la diligencia de secuestro, en este caso la cartera debe clasificarse como con o sin respaldo económico.

Para la aplicación de la metodología costo beneficio el responsable deberá tener los siguientes criterios comunes a todos los tipos de bienes:

- La venta forzada inicia por un valor del 70% del avalúo comercial del bien
- Antigüedad del bien.
- Uso del bien.
- Estado de conservación.
- Ubicación.
- Porcentaje de propiedad del deudor sobre el bien que se embargó.
- Situación jurídica del bien

ARTICULO 3. Establecer como fórmula para determinar el Indicador Costo/Beneficio:

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED
Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera
Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209
Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0



www.medellin.gov.co



C-F06.V08



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

$$C/B = \frac{((0.7 * (\text{valor comercial del bien}) * (\text{porcentaje de derecho})) - (\text{obligaciones a cargo del bien}) - (6 * ((\text{obligaciones proyectadas}) + (1 + \text{IPC año anterior}))) - \text{costas del proceso})}{\text{Valor de la obligación que origina el secuestro}}$$

Valor de la obligación que origina el secuestro

- Si C/B es MAYOR que uno (1): Se debe continuar con el proceso.
- Si C/B es MENOR o IGUAL que uno (1): Se debe abstener de practicar la diligencia de secuestro.

ARTÍCULO 4: Definir los criterios adicionales para aplicación de la metodología de la Relación Costo Beneficio.

a) Tratándose de obligaciones que surjan por el no pago del tributo de la contribución se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- El responsable de las actividades deberá acreditar y acumular el valor de todas las deudas pendientes de un solo predio o de un mismo deudor.

El funcionario competente deberá tener en cuenta que tratándose del tributo de la contribución para la aplicación de la metodología se aplicaran los siguientes criterios restrictivos:

- 1. Bienes inmuebles de estrato 4, 5 y 6**, el avalúo comercial del bien deberá ser calculado sobre el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%).

Si cuando lo que se pretenda embargar compromete un bien inmueble excluido de la contribución de valorización con objeto de no sujeción tributaria se aplicará la regla anteriormente descrita.

b) Tratándose de obligaciones que surjan respecto de vehículos, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Cuando el modelo del automotor sea superior a 10 años de su vigencia en su inscripción a la fecha de la aplicación de la metodología, el avalúo se determinará sobre el 40% del valor del bien
- Cuando el modelo del automotor sea superior a 5 años de su vigencia en su inscripción a la fecha de la aplicación de la metodología, el avalúo se determinará sobre el 50% del valor del bien
- Para los demás automotores que no se encuentren establecidos en los anteriores criterios el avalúo del bien será el establecidos por la aplicación

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

de la metodología.

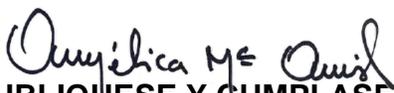
ARTÍCULO 6. En los procesos de cobro que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, se hayan decretado y/o perfeccionado medidas cautelares y que como resultado de los criterios aquí definidos resulte de la aplicación de la metodología de relación Costo-beneficio sea menor o igual que uno (<1), el Fondo de Valorización de Medellín FONVALMED, mediante auto, se abstendrá de practicar la diligencia de secuestro y si en su defecto se realizó la diligencia de secuestro se abstendrá de rematar y continuará con las demás actividades del proceso de cobro, esto conforme al Artículo 839-4 del Estatuto Tributario Nacional.

Si la relación Costo-Beneficio de la aplicación de la metodología resulta que es mayor que uno (>1), se realizarán las actuaciones necesarias para realizar el trámite del secuestro y remate del bien o continuará con las diligencias para la adjudicación de este cuando sea del caso.

ARTÍCULO 8. La Presente resolución deberá ser revisada y aprobada por el Comité Financiero del Fondo de valorización de Medellín.

ARTÍCULO 9. Vigencia. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Dada en Medellín, en el mes de marzo de 2025.


PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Directora General

JAIME ALBERTO ROLDAN GIL
Subdirector administrativo y financiero

CARLOS TABORDA HENADO
Asesor Jurídico- Contratista

NATALIA OROZCO
Abogada Gestión Cobro Coactivo- Contratista

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED
Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera
Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209
Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0



www.medellin.gov.co



C-F06.V08