GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	**ACTA DE REUNIÓN No. 12**	**Código:** FO-M1-P5-005
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 25/06/2018

Tipo de reunión: Avalúos al Contrato No. 22SS111B692 de 2022: "ESTUDIO DE FACTIBILDAD PARA EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN GENERADA CON EL PROYECTO DE MEJORAMIENTO Y PAVIMENTACIÓN DE LA VÍA EL CARMEN DE VIBORAL – EL SANTUARIO EN LA SUBREGIÓN ORIENTE DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA."	**Fecha de reunión:** 28/04/2023
Organismo, Dependencia o Proceso: Dirección de Instrumentos de Financiación – Secretaria de Infraestructura Física (Plataforma Teams)	**Fecha de elaboración:** 02 JUN 2023

Asistentes, Organismo:	**Ausentes, Organismo:**
Juan Carlos López Noreña – Profesional Especializado (E) – Supervisor Técnico Juan Pablo Martínez Robledo – Profesional Universitario – Supervisor Jurídico Santiago Rojas Pradilla – Director de la Consultoría - MIGUEL MORALES INGENIERIA S.A.S. Aldemar Soler Soler – Profesional Avaluador de la Consultoría - MIGUEL MORALES INGENIERIA S.A.S. Andrés Felipe Cano Giraldo – Apoyo Técnico y Financiero de la Supervisión Juan Guillermo Gómez Roldán – Apoyo Técnico de la Supervisión Bibiana Inés Villegas Gutiérrez – Apoyo Jurídico de la Supervisión	

Orden del Día:

1. Temas a tratar
    - Presentación Capítulo de Avalúos
2. Compromisos pactados.

Desarrollo de la Reunión:

1. Temas a tratar:
    - Presentación Capítulo de Avalúos.

JMARTINEZRO

El profesional avaluador Aldemar de la consultoría inicia su intervención, recordando que para este proceso se está utilizando el proceso de valoración masiva que se propuso en la Zona de Citación, la cual consistía en hacer unas Zonas Homogéneas Físicas, posteriormente hacer unos estudios de mercado a partir de datos capturados en campo, información primaria e información secundaria, y posteriormente hacer un análisis estadístico y proponer valores para construir unas Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

Muestra la fuente primaria, un estudio de mercado con datos capturados en campo, en los municipios de El Carmen de Viboral y El Santuario, es decir, se recorrió la zona de citación y se capturaron todas las ofertas de mercado (las cuales quedarán georreferenciadas), es decir una investigación económica. Afirma que la metodología propuesta es la del Método Comparativo de Mercado. Se entregará una memoria técnica adjunta al capítulo de avalúos, en la cual se consignarán todos los datos con sus respectivas fuentes.

Se realizó una salida gráfica por parte del equipo SIG de la consultoría, en un pdf dinámico, con diferentes capas, como zonas homogéneas brindadas por los municipios, la zona de citación, el diseño de la vía, el retiro de la vía, las ofertas de mercado (incluidos los avalúos entregados al contratista para la compra de predios y los avalúos suministrados por las alcaldías de los municipios de El Carmen de Viboral y El Santuario) entre otras, para depurar la información primaria, la cual se entregará al final del contrato.

Posteriormente, a partir del estudio de mercado, el análisis estadístico y los recorridos hechos en campo, se propuso unas zonas unas zonas homogéneas geoeconómicas, con diferentes valores según sus características con algunos factores de ajuste.

Informa a la supervisión que el grueso del trabajo ya está hecho; lo que sigue es expandir el modelo.

La Supervisión por intermedio del apoyo técnico, invita al avaluador a tener mucho cuidado con las fórmulas escalonadas para poner factores ya que son peligrosísimas, porque antes y después del punto de quiebre distorsiona todo, por ésto hay que tener especial cuidado con la definición de factores por fórmulas escalonadas.

Se solicita al avaluador dar a conocer los parámetros con los cuales se definieron cada una de las zonas homogéneas físicas, cuáles fueron los criterios específicos del uso, si se tuvo en cuenta la densidad permitida por la norma para la definición y cuáles fueron los criterios de las zonas homogéneas físicas en la realidad del campo. Se debe tener muy clara al área de lote mínima que permite la norma para subdividir, no la UAF.

Una vez montados los planos en la Geodatabase, se podrá ver la relación entre las zonas homogéneas físicas y las zonas geoeconómicas construidas y la localización de las muestras de mercado encontradas sobre esos planos, luego conocer el ejercicio matemático realizado por el avaluador, para así concluir el valor de la zona geoeconómica.

El Avaluador manifiesta que las zonas homogéneas físicas que se construyeron, están soportadas en los usos normativos de los POT.

Se da por terminada la reunión, dejando en claro la preocupación de la supervisión con el proceso del cálculo del beneficio y como resultado final después de la contribución de valorización, porque a la fecha no se conocen los avances respectivos.

2. Compromisos pactados

No.	Compromiso	Responsable	Fecha de Logro	Resultado Esperado
1	Presentar el cálculo de beneficio, el mayor valor que adquieren los predios con la obra.	Santiago Rojas Pradilla – Director de la consultoría	05/05/2023	Documento metodología de cálculo de beneficio, el mayor valor que adquieren los predios con la obra.

Estos documentos hacen parte integral del Acta, reposan en el servidor de mesa de ayuda en la siguiente ruta: **Infr_Mesadeayuda:\3.DOCUMENTOS ESCANEADOS POR PROCESOS CONTRACTUALES\2022\SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA\22SS111B692 (VALORIZ. EL CARMEN-EL SANTUARIO)**

Adicionalmente serán publicados en la plataforma SECOP II con el proceso No. CON – 111B-02-2022, lo anterior dando cumplimiento a políticas de cero papel

Anexo:

- Presentación en Power Point respecto del Trabajo de Campo Realizado.
- Presentación avalúos.

Para constancia se expide la presente con las siguientes firmas:

Juan Carlos López Noreña
Profesional Especializado (E) – Supervisor Técnico

Juan Pablo Martínez Robledo
Profesional Universitario – Supervisor Jurídico

Santiago Rojas Pradilla
Director de la Consultoría - MIGUEL MORALES INGENIERIA S.A.S.

JMARTINEZRO