



MEDELLÍN

A OTRO NIVEL

INFORME

RENDICIÓN DE CUENTAS

FONDO DE VALORIZACIÓN
DE MEDELLÍN

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



MEDELLÍN

A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



1. Presentación.....	6
1.1. Palabras de la directora, Angélica María Arias Loza	6
1.2. Alcance del periodo reportado	8
2. Hitos Estratégicos del Desempeño Institucional	8
2.1. Proyectos Estratégicos	8
2.1.1. Proyecto de Reasentamiento en el entorno “Villa Los González”	8
2.1.2. Ampliación Doble Calzada Avenida 34, Paso a Desnivel Calle 5 Sur (Loma Los González)	15
2.1.3. Paso a desnivel de la carretera El Tesoro con la vía Linares (Carrera 29d)	19
2.1.4. Proyecto de transformación de Fonvalmed en el Fondo de gestión y Financiación del POT	24
2.1.5. Foro Actualización Estatuto de Valorización de Medellín	25
2.1.6. Nueva Metodología para Estudios de Captura Valor Suelo	27
2.1.7. Fortalecimiento Institucional.....	27
2.1.8. Ciudadanos 360	28
2.1.9. Proyecto enfocado a el Distrito de Ciencia Tecnología e Información - CTI	28
2.1.10. Proyecto de Readecuación Oficinas	29
2.2. Gestión de Cooperación Interinstitucional.....	29
2.2.1. Contrato Interadministrativo N°2023-02390, EDU	30
2.2.2. Convenio Interadministrativo N°2024-02390, ISVIMED.....	30
2.2.3. Convenio Interadministrativo N°2024-02391, APP.....	32
2.2.4. Contrato Interadministrativo N°2025-02526, Parque Arví	33
2.3. Avance otras gestiones proyectos	34
3. Indicadores de gestión y resultados	34
3.1. Indicadores por proyectos en el Plan de desarrollo 2024-2027 “Medellín Te Quiere”	34
3.1.1. Indicador Estudios y Diseños.....	36
4. Retos para el 2026.....	38
4.1. Avance Ejecución Obras Proyecto Valorización Poblado	38
4.2. Inicio Ejecución Proyecto Reasentamiento	38
4.3. Transformación hacia el Fondo de Desarrollo del POT	38
4.4. Actualización del Estatuto de Valorización	39
4.5. Infraestructura de datos espaciales de la entidad	39
4.6. Línea técnica especializada en la gestión de fuentes alternativas de cofinanciación.....	39
4.7. Incorporar nueva metodología de estudios de valores del suelo	40
4.8. Elaboración Estudios Preinversión	40
4.9. Gestión Financiera y Presupuestal	40
4.10. Gestión de Cobro y Recaudo – Proyecto de Valorización el Poblado	41



MEDELLÍN

A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4.11. Facturación	41
4.11.1. Histórico Recaudo	42
4.11.2. Proyección Recaudo 2026	43
4.11.3. Situación Actual de la Cartera	43
4.11.4. Análisis composición cartera otros contribuyentes	44
4.11.5. Matriculas bloqueadas	47
4.11.6. Saneamiento contable	47
5.1.8. Cobro persuasivo	48
5.1.9. Gestión de Cobro coactivo	48
5.1.10. Ejecución Procesos de Cobro Coactivo	48
5.1.11. Histórico Recaudo	49
5.1.12. Recaudo con Acuerdo de pago	51
5.1.13. Recaudo con Apropiaciones de Títulos	51
5.1.14. Estrategias Persuasivas Subproceso de Cobro Coactivo	51
5.2. Estado de la Situación Financiera	52
5.3. Plan Operativo Anual De Inversiones - POAI 2025	58
5.3.1. Asistencia Técnica A La Gestión De Las Estrategias De Valorización. Fortalecimiento Institucional 59	
5.3.2. Estudios De Proyectos De Infraestructura Sujetos A Financiación Del POT	60
5.4. Ejecución Presupuestal	60
5.4.1. Ingresos	61
5.4.2. Gastos	61
6. Gestión del Talento Humano	62
6.1.1. Plan de Bienestar, Estímulos e Incentivos 2025	62
6.1.2. Eje Proyecto de Vida	62
6.1.3. Eje Enlaces de Integridad	62
6.1.4. Eje Salud Mental	63
6.1.5. Plan de Capacitaciones	64
6.2. Talento Humano al Servicio de la Entidad	66
7. Gestión Jurídica	66
7.1. Defensa Jurídica y Prevención del Daño Antijurídico	66
7.1.1. Principales acciones en contra de la entidad durante esta vigencia:	66
7.1.2. Tipos de Demandas y Asuntos Cuestionados	67
7.1.3. Comportamiento de la Actividad Litigiosa en la Vigencia 2025	67
7.1.4. Resumen Consolidado de Todas las Demandas	68



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8. Gestión Contractual	69
8.1. Contratos celebrados en la vigencia 2025:	69
8.2. Liquidación de contratos vigencias 2024 – 2025	70
8.3. Cierre de Contratos Vigencia 2024	71
9. Cumplimiento del Plan Anticorrupción y de Atención al ciudadano vigencia 2024	71
10. Gestión Documental	73
10.1. Elaboración y/o actualización de instrumentos archivísticos:	74
10.2. Instrumentos en proceso de elaboración o actualización:	74
10.3. Instrumentos en proceso de elaboración o actualización:	74
10.4. Instrumentos de Gestión de la Información pública:	74
10.5. Actualización e implementación del Plan de Conservación Documental:	74
10.6. Seguridad de la información:	75
10.7. Aplicación de procesos técnicos de archivo:	75
11. Atención al Ciudadano y Participación	75
11.1. Taquilla presencial Alpujarra	78
11.2. Taquilla presencial Aeropuerto Olaya Herrera	78
11.3. Taquilla virtual y taquilla chat	79
11.4. Correo electrónico	79
11.5. Call Center	80
11.6. Encuestas de Satisfacción	80
11.7. Encuesta Telefónica	80
11.8. Encuesta Virtual	81
11.9. Encuesta Presencial	81
11.10. Estadísticas por PQRS.	82
12. Implementación Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG 2024	83
12.1. Resultados Índice de Desempeño Institucional – IDI 2024	83
12.2. Resultados por dimensiones del MIPG	85
12.3. Resultados por Políticas del MIPG	86
12.4. Política de Planeación Institucional:	86
12.5. Política de Integridad:	87
12.6. Política de Control Interno- MECI:	87
12.7. Política de Fortalecimiento Organizacional y Simplificación de Procesos:	87
12.8. Política de Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción:	88
12.9. Política de racionalización de trámites:	88
12.10. Política de Gestión Documental.	88



13. Oficina de Control Interno89

13.1. Auditorías Contraloría Distrital de Medellín, Vigencia 202589

13.1.1. Auditoría financiera, de gestión y resultados vigencia fiscal 202489

13.2. Plan Anual de Auditorías 202590

13.2.1. Auditorías internas basadas en riesgos90

13.2.2. Planes de Mejoramiento94

14. Gobernanza95

14.1. Marco institucional y estructura de dirección95

14.1.1. Consejo Directivo.....95

14.1.2. Dirección General96

14.2. Modelo operativo y capacidad de articulación institucional96



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Presentación

1.1. Palabras de la directora, Angélica María Arias Loza

Medellín es una ciudad que avanza, se transforma y se reinventa gracias al compromiso colectivo y a la convicción de que lo público se construye entre todos. Hoy quiero compartirles no solo los resultados obtenidos, sino también la visión que nos moviliza, los aprendizajes alcanzados y los retos que proyectan el camino institucional hacia los próximos años.

El Proyecto de Valorización El Poblado ha sido, sin duda, una de las intervenciones urbanas más relevantes de la última década. Este proyecto, que inició con expectativas, preguntas y también desafíos, hoy es una realidad que impacta positivamente la movilidad, la infraestructura urbana y la calidad de vida de miles de ciudadanos. **Gracias al compromiso de los contribuyentes y la articulación con el gobierno distrital, hemos alcanzado un recaudo superior al 99% de la contribución facturada, superando el medio billón de pesos.** Este resultado no solo es histórico: **es una demostración de confianza en la entidad y en la capacidad de la ciudad para materializar grandes proyectos públicos con transparencia, rigor técnico y responsabilidad fiscal.**

Estos recursos han permitido avanzar en **21,78 de las 23 obras** proyectadas, consolidando un corredor estratégico para la movilidad sostenible en la Comuna 14 y en todo el eje oriental de Medellín. Pero **más allá de las cifras, hay un valor que trasciende: la construcción colectiva.** Cada hito alcanzado es el resultado del trabajo conjunto con la comunidad, los contratistas, los líderes sociales, la Junta de Propietarios y las entidades del conglomerado público.

Uno de los desafíos más sensibles y estratégicos ha sido el reasentamiento de las familias del sector El Chispero. Sabemos que ningún proceso de reasentamiento es fácil; implica expectativas, temores y, sobre todo, decisiones que transforman vidas. Por eso hemos trabajado con un enfoque de corresponsabilidad e integralidad, garantizando acompañamiento social permanente, análisis técnico riguroso y articulación con las entidades como el DAP, el AMVA, Gestión y Control territorial y el ISVIMED que se integran en el CEA.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gracias a esta sinergia, estamos construyendo una solución habitacional digna, segura y ajustada a las necesidades reales de las familias, cumpliendo plenamente con la Política Pública de Protección a Moradores.

En infraestructura, avanzamos con determinación. La aplicación de la metodología BIM, la optimización de diseños y la gestión predial y ambiental nos permiten avanzar con solidez en los tramos estratégicos, como la ampliación de la Avenida 34 y los intercambios viales de Linares-Tesoro y González. Estas obras no solo transforman físicamente el territorio, **preparan la ciudad para un futuro de movilidad integrada, donde las infraestructuras vehiculares coexisten con los sistemas masivos de transporte y con una visión ambiental más responsable.**

El intercambio vial de la Avenida 34 con la Loma de los González será un punto de inflexión para Medellín. **Su diseño contempla la futura expansión del sistema de transporte masivo y articula de forma armónica las necesidades viales, ambientales y urbanas de la zona.** Con la culminación del corredor entre La Aguacatala y Las Palmas, la ciudad gana una estructura funcional más eficiente, más segura y orientada hacia la sostenibilidad.

Los beneficios de estas obras son evidentes: mayor fluidez vehicular, reducción de emisiones, generación de espacio público y valorización del entorno. **Pero lo más importante es que estamos construyendo una ciudad que piensa en sus habitantes, que protege a quienes deben ser reasentados, que dialoga con sus comunidades y que toma decisiones basadas en evidencia técnica y participación ciudadana.**

Mirando hacia el futuro, nuestro reto es consolidar una entidad más moderna, flexible y estratégica. **Fonvalmed avanza hacia una transformación institucional que permitirá ampliar su objeto, gestionar nuevos instrumentos del POT y convertirse en un verdadero Fondo de Gestión y Financiación del Desarrollo Territorial.** Esto implica fortalecer nuestras capacidades técnicas, innovar en herramientas de análisis del suelo, integrar nuevas fuentes de cofinanciación y adoptar soluciones tecnológicas como Ciudadano 360 e instrumentos de trazabilidad y analítica avanzada.

Este salto institucional no solo responde a las necesidades de la ciudad, posiciona a **Fonvalmed como un actor clave del modelo de ordenamiento territorial, con**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

una visión integral que incorpora criterios sociales, ambientales y económicos.

Quiero agradecer profundamente a quienes han hecho posible este camino: a los contribuyentes que creyeron en este proyecto, a los equipos interdisciplinarios que trabajan con rigor y compromiso, a los líderes comunitarios, la Junta de Propietarios, los concejales y el Consejo Directivo. A las entidades del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, que **con su articulación fortalecen cada etapa de este proceso.**

Hoy, más que un informe, compartimos una visión de ciudad: una Medellín que se transforma con responsabilidad, que planifica con visión de futuro y que construye confianza en lo público.

Los invito a seguir participando, a acompañarnos en los retos que vienen y a continuar creyendo que, **cuando Medellín trabaja unida, es capaz de lograr lo que parece imposible.**

¡Juntos, seguimos construyendo la ciudad que soñamos!

Angélica María Arias Loza

Directora del Fondo de Valorización de Medellín

1.2. Alcance del periodo reportado

El periodo del presente informe de rendición de cuentas se da para la vigencia 2025, entre el 01 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Con corte al 30 de noviembre para las gestiones ya realizadas y proyección del 01 al 31 de diciembre de 2025.

2. Hitos Estratégicos del Desempeño Institucional

2.1. Proyectos Estratégicos

2.1.1. Proyecto de Reasentamiento en el entorno “Villa Los González”

Durante la vigencia 2025, continuamos en la ejecución del **Convenio Interadministrativo N°2024-02390** con el Instituto de Vivienda y Hábitat, ISVIMED, con



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el objeto de **garantizar la permanencia digna de los hogares impactados por la obra de infraestructura vial y urbanismo “Ampliación Doble Calzada de la Avenida 34, paso a desnivel con la Calle 5 sur (Loma Los Gonzalez)”** y en articulación con la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas (PPPMAEP). A través de un enfoque interinstitucional, técnico y social, se ha avanzado en la evaluación normativa, jurídica, financiera y urbanística de los predios disponibles, así como en la caracterización de las familias beneficiarias y la formulación de alternativas habitacionales viables.

Con corte a octubre de 2025, **se han realizado 18 mesas de trabajo en el Centro Especializado de Acompañamiento a proyectos, CEA**, donde se han abordado aspectos como: normatividad, POT, densidades, obligaciones urbanísticas, tramites ambientales, permisos de aprovechamiento forestal, esquemas fiduciarios, acompañamiento social, trámites de aprobación con curadurías, protección de derechos humanos, cartas de intención, socializaciones con comunidad, seguimiento a cronogramas y compromisos, análisis de subsidios, compensaciones, aplicación de la política pública, revisiones a esquemas arquitectónicos, prefactibilidades de proyectos, entre otros.

En las mesas de trabajo se han vinculado las siguientes entidades: ISVIMED, Departamento Administrativo de Planeación, Gestión y Control Territorial, AMVA, Personería de Medellín, Empresa de Desarrollo Urbano - EDU, Curadurías, Secretaría de Inclusión, Secretaría de Infraestructura Física y Hacienda.

Desde el componente técnico, las fases desarrolladas evidencian la factibilidad del emplazamiento del proyecto habitacional dentro del polígono definido, cumpliendo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 48 de 2014), el Decreto Municipal 471 de 2018 y los demás instrumentos de planificación complementaria. **Los estudios normativos y de riesgo ambiental determinaron que el terreno cumple las condiciones adecuadas para un desarrollo de vivienda urbana**, con niveles de amenaza baja o media por movimientos en masa o inundaciones, mitigables mediante obras de contención y manejo del suelo.

El diseño conceptual del “Edificio Villa Los González” prevé una densidad habitacional coherente con las normas aplicables a proyectos de reasentamiento en sitio, permitiendo superar de manera puntual la densidad normativa del polígono, conforme



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrato de
Ciencia, Tecnología e Innovación

al numeral 6 del artículo 286 del Acuerdo 48 de 2014. Asimismo, se proyectan soluciones habitacionales ajustadas a las necesidades familiares identificadas en la caracterización social, **garantizando accesibilidad y espacios comunes de integración comunitaria. El proyecto consiste en 14 unidades habitacionales con las siguientes características:**

TIPOLOGIA	CANTIDAD	M ² CONSTRUIDOS	TOTAL M ² CONSTRUIDOS
VIVIENDAS VIP	7	41,00	287,00
VIVIENDAS VIS	3	77,00	231,00
VIVIENDAS NO VIS	4	53,00	212,00
TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS	14	TOTAL AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	730,00

A continuación, se presentan algunas imágenes del proyecto de reasentamiento:



Ilustración 1 Planta Típica Proyecto



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Ilustración 2 Render Proyecto*



Ilustración 3 Render Proyecto*

*Imágenes Ilustrativas, pueden tener cambios en el desarrollo final



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Ilustración 4 - Volumetría Edificio

En términos de obligaciones urbanísticas, se planteó una propuesta de cesión de suelo y equipamiento que incorpora áreas remanentes como espacio público, permitiendo generar una superficie total de 1.565 m² para uso colectivo, fortaleciendo la integración del proyecto con el entorno urbano existente y cumpliendo con los criterios de sostenibilidad y habitabilidad del territorio.

La articulación entre FONVALMED e ISVIMED ha sido determinante para avanzar en el diseño, formulación y viabilidad del proyecto. FONVALMED ha liderado los componentes técnico, social y ambiental, mientras que ISVIMED ha aportado su experiencia institucional en materia jurídica, financiera y de gestión habitacional. Esta colaboración ha permitido consolidar una ruta metodológica para la ejecución del reasentamiento en sitio, bajo criterios de legalidad, eficiencia administrativa y sostenibilidad social.

El proyecto se configura, así como una intervención integral, en la que confluyen instrumentos de planificación urbana, gestión del suelo, compensación social y financiación mixta, **orientados a garantizar la permanencia de las familias dentro de su entorno, minimizando los efectos del desplazamiento forzoso y fortaleciendo el tejido social de la zona.**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fotografías





MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación





MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.1.2. Ampliación Doble Calzada Avenida 34, Paso a Desnivel Calle 5 Sur (Loma Los González)

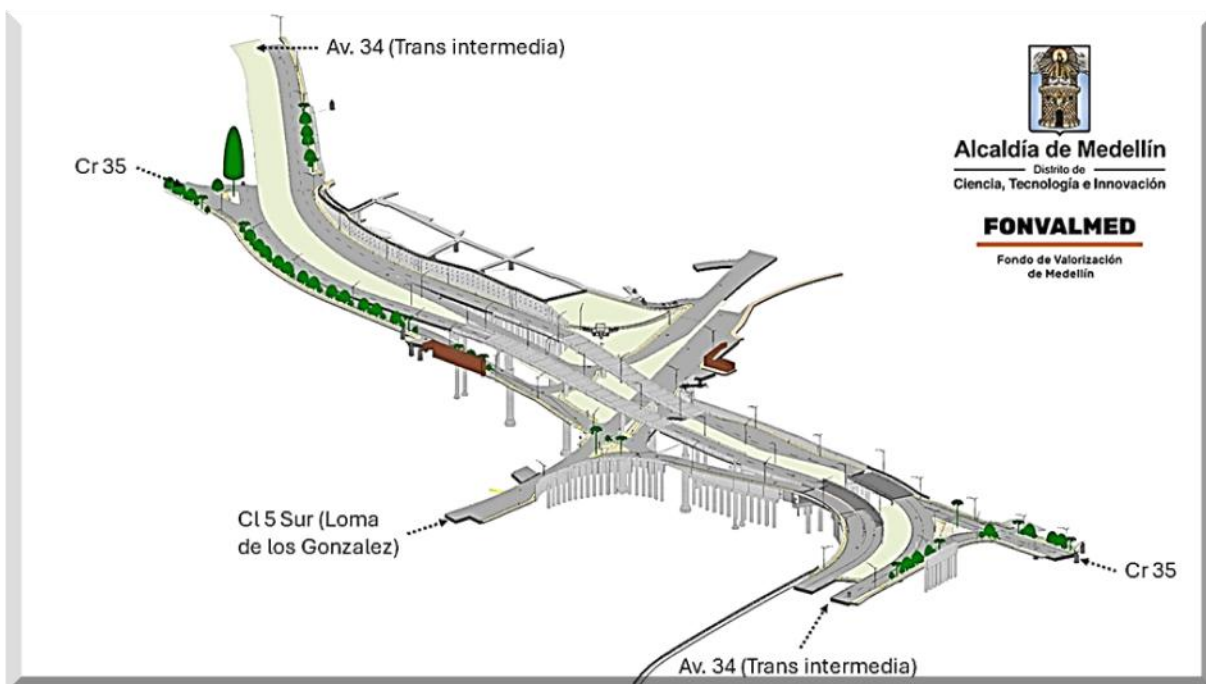


Ilustración 5. Render Proyecto Ampliación Doble Calzada Avenida 34 – González

Descripción del proyecto: con una longitud de 530 metros, la obra está compuesta por dos (2) puentes elevando la Avenida 34 sobre la Loma de los González, que se construirán en paralelo dejando entre estos un espacio destinado para un futuro tercer puente del sistema de transporte masivo, cada puente tendrá un sección vehicular de 6 metros y su longitud será de 120 metros para el puente oriental y 150 metros para el puente occidental, a su vez la construcción del Box Coulvert de 127.65 metros para la quebrada la Sucia y tres (3) puentes a nivel sobre la quedaba La Volcana con una longitud de 27.5 metros en el costado oriental, 23.3 metros en el costado occidental, adicionalmente 24.65 metros para el lazo No.12 como también la construcción de 10 muros de contención con longitud total de 468 metros con alturas variables.

Ubicación: Intercambio vial avenida 34 con calle 5 sur (Loma Los González), barrio Los Balsos II, en la Comuna 14 El Poblado.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ficha técnica: valores aproximados

- **Vía vehicular Nueva:** 1.360 ml
- **Vía vehicular Mejorada:** 693 ml
- **Longitud puentes a desnivel:** 270 ml
- **Longitud puentes a nivel:** 75.58 ml

Ejecución del proyecto: en el marco del Contrato Interadministrativo No. 2023-02090 suscrito con la EDU, entidad encargada de la ejecución del proyecto, **se registra un avance físico del 12%, correspondiente a las siguientes actividades de la primera etapa de la obra: gestión social, instalación de cerramientos, implementación del PMT, aprovechamiento forestal, movimientos de tierra y excavación de pilas.**

Se efectuó el pago de un anticipo del **15%**, por un valor de **\$3.946.171.022**, al contratista de obra. De este monto, la interventoría ha soportado una ejecución financiera aproximada de **\$1.284.000.000**.

A continuación, se relaciona la información de los contratistas a cargo de la ejecución del proyecto, bajo el convenio marco con la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU

CONSTRUCTOR	
Contratista:	Ingeniería y Vías SAS
Objeto:	Construcción De La Primera Etapa De Las Obras De Ampliación De La Segunda Calzada Avenida 34, Paso A Desnivel Con La Loma De Los González Y Obras Complementarias En El Distrito De Ciencia, Tecnología E Innovación De Medellín
Fecha de inicio:	28 de agosto de 2025
Valor del contrato de obra:	\$26.307.806.811

INTERVENTOR	
Contratista:	GRUPO INTECON S.A.S



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Objeto:	Interventoría Integral Para La Construcción De La Primera Etapa De Las Obras De Ampliación De La Segunda Calzada Avenida 34, Paso A Desnivel Con La Loma De Los González Y Obras Complementarias En El Distrito De Ciencia, Tecnología E Innovación De Medellín
Fecha de inicio:	28 de agosto de 2025
Valor del contrato de interventoría:	\$2.977.426.743

El 28 de agosto se inició la primera etapa constructiva del tramo mencionado, con una fecha estimada de terminación para el 20 de diciembre de 2026. Actualmente, **el avance físico alcanza el 13%**, reflejado en actividades como el aprovechamiento forestal de 240 de los 536 individuos arbóreos, movimientos de tierra, excavación de 36 de las 125 pilas, gestión social e instalación de cerramientos provisionales.

Por otra parte, se realizó el pago de un anticipo al contratista por valor de \$3.946.171.022, del cual la interventoría ha soportado una ejecución financiera aproximada de **\$1.518 millones**. La obra avanza satisfactoriamente en sus componentes técnico, ambiental, social y forestal, y se han atendido de manera prioritaria todas las PQRS presentadas por la comunidad. Además, se cuenta con la señalización del PMT aprobada por la Secretaría de Movilidad.

Gestión ambiental

A la fecha se cuenta con la resolución otorgada por el AMVA para el aprovechamiento Forestal con numero de **Resolución 1533 del 19 de junio de 2025**. A través del proyecto como medida de compensación se van a sembrar **637 individuos arbóreos** en la zona directa del proyecto, y se realizará la entrega de un lote de **617 m2** como aporte efectivo a la red de conectividad del AMVA.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fotografías





2.1.3. Paso a desnivel de la carretera El Tesoro con la vía Linares (Carrera 29d)



Ilustración 6. Render Proyecto vial Linares - Tesoro. Fuente: UT Linares 2022

Descripción del proyecto: la obra Loma del Tesoro con la vía Linares hace parte de las 23 obras del Proyecto de Valorización El Poblado, esta obra consiste en la construcción de un paso a desnivel ubicado en la intersección de la calle 3 (Loma del Tesoro) con la carrera 29 (vía Linares).

Dicha intervención pretende eliminar los conflictos vehiculares que actualmente se presentan en esta intersección por medio de un puente, lo que permitirá independizar el flujo de los vehículos que bajan por la Loma del Tesoro y desean tomar la carrera 29 en sentido sur, con el flujo de los vehículos que suben por la Loma del Tesoro.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Igualmente, se proyecta la construcción de un retorno a nivel en sentido norte – norte para acceder a la calle 4 o devolverse para bajar por la Loma del Tesoro. Lo anterior, permitirá aumentar la capacidad para atender vehículos hasta tipo C2, permitiendo así la mejora en los indicadores de movilidad sobre la zona de estudio.

Por otra parte, se proyecta la construcción para la continuidad del andén del costado oriental desde el Edificio Belvedere hasta el costado sur de la calle 4, igualmente, sobre el costado occidental desde el acceso del edificio Kiin Living hasta conectar con el andén del frente el Edificio Palmar del Tesoro. Adicionalmente, del mejoramiento de andenes existentes y generación de zonas verdes.

Ubicación: Carretera el Tesoro (Calle 4) con carrera 29D (Vía Linares)

Ficha técnica: (En valores aproximados)

- **Vía vehicular nueva:** 455 ml
- **Vía vehicular mejorada:** 182 ml
- **Longitud de puente:** 37 ml
- **Espacio público nuevo:** 204 ml
- **Especio público mejorado:** 35 ml
- **Zona verde:** 1.151 m2

Ejecución del proyecto: Durante los meses de agosto y septiembre se adelantaron las gestiones ante el Concejo Distrital de Medellín para la aprobación de las vigencias futuras correspondientes a la obra Linares – Tesoro, con la siguiente programación:

Tramo Linares:

- **2026:** \$6.500.000.000
- **2027:** \$4.300.000.000

Como punto importante en la presente vigencia es la gestión de dos (2) procesos de selección a través de la plataforma de Colombia Compra Eficiente (CCE) – Secop II, para llevar a cabo la realización de la obra **“Construcción del paso a desnivel de la loma del Tesoro (calle 3) con la vía Linares (Carrera 29) y obras complementarias”**.

(i) Licitación Pública (LP 2025-001): este proceso tiene como presupuesto oficial la suma de \$15.290.491.002, el mismo fue publicado el día 1 de septiembre y tuvo como



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

fecha de recepción de ofertas el día 16 de octubre, recibándose un total de diez (10) propuestas, las cuales fueron debidamente evaluadas publicándose el respectivo informe el día 14 de noviembre. De acuerdo con el cronograma del proceso, el contrato será firmado el día 10 de diciembre, recepción de garantías el 12 de diciembre y se estima dar a la ejecución el 15 de diciembre, una vez aprobadas las mismas, contando con un plazo total de ejecución de dieciocho (18) meses.

(ii) Concurso de Méritos (CM 2025-001) para realizar la **“Interventoría para la construcción del paso a desnivel de la loma del Tesoro (calle 3) con la vía Linares (Carrera 29) y obras complementarias”**. Este proceso tiene como presupuesto oficial la suma de \$2.577.030.408, el mismo fue publicado el día 1 de octubre y tuvo como fecha de recepción de ofertas el día 29 de octubre, recibándose un total de treinta y tres (33) propuestas, las cuales fueron debidamente evaluadas publicándose el respectivo informe el día 21 de noviembre. De acuerdo con el cronograma del proceso, el contrato será firmado el día 3 de diciembre, recepción de garantías el 4 de diciembre e iniciando la ejecución una vez inicie el contrato de obra, contando con un plazo total de ejecución de diecinueve (19) meses.

Lo anterior permite la entidad realizar directamente el proceso de licitación pública, que nos arroja los siguientes resultados. **Se adelanta en el proceso de evaluación de las propuestas presentadas para la selección del contratista de la obra y de la interventoría. Se estima que la adjudicación de ambos procesos se realizará durante la primera semana de diciembre de 2025, y que el inicio de actividades tendrá lugar en la segunda semana del mismo mes.**

Selección del contratista de obra:

En el proceso de la selección objetiva de licitación pública el cual cuenta con un presupuesto oficial de \$15.290.491.002 se presentaron 10 oferentes.

El cronograma de las fechas relevantes del proceso:

- **Publicación del aviso de convocatoria pública:** 1 de septiembre de 2025
- **Expedición y publicación acto administrativo de apertura del proceso de selección:** 23 de septiembre de 2025
- **Presentación de Ofertas:** 14 de octubre de 2025



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Publicación del informe de verificación o evaluación:** 24 de noviembre de 2025
- **Audiencia de Adjudicación y apertura sobre económico:** 3 de diciembre de 2025
- **Publicación Acto Administrativo de adjudicación:** 5 de diciembre de 2025
- **Firma del Contrato:** 10 de diciembre de 2025

Selección del contratista de interventoría:

En el proceso de la selección objetiva concurso de méritos el cual cuenta con un presupuesto oficial de **\$2.577.030.408** se presentaron oferentes es. El cronograma de las fechas relevantes del proceso:

- **Publicación del aviso de convocatoria pública:** 1 de octubre de 2025
- **Expedición y publicación acto administrativo de apertura del proceso de selección:** 16 de octubre de 2025
- **Presentación de Ofertas:** 29 de octubre de 2025
- **Publicación del informe de evaluación de las Ofertas:** 21 de noviembre de 2025
- **Expedición del Acto de Adjudicación:** 2 de diciembre de 2025
- **Firma del Contrato:** 3 de diciembre de 2025
- **Fecha estimada de inicio contratos de obra e interventoría:** 15 de diciembre 2025.

Gestión ambiental Linares Tesoro:

A la fecha, se cuenta con la Resolución 356 del 28 de febrero de 2025, otorgada por el AMVA, mediante la cual se autoriza el aprovechamiento forestal. Como medidas de compensación asociadas al proyecto, se realizará la siembra de 297 nuevos individuos arbóreos en el área de influencia directa, la instalación de un paso de fauna y la conversión de 602 m² de piso duro a piso blando.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fotografías





MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.1.4. Proyecto de transformación de Fonvalmed en el Fondo de gestión y Financiación del POT

Durante la vigencia, el Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed ha continuado coadyuvando e impulsando el proceso estratégico de transformación institucional con el propósito de evolucionar hacia un Fondo de Gestión y Financiación del POT o Fondo de Desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). **Fonvalmed como corresponsable, en el Plan de desarrollo 2024-2027, del indicador: “Fondo de Gestión y Financiación del POT adoptado e Instrumentalizado” dentro del Pilar 3, y su programa: “Gestión del plan de ordenamiento territorial y sus instrumentos”,** acompaña y gestiona esta meta liderada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital quien es responsable del mismo indicador del Plan “Medellín Te Quiere”, sin embargo es importante resaltar que este proyecto permite atender, además, **la necesidad de ampliar el alcance y el objeto de la entidad, de modo que no solo continúe liderando la gestión de la contribución de valorización, sino que también esté habilitada para formular, estructurar, administrar y ejecutar proyectos de interés público como lo son la infraestructura vial y urbanismo con un enfoque integral y sostenible.**

La propuesta de transformación y ampliación del objeto ha contado con el respaldo y validación de actores clave del nivel distrital. Desde el Consejo Directivo de Fonvalmed se ha apoyado el avanzar en la transformación, con el liderazgo del proceso por parte del Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en concordancia con su rol rector en la gestión del POT. Por su parte, la Secretaría de Hacienda ha expresado su disposición para articular mesas de trabajo interinstitucionales que permitan materializar los ajustes necesarios, tanto normativos como operativos.

Esta transformación responde al reconocimiento de que los proyectos de infraestructura urbana no pueden seguir entendiéndose únicamente como intervenciones físicas, sino como acciones estructurantes del territorio, que inciden en aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales y funcionales. En este sentido, Fonvalmed ha promovido una nueva visión institucional orientada a incorporar la triada de la sostenibilidad (económica, social y ambiental) en todos los procesos misionales, con una mirada de valor público.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Uno de los **principales aportes de Fonvalmed en este tránsito ha sido su experiencia acumulada en la formulación, estructuración y ejecución de proyectos con base en instrumentos de captura del valor del suelo**. Este conocimiento especializado ha permitido materializar obras estratégicas con un importante alivio fiscal para el Distrito, al tiempo que se ha **promovido el desarrollo económico, la generación de empleo, el mejoramiento de la infraestructura urbana y el fortalecimiento de la confianza ciudadana hacia lo público**.

En este periodo, Fonvalmed, de manera anticipada, ha adelantado ejercicios internos de planeación y ajuste organizacional, como la actualización del Mapa de Operación por Procesos, con el fin de preparar la estructura funcional que demanda la nueva etapa. Este ejercicio ha permitido proyectar los cambios que se requerirían en términos de procesos, talento humano, tecnologías de información y capacidades de gestión, en línea con los nuevos instrumentos de financiación del POT y con las prioridades estratégicas de la administración distrital.

La transformación institucional de Fonvalmed hacia el Fondo de Desarrollo del POT no solo representa una evolución técnica y operativa para la entidad, sino también una respuesta proactiva a las necesidades actuales para del modelo de ocupación y del desarrollo territorial buscando mayor eficiencia en la ejecución de recursos, articulación entre entidades y generación de impactos positivos para el territorio y su ciudadanía.

2.1.5. Foro Actualización Estatuto de Valorización de Medellín

Durante el segundo semestre del 2025 se planeó, estructuró y se llevó a cabo el Foro **“Hablemos de Valorización” con el objetivo de recoger importantes aportes para lo que será la actualización del Estatuto de Valorización**. En el evento del 12 de septiembre de 2025, se contó con la participación de seis (6) expositores de gran reconocimiento local y nacional en la materia. **Los aportes técnicos, jurídicos y conceptuales recopilados con el Foro, hacen parte de la estrategia que Fonvalmed ha trazado para la actualización del acuerdo 58 de 2008** con el objetivo, además, de alinear éste con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT de Medellín e incorporación de herramientas como el mapa de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, entre otros aspectos de norma que implican la modernización tanto del instrumento como de la entidad a cargo del Instrumento como lo es el Fonvalmed.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Como resultado de este ejercicio deliberativo, se estableció que la modernización del estatuto no es solo una opción, sino una necesidad técnica y jurídica para el desarrollo de la ciudad. A partir de las ponencias, la entidad ha consolidado en pilares fundamentales que deberán materializarse en el nuevo articulado, y son los siguientes: i) Ajustes en actualización en elementos técnicos y herramientas dispuestas por el distrito para los instrumentos de financiación del POT; ii) Profundización del Beneficio General; iii) Equidad Social con Enfoque Habitacional iv) Seguridad Jurídica en Procedimientos.

Esta gestión ha permitido definir una hoja de ruta clara, orientada a construir un instrumento caracterizado por su flexibilidad técnica, equidad social y certeza jurídica para afrontar los nuevos retos de Medellín.

Fotografías





MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



2.1.6. Nueva Metodología para Estudios de Captura Valor Suelo

Durante el 2025 se ha logrado desarrollar una nueva metodología que permita realizar estudios de captura de valor del suelo haciendo uso de datos y herramientas con las que ya cuenta el Distrito de Medellín como el mapa zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. Para ello **desde Fonvalmed y su equipo interdisciplinario se planeó, estructuró y contrató servicios especializados con el fin de obtener un modelo econométrico y geoestadístico** con el que, además, se reducirán tanto los tiempos como los costos de los estudios de captura de valor del suelo para etapas de preinversión como los estudios de perfil, los estudios de prefactibilidad y, de ser posible, factibilidad. **Esto significa un gran paso a la concreción de una de las estrategias de modernización del instrumento de la contribución de valorización como de los procesos técnicos del Fonvamed.**

2.1.7. Fortalecimiento Institucional

El Fonvalmed viene concretando la actualización del modelo de operación por procesos que incorpore las acciones de mejora provenientes de la experiencia y como



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



parte del mejoramiento continuo, apuntando también al ajuste de la entidad a el estado actual de los proyectos y las necesidades tanto del Distrito como de la comunidad. **Como parte de esa mejora, también se pretende reforzar la línea técnica de gestión urbana que permita asumir el reto de incorporar fuentes alternativas de financiación de proyectos**, a la vez que, de ampliarse el objeto misional, permitiría incorporar y gestionar otros instrumentos de financiación del POT así como la posibilidad de ejecutar proyectos de Infraestructura vial y urbanismo desde una mirada integral que permita que a esos proyectos que se le delegarían al Fondo, se pueda **incorporar elementos de cofinanciación y la sostenibilidad económica, social y ambiental**.

2.1.8. Ciudadanos 360

Es la estrategia Gobierno Digital (GovTech) del Distrito de Medellín que pone al ciudadano en el centro de la gestión pública, ofreciendo una **experiencia digital centralizada, personalizada, cercana y eficiente basado en la automatización de trámites para reducir tiempos y costos operativos, promover una relación "más cercana y atendida"** con la administración y de la cual Fonvalmed está participando de este proyecto, y que planea estar operativa para la entidad antes de finalizar el presente año. Con esta optimización del micrositio existente para "asegurar su funcionalidad, experiencia de usuario, y la integración e interoperabilidad de sistemas y fuentes de datos". Se podrá contar con un seguimiento en tiempo real a los indicadores del Plan de Desarrollo con ciudadanos caracterizados.

Este proyecto cuenta con 5 pilares:

- Enfoque centrado en el ciudadano
- Innovación impulsada por datos y Tecnologías 4.0
- Centralización y apertura de datos para Ciudadano 360
- Inteligencia Artificial (IA) y Analítica Predictiva
- Integración y simplificación de servicios

2.1.9. Proyecto enfocado a el Distrito de Ciencia Tecnología e Información - CTI

Durante la vigencia, **Fonvalmed participó activamente en la Estrategia de Gestores Distritales de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI)**, liderada por la Secretaría de



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Desarrollo Económico. Con asistencia a todos los espacios de formación y articulación programados, aportando a la construcción colectiva de una gestión pública innovadora. Como parte de este proceso, **la entidad también formuló y presentó ante el Fondo Distrital CTI 2026 el proyecto "Desarrollo de una herramienta geomatrical para el Fondo de Gestión y Financiación del POT"**, con el objetivo de **fortalecer la trazabilidad, visualización y transparencia** de las inversiones territoriales. Esta participación refleja el compromiso institucional de Fonvalmed con la consolidación de capacidades técnicas e institucionales que aportan a la vocación de Medellín como Distrito Especial de CTI y al fortalecimiento del ecosistema de innovación pública.

2.1.10. Proyecto de Readecuación Oficinas

Durante la vigencia 2025, se realizó la adecuación de oficinas para el Fondo de Valorización de Medellín respondiendo a la necesidad de optimizar los espacios de trabajo, logrando una mayor eficiencia operativa y generando ahorros significativos en costos fijos. **Con la reubicación y redistribución del mobiliario existente, la entidad pudo entregar locales en arriendo, reduciendo el gasto en canon de arrendamiento.** Además, con la implementación de puestos de trabajo más compactos se **favorece la dinámica colaborativa entre los colaboradores de la entidad y apuntado al logro de los objetivos institucionales.** Del mismo modo, la concentración de operaciones en menos espacios generará ahorros en servicios públicos y en mantenimiento de aires acondicionados, optimizando los recursos de la entidad sin afectar la calidad del ambiente de trabajo.

2.2. Gestión de Cooperación Interinstitucional

En el año 2024 nos propusimos generar alianzas estratégicas con entidades afines y complementarias enfocados en la sostenibilidad económica, financiera y social de las instituciones y, a su vez de los proyectos, concretando la firma e inicio de varios contratos/convenios interadministrativos con entidades del conglomerado público del Distrito.

Durante el 2025 consolidamos bajo dichas figuras el intercambio de conocimiento, experiencia, capital humano y recursos, para la concreción de objetivos misionales interinstitucionales, apuntando a una mejor eficiencia y efectividad en la gestión pública. Entre estas alianzas se encuentran las siguientes:



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.2.1. Contrato Interadministrativo N°2023-02390, EDU

Con el contrato interadministrativo celebrado en el año 2023 entre el Fondo de Valorización de Medellín –FONVALMED– y la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU–, cuyo alcance comprende la actualización de los estudios y diseños y la posterior construcción de las fases 1 y 2 del tramo Loma de los González, correspondiente al proyecto de Ampliación de la Segunda Calzada de la Avenida 34, para desarrollar de manera integral y oportuna las actividades requeridas en la etapa contractual para viabilizar la ejecución de la obra.

Durante la vigencia 2025, FONVALMED adelantó todas las gestiones necesarias para asegurar la madurez técnica, ambiental, social y predial del proyecto. En primer lugar, se llevó a cabo el recibo formal de los estudios y diseños actualizados por parte de la EDU, lo cual permitió consolidar los insumos técnicos definitivos para la estructuración contractual. De manera paralela, se avanzó en la gestión ambiental, logrando la obtención del permiso de aprovechamiento forestal requerido para la intervención del tramo, garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de sostenibilidad y manejo de recurso arbóreo; y se desplegaron las actividades de gestión social, orientadas a la atención, información y relacionamiento con las comunidades del área de influencia del proyecto, asegurando el acompañamiento institucional y la mitigación de impactos derivados del proyecto. Así mismo, **se fortaleció la gestión predial, incluyendo la verificación técnica y jurídica de los inmuebles involucrados, logrando además los procesos de adquisición y enajenación predial como requisito previo indispensable para el proceso de contratación de la obra.**

Estas acciones consolidan el cierre de la etapa pre constructiva y dejan al proyecto en condiciones favorables para avanzar hacia la adjudicación y posterior ejecución del contrato de obra, conforme a las disposiciones técnicas, presupuestales y normativas vigentes.

2.2.2. Convenio Interadministrativo N°2024-02390, ISVIMED

En el marco del precitado convenio, se estableció que FONVALMED, pretendían aunar esfuerzos técnicos, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, ISVIMED, para **garantizar la aplicación de la**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Política Pública de Protección a Moradores en el marco de la ejecución de las obras que hacen parte del Proyecto de Valorización El Poblado.

Para esto, ambas entidades se comprometieron a **realizar acciones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas necesarias para el desarrollo y ejecución de un proyecto habitacional de reasentamiento de la población del sector “El Chispero”,** en el marco de la ejecución de la obra “AMPLIACIÓN DOBLE CALZADA DE LA AVENIDA 34, PASO A DESNIVEL CON LA CALLE 5 SUR (LOMA DE LOS GONZALEZ)”. Obra que hace parte del Proyecto de Valorización El Poblado, del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

De acuerdo con el alcance y las especificaciones técnicas propuestas, el convenio se ha desarrollado en fases y por componentes, que permitan validar a medida que se avanza la posibilidad y materialización del proyecto. Las fases consisten en lo siguiente:

Fase 1, Evaluación Preliminar: evaluación preliminar del inmueble, además de las actividades preoperativas para el desarrollo de las soluciones habitacionales en la modalidad de Vivienda Nueva, basada en la normativa urbana aplicable, su valor catastral y su estado jurídico con el fin de determinar la cabida normativa potencial, e identificar los retos y restricciones frente a su desarrollo. **Se deberá evaluar si la comunidad de la zona objeto de adquisición predial, está dispuesta a llevar a cabo el reasentamiento en el entorno, acorde con las características constructivas propuestas.**

Fase 2, Evaluación De Viabilidad Técnica, Financiera y Jurídica: evaluación avanzada, que incluye la cabida arquitectónica para determinar el potencial real del predio, la prefactibilidad financiera a partir de tenores de construcción, áreas y sistema constructivo definidos por la cabida arquitectónica y condiciones normativas de obligaciones urbanísticas, expensas u otros **aplicables de manera particular al proyecto, la elaboración de estudios de títulos, así como otras evaluaciones técnicas y normativas necesarias, las cuales pueden variar dependiendo de las características específicas requeridas para el desarrollo del proyecto.** Entre estas evaluaciones se incluyen, a título enunciativo, los estudios de suelos con sus respectivos apiques, la verificación de la disponibilidad y/o prefactibilidad de servicios públicos, y una habilitación de demanda, y todos aquellos estudios que a criterio de



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

las partes se requieran pertinentes para realizar la viabilidad del proyecto que permitan habilitar la fase 3.

Fase 3, Estructuración Final Del Proyecto: estructuración del proyecto a nivel de factibilidad, la cual se podrá realizar a través de un contrato de acuerdo con las normas vigentes, donde se haga el traslado efectivo del inmueble por parte de FONVALMED a ISVIMED. **Esta fase abarca las entre otras las siguientes actividades y podrán variar su alcance de acuerdo con cada uno de los proyectos a estructurar y las recomendaciones y riesgos identificados resultantes del convenio a desarrollar:**

- Estudio de suelos.
- Levantamiento topográfico.
- Diseño Arquitectónico con Urbanismo.
- Diseño Estructural y revisión cuando aplique.
- Diseño de redes.
- Validación viabilidad de licencia con curaduría o Secretaría de Planeación.
- Presupuesto de obra.
- Programación de obra.
- Entrega de paquetes de proveeduría de escala con cumplimiento de presupuesto.
- Listado de contratación para el constructor de los rubros más relevantes.
- Acompañamiento en proceso de licenciamiento y técnico en obra.

Durante la vigencia 2025, el convenio se ha desarrollado y avanzado hasta la fase N°2. **El principal reto para el año 2026 será la ejecución de la fase 3.**

2.2.3. Convenio Interadministrativo N°2024-02391, APP

Durante la vigencia 2025, se dio ejecución al Convenio Interadministrativo N°2024-02391, entre la Agencia para la gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, para aunar esfuerzos orientados a la gestión estratégica y el aprovechamiento efectivo de los bienes inmuebles que son propiedad del Fonvalmed, brindando soluciones propias de la gestión de activos. **Tendrá como objetivo principal desde el aprovechamiento económico del espacio público y otras figuras e instrumentos, optimizar espacios remanentes de la ejecución de las obras del**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Proyecto de Valorización El Poblado y consolidar proyectos estratégicos para el distrito. Se han elaborado estrategias y actividades como:

- **Generación de brochures comerciales:** desde la Agencia APP se ha creado material comercial para ofrecer los predios a desarrolladores privados.
- **Gestión predial:** Socialización con vecinos sobre el inicio del proceso de venta (ej. Lote Chispero).
- **Actualización de avalúos:** hemos realizado en conjunto con la Lonja Propiedad Raíz avalúos comerciales y de renta para estimar el valor objetivo de los predios objeto del convenio.
- **Solicitud de normatividad a DAP:** hemos realizado gestiones conjuntas con la Agencia APP y el Departamento Administrativo de Planeación con la finalidad de conocer la normatividad aplicable a los predios objeto del convenio, su densidad, aprovechamientos, retiros, obligaciones, entre otros.
- **Viabilidad de derechos de construcción:** evaluar si se pueden comprar derechos de construcción para predios como Matriarca y Café Dragón.
- **Cronograma del Convenio Interadministrativo:** se debe establecer un calendario para las actividades del convenio.
- **Análisis de Compensaciones ambientales y árboles patrimoniales:** revisar si aplican compensaciones y verificar árboles protegidos. Revisión de aprovechamiento forestal: Confirmar que los individuos no estén vinculados a trámites vigentes.

2.2.4. Contrato Interadministrativo N°2025-02526, Parque Arví

A través del **contrato N° 2025-02526**, se celebró con la Corporación Parque Arví, la prestación de **servicios técnicos, operativos y especializados requeridos para la realización del diagnóstico, aprovechamiento forestal y demás tratamientos silviculturales en cumplimiento a los requerimientos impuestos por la autoridad ambiental**, en el marco de la gestión ambiental de las obras que hacen parte del Proyecto de Valorización El Poblado, Con este contrato se busca **garantizar el cumplimiento integral de las obligaciones establecidas por la autoridad ambiental, permitiendo el cierre adecuado de los expedientes mediante la implementación y mantenimiento de las medidas de compensación correspondientes.**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



A través del cuidado y seguimiento de los individuos arbóreos sembrados, se asegura no solo el cumplimiento normativo, sino también la generación de múltiples beneficios ambientales, como la mejora de la calidad del aire, la regulación del microclima, la protección del suelo, el hábitat para la fauna urbana y el embellecimiento paisajístico de la ciudad.

2.3. Avance otras gestiones proyectos

Realización y recibo de estudios y diseños de patología a través del contrato de **consultoría 2024-02385 con el Politécnico Jaime Isaza Cadavid**, para el análisis de vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento estructural para las viviendas ubicadas en la Carrera 29 No. 1-141 en la Comuna 14 - El Poblado, vivienda que tiene interferencia directa con el proyecto y que se garantiza la estabilidad y la ocupación de estas una vez culminado el proyecto.

3. Indicadores de gestión y resultados

3.1. Indicadores por proyectos en el Plan de desarrollo 2024-2027 “Medellín Te Quiere”

Fonvalmed, como parte del conglomerado público del Distrito de Medellín, en la ejecución de sus proyectos, con las obras de infraestructura vial y urbanismo del Proyecto de Valorización El Poblado y los Estudios de Pre-inversión, le aportan al Plan de Desarrollo Distrital “Medellín Te Quiere 2024 – 2027”, en dos líneas estratégicas para el desarrollo territorial y la consolidación del modelo de ciudad:

PILAR	COMPONENTE	PROGRAMA	INDICADOR	F C	META 2024- 2027	LOGR OA 2025
4. Creemos en la infraestructura para el desarrollo	4.1 Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	4.1.3 Renovación urbana integral	4.1.3.3 Obras construidas del Proyecto de Valorización El Poblado	A	22,9	21,78
3. Creemos en la institucionalidad, en la seguridad y convivencia ciudadana	3.3 Planeación y gestión territorial del Distrito	3.3.2 Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos	Estudios y diseños elaborados para determinar la viabilidad de proyectos a través de los instrumentos del Subsistema de financiación del POT	A	3	2



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Al inicio de la presente administración, en 2024, se recibió una ejecución acumulada equivalente a 21,67 obras del Proyecto de Valorización El Poblado, desarrolladas por administraciones anteriores. **Para culminar dicho proyecto, la meta de esta administración corresponde a 1,33 obras, que comprenden:**

- Construcción del paso a desnivel en la intersección de la Loma del Tesoro con la vía Linares (1 obra).
- Ejecución de los tramos de la Avenida 34: Avenida 34 con la Loma de Los González y Avenida 34 con la vía Las Palmas (0,33 de la obra “Ampliación de la 34”).

Es importante destacar que el tramo de la Avenida 34 con la vía Las Palmas presenta un avance del 40%, equivalente a 0,066 del total de las 23 obras del proyecto. Para completar el 60% restante, se requiere realizar una evaluación técnica de los estudios y diseños con las entidades competentes en el cruce de la 34 con Las Palmas, en coordinación con el sistema de transporte masivo Metro, a fin de garantizar su adecuada integración e implementación.

Con base en lo anterior, el indicador “Obras construidas del Proyecto de Valorización El Poblado” tiene para esta administración una meta de 1,23 obras, con la siguiente participación sobre el total de 23 obras:

Obras	Participación
Tramo avenida 34 con avenida las Palmas	0,066
Tramo avenida 34 con los González	0,166
Intercambio vía Tesoro- Linares	1,00
Total	1,23

Durante la vigencia 2025 se han finalizado actividades clave que contribuyen al avance de este indicador, tales como la culminación de estudios y diseños, la gestión de trámites y permisos ante diferentes entidades externas y la continuidad de las gestiones prediales requeridas. **Adicionalmente, avanza la construcción de la primera fase del paso a desnivel en la Avenida 34 con la Loma de Los González, y se proyecta iniciar en diciembre del presente año la construcción del paso a desnivel en la intersección de la Loma del Tesoro con la vía Linares.**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3.1.1. Indicador Estudios y Diseños

Proceso de Conceptualización, Estructuración y Diseño de Proyectos (Gestión Urbana y proyectos)

3.1.1.1. Estudios de perfil

Los estudios de perfil corresponden al conjunto de análisis previos que debe realizar Fonvalmed, directamente o a través de terceros, de manera debidamente documentada, con el fin de determinar si una obra es susceptible de ser financiada o cofinanciada mediante los instrumentos de financiación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos la contribución de valorización.

Para su elaboración, los estudios de perfil se desarrollan a partir de información secundaria y del uso de datos provenientes del Observatorio Inmobiliario de Medellín – OIME, entre otras fuentes disponibles para los proyectos.

Asimismo, la formulación de estos estudios debe atender los lineamientos establecidos en el Acuerdo 58 de 2008, así como la normativa y legislación vigente de orden nacional aplicable. A continuación, se describen los estudios de perfil elaborados en el 2025:

3.1.1.1.1. Proyecto Conexión 2 sur – Avenida 80:

Se adelantó el estudio de perfil del proyecto Conexión 2 sur – Avenida 80. En este estudio se estima el mayor valor económico que podrían adquirir los lotes dentro del área de estudio susceptible de ser beneficiada con la ejecución del proyecto. Así mismo, se estima la capacidad de pago de los propietarios de inmuebles en el área de estudio y el valor del proyecto financiado por contribución de valorización.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

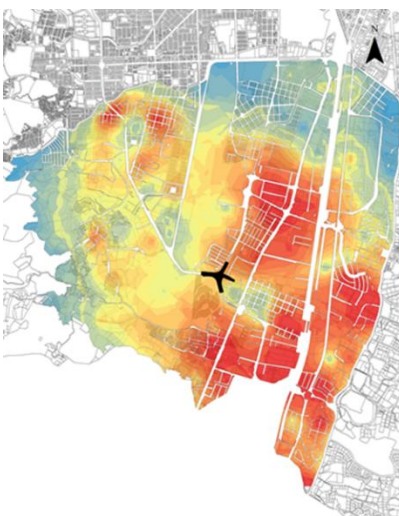


Ilustración 7. Ubicación general del proyecto Conexión 2 sur – Avenida 80

3.1.1.1.2. Proyecto Parques del Rio Norte:

Se adelantó el estudio de beneficio del proyecto Parques del Rio Norte. En este estudio se estimó el mayor valor económico podrían adquirir los lotes dentro del área de estudio susceptible de ser beneficiada con la ejecución del proyecto.

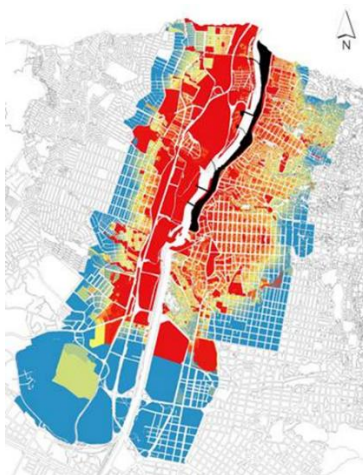


Ilustración 8. Ubicación general del proyecto Parques del Rio Norte

Avances durante 2025 en el Proceso de Conceptualización y Estructuración de proyectos: Se elaboró el estudio de perfil del proyecto para el cruce de la Avenida 34 con la antigua estación de Bomberos y su conexión con la Avenida San Juan, que se financiaría con la contribución de valorización.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



4. Retos para el 2026

4.1. Avance Ejecución Obras Proyecto Valorización Poblado

Avanzar en un 50% la ejecución de la obra física correspondiente a la primera etapa del paso a desnivel de la Avenida 34 con la Loma de los González. Esta intervención es estratégica para mejorar la movilidad y fortalecer el transporte público masivo en la ladera oriental de la ciudad.

Adicionar los recursos necesarios al convenio con la EDU para garantizar la terminación del proyecto de la Avenida 34 con González y **asegurar su continuidad técnica, financiera y operativa.**

Alcanzar un 60% de ejecución de obra física en la construcción del intercambio vial de la Vía Linares con la Loma del Tesoro, proyecto que cuenta con vigencias futuras del año 2026 por valor de \$6.500.000.000.

4.2. Inicio Ejecución Proyecto Reasentamiento

En convenio con Isvimed, **licenciaremos e iniciaremos la construcción del proyecto de reasentamiento en el entorno denominado “Villa Los González”,** destinado a las familias del sector El Chispero. Este proyecto contempla la ejecución de 14 unidades de vivienda, distribuidas así: 7 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), 4 Viviendas de Interés Social (VIS) y 3 Viviendas No VIS, ubicadas en el área de influencia del proyecto de la Avenida 34 con la Loma de los González. **Con esta intervención damos cumplimiento a la Política Pública de Protección de Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Distrito, garantizando soluciones habitacionales dignas y adecuadas para las familias impactadas por el desarrollo de infraestructura vial en la zona.**

4.3. Transformación hacia el Fondo de Desarrollo del POT

Consolidar para la entidad, por medio del Departamento Administrativo de Planeación (DAP), un proceso de **transformación hacia el Fondo de Desarrollo del POT constituye una evolución institucional** que implica no solo una redefinición del objeto misional, sino también una reconfiguración profunda de la estructura operativa, el marco jurídico y el posicionamiento del Fondo dentro del ecosistema de gestión territorial del Distrito.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Esta transformación representa una oportunidad para convertir al Fondo en un actor estratégico de la planificación urbana, con capacidad para gestionar recursos multifuente, liderar proyectos de infraestructura con valor agregado y articular la ejecución de los instrumentos de financiación del POT desde una perspectiva integral, sostenible y orientada al desarrollo territorial.

El desafío consiste en avanzar hacia un modelo institucional robusto, que trascienda la ejecución de obras físicas e incorpore capacidades especializadas para la valoración del suelo, la estructuración financiera de proyectos, y la **generación de impactos positivos en las dimensiones urbanas, ambientales y sociales.**

Esta visión exige el fortalecimiento del talento humano, la modernización tecnológica, la articulación efectiva con las entidades distritales y especialmente, la **consolidación de una gobernanza institucional sólida, centrada en la transparencia, la eficiencia y el cumplimiento de los objetivos estratégicos del ordenamiento territorial.**

4.4. Actualización del Estatuto de Valorización

Uno de los retos más relevantes del Fondo para el año 2026, orientado a modernizar los instrumentos de financiación del ordenamiento territorial y asegurar su coherencia con las dinámicas urbanas actuales.

4.5. Infraestructura de datos espaciales de la entidad

Avanzar en la estructuración de la entidad en un componente clave para **mejorar la toma de decisiones, la planificación territorial** basada en evidencia y la **interoperabilidad** con otras plataformas distritales.

4.6. Línea técnica especializada en la gestión de fuentes alternativas de cofinanciación

Consolidar esta línea técnica para estudios y proyectos urbanos. **Este reto permitirá ampliar el acceso a mecanismos como alianzas público-privadas (APP), cooperación internacional, fondos de inversión urbana, instrumentos de financiamiento climático y otros esquemas innovadores de desarrollo urbano responsable.** El fortalecimiento de esta línea facilitará la movilización de recursos externos, la ejecución de proyectos estratégicos y la disminución de la dependencia del recaudo tradicional. Además, esta apuesta implica:



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Establecer alianzas estratégicas con actores públicos, privados y multilaterales.
- Desarrollar portafolios de proyectos financiables.
- Impulsar una visión de innovación financiera pública, orientada a asegurar la viabilidad técnica, económica y social de las iniciativas de transformación urbana.

4.7. Incorporar nueva metodología de estudios de valores del suelo

Incorporar y afianzar la nueva metodología de estudios de valores del suelo, orientada a la estimación de los valores con proyecto (P2), para su aplicación en los estudios de preinversión, tanto a nivel de estudios de perfil como de prefactibilidad. Articulando también con las entidades del conglomerado público la incorporación y uso de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZGE) en el desarrollo de los estudios de preinversión, así como en el proceso de actualización del Estatuto de Valorización.

4.8. Elaboración Estudios Preinversión

Realizar tres (3) estudios de preinversión durante el año 2026, haciendo uso de la nueva metodología para la estimación de valores del suelo, fortaleciendo así la capacidad técnica del Fondo para estructurar proyectos con mayor rigor y precisión. **La meta trazada es para los siguientes proyectos:**

- Intercambio Bomberos
- Intercambio de la Calle 2 sur con la Avenida 80
- Intercambio Andalucía – Norte

4.9. Gestión Financiera y Presupuestal

Dentro de la gestión financiera de la entidad comprende la adecuada planeación de los procesos de facturación, recaudo de valorización, procesos de tesorería de pagos y administración de los recursos financieros de la entidad; así mismo todos los procesos contables y tributarios que reflejan la situación financiera de la entidad.

La planeación presupuestal comprende la adecuada planeación de los recursos y los procesos necesarios para realizar de forma óptima el presupuesto anual, y el plan anual de adquisiciones; gestionar de manera adecuada la consecución de los



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrato de
Ciencia, Tecnología e Innovación

recursos a través del POAI, las vigencias futuras para la inversión y los recursos de funcionamiento.

4.10. Gestión de Cobro y Recaudo – Proyecto de Valorización el Poblado

4.11. Facturación

Periodo	No. de documentos de cobro generados	valor cuota	Valor mínimo	Valor total
ene-25	733	\$74.928.234	\$10.813.301.892	\$10.980.402.302
feb-25	697	\$57.195.749	\$10.558.234.147	\$10.652.676.661
mar-25	636	\$32.731.584	\$10.933.466.055	\$11.062.814.632
abr-25	634	\$45.959.540	\$10.771.837.674	\$11.070.438.147
may-25	612	\$43.392.675	\$9.647.731.411	\$9.939.838.481
jun-25	603	\$38.852.679	\$9.591.157.833	\$9.858.035.616
jul-25	563	\$41.013.815	\$9.651.542.704	\$9.907.093.878
ago-25	572	\$43.495.285	\$9.359.706.093	\$9.584.205.440
sep-25	563	\$41.548.820	\$9.422.030.147	\$9.623.574.486
oct-25	563	\$40.986.464	\$9.659.009.100	\$9.824.442.547

En la vigencia 2025 se factura un promedio mensual de 617 documentos, con un valor promedio mensual de 46 millones de pesos, teniendo en cuenta la dinámica del proyecto la tendencia es ir disminuyendo cada mes el total de documentos de cobro generados y el valor de la cuota facturada, esto teniendo en cuenta los contribuyentes van pagando el valor total facturado.

Para el periodo 2025 se sigue garantizando la oportunidad, la accesibilidad y la confiabilidad en los documentos de cobro generados y enviados al contribuyente.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

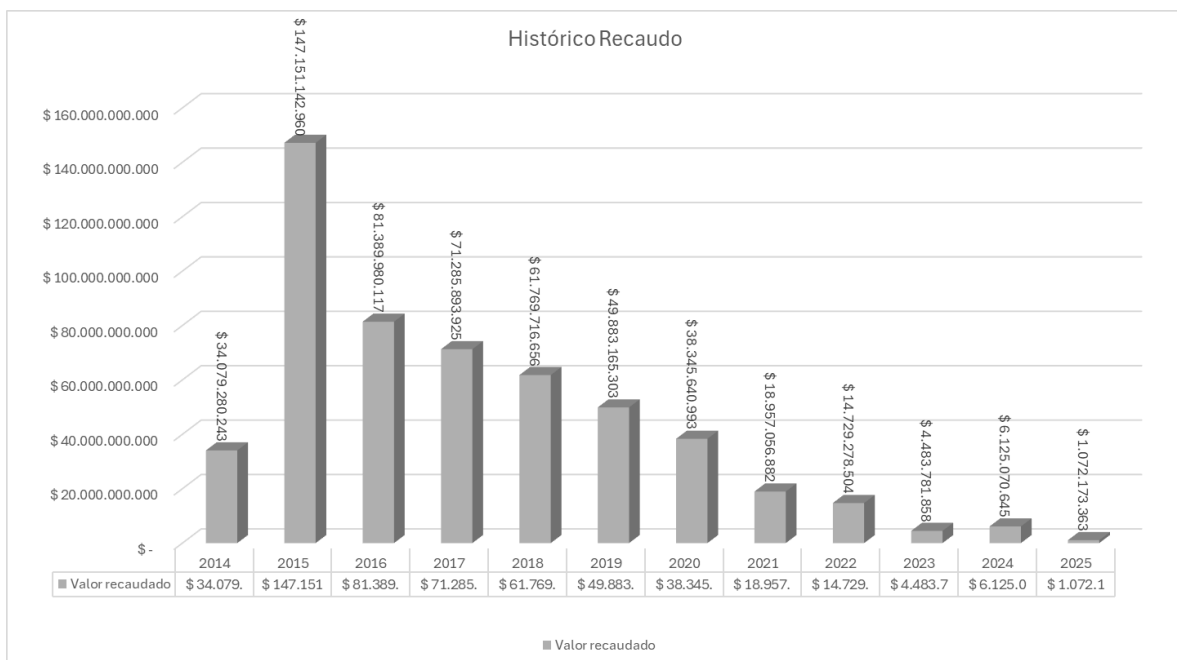
FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



4.11.1. Histórico Recaudo

Periodo	Valor recaudado	Participación por año
2014	\$34.079.280.243	6,44%
2015	\$147.151.142.960	27,80%
2016	\$81.389.980.117	15,38%
2017	\$71.285.893.925	13,47%
2018	\$61.769.716.656	11,67%
2019	\$49.883.165.303	9,42%
2020	\$38.345.640.993	7,24%
2021	\$18.957.056.882	3,58%
2022	\$14.729.278.504	2,78%
2023	\$4.483.781.858	0,85%
2024	\$6.125.070.645	1,16%
2025	\$1.072.173.363	0,20%
Total	\$529.272.181.449	100,00%

Ilustración 9. 2025 con corte a octubre





MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



El Fondo de Valorización de Medellín ha logrado un recaudo por valor de **\$529.272 millones, de los cuales \$1.072 millones corresponden al recaudo al periodo 2025 con corte del 31 de octubre.**

Teniendo en cuenta la dinámica del proyecto se identifica que las vigencias con **recaudo más representativo fueron 2015, 2016 y 2017**, estos periodos representan el **56%** del total del recaudo.

4.11.2. Proyección Recaudo 2026

Proyección 2026	Valor anual	Valor mensual
Cartera cobro coactivo	\$682.866.703	\$56.905.559
Cartera Insolvencia	\$29.263.001	\$2.438.583
Cartera sin novedad	\$9.750.015	\$812.501
Total	\$721.879.719	\$60.156.643

Se estima recaudar para el periodo 2026, un valor total de **\$721.879.719**, este valor lo representa en un **95%** el recaudo asociado a las acciones de cobro coactivo.

4.11.3. Situación Actual de la Cartera

De las matrículas gravadas por valorización hay **250.250 inmuebles que registran el pago completo del valor asignado, esto significa que el 97,49 % ya pago el 100% del valor de la contribución**, y se tiene un saldo pendiente de pago por valor de **\$14.012 millones, correspondientes a 6.453 inmuebles y al 2,51 % del total de inmuebles gravados por valorización.**

Detalle saldo por cancelar	Numero matrículas	Saldo Contribución
Saldo cero	250.250	\$ -
Saldo por cancelar	6.453	\$14.012.998.356
Total general	256.703	\$14.012.998.356

Del saldo pendiente por recaudar por valor de \$14.012 millones, se tiene un saldo por valor de \$2.932 millones correspondiente a la contribución con responsabilidad de pago por parte del Distrito, y \$11.080 millones corresponde al saldo por cancelar de los otros contribuyentes. Con respecto a la contribución del Distrito se informa que el



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



pago se tiene previsto para el último trimestre del año, sobre el cual ya se envió relación del total de matrículas pendiente de pago.

Para este caso la cartera del distrito representa el 21 % frente al total por recaudar, tal y como se muestra a continuación.

Detalle saldo por cancelar	Numero matriculas	Saldo Contribución
Responsabilidad pago Distrito	4.321	\$ 2.932.700.705
Otros	2.132	\$ 11.080.297.651
Total general	6.453	\$ 14.012.998.356

Como la contribución del Distrito tiene un tratamiento especial frente a su cobro, se enmarcará el análisis de la cartera de los otros contribuyentes, que representan el 79 % del saldo por recaudar.

4.11.4. Análisis composición cartera otros contribuyentes

A la fecha registran 565 matrículas al día, correspondientes a 41 millones de pesos, y representa el 0,37 % del total, y la cartera con vencimiento corresponde a 1.567 matrículas, correspondiente a 625 contribuyentes y representa el 99.63 % del saldo por recaudar. En este sentido, es claro que la cartera por recaudar se concentra en los contribuyentes con vencimientos, y desde la entidad se realizan todos los esfuerzos en la se deben esforzar en la gestión de cobro, para lograr la correcta recuperación de esta cartera.

Detalle saldo por cancelar	Numero matriculas	Saldo Contribución
Al día	565	\$ 41.115.917
Registra mora	1.567	\$ 11.039.181.734
Total general	2.132	\$ 11.080.297.651

A continuación, se relaciona como se encuentra la cartera de acuerdo con su composición y caracterización, puesto que cada casuística tiene un tratamiento especial frente a su cobro y recaudo. Para esto, se evidencia que la cartera se concentra en la gestionada por cobro coactivo, **que representa el 43,62 %, por otro**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



lado, la cartera en extinción de dominio (SAE y UARIV), representa el 41,62 % del saldo por cancelar; y la cartera en Insolvencia representa el 12,15%.

Detalle saldo por cancelar	Numero matriculas	Saldo Contribución	Participación
Cobro coactivo	830	\$ 4.815.038.837,00	43,62%
Contribución demandada	16	\$ 125.949.769,00	1,14%
Extinción de dominio	234	\$ 4.594.394.266,00	41,62%
Insolvencia	75	\$ 1.340.791.686,00	12,15%
Modificadora técnica- Sin información para el cambio	1	\$ 57.320.620,00	0,52%
Novedades estudio legalidad	33	\$ 62.246.240,00	0,56%
SPACE	4	\$ 36.061,00	0,00%
Sin novedad	374	\$ 43.404.255,00	0,39%
Total general	1.567	\$ 11.039.181.734,00	100,00%

La cartera que registra la contribución demandada tiene una connotación especial, puesto que esta depende de fallo del juzgado para poder realizar las acciones de cobro que corresponden, por otro lado la cartera en extinción de dominio también tiene un tratamiento especial debido a que el pago de esta contribución depende de la productividad de los inmuebles, y para estos caso se ha realizado un cobro personalizado con la Sociedad de Activos Especiales - SAE y el Fondo de Reparación de Víctimas; si bien esta cartera tiene un tratamiento de cobro especial, se considera importante reforzar las campañas de sensibilización frente al pago la contribución, ya que con ellos ha sido difícil en los últimos años lograr el pago de los inmuebles identificados como productivos. **Para los meses de mayo, junio, Julio y agosto del 2025 se generaron las facturas de los inmuebles reportados**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



como productivos, se logró un recaudo total de \$120 millones, solo quedaron pendientes dos (2) inmuebles sobre los cuales reportan que no cuentan con productividad.

Por otro lado, la cartera nombrada Novedades Estudio de Legalidad, tiene condiciones especiales que hacen que tenga un tratamiento de cobro diferente.

Además, se relaciona la cartera por edades de vencimiento, con el fin de identificar dónde están concentrados estos recursos, para este caso se identifica que la cartera más representativa se centra en la cartera con vencimientos superiores a **5 años y representan un valor de \$8.154 millones.**

Detalle saldo por cancelar	Numero matriculas	Saldo Contribución
0 cuotas mora	324	\$ 18.254.195
1 a 6 meses	262	\$ 240.526.720
6 meses a 1 año	33	\$ 339.526.173
1 a 3 años	93	\$ 1.579.544.442
3 a 5 años	137	\$ 706.642.788
Mayor a 5 años	718	\$ 8.154.687.416
Total general	1.567	\$ 11.039.181.734

Para los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2025 se generaron las facturas de los inmuebles reportados como productivos, se logró un recaudo total de \$120 millones, solo quedaron pendiente 2 inmuebles sobre los cuales reportan que no cuentan con productividad.

- Se realizó la gestión para lograr el pago del saldo pendiente con el Distrito, en este caso se enviaron tres (3) comunicaciones solicitando probable de pago, determinando que se realizará en el último trimestre de 2025.
- Se realizó el debido seguimiento a los contribuyentes en proceso de Insolvencia, generando y enviando las facturas fijadas en los acuerdos de reorganización para dos (2) contribuyentes.
- Se brindó acompañamiento en los acuerdos de pago vigentes, en este caso se generó factura en las fechas indicadas en los acuerdos y se realiza seguimiento al pago de las facturas enviadas.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



- Se dio aplicación al caso de Insolvencia de las matrículas asociadas al proyecto de SPACE se de aplicación de valor adjudicado por valor de **\$12.257.585 a un total de 457 inmuebles.**

4.11.5. Matrículas bloqueadas

Fecha	Numero matrículas	Saldo contribución
ene-25	592	\$ 660.554.088
feb-25	605	\$ 728.199.511
mar-25	547	\$ 394.670.879
abr-25	638	\$ 1.461.438.910
may-25	574	\$ 1.406.512.572
jun-25	659	\$ 1.424.174.382
jul-25	657	\$ 1.447.097.859
ago-25	590	\$ 1.404.626.946
sep-25	632	\$ 1.411.120.258
oct-25	587	\$ 1.399.546.045

Para el periodo 2025, **se presenta un incremento en el saldo retenido, esto se debe a las matrículas asociadas a los contribuyentes en Insolvencia, los cuales se deben retener, para este caso la cartera asociada a este proceso representa el 90% de la cartera retenida;** de igual manera se continua realizando la revisión periódica de las causales por la cual se encuentra suspendida la cartera, se habilitan los procesos que cumplen términos, y se direcciona a los procesos por la cual se tiene retenida.

4.11.6. Saneamiento contable

Para el 2025 se realizaron 2 comités de sostenibilidad contable en los cuales se analizaron los siguientes casos:

1. Saneamientos inmuebles que solo deben interés de mora, en total se realiza saneamiento a 40 contribuyentes.



2. Caso aplicación SPACE – aplicación valor adjudicado y saneamiento al saldo pendiente de pago, corresponde a un total de 110 contribuyentes, y 457 porcentajes de derecho
3. Revisión suspensión intereses de mora matriculas identificadas en extinción de dominio previo estudio de legalidad.
4. Saneamiento costo beneficio matricula 803626.
5. Saneamiento 2 casos de Insolvencia.

5.1.8. Cobro persuasivo

Para la gestión de cobro persuasivo en el 2025, se realiza mediante envío de la comunicación escrita adjunta a la factura enviada de manera mensual, dando cumplimiento al artículo 60 del acuerdo 058, en este caso **se enviaron un total de 6.532 comunicaciones de cobro persuasivo, y corresponden a 618 contribuyentes.**

5.1.9. Gestión de Cobro coactivo

El objetivo del subproceso de cobro coactivo es recaudar la cartera vencida que adeudan los contribuyentes que se encuentran en mora con el Fondo de Valorización de Medellín, en atención al Acuerdo 058 de 2008, en sus artículos 60 y 61, por vía de la Jurisdicción Coactiva, **contribuyendo al cumplimiento eficiente de la gestión del Fondo, logrando que el contribuyente normalice la deuda y recuperar los recursos para el Fondo de Valorización de Medellín;** de igual manera lograr suspender los términos de la prescripción con la notificación efectiva de la resolución de mandamiento de pago.

5.1.10. Ejecución Procesos de Cobro Coactivo

Para la vigencia 2025, se inició proceso de cobro coactivo a 37 contribuyentes correspondiente a 70 matrículas inmobiliarias, dentro de las cuales 17 matrículas son las administradas por la SAE, que fueron certificada su productividad y se siguió ejecutando los 553 proceso correspondiente a 1555 matrículas inmobiliarias, que fueron iniciados en los años del 2017 al 2024, los cuales no habían realizado el pago de la contribución de Valorización.

De los 590 procesos ejecutados en la vigencia 2025, fueron terminados por pago total de la obligación 101 procesos correspondiente a 207 matrículas



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



inmobiliarias, quedando 489 procesos vigentes por valor total de la cartera de \$ 6.227.598.061

Cant. Procesos Ejecutados 2025	Cant. Proceso Terminados 2025	Cant. Procesos que Continúan Vigentes	Valor Pendiente de Recaudo en Cobro
590	101	489	\$6.227.598.061

Para la vigencia de 2025, se realizaron actuaciones encaminadas al recaudo de la cartera Morosa de la Entidad y la interrupción de los términos de prescripción como fueron:

- Se libro resoluciones de Mandamiento de pago
- Notificación resoluciones de mandamientos de Pago
- Embargo de productos financiero y bienes inmuebles
- Suscripción de acuerdos de pago
- Notificación de los autos de secuestro
- Se designo auxiliares de la justicia
- Diligencias de secuestro
- Notificación de la fecha y hora de la diligencia de secuestro
- Se Fijo avaluó de los bienes secuestrados
- Se notifico el auto que fijo el avaluó
- Se dejo en firme el avaluó de los bienes secuestrados
- Se notifico el auto que dejo en firme el avaluó

5.1.11. Histórico Recaudo

El Subproceso de cobro coactivo con las actuaciones adelantadas desde el 2017 al 2025 ha logrado un recaudo de **\$27.456.866.865, de los cuales \$964.067.086 corresponden a lo recaudado en la vigencia 2025** con corte al 31 de octubre de 2025



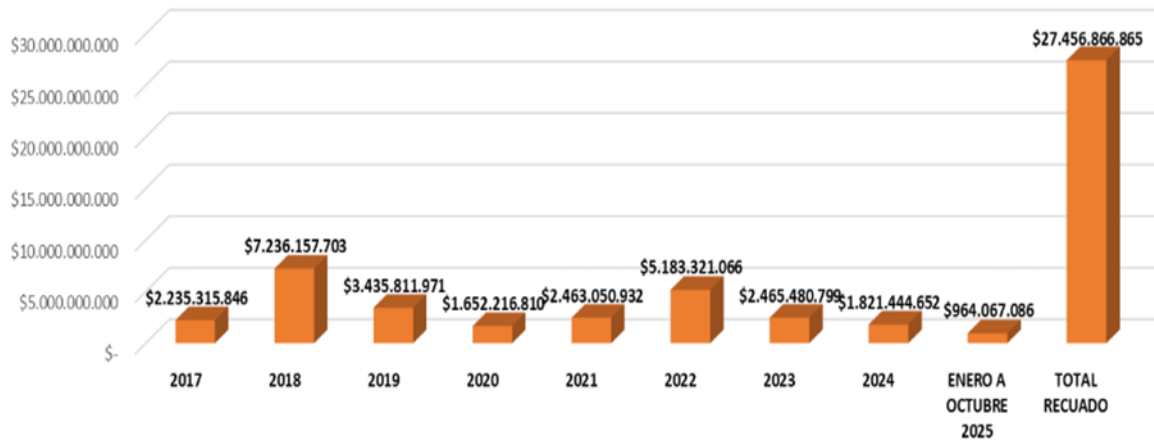
MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOTAL RECAUDADO SUBPROCESO DE COBRO COACTIVO 2017 A OCTUBRE 2025



El Recaudo del Subproceso de Cobro Coactivo Vs Recaudo total de la entidad, ha tenido el siguiente comportamiento:

Periodo	Valor Recaudo Total	Valor Recaudo Cobro coactivo	Participación Recaudo Cobro Coactivo VS Total Recaudado
2014	\$34.079.280.243	0	0
2015	\$147.151.142.960	0	0
2016	\$81.389.980.117	0	0
2017	\$71.285.893.925	2.235.315.846	3,14%
2018	\$61.769.716.656	7.236.157.703	11,71%
2019	49.883.165.303	3.435.811.971	6,89%
2020	38.345.640.993	1.652.216.810	4,31%
2021	18.957.056.882	2.463.050.932	12,99%
2022	14.729.278.504	5.183.321.066	35,19%
2023	4.483.781.858	2.465.480.799	54,99%
2024	6.124.515.423	1.821.444.652	29,74%
2025	1.072.173.363	964.067.086	89,92%



5.1.12. Recaudo con Acuerdo de pago

Durante la Vigencia de 2025, se lograron suscribir 10 acuerdos de pago y se siguió ejecutando los suscritos en las vigencias 2023 y 2024, **los cuales tuvieron el siguiente comportamiento:**

Estado acuerdo de pago	Numero contribuyentes	Total, cancelado	Saldo al 31 de octubre 2025
Acuerdo vigente	12	\$ 387.622.034	\$ 382.826.601
Cancelo totalidad	112	\$ 1.591.384.818	\$ -
Resolución de incumplimiento	16	\$ 77.427.238	\$ 116.286.476
Total general	140	\$ 2.056.434.090	\$ 499.113.077

5.1.13. Recaudo con Apropiaciones de Títulos

Desde el subproceso de cobro coactivo se realizaron las gestiones necesarias para la apropiación de 43 títulos de depósito judicial, los cuales ya había transcurrido más de 1 año desde la notificación de la resolución de terminación y archivo y no habían sido reclamados por los contribuyentes, para esto se proyectaron 33 resoluciones de apropiación las cuales fueron notificadas a los contribuyentes donde se logró un recaudo de **\$79.190.984,74**

Valor Títulos Pendiente de Apropiar	Valor Títulos Apropiados	Valor Títulos Pendiente de Apropiar
\$ 102.922.682,20	\$ 79.190.984,74	\$ 23.721.697,46

5.1.14. Estrategias Persuasivas Subproceso de Cobro Coactivo

- Se han realizado Visitas persuasivas por los abogados



- Se han notificado los avisos de las diligencias de secuestro
- Se han notificado los autos de secuestro
- Se oficio a las secretarías de Movilidad.
- Se oficio a la secretaria de Hacienda
- Se han realizado visitas a los bienes inmuebles que no están debidamente individualizados
- Se Oficio a la CIFIN
- Se envió correos a las fiducias especificando el valor adeudado por cada Fidecomiso, buscando con esto el recaudo de \$479.009.119

5.2. Estado de la Situación Financiera

La situación financiera del Fondo de Valorización del Distrito de Medellín presenta el siguiente resultado a octubre 31 de 2025:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE OCTUBRE DE 2025

Con cifras comparativas al 31 de octubre de 2024

Cifras en pesos

ACTIVOS	31/10/2025	31/10/2024
ACTIVO CORRIENTE	71.741.150.402	64.609.170.954
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	40.593.768.678	32.619.623.464
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	0	30.466.605.797
CUENTAS POR COBRAR	1.817.678.028	367.205.222
OTROS ACTIVOS	29.329.703.696	1.155.736.471
ACTIVO NO CORRIENTE	218.344.783.029	216.322.267.325



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CUENTAS POR COBRAR	4.817.736.676	11.150.687.723
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	92.861.772	155.517.673
BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES	213.378.366.378	205.726.647.592
OTROS ACTIVOS	55.818.203	14.561.084
TOTAL DEL ACTIVO	290.085.933.430	281.656.585.026

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE	8.912.538.815	11.670.922.294
CUENTAS POR PAGAR	2.318.785.625	2.737.229.894
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	127.622.041	114.059.114
PROVISIONES	6.168.950.777	8.170.568.938
OTROS PASIVOS	297.180.372	649.064.347
PASIVO NO CORRIENTE	3.018.917.188	7.372.528.688
OTROS PASIVOS	3.018.917.188	7.372.528.688
TOTAL PASIVO	11.931.456.003	19.043.450.982

PATRIMONIO

PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE GOBIERNO	278.154.477.428	262.613.134.045
TOTAL PATRIMONIO	278.154.477.428	262.613.134.045
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	290.085.933.430	281.656.585.026

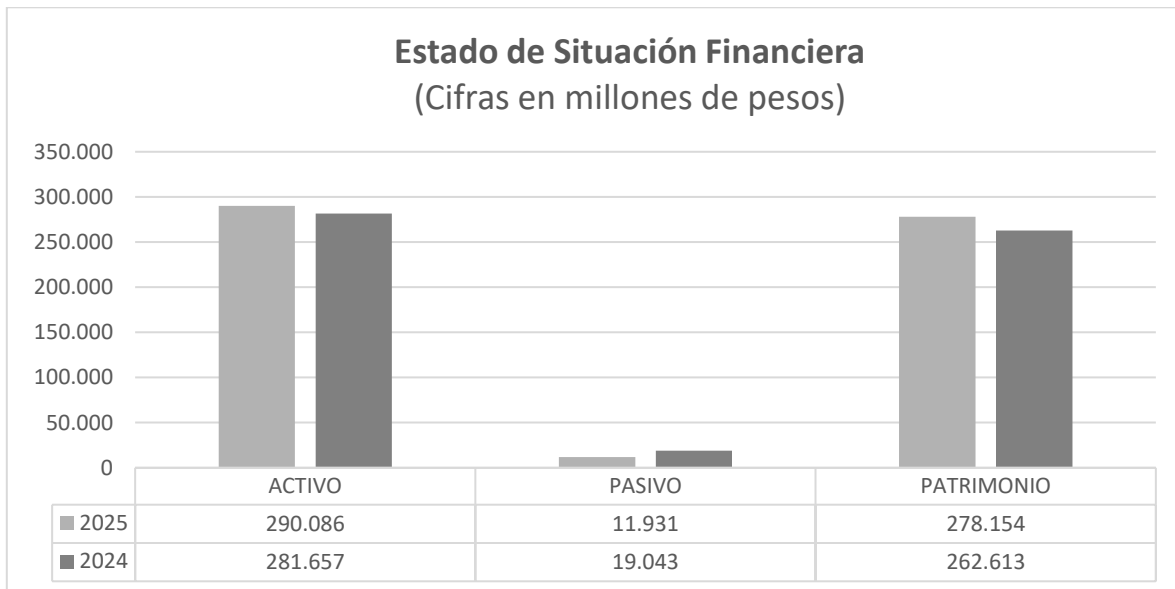


Ilustración 10. Ilustración del Estado de la Situación Financiera a octubre 31-2025

La cuenta más representativa del Estado de la Situación Financiera de Fonvalmed a octubre 31, corresponde a la cuenta de Bienes de Uso Público e Históricos y Culturales, por valor de **\$213.378.366.378, que representan el 74 % del total de los activos de la entidad, los cuales suman \$290.085.933.430**; a continuación, se detalla el costo de las obras por cada centro de costos:

Nombre de obra	C. de C.	Total, Costo	Total, obras entregadas	Saldo bienes de uso público en construcción
Total, costo de obra - Segunda Calzada Avenida 34 paso a desnivel con la Loma de los González y obras complementarias.	001	186.572.425.496,50	0,00	186.572.425.496,50
Total, costo de obra - Prolongación de la Loma de los Balsos hasta transversal Superior	002	21.409.918.601,00	-21.389.684.559,00	20.234.042,00
Total, costo de obra - Prolongación de la loma los Parra en doble calzada entre la Av. El Poblado y la carrera 43 D- Tamo 1 y 2	003	10.654.509.903,00	-10.598.707.594,00	55.802.309,00
Total, costo de obra - Continuidad de la vía Linares a la Calle 10, puente sobre la quebrada la Chacona.	004	1.473.302.615,00	-1.473.302.615,00	0,00



MEDELLÍN

A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrato de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre de obra	C. de C.	Total, Costo	Total, obras entregadas	Saldo bienes de uso público en construcción
Total, costo de obra - Conexión de la calle 7 con la vía de acceso Urbanización Montes Claros	005	2.519.207.261,00	-2.519.207.261,00	0,00
Total, costo de obra - Apertura de la Vía lineares entre las Lomas de los Balsos y los González	006	2.087.955.153,00	-2.087.955.153,00	0,00
Total, costo de obra - Conexión de las carreras 43 C/D entre calles 11 y 11 A Barrio Manila	007	949.958.752,00	-949.958.752,00	0,00
Total, costo de obra - Conexión de la carrera 43 C entre calles 8 y 9 Barrio Astorga	008	4.878.170.504,00	-4.878.010.704,00	159.800,00
Total, costo de obra - Conexión de la carrea 43C entre las calles 7 y transversal 6, puente sobre la Quebrada La presidenta	009	1.798.770.240,00	-1.798.770.240,00	0,00
Total, costo de obra - Prolongación de la carrera 37 A hasta la Vía Las Palmas	010	5.326.582.523,00	-5.287.331.954,00	39.250.569,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Inferior con la Loma de los Balsos	011	23.555.803.924,00	0,00	23.555.803.924,00
Total, costo de obra - Prolongación de la Loma los Parra a una calzada entre la transversal inferior y la carrera 29 D	012	19.531.961.862,00	-18.513.862.693,00	1.018.099.169,00
Total, costo de obra - Prolongación de la Carrera 15 (Sector San Lucas) hasta la calle 20C sur	013	7.419.506.084,98	-7.419.506.084,98	0,00
Total, costo de obra - Construcción de la lateral norte quebrada Zúñiga entre la Av. el poblado y la vía Regional del sistema vial del Río - Tramo 1 y2	014	27.325.663.140,00	-27.293.495.205,00	32.167.935,00
Total, costo de obra - Construcción de la lateral norte quebrada Zúñiga entre la Av. el poblado y la vía Regional del sistema vial del Río - Tramo 1 y2	015	4.249.817.023,00	-4.240.252.728,00	9.564.295,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Superior con la vía El Tesoro	016	11.874.861.865,00	-11.874.861.865,00	0,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Superior con la calle 10	017	19.367.324.305,00	-19.367.324.305,00	0,00



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Nombre de obra	C. de C.	Total, Costo	Total, obras entregadas	Saldo bienes de uso público en construcción
Total, costo de obra - Mejoramiento Loma de los Mangos entre carreras 27 y 20	018	19.253.126.676,00	-18.892.537.187,00	360.589.489,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Inferior con calle 10	020	13.129.592.467,00	-13.114.728.176,00	14.864.291,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la carretera a El Tesoro con la Vía Linares (Carrera 29D)	021	1.698.885.782,00	0,00	1.698.885.782,00
Total, costo de obra - Ampliación a doble calzada de la Loma de los Parra entre la Avenida El Poblado y la Avenida 34	022	23.825.282.133,00	-23.825.282.133,00	0,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Inferior con la Loma de los González	023	56.097.805.507,50	-56.097.286.231,50	519.276,00
Total, costo de obra - Paso a desnivel de la Transversal Inferior con la Loma de los Parra	024	33.224.461.703,50	-33.224.461.703,50	0,00
TOTAL, COSTO DE OBRAS		498.224.893.521,48	284.846.527.143,98	213.378.366.377,50

Durante la vigencia del 2025, la entidad registra como aprovechamiento por concepto de ajuste y reclasificación de crédito judicial de demandas en contra de la entidad por valor de \$723.589.069.

La cuenta de otros activos que se encuentra dentro del activo corriente incluye el valor de **\$29.329.703.696** que corresponden a recursos entregados en administración a la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, los cuales se destinan a la construcción del tramo “Ampliación Segunda Calzada Avenida 34 paso a desnivel con la Loma los González” y a Plaza Mayor Medellín los recursos son para la operación logística y la ejecución del Plan de Comunicaciones del Fondo de Valorización del Distrito de Medellín.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		
AL 31 DE OCTUBRE DE 2025		
Con cifras comparativas al 31 de octubre de 2024		
Cifras en pesos		
	31/10/2025	31/10/2024
INGRESOS	15.147.672.210	12.025.250.748
FISCALES	1.106.588.925	1.372.258.470
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	9.920.410.283	5.898.352.110
OTROS INGRESOS	4.120.673.002	5.479.786.910
GASTOS	5.024.288.437	13.505.529.587
DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	4.986.026.695	5.461.782.839
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	<u>38.261.742</u>	<u>8.043.746.748</u>
EXCEDENTE OPERACIONAL	10.123.383.773	(1.480.278.840)
INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS	888.099.562	211.695.701
OTROS GASTOS	533.970.091	28.172.547
EXCEDENTE O DEFICIT NO OPERACIONAL	<u>354.129.471</u>	<u>183.523.154</u>
EXCEDENTE O DEFICIT DEL EJERCICIO	<u>10.477.513.244</u>	<u>(571.608.939)</u>



5.3. Plan Operativo Anual De Inversiones - POAI 2025

El Fonvalmed dentro de su gestión se encuentra enmarcado en los siguientes pilares y componentes del plan de desarrollo de la ciudad. **A continuación, se relacionan las cifras del Plan Operativo Anual de Inversiones y, basados en esto, lo proyectado a diciembre de 2025:**

Nombre Pilar	Nombre Componente	Nombre Programa	Nombre Proyecto	Unidad de Medida	Cantidad Planeada a 2025	Cantidad ejecutada a 31 de Diciembre de 2025	Presupuesto POAI 2025 (*)	Presupuesto Ejecutado 2025 (*)
Creemos en la infraestructura para el desarrollo	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Renovación urbana integral	PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D)	Kilómetro: Longitud	0,01	0	\$1.700	\$ 1.389
Creemos en la infraestructura para el desarrollo	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Renovación urbana integral	CONSTRUCCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA 34 EN DOBLE CALZADA	Kilómetro: Longitud	0,31	0	\$3.500	\$ 718



Creemos en la infraestructura para el desarrollo	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Renovación urbana integral	ASISTENCIA TÉCNICA A LA GESTIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE VALORIZACIÓN / FORTALECIMIENTO	Número	1	1	\$2.850	\$ 2.142
Creemos en la institucionalidad, en la seguridad y convivencia ciudadana	Planeación y gestión territorial del Distrito	Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos	ESTUDIOS PARA FINANCIAR INFRAESTRUCTURA CON LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN	Número	1	1	\$ 300	\$ 258

Ilustración 11. Plan Operativo Anual de Inversiones – POAI (*)

Valor en millones de pesos corte octubre 2025

La ejecución del Plan Operativo Anual de Inversiones – contiene los recursos que se han invertido en los proyectos de la vigencia 2025, en referencia a los Proyectos de Infraestructura: PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D) y CONSTRUCCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA 34 EN DOBLE CALZADA su ejecución se ha centrado en la gestión de adquisición de predios, los trámites ambientales y el proceso de licitación pública y el inicio de obras.

Con los recursos ejecutados del proyecto de FORTALECIMIENTO ADMINISTRATIVO AL FONDO DE VALORIZACIÓN se brindó el servicio de asistencia técnica, a través del acompañamiento técnico, administrativo y logístico para el desarrollo de los proyectos del Fondo de Valorización, que requiere un equipo necesario para apoyar al Fondo de Valorización de Medellín.

Por otro lado, con los recursos ejecutados del proyecto ESTUDIOS DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SUJETOS A FINANCIACIÓN DEL POT, **se realizó el estudio de perfil del Proyecto Conexión 2 sur – Avenida 80, que determinó la viabilidad de financiarse mediante la contribución por valorización.**

5.3.1. Asistencia Técnica A La Gestión De Las Estrategias De Valorización. Fortalecimiento Institucional

Se brindó asistencia técnica mediante acompañamiento técnico, administrativo y logístico para el desarrollo de los proyectos del Fondo de Valorización. **Este apoyo fue prestado por un equipo especializado que garantiza la adecuada gestión de los bienes, rentas y demás ingresos derivados de la ejecución de obras públicas.**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

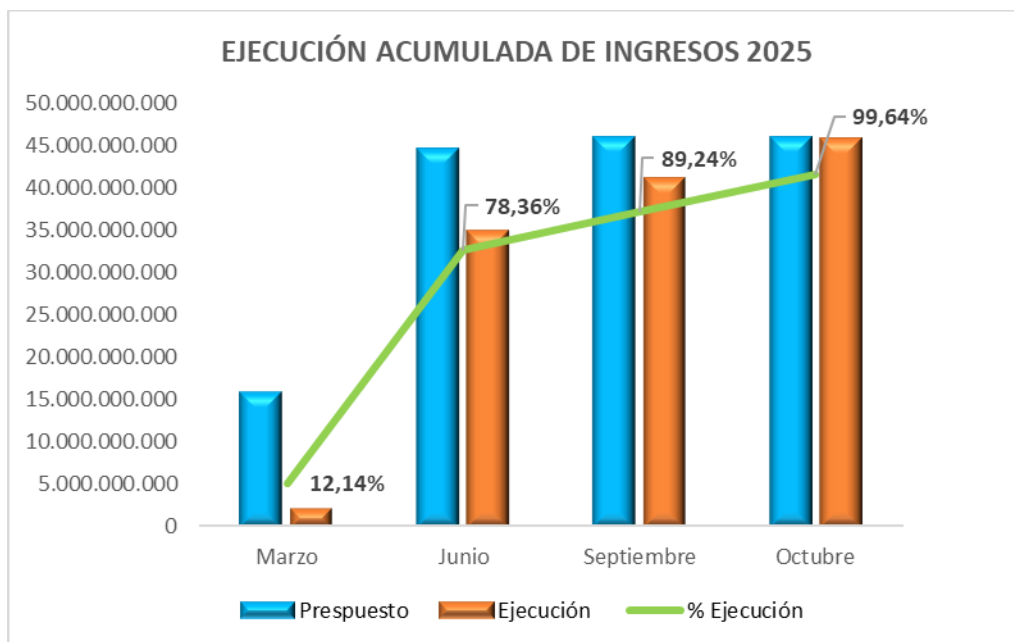
Para ello, se aseguraron los recursos profesionales, técnicos, logísticos y administrativos con perfiles y competencias acordes con las necesidades del Fondo, **contribuyendo al fortalecimiento institucional y a la correcta administración, gestión y promoción de los proyectos.**

5.3.2. Estudios De Proyectos De Infraestructura Sujetos A Financiación Del POT

Para estos estudios de preinversión se tendrá el cumplimiento del 100% en la meta a corte del 31 de diciembre de 2025 con la realización de un estudio de perfil de la Conexión de la Calle 2 sur – Avenida 80 en la Comuna 15 – Guayabal, Comuna 16 – Belén, Comuna 14 – El Poblado. **En el presente documento se detalla la gestión por proyectos de inversión - Plan de Desarrollo Distrital Medellín te quiere 2024-2027.**

5.4. Ejecución Presupuestal

Para la vigencia 2025 se tiene un presupuesto definitivo de **\$45.949.844.590**, y su ejecución en los agregados de ingresos y gastos se presenta de la siguiente manera, a octubre 31 de 2025:





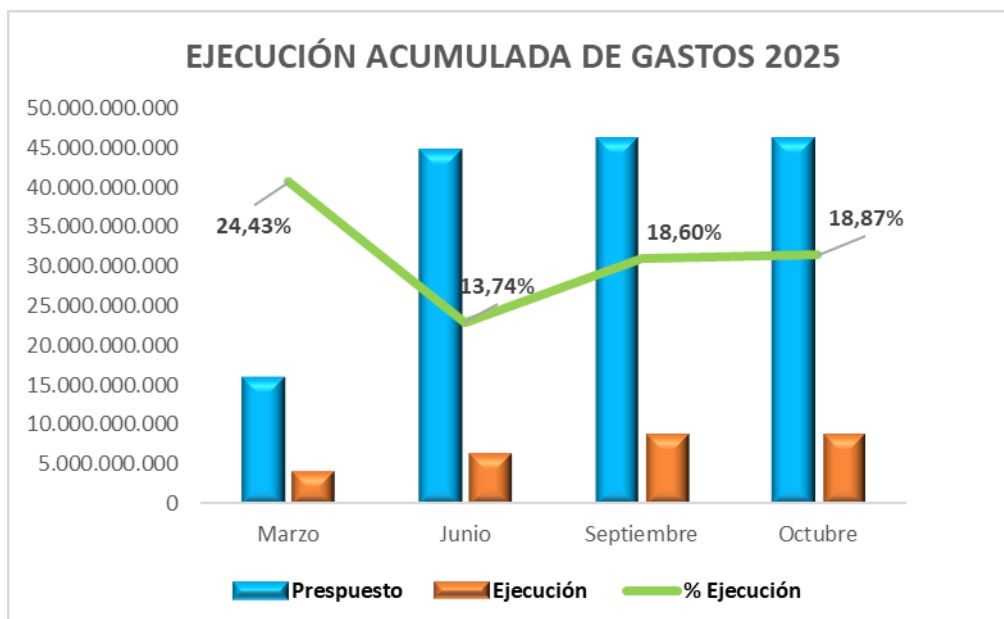
MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5.4.1. Ingresos

En general, en la entidad se tiene un presupuesto que se ha ejecutado de manera satisfactoria, respecto a los ingresos se cuenta con un comportamiento positivo en el recaudo de los ingresos propios y de otros ingresos como las transferencias distritales, alcanzando un nivel de ejecución acumulado a octubre 31 de 2025 del **99,64%**, **estos recursos están destinados en gran medida al desarrollo de los proyectos viales contemplados en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Medellín Te Quiere" y encomendados a la entidad.**



5.4.2. Gastos

En cuanto a la ejecución de gastos, se alcanza a octubre 31 de 2025 un 18.87%, explicado por las etapas y complejidades de los tipos de proyectos que desarrolla la entidad, principalmente en lo relacionado con la ejecución de contratos de obra civil, en etapas previas a la construcción, como son la gestión de trámites legales en la adquisición de predios y las autorizaciones requeridas por la autoridad ambiental, como los permisos de aprovechamiento forestal y ocupación de cause, necesarios en este tipo de proyectos.



6. Gestión del Talento Humano

6.1.1. Plan de Bienestar, Estímulos e Incentivos 2025

El Plan de Bienestar Social, Estímulos e Incentivos 2025 de Fonvalmed tiene como objetivo promover el desarrollo integral de los servidores públicos y contratistas, **fortaleciendo sus capacidades personales y laborales en armonía con los objetivos estratégicos de la entidad.**

Este plan se estructura en torno a tres ejes fundamentales —**Proyecto de Vida, Enlaces de Integridad y Salud Mental**— que orientan las acciones implementadas durante la vigencia. Cada uno de estos componentes busca generar entornos de trabajo saludables, fortalecer la cultura organizacional y contribuir al bienestar general del equipo humano. **A continuación, se presenta el avance alcanzado en el desarrollo de cada eje.**

6.1.2. Eje Proyecto de Vida

Este eje está orientado a fortalecer el desarrollo de competencias personales y laborales de los servidores públicos, promoviendo su alineación con las metas estratégicas de la entidad. Asimismo, **impulsa el aprendizaje continuo y el crecimiento individual en áreas de interés personal, contribuyendo al equilibrio entre la vida laboral y personal.**

En el marco de este eje se implementó el componente de Aprovechamiento del Tiempo Libre, el cual otorga estímulos económicos mensuales a los servidores públicos de libre nombramiento y remoción, sin superar el 25 % del salario mínimo legal vigente.

Las actividades apoyadas a través de este componente incluyen prácticas deportivas, recreativas, artísticas, culturales, de capacitación informal, autocuidado, gimnasio, entre otras.

Este estímulo se gestiona a partir de las solicitudes presentadas por los servidores, garantizando el cumplimiento de la normatividad vigente y fomentando su desarrollo integral y bienestar general.

6.1.3. Eje Enlaces de Integridad

El eje Enlaces de Integridad tiene como propósito **fortalecer las relaciones interpersonales entre las servidoras, servidores y contratistas de Fonvalmed,**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

promoviendo un ambiente laboral armónico y una cultura organizacional sustentada en los valores y principios del Código de Integridad.

Durante la vigencia 2025 se desarrollaron diversas acciones orientadas a la difusión, apropiación y práctica del Código de Integridad, mediante las siguientes estrategias:

- Campañas de comunicación interna para reforzar los valores institucionales.
- Espacios de socialización, reflexión y diálogo en torno a experiencias, retos y buenas prácticas relacionadas con la integridad en el servicio público.

De igual manera, se realizaron actividades conmemorativas y de integración en fechas significativas, entre ellas: Día Internacional de la Mujer, Día del Hombre, Día de la Madre, Día del Padre, Día del Amor y la Amistad, así como celebraciones de cumpleaños y días clásicos de profesión.

Estas jornadas se consolidaron como escenarios para fortalecer la motivación, el reconocimiento y el sentido de pertenencia de los servidores y contratistas hacia la entidad, reafirmando el compromiso institucional con el bienestar y la integridad en la gestión pública.

6.1.4. Eje Salud Mental

El eje Salud Mental se orienta a la implementación de estrategias que favorezcan el equilibrio entre la vida laboral y personal de los servidores públicos y contratistas, promoviendo su bienestar integral, satisfacción y productividad.

En articulación con la Administradora de Riesgos Laborales (ARL), se desarrollaron actividades dirigidas a:

- Promover el bienestar emocional y mental de los equipos de trabajo.
- Implementar acciones de prevención en salud ocupacional, con énfasis en la detección temprana de factores de riesgo psicosocial.
- Realizar jornadas de sensibilización y autocuidado, enfocadas en fortalecer las habilidades personales para el manejo del estrés y la construcción de entornos laborales saludables.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estas acciones evidencian el compromiso de Fonvalmed con el cuidado emocional y mental de su talento humano, reconociendo que la salud integral es un pilar fundamental para el desempeño y la calidad en la gestión pública.

6.1.5. Plan de Capacitaciones

El Plan de Capacitaciones 2025 de Fonvalmed tiene como propósito fortalecer las competencias laborales de los servidores públicos mediante acciones formativas que potencien sus conocimientos, habilidades y actitudes, en coherencia con los objetivos estratégicos de la entidad.

Este plan fue diseñado a partir de un diagnóstico de necesidades de capacitación, que permitió identificar las áreas prioritarias para impulsar el desempeño eficiente de los equipos de trabajo y promover la mejora continua de los procesos institucionales.

Durante la vigencia, se estructuró un cronograma de actividades formativas que integra diversas temáticas relacionadas con el desarrollo profesional y el fortalecimiento del servicio público. Dicho cronograma orientó la ejecución de las capacitaciones programadas, cuyo avance se presenta a continuación:

CAPACITACIONES						
PERSONA QUE DEBE COMPLETARLA Maria Paula Garavito Hernández						
FECHA LÍMITE						
CRONOGRAMA DE AVANCE PRORAMA DE CAPACITACIONES ANUALES						
RESULTADO ANUAL TOTAL						
		% TOTAL ANUAL ESPERADO			100%	
		% TOTAL OBTENIDO			73%	
% AVANCE	CAPACITACIÓN	FECHA DE CUMPLIMIENTO	MODALIDAD	DURACION	PARTICIPANTES	EJECUTADO
0%	Gestión Territorial.		Virtual	20 horas	2	PTE
0%	Gerencia Publica.		Virtual	20 horas	2	PTE
100%	Expresión Oral y manejo de públicos.	Marzo	Presencial	8 horas	1	OK
100%	Induccion	Febrero	Virtual	8 horas	30	OK



MEDELLÍN

A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

0%	Habilidades blandas.		Virtual	2 horas	30	PTE
0%	Acercamiento a las políticas públicas - sector estado		Presencial	15 horas	6	PTE
100%	Generalidades del proceso de gestión Documental	Febrero	Presencial	45 minutos	30	OK
100%	Implementación de TRD	Febrero	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Producción, gestión y trámite de comunicaciones oficiales	Febrero	Presencial	1 hora	30	OK
100%	Procesos técnicos de archivo	Febrero	Presencial	10 horas	5	OK
100%	Asesorías técnicas por demanda	Febrero	Presencial	N/A	30	OK
100%	Generalidades y etapas de la gestión contractual	Febrero	Presencial	2 horas	6	OK
100%	Curso de 50 horas en SG-SST	Febrero	Virtual	50 horas	2	OK
100%	Modulo de inventarios SAFIX	Febrero	Presencial	2 horas	6	OK
100%	Alimentación y hábitos saludables	Noviembre	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Inspección de seguridad	Noviembre	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Investigación de Accidentes causas básicas e inmediatas- Resolución 1401/2007	Noviembre	Presencial	2 horas	1	OK
100%	Cumplimiento normativo roles y responsabilidades Sg SST- SGRL	Febrero	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Prevención Consumo de sustancia activas, alcohol y drogas (Vapeadores).	Noviembre	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Taller manejo de estrés laboral					OK
100%	Estiramientos por segmentos corporales. Rumbo terapia	Noviembre	Presencial	2 horas	30	OK
0%	Distractores viales					



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



100%	Actores viales manejo defensivo, manejo de emociones	Agosto	Presencial	2 horas	30	OK
100%	Riesgo Público	Septiembre	Presencial	2 horas	30	OK
0%	Prevención Riesgo eléctrico					
0%	Prevención enfermedades respiratorias					

6.2. Talento Humano al Servicio de la Entidad

Fonvalmed cuenta con un equipo humano comprometido con el cumplimiento de los objetivos institucionales y con la prestación de un servicio público eficiente. Actualmente, **la entidad dispone de dos (2) servidores públicos en cargos directivos de libre nombramiento y remoción, responsables de orientar la gestión estratégica, la toma de decisiones y el liderazgo de los procesos misionales.**

Asimismo, **la entidad cuenta con el apoyo de 57 contratistas, quienes desempeñan funciones en diversas áreas operativas, técnicas y administrativas.** Su labor aporta de manera significativa al avance de los proyectos institucionales y al fortalecimiento de la capacidad operativa de la entidad.

7. Gestión Jurídica

7.1. Defensa Jurídica y Prevención del Daño Antijurídico

Se realizaron acciones desde la gestión pública para minimizar los procesos en contra de la entidad, para proteger los recursos públicos. **Comprende además la prevención, precaución y los trámites posteriores a la imposición de una condena.**

7.1.1. Principales acciones en contra de la entidad durante esta vigencia:

Acciones de Tutela: a través de esta gestión, se analiza la calificación de riesgo procesal y la provisión contable de los procesos judiciales. En este informe se señala y resalta la gestión en la defensa jurídica de los procesos en contra de la entidad durante



el gobierno, de los diferentes procesos que se adelantan en los juzgados administrativos, Tribunal administrativo de Antioquia y en el Concejo de Estado.

7.1.2. Tipos de Demandas y Asuntos Cuestionados

Las demandas se concentran en asuntos relacionados con la contribución de valorización:

Nulidad y Restablecimiento del Derecho: comprenden demandas individuales de contribuyentes que cuestionan la liquidación del tributo que les corresponde pagar. Igualmente cuestionan las Resoluciones Modificadoras.

Nulidad Simple: comprenden demandas en contra de algunos artículos del Acuerdo 058 de 2018 Estatuto de Valorización de Medellín.

7.1.3. Comportamiento de la Actividad Litigiosa en la Vigencia 2025

En la vigencia 2025, la actividad litigiosa se comportó de la siguiente manera:

- **Demandas Radicadas:** NO se radicaron demandas nuevas en esta vigencia.
- **Acciones de Tutela:** se radicaron 9 acciones de tutela.
 - Todas las sentencias fueron favorables para la entidad (improcedentes).
 - Las principales causas fueron el derecho de defensa y el debido proceso.
- **Sentencias Notificadas (por Tipo de Proceso):**

PROCESO	RESULTADO	CANTIDAD NOTIFICADA
Nulidad y Restablecimiento del Derecho	Favorable en Segunda Instancia	8
	Favorable en Primera Instancia	2
	Desfavorable en Segunda Instancia	2
Acción de Reparación Directa	Favorable en Segunda Instancia	2



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



PROCESO	RESULTADO	CANTIDAD NOTIFICADA
Nulidad Simple	Favorable en Segunda Instancia	1
Acción de Grupo	Favorable en Primera Instancia	1

- **Comité de Conciliación:** se notificó a la entidad de una solicitud de conciliación prejudicial por controversia contractual. No se concilió.

Se aprobó la Política de Prevención del daño antijurídico, que es el conjunto de acciones administrativas de carácter preventivo formuladas y proferidas por el Comité de Conciliación de la entidad, tendientes a impedir o evitar que se configure un daño antijurídico, originado por la acción u omisión de los servidores públicos en cumplimiento de sus funciones, o de los contratistas en la ejecución de sus actividades; así como, a **fomentar las buenas prácticas por parte de las procesos y subprocesos de las entidades, con el fin de contribuir a la mitigación, disminución y eliminación de las falencia administrativa o misional que pueden llegar a generar litigiosidad.**

7.1.4. Resumen Consolidado de Todas las Demandas

A continuación, se presenta la relación completa del estado de todos los procesos judiciales contra la entidad:

ACCIONES JUDICIALES	CONTR ACTUAL	REPARACI ON DIRECTA	LABO RAL	DE GR UP O	PO PU LA R	NULI DAD SIMP LE	NULIDAD Y RESTABLE CIMIENTO DEL DERECHO	ACCION DE CUMPLI MIENTO	EXPROPIACION JUDICIAL	PERTEN ENCIA	DIVIS ORIO	TOT AL
Ganadas en primera instancia	1	3		1			25					30
Ganadas en segunda instancia		2	1	1	7	13	50	3				77
Perdidas en primera instancia							2					2
Perdidas en segunda instancia	1		1				3					5
Desistidas	2						13					15
En proceso	5	9	2	1		1	62		2	1	1	84
												0
TOTAL DEMANDAS AL PROYECTO	8	10	4	2	7	13	122	3	2	2		173



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Porcentaje de Éxito en Procesos Finalizados o Cerrados: para este análisis, se consideran los procesos con un resultado definitivo (ganadas, perdidas, desistidas, rechazadas, retiradas), excluyendo las que están "En proceso". **La entidad ha obtenido un alto porcentaje de éxito (94.57%) en los procesos que han tenido un resultado definitivo (ganados, perdidos, desistidos, rechazados o retirados).**

Procesos Adversos: se realiza una valoración de los procesos que fueron adversos en primera instancia a la entidad. De un total de 17 demandas, solo 2 han sido adversas en la primera instancia. Esto representa un 1.15% del total de demandas. Este bajo porcentaje sugiere una sólida defensa jurídica en la primera fase de los procesos de los Procesos Adversos en Segunda Instancia, Se registraron un total de 5 procesos perdidos en segunda instancia. **El porcentaje es de un 2.87% sugiere un alto nivel de efectividad de la defensa jurídica de la entidad en las instancias de apelación.**

8. Gestión Contractual

8.1. Contratos celebrados en la vigencia 2025:

En aras de garantizar el funcionamiento, misionalidad y cumplimiento al Plan Anual de Adquisiciones – PAA, planes y proyectos de la entidad, se tiene la siguiente información de los contratos celebrados en la vigencia por cada una de las modalidades de selección, así como los contratos:

CONTRATOS CELEBRADOS - VIGENCIA 2025	
MODALIDAD	Nro. DE CONTRATOS
Contratación Directa (Persona Natural)	115
Contratación Directa (Persona Jurídica)	8
Contratación Directa (Contratos Interadministrativos)	7
Mínima Cuantía	6
Selección Abreviada	5
Tienda Virtual (Acuerdos Marco de Precios)	4
TOTAL	145
Ampliaciones y adiciones a contratos	12
Licitación Pública (En gestión)	1
Concurso de Méritos (En gestión)	1



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conforme lo anterior, se garantiza una pluralidad de oferentes, en virtud del principio de transparencia. Se resalta que los contratos de bienes y servicios celebrados para el buen funcionamiento de la entidad se realizaron bajo las reglas de una selección objetiva en cumplimiento de lo establecido en la ley 80 de 1993 y demás leyes y decretos reglamentarios.

Es importante resaltar la **suscripción del convenio interadministrativo 2025-02534 con el Isvimed**, mediante el cual se realizará el reasentamiento en sitio de 14 familias del sector el “chispero”, en cumplimiento de la política Pública de Protección a Moradores y con el fin de llevar a cabo la ejecución de la obra “Construcción Ampliación Doble Calzada Avenida 34, paso Desnivel con la Calle 5 Sur (Loma Los González)”.

Así mismo, fue celebrado el **contrato interadministrativo 2025-02535 con la Agencia APP** mediante el cual tiene por objeto: “Contrato interadministrativo para el acompañamiento en la administración y gestión inmobiliaria de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, en el marco de lo establecido en el convenio marco interadministrativo No. 2024-02391”.

Otro punto importante gestionado en la presente vigencia es la gestión de dos (2) procesos de selección de **(i) Licitación Pública (LP 2025-001)** para llevar a cabo la realización de la obra “Construcción del paso a desnivel de la loma del Tesoro (calle 3) con la vía Linares (Carrera 29) y obras complementarias, y el proceso de **(ii) Concurso de Méritos (CM 2025-001)** para realizar la “Interventoría para la construcción del paso a desnivel de la loma del Tesoro (calle 3) con la vía Linares (Carrera 29) y obras complementarias”, **ambos procesos adelantados a través de la plataforma Colombia Compra Eficiente – Secop II, con el fin de ser ejecutados directamente por la entidad, iniciando su ejecución en el mes de diciembre de la presente vigencia, conforme a los cronogramas establecidos.**

8.2. Liquidación de contratos vigencias 2024 – 2025

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, **la entidad ha realizado las liquidaciones de los contratos dentro de los términos legalmente establecidos, cumpliendo a cabalidad con lo establecido en la norma:**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Liquidaciones realizadas	14
Liquidaciones en trámite	17

Liquidación de la obra y de interventoría para la construcción de la segunda calzada de la avenida 34, paso a desnivel con la Loma de los Parra (Calle 1 Sur) y obras complementarias: **Se dio la liquidación de la obra y la interventoría en los meses de junio y julio de 2025, respectivamente.**

8.3. Cierre de Contratos Vigencia 2024

Dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente - CCE (Ente rector en materia de contratación pública), en especial lo indicado en la Circular Externa 002 de 2023, **se han realizado los cierres a expedientes electrónicos en la plataforma Secop II, de los contratos que han cumplido sus obligaciones contractuales y post contractuales.**

9. Cumplimiento del Plan Anticorrupción y de Atención al ciudadano vigencia 2024

El Plan Anticorrupción y de Atención al ciudadano de la entidad fue construido a partir de los lineamientos establecidos en la guía definida por la Función Pública. Dicho plan, contempla a lo largo de sus seis (6) componentes una serie de actividades que le permiten a todas las partes involucradas participar de manera activa bajo los distintos mecanismos que le permiten acceder a la información pública de manera oportuna, eficaz y transparente. **A continuación, se registra la gestión adelantada con corte a agosto en la entidad con relación a este plan.**

COMPONENTE	% Cumplimiento - agosto 2025
Componente 1: Gestión de riesgos de corrupción	74%
Componente 2: Racionalización de trámites	66%
Componente 3: Rendición de cuentas	14%
Componente 4: Servicio al ciudadano	57%
Componente 5: Transparencia y acceso a la información	63%
Componente 6: Iniciativas adicionales	50%
Promedio del cumplimiento	54%



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A continuación, se nombra algunas de las actividades desarrolladas por componente:

Componente 1: Realizar seguimiento sistemático al Mapa de riesgos de corrupción y las medidas para mitigarlos:

- Se actualizó, socializó, aprobó y público la política de gestión de riesgos de la entidad.
- Los riesgos de cada proceso y subproceso han sido identificados en la matriz de riesgos correspondiente, así como también los riesgos de corrupción.
- Se realizó campaña institucional sobre los principios que enmarcan el sistema de control interno (Autorregulación, autocontrol y autogestión).

Componente 2: Garantizar la Racionalización de Trámites:

- Se mantiene actualizado el Sistema único de información y trámites-SUIT, plataforma en la cual se actualizan los trámites y otros procedimientos administrativos de la entidad.
- Se diseñó estrategia de racionalización para el trámite denominado "Formulario de autorización de notificación por correo electrónico".

Componente 3: Gestionar los requisitos relacionados con la Rendición de cuentas:

- Se definieron acciones previas para llevar a cabo la rendición de cuentas de la entidad.

Componente 4: Asegurar los Mecanismos para mejorar la atención al ciudadano- Participación ciudadana y Servicio al Ciudadano:

- De forma trimestral se realiza informe sobre el estado de las PQRSD que ingresan a la Entidad y se publican posteriormente en la página web.
- Se realizaron de manera sistemática reuniones con la Junta de propietarios con el fin de informarles sobre los avances que ha tenido la Entidad.
- De forma mensual se realizan encuestas de satisfacción a la ciudadanía, sobre la atención recibida el relacionamiento con la ciudadanía y actores en general. Dichos informes son publicados en página web.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Componente 5: Asegurar los mecanismos para la Transparencia y Acceso a la información:

- Se rindió el ITA ante la Procuraduría General de la Nación en cumplimiento a la resolución 1519 de 2020 y sus anexos técnicos correspondientes.
- Se han actualizado y publicado en página web, instrumentos archivísticos requeridos por el Archivo General de la Nación.

Componente 6: Componente de Iniciativas Adicionales del Plan Anticorrupción y Atención al Ciudadano - PAAC

- Se han socializado mediante piezas graficas el código de integridad de la Entidad.
- Se realizó seguimiento periódico al aplicativo del SIGEP (Sistema de implementación del sistema de información y gestión del empleo público).
- Se realizó actualización del buzón de sugerencias de denuncias.

Los datos registrados son evidenciables y auditados por la Oficina de Control Interno, quien en el marco de sus auditorías de ley durante la vigencia 2025 ha realizado 2 auditorías con cortes de abril y agosto, tal como lo establece el estatuto anticorrupción ley 1474 de 2011.

Para finales del año 2025 la entidad realizará el cambio de Plan Anticorrupción y atención al ciudadano por El Programa de Transparencia y Ética Pública (PTEP).es una herramienta estratégica para las entidades públicas colombianas, creada por la Ley 2195 de 2022.

10. Gestión Documental

Durante la vigencia se ha logrado mejorar el sistema de gestión documental institucional en aspectos técnicos, cumplimiento de requisitos normativos y elaboración de instrumentos archivísticos y de gestión de la información; **se ha avanzado en el desarrollo de estructuras y lineamientos de conservación y disposición de la información en almacenamientos seguros y con control de acceso, estimulando las buenas prácticas y la cultura archivística;** y se ha continuado con los proceso de radicación, gestión y trámite, distribución, ordenación y disposición de información.

Se apoyó el aseguramiento, por parte de la entidad, de los mecanismos para la **Transparencia y Acceso a la información a través de la publicación oportuna de información y verificación del cumplimiento de requisitos de la sección**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

transparencia, acorde a los especificado en la normatividad relacionada. A continuación, se describen los principales avances del proceso de gestión documental:

10.1. Elaboración y/o actualización de instrumentos archivísticos:

- **Pinar 2024-2027:** aprobado y actualizado para la vigencia según avances.
- **Programa de Gestión Documental:** aprobado para la vigencia 2024-2027, tienen especial relevancia los planes de transferencias documentales, de las cuales se han recibido 16 y plan de capacitaciones, con un total de 19 capacitaciones realizadas en 2025, en tres modalidades según lo establecido en el plan.
- **Inventarios Documentales:** Actualización de inventarios con 48.125 registros

10.2. Instrumentos en proceso de elaboración o actualización:

- Cuadros de Clasificación Documental
- Tablas de Retención Documental
- Tablas de Valoración Documental

10.3. Instrumentos en proceso de elaboración o actualización:

- Cuadros de Clasificación Documental
- Tablas de Retención Documental
- Tablas de Valoración Documental

10.4. Instrumentos de Gestión de la Información pública:

- Esquema de publicación de información
- Índice de información clasificada y reservada
- Registro de activos de información

10.5. Actualización e implementación del Plan de Conservación Documental:

- Se adquirieron instrumentos de medición de condiciones medio ambientales para los depósitos de archivo.
- Se elaboraron e implementaron formatos de control y monitoreo.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



- Está programada para vigencia jornada de desinfección, desratización y desinsectación de los depósitos de archivo.

10.6. Seguridad de la información:

- Se definieron políticas y estructura de archivo de gestión para cada proceso y subproceso de la entidad, estandarizando la creación de unidades documentales, criterios para nombrar tipos documentales, ordenación, elaboración de inventarios y transferencias documentales. También se establecieron lineamientos para la generación de copias de seguridad y control de acceso.
- Se creó un almacenamiento seguro para la información del archivo central en el repositorio QNAS, con acceso restringido y consulta por demanda a través de los servicios que presta el equipo de gestión documental. La información nativa digital y digitalizada se almacena allí con respaldo en la nube.

10.7. Aplicación de procesos técnicos de archivo:

- Capacitación y seguimiento permanente al equipo de trabajo.
- Organización de 4.702 expedientes físicos, híbridos y digitales, con 425.106 cantidad de documentos procesados.
- Actualización de 48.125 registros en inventarios documentales.

11. Atención al Ciudadano y Participación

El proceso de Servicio al Ciudadano, obra según la resolución **RG-2021-42 de 2021** del Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, por medio de la cual se adopta la política de servicio al ciudadano.

Servicio al ciudadano es un proceso de apoyo que garantiza la atención del ciudadano mediante información completa, veraz y oportuna y adecuada atención de los trámites y las peticiones PQRSD en los diferentes canales de atención, además, garantiza el seguimiento de la implementación de las políticas de transparencia y acceso a la información, racionalización de trámites, rendición de cuentas y participación ciudadana. A continuación, se presenta la gestión realizada en el transcurso del año 2025:

Durante el periodo del 1 enero al 31 de octubre del 2025, se han atendido 35.475 solicitudes distribuidas de la siguiente forma:



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En cuanto a la emisión de Paz y Salvos, se lograron expedir un total de 92.159 entre nuestros canales de atención (50%) y la página web (50%).

Paz y Salvos Emitidos 2025		
Periodo	Canal presencial y virtual	Página Web
Enero	1.785	2.208
Febrero	5.251	4.452
Marzo	4.031	5.559
Abril	5.280	9.032
Mayo	5.167	3.806
Junio	5.021	3.088
Julio	6.184	3.626
Agosto	5.875	3.442
Septiembre	4.789	4.760
Octubre	3.556	5.247
Total	46.939	45.220

- En abril de 2025, la Entidad implementó la contratación directa de las tres personas encargadas de la atención al ciudadano. **Esta medida, adoptada en el marco de la política de austeridad, permitió reducir el gasto mensual en un 42%.** Al presentar esta información en un cuadro comparativo, se evidencia que la decisión que generó un ahorro significativo de recursos, sino que también impactó positivamente en la experiencia del ciudadano, fortaleciendo el sentido de pertenencia y compromiso de las contratistas responsables del proceso.

Contratación Directa (Fonvalmed)

Mes	Valor Cancelado
Abr-25	\$ 10.545.000
May-25	\$ 10.545.000

Contratación Emtelco

Mes	Valor Cancelado
sep-24	\$ 23.136.757
oct-24	\$ 23.179.554

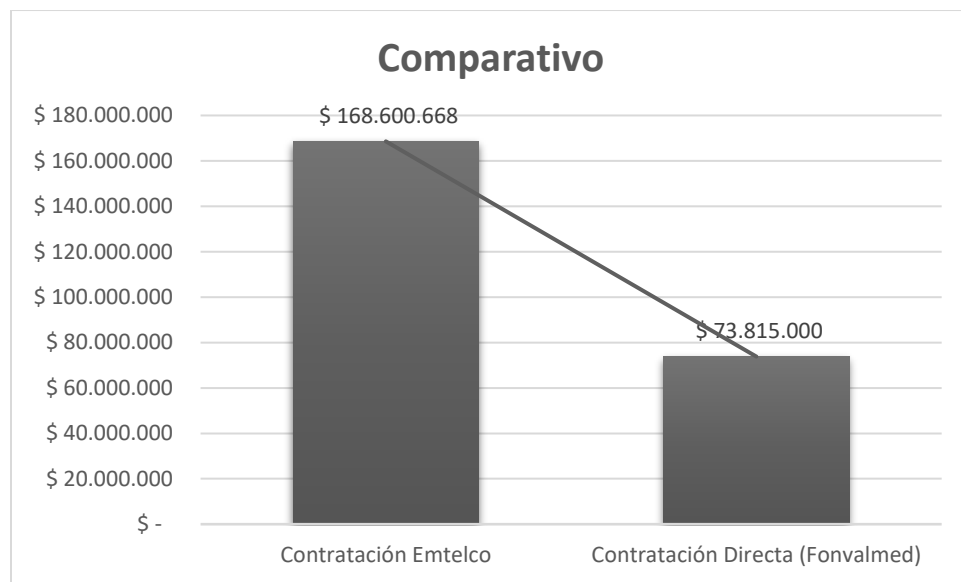


MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Jun-25	\$ 10.545.000	nov-24	\$ 23.182.567
Jul-25	\$ 10.545.000	dic-24	\$ 23.138.636
Ago-25	\$ 10.545.000	ene-25	\$ 25.247.603
Sep-25	\$ 10.545.000	feb-25	\$ 25.379.724
Oct-25	\$ 10.545.000	mar-25	\$ 25.335.827
Total	\$ 73.815.000	Total	\$ 168.600.668



Para dar cumplimiento con la atención al ciudadano se gestionó los siguientes canales de atención:



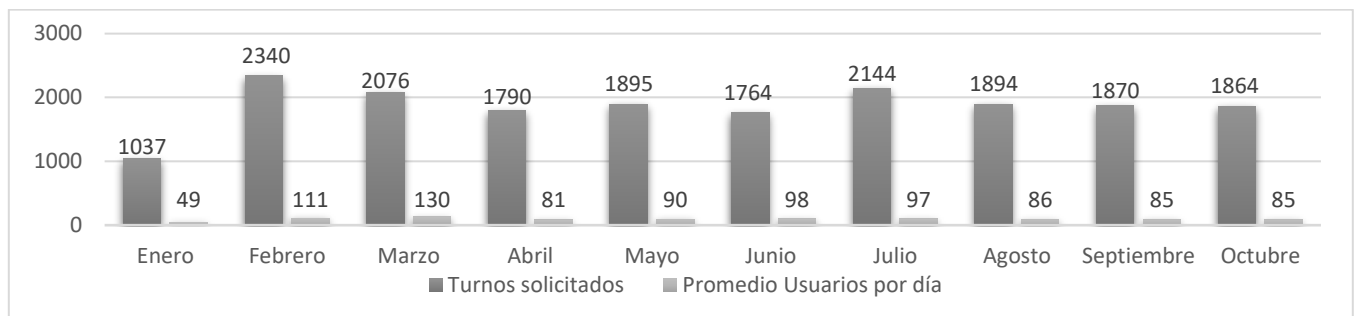


En el periodo del 1 enero al 31 de octubre de 2025, a través de los canales de atención se realizaron las siguientes gestiones:

11.1. Taquilla presencial Alpujarra

Se acercaron a las taquillas 4 y 5 de la Alpujarra un total de 18.674 usuarios, para un promedio diario de 85 personas al día.

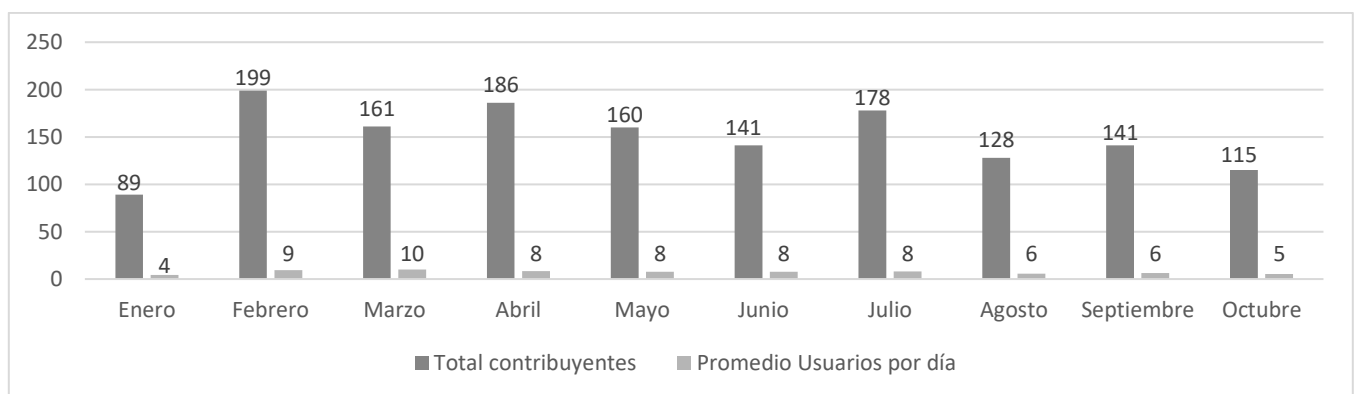
Para este canal se contó con dos personas a través de los cuales se gestionaron trámites y preguntas frecuentes con relación a Paz y salvo, documentos de cobro y levantamientos de gravamen principalmente.



11.2. Taquilla presencial Aeropuerto Olaya Herrera

Se han acercaron a la taquilla presencial Aeropuerto un total de 1.498 usuarios, para un promedio diario de 9 personas atendidas.

Para este canal se contó con una persona a través de la cual se gestionaron trámites y preguntas frecuentes relacionadas con Paz y salvo, documentos de cobro, levantamientos de gravamen, PQRS y notificaciones.





MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

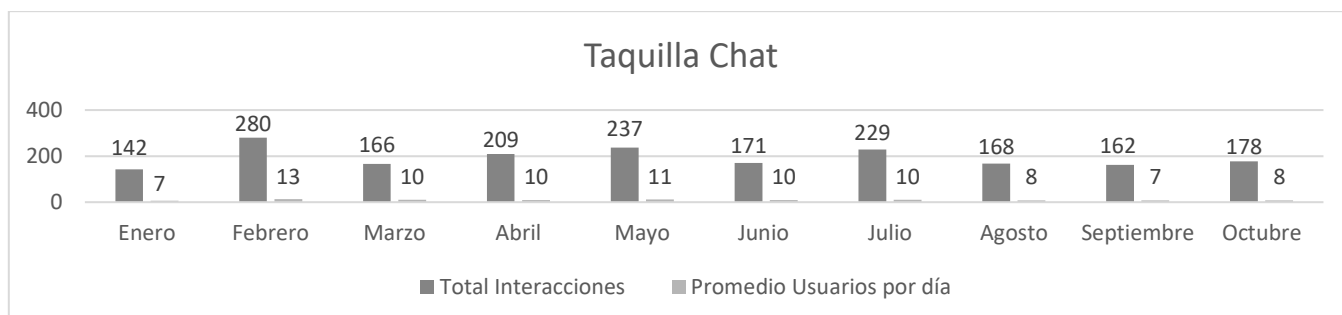
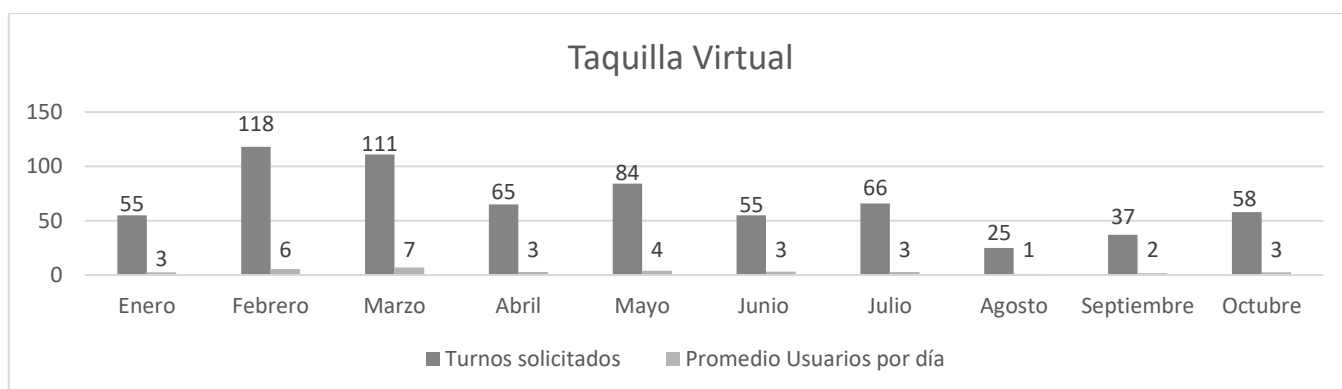


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

11.3. Taquilla virtual y taquilla chat

Se tuvo interacción por taquilla virtual y taquilla chat con un total de 2.616 usuarios, para un promedio diario de 7 personas atendidas.

Estos 2 canales fueron gestionados por una persona a través de la cual se realizaron trámites y preguntas frecuentes relacionados con Paz y salvo, documentos de cobro, levantamientos de gravamen y PQRS.



11.4. Correo electrónico

Ingresaron 8.693 correos, para un promedio diario de 30 correos.

La atención fue realizada a través de los siguientes correos electrónicos:

- contactenos@fonvalmed.gov.co (todo tipo de trámites de valorización PQRS, notificaciones).
- certificados@fonvalmed.gov.co (expedición de paz y salvos que no se dejan generar por el micrositio) De uso exclusivo para notarias

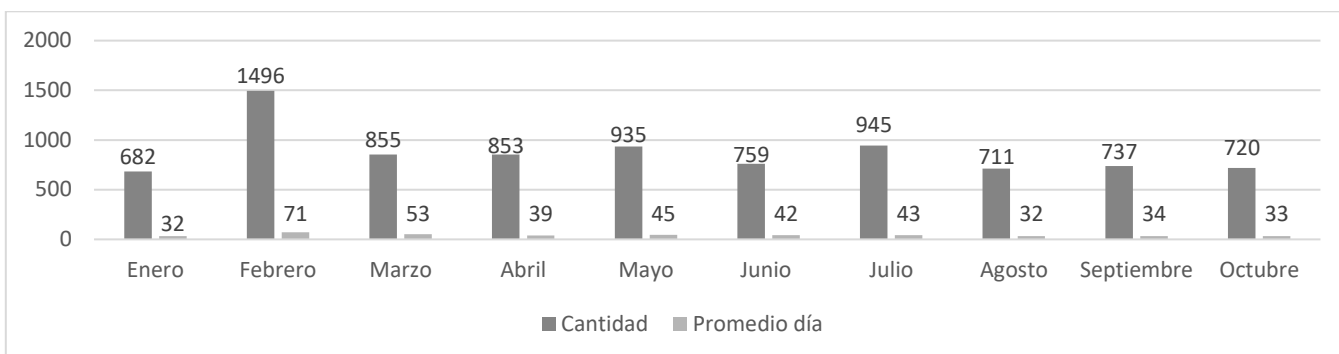


MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



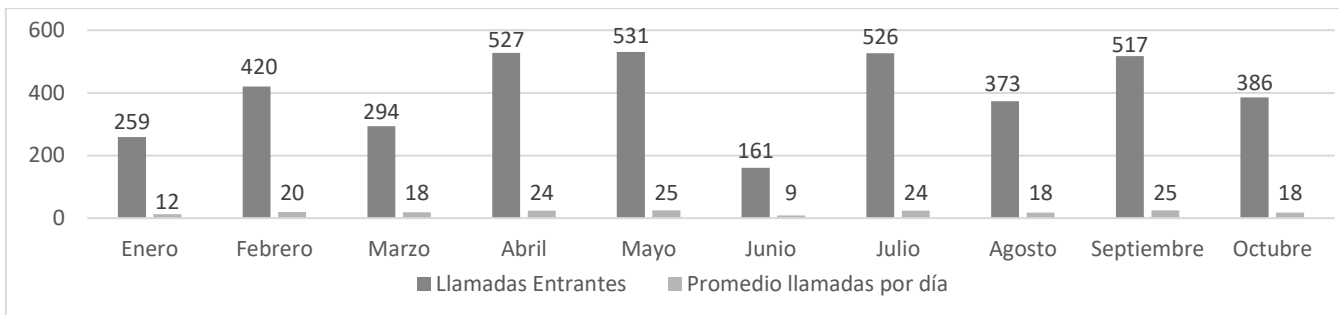
Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación



11.5. Call Center

Ingresaron un total de 3.994 llamadas de contribuyentes, para un promedio diario de 19 personas atendidas.

Este canal fue gestionado por una persona a través de la cual se realizaron trámites y preguntas frecuentes relacionados con Paz y salvo, documentos de cobro, levantamientos de gravamen y PQRSD.



11.6. Encuestas de Satisfacción

En el periodo del 1 enero al 31 octubre de 2025 se realizaron encuestas a los usuarios para medir su nivel de satisfacción con relación a la atención realizada a través de la línea telefónica chat virtual y taquilla presencial, con los siguientes resultados:

11.7. Encuesta Telefónica

¿Qué satisface la atención recibida?



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Calificación	Consolidado	% Consolidado
Excelente	568	83,8%
Buena	76	11,2%
Ni buena ni mala	15	2,2%
Mala	14	2,1%
Muy mala	5	0,7%
Total	678	100,0%

11.8. Encuesta Virtual

¿Fue fácil tramitar su solicitud?

Calificación	Consolidado	% Consolidado
Muy Fácil	190	91,3%
Fácil	16	7,7%
Ni fácil ni difícil	0	0,0%
Difícil	1	0,5%
Muy Difícil	1	0,5%
Total	208	100,0%

11.9. Encuesta Presencial

¿Cuál es su nivel de satisfacción con la atención recibida?

Calificación	Consolidado	% Consolidado
Muy Satisfecho	422	84,1%
Satisfecho	69	13,7%
Normal	11	2,2%
Insatisfecho	0	0,0%
Muy Insatisfecho	0	0,0%
Total	502	100,0%



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

11.10. Estadísticas por PQRSD.

El periodo comprendido entre el 1 enero y el 31 de octubre de 2025; ingresaron, por medio del centro de atención a la entidad 579 PQRSD (Petición, quejas, reclamo, sugerencia, denuncia). De las cuales se encuentran 567 cerradas, 12 abiertas; las cuales, están dentro de los términos para dar respuesta.

Estado de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias o Denuncias

En el periodo de enero 1 de 2025 a octubre 31 de 2025, se ha registrado por servicio al ciudadano a la entidad 579 PQRSD, clasificadas y asignadas a los contratistas para su gestión y cierre.

A continuación, se identifica el total de PQRSD y su estado por cada vigencia:

ESTADO	Año 2025
CERRADA	567
ABIERTA	12
TOTAL	579

Para el anterior análisis se toma como referencia la información del sistema de información BPMS.

Detalle mensual del estado de las PQRSD:

ESTADO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
CERRADA	64	64	70	48	46	43	66	77	45	44
ABIERTA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
TOTAL	64	64	70	48	46	43	66	77	45	56



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12. Implementación Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG 2024



12.1. Resultados Índice de Desempeño Institucional – IDI 2024

La Medición del Desempeño Institucional es una operación estadística certificada por el DANE, que mide anualmente la gestión y desempeño de las entidades públicas, proporcionando información para la toma de decisiones en materia de gestión y control interno.

Los resultados del Índice de Desempeño Institucional – IDI - vigencia 2024 que fueron publicados por el Departamento Administrativo de la Función Pública - DAFP en el mes de junio de 2025, son comparables con los resultados de la medición de la vigencia 2023, no obstante, no son comparables con vigencias anteriores.

La entidad ha venido implementando el MIPG de manera gradual y progresiva, los resultados obtenidos evidencian la eficacia y la constancia de la gestión emprendida para dar cumplimiento al modelo de gestión que establece la Función pública. A continuación, se comparten los resultados obtenidos:

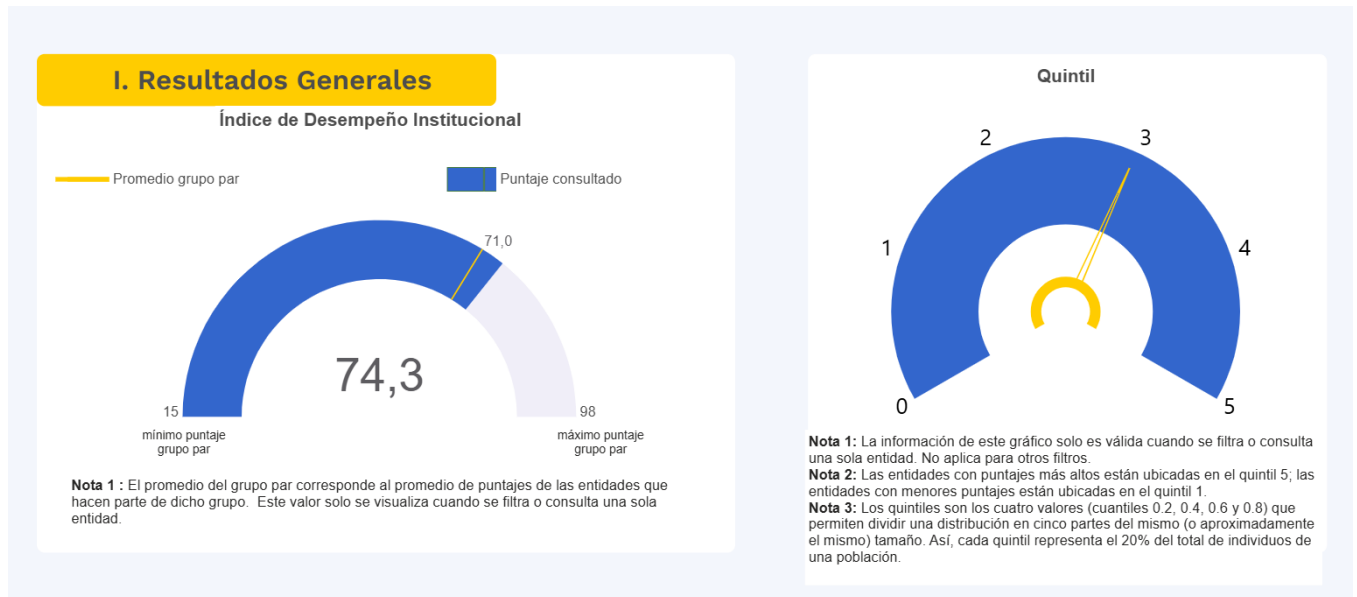


MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Resultado global de la implementación del MIPG



El FURAG 2024 reportó un resultado de **74,3** que es el reflejo del trabajo que se viene realizando con el mantenimiento de los estándares de implementación de MIPG desde las vigencias anteriores. En comparación con los resultados del periodo anterior (**76,8**), se observa un esfuerzo en el mantenimiento constante del avance del IDI en su implementación, mediante acciones de mejora continua.

Estos resultados posicionan a la entidad por encima del grupo par y la ubica en el **quintil 3** establecido por la Función Pública. Se continua con el trabajo de manera estructurada en lo que resta del 2025 y poder llevar a la entidad a un aumento progresivo del IDI- Índice de Desempeño Institucional.



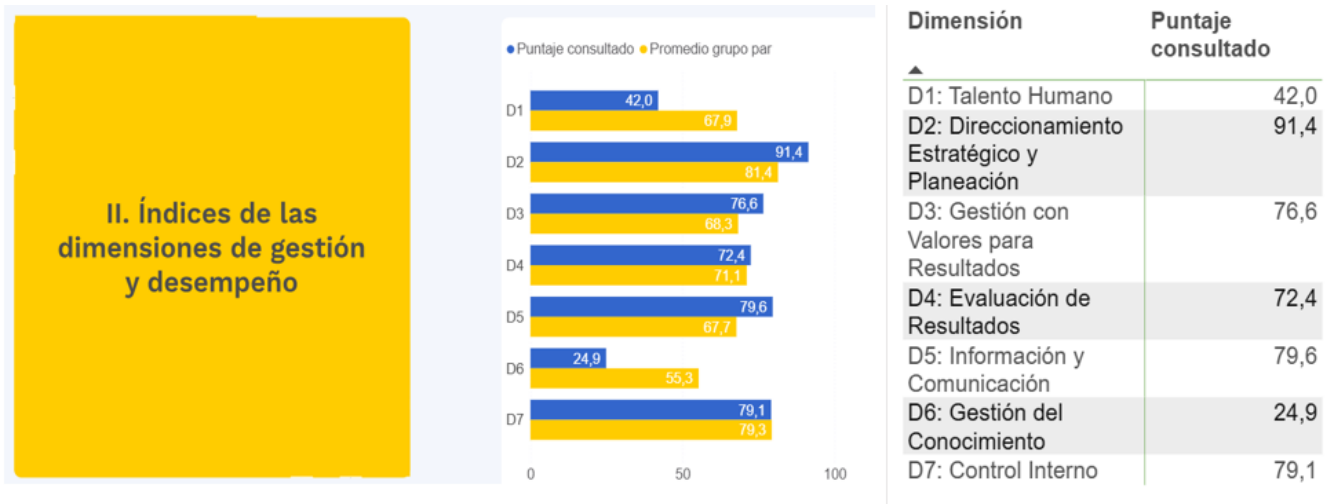
MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.2. Resultados por dimensiones del MIPG



De las 7 dimensiones que establece el Modelo, la Dimensión 2 “Direccionamiento estratégico y Planeación” fue la que recibió el mayor puntaje y la Dimensión 5 “Gestión del Conocimiento” la de menor puntaje seguida la de Dimensión de Talento Humano. Para la vigencia 2024 hemos establecido el Plan Estratégico Institucional – PEI 2024-2027. **En dicho plan, hemos trazado una serie de estrategias que permitirá seguir movilizando la gestión del MIPG.**

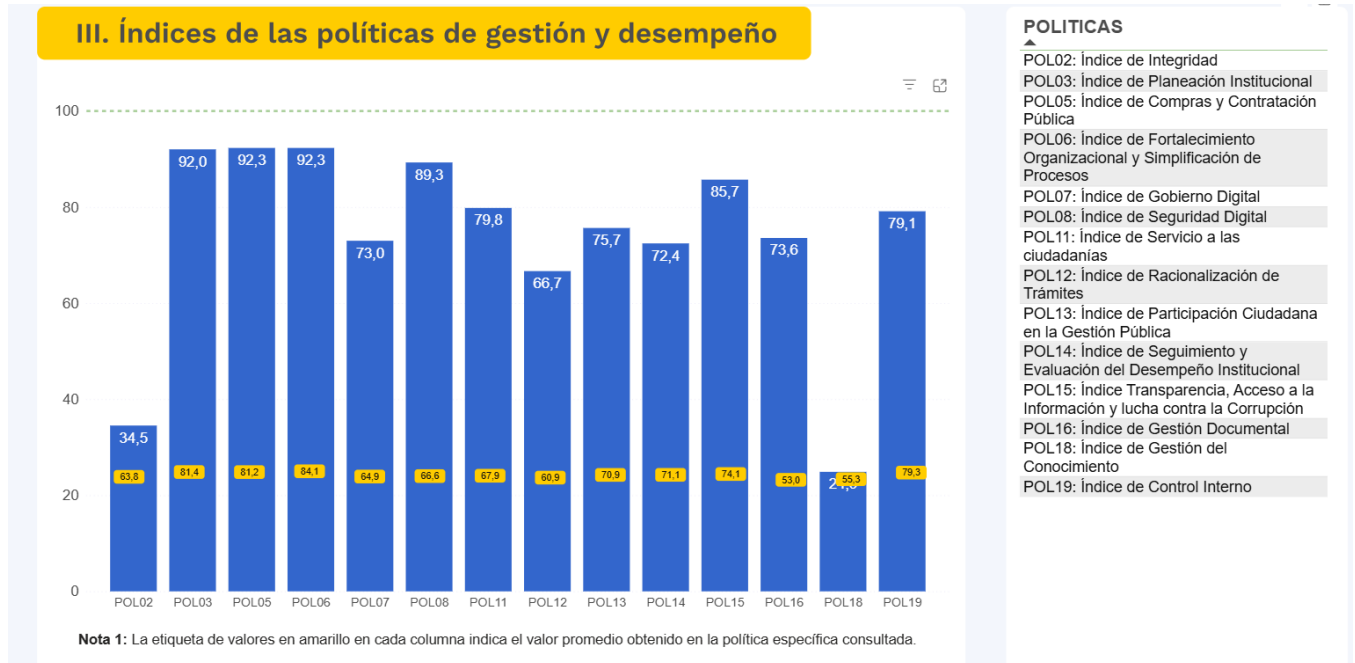


MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.3. Resultados por Políticas del MIPG



Para la vigencia 2025 hemos desarrollado la siguiente gestión por política del Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG:

12.4. Política de Planeación Institucional:

- Se realiza seguimiento a la Planeación Institucional con base al Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 Medellín te quiere.
- Se diseñaron y se realiza seguimiento constante a los instrumentos de planeación institucional tales como: seguimiento a la ejecución del presupuesto, plan de acción anual, plan operativo anual de inversión, plan indicativo y planes tácticos por dependencia.
- Se realiza seguimiento al Plan Estratégico Institucional- PEI 2024-2027, con periodicidad trimestral, cuyos resultados permiten la toma de decisiones y la mejora continua de la entidad.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



12.5. Política de Integridad:

- Se aprobó la Resolución que conforma el grupo de integridad de la entidad, el cual apoya las acciones en procura de la sensibilización y aplicación de los valores de los servidores públicos en la entidad.
- **Se diseñó la Estrategia de integridad 2025. Esta estrategia incluye actividades para desarrollar 3 frentes de trabajo:** Actividades relacionadas con el código de integridad, la gestión de los conflictos de intereses y la gestión de denuncias.
- Se elaboró y se da aplicación al Procedimiento para el trámite de denuncias –, el cual establece los lineamientos para la gestión de denuncias por posibles actos o riesgos de corrupción. Incluye la gestión de denuncia anónima. **Esta actividad se desarrolla en el marco de la política de integridad del MIPG.**

12.6. Política de Control Interno- MECI:

- Se realizó de manera permanente seguimiento de matrices de riesgos.
- Se realizó la actualización de la Política de Gestión de Riesgos Institucional
- Se estructuró y divulgó Campaña de Riesgos. El propósito de la campaña es generar cultura sobre la importancia de la gestión de riesgos en la entidad.
- En agosto 2025 se inició la validación de matrices de riesgos incluyendo los riesgos fiscales que establece la guía V6 de la Función Pública.
- Actualmente se trabaja en la actualización de la gestión de los riesgos institucionales en el marco de la nueva Guía de Gestión de Riesgos Versión 7, con el fin de lograr su implementación en la vigencia 2026.

12.7. Política de Fortalecimiento Organizacional y Simplificación de Procesos:

- De manera constante se aprueban y publican los documentos del Modelo de operación por procesos-MOP. Dichos documentos establecen las metodologías institucionales.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.8. Política de Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción:

- Se realizó seguimiento e implementación del Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano – PAAC 2025. Lo anterior reposa en los informes de ley de las auditorías que realiza la oficina de control interno.
- La entidad está trabajando transición e implementación del Programa de Transparencia y Ética Pública, con el objetivo de lograr su implementación en la vigencia 2026.
- Se dio cumplimiento al diligenciamiento ITA en el aplicativo ITA en el sitio web de la Procuraduría General de la Nación, donde la entidad reporta un cumplimiento del 100% en los criterios evaluados.

12.9. Política de racionalización de trámites:

- Se realiza seguimiento periódico, verificando la operación del Sistema Único de Información y Trámites-SUIT, **plataforma en la cual se actualizan los trámites y otros procedimientos administrativos de la entidad.**
- Se diseña estrategia de racionalización para el trámite denominado "Formulario de Autorización de Notificación por correo Electrónico", **permitiendo la reducción de tiempos de respuesta en la gestión de los “Paz y Salvos” solicitados por los ciudadanos contribuyentes.**

12.10. Política de Gestión Documental.

- En la vigencia 2025 se ha logrado mejorar el sistema de gestión documental en aspectos técnicos, permitiendo el cumplimiento normativo, la mejora en la elaboración de instrumentos archivísticos y de gestión de la información, así mismo, **se ha avanzado en el desarrollo de estructuras y lineamientos de conservación y disposición de la información en almacenamientos seguros y con control de acceso gestión y trámite, distribución, ordenación y disposición de información.**



13. Oficina de Control Interno

El control interno constituye un pilar fundamental para la buena administración y el fortalecimiento institucional. **Su propósito principal es garantizar que los recursos públicos sean utilizados de manera eficiente, transparente y conforme al marco legal vigente, promoviendo así la rendición de cuentas y la confianza ciudadana en FONVALMED.**

A través de la implementación de un sistema de control interno adecuado se pueden prevenir y detectar irregularidades, errores o actos de corrupción que afecten la gestión pública. Además, este **sistema contribuye a mejorar la eficiencia operativa, al permitir una adecuada planificación, ejecución y evaluación de las actividades institucionales.**

Según el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, de las Leyes 87 de 1993 y 489 de 1998, de los Decretos 648 de 2017 que modifica el artículo 2.2.21.5.3 del Decreto 1083 de 2015 y 1499 de 2012, y del resto de disposiciones legales que regulan la materia, el Proceso Control Interno del Fondo de Valorización de Medellín permite disponer toda la información producto del cumplimiento de los informes legales o reglamentarios asignados por competencia y rendidos por el Proceso de Evaluación y Control.

13.1. Auditorías Contraloría Distrital de Medellín, Vigencia 2025

Durante el año 2025 se llevó a cabo una (1) auditoría financiera, de gestión y Resultados vigencia fiscal 2024, de esta se obtuvo los siguientes resultados:

13.1.1. Auditoría financiera, de gestión y resultados vigencia fiscal 2024

En el marco de la auditoría financiera, de gestión adelantada por la Contraloría Distrital de Medellín al Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, vigencia 2024, el órgano de control fiscal practicó auditoría a los estados financieros con el fin de determinar su razonabilidad y para poder conceptuar sobre la gestión financiera, así mismo, **efectuó la evaluación del presupuesto para expresar la opinión sobre su razonabilidad.** Además, para emitir un concepto sobre la gestión de la inversión y del gasto con el propósito de determinar si la gestión fiscal integral se realizó de forma económica, eficiente y eficaz.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

13.2. Plan Anual de Auditorías 2025

El Plan Anual de Auditorías (PAA) es un instrumento esencial de gestión y control en las entidades públicas, ya que permite planificar de manera ordenada y eficiente las actividades de auditoría que garantizan la transparencia, la rendición de cuentas y el uso adecuado de los recursos del Estado. A través de este **se priorizan las áreas de mayor riesgo, se fortalecen los sistemas de control interno y se promueve la mejora continua de los procesos institucionales**. Además, su implementación asegura el cumplimiento del marco normativo y contribuye a la prevención de irregularidades y actos de corrupción, consolidando así una administración pública más eficiente, responsable y orientada a resultados.

13.2.1. Auditorías internas basadas en riesgos

Con el objetivo de dar cumplimiento a los componentes de la Séptima Dimensión del Modelo Estándar de Control Interno, en especial, al denominado actividades de monitoreo, **el proceso Control Interno durante el año 2025 realizó auditorías internas basadas en riesgos, a saber:**

Como parte de los resultados de las auditorías internas basadas en riesgos, se logró determinar el estado real de avance respecto de la gestión y desempeño de los procesos y subprocesos auditados, así como se recabó información que permitió conocer y evaluar los riesgos asociados a los procesos, sus controles y formas de mitigación, lo que nos permitió prevenir la materialización de los riesgos al interior de la entidad.

Como producto de las auditorías internas, algunos procesos, como gestión contable y administración de la contribución por valorización actualizaron sus manuales, procesos, procedimientos, formatos y demás documentos en pro de la mejora continua de la entidad.

Informes legales o reglamentarios

Por su parte, con el cumplimiento de los informes legales y/o reglamentarios descritos a continuación, se garantizó la debida rendición de la información ante los diferentes



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

órganos de control, logrando que la entidad obtuviera resultados positivos en materia de rendición de la cuenta a través de la oficina de control interno.

- En la vigencia fiscal 2025, **el proceso control interno desarrolló cuatro informes de seguimiento que observó la austeridad en el gasto de la entidad**, según los informes, se revisaron periódicamente variaciones de los rubros de gastos de personal y contratación de servicios profesionales y técnicos; impresiones, publicidad y publicaciones; asignación y uso de telefonía móvil y fija; asignación y uso de vehículos, mantenimiento y mejoras.
- En la vigencia fiscal 2025, **el proceso control interno efectuó dos informes de evaluación acumulada superior al 93 %, que el sistema de control interno de la entidad contribuyó con el logro de los objetivos del FONVALMED**, evaluaciones y seguimientos que mejoraron la eficiencia de los procesos con un enfoque sistemático y disciplinado para evaluarlos; por lo que se pudo considerar efectivo respecto a los diferentes objetivos evaluados.
- Seguimiento semestral a las PQRS; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **realizó dos (2) informes de seguimiento, los cuales a través de un análisis cualitativo de las cifras arrojadas por la plataforma BPMS** determinaron el estado de respuesta y cumplimiento de las PQRS radicadas en la entidad.
- Autoevaluación del sistema de control interno de acuerdo con los parámetros de la función pública – FURAG; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **efectuó una (1) autoevaluación que permitió medir de manera satisfactoria la gestión y desempeño del Fonvalmed** en el ámbito de aplicación del Modelo Integrado de Planeación y Gestión y del Modelo Estándar de Control Interno - MECI, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1499 de 2017 compilado en el Decreto Único 1083 de 2015.

Ahora bien, el resultado obtenido por la entidad para el periodo 2024 respecto de la evaluación de los componentes MECI que comprenden: **1. Ambiente de control 2. Evaluación del riesgo 3. Actividades de control 4. Información y comunicación y 5. Actividades de monitoreo, fue de 76 puntos sobre 100**

- Seguimiento cuatrimestral al plan anticorrupción y de atención al ciudadano; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control **interno llevó a cabo tres (3) informes de seguimiento a través de los cuales dejó evidenciados los**



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



controles efectuados por los procesos a la matriz del PAAC, donde, además, se determinó el porcentaje de avance o cumplimiento en relación con las metas propuestas para cada vigencia.

- Evaluación al sistema de control interno contable a través del CHIP – CGN; durante la vigencia fiscal 2024 el proceso control interno **realizó una (1) evaluación que partió del reporte de información a la Contaduría General de la Nación** relacionada con las políticas contables de la entidad, dicha evaluación arrojó una calificación eficiente para la entidad.
- Seguimiento semestral al plan de acción o planes tácticos de la entidad; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **llevó a efecto dos (2) informes de seguimiento que permitieron conocer el estado real de avance o de cumplimiento de las acciones propuestas por cada proceso para la vigencia fiscal**, a su vez, que garantizó el adecuado seguimiento a los indicadores asociados al Plan de Desarrollo.
- Seguimiento al cumplimiento normativo de uso del software y reporte a la oficina de derechos de autor de la Presidencia; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **elaboró un (1) informe de seguimiento a través del cual suministró a la Dirección Nacional de Derechos de Autor** la información solicitada respecto de los softwares licenciados por la entidad y de la información producto de su utilización.
- Seguimiento semestral al mapa de riesgos de la entidad; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **llevó a cabo dos (2) informes de seguimiento a través de los cuales efectuó la revisión de la matriz de riesgos institucional por cada proceso y subproceso**, de acuerdo con la implementación de los controles propuestos para mitigar su materialización.

Las acciones propuestas para gestionar los riesgos permitieron controlar los riesgos asociados a los procesos y emitir alertas tempranas que previenen su materialización.

- Seguimiento a los planes de mejora resultado de las auditorías de la Contraloría Distrital de Medellín; periódicamente el control interno y el equipo interdisciplinario de la entidad encargado de cumplir las acciones preventivas y correctivas propuestas en el plan único de mejora, efectuaron los respectivos



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

seguimientos para estimar los avances o cumplimiento de las referidas acciones, que se refrendaban con las evidencias aportadas por cada proceso.

- Seguimiento a los planes de mejoramiento de los informes de las auditorías realizadas por el proceso control interno; **cada auditoría interna basada en riesgos efectuada por el proceso control interno fue objeto de plan de mejoramiento y de seguimiento periódico.**
- Durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno realizó un informe del. SUIT (Sistema Único de Información de Trámites); **dando cumplimiento a lo establecido en la Circular Conjunta 004 de 2009, expedida por la Procuraduría General de la Nación – PGN y el Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP.**
- Seguimiento al plan archivístico – PINAR; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **efectuó un (1) informe de seguimiento y evaluación al cumplimiento del Programa de Gestión Documental – PGD, y ejecución del Plan Institucional de Archivos - PINAR**, a través del cual se evidenció los avances significativos y las oportunidades de mejora observadas por el proceso de evaluación y control.
- Evaluación de seguimiento anual al ITA en la página web de la entidad; durante la vigencia fiscal 2025 el proceso control interno **efectuó un (1) informe de seguimiento y evaluación al índice de transparencia y acceso a la información**, el cual tenía por objeto conocer y garantizar el principio de publicidad de la información en todas las entidades del sector público.
- Seguimiento al Calendario de Obligaciones Legales; utilizado como método de validación de las obligaciones legales y administrativas a las cuales la entidad debía darles cumplimiento en los términos de ley.
- Seguimiento a la rendición de la cuenta de la CDM; en cumplimiento del Capítulo 5. *Elementos técnicos y administrativos que fortalezcan el sistema de control interno de las entidades y organismos del Estado*, artículo 17, del Decreto 648 de 2017 que modifica el artículo 2.2.21.5.3 del Decreto 1083 de 2015, en especial con el rol que enmarca la “Relación con entes externos de control”, el proceso control interno en la vigencia **2025 lideró la rendición de la cuenta ante el órgano de vigilancia y control fiscal conforme a la**



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Dirección de
Ciencia, Tecnología e Innovación

resolución 999 por medio de la cual se expiden las diferentes versiones sobre la rendición y revisión de la cuenta.

13.2.2. Planes de Mejoramiento

Los planes de mejoramiento constituyen una herramienta esencial para garantizar la corrección de las deficiencias detectadas y fortalecer los procesos internos. Aquellos que son derivados de las auditorías de ley son instrumentos estratégicos que permiten transformar las observaciones en oportunidades de fortalecimiento institucional. **Su correcta formulación y seguimiento garantizan no solo el cumplimiento de las recomendaciones de los entes de control, sino también una gestión más transparente, eficiente y orientada a resultados.**

Las oficinas de control interno, auditoría interna o, quien haga sus veces concentran parte de sus funciones en verificar que los controles asociados a todas las actividades de la organización estén definidos adecuadamente, sean apropiados y se mejoren de manera permanente. Para ello, es **necesario que dichas unidades acompañen y asesoren a la Alta Dirección y a las diferentes áreas de la entidad y, que motiven al interior de estas propuestas de mejoramiento institucional.**

El rol de enfoque hacia la prevención articula la asesoría y acompañamiento, con el fomento de la cultura del control, estos roles originalmente establecidos en el artículo 2.2.21.5.3 del capítulo 5 del Decreto 1083 de 2015. En consecuencia, debe entenderse que es a través de este rol que es posible generar en todos los servidores una cultura de control efectiva frente al logro de los objetivos.

Este rol busca que las oficinas de control interno, auditoría interna o quien haga sus veces brinden un nivel de asesoría proactivo y estratégico que vaya más allá de la ejecución eficiente y eficaz del Plan Anual de Auditorías. Es decir, **que generen conocimiento adoptando un papel más activo en la sensibilización y la recomendación de mejoras significativas en temas de control interno y, en particular, en la gestión del riesgo.** De igual forma, en este rol las unidades aportan análisis y perspectivas sobre las causas de los problemas identificados en la auditoría, para recomendar a los líderes de proceso a adoptar las medidas correctivas necesarias



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La entidad alcanzó un cumplimiento de las acciones al 100%, y la efectividad en el cumplimiento del objetivo al plan de mejoramiento de los hallazgos emitidos por la Contraloría Distrital de Medellín.

El Proceso Control Interno implementó el año 2025 una (1) Campaña de Autocontrol, Autogestión y Autorregulación como una herramienta generadora de un enfoque preventivo que redundará en mejores prácticas administrativas, que **tuvo como resultado una entidad pública más eficiente, eficaz y con un mayor impacto en la satisfacción de los intereses ciudadanos, y unos servidores públicos con mejores niveles de desempeño.**

14. Gobernanza

La gobernanza del Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED durante la vigencia 2025 se consolidó como un **modelo de gestión pública orientado a la transparencia, la eficiencia y la articulación interinstitucional**, en concordancia con el marco jurídico aplicable a los establecimientos públicos que hacen parte del conglomerado público del Distrito y con los lineamientos estratégicos definidos en el Plan de Desarrollo 2024–2027.

14.1. Marco institucional y estructura de dirección

FONVALMED opera bajo una estructura de gobernanza **que integra órganos decisorios, ejecutivos y de control interno, con competencias claramente definidas para garantizar la ejecución técnica, financiera y jurídica de los proyectos de valorización del Distrito.** Sus componentes principales son:

14.1.1. Consejo Directivo

Es la máxima instancia de orientación y dirección estratégica. Durante la vigencia 2025 actuó como:

Órgano rector de políticas, definiendo criterios de priorización de proyectos.

Instancia de aprobación del plan operativo, estados financieros, modificaciones presupuestales y actos estratégicos.

Entidad supervisora del avance de proyectos como la Ampliación de la Avenida 34 con la Loma de los González y la fase preoperativa de la obra Linares- Tesoro.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Responsable de validar proyectos especiales, incluido el proceso de análisis para la eventual transformación institucional del Fondo.

El Consejo Directivo se fortaleció como espacio de toma de decisiones basadas en evidencia, con participación técnica de dependencias como la Secretaría de Hacienda, la Secretaría de Infraestructura Física y otras entidades según el proyecto.

14.1.2. Dirección General

Durante 2025 la Dirección General ejerció liderazgo estratégico centrado en:

- Gestión integral de los proyectos misionales.
- Articulación con los operadores urbanos (EDU, ISVIMED, METRO).
- Representación del Fondo ante autoridades ambientales, organismos de control y comunidad.
- Ejecución presupuestal y administración del recaudo de la contribución.
- Coordinación de las etapas precontractuales y contractuales de obras que hacen parte del proyecto de valorización el poblado.
- La Dirección General se consolidó como enlace técnico-administrativo con el nivel central del Distrito, particularmente en materia de viabilidad financiera, decisiones tarifarias y procesos de revisión misional del Fondo.

14.2. Modelo operativo y capacidad de articulación institucional

La gobernanza de FONVALMED en 2025 se basó en un modelo de articulación interinstitucional que permitió coordinar esfuerzos con:

- Departamento Administrativo de Planeación- DAP: para estructuración de proyectos viales, revisión de instrumentos de ordenamiento y participación en procesos de revisión del POT.
- Secretaría de Hacienda: para seguimiento del recaudo, programación presupuestal y análisis del impacto financiero de proyectos y transformaciones institucionales.
- Operadores urbanos (EDU, ISVIMED): para estudios, diseños, obras y proyectos de reasentamiento.
- Secretaría de Medio Ambiente y Área Metropolitana: para permisos ambientales, aprovechamientos forestales, licencias y compensaciones.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Este modelo fortaleció la gobernanza multinivel, alineando decisiones técnicas, contables, jurídicas y sociales alrededor de la ejecución de los proyectos.

Transparencia, trazabilidad y control interno

Durante 2025 se incrementaron las capacidades institucionales para garantizar el buen uso de los recursos públicos bajo los principios de MIPG, especialmente en los componentes de:

Control interno

Auditorías internas periódicas en contratación, recaudo y ejecución financiera. Implementación de matrices de riesgo (financiero, contractual, administrativo y operativo). Fortalecimiento del Comité Institucional de Gestión y Desempeño.

Gestión documental y trazabilidad

Documentación integral de fases en los diferentes procesos de la entidad y de los proyectos estratégicos.

Reportes periódicos a entes de control (Contraloría).

Participación y rendición de cuentas

Fortalecimiento de espacios de socialización con ciudadanía y la comunidad en obras de impacto directo.

Gobernanza financiera

Durante 2025 el Fondo mantuvo un esquema de gobernanza financiera estructurado sobre:

Administración del recaudo por contribución de valorización

Seguimiento a la cartera de vigencias anteriores y gestión de normalización mediante el proceso de cobro coactivo.

Control del flujo de recursos para garantizar disponibilidad en proyectos priorizados.

Ejecución y vigilancia del presupuesto

Programación y ejecución disciplinada del presupuesto de inversión.

Sostenibilidad financiera de obras priorizadas, incluyendo revisiones de disponibilidad presupuestal (CDP), RC y proyecciones plurianuales.

Evaluación de viabilidad financiera de nuevos proyectos

Incluyendo análisis interinstitucional para determinar la eventual transformación de FONVALMED hacia el Fondo de Gestión y Financiación del POT.



MEDELLÍN
A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gobernanza técnica de proyectos

Para la vigencia 2025 se adoptó un esquema de gobernanza técnica basado en:
Mesas de coordinación técnica para los proyectos Av. 34 – Loma de los González y obras complementarias, El Reasentamiento del sector el Chispero.
Recepción y validación de estudios y diseños de operadores urbanos.
Gestión ambiental, predial y social como prerequisites para cada fase contractual.
Supervisión y seguimiento especializado, garantizando que las decisiones fueran sustentadas en criterios técnicos, ambientales y fiscales.

Gobernanza del proceso de transformación institucional (2025)

Un elemento clave de la gobernanza del año 2025 fue la coordinación estratégica de los análisis para la potencial transformación de FONVALMED en el Fondo de Gestión y Financiación del POT, conforme a lineamientos del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Medellín te quiere”.

Las instancias de gobernanza que intervinieron en este proceso fueron:

- **Consejo Directivo**, como órgano validador.
- **Dirección General**, articulando información técnica, financiera y administrativa.
- **Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Hacienda**, como entidades líderes de la estructuración.
- **Equipo técnico de FONVALMED**, aportando análisis de matrices de riesgo, Documentos Técnicos de Soporte y proyección operativa.

La gobernanza del Fondo de Valorización de Medellín durante 2025 **se caracterizó por una dirección estratégica sólida, una articulación interinstitucional eficaz y un fortalecimiento de los procesos de control, transparencia y gestión técnica**, elementos clave para la ejecución de las obras públicas financiadas por el instrumento de contribución por valorización y para el análisis técnico de su eventual transformación hacia un nuevo modelo institucional distrital.

PARTICIPACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL PROYECTO VALORIZACIÓN EL POBLADO

Durante la vigencia 2025, la Junta de Propietarios del Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED **desempeñó un papel fundamental en la orientación estratégica, el control social y la veeduría ciudadana de los proyectos financiados mediante la contribución de valorización**, en estricto cumplimiento de las funciones establecidas en el Estatuto de Valorización (Acuerdo 058 de 2008).



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En desarrollo de su misionalidad, la Junta de Propietarios actuó como un mecanismo institucional de representación y participación ciudadana, **garantizando que las decisiones del Fondo mantuvieran un enfoque de transparencia, corresponsabilidad y rendición de cuentas hacia los contribuyentes impactados** por los proyectos de valorización; sus principales gestiones se enfocaron en:

- Seguimiento a las obras del Proyecto de Valorización El Poblado.
- Espacio de diálogo y veeduría institucional.
- Participación en espacios de socialización y concertación.
- Acompañamiento al análisis de la eventual transformación institucional.
- Contribución a la transparencia y la rendición de cuentas.

La participación de la Junta de Propietarios de FONVALMED en 2025 fue determinante para asegurar una ejecución transparente, participativa y ajustada a los principios de la función administrativa y en aplicación al estatuto de valorización. Su intervención fortaleció la gobernanza de la entidad, garantizó la veeduría sobre los proyectos financiados a través del instrumento de la contribución por valorización y consolidó un espacio de concertación entre la administración y la ciudadanía, clave para la sostenibilidad institucional y la legitimidad del proyecto de valorización en el Distrito de Medellín.



MEDELLÍN A OTRO NIVEL

El Fondo de Valorización de Medellín
te invita a participar en nuestra
Rendición Pública de Cuentas 2025

FECHA
11 de diciembre del 2025

HORA
4:00 p. m.

LUGAR
Parque de El Chispero

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación