

Medellín, septiembre 15 de 2014

FONVALMED

000644 2014 SEP 15 PM 5:05

MARIA ALEJANDRA GARCIA

Doctor

LUIS ALBERTO GARCIA BOLIVAR

Director General

Fondo de Valorización del Municipio de Medellín – FONVALMED

Medellín

REF. CONCEPTO FINAL DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES

Respetado Doctor García:

Los miembros de la **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, hemos interpretado nuestra misión como la búsqueda de un sano equilibrio entre: las obras que se necesitan para El Poblado, sus áreas circunvecinas y la ciudad en general; y el monto de estas, que deberá ser asumido por nuestros representados. Somos conscientes de dos hechos fundamentales: uno, que todas las obras del proyecto son necesarias, y que incluso, son insuficientes; y dos, que la capacidad de pago de los habitantes de las áreas afectadas es limitada, a la vez de que una gran parte de los ingresos del municipio de Medellín se generan y se pagan por estas mismas personas.

Cuando se analiza el beneficio de cada obra en particular, se puede determinar si este beneficio se refleja: únicamente en el barrio o comuna donde se construye, o si llega a las áreas circunvecinas, o alcanza a la ciudad en general; e incluso, si traspasa las fronteras municipales y llega a los municipios vecinos.

A lo largo del tiempo que hemos actuado como miembros de la Junta, recibimos del Fonvalmed, la información y la documentación del proyecto; asimismo hemos tenido la oportunidad de intervenir, participar y opinar, sobre muchos de los aspectos que conforman el proyecto y hemos discutido con la Administración Municipal y sus representantes sobre el alcance de los mismos, logrando algunas de las veces: ser escuchados, y superar las diferencias en el enfoque de los temas.

Hemos tenido la oportunidad de revisar, entre otros, los siguientes estudios y documentos finales entregados el 23 de julio, 6 y 12 de agosto: Movilidad, Socioeconómico, Valores de la tierra, Beneficio, Factorización y distribución, Presupuestos de las obras, Planos de las obras, Modelo Financiero, etc.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 44 del Estatuto de Valorización (Acuerdo 58 de 2008), en nuestra calidad de miembros de la **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, nos permitimos conceptuar con respecto a los temas concernientes al proyecto de Valorización de El Poblado:

1. ALCANCE DE LAS OBRAS CIVILES

El crecimiento desordenado de El Poblado y sus alrededores, la falta de Planeación, los controles ineficientes o inexistentes sobre las obligaciones de los constructores, el estatus que da vivir en esta zona y el crecimiento desbordado del parque automotor, entre otros, son factores que han redundado en que la malla vial del sector sea insuficiente e ineficiente ocasionando el colapso de la movilidad de El Poblado.

Lo anterior se suma a una visión miope y cortoplacista, que llevó a que los habitantes de El Poblado hayamos permitido que en dos oportunidades se hayan impuesto los intereses económicos de unos pocos sobre las necesidades de todo el sector; impidiendo la construcción oportuna de muchas obras.

Este proyecto de Valorización, es un nuevo esfuerzo por desatrasar a El Poblado de lo que se dejó de hacer en infraestructura vial en años anteriores y recuperar parcialmente la movilidad.

2. ADICION Y MODIFICACION DE OBRAS

La **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, deja constancia, que en algunas oportunidades en que se pronunció con respecto a la modificación de los diseños de obras proyectadas, o a la inclusión de nuevas obras dentro del proyecto de Valorización fue escuchada y sus recomendaciones atendidas. En cumplimiento de "conceptuar sobre el alcance de las obras civiles" (Art. 40 del Estatuto de Valorización".

La inclusión de nuevas obras dentro del proyecto de Valorización lo cual incrementa la base gravable (monto a distribuir) a cargo de los contribuyentes, como: los Pasos a desnivel de la Transversal Inferior con

La Loma de Los González y Loma de Los Parra, Paso a desnivel de la carretera El Tesoro con la vía Linares (cra. 29D), y la ampliación de la doble calzada Los Parra entre Av. El Poblado y Avenida 34, no ha sido considerada ni aprobada en tal sentido por La Junta de Representantes de Los Propietarios y deben retirarse del Presupuesto (las 4 obras) por lo cual se adicionan al punto 9 de Conclusiones.

3. MODIFICACIONES A LA ZONA DE INFLUENCIA

Por solicitud de la **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, se revisó el estudio de beneficio, concluyendo que por fuera de la zona de citación inicial se presentaban beneficios importantes, por lo cual, se hizo necesario ampliar la Zona de Influencia y recalcular el beneficio del proyecto, tal como se prevé en el Estatuto de Valorización (Art. 45).

4. ESTUDIO DE VALORES DE LA TIERRA

En la comunicación radicada bajo el número 0362 del 12 de julio de 2013, la **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, presentó una serie de observaciones y solicitudes con respecto al estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, en el cual se determinaron los valores de la tierra sin proyectos y con proyectos, los cuales son el insumo fundamental para el cálculo del beneficio teórico. La Junta ha revisado el estudio final entregado, encontrando que todavía persisten algunos de los detalles observados inicialmente y otras nuevas incongruencias y errores encontrados sobre una muestra de fichas de avalúos que fueron analizados en la reunión del Concejo del pasado 12 de septiembre de 2014, por lo tanto, la totalidad del estudio debe ser corregido antes de la distribución.

5. DISTRIBUCION Y ASIGNACION INDIVIDUAL DE CONTRIBUCIONES

La **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, tuvo la oportunidad de participar en el diseño de los factores que se aplicaron al beneficio teórico, logrando una mayor equidad en la distribución y la asignación de las contribuciones individuales.

6. PRESUPUESTO DE LA OBRA

Entendemos como presupuesto de la obra todos los elementos que se conjugan para obtener como resultado final, la cifra, del valor total a distribuir.

6.1. Segunda calzada de la Avenida 34 y Ampliación de la Loma de los Balsos

Desde su posesión, la **JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES**, ha insistido en que estas dos obras reúnen una serie de características y de costos, que hacen que no sea clara su financiación mediante la contribución por Valorización. Reiteradamente y de manera formal, hemos dejado constancia de nuestra posición, exponiendo nuestros conceptos y argumentos, tal como consta en los siguientes documentos: radicado 000298 de Abril 26 de 2011, radicado 201200026C de Mayo 24 de 2012, radicado 00057 de Febrero 11 de 2013. Igualmente, en varios foros, charlas, en el Consejo Municipal de Valorización, el Consejo Directivo del Fondo de Valorización y en el Concejo de Medellín, hemos expresado siempre esta posición. Los principales argumentos son los siguientes:

-Tanto la Avenida 34 como la Loma de Los Balsos son **vías de ciudad**, que interconectan diferentes comunas, y que favorecen y permiten, el tráfico en el sentido norte-sur y oriente-occidente respectivamente, e incluso con los municipios vecinos. La construcción de estos dos tramos, completa el anillo al conectarse con la carrera 80-81 en el costado occidental del río.

-La Avenida 34 será otro eje paralelo a la Vía Regional, a la Avenida de las Vegas y a la Avenida El Poblado, las cuales concentran el tráfico el sentido Norte-Sur del Valle de Aburrá. Además, hace parte de un anillo vial intermedio del Municipio de Medellín, conectándose por el norte con otro tramo del mismo sistema que une la Vía de Las Palmas y Palos Verdes en Manrique, construida con recursos del Municipio.

- La franja de 10 metros que contiene la Avenida 34, destinada al transporte público masivo de capacidad media, hace que esta y todos los costos asociados de la infraestructura requerida califique para ser financiada mediante la ley de metros. Este separador por su ubicación requiere la compra de más predios y genera extra-costos en algunas de las obras a ejecutar.

- La insuficiente coordinación entre la primera calzada ya construida y la segunda calzada por construir, hará que sea necesario demoler algo así como el 70% de lo existente.
- Será la vía principal que atraerá un flujo importante hacia el acceso al "túnel de oriente" actualmente en construcción.

-La Loma de Los Balsos, es el principal eje Oriente-Occidente en el sur del Valle de Aburrá, y concentra el tráfico desde los barrios y comunas del suroeste de la ciudad hacia el aeropuerto José María Córdova de Rionegro y municipios del Oriente cercano. De igual manera, es la vía que se encarga de la conexión entre los aeropuertos (local e internacional) que atienden a la ciudad de Medellín.

Con el transcurso del tiempo, al tener acceso a una mayor información y escuchar de la administración diversos conceptos hemos consolidado mucho más nuestra posición y nuestro convencimiento de que ni este par de obras, ni los costos asociados a ellas, deben ser incluidas dentro del valor total a distribuir.

6.2. Modelo Financiero.

LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES, tuvo la oportunidad de revisar el modelo financiero del proyecto, encontrando que los parámetros y supuestos generales con que se ha trabajado son adecuados a la realidad económica y financiera del momento.

Costos Administrativos y de operación.

Se hicieron observaciones y solicitó La Junta de Representantes revisar:

-El porcentaje y la cifra para atender los reclamos y derechos de petición, cuyo monto supera los 8 mil millones de pesos:

*Ajustar el estimado para recursos de reposición en los primeros meses de la distribución, por mil novecientos millones de pesos.

*Resolución de recursos, por \$2.775 millones .

*Reclamos y derechos de petición, en \$3.652 millones de pesos.

-Plan de medios \$2.364 millones .

-Atención a La comunidad en 813 millones de pesos.

-Ajustar el paquete de servicio al cliente, a partir del tercer (3) año.

-Revisar y ajustar el estimado para la Jurisdicción Coactiva por \$1.134 millones + Recursos para la gestión del cobro coactivo por \$2.618 millones, con un total de \$3.742 millones de pesos.

- Revisar el 5% de los ingresos como IMPREVISTOS, en \$26.400 millones de pesos. Debe aplicarse a la base gravable descontando el pronto pago y la cuantía a cargo del Municipio.
- Revisar el 1,5 % de los ingresos como ADMINISTRACIÓN.
- Incluir el estimado del cambio de redes servicios (convenio EPM y Otros) para disminuir y aliviar los valores de la distribución
- Revisar Negociaciones Especiales por \$4.876.351.600 .El Chispero.
- Ajustar las compensaciones ambientales.
- Revisar que Space, Asensi y Continental Tower, estén en el listado de matrículas vinculadas.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LOS ESTUDIOS DE:

7.1. Beneficio

LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES, ve con preocupación la incidencia que puedan tener en el cálculo del beneficio: por un lado las observaciones que se mencionan en el numeral 4, con respecto al cálculo de valores de la tierra, y por otro, los cambios de normatividad que se incluyen en el Plan de Ordenamiento Territorial que actualmente se estudia para la ciudad. La incertidumbre que involucran este par de factores, hace que en el criterio de **LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES,** sea recomendable aplazar la distribución hasta tanto no se tenga revisado a cabalidad el estudio de valores de la tierra y aprobado el POT, pues estamos convencidos que se puede afectar sensiblemente el beneficio y por ende, los valores a distribuir.

8. INMUEBLES CON TRATAMIENTO ESPECIAL (ARTICULO 13)

LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES, encuentra equitativo el tratamiento especial que se otorga a los propietarios de los inmuebles de los estratos 1, 2 y 3; y al Museo El Castillo.

De igual manera, consideramos que es equitativo que se estudie la posibilidad de incluir dentro de este tratamiento especial a los propietarios de inmuebles de los edificios Space, Continental Tower y Asensi y que el Municipio asuma los aportes que le corresponde en aras

de la difícil situación por lo cual están pasando nuestros vecinos de estos edificios.

9. CONCLUSIONES

LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES, conceptúa, que antes de proceder a la distribución del beneficio del proyecto de Valorización, se deben hacer los siguientes ajustes:

*Retirar del presupuesto las obras correspondientes a la segunda calzada de la Avenida 34 y de la ampliación de la Loma de Los Balsos.

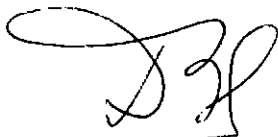
*Actualizar el estudio de beneficio con base en los resultados de la revisión y corrección del estudio de Valores de la Tierra, y en la normatividad que finalmente se apruebe en el POT.

*Ajuste de costos administrativos y de operación

*Ajuste del monto a distribuir de acuerdo con los convenios con EPM y las otras empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, tal como lo establece el artículo 83 del Estatuto de Valorización (servicios públicos).

Por lo anterior, el concepto de **LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES** es **NO FAVORABLE** a la Distribución del Proyecto.

Atentamente;

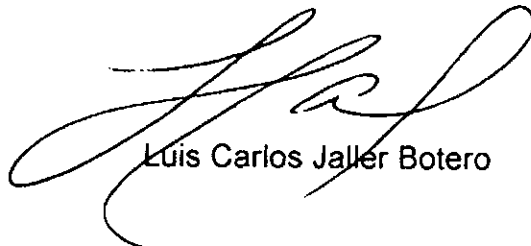


Darío Bustamante L.



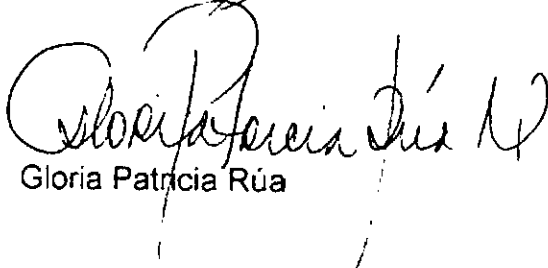
Ignacio Arbeláez Restrepo


William Freydeff M.


Luis Carlos Jaller Botero


Dexi Muñoz Ariño


Luis Fernando Lenis


Gloria Patricia Rúa

Patricia Zapata

resoluciones decretadoras obras valorización EL POBLADO

descripción de OBRAS	Res. 725 de 2009 29 de Julio	Res 824 de 2010 13 de Mayo	Res. 246 de 2012 28 de Marzo	Res. 0197 de 2014 11 de Marzo
1. Ampliación Avenida 34 en doble calzada (Poblado)				
2. Construcción Puente calle 4 Sur-calle 2 Sur (Poblado-Guayabal)				
3.Lateral Norte quebrada Zúñiga (Av. El Poblado-Sistema vial del Rio)	NO			
4. Prolongacion Loma de Los Balsos hasta Transversal Superior				
5. Prolongacion Loma de los Parra (Av. ElPoblado-Las Vegas)				
6. Pasos a desnivel Transversal Superior con calle 10 y carretera El Tesoro	NO			
7.Paso a desnivel Transversal Inferior con calle 10	NO			
8. Via de apoyo a transversales (Via Linares)				
9.Pasos a desnivel Transversal Superior con Loma Los Balsos	NO			
10. Paso a desnivel Transversal inferior con Loma Los Balsos				
11. Construccion Via Lateral sur Quebrada La Presidenta	NO			
12. Conexión carreras 43 C-D entre calles 11 y 11A (barrio Manila)				
13. Conexión carrera 43 C entre calles 8 y 9 (barrio Astorga)				
14. Conexión carrera 43 C entre calles 7 y transversal 6 -Puente sobre La Presidenta				
15.Prolongacion carrera 12 (San Lucas-San Marcos de La sierra)	NO CRA 15			
16. Mejoramiento Loma Los mangos	NO			
17. Prolongacion Calle 18 B Sur (Los Tanques)				
18. Prolongación de la Loma de Los Parra desde la transversal inferior hasta la carrera 29				
19. Prolongacion carrera 37A hasta Vía Las Palmas				
QUEDAN DECRETADAS				
1. Ampliación Avenida 34 en doble calzada (Poblado)	1	1	1	1
2. Construcción parcial calle 4 Sur El Poblado	2	2		
3. Prolongacion Loma de Los Balsos hasta Transversal Superior	3	3	2	2
4. Prolongacion Loma de los Parra (Av. ElPoblado-Las Vegas)	4	4	3	3
5. Empalme Vía Linares a la calle 10	5	5	4	4
6. Apertura vía Linares a la calle 7 (Urbanización Montesclaros)	6	6	5	5
7. Vía Linares entre la Loma de Los Balsos y Los Gonzalez	7	7	6	6
8. Conexión carreras 43 C-D entre calles 11 y 11A (barrio Manila)	8	8	7	7
9. Conexión carrera 43 C entre calles 8 y 9 (barrio Astorga)	9	9	8	8
10. Conexión carrera 43 C entre calles 7 y transversal 6 -Puente sobre La Presidenta	10	10	9	9
11. Prolongacion Calle 18 B Sur (Los Tanques)	11	11		
12. Prolongacion carrera 37A hasta Vía Las Palmas	12	12	10	10
13. Paso a desnivel Transversal Inferior con Loma Los Balsos	13	13	11	11
14. Prolongación de la Loma de Los Parra desde la transversal inferior hasta la carrera 29	14	14	12	12
16. Mejoramiento Loma Los mangos		15	13	13
9.Pasos a desnivel Transversal Superior con Loma Los Balsos		16	14	14
3.Lateral Norte quebrada Zúñiga (Av. El Poblado-Sistema vial del Rio)		17	15	15
6. Pasos a desnivel Transversal Superior con calle 10		18	16	16
6. Pasos a desnivel Transversal Superior con carretera El Tesoro		19	17	17
15.Prolongacion carrera 15 (San Lucas-San Marcos de La sierra)		20	18	18
11. Construccion Via Lateral sur Quebrada La Presidenta		21	20	20
7.Paso a desnivel Transversal Inferior con calle 10		22	19	19
* Paso a desnivel de la carretera El Tesoro con la Vía Linares (carrera 29D)				21
* Ampliación a doble calzada de la Loma Los Parra entre Avenida El Poblado y Avenida 34				22
* Paso a desnivel de la Transversal Inferior con la Loma de Los Gonzalez				23
* Paso a desnivel de la Transversal Inferior con la Loma de Los Parra				24