PLAN DE TRABAJO

REALIZAR ESTUDIO Y ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE MARINILLA.

CONTRATO No. C-055-2022

Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla

SUMAR

Medellín, 1 de diciembre de 2022

1. Introducción.

Para el cumplimiento de la fase uno, que incluye como producto final, la determinación del valor P1 o precio de referencia para determinar la plusvalía del municipio de Marinilla, establecido en el acuerdo 07de 2022, que corresponde al ajuste del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Marinilla. el cual plantea cuáles son los hechos generadores en la zona urbana y de expansión urbana, así mismo como en los hechos generadores en la zona rural, tanto en suelo de Parcelaciones y en los respectivos suelos suburbanos. Se hace necesario, determinar las diferentes zonas de cambio de norma del plan básico de ordenamiento territorial antes del acuerdo 07 del año 2022 y la aplicación de implementación de este acuerdo, para saber qué valor del número de metros cuadrados adicionales, se generan en estos hechos generadores. Esto se realiza, de acuerdo a la normatividad vigente y a la reglamentación de Avalúos del IGAC, se hace necesario hacerlo y determinar las diferentes zonas geo económicas, que implican los diferentes cambios en el plan básico de ordenamiento territorial y por dicha interrelación de zonas se determina los diferentes Avalúos del P 1 por cada una de ellas.

2. Objetivos particulares, con relación al manejo del proyecto.

Realizar el análisis de información secundaria cartográfica y documental y la recolección de información primaria para la evaluación de los avalúos, de acuerdo con los hechos en generadores.

Cálculo del valor del P1 y asesoramiento en la liquidación de la plusvalía.

Capacitación a empleados de la Secretaría de planeación y a los demás funcionarios que apliquen plusvalía.

Determinación de los instrumentos y actos administrativos necesarios, de acuerdo con el cálculo del P1.

3. Realización del trabajo.

Los resultados específicos y la metodología empleada se describen a continuación:

3.1. Identificación, clasificación y determinación de los hechos generadores de la plusvalía.

Partiendo del acuerdo a la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento territorial vigente, adicionalmente al acuerdo que reglamenta los diferentes cambios de uso y con base a la comprensión de la cartografía antes del 2022 y que corresponde al acuerdo 062 del 2010 y comparativamente con la cartografía y la normatividad de la acuerdo 07 del 2022, determinando así las diferentes zonas de cambio en la norma del ordenamiento y que permitan identificar los diferentes hechos generadores, sea por cambio de usos del suelo, o por incorporación de suelo rural al urbano o de expansión y por los mayores aprovechamientos que se generan en estos cambios de norma, identificando las normas del antes y el después del acuerdo 07 del 2022.

3.2. Estudio de las zonas homogéneas físicas y económicas de las áreas generadoras de la plusvalía

De acuerdo al catastro oficial del municipio, se revisan cada una de las zonas físicas y cada una de las zonas geoeconómicas qué están comprometidas con las zonas resultantes de los cambios de norma por el plan básico de ordenamiento territorial

antes del 2022 y el plan básico de ordenamiento territorial de la acuerdos 07 del año 2022, con el objetivo de determinar las áreas específicas de cada zona económica y la relacionadas con los cambios de norma desde el punto de vista cartográfico de los ordenamientos territoriales.

3.3. Cálculos de valores de referencia predial inicial P1 y actualización a fecha de servicio de solicitud según indicadores de ley.

De acuerdo con las diferentes zonas resultantes por los cambios de norma del plan básico de ordenamiento territorial antes del 2022 y el que resultó de la nueva normatividad vigente en el 2022, se superponen los resultados de las zonas económicas determinadas por Catastro y a partir de esta evaluación se determinan los puntos necesarios de acuerdo con la ley y se determina la localización de los P1 necesarios para el cálculo de los Avalúos en las diferentes zonas

3.4. Cálculo de las áreas de la plusvalía generada en el Municipio por zonas, esto es en zona rural parcelación, suburbana corredores suburbanos y en zona urbana tanto de expansión, como desarrollo urbano.

Se determina cada una de las áreas específicas en el suelo rural, correspondientes a las áreas de Parcelaciones, las áreas de suelos urbano propiamente dicho, y de los corredores urbanos con las respectivas zonas económicas que le corresponde. Asimismo, se determinan las áreas que corresponden al suelo urbano: éstos incluyen suelos urbanos propiamente dichos, y suelos de expansión urbana, a cada uno de ellos se les determina las áreas que corresponden a hechos generadores por mayor aprovechamiento, por cambios de usos y por cambios de clases de suelos de suelo rural a suelo urbano o de expansión.

3.5. Verificar y construir la zonas homogéneas o económicas del municipio.

Se verifica que cada uno de los resultados de los cambios de norma por los dos planes básicos de ordenamientos territorial, el antes del acuerdo 07 del año 2022 y de este acuerdo ya vigente, determinando sobre ellos las respectivas unidades homogéneas a través de la comprensión de las zonas físicas y las zonas económicas de catastro para determinar así son aseo económicas homogéneas para el cálculo del P1.

3.6. Definir los puntos demuestra con sus valores de P1, tanto en el suelo urbano como en el suelo rural de acuerdo con la modificación de los usos del suelo, y por mayor aprovechamiento o por aumento de los indicadores urbanísticos.

Determinar en los diferentes puntos de muestreo, que se determinaron en la parte anterior y de acuerdo con la normatividad vigente. Allí se calculan los valores de los avalúos promedio, a través del método de avalúos masivos que hace parte de la metodología de plusvalía.

Estos valores Colocados en la respectiva cartografía y en las tablas correspondientes de dicha cartografía, para poder ser considerados como valores homogéneos en las áreas geoeconómicas y en la zona de cambio de norma, quedará en cuenta de los valores a futuro para cada uno de los predios y de los propietarios respectivos

3.7. Descontar las áreas de reserva protección y retiros de quebradas y demás zonas que limitan el PBOT

Se hace necesario revisar cada una de las reservas de protección ambiental, restricciones patrimoniales y las demás definidas por el PBOT. El objetivo es evaluar cuáles de ellas se descuenta del cálculo del P1 y cuáles de ellas harán parte del promedio, de acuerdo con los diferentes hechos generadores de plusvalía

3.8. Diferenciación del precio comercial por metro cuadrado antes de una acción urbanística actualizados con el IPC

Revisar los valores de Avalúos por zonas o económica, especialmente los años de dichos avalúos y de ser necesarios actualizarlos al valor presente, dado que el antes de los avalúos comerciales del P1 corresponderían años antes del año 2022 y por lo tanto se actualizaría el 2022 y al 2023 con los incrementos del IPC

3.9. Localización de hechos generadores de plusvalía

En este ítem se trata de diferenciar cartográfica mente y en la base de datos alfanumérica, cada uno de los hechos generadores que permitan utilizar metodologías diferenciales de acuerdo con cada hecho generador.

3.10. Diferenciar las áreas que se incorporan tanto del suelo rural o urbana como rural a Suburbano

Es necesario hacer una diferenciación de todas las áreas específicas, que la determinan las diferentes las diferentes categorías antes de la aprobación de la norma del 2022 y después de la norma aprobada en el mismo año, para entender que suelos pasaron de suelo rural a urbano o de expansión, o que suelos rurales pasaron A suelos restringidos, llámese de Parcelaciones o suelo suburbanos.

3.11. Determinar la localización de áreas específicas en plusvalía de área rurales que pasaron a ser de expansión urbana y que están pendientes de aprobación del plan parcial.

Calcular las áreas específicas de cada una de esas áreas diferenciales del numeral anterior, para conocer los detalles paulares de estos.

3.12. Determinar los hechos generadores de acuerdo con los cambios en el PBOT y ajustándose a la resolución 620 de 2008, de IGAC. Determinar los predios afectados por la plusvalía. Determinación de áreas exentas de plusvalía. Determinación de las zonas homogéneas físicas.

Realizar el análisis de los avalúos comerciales determinados por fuentes secundarias y primarias, para dejar el resultado final de avalúos por cada zona geoeconómica y por cada zona de PBOT de cambio de norma.

3.13. Cálculo de P1: cálculo de los avalúos comerciales por zonas homogéneas en el área rural, tanto en parcelación, Suburbano, Correo Suburbano y en la zona urbana: en las áreas de expansión y en las áreas de desarrollo Urbano.

Realizar la distribución del valor de P1 a cada uno de los predios con las afectaciones específicas y de acuerdo con los hechos generadores

3.14. Determinación de las zonas Geoeconómicas y de haber diferencias se parte la zona geoeconómica.

Verificación en cartografía y en campo si cada una de esas son las económicas sigue siendo homogénea o hay valores comerciales diferenciales, de haber estos valores diferenciales claramente en los avalúos pues se realizará una partición de la zona de hoy económica para hacer el cálculo diferencial.

3.15. Determinación del efecto de la plusvalía y georreferenciación de la misma.

El efecto de la plusvalía se sabrá con el cambio de norma, pero con los valores P1 unas conclusiones que permitan establecer los lineamientos para el cálculo posterior de la P2 y entender así ese potencial efecto de la plusvalía.

3.16. Prestación de asesoría mediante talleres sobre la implementación de la participación en la plusvalía a los funcionarios del municipio encargado del procedimiento de la liquidación y cálculo en el municipio.

Se desarrollará cuatro talleres que correspondan a los cuatro objetivos planteados donde se capacita a los funcionarios de Planeación y a funcionarios de hacienda, para que comprendan la metodología del cálculo de P1 y entiendan el significado de este valor de referencia y del proceso administrativo jurídico inicial y que establezca la línea base del cobro de plusvalía para que en el momento en que se calcule el P2 pueda cobrar.

4. Entrega del trabajo final

Corresponde a un documento con todos los contenidos de los resultados anteriores, con los anexos tabulares por zonas y por predios y la cartografía anexa en ARCGIS 10.8, esto contiene todos los datos del P1 para el cálculo de posterior de la Plusvalía en la fase II.

CRONOGRAMA	Semana 1			Semana 2				Semana 3				Semana 4				Semana 5				Semana 6				Semana 7			
SEMANAS SEGÚN CONTRATO SUMAR - MUNICIPIO DE MARINILLA	Noviembre			Noviembre				Noviembre				Diciembre				Diciembre				Diciembre				Diciembre			
NOMBRE DE LA ETAPA	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
PROCESO CONTRACTUAL Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO																											
DOCUMENTO METODOLÓGICO																											
NUBE DE PUNTOS DE DATOS DE P1 POR AREAS SUJETAS A PLUSVALÍA DEL PBOT																											
NUBE DE PUNTOS CON VALORES CALCULADOS POR ZONAS GEOECONÓMICAS																											
VALIDACIÓN DE LOS DATOS P1 POR EQUIPO TÉCNICO Y MUNICIPIO																											
VALIDACIÓN JURIDICA DE LOS DATOS																											
CORRIDA DEL LISTADO DEL P1 POR PREDIOS Y PROPIETARIOS																											
ELABORACIÓN DEL INFORME FINAL																											
LIQUIDACIÓN Y CIERRE DEL PROYECTO																											

CERTFICACIÓN:

De acuerdo con los registros contables y la documentación que acredita la afiliación y pago de los aportes al sistema de protección social, la empresa **GEOGRAFIA SATELITAL - GeoSAT S.A.S. con NIT 811.006.525-4**, ha cumplido durante los ultimo seis meses y hasta la fecha de la presente constancia, con toda la obligación laboral y con el pago de los aportes a los sistemas de Salud, Pensiones, Riesgos Laborales y Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con lo establecido en la Ley 100 de 1993, el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y en concordancia con la Ley 828 de 2003. Adicionalmente, ha cumplido con el pago de los aportes al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF y al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA de acuerdo con la Ley 1607 de 2012."

Esta certificación se expide en la ciudad de Medellín, a los seis (6) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

Atentamente,

DORIS EUGENIA JARAMILLO H.
Contadora
C.C.43.426.592 - TP. 63 129-T