



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

Contenido

OBJETIVO	2
ALCANCE	2
GLOSARIO	2
REQUISITOS APLICABLES	3
DESCRIPCIÓN	4
CONTENIDO MÍNIMO DEL CENSO	8
CONTROL DE CAMBIOS.....	9
APROBACIÓN	9



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------



OBJETIVO

Establecer el contenido técnico mínimo que debe incluir el censo predial y de propietarios para proyectos seleccionados para la distribución de la Contribución Nacional de Valorización- CNV, proporcionando una guía para la recolección, procesamiento y análisis de la información predial, orientada a soportar técnicamente la identificación de los predios beneficiados y la distribución equitativa del cobro de valorización.



ALCANCE

El documento incluye los requerimientos de información tanto del censo predial (caracterización física, jurídica y económica de los inmuebles) como del censo de propietarios o poseedores (características sociales y usos de la tierra)

Esta guía aplica a los responsables de la administración, distribución y recaudo de la Contribución Nacional de Valorización en la ANI, así como a los funcionarios, contratistas o consultores que desarrollen labores de levantamiento, sistematización o validación de información predial.



GLOSARIO

ANI: Agencia Nacional de Infraestructura.

CNV - Contribución Nacional de Valorización

CONTRIBUCION NACIONAL DE VALORIZACION: La Contribución Nacional de Valorización es un gravamen al beneficio adquirido por las propiedades inmuebles, que se establece como un mecanismo de recuperación de los costos o participación de los beneficios generados por obras de interés público o por proyectos de infraestructura, la cual recae sobre los bienes inmuebles que se beneficien con la ejecución de éstos” (Artículo 239 de la Ley 1819 de 2016)

CENSO: Levantamiento de información sobre los propietarios o poseedores de los predios, las circunstancias físicas, económicas, sociales y de usos de la tierra de los predios ubicados en la zona de influencia. (Arts. 4.1.14.1 y 4.1.1.4.5 del Dec. 1255/2022)



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

ZONA DE INFLUENCIA: “Es el territorio que conforma el conjunto de bienes inmuebles rurales, urbanos o de cualquier clasificación, o categoría establecida en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial o el instrumento respectivo, hasta donde se extienda el beneficio generado por la ejecución del proyecto. (Artículo 241 de la Ley 1819 de 2016).



REQUISITOS APLICABLES

Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016 “Por medio de la cual se adopta una Reforma Tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones”.

Decreto 1625 del 11 de octubre de 2016, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria”

Decreto 1255 del 21 de julio de 2022 “Por medio del cual se adicionan los libros 4 y 5 al Decreto 1625 de 2016, único reglamentario en materia tributaria, se adiciona el capítulo 7 al título 4 de la parte 3 del libro 2 al decreto 1068 de 2015, decreto único reglamentario del sector Hacienda y Crédito Público y se reglamenta el inciso 2 del artículo 11 modificado por el artículo 45 de la ley 383 de 1997 y los artículos 12, y 13 del Decreto Legislativo 1604 de 1966, adoptado como legislación permanente por el artículo 1 de la ley 48 de 1968 y los artículos 239 a 254 de la parte XII de la ley 1819 de 2016.”

Decreto 1618 del 4 de octubre de 2023 “Por medio del cual se modifican los numerales 2 y 5 del artículo 4.1.1.1.2., los artículos 4.1.1.1.3. y 4.1.1.2.1., el inciso 3 del artículo 4.1.1.2.2. , los artículos 4.1.1.2.5., 4.1.1.3.1., el inciso 2 del artículo 4.1.1.3.2., el inciso 1 del artículo 4.1.1.3.4., los artículos 4.1.1.3.5., 4.1.1.3.6. y 4.1.1.4.1. a 4.1.1.4.5., el párrafo 2 del artículo 4.1.1.4.8., los artículos 4.1.1.4.9. a 4.1.1.4.11. y 4.1.1.6.1., el primer inciso del artículo 4.1.1.6.2, el artículo 4.1.1.6.3., los incisos 1 y 2 del artículo 4.1.1.6.5., el artículo 4.1.1.7.1., el inciso 2 y el párrafo 1 del artículo 4.1.1.8.1., los artículos 4.1.1.9.1. y 4.1.1.10.1. a 4.1.1.10.3., los incisos primero y tercero del artículo 4.1.1.11.1., el artículo 4.1.1.11.2., y el inciso 1 del artículo 4.1.1.12.1. de los Capítulos 1 a 4 y 6 a 12 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 4 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria , adicionado por el Decreto 1255 de 2022, en lo relacionado con el sujeto activo; los integrantes del comité de calificación y priorización de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte; el término de implementación de la herramienta de información ciudadana; la administración de los recursos en especie obtenidos por cobro de la CNV; y el envío de información producto de censos prediales a las autoridades catastrales competentes”.



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------



DESCRIPCIÓN

De acuerdo con la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, “Por medio de la cual se adopta una Reforma Tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones”, en su Artículo 248 se establece que:

*“ARTÍCULO 248. MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN. Para distribuir la Contribución Nacional de Valorización **se deberá realizar un censo que defina plenamente a los propietarios o poseedores de cada uno de los predios ubicados en la zona de influencia definida, y un censo predial acompañado de las circunstancias físicas, económicas, sociales y de usos de la tierra.** Dichos elementos permitirán adelantar el cálculo del beneficio individual con base en el cual se definirá la contribución de valorización que cada uno de los sujetos pasivos de la zona de influencia debe pagar. (...)”* Negrilla y subraya fuera del texto original.

De lo anterior se infiere que, para la aplicación de la Contribución Nacional de Valorización, es requisito previo a la distribución contar con dos censos: el censo predial y el censo de propietarios. Dichos censos se encuentran regulados en el **Decreto 1625 del 11 de octubre de 2016**, “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria”, adicionado por los **Decretos 1255 del 21 de julio de 2022 y 1618 del 4 de octubre de 2023**, en el Capítulo 3, “Aplicación de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte”, el cual dispone que:

“Artículo 4.1.1.3.1. Análisis y estudio para la aplicación de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) en el sector transporte. El análisis y estudio para la aplicación de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte, es la actividad a través de la cual el sujeto activo, una vez emitida la decisión de calificación y priorización del proyecto de infraestructura de transporte, realiza el análisis y estudio para la expedición del acto administrativo de aplicación de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte.

***Artículo 4.1.1.3.2. Zona de influencia.** La zona de influencia será determinada por la entidad originadora del proyecto de infraestructura, y corresponderá a criterios puramente técnicos en los términos previstos en el presente artículo, conforme con lo previsto en el inciso 2° del artículo 241 de la Ley 1819 de 2016.*

La decisión relativa a la determinación de la zona de influencia de que trata el inciso primero del presente artículo podrá ser modificada por el sujeto activo, en los actos administrativos de aplicación y distribución de la contribución nacional de valorización - CNV, atendiendo los criterios técnicos que se establecen en el artículo 4.1.1.3.3. del presente decreto.



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

Artículo 4.1.1.3.3. Criterios técnicos para la determinación de la zona de influencia. Para la determinación de la zona de influencia de que trata el artículo 241 de la Ley 1819 de 2016, y la revisión y ajuste de que trata el artículo 4.1.1.3.2 del presente decreto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios técnicos:

1. La determinación del área de impacto o beneficio de la obra teniendo en cuenta el tipo de obra de infraestructura de transporte, según los impactos positivos generados en movilidad, accesibilidad o mayor valor económico en los inmuebles.

2. La ubicación de los inmuebles de la zona de impacto o beneficio del proyecto, dentro del régimen general de clasificación del suelo, usos, tratamientos urbanísticos contenidos en los planes de ordenamiento, planes básicos o esquemas de ordenamiento territorial, y/o sus normas reglamentarias.

3. La identificación del sector catastral, barrio, comuna, vereda o cualquier otra división político-administrativa del municipio en su clasificación urbana, rural o de expansión urbana.

4. La identificación de barreras naturales para la propagación del beneficio, tales como: cuerpos de agua, accidentes geográficos, entre otros, cada uno de los cuales deberá ser evaluado no solo en su componente ambiental sino en su relación con la conectividad/movilidad del territorio posiblemente beneficiado por el proyecto de infraestructura de transporte objeto de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte.

5. La identificación de barreras artificiales para la propagación del beneficio como:

5.1. Otras infraestructuras de transporte que por su funcionalidad proveen de conectividad/movilidad en mejores condiciones (tiempo y costos) o similares a las que provee el proyecto de infraestructura de transporte objeto de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte en el mismo territorio.

5.2. Infraestructura de transporte de cualquier funcionalidad, que por su falta de mantenimiento impidan totalmente la conectividad que se generaría a través del proyecto de infraestructura de transporte objeto de Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte en el territorio.

6. La identificación de áreas sujetas a exclusión de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte en los términos del artículo 253 de la Ley 1819 de 2016.

7. Las características generales de los predios que hacen parte o se derivan de la base catastral y/o del censo identificando usos, destinos económicos y estratificación socioeconómica de los inmuebles.” Subraya fuera del texto original.



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

Así las cosas, los referidos censos tienen un papel fundamental en las etapas de Originación e implementación de la Contribución Nacional de Valorización, toda vez que, de acuerdo con la norma, parte de los criterios técnicos necesarios para definir la zona de influencia, se pueden levantar y/o detallar a partir del trabajo realizado por el censo, mencionando en el Numeral 7 del Artículo como 4.1.1.3.3. de la norma antes citada, las características de los predios en cuanto a usos, destinos económicos y estratificación socio económica.

Surtida la etapa de aplicación de la Contribución Nacional de Valorización el trabajo realizado mediante el censo se constituye un insumo fundamental para la etapa de Distribución, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo 4 “Distribución de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte” del citado Decreto 1625 de 2016, en el cual se indica:

“Artículo 4.1.1.4.1. Distribución de la Contribución Nacional de Valorización (CNV) del sector transporte. *La distribución de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte, es el subproceso a través del cual, el sujeto activo, de acuerdo con el sistema y método de distribución seleccionado en el acto administrativo de aplicación de la contribución nacional de valorización - CNV, determina, mediante acto administrativo, soportado en el respectivo documento técnico que debe hacer parte del acto administrativo frente a cada uno de los predios ubicados en la zona de influencia, los criterios y condiciones para individualizar el beneficio.*

La actividad de distribución de la contribución nacional de valorización CNV del sector transporte, inicia con la realización de un censo predial donde se definirán plenamente los propietarios o poseedores de los predios, y las circunstancias físicas, económicas, sociales y de usos de la tierra de los predios ubicados en la zona de influencia.

Posterior a la expedición del acto administrativo de que trata el presente artículo, el sujeto activo, deberá agotar el proceso de divulgación o socialización del proyecto de valorización que se deberá realizar con la comunidad ubicada dentro de la zona de influencia, conforme con los planes de socialización que se establezcan para cada proyecto.

Parágrafo. *Una vez finalizado el proceso de censo predial señalado en el inciso segundo del presente artículo, el sujeto activo enviará la información obtenida al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o a las autoridades Catastrales diferentes a él, debidamente habilitadas en los municipios y distritos donde se haya realizado dicho censo, a fin de que dicha información sea evaluada y en el caso que se considere pertinente por la respectiva autoridad, incorporada al catastro y al Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC. En todo caso el envío a las autoridades catastrales de la información obtenida en el censo realizado por el sujeto activo en la zona de influencia, se entenderá para todos los efectos, como entrega de insumos a dichas autoridades en el marco del principio de coordinación, y bajo ningún efecto les impone a los sujetos activos que la produzcan, el ejercicio de funciones*



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

de operador catastral o el deber de procesamientos adicionales para su potencial incorporación al catastro.

(...)

Artículo 4.1.1.4.4. Censo de los sujetos pasivos propietarios y/o poseedores y predial. Para la distribución de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte, el sujeto activo deberá realizar el censo de los sujetos pasivos propietarios y/o poseedores y el censo predial de los inmuebles ubicados en el área de influencia.

Artículo 4.1.1.4.5. Soportes requeridos para la elaboración del Censo de propietarios y/o poseedores y predial. Para la construcción del censo de propietarios o poseedores y del censo predial de que trata el artículo 248 de la Ley 1819 de 2016 y el presente artículo, el sujeto activo, podrá requerir información o suscribir convenio para que la Superintendencia de Notariado y Registro, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, las autoridades ambientales, las entidades territoriales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y demás entes que posean información de las que serían las zonas de influencia, le entreguen información georreferenciada de las mismas y de los proyectos beneficiarios de las obras, en los plazos y condiciones que se acuerden.

Con base en los soportes técnicos que identifiquen la necesidad de mejorar la calidad de la información física, jurídica y económica extraída de las bases de información catastral, podrá el sujeto activo, realizar un censo o muestreo en campo y cruzar información con las entidades competentes, permitiéndole identificar otros aspectos técnicos necesarios para la determinación de las características físicas, jurídicas y económicas que se requieran para aplicar los criterios de distribución y costos de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte a cada predio.

Parágrafo. Una vez elaborado el censo de propietarios y/o poseedores y predial, el sujeto activo lo publicará en la página web de la entidad, previamente a la realización de la liquidación individual de la contribución nacional de valorización - CNV del sector transporte, para que los interesados propietarios y/o poseedores de los inmuebles localizados dentro de la zona de influencia, realicen de manera voluntaria la actualización de la información, según consideren pertinente.” Subraya fuera del texto original.



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
--------	------------	---------	-----	-------	------------

CONTENIDO MÍNIMO DEL CENSO

La elaboración de los censos predial y de propietarios y/o poseedores constituye un requisito de carácter normativo y su finalidad principal es la identificación integral de los predios ubicados dentro de la zona de influencia. Para ello el censo predial debe contener los siguientes aspectos que permiten determinar las características físicas, jurídicas y económicas que se requieren para aplicar los criterios de distribución y costos de la contribución nacional de valorización -CNV del sector transporte a cada predio, así:

1. **Características jurídicas:** identificación del tipo de tenencia del predio, así como de su propietario o poseedor.
2. **Características físicas:** descripción del entorno, la infraestructura de servicios públicos, las condiciones topográficas y demás elementos relevantes.
3. **Características económicas:** estimación del valor comercial del inmueble y de las variables que inciden en su valoración.
4. **Características sociales:** recopilación de información relacionada con la estratificación socioeconómica y las dinámicas socioculturales del área.
5. **Usos del suelo:** determinación de los usos, la ocupación y la cobertura del suelo, así como de su destinación económica y las restricciones normativas aplicables

Cabe precisar que los contenidos aquí descritos tienen carácter **referencial y orientador**, y podrán ajustarse conforme a las particularidades técnicas y normativas de cada proyecto sujeto de la Contribución Nacional de Valorización.

ENTREGA DE LA INFORMACION:

La información del censo debe entregarse atendiendo el contenido del formato SEPG-018 “*MODELO DE DATOS GEOGRÁFICOS Y ALFANUMÉRICOS PROYECTOS DE LA CONTRIBUCIÓN NACIONAL DE VALORIZACIÓN - ANI*”

PUBLICACIÓN DEL RESULTADO FINAL:

Una vez se consolide el resultado final del censo, se deberá publicar en el sitio web oficial de la entidad, como mínimo los siguientes datos de identificación predial: número predial, dirección y/o folio de matrícula inmobiliaria.



GUÍA CONTENIDO MINIMO CENSO PREDIAL Y DE PROPIETARIOS

SISTEMA ESTRATÉGICO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

CÓDIGO	SEPG-I-019	VERSIÓN	001	FECHA	28/05/2026
---------------	------------	----------------	-----	--------------	------------

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
01	28/05/2026	Creación y adopción del documento

APROBACIÓN

	Nombre	Cargo	Aprobación
Elaborado	Juan Carlos Alvarado Sánchez	Gestor GIT Valorización e Instrumentos Financieros	Documento aprobado mediante Radicado No. <u>20266080107493</u>
Revisado	Miguel Caro Vargas	Coordinador GIT Valorización e Instrumentos Financieros	
Aprobado	Oscar Flórez Moreno	Vicepresidente Planeación, Riesgos y Entorno	
Vo.Bo. SGC	Cristian Leandro Muñoz Claros	Contratista GIT Planeación	