

Lo que usted necesita saber sobre la contribución de valorización

Este documento es resultado de las preguntas que se han recibido de los contribuyentes, tanto en el Centro de atención de Fonvalmed, como en las redes sociales de la entidad (twitter: @fonvalmed y facebook: Fonvalmed Fondo de Valorización Municipio de Medellín)

Esperamos sea de utilidad para quienes requieren comprender más el sentido del cobro de la valorización del proyecto. Alguna duda adicional pueden plantearla en el Centro de Atención, ubicado en San Fernando Plaza, torre 3, piso 6. El teléfono es 604 85 33. Horarios de atención: lunes a viernes de 8.00 a.m. a 7:00 p.m. y sábados de 9:00 a.m. a 12 m.

¿En qué se fundamenta el cobro de la contribución de valorización?

La contribución se basa en el beneficio que genera la construcción de las obras en los inmuebles de la zona de influencia del Proyecto Valorización El Poblado, teniendo en cuenta la capacidad de pago de sus propietarios. Este beneficio se entiende como el mayor valor económico que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles por la ejecución de una obra o conjunto de obras de interés público.

¿En términos generales, cómo se hizo el cálculo de la contribución?

El valor de las contribuciones se definió en proporción a la capacidad de los inmuebles de obtener beneficio y ello tiene como fuente de información el estudio de valores de la tierra, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, que compara los valores del suelo antes de las obras y con las obras ya realizadas.

Posteriormente, los valores que arroja el resultado se cruzan con 15 factores (positivos o negativos) que intervienen sobre el beneficio, dependiendo de las características, ubicación, usos y demás particularidades del inmueble.

El valor correspondiente a cada inmueble es explicable con base en lo anterior y para eso los propietarios pueden ir al Centro de Atención y recibir el sustento técnico de su contribución.

¿Por qué se perciben contribuciones de mayor valor en la zona central de El Poblado?

De acuerdo con los estudios, estas zonas (Parque Lleras, Milla de Oro, alrededores del Club Campestre, Astorga, Santa María de Los Ángeles, Provenza, barrio Colombia y Perpetuo Socorro, entre otras) son las que tienen mayor

beneficio, entre otras razones, porque allí hay una alta actividad inmobiliaria y/o comercial, y/o una gran concentración de vehículos.

Todas estas condiciones hacen que un bien inmueble sea beneficiado por la mejora en la malla vial que brindará el Proyecto Valorización El Poblado.

Si bien pueden existir inmuebles de alto valor en otras áreas, estos no perciben el mismo beneficio que los que se ubican en las zonas mencionadas. Por tanto, el valor actual del inmueble no determina el valor del beneficio.

¿Cómo influye la cercanía de las propiedades a las obras en el cálculo de la contribución?

El cálculo del beneficio y de la contribución no depende solo de si el predio está cerca o lejos de las obras. Afirmar que las zonas cercanas a las obras son las más beneficiadas no es correcto, porque las obras contempladas en el proyecto, cuando conformen el sistema de movilidad planteado, traerán beneficios a toda la zona de influencia y favorecerán, por ejemplo, a la Avenida El Poblado y los alrededores del Parque La Presidenta, así todas las obras no estén cerca a estos sectores.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que estar muy cerca de las obras no solo trae beneficios, pues el proceso de construcción genera dificultades. De hecho, uno de los factores que se tiene en cuenta e influye sobre el cálculo del beneficio, de manera negativa, es el de la cercanía a las obras.

¿Por qué hay propietarios que pagan más por un solo inmueble que otros que tienen varios inmuebles?

Este caso puede darse por las características particulares de cada inmueble, relacionadas con la ubicación, usos y demás particularidades del mismo, o porque esté en una de las zonas que más beneficio reciben del proyecto.

¿Por qué hay propiedades más pequeñas por las que se paga más contribución que por otras más grandes?

Aunque el área total y el área construida de un inmueble influyen de manera positiva en el beneficio, la diversidad de factores que intervienen en el cálculo hace inexacto afirmar que inmuebles más grandes pagan mayores contribuciones. Puede tratarse de un inmueble de poca extensión, pero con un uso comercial, con un potencial de desarrollo, ubicado en una copropiedad con grandes zonas verdes y espacios recreativos, o estar en la zona donde el impacto sobre el valor de la tierra es mayor.

¿Por qué hay propiedades más antiguas que otras cuya contribución es más alta?

La antigüedad no es una variable que determine el beneficio. No hace parte de los factores con los que se calcula el beneficio particular de cada inmueble.

¿Por qué dos inmuebles que se encuentran cercanos pagan contribuciones diferentes?

Hay que recordar que, aunque la ubicación es un factor importante, la contribución de valorización no depende exclusivamente de la zona en la que se encuentre el inmueble. Las particularidades de cada propiedad determinan el beneficio y en dos propiedades que estén cercanas no necesariamente convergen el mismo grupo de variables. Cada caso es diferente y por eso en el Centro de Atención se garantiza asesoría personalizada

¿Elementos como el avalúo catastral y la estratificación de las viviendas inciden en el cálculo de la contribución?

El avalúo catastral y el estrato de la vivienda no son elementos que inciden en el cálculo de la contribución. Los elementos principales que lo determinan son el estudio de valores de la tierra y las características de los inmuebles.

¿Cómo se sustenta que el 50% de los propietarios paga menos de 2 millones de pesos y el 80% paga menos de 5 millones de pesos?

Para dar cifras exactas, hay que tener en cuenta que el número total de contribuyentes incluidos en el Proyecto Valorización El Poblado es de 70.867. De estos, 35.119 (el 49,56%) tienen contribuciones entre los 0 y los 2 millones de pesos. Si se toma el rango entre los 0 y los 5 millones de pesos, el total de contribuyentes es de 56.423 (el 79,62%).

Hay que tener en cuenta que al hablar de propietarios no estamos refiriéndonos a inmuebles, pues una propiedad puede pertenecer a dos o más personas, y cada una se asume como propietaria individual. Si un apartamento está a nombre de 3 personas, cada una recibe un valor de contribución equivalente al 33.3% y se asume como propietario individual.

¿Se realizaron estudios socioeconómicos previos a la distribución?

El Fonvalmed contó con un estudio que contiene, en términos generales, una caracterización demográfica y socioeconómica de la zona de influencia del proyecto y que además definió la capacidad de pago total de la zona definida. No es un estudio que entregue una caracterización socio-económica individualizada, en razón de la extensión y la heterogeneidad de la zona, pero sí usa los métodos aprobados y usados para este tipo de investigaciones en el mundo.

Teniendo en cuenta las características de este estudio, el proceso de atención de las reclamaciones incluye la tarea de un equipo interdisciplinario que analiza documenta y hace recomendaciones respecto a casos específicos.

¿El Proyecto tiene como propósito desplazar a los propietarios?

La definición de la contribución no es arbitraria o subjetiva, y mucho menos tiene de fondo un propósito tan grave como el mencionado. Uno de los estudios realizados previo al cálculo de la contribución fue el socioeconómico, que mostró la capacidad de pago en la zona de influencia para asumir el presupuesto de distribución. No obstante, el estudio no entrega información de casos específicos de propietarios que, por situaciones personales, tengan dificultad para pagar la contribución de valorización.

¿Qué pueden hacer los contribuyentes que no tienen capacidad para pagar las cuotas?

Este tipo de situaciones pueden ser consideradas especiales o de calamidad y se establece que cuando el propietario no se halle en capacidad de atender el pago, puede presentar solicitud que se entenderá bajo la gravedad del juramento acompañada de dos declaraciones, las cuales serán analizadas. Para mayor información se puede consultar el Estatuto de Valorización, artículo 56, párrafo primero. Lo puede consultar en www.fonvalmed.gov.co.

¿Hay que pagar solo de la manera en que se propone en la carta informativa?

La propuesta de pago que hay en la carta informativa se puede modificar presentado la solicitud en el Centro de Atención, ubicado en San Fernando Plaza, torre 3, piso 6.

¿Qué documentos debo llevar para que revisen mi caso en el Centro de Atención?

Con el documento de identidad, el ciudadano puede acceder la información sobre su contribución y recibir asesoría. Los recursos administrativos también son recibidos con el documento de identidad y los anexos que el ciudadano considere pertinentes para sustentar sus argumentos. Para este recurso no se solicita certificado de tradición.

¿Por qué si las obras benefician a toda la ciudad, solo pagan los de un sector?

Es cierto que las obras favorecen a toda la ciudad, entendiendo que por la zona transitan personas de toda el Área Metropolitana. Sin embargo, el beneficio –en valor- para las propiedades se presenta solo en la zona de influencia. No es demostrable que, por efecto de las obras, propiedades de otros sectores de la ciudad ganen valor.

¿Por qué el Municipio no financia las obras con el presupuesto ordinario?

El instrumento de la contribución de valorización se aplica porque los recursos ordinarios no son suficientes para cubrir todas las necesidades de la ciudad y el grueso de ese presupuesto se destina al gasto público social: salud, inclusión social, educación, cultura, seguridad e infraestructura.

En Medellín están en ejecución 201 obras por valor de 2.1 billones de pesos y han sido entregadas 130 por 755.326 millones de pesos. Esto incluye jardines infantiles Buen Comienzo, proyectos de cultura, educación, recreación y deporte, medio ambiente, movilidad, salud, seguridad y vivienda.

Dichas inversiones, en muchos de los casos, cubren las necesidades de sectores de la ciudad con escasos recursos que no podrían financiar obras a través de instrumentos como la contribución de valorización.

¿Todas las obras de El Poblado se hacen por valorización?

El Municipio de Medellín ha hecho importantes inversiones en la zona con el presupuesto ordinario. Para el caso de El Poblado, entre 2004 y 2011 destinó más de 500 mil millones de pesos para obras que favorecieron la movilidad y el espacio público del sector, tales como la Avenida 34, la segunda calzada de la Loma de Los Balsos (tramo1), la segunda calzada de la Vía Las Palmas, el Parque La Presidenta, la Vía Distribuidora, el Paseo Urbano de la Avenida El Poblado y el Puente de la Calle 4 Sur.

¿CÓMO SE DEFINIERON LOS MONTOS DE LAS CONTRIBUCIONES DE VALORIZACIÓN Y CUÁLES SON LOS FACTORES QUE SE TIENEN EN CUENTA?

La valorización, como fenómeno económico, es el aumento de valor de un predio o inmueble, por cuenta de diversos factores. El mejoramiento de la infraestructura y el espacio público es una de las variables que incide sobre el valor de una propiedad.

En el caso del Proyecto Valorización El Poblado no se trata simplemente de afirmar que las 23 obras que conformarán el sistema de movilidad de la zona (de las cuales ya se finalizaron 7 y se ejecutan 5) aumentarán el valor de las propiedades incluidas en las zonas de influencia, sino que hay que demostrarlo y cuantificarlo para poder adelantar el cobro de la contribución de valorización.

Para ello, a través de un proceso de contratación pública, el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín –Fonvalmed- recibió de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia un estudio de valores de la tierra, que entregó los valores del suelo en la zona de influencia, con base en dos escenarios: antes de las obras y después de las obras.

Tras este estudio y con los datos entregados por La Lonja, el departamento técnico del Fonvalmed procedió a determinar el valor del beneficio de cada inmueble incluido en la zona de citación (o influencia). Para tener en cuenta las particularidades de cada inmueble se adelantó un proceso de factorización, con el cuál se aplican factores que diferencian unos inmuebles de otros, para así poder determinar su beneficio. Finalmente, el valor de la contribución es directamente proporcional al valor del beneficio.

Dada la extensión de la zona y la heterogeneidad de los predios ubicados en esta, los factores que se cruzan con el valor del suelo (no solo en Medellín, sino en la mayoría de ciudades del mundo que han usado y siguen utilizando la contribución de valorización) son muy diversos:

En primer lugar se tienen en cuenta 10 **factores relacionados con las características del predio:**

Edificio: este factor evalúa el área total del predio y su área construida, el número de viviendas que lo conforman si se trata de una copropiedad y la densidad permitida (es decir, la relación entre el área del lote y el área que de este se permite construir, según la norma vigente). Los índices mencionados se comportan de manera positiva frente al beneficio: por ejemplo, a mayor número de metros cuadrados construidos, mayor beneficio.

Retiro de quebrada: este factor se aplica en predios con posibilidad de desarrollo que tengan un retiro obligado sobre su área, por la existencia de una quebrada. Este factor disminuye el beneficio en proporción al área comprometida con el retiro de quebrada.

Compromiso vial: este factor se aplica en predios con posibilidad de desarrollo que tengan en su interior compromisos viales futuros, de acuerdo con el plan vial de la ciudad. Este factor disminuye el beneficio.

Topografía: este factor se aplica en predios con posibilidad de desarrollo que tengan una pendiente mayor que la pendiente promedio (en términos técnicos mediana). A mayor pendiente, disminuye el beneficio.

Riesgo: este factor se aplica en predios que se encuentran total o parcialmente en zonas de riesgo. Este riesgo está determinado en las normas y puede obedecer, por ejemplo, a la inestabilidad del terreno. Este factor disminuye el beneficio.

Estructuras: este factor se aplica en predios que reciben impactos directos de estructuras que se elevan del nivel del suelo, como puentes sobre la vía. Este factor disminuye el beneficio, en proporción con el área del predio comprometida.

Servidumbres de servicios públicos: este factor se aplica en los predios que tienen en su interior servidumbres legalmente constituidas de servicios públicos. Este factor disminuye el beneficio, de acuerdo con el área comprometida con la servidumbre.

Predios área adicionada: este factor se aplica en los predios que hacen parte de la zona de citación adicionada en el año 2014 y obedece a lo dispuesto en el artículo 46 del Estatuto de Valorización, sobre la información que deben recibir los sectores donde se harán las obras, antes de su inicio. La nueva zona de citación comprende la vereda Las Palmas en el corregimiento Santa Elena, sectores del barrio Loreto, La Asomadera 1, San Diego, Perpetuo Socorro, y en la comuna de Guayabal, lo comprendido entre la Avenida Guayabal y el río Medellín. Este factor disminuye el beneficio

Licencia: este factor se aplica en predios rurales que no tienen licencias de construcción, desarrollo o urbanismo, en zonas definidas por la norma como zonas de protección, pues se limita su potencial de desarrollo. Este factor disminuye el beneficio.

Cero: este factor se aplica en predios que no reciben beneficios por la ejecución del proyecto.

El otro conjunto de factores comprende los que están **asociados a la matrícula uso del inmueble:**

Consolidación: este factor se aplica en los inmuebles que tienen muy pocas probabilidades de ser transformados a un uso más rentable, como en el caso de los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal. Este factor disminuye el beneficio.

Impacto de la construcción: el hecho de estar cerca de las obras, no necesariamente permite obtener mayor beneficio, por los impactos negativos que se pueden generar en el proceso de construcción. Los inmuebles que reciben

dicho impacto, según lo establecido en los estudios, son los que están a una distancia inferior a 200 metros de las obras que hacen parte del proyecto. Este factor disminuye el beneficio.

Potencialidad: este factor se aplica en predios que tengan posibilidad de transformarse o aprovecharse de una manera distinta. Es un factor que se comporta de manera positiva o negativa frente al beneficio, dependiendo del tipo de potencial:

- En los lotes con posibilidad de desarrollo **el factor aumenta el beneficio.**
- En los lotes internos, solares o con mejoras, el factor **es neutro.**
- En los lotes definidos en la norma como bosque protector productor, **el factor disminuye el beneficio**
- En los lotes no urbanizables, **el factor disminuye el beneficio.**
- Si el uso de los inmuebles es de tipo residencial, comercial y servicio, industrial, equipamiento o recreativo y deportivo, el **factor aumenta el beneficio.**

Uso: este factor se aplica en todos los inmuebles, de acuerdo con su uso actual, y se comporta de manera negativa o positiva, dependiendo del tipo de uso:

- Si el uso es residencial o complementario a la vivienda, **el factor es neutro.**
- Si el uso es comercio y servicios, **el factor aumenta el beneficio.**
- Si el uso es industrial, **el factor aumenta el beneficio**
- Si el uso es equipamiento y el tipo es colegios, universidades, centros educativos; bibliotecas; teatros; clubes; museos; clínicas, hospitales, centros de salud y unidad intermedia; cementerio; osarios, criptas y mausoleos; salón comunal y parroquial; o servicios públicos (tanque de agua); **el factor disminuye el beneficio.**
- Para las iglesias, templos, seminarios y conventos, **el factor es cero**
- Si el uso es recreativo y deportivo y el tipo es parque sin construcción, coliseos o piscinas, **el factor disminuye el beneficio.**
- Si el uso es lote, el factor **es neutro.**

Movilidad: este factor se aplica en aquellos inmuebles que por su uso generan una gran atracción de vehículos desde y hacia su interior. Se comporta de manera positiva frente al beneficio y aplica, por ejemplo, para centros comerciales, almacenes de cadena, centros educativos o centros de salud y de recreación.