Rendición de cuentas 2026

LA ALCALDÍA DE LA GENTE

Fondo de Valorización de Medellín

MEDELLÍN CADA DÍA MEJOR ES

PROGRESO



FONVALMED
Fondo de Valorización de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación



Informe de Rendición de Cuentas

Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed · Vigencia 2026

Campo	Descripción
Entidad	Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed
Documento	Informe de Rendición de Cuentas
Vigencia reportada	2026 (1 de enero al 31 de diciembre de 2026)
Director(a)	Angélica María Arias Loza, Directora
Grupos de valor a los que se dirige	Ciudadanía, contribuyentes de la contribución de valorización, Junta de Propietarios, Concejo Distrital, organismos de control y entidades del conglomerado público
Marco de referencia	MURC V2 (Función Pública), Ley 1757 de 2015, art. 78 Ley 1474 de 2011, Ley 1712 de 2014, Res. 1519 de 2020 y política de Participación Ciudadana y Rendición de Cuentas del MIPG
Fecha de publicación	[13/11/2026]

Fuente: Fonvalmed.

Tabla de contenido

1. Presentación 6
1.1 Palabras de la directora, Angélica María Arias Loza 6
1.2 Alcance del periodo reportado 7
2. Hitos o proyectos estratégicos del desempeño institucional 2026 8
2.1 Doble Calzada Av. 34, paso a desnivel Calle 5 Sur (loma Los González) 8
2.1.1 Reasentamiento Villa Los González - El Chispero 8
2.2 Paso a desnivel loma de El Tesoro con vía Linares (Cra. 29D) 9
2.3 Fondo de Gestión y Financiación del POT – FGF 9
3. Indicadores institucionales en el Plan de Desarrollo 2024-2027 «Medellín Te Quiere» 10
3.1 Indicadores por proyecto – Plan de Desarrollo 2024-2027 «Medellín Te Quiere» 10
3.1.1 Indicador Obras Proyecto Valorización El Poblado 10
3.1.2 Estudios de preinversión 11
3.2 Indicador Fondo de Gestión y Financiación del POT Adoptado e Instrumentalizado 11
4. Gestión alcanzada por procesos 13
4.1 Gestión alcanzada por Procesos Estratégicos 13
4.1.1 Planeación Estratégica 13
4.1.1.1 Transformación al Fondo de Gestión y Financiación del POT 13
4.1.1.2 Proyecto Reasentamiento Villa Los González 13
4.1.1.3 Gobernanza 14
4.1.2 Comunicaciones 15
4.2 Gestión alcanzada en Procesos Misionales 16
4.2.1 Gestión Especializada de Recursos 16
4.2.1.1 Gestión de recursos por Contribución de Valorización 16
4.2.1.2 Gestión de otras fuentes de financiación 17
4.2.2 Gestión alcanzada en Estructuración de Proyectos y Captura de Valor 17
4.2.2.1 Estructuración de proyectos 18
4.2.2.2 Captura de valor del suelo 18
4.2.3 Gestión Integral de Obras 19
4.2.3.1 Gestión de diseños 20
4.2.3.2 Gestión ambiental y forestal 21

Componente ambiental: 21
Componente forestal: 22
Fauna: 23
4.2.3.3 Gestión social 25
4.2.3.4 Gestión técnica de obras 26
4.3 Gestión alcanzada en los procesos de apoyo 28
4.3.1 Gestión Administrativa y Financiera 28
4.3.1.1 Gestión contable 28
4.3.1.2 Gestión de recaudo, inversiones y pagos 29
4.3.1.3 Planeación financiera y presupuestal 30
4.3.1.4 Planeación institucional 30
4.3.1.5 Gestión documental 32
4.3.1.6 Administración de bienes y servicios 32
4.3.1.7 Gestión humana y del conocimiento 33
4.3.2 Gestión Jurídica 34
4.3.2.1 Gestión contractual 34
4.3.2.2 Defensa jurídica y prevención del daño antijurídico 35
4.3.2.3 Gestión predial 37
4.3.2.4 Gestión de cobros 37
4.3.2.5 Trámites legales 39
4.3.3 Tecnologías de la Información 40
4.3.3.1 Seguridad de la información 40
4.3.3.2 Gobierno digital 41
4.3.3.3 Infraestructura tecnológica 41
4.3.4 Servicio al Usuario 42
4.3.4.1 Información y atención al usuario 42
4.3.4.2 Gestión de PQRS 42
4.4 Procesos de evaluación y control 43
4.4.1 Control Interno 43
5. Retos para el 2027 45
5.1 Retos de procesos estratégicos 45
5.1.1 Retos dentro de la planeación estratégica 45

5.1.2 Retos dentro de las comunicaciones 45
5.2 Retos de procesos misionales 46
5.2.1 Retos dentro de la gestión especializada de recursos 46
5.2.2 Retos dentro de la estructuración de proyectos y captura de valor 46
5.2.3 Retos dentro de la gestión integral de obras 47
5.3 Retos de procesos de apoyo 48
5.3.1 Retos dentro de la gestión administrativa y financiera 48
5.3.2 Retos dentro de la gestión jurídica 48
5.3.3 Retos dentro de las tecnologías de la información 51
5.3.4 Retos dentro del servicio al usuario 51
5.4 Retos de procesos de evaluación y control 52
5.4.1 Retos dentro del control interno 52



1. Presentación

1.1 Palabras de la directora, Angélica María Arias Loza

Ya transcurre el tercer año de gobierno y, como directora de Fonvalmed, me siento profundamente satisfecha por los logros alcanzados durante esta etapa de la Administración. Haber culminado la primera etapa de la ampliación de la avenida 34 con Los González, alcanzar un 25 % de avance en su segunda etapa y superar el 65 % de ejecución en la obra Linares–El Tesoro nos permite tener la certeza de que, durante el segundo semestre de 2027, estas dos importantes obras podrán entrar en funcionamiento y ponerse al servicio de la comunidad.

Estos avances reafirman el compromiso que la entidad ha mantenido con los contribuyentes, quienes también han respondido de manera ejemplar a este proyecto, alcanzando más del 99 % de cumplimiento en el pago de los aportes por concepto de contribución de valorización.

Por otra parte, me llena de emoción y satisfacción ver cómo avanza el proyecto de reasentamiento Villa Los González, una iniciativa con un profundo componente social que ha brindado tranquilidad a las familias que durante tantos años vivieron con incertidumbre frente al futuro de sus viviendas. Hoy, sus rostros reflejan la confianza y la esperanza de saber que este proyecto avanza cada día hacia su materialización, brindándoles la posibilidad de permanecer en su territorio y continuar construyendo allí sus proyectos de vida.

Asimismo, la aprobación del Acuerdo 104 de 2026, “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de mediano plazo y la modificación excepcional de normas urbanísticas de amenaza y riesgo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín, se compilan, subrogan y dictan otras disposiciones complementarias”, nos acerca cada vez más a la posibilidad de transformar a Fonvalmed en el Fondo de Gestión y Financiación del POT. Este paso representa una oportunidad para seguir poniendo al servicio de Medellín nuestro conocimiento y experiencia, y continuar contribuyendo a la construcción de la infraestructura y al desarrollo territorial que la ciudad merece.

Finalmente, quiero expresar mi más profundo agradecimiento al equipo de Fonvalmed, pues, más allá del cumplimiento de sus funciones y responsabilidades, fundamentales para alcanzar los resultados que hoy presentamos, cada uno de sus integrantes ha puesto el corazón, el compromiso y la pasión en los proyectos en los que participa. Gracias a su dedicación y vocación de servicio, hoy podemos mostrar resultados concretos que transforman la vida de las personas y contribuyen al desarrollo de nuestra ciudad.

Angélica María Arias Loza

Directora del Fondo de Valorización de Medellín

1.2 Alcance del periodo reportado

El presente informe de rendición de cuentas corresponde a la vigencia 2026, comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2026.

El informe se estructura según los lineamientos de Función Pública para la rendición de cuentas: el Manual Único de Rendición de Cuentas (MURC), versión 2; la Ley 1757 de 2015 de participación democrática y el artículo 78 de la Ley 1474 de 2011; la Ley 1712 de 2014 de transparencia y acceso a la información pública y la Resolución 1519 de 2020 sobre accesibilidad y estándares de publicación; y la política de Participación Ciudadana y Rendición de Cuentas del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG).

Está dirigido a la ciudadanía, a los contribuyentes de la contribución de valorización, a la Junta de Propietarios, a las comunidades del área de influencia de los proyectos, al Concejo Distrital, a los organismos de control y a las entidades del conglomerado público del Distrito de Medellín.

2. Hitos o proyectos estratégicos del desempeño institucional 2026

2.1 Doble Calzada Av. 34, paso a desnivel Calle 5 Sur (loma Los González)

Con la ejecución de este tramo se completa el corredor de la avenida 34 que es la obra más extensa del proyecto, es un proyecto estructurante del POT, dejando la franja exclusiva para el futuro transporte masivo de la ciudad.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado
Avance físico en la construcción de la Ampliación avenida 34 en doble calzada – Tramo los González - **Etapa 1** Construcción de **3** puentes vehiculares de los **5** del proyecto	100%	100%
Avance físico en la construcción de la Ampliación avenida 34 en doble calzada – Tramo los González - **Etapa 2**	25%	25%

2.1.1 Reasentamiento Villa Los González - El Chispero

- Este reasentamiento se concibe como un hito en la cuidad y el país por ser un reasentamiento en sitio de una obra por Valorización.
- Así mismo el proyecto concreto un gran hito en la cuidad al tener en una misma edificación los 3 tipos de vivienda (VIS, VIP, NO VIS).
- Se adjudicó mediante el convenio con ISVIMED el estructurador para la etapa de diseños y ejecución del proyecto de vivienda de reasentamiento.
- Se realizó la entrega de los predios necesarios para el proyecto al fideicomiso PAD Proyecto Villa de Los González.
- Se culminaron los diseños técnicos y arquitectónicos.
- Se radicó en la curaduría la solicitud de licencia de construcción.



Ilustración 1 Modelo 3D del proyecto de Reasentamiento Villa Los González

2.2 Paso a desnivel loma de El Tesoro con vía Linares (Cra. 29D)

El proyecto registró un avance físico del 65% y financiero del 51,5% equivalente a $7.436.741.636
Entre las principales actividades ejecutadas se destacaron:

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado
Avance físico en la construcción del Paso a desnivel de la carretera el tesoro con la vía Linares (carrera 29)	65%	65%

2.3 Fondo de Gestión y Financiación del POT – FGF

En la revisión de mediano plazo del POT (Acuerdo 104 del 2026) se logró la incorporación del artículo que compromete a la administración Distrital que de manera prioritaria realice todas las gestiones y estudios necesarios para la adopción e instrumentalización del Fondo de Gestión y Financiación del POT.

3. Indicadores institucionales en el Plan de Desarrollo 2024-2027 «Medellín Te Quiere»

3.1 Indicadores por proyecto – Plan de Desarrollo 2024-2027 «Medellín Te Quiere»

Fonvalmed, como parte del conglomerado público del Distrito de Medellín, aporta al Plan de Desarrollo Distrital "Medellín Te Quiere 2024 – 2027", en dos líneas estratégicas para el desarrollo territorial y la consolidación del modelo de ocupación de ciudad y, estos son:

- Pilar 3, Programa: Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos.
- Pilar 4, Programa: Renovación urbana integral. Indicador: Obras de infraestructura de movilidad y urbanismo del Proyecto de Valorización El Poblado.

Renovación urbana integral. Indicador: Estudios técnicos de preinversión desde perfil, prefactibilidad y factibilidad de los proyectos estructurantes del Programa de Ejecución del POT.

PILAR	COMPONENTE	PROGRAMA	INDICADOR	META 2024-2027	LOGRO 2026
3. 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 y diseños elaborados para determinar la viabilidad de proyectos a través de los instrumentos del Subsistema de financiación del POT	3	3
4. Creemos en la infraestructura para el desarrollo	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Renovación urbana integral	Obras construidas del Proyecto de Valorización El Poblado	22,9	22,44

3.1.1 Indicador Obras Proyecto Valorización El Poblado

El proyecto de Valorización El Poblado, consta de 23 obras, alcanzando **22,4** obras de estas lo que representa un **97,6%** del cumplimiento. Se logró la construcción de 3 puentes sobre la Quebrada la Volcana en la obra Avenida 34 Tramo de los González con un aporte de 75,58 metros que mejoran la movilidad de la zona y se continua con la construcción del puente del paso a desnivel de Loma del Tesoro con la Vía Linares.

Actividad / logro	Meta 2026 Acumulada	Resultado alcanzado Acumulado	Cumplimiento Meta
Obras Construidas del Proyecto de Valorización El Poblado	22,56	22,44	99,46%

3.1.2 Estudios de preinversión

Como parte del programa Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos, y del indicador Estudios y diseños elaborados para determinar la viabilidad de proyectos a través de los instrumentos del Subsistema de financiación del POT, Fonvalmed adelantó dentro del período 2026 el estudio de perfil del proyecto Avenida 65 (tramo sur) entre la calle 2 sur y el macroproyecto de La Iguaná.



Ilustración 2 Estudio de perfil del proyecto Avenida 65 (tramo sur)

3.2 Indicador Fondo de Gestión y Financiación del POT Adoptado e Instrumentalizado

Fonvalmed, como parte del conglomerado público del Distrito de Medellín, en el Plan de Desarrollo Distrital "Medellín Te Quiere 2024 – 2027", es corresponsable en la línea estratégica para el desarrollo territorial y la consolidación del modelo de ocupación de ciudad.

- Pilar 3, Programa: Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos, Indicador: Fondo de Gestión y Financiación del POT adoptado e instrumentalizado.

Actividad / logro	Meta 2026 %	Resultado alcanzado %	Impacto
Elaborar documento técnico de soporte - DTS.	100	100	Distrital
Elaboración del Proyecto de Acuerdo.	30	100	Distrital
Elaboración de los nuevos estatutos internos.	40	100	Institucional

4. Gestión alcanzada por procesos

4.1 Gestión alcanzada por Procesos Estratégicos

El Fondo de Valorización a partir del plan estratégico institucional y las prioridades marcadas desde la administración, centró su gestión dentro de los procesos estratégicos de su modelo de Operación por Procesos en las siguientes líneas:

4.1.1 Planeación Estratégica

Dentro de este proceso estratégico se destacan los logros obtenidos de los siguientes proyectos:
Transformación al Fondo de Gestión y Financiación del POT, Proyecto Reasentamiento Villa Los González y Gobernanza Institucional.

4.1.1.1 Transformación al Fondo de Gestión y Financiación del POT

El Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027, "Medellín te quiere", dentro de su Programa: Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos del Pilar 3. Confianza y Transparencia, tiene como uno de los indicadores de producto la adopción e instrumentalización del Fondo de Gestión y Financiación del POT, con una meta de ejecución del cien por ciento en el presente cuatrienio, con el Departamento Administrativo de Planeación como responsable, Fonvalmed y la Secretaría de Hacienda como corresponsables de llevar a cabo este indicador y así consolidar la gestión, el seguimiento y evaluación del POT, con sus instrumentos, y realizar su revisión y ajuste de conformidad con los lineamientos establecidos en la ley.

De acuerdo con Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, El Fondo de Gestión y Financiación tiene por objeto administrar los recursos generados por los instrumentos de financiación del POT, ejecutar proyectos estructurantes, gestionar fuentes alternativas y estructurar en articulación con las otras entidades del Distrito los proyectos de ciudad.

Lo anterior conlleva a la constitución de un fondo que responda a estas necesidades, cumpliendo con las metas establecidas. Para ello, desde el Distrito se propone la transformación de Fonvalmed para la materialización de este objetivo del POT e indicador del Plan de Desarrollo.

4.1.1.2 Proyecto Reasentamiento Villa Los González

Durante la Vigencia 2026 el proyecto finalizó su estructuración desde los componentes: técnico, jurídico, social, ambiental y financiero. En lo técnico, mediante la validación de normatividad y articulación con la ejecución del proyecto vial; en lo jurídico, desde la elaboración de los patrimonios autónomos y derivados, junto con la celebración de contrato fiduciario con desarrollador del proyecto; desde lo social, en las gestiones con las familias que permitieron traslado en arrendamiento temporal de forma planeada y concertada; desde lo ambiental en las gestiones relacionadas con el AMVA y finalmente desde lo financiero, trasladando los recursos necesarios a los patrimonios creados para el proyecto en una adecuada planeación financiera.

También inició la ejecución de su primera etapa, denominada preoperativa, la cual consistió en la elaboración de estudios y diseños a detalle para la ejecución junto con la radicación y gestiones orientadas a la obtención de licencia de construcción y permisos ambientales requeridos para el inicio de la obra.

4.1.1.3 Gobernanza

- **Junta de Propietarios:** La Junta de Representantes de los Propietarios y Poseedores del Proyecto de Valorización de El Poblado es una instancia oficial y democrática de participación ciudadana conformada por propietarios y poseedores de inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del proyecto, se realizaron ocho reuniones mediante las cuales se realiza un seguimiento permanente al avance físico, técnico y presupuestal de las 2 obras en ejecución del Proyecto, verificando que los recursos pagados por los contribuyentes se inviertan de manera exclusiva, eficiente y transparente en las obras del plan.

Junta de Propietarios y Poseedores	Fecha
01	12/02/2026
02	9/04/2026
03	4/06/2026
04	9/07/2026
05	31/08/2026
06	22/10/2026
07	25/11/2026
08	03/12/2026

- **Consejo Directivo:** El Consejo Directivo del Fonvalmed es el máximo órgano de dirección y administración de la Entidad, presidido por el Alcalde Distrital o su delegado e integrado por representantes del nivel directivo de la Administración Distrital. Durante la vigencia 2026 se realizaron siete (7) sesiones, entre ellas, las de aprobación de estados financieros, traslados presupuestales de funcionamiento y el proyecto de presupuesto 2027, mediante las cuales se ejerció un direccionamiento estratégico permanente, definiendo las políticas institucionales y realizando seguimiento riguroso a la ejecución financiera y administrativa, verificando que la gestión del Fondo garantice la eficiente planeación, recaudo y desarrollo de las obras de interés público para la ciudad.

Sesiones del Consejo Directivo 2026	Fecha	Decisiones relevantes
01	09/02/2026-19/02/2026	Aprobación de Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2025
02	26/02/2026-02/03/2026	Aprobación traslado presupuestal en agregado de funcionamiento.
03	30/04/2026	Aprobación Aumento Salarial – Modificación Resolución Cargo Control Interno
04	19/06/2026	Nivelación Salarial – Adición Contrato EDU - Informe Litigios
05	10/07/2026-15/07/2026	Aprobación traslado presupuestal en agregado de funcionamiento.
06	18/09/2026	Anteproyecto Presupuesto 2027 e Informe de Avance del Proyecto Valorización
07	11/11/2026-13/11/2026	Aprobación traslado presupuestal en agregado de funcionamiento.

4.1.2 Comunicaciones

La gestión de comunicaciones de **Fonvalmed fortaleció la visibilidad, el posicionamiento y el reconocimiento institucional**, mediante una estrategia integral de comunicación que permitió ampliar la presencia de la entidad en medios de comunicación, fortalecer su comunidad digital y generar contenidos para divulgar los avances y resultados de su gestión. Al cierre del año, se alcanzaron más de **75 salidas en medios mediante gestión de *free press***, con un ahorro estimado superior a **$800 millones y sin inversión en pauta publicitaria**. Asimismo, se desarrollaron 123 videos y reels, se realizaron 150 ecards y se registraron más de **526.870 visualizaciones en las plataformas digitales**, contribuyendo a ampliar el alcance de la información institucional y visibilizar los avances de las obras y su aporte a la transformación de Medellín.

De igual manera, se fortaleció la articulación con las diferentes áreas y procesos de la entidad para conocer, integrar y divulgar sus actividades y resultados, promoviendo una visión más amplia de la gestión institucional. En este propósito, **se consolidó el boletín informativo mensual como una herramienta de comunicación interna**, cumpliendo con las 12 ediciones programadas y permitiendo mantener informados a los equipos, compartir avances y logros, y promover una mayor conexión entre los procesos. También se desarrollaron campañas institucionales, actividades internas, presentaciones estratégicas y contenidos audiovisuales que contribuyeron a una comunicación más cercana, oportuna y articulada, tanto con la ciudadanía como al interior de la entidad.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Dato/Cifra impacto
Kits de prensa	A demanda	20	+119.626 habitantes
Salidas en medios (Free Press)	No aplica	75	+ $800 millones ahorrados
Presentaciones estratégicas a Dirección	A demanda	33	33 presentaciones
Ecards	100	150	150 %
Videos / Reels	100	123	123 %
Crecimiento digital	+1.000 seguidores	1.700 seguidores	+ 1.227 seguidores
Producción audiovisual	A demanda	152	+ 526.870 visualizaciones
Actividades internas	10	30	300 %
Campañas	12	30	250 %
Testimonios ciudadanos	No aplica	14	14 testimonios
Renders	No aplica	10	10 renders
Reputación Google	4 estrellas	4,6 estrellas	115 %
Boletín Informativo	12	12	100%

4.2 Gestión alcanzada en Procesos Misionales

Se reporta la gestión en los procesos que desarrollan el objeto social y la razón de ser del Fondo de Valorización de Medellín:

4.2.1 Gestión Especializada de Recursos

4.2.1.1 Gestión de recursos por Contribución de Valorización

Recaudo:

La entidad cumplió la meta de recaudo proyectada para el periodo 2026, logrando un recaudo por valor de **$722.215.381**. Para el cumplimiento de la meta, se desarrollaron acciones orientadas a garantizar la emisión oportuna y confiable de los documentos de cobro, realizar seguimiento a contribuyentes con acuerdos de pago y situaciones de insolvencia, gestionar matrículas bloqueadas y aquellas vinculadas a procesos de extinción de dominio, así como suministrar información para el desarrollo de los procesos de cobro coactivo y ejecutar acciones especializadas dirigidas a los contribuyentes en esta etapa.

Estas actividades contribuyeron al cumplimiento de la meta de recaudo y al fortalecimiento de los mecanismos de seguimiento, control y recuperación de la cartera de la entidad.

Saneamiento contable de los recursos de Contribución de Valorización:

La entidad realizó los comités de sostenibilidad contable, en los cuales se logró la depuración de saldos y saneamiento de la cartera. Esta gestión contribuyó al mejoramiento de la calidad y confiabilidad de la información financiera, al fortalecimiento del control interno contable y a la optimización de los procesos de gestión de cartera, promoviendo una administración de los recursos públicos más eficiente, transparente y orientada a la toma de decisiones.

Este resultado representa un avance significativo en el mejoramiento de la calidad, confiabilidad y razonabilidad de la información financiera, al permitir la revisión y depuración de saldos que, previo análisis y conforme a los criterios técnicos, jurídicos y contables aplicables, fueron identificados como susceptibles de saneamiento.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Recaudo	$ 721.879.719	$ 722.215.381	100%
Documentos de cobro	4.906	4.906	100%
Saneamiento contable (matriculas inmobiliarias)	671	671	100%

4.2.1.2 Gestión de otras fuentes de financiación

Fonvalmed avanzó en la formulación de estrategias orientadas a la aplicación de la concurrencia de instrumentos a partir de diversas fuentes de financiación, y buscando la movilización de recursos complementarios a la contribución por valorización.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Formulación del proyecto Sistema de Datos y propuesta de alianza con Ruta N	1	100%	Distrital
Participación en la estrategia de Gestores Distritales CTI	2	100%	Distrital

4.2.2 Gestión alcanzada en Estructuración de Proyectos y Captura de Valor

Se desarrollaron los elementos correspondientes a la etapa de perfil del proyecto **Avenida 65, sector sur**. Inicialmente, se realizó el análisis urbanístico del área de estudio, identificando las condiciones del territorio y los posibles impactos del proyecto sobre su entorno especialmente en términos de generación

de valor del suelo. Para el proyecto se avanzó en el diagnóstico técnico del corredor y se estimó la proyección del valor de la obra por medio de tenores. Se realizó el estudio de captura de valor del suelo en la zona de estudio. Finalmente, se estimó una proyección financiera que incluye las posibilidades de la aplicación de la concurrencia de los instrumentos.

4.2.2.1 Estructuración de proyectos

Se desarrolló el estudio de perfil del proyecto Av. 65 en su tramo sur, entre la calle 2 sur y el macroproyecto de La Iguana, en todos sus componentes técnicos, ambientales, sociales y financieros, incluyendo la captura de valor del suelo.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Diagnóstico técnico del corredor Av.65	1	100%	319.119 matriculas 376.260 habitantes
Análisis urbanístico del área de estudio	1	100%	
Estudio de captura de valor del suelo	1	100%	
Estimación de la proyección financiera	1	100%	

4.2.2.2 Captura de valor del suelo

El estudio de captura de valor del suelo comprende el **estudio de beneficio** con el cual se estima el mayor valor del suelo generado por el proyecto como efecto económico; y el **estudio de capacidad de pago** estima el potencial de aporte económico que pueden realizar los propietarios de bienes inmuebles beneficiados con el proyecto.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Estudio de beneficio	1	100%	$1,1 Billones
Estudio de capacidad de pago por año	1	100%	$264 Mil Millones

El siguiente mapa de calor representa el posible incremento en el valor del suelo como efecto económico generado con la ejecución del proyecto Avenida 65 en su tramo sur.

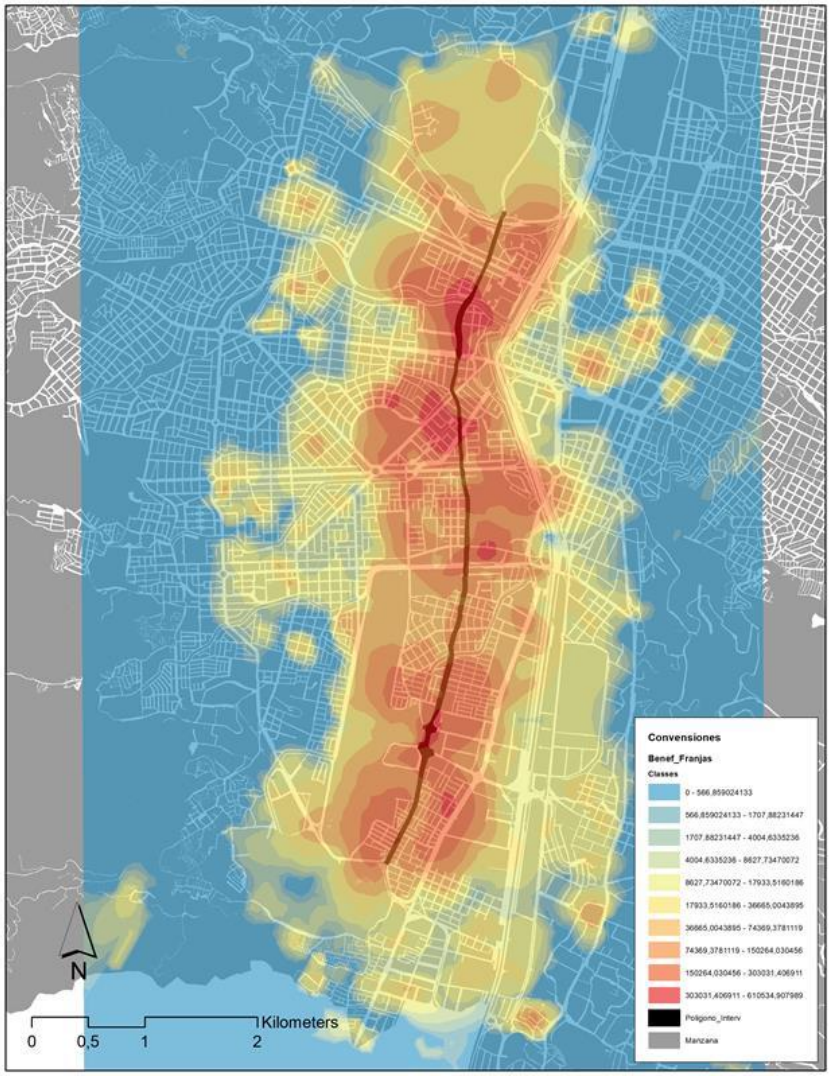


Ilustración 3 Mapa de beneficio económico del proyecto Av 65 sur

4.2.3 Gestión Integral de Obras

Coordina de manera integral la ejecución de las obras de interés público a cargo del Fonvalmed, desarrollando las actividades necesarias para garantizar la adecuada ejecución, donde se realiza un proceso de selección a través de licitación pública para la ejecución de obra y concurso de méritos para la selección de la interventoría quien hace el control y seguimiento al contrato de obra.

Así mismo, se realiza la gestión y verificación desde los componentes técnico, ambiental, forestal y social durante el desarrollo de obra hasta su proceso de liquidación de los respectivos contratos.

En los diseños y la construcción se implementa la **metodología BIM (Building Information Modeling)** como una gestión colaborativa de información mediante modelos digitales inteligentes, lo que permite

mejorar la planificación, diseño y construcción para la coordinación entre los actores involucrados y optimizar la toma de decisiones.



Esquema sin escala. Trazado indicativo de la malla vial; la localización exacta de cada obra se define en los planos de diseño.
Fuente: FONVALMED, Proyecto de Valorización El Poblado. Elaboración propia.

Ilustración 4 Mapa de las Obras del Proyecto Valorización El Poblado

En la imagen anterior se representan las **23** obras del Proyecto de Valorización El Población, y en color morado se resaltan las dos (2) obras que actualmente se ejecutan en la comuna 14 – El Poblado, estas obras están enumeradas de la siguiente forma:

- Con la numeración 21.5: Avenida 34 - Loma de Los González.
- Con la numeración 23: Paso a Desnivel Linares - El Tesoro.

4.2.3.1 Gestión de diseños

El subproceso de Gestión de Diseño desde el proceso de Gestión Integral de Obras se fundamentó en el apoyo brindado para la atención de solicitudes de aclaración, revisión y recomendación relacionadas con los estudios y diseños de las obras actualmente en construcción: **Avenida 34 - Loma de Los González** y **Paso a Desnivel Linares - El Tesoro**.

Se atendieron las solicitudes asociadas a los diseños de urbanismo elaborados por Fonvalmed, así como, gestiones ante EPM y Secretaría de Movilidad, entre otros.

Así mismo, se cuenta con diseños desarrollados por consultores externos para cada una de las obras. Desde el proceso de Gestión Integral de Obras se coordinó los respectivos ajustes, cambios o modificaciones de diseños ante los consultores en su calidad de autores de los productos, lo que permitió

garantizar que las decisiones adoptadas durante la ejecución de las obras contaran con el debido soporte técnico y se mantuvieran alineadas con los criterios de diseño y las responsabilidades de cada una de las partes intervinientes.
Bajo la metodología BIM se atendieron de manera satisfactoria todas las solicitudes de ajustes a los diseños en su etapa constructiva de manera coordinada con los consultores externos interventorías, constructores para los proyectos Paso a Desnivel Linares - El Tesoro y Avenida 34 - Loma de Los González, buscando funcionalidad y optimización de los recursos en los casos que aplique.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado en ajustes y gestiones
Atención a solicitudes de ajuste de diseños de la obra Paso a Desnivel Linares - El Tesoro.	A demanda	100%
Atención a solicitudes de ajuste de diseños de la obra Avenida 34 - Loma de Los González	A demanda	100%

4.2.3.2 Gestión ambiental y forestal

Componente ambiental:

Fonvalmed ha fortalecido la gestión ambiental y forestal en las dos obras que actualmente se encuentran en ejecución, mediante el seguimiento y control al cumplimiento de las medidas establecidas en la Guía de Manejo Socioambiental de Medellín, alcanzando calificaciones promedio del 94%, lo que refleja una gestión consistente y orientada a la prevención, mitigación y control de los impactos ambientales.

Entre las principales acciones se destaca el manejo de las aguas en la quebrada La Sucia para la construcción del Box Coulvert mediante la canalización con tubería; en la quebrada la Volcana se realizó ajuste de diseños para atender problemáticas de socavación y capacidad hidráulica.

Asimismo, se han implementado acciones en concordancia con las campañas ciudadanas de uso eficiente y conservación del agua y la energía, mediante estrategias de sensibilización y el uso de elementos que contribuyen a su ahorro. Adicionalmente, se realiza el cubrimiento de materiales y la humectación de las áreas de trabajo para controlar la generación de material particulado, así como la protección del suelo mediante barreras y elementos de contención que previenen posibles derrames y afectaciones ambientales.



Ilustración 1. Construcción del Box Coulvert de la Quebrada la Sucia



Ilustración 2. Limpieza y barrido de vías

Componente forestal:

En materia forestal, el aprovechamiento de los individuos arbóreos se ha realizado conforme a los permisos otorgados y bajo criterios de conservación, logrando **preservar 41 árboles** y ejecutar, a la fecha**, 266 siembras** de compensación asociadas a los proyectos.



Ilustración 3. Siembra de árbol



Ilustración 4. Siembra de árbol

Fauna:

La gestión de la fauna silvestre ha sido fundamental para proteger la biodiversidad presente en el área de intervención, mediante acciones como: construcción de pasos de fauna, monitoreo, seguimiento y rescate que favorecen la conservación de las especies. Como parte de este compromiso, durante las actividades de tala se identificó un nido de currucutú (Megascops choliba) con dos pichones recién nacidos, que fueron rescatados, trasladados al Centro de Atención Veterinaria del Parque de la Conservación y posteriormente reintegrados a su hábitat. Asimismo, se realizó seguimiento a los nidos de abejas presentes en la obra para evitar su perturbación y promover su protección durante el desarrollo de las actividades constructivas.



Ilustración 5. Señalización Paso de Fauna



Ilustración 6. Currucutús rescatados

Datos consolidados Gestión ambiental y forestal:

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado en ajustes y gestiones	Cumplimiento
Residuos sólidos generados en obra aprovechados (kg)	A demanda durante ejecución proyecto	29.920	100%
Residuos de construcción y demolición (RCD) generados en el proyecto y aprovechados (Ton)	A demanda durante ejecución proyecto	30.452	100%
Vinculación al programa Sacos Verdes de Argos (Kg)	A demanda durante ejecución proyecto	165	100%
Capacitaciones realizadas en temas ambientales	85	85	100%
Sumideros protegidos (un)	34	34	100%
Árboles conservados autorizados para tala (un)	0	41	410%
Siembras compensadas (un)	A demanda durante ejecución proyecto	785	100%

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado en ajustes y gestiones	Cumplimiento
Zonas verdes generadas (m2)	A demanda durante ejecución proyecto	528.57	100%
Pasos de fauna provisionales instalados	1	2	200%
Paisajismo, silvicultura y espacios públicos verdes fortalecidos (m2)	A demanda durante ejecución proyecto	14.193	100%
Mantenimiento de Árboles compensados (un)	A demanda durante ejecución proyecto	1239	100%

4.2.3.3 Gestión social

El componente Social de Fonvalmed ha venido construyendo e implementando una estrategia basada en la cercanía territorial, el diálogo permanente, la escucha activa y la atención oportuna de las inquietudes y necesidades de las personas. A través de este enfoque, se busca trascender los espacios tradicionales de socialización, promoviendo la construcción de confianza, el reconocimiento de las dinámicas propias del territorio y el fortalecimiento de las relaciones entre la comunidad y la institucionalidad.

En el marco de esta estrategia, la gestión social también se orienta al cumplimiento de las medidas establecidas en la Guía de Manejo Socioambiental, dirigidas a prevenir, mitigar y reducir los posibles impactos sociales generados durante la ejecución de las obras.

En desarrollo de estas acciones, se adelantaron procesos de convocatoria y se llevaron a cabo diferentes encuentros con las comunidades del área de influencia directa de los proyectos, con el propósito de socializar los avances de las actividades, brindar información, resolver inquietudes y atender los requerimientos presentados. Estas acciones contribuyeron al fortalecimiento de los canales de comunicación y al acompañamiento permanente a las comunidades durante el desarrollo de las intervenciones.

De igual manera, se adelantó el levantamiento de actas de entorno y vecindad, en los inmuebles previamente identificados por el contratista de obra, con el fin de garantizar su estado en el momento de finalizar las intervenciones, se gestionaron las peticiones, quejas, reclamos y sugerencias (PQRS) presentadas por la comunidad; se realizaron jornadas de socialización de las intervenciones mediante la distribución de piezas de comunicación y se mantuvieron habilitados los Puntos de Atención al Ciudadano (PAC), acciones que estuvieron encaminadas a promover el acceso a la información, fortalecer la comunicación entre la entidad y la ciudadanía, y brindar acompañamiento social durante la ejecución de las obras.

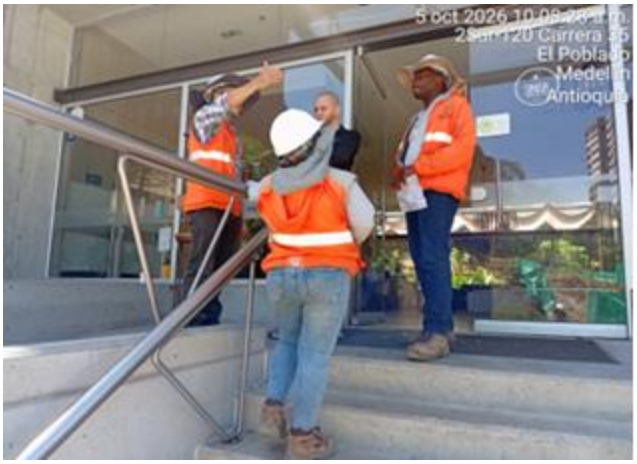


Ilustración 7. Cierre de PQRS



Ilustración 8. Actualización de cartelera informativa

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cumplimiento
Comité Ciudadanos de obra desarrollados en **Linares**	A necesidad de las obras	5	100%
Comité Ciudadanos de obra desarrollados en **González**		9	100%
Piezas de información entregadas aproximadamente en **Linares (un)**		6.149	100%
Piezas de información entregadas aproximadamente en **González (un)**		18.644	100%
Actas entorno y vecindad levantadas en **Linares**		248	100%
Actas entorno y vecindad levantadas en **González**		207	
Empleos generados en obras		795	100%
PQRS atendidas en Linares		20	100%
PQRS atendidas en González		52	100%

4.2.3.4 Gestión técnica de obras

La gestión se enfocó en la supervisión y el control de la ejecución de dos obras pertenecientes al Proyecto de Valorización El Poblado: **Avenida 34 – Loma de Los González** y **Paso a Desnivel Linares – El Tesoro**.

En la obra **Avenida 34 – Loma de Los González**, se culminó la construcción de ocho (8) muros de contención en pilas. Para la ejecución de estas estructuras, se realizaron actividades de excavación, armado de acero de refuerzo y vaciado de concreto de un total de 160 pilas preexcavadas**,** así como la construcción de las respectivas vigas cabezales. Adicionalmente, en el muro correspondiente al sector del

Chispero se instalaron anclajes activos como parte del sistema de contención. De manera complementaria, se construyeron tres puentes a nivel sobre la quebrada La Volcana y los trece módulos del box culvert de la quebrada La Sucia. Asimismo, se construyó la estructura de pavimento hasta nivel de carpeta de rodadura en dos (2) sectores de la obra, y se ejecutaron obras para la construcción de redes de servicios públicos y obras de urbanismo, como parte del desarrollo integral del proyecto.

En la obra **Paso a Desnivel Linares – El Tesoro** se construyeron la vía Oriental y el retorno norte en un tramo de 250,0 m, incluyendo redes de servicios Púbicos, bordillos, andenes y estructura de vía hasta carpeta de rodadura. Construcción de Muro de Contención 1 para conformación de vía en Carrera 29, incluye estructura de pavimento hasta carpeta de rodadura en un tramo de 60,0 m. Construcción de Muro 3 con acceso peatonal en escalas a la Unidad Residencial Villa del Tesoro. Así como la construcción de Pilas del Puente y Vigas cabezales en sus tres ejes.



Ilustración 9. Imagen panorámica Zona Sur obra Avenida 34 - Los González



Ilustración 10. Imagen panorámica zona norte Obra Paso a desnivel Linares - Tesoro

Actividad / logro dos proyectos Linares y González	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cumplimiento
Vías urbanas construidas (m)	902	902	100%
Vías urbanas mejoradas (m)	131	131	100%
Puentes construidos (un)	3	3	100%
Obras para estabilización de taludes realizadas (m2)	540	540	100%

Actividad / logro dos proyectos Linares y González	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cumplimiento
Estructuras de contención construidas (m)	510	510	100%
Andenes construidos (m)	107	107	100%
Estructuras hidráulicas construidas (m)	127	127	100%
Estructuras de estabilización en quebradas (m2)	53	53	100%

4.3 Gestión alcanzada en los procesos de apoyo

4.3.1 Gestión Administrativa y Financiera

La gestión administrativa y financiera de la entidad, enfocó los esfuerzos en potencializar su experiencia en la administración de recursos provenientes de diversas fuentes de financiación, especialmente la contribución de valorización y optimizó financiera y administrativamente los recursos para la ejecución de proyectos de inversión en obras públicas que mejoran la calidad de vida de la comunidad en los sitios de influencia.

La gestión administrativa y financiera en el año 2026 subrayó los progresos alcanzados en materia de maximización de los recursos económicos, físicos y contables y se demostró que, aunque se contó con recursos financieros limitados, con la gestión presupuestal y de adquisición y gestión de bienes y servicios realizada, se logró de manera significativa el cumplimiento de metas institucionales y se demostró el progreso alcanzado a nivel de proyectos de ciudad, obteniendo los cambios que necesitamos en diferentes ámbitos de la prestación de los servicios públicos

4.3.1.1 Gestión contable

En el 2026 se reconocieron y presentaron los hechos económicos, financieros, sociales y ambientales del Fonvalmed, correspondientes a la operación de los procesos del Fondo de Valorización de Medellín, teniendo como fundamento la Constitución, las leyes y las normas expedidas por la Contaduría General de la Nación, con el propósito principal de mostrar una visión clara, fiel y actualizada de la información económica de la entidad, facilitando la toma de decisiones a través de los informes financieros y contables, los cuales fueron publicados en la página web de la entidad, dando cumplimiento a los principios de publicidad y transparencia, para que la comunidad y los ciudadanos tengan acceso a la información y puedan ejercer control y evaluación de la gestión pública.

También se dio cumplimiento a la rendición de informes a los entes de control, a través de la elaboración y presentación de declaración de impuestos nacionales tales como: retención en la fuente a título de renta, declaración de ingresos y patrimonio, información exógena e impuestos distritales, tasas y contribuciones tales como: Declaración de Tasa Prodeporte, Estampilla para la Justicia Familiar, Contribución Especial, declaración de Industria y Comercio – ICA, Estampilla Procultura.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado
Preparación, presentación y publicación de los informes financieros	3	100%
Preparación, presentación y publicación de los estados contables – (cierre del periodo fiscal)	1	100%
Oportunidad en presentación de declaración de impuestos nacionales y distritales	100 %	100%
Rendición de cuentas (Entes de Control)	100%	100%

La Contraloría emitió una **opinión limpia y sin salvedades** sobre la gestión y la información financiera de la Entidad, resultado que constituye un importante reconocimiento a la calidad de los procesos institucionales, la adecuada administración de los recursos públicos y el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas aplicables.

4.3.1.2 Gestión de recaudo, inversiones y pagos

Desde el subproceso de recaudo, inversiones y pagos se gestionaron recursos financieros por valor de $75.967.186.775, lo que permitió atender el cumplimiento de las obligaciones de la Entidad y realizar el pago oportuno de las mismas, de acuerdo con la programación financiera y la disponibilidad de los recursos. Asimismo, se negociaron las rentabilidades mediante su administración e inversión en cuentas de ahorro, fondos de inversión colectiva (FIC), certificados de depósito a término (CDT) y convenios interadministrativos, cuya gestión permitió superar la rentabilidad esperada y generar una sobre ejecución presupuestal en los ingresos, optimizando el aprovechamiento de los recursos disponibles de acuerdo con las condiciones del mercado y las necesidades de liquidez de la Entidad.

De igual manera, se fortaleció la entrega oportuna de los documentos generados por el subproceso a Gestión Documental, facilitando su organización, conservación y consulta, y contribuyendo a la transparencia y trazabilidad de la información financiera.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Se optimizó la generación de rendimientos financieros mediante la gestión eficiente de los recursos disponibles en la caja, aprovechando las condiciones ofrecidas por el mercado y las necesidades de liquidez de la Entidad.	$1.757.548.406	$5.104.858.220	290%
Lograr una rentabilidad igual o superior a la inflación mensual.	0,37%	0,67%	181%
Negociar la disminución de la reciprocidad bancaria (Trato de mutuo beneficio). RB 2025 $2.750.000.000	$2.750.000.000	$2.600.000.000	94,55%

4.3.1.3 Planeación financiera y presupuestal

La gestión de Planeación Financiera y Presupuestal centró su accionar en la presente vigencia en enfocar los esfuerzos en el recaudo de ingresos con una ejecución del **100%**, en la distribución y ejecución de los gastos de un **90%**, pero, sobre todo, en la priorización y distribución de recursos de inversión para la etapa final requerida para la ejecución de las obras públicas de interés estratégico para la comunidad, como es el "Proyecto de Valorización el Poblado" y el "Proyecto de Fortalecimiento Administrativo" para la transformación de Fonvalmed, brindando tranquilidad en la administración y ejecución de los recursos públicos encomendados a la Entidad.
El Consejo Directivo, mediante la Resolución CD 2025 – 02 estableció el Presupuesto Inicial para el año 2026 por un valor de **$37.087 millones** tanto en ingresos como en los gastos. Conforme con la aplicación del Estatuto Presupuesto Nacional y Distrital de Medellín, se realizaron las modificaciones presupuestales de adición al Presupuesto como son las reservas, recursos de balance y excedentes financieros por valor de **$40.065 millones**, dando como resultado un presupuesto definitivo de **$77.152 millones,** el cual se ajustó técnica y administrativamente a las dinámicas reales de las actividades de los proyectos del Fondo de Valorización de Medellín, priorizando la inversión en los mismos.

Ejecución del Presupuesto General de Fonvalmed – 2026

Presupuesto Definitivo	Presupuesto Funcionamiento	Presupuesto Inversión	Reservas	Vigencias Futuras	Valor Presupuesto Ejecutado	% Ejecución Gasto
$77.152	$3.773	$73.379	$6.151	$6.500	$69.436	90%

Cifras en millones
Fuente: Ejecución Presupuestal 2026 – SAFIX

4.3.1.4 Planeación institucional

La Entidad en articulación con la Administración Distrital, formuló y puso en marcha el Plan de Acción Institucional para el cuatrienio 2024 – 2027, en este, se definieron objetivos y metas con el propósito principal de generar valor público y satisfacer las necesidades de la comunidad, mediante la viabilización, gestión y ejecución de proyectos en el marco del Plan Operativo Anual de Inversiones – POAI -, El Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG – con los resultados del Índice de Desempeño Institucional – IDI – obtenidos de la evaluación realizada por el Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP – a través del reporte del Formulario Único de Reporte de Avances de la Gestión – FURAG -, el Modelo de Operación por Procesos – MOP, La Gestión de los Riesgos Institucionales, El Programa de Transparencia y Ética Pública (PTEP), Los Planes Tácticos por Procesos y Subprocesos. Así mismo, se formularon e implementaron los planes institucionales establecidos en el Decreto 612 de 2018 "Por el cual se fijan directrices para la integración de los planes institucionales y estratégicos al Plan de Acción por parte de las entidades del Estado", dando cumplimiento a los plazos establecidos y a los principios de publicidad y transparencia.

De igual manera, se realizó el monitoreo y seguimiento permanente de todas las herramientas antes descritas, en procura del mejoramiento continuo de la Entidad. En la vigencia 2026 se lograron resultados

satisfactorios y se generaron acciones de mejora en beneficio en la prestación de los servicios y el logro de los resultados de la Entidad.

Gestión en Cifras de la Planeación Institucional.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Cumplimiento de Planes de Acción Institucional (Incluye planes del Decreto 612 de 2018).	100%	93.66%	Inciden en los resultados, los logros alcanzados en los subprocesos de Planeación Financiera y Presupuestal, Planeación Institucional, Tecnologías de la Información – TI, Defensa Judicial y Talento Humano.
Plan Operativo Anual de Inversiones - POAI	100% ($30.800)	90% ($27.720)	El avance se proyectó con el comportamiento de la gestión del presupuesto y la ejecución de las obras para la vigencia 2026.
MIPG - Resultado del Índice de Desempeño Institucional – IDI – (2024 con respecto a 2025).	90%	87.3%	Se implementó un Plan de Mejora para lograr la Meta, es decir, pasar de un IDI 2024 de 74.3% a 87.3%.
Actualización del Modelo de Operación por Procesos – MOP –	100%	90%	Se actualizó un total de 19 subprocesos y quedó pendiente la actualización de los documentos de tipo general como manuales de operación, actos administrativos, los cuales se realizan una vez se culmine la revisión del Sistema de Gestión de Calidad - MOP.
Gestión de Riesgos Institucionales (Definición, Tratamiento y Seguimiento)	100%	96.3%	De un total de 108 riesgos identificados en los Procesos y Subprocesos, se materializaron 4 riesgos, a los cuales se le implementaron acciones de mejora adicionales de tratamiento.
Programa de Transparencia y Ética Pública (PTEP) - Plan de Acción.	100%	100%	Se llevaron a cabo el 100% de las actividades propuestas, no se recibieron denuncias que afectaran la transparencia institucional.

Cifras en porcentajes y millones de pesos.

4.3.1.5 Gestión documental

Durante la vigencia se logró 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, 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, estimulando las buenas prácticas y la cultura archivística; y se ha continuado con los procesos 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 transparencia, acorde a los especificado en la normatividad relacionada. A continuación, se describen los principales avances del proceso de gestión documental:

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Elaboración y/o actualización de planes y programas: • Plan Institucional de archivos – PINAR • Programa de Gestión Documental – PGD • Subprograma de Documentos especiales • Subprograma de documentos vitales o esenciales	4	4	100%
Elaboración y/o actualización de instrumentos archivísticos: • Cuadros de clasificación documental CCD • Tablas de retención documental TRD	2	2	100%
Inventarios documentales	Según capacidad instalada	3	100p%
Capacitaciones de gestión documental	5	5	100%
Transferencias documentales primarias al archivo central	19	15	79%
Organización de expedientes	Según capacidad instalada	2346	100%

4.3.1.6 Administración de bienes y servicios

Durante la vigencia 2026, el Subproceso de Administración de Bienes y Servicios de Fonvalmed garantizó la gestión de los recursos físicos y logísticos, tales como servicio de transporte, arrendamiento insumos, mantenimiento entre otros, necesarios para la operación institucional, mediante la atención de

requerimientos, el suministro de bienes y servicios y la supervisión de los contratos a su cargo, contribuyendo a la continuidad de las actividades de la entidad.

Asimismo, fortaleció el control y la protección de los bienes públicos mediante la verificación y conciliación del inventario físico y contable, y adelantó la gestión precontractual para la adquisición de bienes y servicios, promoviendo la transparencia, la planeación y el uso responsable de los recursos públicos en cumplimiento de los objetivos institucionales.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Gestión de bienes y servicios • Requerimientos atendidos Insumos Servicio de transporte	198	198	100%
Gestión de bienes y servicios • Requerimientos atendidos Insumos de aseo, cafetería y papelería	101	101	100%
Control de activos fijos- Inventario conciliado	2	2	100%
Apoyo a la supervisión de contratos logísticos y administrativos (desde la etapa precontractual hasta la postcontractual)	15	15	100%

4.3.1.7 Gestión humana y del conocimiento

El proceso de Gestión Humana y del Conocimiento ejecutó el Plan Estratégico de Talento Humano en beneficio de los 65 colaboradores de la entidad (3 servidores y 62 contratistas). Se desarrollaron actividades de bienestar, reconocimiento e incentivos, campañas de apropiación del Código de Integridad y jornadas de capacitación, con una participación superior al 50 % de los colaboradores.

Cumpliendo al 100% con todas y cada una de las obligaciones laborales, contractuales y prestacionales y el debido reconocimiento económico de manera oportuna a nuestros prestadores de servicios. sí mismo, se aprobaron las Políticas de Talento Humano e Integridad, se formuló la Política de Gestión del Conocimiento, se mantuvo actualizada la información en SIGEP II, se publicó el Plan Anual de Vacantes sin novedades en la planta de cargos, y se realizaron la celebración de Navidad y la evaluación del Acuerdo de Gestión del subdirector Administrativo y Financiero.

En materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, se avanzó con el fortalecimiento e implementación del SGSST mediante la evaluación de estándares mínimos, la actualización y adopción de políticas, la actualización de peligros y valoración de riesgos; y matriz legal, y la ejecución de actividades de promoción y prevención. Adicional, se conformó y capacito la brigada de emergencias, se realizaron jornadas de capacitación, así como la gestión y seguimiento de las afiliaciones al Sistema General de Riesgos

Laborales. Al ser el SG-SST una responsabilidad de toda la entidad, su implementación se desarrolló de manera articulada con las demás áreas, con el apoyo permanente de Obras, cuya gestión en esta materia está documentada en su rendición de cuentas, contribuyendo así a una cultura de prevención y autocuidado y a la protección de servidores y contratistas.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Plan de Bienestar Social, Estímulos e Incentivos	100%	100% de actividades ejecutadas.	65 servidores
Plan Institucional de Capacitación	28	100%	100%
Plan de Trabajo Anual del SG-SST	100%	100%	100%
Plan Estratégico de Talento Humano	100%	97%	97%
Plan Anual de Vacantes y Previsión del Recurso Humano Pendiente actualizar Reglamento Interno de trabajo.	100%	95%	3 servidores públicos.

4.3.2 Gestión Jurídica

El proceso de Gestión Jurídica de Fonvalmed brindó acompañamiento y asesoría jurídica transversal a los procesos institucionales, orientando sus actuaciones al cumplimiento del marco normativo aplicable, la protección de los intereses de la entidad y la adecuada gestión de los recursos públicos. A través de sus cinco subprocesos Trámites Legales, Defensa Jurídica y Prevención del Daño Antijurídico, Gestión Predial, Gestión de Cobro Coactivo y Gestión Contractual, se atendieron los asuntos jurídicos requeridos para el desarrollo de la gestión institucional, se acompañaron las actuaciones administrativas y contractuales, se contribuyó a la gestión y protección jurídica de los bienes e intereses de la entidad y se promovió la identificación y mitigación de riesgos legales. Estas acciones permitieron brindar soporte a la ejecución de los proyectos estratégicos, fortalecer la seguridad jurídica de las decisiones institucionales y contribuir al cumplimiento de los objetivos misionales de Fonvalmed, en articulación con las diferentes dependencias y bajo los principios de legalidad, transparencia, eficiencia y responsabilidad.

4.3.2.1 Gestión contractual

El proceso de Gestión Contractual adelantó los diferentes procesos de contratación requeridos por la Entidad, en cumplimiento de lo establecido en el Plan Anual de Adquisiciones y de conformidad con las modalidades de selección aplicables. Estas actuaciones permitieron garantizar la adquisición de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades institucionales, así como la contratación de contratistas para el apoyo a la gestión, contribuyendo al adecuado funcionamiento de la Entidad y al cumplimiento de sus objetivos institucionales.

En el transcurso de la vigencia, se gestionaron un total de 123 contratos, los cuales fueron debidamente publicados y reportados en las plataformas SECOP II y Contraloría Distrital – Gestión Transparente. De este total, 25 contratos correspondieron a la adquisición de bienes y servicios y 98 a la prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión. Así mismo, algunos contratos de los ya mencionados requirieron la realización de modificaciones contractuales, tales como ampliaciones y/o adiciones, las cuales fueron tramitadas de manera oportuna, con el propósito de garantizar la continuidad y el cumplimiento de las necesidades institucionales.

El proceso de Gestión Contractual contribuyó al cumplimiento del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad, mediante la gestión y materialización de los requerimientos de contratación allí previstos, en articulación con las dependencias responsables y de acuerdo con las necesidades institucionales identificadas. Lo anterior, atendiendo los principios de planeación, eficiencia y economía, así como las disposiciones normativas aplicables, y procurando la correspondencia entre la programación de las adquisiciones, la disponibilidad de recursos y la ejecución de los procesos contractuales durante la vigencia.

Así mismo, el proceso de Gestión Contractual atendió y gestionó oportunamente las respuestas a los derechos de petición recibidos, relacionados con asuntos propios de la gestión contractual, garantizando su trámite dentro de los términos legales establecidos.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Cumplimiento del Plan Anual de Adquisiciones	130 procesos El PAA se ajusta a necesidad	123 contratos	Colaboradores de la Entidad y proveedores externos
Modificaciones contractuales	A demanda	33	Colaboradores de la Entidad y proveedores externos
Respuesta a derechos de petición	A demanda	25	Ciudadanía en general

4.3.2.2 Defensa jurídica y prevención del daño antijurídico

Se ejerció la representación judicial y extrajudicial del Fonvalmed, defendiendo la legalidad de los actos administrativos de la contribución de valorización y la gestión contractual mediante la atención oportuna de las actuaciones procesales. Como resultado, se obtuvieron diez (10) decisiones judiciales favorables: cuatro (4) en segunda instancia ante el Consejo de Estado y el Tribunal Administrativo de Antioquia, y seis (6) en primera instancia, incluida una caducidad contractual ejecutoriada, logrando un 83,3 % de favorabilidad en los fallos del periodo y consolidando un ahorro patrimonial histórico de $25.905.080.000 en procesos ganados y desistidos.

Asimismo, se cumplió al 100 % con el informe anual de litigios y demandas ante la Contraloría Distrital de Medellín, la calificación semestral de riesgo del pasivo contingente y la gestión de las causas de daño antijurídico identificadas en la vigencia. Finalmente, en materia de fortalecimiento normativo, se alcanzó el 100 % de avance en la elaboración del Proyecto de Acuerdo para la adopción del Fondo de Gestión y Financiación del POT y la actualización del Acuerdo 058 de 2008 Estatuto de Valorización, en articulación con el Plan de Desarrollo Distrital Medellín Te Quiere 2024-2027.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Defensa judicial y eficacia en sentencias favorables. Decisiones favorables 10 fallos a favor de 12 decisiones del periodo.	80%	71,4 %	Protección directa de recursos públicos en 2026 por más de $745,2 millones en pretensiones desestimadas y $25.905 millones acumulados históricos en sentencias ganadas y desistidas, garantizando la inversión en infraestructura y obras financiadas por los contribuyentes.
Representación procesal, calificación del pasivo contingente y reporte a entes de control. 12 seguimientos mensuales, 2 calificaciones semestrales,1 reporte anual	100 %	100%	Vigilancia judicial permanente sobre 85 procesos activos pretensiones por $55.481 millones, fortaleciendo la transparencia fiscal y contable ante la ciudadanía del Distrito de Medellín
Identificación y gestión de causas del daño antijurídico y control de litigiosidad	100 %	100%	Mitigación de riesgos legales en la supervisión e interventoría de obras públicas, reduciendo la conflictividad entre la administración distrital, los contratistas y los propietarios de predios
Elaboración del Proyecto de Acuerdo para la adopción del Fondo de Gestión y Financiación del POT y actualización del Acuerdo 058 de 2008	100 %	100%	Modernización de los instrumentos de gestión y financiación del suelo urbano y de la contribución de valorización en beneficio del desarrollo territorial de toda la ciudadanía de Medellín.

4.3.2.3 Gestión predial

El proceso de Gestión Predial adelantó los diferentes procesos de adquisición de los inmuebles requeridos por la Entidad. Estas adquisiciones permitieron garantizar la adquisición de los inmuebles y mejoras constructivas necesarias para la ejecución de las obras publicas que actualmente se adelantan y hacen parte del proyecto de Valorización el Poblado.

Se adquirió un total de 3 predios y se avanzó en un 90% en la adquisición de 5 fajas de terreno más requeridos para la obra de Linares- Tesoro; adicionalmente se reconocieron 2 arrendamientos temporales a familias cuyos inmuebles debían ser desocupados temporalmente por ejecución de la obra, así mismo se adquirió 1 predio en su totalidad y una faja de terreno más 6 mejoras constructivas para la obra de la AV 34 con la Loma de los González, además se avanzó en un 90% en la adquisición de 8 fajas de terreno y 4 inmuebles más requeridos también para esta obra.

Así mismo, desde el proceso de Gestión Predial, se reconoció 13 arrendamientos temporales y 5 indemnizaciones por lucro cesante a familias que hacen parte del proceso de Reasentamiento del sector. Igualmente 5 reconocimientos por Daño emergente a particulares de las copropiedades Malusa y Alcázar de los Naranjos y 2 arrendamientos temporales y 2 lucros cesantes a familias cuyos inmuebles debían ser desocupados temporalmente por ejecución de las obras.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Adquisición de Predios requeridos entre predios, Fajas y Mejoras Constructivas	21	12 predios, Fajas y Mejoras Constructivas 9 se encuentran en proceso de Registro	Beneficiarios
Reconocimientos Daño Emergente (Arrendamiento Temporal y adecuación de áreas)	22	22	Beneficiarios
Reconocimientos Daño Lucro Cesante	7	7	Beneficiarios

4.3.2.4 Gestión de cobros

El subproceso de gestión de cobro orientó su gestión al fortalecimiento de los procedimientos de cobro coactivo y a la recuperación de cartera vencida, mediante el impulso procesal de las obligaciones pendientes, la expedición de mandamientos de pago y la aplicación de medidas cautelares sobre productos financieros, bienes inmuebles y vehículos. Asimismo, se adelantaron actuaciones administrativas y jurídicas en las diferentes etapas del proceso, encaminadas a evitar la prescripción de las

obligaciones, gestionar la terminación de los procesos cuando correspondiera y garantizar la atención oportuna de los requerimientos presentados por los contribuyentes, conforme a los términos legales.

De igual manera, se implementaron estrategias para mejorar la identificación y localización de los contribuyentes morosos, mediante el envío de oficios a las administraciones de las copropiedades para obtener información de contacto y solicitudes de información al Registro Único Nacional de Tránsito (RUNT), con el fin de identificar el parque automotor asociado a los deudores. Asimismo, se adelantaron acciones de cobro persuasivo, gestión de acuerdos de pago y apropiación de títulos de depósito judicial, orientadas a fortalecer el recaudo de la cartera morosa. Adicionalmente, se realizaron actividades de saneamiento contable encaminadas a depurar y actualizar la información de cartera, contribuyendo a una gestión más organizada y eficiente de las obligaciones pendientes de cobro.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Actuaciones de ejecución contra contribuyentes morosos, con el fin de interrumpir el término de prescripción.	A demanda	16	100%
Impulsos procesalmente los procesos de cobro coactivo	A demanda	8	100 %
Medidas cautelares sobre cuentas bancarias, bienes inmuebles y vehículos.	A demanda	63	100%
Se atendieron requerimientos presentados por los contribuyentes, incluidas solicitudes de acuerdos de pago y excepciones.	A demanda	116	100%
Gestión procesos próximos a prescribir, mediante la orden de secuestro de bienes inmuebles	A demanda	21	100%
Diligencias de secuestro de bienes inmuebles	A demanda	6	100%
Actuaciones administrativas para la apropiación de títulos de depósito judicial.	$35.000.000	$47.268.212	135%

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Terminación y archivo procesos de cobro coactivo por pago total de la obligación.	A demanda	86	100%
Levantamiento de medidas cautelares sobre cuentas bancarias y bienes inmuebles.	A demanda	169	100%
Saneamiento contable de las obligaciones objeto de revisión.	A demanda	98	100%
Formalización de acuerdos de pago mediante la expedición de resoluciones particulares.	A demanda	Se suscribieron Acuerdos de Mago, materializados mediante Resoluciones Particulares	5 acuerdos de pago representando un valor por recaudar de $183.618.226 y una interrupción de la prescripción de 5 procesos.
Se recuperó cartera vencida mediante las gestiones de cobro adelantadas.	$682.866.708	$682.885.636	100%

4.3.2.5 Trámites legales

El subproceso de Trámites Legales del Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, enfocó su gestión en la atención oportuna, integral y jurídica de las solicitudes ciudadanas y de los contribuyentes, así como en el desarrollo de las actuaciones administrativas, registrales y judiciales de su competencia. Su operación, determinada por la demanda de trámites y requerimientos que ingresan a la Entidad, comprende cuatro líneas principales de gestión: La atención jurídica de solicitudes, que incluye PQRSD y los trámites derivados de estas; la proyección y gestión de resoluciones modificadoras; los levantamientos de gravámenes de la contribución de valorización de oficio o a petición de parte; y la gestión y seguimiento de procesos de insolvencia económica, incluidas las actuaciones judiciales, la asistencia a audiencias y las gestiones relacionadas con el reconocimiento y recuperación de acreencias.

El subproceso orientó sus actuaciones al cumplimiento de los términos legales establecidos para la respuesta oportuna de las solicitudes y como resultado de su gestión, no se presentaron acciones constitucionales en contra de Fonvalmed lo que contribuyó a la protección de los derechos de los ciudadanos, la prevención de riesgos jurídicos y a la eficacia institucional.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Atención oportuna de PQRSD y solicitudes ciudadanas, de acuerdo con los términos legales aplicables.	A demanda	222	100%
Expedición y gestión de actos administrativos requeridos.	A demanda	83	100%
Matrículas desafectadas del gravamen de contribución de valorización.	A demanda	3.564	100%
Atención y acompañamiento jurídico en procesos de insolvencia económica.	A demanda	19	$19.005.384 recaudados a favor de Fonvalmed.

4.3.3 Tecnologías de la Información

Intervenimos de manera transversal con las diferentes áreas de Fonvalmed, brindando acompañamiento y apoyo tecnológico para facilitar el desarrollo de sus actividades.
Trabajamos continuamente en la evolución y modernización tecnológica de la entidad. Exploramos, evaluamos e incorporamos nuevas herramientas y soluciones digitales, alineadas con las tendencias tecnológicas. Adicionalmente revisamos, validamos y diagnosticamos el funcionamiento de los servicios tecnológicos, identificando oportunidades de mejora y proporcionando soluciones informáticas que respondan a las necesidades de cada proceso.
Con estas acciones contribuimos al buen funcionamiento de la entidad, facilitamos el trabajo colaborativo y apoyamos al cumplimiento de los objetivos.

4.3.3.1 Seguridad de la información

Se avanzó en el fortalecimiento de la seguridad de la información en los diferentes procesos de la entidad, mediante la implementación, actualización y seguimiento de controles orientados a garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. Entre las principales acciones desarrolladas se destacan la actualización de la Política de Seguridad de la Información, la administración y el monitoreo de las herramientas de seguridad tecnológica, la atención y gestión de incidentes y solicitudes de soporte relacionadas con los sistemas de información, la revisión de permisos y controles de acceso, así como el seguimiento a las soluciones antivirus y de seguridad perimetral. Adicionalmente, se promovieron acciones de sensibilización y apropiación de buenas prácticas, contribuyendo al cumplimiento de los lineamientos de seguridad digital y al fortalecimiento de la cultura de seguridad de la entidad.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Seguimiento, análisis funcional (ERP) **Requerimientos, oportunidades de mejora y necesidades de optimización de los procesos**	100%	100%	90
Proyectos transversales (Parametrización, mejoras, reportes). **Transformación, implementación, innovación**	100%	100%	10
Implementación de entorno hibrido (Física - Cloud) para usuarios Fonvalmed.	100%	100%	Usuarios Interno

4.3.3.2 Gobierno digital

Se logró fortalecer la Política de Gobierno Digital en el Fondo de valorización de Medellín, mediante el acompañamiento a los procesos en la identificación de necesidades tecnológicas, la optimización de herramientas digitales y el seguimiento a iniciativas orientadas a mejorar la eficiencia operativa y la prestación de servicios y desarrollamos actividades relacionadas con la administración, mejora de los sistemas de información, el fortalecimiento de los canales de atención y el apoyo a la gestión documental electrónica, contribuyendo a la transformación digital y al mejoramiento de la gestión de los procesos.

Con estas acciones contribuimos a modernizar los procesos de la entidad, facilitamos el acceso a los servicios, optimizando el trabajo interno y avanzamos en el uso de la tecnología para ofrecer una mejor atención a la ciudadanía.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Beneficiados
Seguimiento, análisis funcional (Gestión documental)	100%	100%	170

4.3.3.3 Infraestructura tecnológica

Avanzamos en actividades de administración, mantenimiento y seguimiento de la infraestructura tecnológica de Fondo de valorización de Medellín, orientadas a garantizar la disponibilidad, estabilidad y continuidad de los servicios tecnológicos que soportan los procesos. Se brindó soporte a los componentes de hardware, software, conectividad, redes y plataformas tecnológicas, así como atención a incidentes y requerimientos reportados a través de la mesa de ayuda, contribuyendo a la operación eficiente de los sistemas de información y al desarrollo de las actividades de los servidores y contratistas de la entidad.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Atención de solicitudes para publicación al sitio web.	100%	100%	145 Usuarios Interno
Atención de solicitudes soporte	100%	100%	107 Usuarios Interno
Levantamiento de Arquitectura mixta (Infraestructura física/Infraestructura en Cloud)	100%	100%	Usuarios Interno
Disponibilidad del sitio web.	100%	100%	99,98 %
Atención de solicitudes para publicación al sitio web.	100%	100%	145 Usuarios Interno

4.3.4 Servicio al Usuario

Durante la vigencia, el proceso de Servicio al Ciudadano estuvo orientado a facilitar el acceso de los ciudadanos y/o contribuyentes a la información, trámites y servicios de Fonvalmed, mediante el fortalecimiento de los canales de atención y la mejora continua de los mecanismos de interacción con la ciudadanía.

4.3.4.1 Información y atención al usuario

Se promovió una comunicación clara, accesible y efectiva con los ciudadanos, brindando orientación sobre los trámites, servicios y procedimientos de la entidad a través de los diferentes canales de atención, bajo principios de respeto, transparencia y oportunidad.

4.3.4.2 Gestión de PQRS

Garantizamos en el proceso de Servicio al Ciudadano de Fonvalmed, una atención oportuna y de calidad a los contribuyentes y/o usuarios, mediante la gestión eficiente de las peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y demás solicitudes presentadas ante la entidad.

Nuestra gestión contribuyó al fortalecimiento de la transparencia institucional y la confianza de la ciudadanía. Durante la vigencia, las actividades estuvieron orientadas al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción Institucional, mediante el fortalecimiento de los canales de atención presencial y virtual.

Asimismo, se avanzó en el mejoramiento del sistema documental BPMS, especialmente en la parametrización de los tiempos de respuesta de acuerdo con la naturaleza de las solicitudes, lo que permitió optimizar su clasificación, seguimiento y oportunidad de atención. De igual manera, se realizó seguimiento a la satisfacción de los contribuyentes y usuarios, con el propósito de identificar oportunidades de mejora y fortalecer la calidad en la prestación del servicio.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Atención al usuario a demanda	32.865	32.865	100%
Gestión oportuna de PQRS	704	684	98%
Resultado de encuestas de Satisfacción	1090	1088	99%

4.4 Procesos de evaluación y control

4.4.1 Control Interno

La Oficina de Control Interno del Fondo de Valorización de Medellín (Fonvalmed) ha consolidado una gestión orientada al fortalecimiento institucional bajo los lineamientos del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG) y el MECI. Este enfoque estratégico prioriza la administración integral de riesgos, la optimización de los procesos misionales y administrativos, y el estricto cumplimiento de los principios de transparencia, moralidad y eficacia que rigen la administración pública distrital.

Asimismo, mediante un ejercicio objetivo, independiente y de acompañamiento continuo, la dependencia ha ejecutado el plan anual de auditorías, el seguimiento riguroso a los planes de mejora y la evaluación de los controles operativos. Estas acciones permiten proveer a la alta dirección una retroalimentación oportuna para la toma de decisiones, garantizando la mejora continua y el uso eficiente de los recursos públicos destinados al desarrollo de la infraestructura y los proyectos de valorización en el Distrito.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Austeridad y Eficiencia en el Gasto Público	4 seguimientos (trimestral)	4	100% de la gestión presupuestal y financiera vigilada bajo el Decreto 984 de 2012.
Programa de Transparencia y Ética Pública	3 informes cuatrimestrales	3	Cumplimiento de la Ley 2195 de 2022 en la prevención de riesgos de corrupción.

Actividad / logro	Meta 2026	Resultado alcanzado	Cifra de impacto
Seguimiento Preventivo a la Contratación (SECOP II)	3 seguimientos	3	Garantía de transparencia y control preventivo en los procesos contractuales de la entidad.
Evaluación Pormenorizada del Sistema de Control Interno	2 informes semestrales	2	Fortalecimiento institucional y evaluación bajo lineamientos del DAFP (Ley 1474 de 2011).
Seguimiento Semestral a PQRS	2 informes semestrales	2	Protección y garantía de los derechos de petición y atención a la ciudadanía.
Seguimiento a Planes de Mejoramiento Internos	2 informes de auditoría	2	Verificación del grado de avance y cumplimiento de acciones correctivas por proceso.
Auditoría a la Gestión Documental Contractual	1 auditoría integral	1	Optimización del archivo y control documental de la contratación de la entidad.
Auditorías Internas de Riesgos (Recaudos, Inversiones, Pagos y Bienes/Servicios)	2 auditorías en ejecución	2	Enfoque preventivo en los flujos financieros, tesorería y administración de bienes de la entidad.

5. Retos para el 2027

Como parte del ciclo de rendición de cuentas, Fonvalmed presenta el balance de los compromisos asumidos para 2026 en el informe anterior y los retos que orientarán su gestión en 2027.

5.1 Retos de procesos estratégicos

5.1.1 Retos dentro de la planeación estratégica

La articulación interinstitucional y con operadores urbanos buscará la participación del Fondo en el Consejo de Direccionamiento Estratégico de Medellín (CDE) y en las demás instancias de gobernanza del POT; la coordinación con los operadores urbanos a través de una mesa de operadores; la articulación con las dependencias del conglomerado distrital que formulan, financian y ejecutan los proyectos; el relacionamiento con entidades del orden metropolitano, departamental y nacional; y la gestión de convenios, acuerdos y alianzas interinstitucionales, tanto públicas como privadas, que formalicen dicha articulación.
El reto para 2027 es transformar el Fondo de Valorización de Medellín en el **Fondo de Gestión de Financiación del POT**: una entidad que gestione diversos instrumentos de financiación del ordenamiento territorial y otras fuentes alternativas, con una estructura, procesos y capacidades técnicas renovadas, para concretar los proyectos estratégicos del POT.

Renovar y actualizar el Acuerdo 58 de 2008, Estatuto de Valorización de Medellín, para modernizarlo y ajustar su contenido a la experiencia acumulada en más de una década de aplicación del instrumento, de modo que la norma sea más clara y buscando mayor eficacia y eficiencia en su aplicación, y responda a las nuevas dinámicas y premisas de institucionales y ciudad, consolidadas en la reciente revisión de mediano plazo del POT (el de 2014 y el de 2026).

Fortalecer la transformación digital de Fonvalmed mediante la modernización de sus procesos institucionales, la integración y sistematización de la información, la automatización de actividades operativas y la incorporación de herramientas tecnológicas e inteligencia artificial, con el propósito de mejorar la eficiencia administrativa, optimizar la gestión del conocimiento y fortalecer la toma de decisiones para la estructuración, gestión y seguimiento de proyectos estratégicos de ciudad.

5.1.2 Retos dentro de las comunicaciones

- En 2027, Comunicaciones posicionará a Fonvalmed no solo como ejecutor del Proyecto de Valorización El Poblado, sino como la entidad que le cumple a la ciudad entregando sus dos últimas obras y que, además, estudia y diseña nuevas alternativas de infraestructura para Medellín, explorando mecanismos de gestión y financiación que las hagan viables. Para ello, construirá una narrativa institucional de ciudad que genere confianza y respaldo ciudadano, apalancada en medios propios y free press.

5.2 Retos de procesos misionales

5.2.1 Retos dentro de la gestión especializada de recursos

- Apoyar al máximo el recaudo efectivo, priorizando las obligaciones exigibles con mayor probabilidad de recuperación, con el fin de cumplir la meta de recaudo propuesta para el 2027.
- Continuar con el saneamiento y fortalecimiento de la calidad de la información contable mediante la identificación, documentación, evaluación y tratamiento adecuado de las obligaciones que no pueden recuperarse o cuya recuperación resulta improbable, incluyendo el análisis del deterioro, la conciliación de saldos y la depuración contable debidamente sustentada para la liquidación del proyecto.

5.2.2 Retos dentro de la estructuración de proyectos y captura de valor

Dentro de esto proceso misional se apunta al objetivo estratégico de gestionar, y avanzar en los estudios de preinversión desde las etapas de perfil y prefactibilidad de los proyectos estructurantes del Programa de Ejecución del POT, Plan de Desarrollo o de las obras que priorice la administración Distrital, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y entidades competentes, con un foco inicial en el componente de movilidad, específicamente en:

- Análisis técnicos (fase 2) y de gestión predial, de los tramos priorizados de la Longitudinal Occidental, localizados en las comunas 7, 11, 12, 13, 16, 60 y 70.



Ilustración 5 Corredor Longitudinal Occidental

- Avanzar en la fase de prefactibilidad técnica de los tramos priorizados del proyecto **Avenida 65 zona Sur;** así como en los componentes del estudio de captura de valor del suelo.



Ilustración 6 Corredor Avenida 65 sur

- El estudio de perfil del proyecto vial de la **Avenida 65 zona Norte**, comprendido desde el cruce con el Macroproyecto de La Iguaná hasta el límite con el municipio de Bello, entre las comunas 5 y 7.
- Consolidar técnica, jurídica, administrativa y presupuestalmente la transformación de Fonvalmed al **Fondo de Gestión de Financiación del POT**.
- Concretar todos los componentes, de manera articulada con el distrito, del **proyecto de Acuerdo** para la actualización de la reglamentación específica de la Contribución de Valorización.
- **Consolidar la articulación con operadores urbanos**, instituciones públicas y alianzas con el sector académico para la concreción de las apuestas estratégicas del POT en especial el Desarrollo Orientado al Transporte – DOT y la **concurrencia de instrumentos** de gestión y financiación del plan de Ordenamiento Territorial.

5.2.3 Retos dentro de la gestión integral de obras

- Poner al servicio de la ciudad la obra paso a desnivel de la Avenida 34 con la Loma de Los González, culminando la doble calzada desde la Aguacatala hasta las Palmas, con el propósito de consolidar una solución estratégica para la movilidad de la ladera oriental y el sistema de transporte público del sector.

- Poner al servicio de la ciudad el paso a desnivel de la Vía Linares con la Loma del Tesoro, para optimizar las condiciones de movilidad, seguridad, conectividad y accesibilidad del corredor vial de El Poblado.

5.3 Retos de procesos de apoyo

5.3.1 Retos dentro de la gestión administrativa y financiera

- Optimizar la rentabilidad de los recursos financieros disponibles en la caja, mediante la evaluación y selección de alternativas de inversión que permitan obtener los mejores rendimientos posibles, de acuerdo con las tasas ofrecidas por el mercado, las condiciones de liquidez y las necesidades de la entidad.

- Fortalecer la planeación y el seguimiento del flujo de caja, mediante la implementación de un instrumento de control que permita relacionar el comportamiento de los ingresos y egresos con la ejecución presupuestal y las fuentes de recursos, facilitando el análisis de los saldos disponibles y la conciliación de los saldos de caja con el presupuesto, como insumo para la toma oportuna de decisiones financieras durante la etapa de cierre del proyecto.

- Automatizar el modelo financiero de la entidad, mediante su implementación en una aplicación o plataforma tecnológica que permita ejecutar el modelo de manera automatizada y realizar el seguimiento en tiempo real de los flujos de ingresos, proyectos, presupuestos, gastos y pagos. Esta herramienta deberá permitir la interacción y el intercambio de información con el sistema ERP de la entidad, fortaleciendo la funcionalidad, integración y parametrización de los sistemas de información, y optimizando los procesos financieros, administrativos y operativos para una adecuada y oportuna toma de decisiones.

Gestión Contable

- Realizar el cierre contable de las obras públicas terminadas del proyecto El Poblado, para la entrega al Distrito de Medellín.

- Actualización permanente en la normatividad contable, tributaria, normas internacionales de información financiera y lineamientos de la regulación contable emitida por entidades como la Contaduría General de la Nación.

5.3.2 Retos dentro de la gestión jurídica

El proceso de Gestión Jurídica de Fonvalmed continuará fortaleciendo su labor transversal mediante el acompañamiento jurídico oportuno e integral a los demás procesos institucionales, con énfasis en la viabilización jurídica de los proyectos estratégicos, la gestión contractual y predial, la recuperación de cartera y la prevención del daño antijurídico. Se priorizará la identificación y mitigación de riesgos legales, la defensa de los intereses de la entidad, el fortalecimiento de los mecanismos de cobro coactivo y la atención eficiente de los trámites y actuaciones jurídicas, en articulación con las dependencias responsables. Asimismo, se contribuirá a la consolidación de las condiciones jurídicas necesarias para la culminación de las obras del proyecto de Valorización El Poblado, el desarrollo de iniciativas financiadas

mediante los instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial y el cumplimiento de las metas institucionales, procurando la protección de los recursos públicos, la seguridad jurídica de las actuaciones y la sostenibilidad de Fonvalmed en el cumplimiento de su misión.

Retos Subproceso de la gestión del Cobro

- Fortalecer la gestión integral de recuperación de cartera, mediante la ejecución oportuna de las actuaciones correspondientes a las cuatro etapas del proceso de cobro, priorizando las obligaciones con mayor potencial de recuperación, impulsando las medidas cautelares, secuestros, avalúos y remates, así como el seguimiento a los acuerdos de pago, con el propósito de evitar la prescripción de las obligaciones y contribuir al cumplimiento de la meta institucional de recaudo.
- Realizar el saneamiento y depuración de la cartera, a partir de la revisión jurídica, técnica y contable de las obligaciones que, por sus condiciones particulares, presentan limitaciones o imposibilidad de continuar con las acciones de cobro. Este ejercicio implicará la estructuración de las fichas técnicas por expediente, la presentación y sustentación de los casos ante el Comité de Saneamiento Contable, la elaboración de los actos administrativos correspondientes, la terminación y archivo de los procesos y la posterior transferencia documental, garantizando la trazabilidad y el soporte de las decisiones adoptadas.
- Responder de manera oportuna y de fondo de las solicitudes y requerimientos de los contribuyentes, procurando brindar respuestas claras y garantizar la adecuada gestión de sus obligaciones.
- Acompañar jurídicamente el proceso de transformación de Fonvalmed en el fondo de gestión y financiación del POT, mediante la estructuración, revisión y análisis jurídico de iniciativas normativas y actuaciones requeridas para su materialización conforme al nuevo modelo institucional.

Retos Trámites Legales:

- Mantener la oportunidad y eficiencia en la atención jurídica del 100% de solicitudes y PQRSD asignadas al subproceso, asegurando el cumplimiento de los términos legales y la adecuada fundamentación de las respuestas como estrategia de prevención de riesgos jurídicos asociados a la vulneración de derechos fundamentales y la interposición de acciones constitucionales en contra la entidad.
- Impulsar la recuperación de las acreencias del Fonvalmed en los procesos de insolvencia económica, mediante el seguimiento estratégico de los procesos conciliatorios y judiciales, con la participación en las actuaciones requeridas, procurando el recaudo de la contribución de valorización.
- Acompañar jurídicamente el proceso de transformación de Fonvalmed en el fondo de gestión y financiación del POT, mediante la estructuración, revisión y análisis jurídico de iniciativas normativas y actuaciones requeridas para su materialización conforme al nuevo modelo institucional.

Retos Defensa Jurídica y prevención del daño antijuridico.

- Para la vigencia 2027, el proceso de Gestión Jurídica impulsará, en articulación técnica y financiera con el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) y la Secretaría de Hacienda, la concertación definitiva, radicación ante la Secretaría General y trámite de aprobación ante el Concejo Distrital de Medellín del Proyecto de Acuerdo mediante el cual se adoptará el Fondo de Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y se actualizará el Acuerdo 058 de 2008 Estatuto de la Contribución de Valorización. Este hito normativo dotará a la entidad de herramientas jurídicas modernas para la gestión del suelo, el recaudo eficiente y la financiación de proyectos estratégicos de infraestructura en el Distrito.
- El proceso fortalecerá la seguridad jurídica institucional mediante la actualización e implementación transversal de la Política de Prevención del Daño Antijurídico, el acompañamiento legal riguroso y el sostenimiento de un índice de eficacia del 80 % en las sentencias judiciales ejecutoriadas a favor de Fonvalmed. Con ello, se continuará reduciendo el pasivo contingente de la entidad y garantizando la protección efectiva del patrimonio público y de los recursos aportados por los contribuyentes.

Retos Gestión contractual

Como retos desde el subproceso de gestión contractual para la vigencia 2027 se establecen:

- **Cumplimiento del Plan Anual de Adquisiciones:** Lograr la contratación de las necesidades contractuales conforme al instrumento de planeación dentro de los tiempos indicados.
- **Liquidación de contratos:** Realizar la liquidación bilateral de los contratos dentro de los 6 meses siguientes a su terminación.
- **Derechos de petición:** Dar respuesta oportuna a las peticiones dentro de los términos establecidos en la ley 1755 de 2015.
- **Reporte de contratos plataforma de la Contraloría Distrital – GT:** Realizar la publicación mensual de los contratos dentro de los términos indicados por la Contraloría Distrital de Medellín, evitando la extemporaneidad de los mismos.
- **Respuesta oportuna a requerimientos realizados por entes de control:** Garantizar la respuesta oportuna a los requerimientos dentro de los términos que sean otorgados por los entes de control, garantizando la eficiencia y la correcta información.
- **Entrega expedientes contractuales gestión documental:** Realizar las transferencias documentales dentro de los plazos indicados por el subproceso de gestión documental para su correcta custodia.

Retos en la gestión predial

- **Culminar la gestión predial de los proyectos en ejecución**, mediante la finalización de los trámites notariales y de registro de los predios que fueron entregados anticipadamente y utilizados para la ejecución de los proyectos: Avenida 34 - Loma de Los González y paso a Desnivel Linares - El Tesoro. y del proyecto de Reasentamiento, garantizando el perfeccionamiento jurídico de las

adquisiciones, la formalización de la titularidad a favor de la entidad y el cierre integral de los procesos prediales.

- **Realizar parte de los estudios de títulos** de un porcentaje de los predios requeridos para la ejecución de los proyectos de la **Longitudinal Occidental** y **Avenida 65 zona norte** con el fin de identificar oportunamente su situación jurídica, determinar la viabilidad de adquisición, anticipar posibles riesgos o limitaciones al dominio y establecer las acciones de saneamiento necesarias, garantizando una gestión predial eficiente, segura y oportuna que contribuya al cumplimiento del cronograma de ejecución del proyecto.
- **Avanzar y culminar la entrega jurídica de las obras** ejecutadas y recibidas físicamente por el Distrito de Medellín, adelantando las gestiones técnicas, administrativas, jurídicas y documentales necesarias para formalizar su transferencia y garantizar el cierre integral del proceso. Así mismo, iniciar oportunamente la gestión jurídica y documental para la entrega de las dos obras cuya terminación está prevista para el segundo semestre de 2027, de manera que se anticipen los requisitos y trámites necesarios para su posterior transferencia al Distrito.

5.3.3 Retos dentro de las tecnologías de la información

- **Optimización y fortalecimiento de la accesibilidad y servicios digitales:** Mejorar la experiencia de los ciudadanos mediante el sitio web y nuestros canales de contacto para que sean cada vez más intuitivos y adaptados a diferentes dispositivos.
- **IA y analítica de datos:** Promover el uso responsable de inteligencia artificial y analítica de datos para apoyar la toma de decisiones.
- **Fortalecimiento de la seguridad, gobernanza de la información y continuidad tecnológica:** Diseñar e implementar un modelo integral de gestión y protección de la información y la infraestructura tecnológica, basado en buenas prácticas y estándares como la norma ISO/IEC 27001, que articule la gobernanza de datos, la arquitectura de red segura y el Plan de Recuperación ante Desastres, garantizando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, así como la capacidad de recuperación y continuidad de los servicios tecnológicos ante eventos que puedan afectar la operación.
- **Excelencia en la gestión de servicios tecnológicos:** Optimizar la prestación de los servicios de TI mediante la gestión eficiente de solicitudes, incidentes, soporte técnico, y cumplimiento de los acuerdos de niveles de servicio.
- **Gestión estratégica, seguimiento y mejora continua:** Fortalecer la planeación, seguimiento y evaluación del proceso de Tecnologías de la información mediante indicadores de gestión y resultado, así como el seguimiento técnico, administrativo y contractual a los proveedores tecnológicos.

5.3.4 Retos dentro del servicio al usuario

- Incrementar la satisfacción de los ciudadanos a través de acciones orientadas a la calidad, oportunidad y efectividad del servicio.
- Mejorar los tiempos de respuesta y seguimiento de las PQRSD, garantizando el cumplimiento de los términos legales.
- Fortalecer las competencias del talento humano en la atención, relacionamiento y lenguaje claro.

- Consolidar los mecanismos de articulación y comunicación con Catastro que permitan fortalecer el canal de autogestión, facilitando el acceso a la información y mejorando la experiencia de servicio de los usuarios.
- Fortaleceremos la gestión de los trámites y servicios registrados en el SUIT mediante la actualización permanente de su información y la implementación de acciones de racionalización que optimicen la experiencia de los ciudadanos.

5.4 Retos de procesos de evaluación y control

5.4.1 Retos dentro del control interno

De cara al año 2027, la Oficina de Control Interno afronta el reto estratégico de consolidar un modelo de evaluación preventiva y en tiempo real, superando el enfoque tradicional de verificación retrospectiva. Esto implicará optimizar el seguimiento a los planes de mejoramiento derivados de las auditorías basadas en riesgos con especial énfasis en la sostenibilidad financiera, la gestión de recaudos y la contratación pública, asegurando que las acciones correctivas tengan un impacto real en la mitigación de desviaciones. Asimismo, se proyecta fortalecer la articulación con los lineamientos del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG) y la transformación digital de los papeles de trabajo, automatizando los reportes a entes de control y potenciando el rol consultivo de la oficina como un aliado estratégico para la toma de decisiones gerenciales y la transparencia institucional.

Asimismo, el control interno enfrenta el desafío de fortalecer el seguimiento riguroso a los planes de mejoramiento y a las áreas críticas del mapa de riesgos (tales como la planeación financiera, los recaudos, la contratación y la administración de bienes), transformando la labor de auditoría en un mecanismo cada vez más preventivo, ágil y de alto impacto para la gestión institucional.