



Alcaldía de Medellín

La contribución de Valorización

Informe Preliminar de Acercamiento

25 – IV – 08

Unidad de Factorización

Departamento Administrativo de Planeación

Con la participación de
Secretaría de Obras Públicas
Secretaría de Tránsito
Secretaría de Hacienda
Empresa de Desarrollo Urbano - EDU



INVERSIÓN TOTAL - COMUNA 14 EL POBLADO

Período 2004 - 2007

Proyectos terminados:

- Construcción de la Avenida 34 de La Aguacatala y Las Palmas (una calzada).
- Construcción de la doble calzada de Las Palmas entre San Diego y el Country Club.
- Construcción del Parque Lineal de la Quebrada La Presidenta.
- Construcción Paseo Urbano Avenida de El Poblado.
- Recuperación Urbana de la Calle 10.

Proyectos en ejecución:

- Construcción de la doble calzada de Las Palmas entre el Country Club y Chuscalito.
- Construcción de la doble calzada de la Loma Los Balsos

Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

INVERSIÓN TOTAL COMUNA 14 EL POBLADO

Período 2004 - 2007

PROYECTO	VALOR INVERTIDO (\$ millones)				
	Estudios y Diseños	Predios	Construcción	Interventoría	TOTAL
Proyectos Terminados:					
SUBTOTAL PROYECTOS TERMINADOS	4,229.39	41,459.02	73,738.97	3,442.14	122,869.51
Proyectos en Ejecución:					
SUBTOTAL PROYECTOS EN EJECUCIÓN	961.55	12,007.34	47,539.48	1,333.18	61,841.55
TOTAL COMUNA 14	5,190.94	53,466.36	121,278.45	4,775.32	184,711.06

Fuentes de Información

Unidad de Vías Transporte y Movilidad:

Proyectos a ejecutar

Presupuestos de las obras

Catastro Municipal:

Avalúos catastrales por barrio

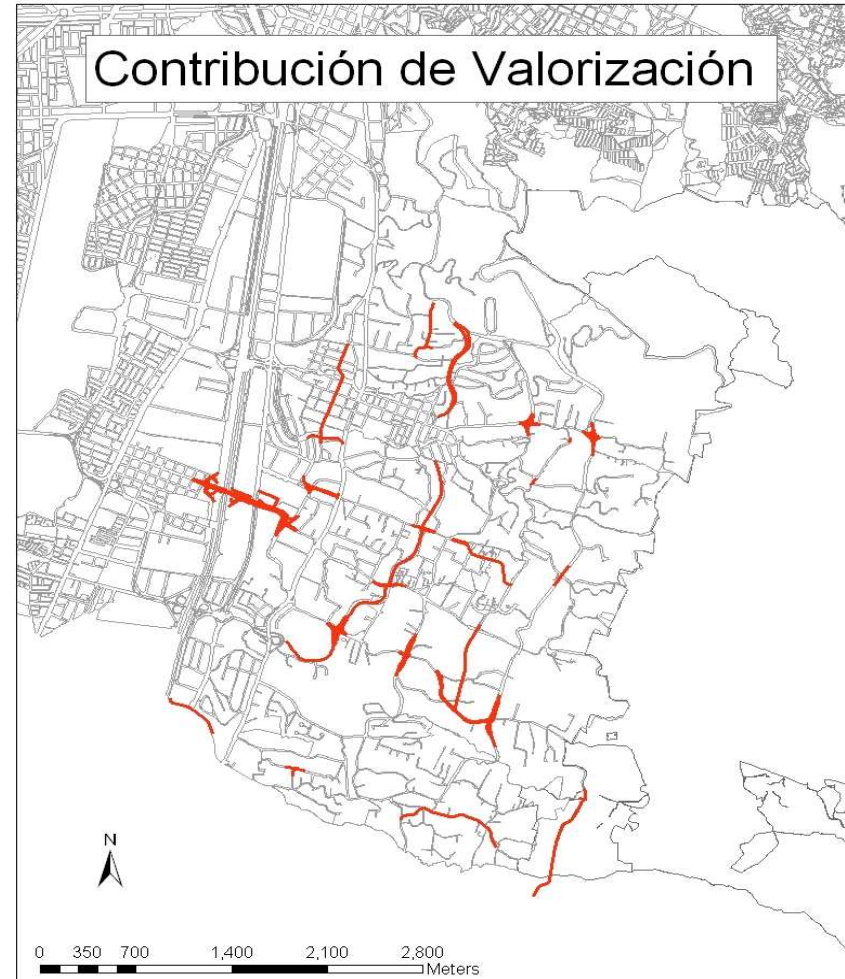
Metroinformación:

Clasificación de predios por uso

Estratificación del uso residencial

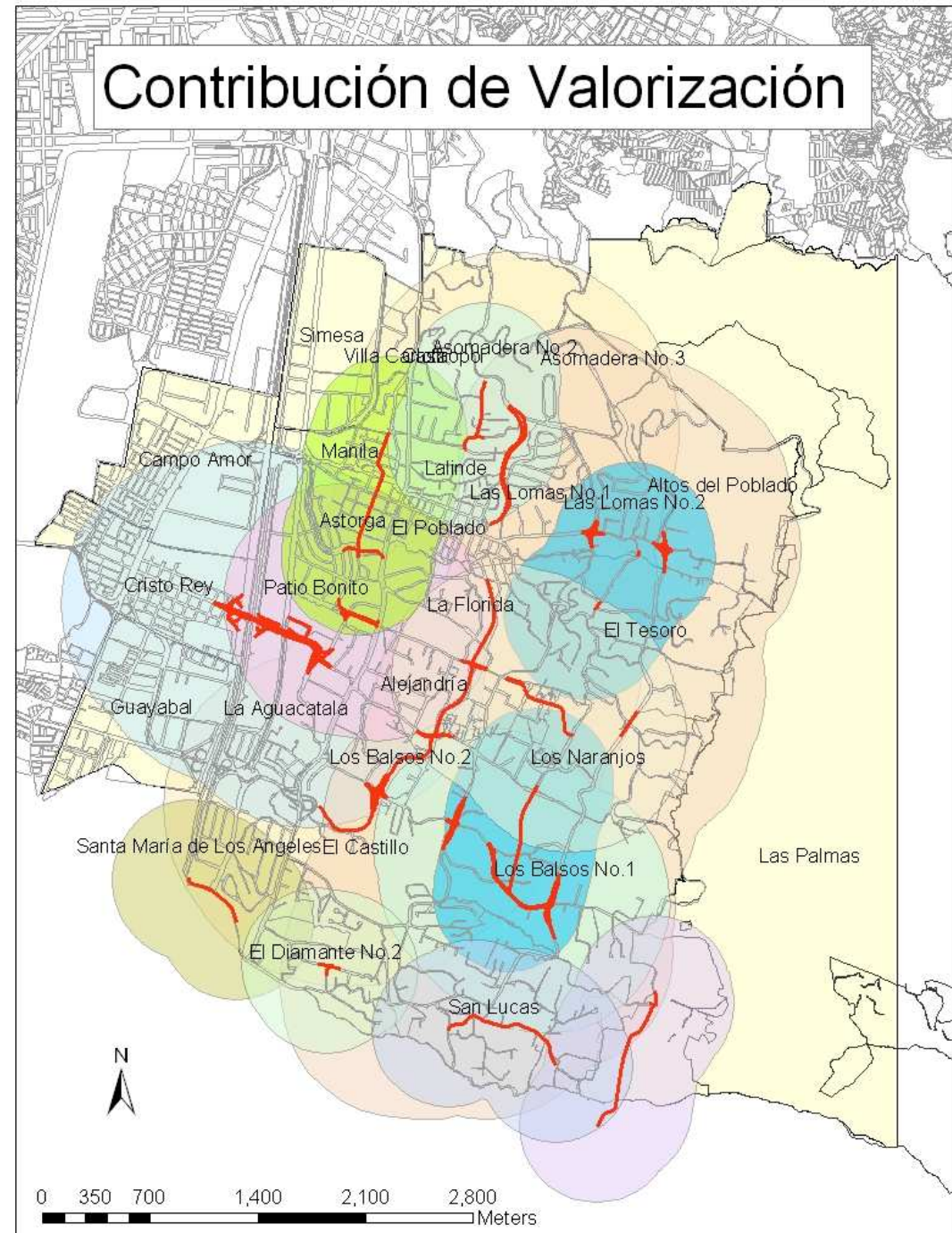
Proyectos a ejecutar

1. Segunda Calzada de la Avenida 34
2. Puente de la Calle 4 Sur Sobre el Río Medellín
3. Intercambios de la Transversal Superior con la Calle 10, Vía El Tesoro y Loma Los Balsos
4. Intercambio de la Transversal Inferior con la Calle 10 y Loma Los Balsos.
5. Continuidad de La Loma Los Balsos
6. Continuidad Vía Linares (CI 10 a Balsos)
7. Loma Los Parra
8. Continuidad Carrera 43 BCD
9. Lateral Sur Quebrada La Presidenta
10. Lateral norte Quebrada Zúñiga
11. Calle 18B Sur
12. Loma Los Mangos (CI 20 Sur)
13. Carrera 12
14. Carrera 37A

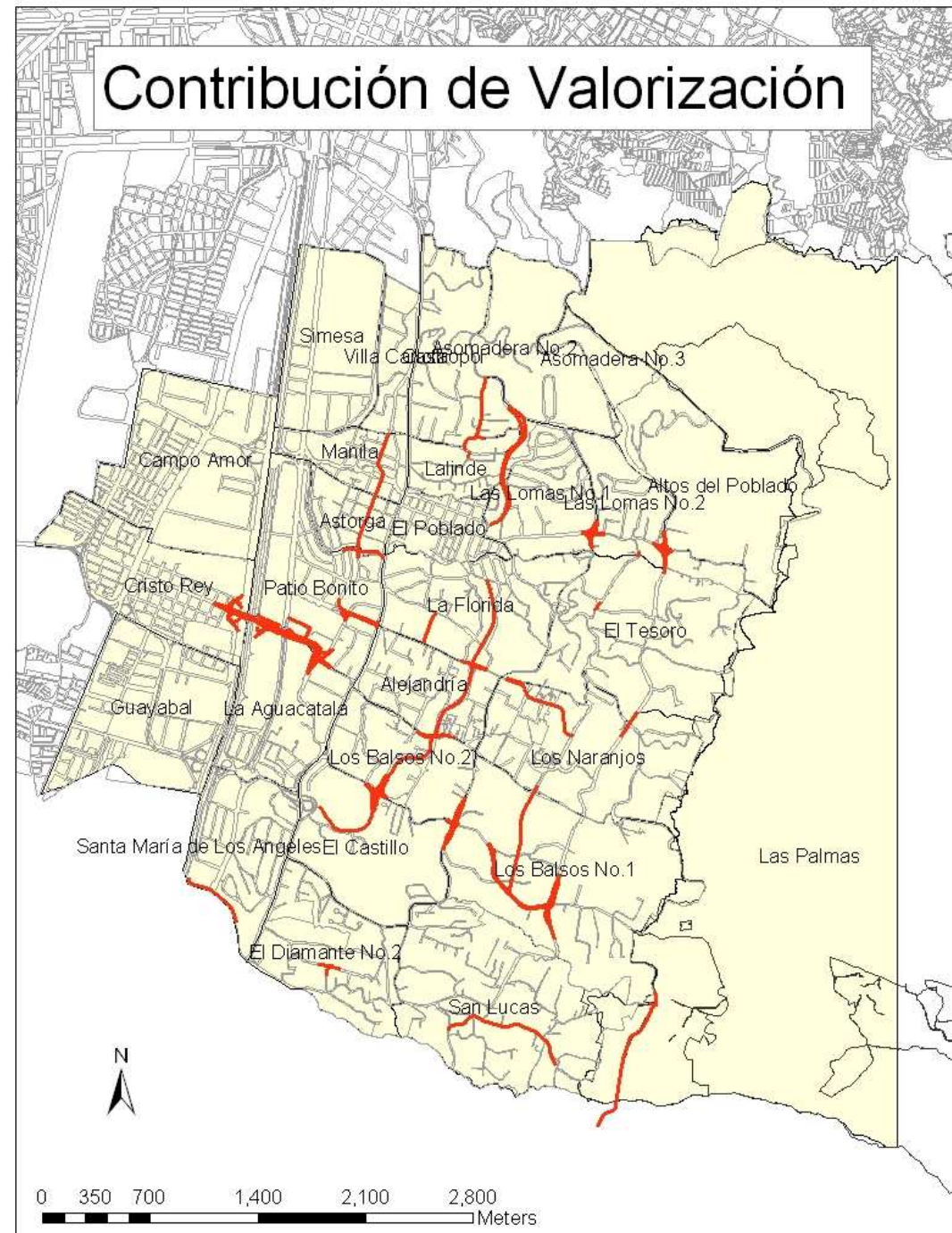


COSTO TOTAL DEL PROYECTO	
Obras Plan Especial de El Poblado	
Obra No. 1. Conexión de la calle 7 con la vía de acceso Urb. Montes Claros	674,032,800
Obra No. 2. Continuidad de la vía Linares a la calle 10, puente sobre la Quebrada La Chacona O Sanín	339,141,600
Obra No. 3. Apertura de la vía Linares entre las Lomas de Los Balsos y Los González	3,973,819,200
Obra No. 4. Conexión de la Carrera 43C/D entre calles 11 y 11A Barrio Manila	373,123,800
Obra No. 5. Conexión de la carrera 43C entre las calles 8 y 9, Barrio Astorga	1,476,164,000
Obra No. 6. Conexión de la carrera 43C entre las calles 7 y transversal 6, puente sobre la quebrada la Presidenta, barrio Astorga	1,821,903,600
Obra No. 10. Prolongación de la carrera 37A hasta la carretera Las Palmas.	2,126,808,000
Obra No. 11. Prolongación de la Loma Los Parra en una calzada entre la Av. El Poblado y la carrera 43D	2,099,608,000
Obra No. 12. Construcción de la lateral norte de la Q. Zúñiga, entre la Av. El Poblado y la vía Regional del Sistema Vila del Río.	2,013,200,000
Puente calle 4sur. Sector El Poblado - Guayabal	54,653,232,240
Avenida 34 en Doble Calzada	45,683,512,800
Construcción lateral sur Quebrada La Presidenta	4,655,438,000
Pasos a desnivel Transversal Superior	10,500,000,000
Pasos a desnivel Transversal Inferior	7,000,000,000
Prologacion Loma de Los Balsos hasta la Superior	5,129,823,950
Prolongación carrera 12 San Lucas	3,706,087,800
Mejoramiento Loma de Los Mangos	3,004,544,200
Prolongación de la calle 18B Sur	2,377,575,200
Prolongación de la Loma de Los Parra hasta carrera 29	6,561,516,000
TOTAL OBRAS	158,169,531,190
Incluye Obras, Predios, Estudios técnicos e interventoría	

Áreas donde se generaran impactos por las obras planteadas



Barrios y Vereda
Las Palmas del
Corregimiento
Santa Elena donde
se generaran
impactos por las
obras planteadas



Capacidad de aporte mensual

- Capacidad de aporte de los inmuebles visto desde el costo de oportunidad

- Comuna 9
- Comuna 14
- Comuna 15

540 Millones

7.530 Millones

900 Millones

8.970 Millones

- Capacidad de aporte con base en la canasta familiar y la estratificación

- Comuna 9
- Comuna 14
- Comuna 15

60 Millones

7.630 Millones

840 Millones

8.530 Millones

CAPACIDAD DE PAGO

Avalúos de inmuebles

	Comuna 9	Comuna 14	Comuna 15	Total
Avalúos	546,933,695	7,535,614,327	904,331,570	8,986,879,593
periodo				Valor
36	8,381,682,146	115,482,232,390	13,858,754,446	137,722,668,982
48	11,175,576,195	153,976,309,853	18,478,339,261	183,630,225,309
60	13,969,470,243	192,470,387,317	23,097,924,076	229,537,781,636
72	16,763,364,292	230,964,464,780	27,717,508,892	275,445,337,964

Canasta Familiar

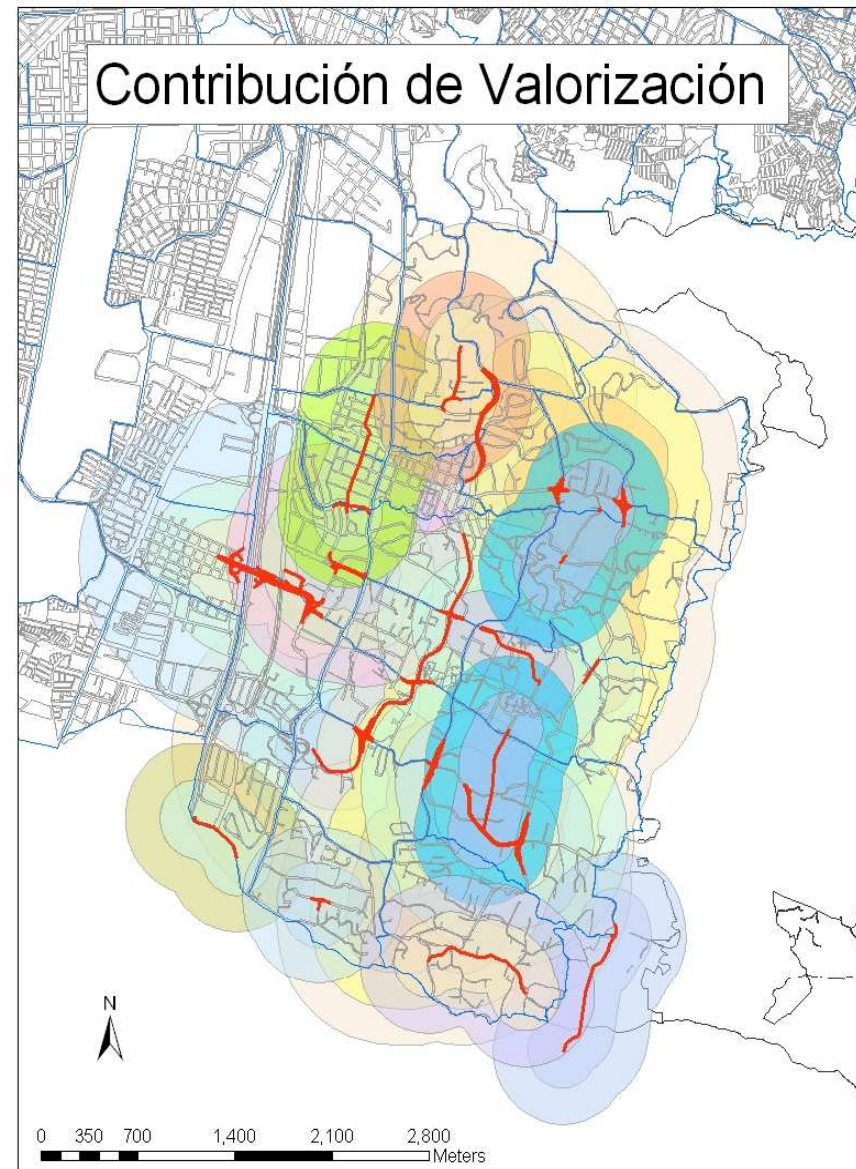
Predios	60,490,986	7,634,896,685	834,601,308	8,529,988,978
periodo				Valor
36	927,015,872	117,003,720,586	12,790,147,956	130,720,884,415
48	1,236,021,163	156,004,960,782	17,053,530,608	174,294,512,553
60	1,545,026,453	195,006,200,977	21,316,913,260	217,868,140,691
72	1,854,031,744	234,007,441,173	25,580,295,912	261,441,768,829

Máxima contribución = Valor de proyecto

Máxima contribución = Valor del Beneficio

Resultados estimados

- Beneficio
341mil millones
- Valor Proyecto
198mil millones
- Aporte Municipal
15mil millones
- Presupuesto de
distribución
183mil millones
- Capacidad de Pago
6 años
270 mil millones



Tratamiento Especial

viviendas de estratos 1, 2 y 3

Como medida de protección de las viviendas de los menos favorecidos. Condiciones:

- **Que sea su único predio en Medellín**
- **Que sea su lugar de residencia.**

El Municipio asume la contribución de Valorización de estos inmuebles.

Valor: (Calculo ponderando número de inmuebles y área de los barrios)

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • Viviendas de estrato 1: | 39.8 millones |
| • Viviendas de Estrato 2: | 1.315,9 millones |
| • Viviendas de estrato 3: | 4.015.8 millones |
| • Total: | 5.370.5 millones |

(Abril de 2008)

Solicitud

Definición del Proyecto

Plan de Desarrollo

Acuerdo Municipal

Artículo 338 de la constitución

Estudio Prefactibilidad

Descripción Socioeconómica

Estudio de Plusvalía

Presupuesto del Proyecto

Descripción ambiental

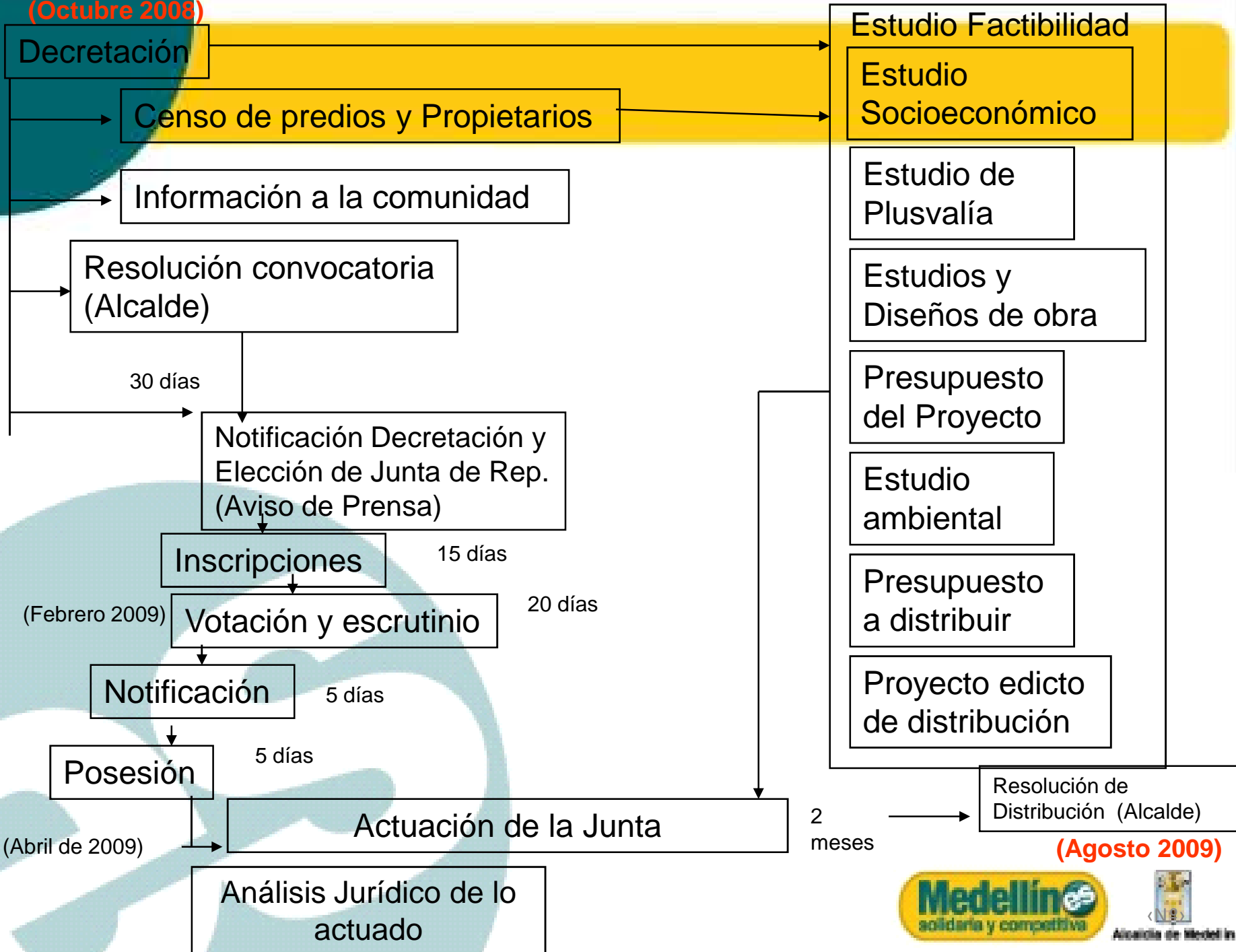
Proyecto de Presupuesto

Estrategia de mercadeo y comunicaciones

Resolución de Decretación
(Consejo de Gobierno)

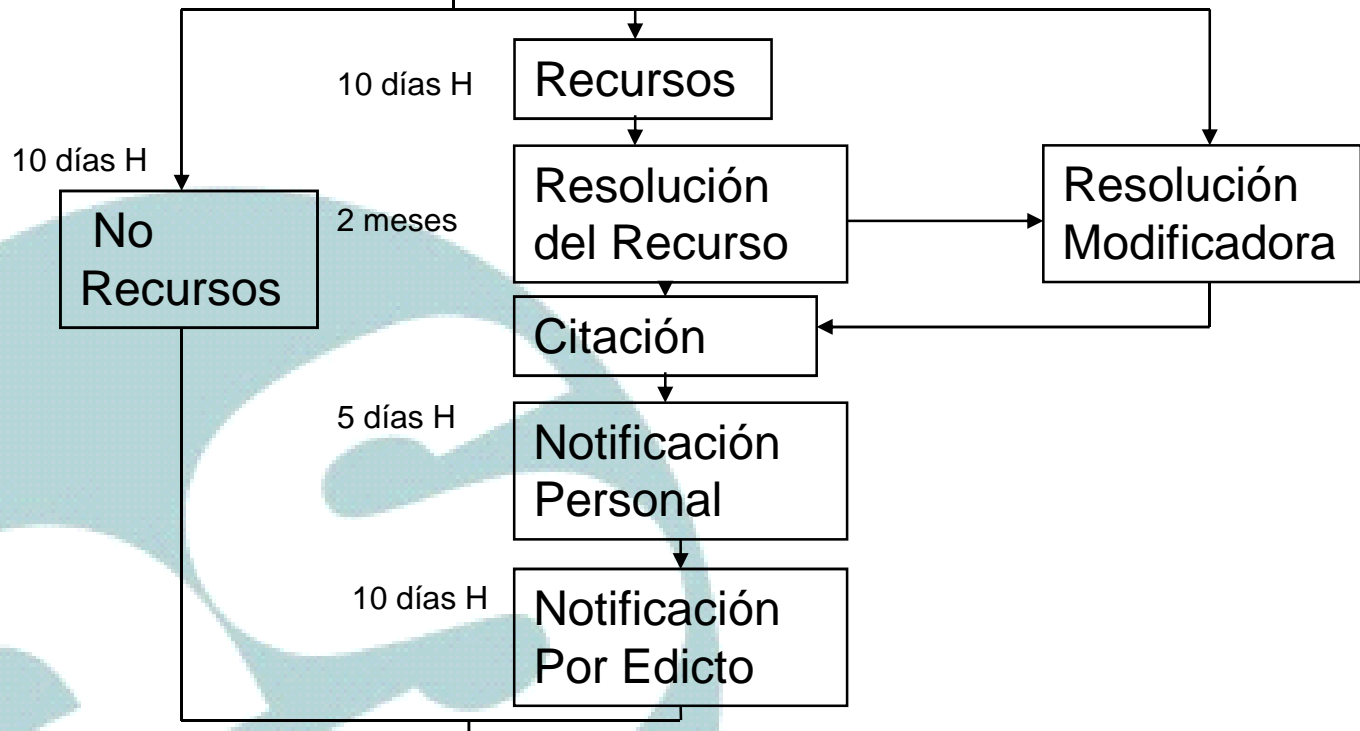
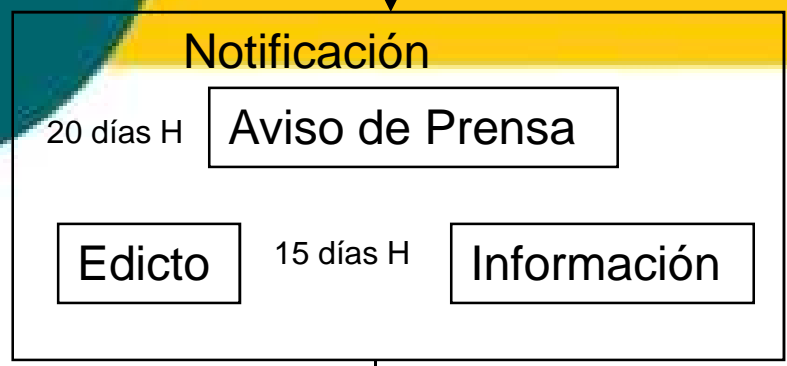
(Octubre 2008)

(Octubre 2008)



Distribución

Agosto 2009

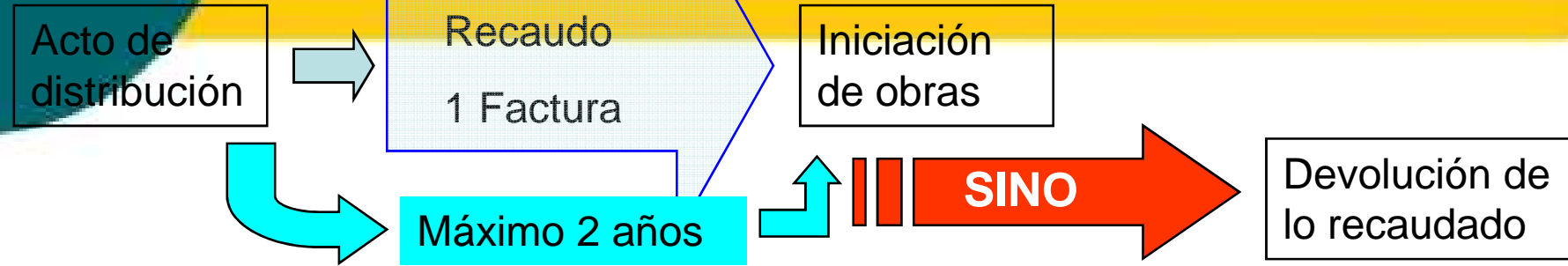


1 Factura

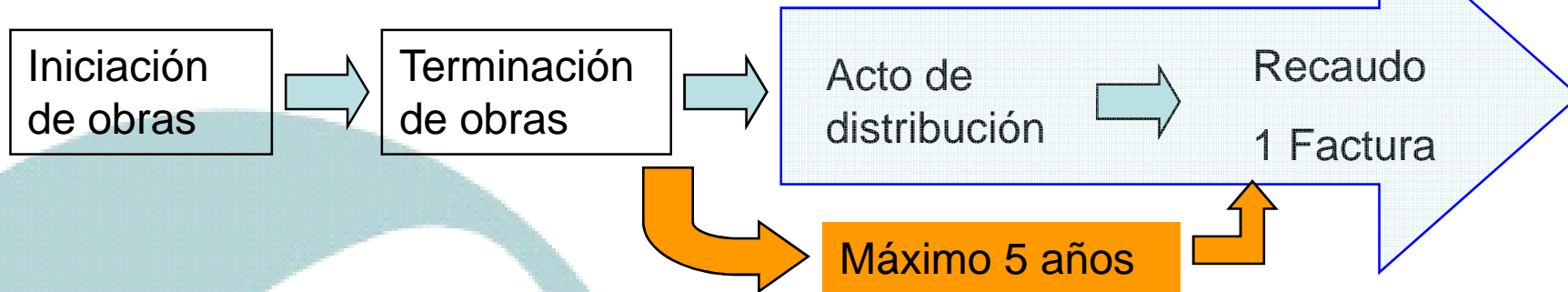
Enero 2010



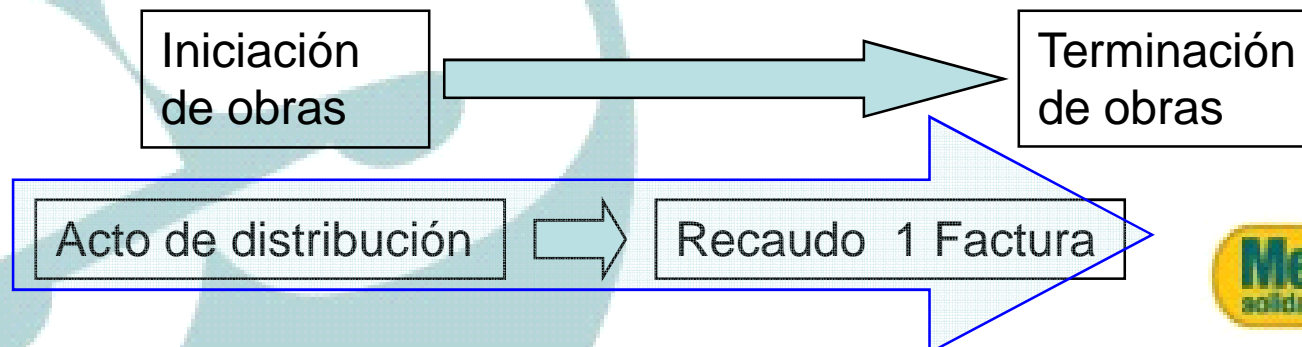
Cobro antes de la ejecución



Cobro después de la ejecución



Cobro durante la ejecución



Soporte Jurídico:

- Acuerdo 21 de 1994 – Estatuto Actual
- Decreto 104 de 2007 – FONVAL

Por definir:

1. Institucionalidad del Instrumento.
(Responsable del Sistema)
2. Variación o reforma del Decreto
(acuerdo) 104 de 2007 - FONVAL
3. Ajuste del Estatuto de la Contribución –
Preparación del proyecto de Acuerdo