

Conclusiones

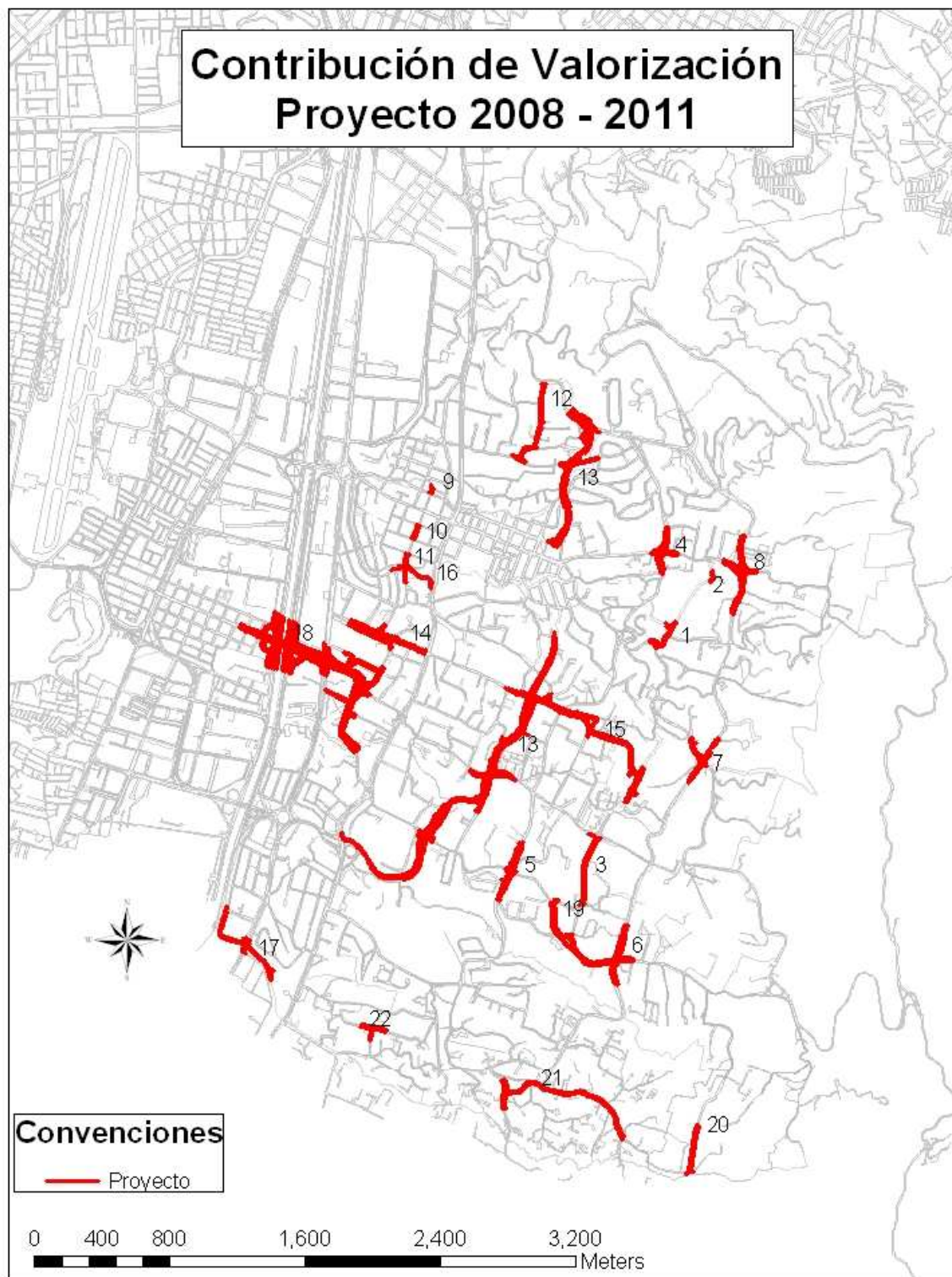
Proyecto 2008 – 2011
Prefactibilidad

Contribución de
Valorización

Juan Guillermo Gómez Roldán
Líder del Programa de Factorización
Departamento Administrativo de Planeación

Enero de 2008

Alcance del Proyecto



- Obra No. 1.** Conexión de la calle 7 con la vía de acceso Urb. Montes Claros.
- Obra No. 2.** Continuidad de la vía Linares a la calle 10, puente sobre la Quebrada La Chacona o Sanín.
- Obra No. 3.** Apertura de la vía Linares entre las Lomas de Los Balsos y Los González.
- Obra No. 4.** Paso a desnivel de la Transversal Inferior con Calle 10.
- Obra No. 5.** Paso a desnivel de la Transversal Inferior con La Loma de Los Balsos.
- Obra No. 6.** Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Loma de Los Balsos.
- Obra No. 7.** Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Vía El Tesoro.
- Obra No. 8.** Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Calle 10.
- Obra No. 9.** Conexión de la Carrera 43C/D entre calles 11 y 11A, Barrio Manila.
- Obra No. 10.** Conexión de la carrera 43C entre las calles 8 y 9, Barrio Astorga.
- Obra No. 11.** Conexión de la carrera 43C entre las calles 7 y Transversal 6, puente sobre la quebrada la Presidenta.
- Obra No. 12.** Prolongación de la carrera 37A hasta la carretera Las Palmas, desde la calle 13.
- Obra No. 13.** Segunda Calzada Avenida 34 entre la Avenida 43A (La Aguacatala) y la carretera Las Palmas.
- Obra No. 14.** Prolongación de la Loma Los Parra en doble calzada entre la Avenida El Poblado y la carrera 43D.
- Obra No. 15.** Prolongación de la Loma Los Parra en una calzada entre la Transversal Inferior y la carrera 29D.
- Obra No. 16.** Construcción lateral sur Quebrada La Presidenta desde la carrera 43D hasta la Avenida de El Poblado.
- Obra No. 17.** Construcción de la lateral norte de la Q. Zúñiga, entre la Avenida El Poblado y la vía Regional del Sistema Vial del Río.
- Obra No. 18.** Puente calle 4sur – 2sur sobre el Río Medellín desde la Carrera 43C hasta la carrera 50E. Sectores El Poblado – Guayabal.

Obra No. 19. Prolongación de la Loma de Los Balsos hasta la Transversal Superior.

Obra No. 20. Prolongación de la Carrera 15 (Sector San Lucas) hasta la Calle 20C Sur.

Obra No. 21. Mejoramiento Loma de Los Mangos entre Carreras 27 y 20.

Obra No. 22. Prolongación de la Calle 18B Sur (Sector Los Tanques).

COSTOS DIRECTOS	TOTAL
Obra No. 1. Conexión de la calle 7 con la vía de acceso Urb. Montes Claros	1.463.548.614
Obra No. 2. Continuidad de la vía Linares a la calle 10, puente sobre la Quebrada La Chacona O Sanín	624.958.791
Obra No. 3. Apertura de la vía Linares entre las Lomas de Los Balsos y Los González	4.022.513.658
Obra No. 4. Paso a desnivel de la Transversal Inferior con Calle 10	7.107.822.880
Obra No. 5. Paso a desnivel de la Transversal Inferior con La Loma de Los Balsos	10.286.881.278
Obra No. 6. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Loma de Los Balsos	10.003.730.859
Obra No. 7. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Vía El Tesoro	4.319.757.036
Obra No. 8. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Calle 10	6.914.654.995
Obra No. 9. Conexión de la Carrera 43C/D entre calles 11 y 11A Barrio Manila	497.755.435
Obra No. 10. Conexión de la carrera 43C entre las calles 8 y 9, Barrio Astorga	1.872.749.650
Obra No. 11. Conexión de la carrera 43C entre las calles 7 y transversal 6, puente sobre la quebrada la Presidenta	2.224.159.397
Obra No. 12. Prolongación de la carrera 37A hasta la carretera Las Palmas.	4.293.510.689
Obra No. 13. Segunda Calzada Avenida 34 entre la Av 43A y la carretera Las Palmas	59.895.385.800
Obra No. 14. Prolongación de la Loma Los Parra en doble calzada entre la Av. El Poblado y la carrera 43D	4.293.289.434
Obra No. 15. Prolongación de la Loma Los Parra en una calzada entre la Transv Inferior y la carrera 29D	8.193.180.607
Obra No. 16 Construcción lateral sur Quebrada La Presidenta	2.217.373.300
Obra No. 17. Construcción de la lateral norte de la Q. Zúñiga, entre la Av. El Poblado y la vía Regional del Sistema Vila del Río.	2.190.125.000
Obra No. 18. Puente calle 4sur. Sector El Poblado - Guayabal	81.842.504.200
Obra No. 19. Prolongación de la Loma de Los Balsos hasta la Transversal Superior	10.477.347.636
Obra No. 20. Prolongación de la Carrera 15 (Sector San Lucas) hasta la Calle 20C Sur	4.271.235.104
Obra No. 21. Mejoramiento Loma de Los Mangos entre Carreras 27 y 20	5.898.869.579
Obra No. 22. Prolongacion de la Calle 18B Sur (Sector Los Tanques	1.949.369.339
TOTAL OBRAS	234.860.723.281

Este valor incluye los costos de construcción, predios, Interventoría y diseños.
No incluye los costos de la contratación de la EDU.

La subcontratación de estas actividades con la Empresa de Desarrollo Urbano genera unos costos adicionales por un valor \$13.621'921.950, para un valor total de 248.482'645.231

Los costos ambientales se estiman en 3.500'000.000

Los estudios de prefactibilidad y Factibilidad ascienden a la suma de 5.472'251.062

Distribución y recaudo tienen un costo de 8.944'280.340

Los costos financieros, estimados como un 5% de los costos directos ascienden a la suma de 12.599'132.262

Se estima un 5% del total de costos para imprevistos, para un total de 13.676'302.892

La administración se estima en un 7% del total de costos, para 19.146'824.048

Total Proyecto a precios de 2008 asciende a la suma de 311.821'435.834

Análisis socioeconómico

Población.	.	.	.	.	137.387
Propietarios y poseedores.	.	.	.	.	70.443
Hogares de estrato 1-2-3.	.	.	.	.	6.484
Hogares de estrato 4-5-6.	.	.	.	.	38.002
Matriculas inmobiliarias.	.	.	.	.	122.974
Matriculas de vivienda	.	.	.	.	42.123
Matriculas usos productivos.	.	.	.	.	10.777

Capacidad de pago Bruta

Plazo		Escenario Pesimista		Escenario Optimista	
Años	meses	Mínimo (Pe)	Máximo (Pe)	Mínimo (Op)	Máximo (Op)
7	84	443.728.556.923	747.513.397.382	765.486.410.169	1.238.257.899.680
6	72	380.338.763.077	640.725.769.185	656.131.208.716	1.061.363.914.011
5	60	316.948.969.231	533.938.140.987	546.776.007.263	884.469.928.343
4	48	253.559.175.385	427.150.512.790	437.420.805.811	707.575.942.674

Capacidad de pago para el proyecto

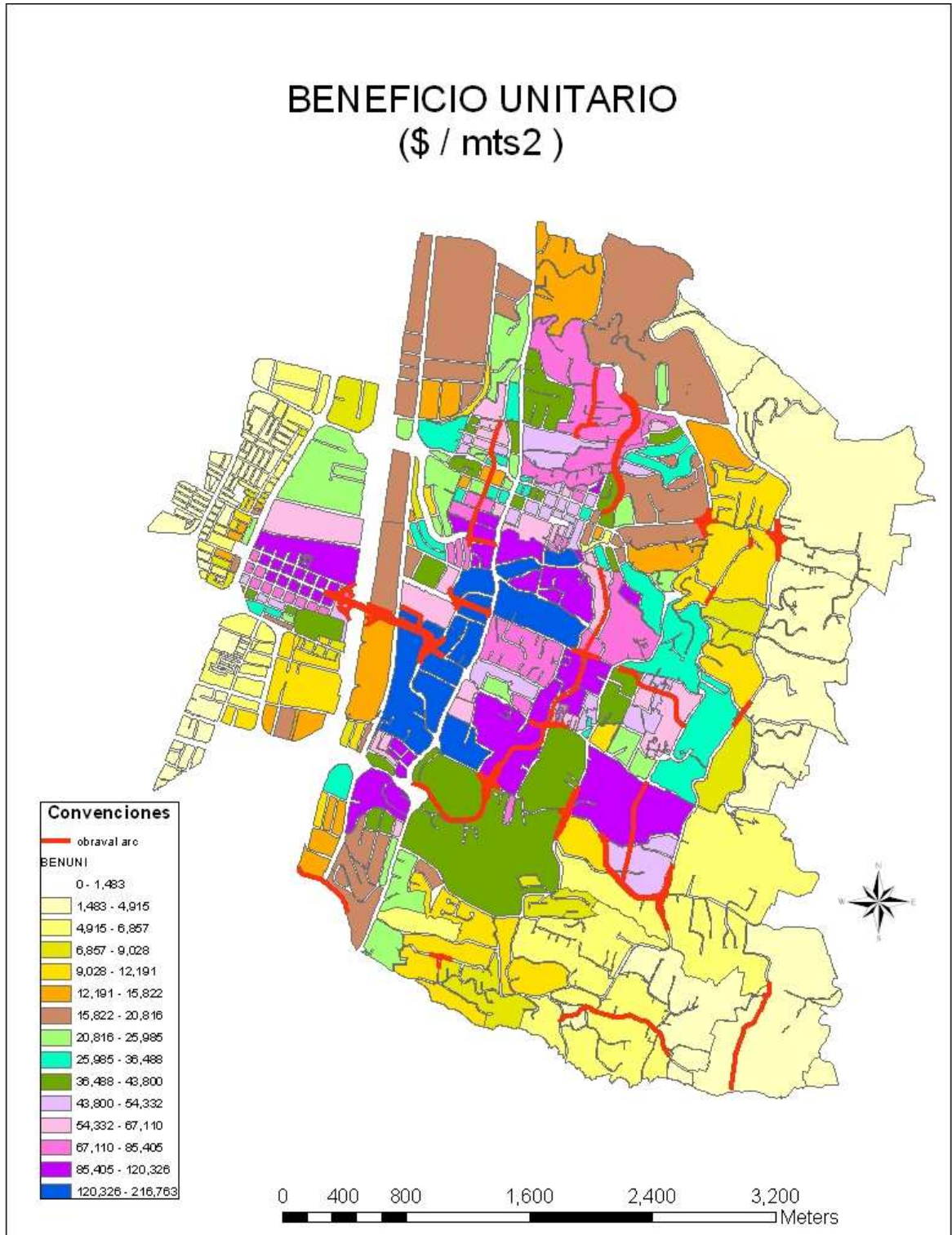
Plazo		Escenario Pesimista		Escenario Optimista	
Años	meses	Mínimo (Pe)	Máximo (Pe)	Mínimo (Op)	Máximo (Op)
7	84	186.999.891.846	315.023.503.182	322.597.844.285	521.837.257.722
6	72	177.491.422.769	299.005.358.953	306.194.564.067	495.303.159.872
5	60	148.966.015.538	250.950.926.264	256.984.723.414	415.700.866.321
4	48	136.288.056.769	229.593.400.625	235.113.683.123	380.322.069.187

Sin tener en cuenta los aportes municipales

La capacidad de pago promedio para un Escenario Pesimista es 238.248'390.861.

Beneficio

BENEFICIO UNITARIO (\$ / mts²)



Beneficio esperado total de \$477.573'704.357, con valores que van desde \$1.483 a \$216.763 pesos por metro cuadrado.

Parámetros de Viabilidad Técnica

Dado el aporte del Municipio de 15.000'000.000, se cuenta con:

$$\frac{\text{Beneficio Total}}{\text{Presupuesto de distribución}} = \frac{477.573'704.357}{296.821'435.834} = 1.60 \geq 1$$

Es positivo

$$\frac{\text{Valor del Proyecto}}{\text{Presupuesto de distribución}} = \frac{311.821'435.834}{296.821'435.834} = 1.05 \geq 1$$

Es positivo

Análisis socioeconómico:

Escenario Pesimista - Mínimo

$$\frac{\text{Capacidad de Pago}}{\text{Presupuesto de distribución}} = \frac{177.491'422.769}{296.821'435.834} = 0.60 \geq 1$$

Problema, la capacidad de pago es el 60% del valor a distribuir

Escenario Pesimista - Máximo

$$\frac{\text{Capacidad de Pago}}{\text{Presupuesto de distribución}} = \frac{299.005'358.953}{296.821'435.834} = 1.01 \geq 1$$

Es aceptable

Recomendaciones

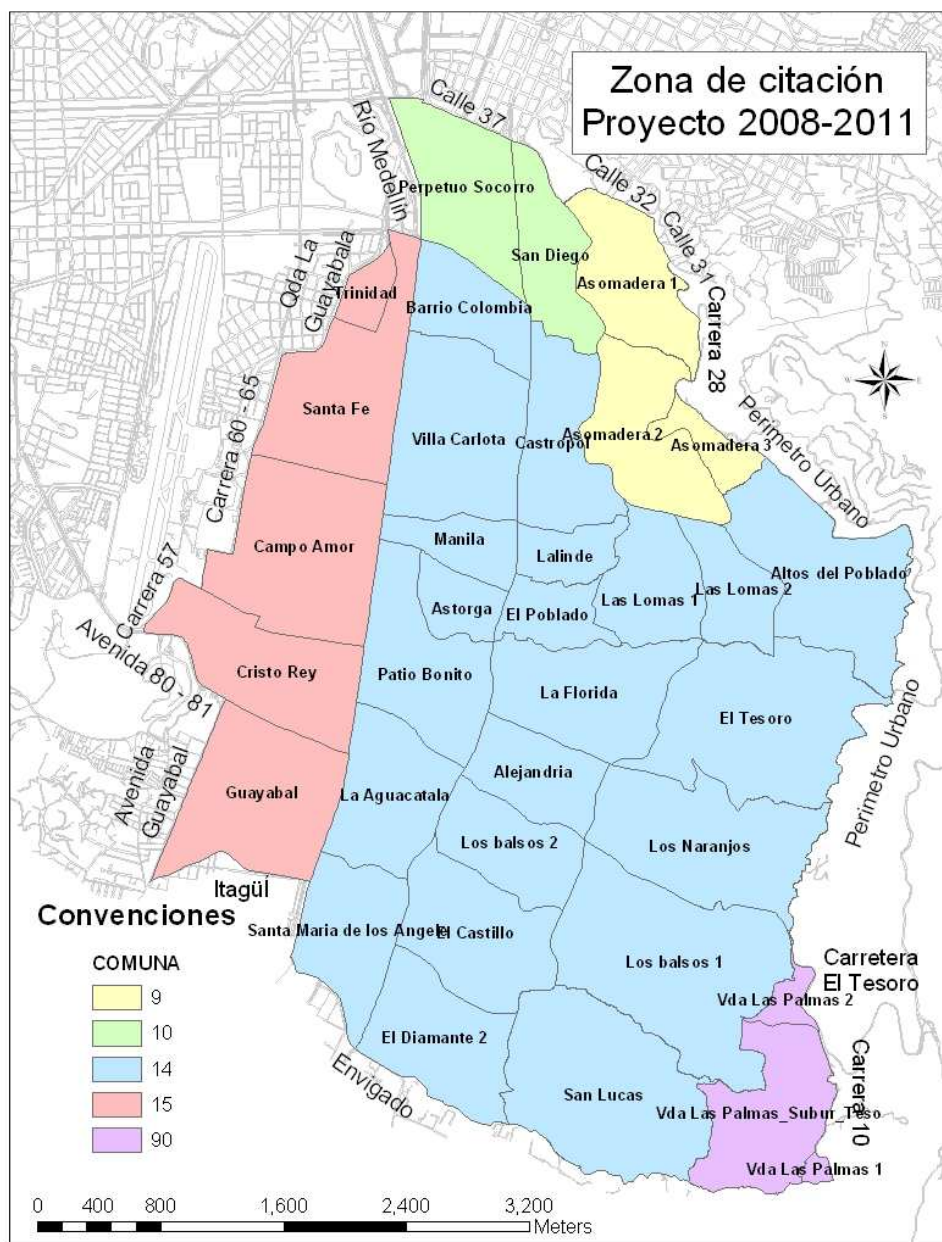
Los Beneficios esperados por el proyectos son ampliamente superiores a al valor del proyecto. El valor a distribuir, dado el aporte que realiza el Municipio para el proyecto de conformidad con el plan de desarrollo es inferior al valor del proyecto. Estos elementos determinan la posibilidad de aplicar la contribución de valorización para la financiación de las obras propuestas.

Sin embargo, dadas las condiciones económicas que se están estimando para los próximos años, la capacidad de pago de la comunidad, se debe analizar desde un

aspecto pesimista, lo que nos trae como consecuencia, una limitación importante en el valor a distribuir, pudiendo llevar al proyecto a asumir riesgo financiero.

De conformidad con los elementos determinados en el plan de desarrollo 2008 – 2011, se debe revisar los proyectos a ser financiados a través de la contribución de valorización.

De igual modo ampliar la zona de citación del proyecto, para el cual se propone ampliarla en el costado norte hasta la Calle 37, incluyendo los barrios La Asomadera 1, San Diego, Perpetuo Socorro, Barrio Colombia, Santa Fe y Trinidad, tal como se observa en el siguiente plano.



Los Barrios que conforman la zona de citación propuesta son:

COMUNA	CODIGO	NOMBRE
09	0914	Asomadera 1
09	0915	Asomadera 2
09	0916	Asomadera 3
10	1012	Perpetuo Socorro
10	1020	San Diego - Parcial
14	1401	Barrio Colombia
14	1403	Villa Carlota
14	1404	Castropol
14	1405	Lalinde
14	1406	Las Lomas 1
14	1407	Las Lomas 2
14	1408	Altos del Poblado
14	1409	El Tesoro
14	1410	Los Naranjos
14	1411	Los Balsos 1
14	1412	San Lucas
14	1413	El Diamante 2
14	1414	El Castillo
14	1415	Los balsos 2
14	1416	Alejandria
14	1417	La Florida
14	1418	El Poblado
14	1419	Manila
14	1420	Astorga
14	1421	Patio Bonito
14	1422	La Aguacatala
14	1423	Santa María de los Angeles
15	1503	Trinidad - Parcial
15	1504	Santa Fe
15	1507	Campo Amor
15	1508	Cristo Rey
15	1510	Guayabal
90	9004	Vda Las Palmas 1 - Parcial
90	9077	Vda Las Palmas Suburbano El Tesoro - Parcial

Resolución del Alcalde de Medellín _____
Febrero ____ de 2009-01-30

“Por medio de la cual se decreta el proyecto denominado “Proyecto 2000 Movilidad del sur de Medellín”

El Alcalde Medellín, en uso de sus facultades, en especial las conferidas por el Acuerdo 58 de 2008, artículo 19, Estatuto de la contribución de valorización de Medellín y

Considerando:

1. Que el Acuerdo 16 de 2008, Plan de Desarrollo 2008 – 2011 contempla la financiación de las obras del sector Sur de la Ciudad por el sistema de la Contribución de Valorización.
2. Que el Acuerdo 16 de 2008, Plan de Desarrollo 2008 – 2011 establece “La Administración Municipal orientará la inversión de sus recursos en infraestructura, equipamientos y espacios públicos sobre los sectores de menores ingresos de la ciudad, en otros las realizará mediante la aplicación de instrumentos de financiación como la valorización, en todo caso consultando la realidad socioeconómica de éstas comunidades.
3. Que las obras contempladas en el proyecto hacen parte integrante del Plan de Ordenamiento territorial, Acuerdo 46 de 2006
4. Que se realizaron los estudios de prefactibilidad, de conformidad con el artículo 18 del acuerdo 58 de 2008.
5. Que el Concejo Municipal de Valorización emitió concepto favorable sobre los estudios de prefactibilidad que fueron presentados por la subsecretaría de Valorización, en su sesión del ____ de febrero de 2009.
6. Que se ha determinado la zona que se estima recibirá beneficios por la ejecución del proyecto.

Resuelve:

ARTÍCULO 1. Se ordena la realización de los estudios de Factibilidad para el proyecto “Proyecto 2000 Movilidad del sur de Medellín”

ARTÍCULO 2. El proyecto “Proyecto 2000 Movilidad del sur de Medellín” está integrado por las siguientes obras:

- Obra No. 1. Conexión de la calle 7 con la vía de acceso Urb. Montes Claros.
- Obra No. 2. Continuidad de la vía Linares a la calle 10, puente sobre la Quebrada La Chacona o Sanín.
- Obra No. 3. Apertura de la vía Linares entre las Lomas de Los Balsos y Los González.

- Obra No. 4. Paso a desnivel de la Transversal Inferior con Calle 10.
- Obra No. 5. Paso a desnivel de la Transversal Inferior con La Loma de Los Balsos.
- Obra No. 6. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Loma de Los Balsos.
- Obra No. 7. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Vía El Tesoro.
- Obra No. 8. Paso a desnivel de la Transversal Superior con la Calle 10.
- Obra No. 9. Conexión de la Carrera 43C/D entre calles 11 y 11A, Barrio Manila.
- Obra No. 10. Conexión de la carrera 43C entre las calles 8 y 9, Barrio Astorga.
- Obra No. 11. Conexión de la carrera 43C entre las calles 7 y Transversal 6, puente sobre la quebrada la Presidenta.
- Obra No. 12. Prolongación de la carrera 37A hasta la carretera Las Palmas, desde la calle 13.
- Obra No. 13. Segunda Calzada Avenida 34 entre la Avenida 43A (La Aguacatala) y la carretera Las Palmas.
- Obra No. 14. Prolongación de la Loma Los Parra en doble calzada entre la Avenida El Poblado y la carrera 43D.
- Obra No. 15. Prolongación de la Loma Los Parra en una calzada entre la Transversal Inferior y la carrera 29D.
- Obra No. 16. Construcción lateral sur Quebrada La Presidenta desde la carrera 43D hasta la Avenida de El Poblado.
- Obra No. 17. Construcción de la lateral norte de la Q. Zúñiga, entre la Avenida El Poblado y la vía Regional del Sistema Vial del Río.
- Obra No. 18. Puente calle 4sur – 2sur sobre el Río Medellín desde la Carrera 43C hasta la carrera 50E. Sectores El Poblado – Guayabal.
- Obra No. 19. Prolongación de la Loma de Los Balsos hasta la Transversal Superior.
- Obra No. 20. Prolongación de la Carrera 15 (Sector San Lucas) hasta la Calle 20C Sur.
- Obra No. 21. Mejoramiento Loma de Los Mangos entre Carreras 27 y 20.
- Obra No. 22. Prolongación de la Calle 18B Sur (Sector Los Tanques).

Y todas sus obras complementarias para integrar el proyecto al sistema de movilidad de la ciudad.

ARTÍCULO 3. Determinar como Zona de Citación del proyecto la recomendada por los estudios de prefactibilidad, la cual se delimita así:

Tomando como punto de partida la desembocadura de la Quebrada Zuñiga en el Río Medellín, Límite con el Municipio de Envigado, se continua aguas arriba, al oriente hasta la prolongación de la Carrera 10, se continua por esta hacia el norte Hasta du intersección con la loma de los balsos, se continua al norte por la Carretera el Tesoro hasta interceptar el perímetro Urbano, se continua al norte por éste hasta La Carretera las Palmas, se sigue por ésta en sentido occidental hasta la carrera 28, continua por ésta vía al norte por las calles 30, 31, 32 y 34 hasta el cruce con el límite de los barrios la Asomadera 1 y San Diego, en sentido occidental hasta encontrar la Variante de las Palmas, bajado por ésta hasta la glorieta de San Diego, tomando en sentido occidental por la calle 37 hasta el Río Medellín, por el Río Medellín aguas arriba en sentido sur hasta interceptar la calle

30, por esta en sentido occidental hasta el cruce con la quebrada la Guayabala, por ésta aguas arriba hasta interceptar la carrera 60 – 65, por ésta en sentido sur hasta la Calle 5, por ésta en sentido occidental hasta la carrera 65B, por ésta en sentido sur hasta la calle 2, por ésta en sentido occidental hasta la carrera 67, por ésta en sentido sur hasta la Calle 2Sur (Avenida 80 81), por ésta en sentido oriental hasta interceptar la avenida Guayabal, por ésta en sentido sur hasta el límite con el Municipio de Itagüí, por éste hasta el Río Medellín, y por éste aguas arriba hasta llegar al punto de partida con el Municipio de Envigado. Ver plano anexo, el cual hace parte integrante de la resolución.

ARTÍCULO 4. Se convoca a los propietarios y poseedores de inmuebles de la zona de citación descrita en el artículo anterior, a elegir los cuatro (4) integrantes de la JUNTA DE REPRESENTANTES de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Acuerdo 58 de 2008.

ARTÍCULO 5. Se convoca a los miembros de las Juntas Administradoras locales (JAL) de las comunas de Buenos Aires (9), La Candelaria (10), El Poblado (14), Guayabal (15) y del Corregimiento de Santa Elena (90), a designar uno (1) de sus miembros que sea propietario de inmuebles en la zona de citación, descrita en el artículo 3 para integrar la JUNTA DE REPRESENTANTES de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Acuerdo 58 de 2008.

ARTÍCULO 6. Se convoca a los propietarios y poseedores de inmuebles de la zona de citación descrita en el artículo 3, a declarar los inmuebles que sean de su propiedad y que no se encuentren inscritos en el Catastro Municipal.

ARTÍCULO 7. Los Honorarios de los miembros de la Junta de representantes elegidos por los propietarios y poseedores por asistir a las reuniones para los cuales sean convocados y a la cual asistan, será de 5 (SMLD) salarios mínimos legales diarios.

ARTÍCULO 8. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Medellín, a los ____ del mes de Febrero de 2009

Publíquese

ALONSO SALAZAR JARAMILLO
Alcalde de Medellín

NORHA ELENA SALAZAR MOLINA
Secretaria General