FECHA DE REALIZACION Y PRESENTACION DEL INFORME			07/12/23
INFORME DE SUPERVISIÓN N°: 3	3 de 4	SEGUIMIENTO	X
		FINAL	
PERIODO DESDE EL	01/11/30	HASTA EL	30/11/23

1. INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO O CONVENIO				
CONTRATO (X)	NÚMERO:	458J2O23		
CONVENIO ()	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	31/08/23		
OBJETO: Prestación de servicios profesionales como avaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo ¡Marinilla, Nuestro Compromiso eres Tú!.				
ORGANISMO CONTRATANTE	MUNICIPIO DE MARINILLA – Dependencia Secretaria jurídica			
CONTRATISTA	**NOMBRE**	RUBEN DARIO ARENAS NARANJO		
	NIT o CÉDULA	70.907.356		
SUPERVISOR ( ) **INTERVENTOR ( )**	**NOMBRE**	VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA		
	CÉDULA	21.492.494		
FECHA DE INICIO	31/08/23	**FECHA DE TERMINACIÓN**	31/12/23	

VALOR	**INICIAL**	TREINTA MILLONES DE PESOS M/L ($30.000.000) incluidos impuestos, deducciones y retenciones a que haya lugar.				
PLAZO	**INICIAL**	Cuatro (4) meses a partir del acta de inicio				
INFORMACIÓN PRESUPUESTAL	**CDP N°**	1355	16/08/23	**CRP N°**	1547	30/08/23

2. GARANTIAS SOLICITADAS

POLIZA INICIAL			
NÙMERO (S)	48-46-101002948	ASEGURADORA:	SEGUROS DEL ESTADO S. A
F EXPEDICIÒN	31-08-2023	F APROBACIÒN	31-08-2023
AMPAROS		**VIGENCIAS DESDE HASTA**	
CALIDAD	31-08-2023	30-04-2024	
CUMPLIMIENTO	31-08-2023	31-12-2023	

Apoyar en la elaboración de los avalúos comerciales, que le sean solicitados por la Secretaría de Gobierno en lo referente a los predios que presentan riesgo, para las diferentes actuaciones administrativas.	N/A.	N/A	N/A	N/A
Los avalúos deben ser realizados de conformidad con los procedimientos y las especificaciones técnicas sobre la materia de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008 o aquellos que los modifiquen o sustituyan expedidas por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi.	N/A	N/A	N/A	N/A

PORCENTAJE PONDERADO Y PROMEDIO DE EJECUCION DE LOS OBJETIVOS/ACTIVIDADES DEL CONTRATISTA A LA FECHA DEL INFORME	66.3%

DESCRIPCION DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL SUPERVISOR
El contratista viene dando cumplimiento con el servicios profesionales como avaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo ¡Marinilla, Nuestro Compromiso eres Tú!., las evidencias reposan en los expedientes de los avalúos solicitados, y el físico en este informe.

3. CONTROL DE PAGOS DEL CONTRATO

CONCEPTO	FECHA	VALOR CONTRATO
Valor Inicial	31/08/23	[$30.000.000]
TOTALES		[$30.000.000]

PAGOS	FECHAS	N° DE EGRESO	VALOR PAGO
Pago N° 1	17/10/23	2023-02895	$2.320.000
Pago N° 2	21/11/2023	2023-03266	$6.960.000
Pago N° 3	12/12/2023		$10.610.000
		A. TOTAL PAGADO A LA FECHA	$9.280.000
		B. Valor Pago AUTORIZADO en éste INFORME	[$10.610.000]
		TOTAL PAGADO MAS VALOR AUTORIZADO (A + B)	[$19.890.000]

PORCENTAJE DE EJECUCIÓN FINANCIERA (A + B)	66.3%

VERIFICACION DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES DE PARAFISCALES: El contratista presenta los documentos que acreditan que se encuentra a paz y salvo por concepto del pago de aportes a los sistemas de seguridad social en salud, pensiones, ARP y parafiscales, de él (y de sus empleados, según el caso. Si es persona jurídica), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

4. ANEXOS

Soporte de pago a la seguridad.
Factura legal o formato equivalente
Formato de declaración juramentada en salud.
Declaración Juramentada para efectos tributarios, Ley 1819 de 2016
Los demás que se generen.

Para constancia, se firma en la fecha en el Municipio de Marinilla.

VERÓNICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Supervisora del Contrato

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Contratista

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 10
Creado: 15-11-2023 09:49:55 AM
01-185-2023-0009827

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Marinilla, 15 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Reconsideración al Concepto frente a avalúo comercial realizado por el perito Apolinar Estrada Isaza, identificado con cédula de ciudadanía número 71.599.629, y RAA AVAL 71.599.629, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 177151 que corresponde al lote 3 etapa 2 proyecto Neo, Marinilla.

Cordial saludo.

Una vez revisado los argumentos al trabajo valuatorio de la referencia, y teniendo en cuenta la aclaración formal dentro de la resolución No 3057 del 19 de julio del año 2023, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la técnica residual:

Se observa que frente a las observaciones realizadas por este profesional se acudió a la aclaración formal de la respectiva licencia de urbanismo y relote bajo resolución No 5138 del 27 de octubre de 2023 emitida por la Secretaria de Planeación y Desarrollo del Municipio de Marinilla, misma que da cuenta al interior del trabajo valuatorio de los elementos jurídicos y de mercado para la adopción del valor presentado, que cuentan con proyección de ventas de unidades aprobadas a la luz de la normatividad y con sustento en los elementos ya descritos, se tuvo en cuenta de manera particular lo establecido por el Decreto 490 del 01 de junio de 2022, emitido por el Ministerio de Vivienda y Territorio Nacional, que modifica las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con los valores máximos de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

- Cálculo de ventas totales, se confronto el mercado realizado para el ejercicio dando análisis detallado a las ventas proyectadas y realizadas siendo este ajustadas a la zona, tipo de proyecto desarrollados y comercializado en la zona encontrando que el ejerció registra el valor total de ventas, unidades a vender.
- Costos totales, para el estudio y análisis del método residual aplicables al proyecto de vivienda VIS.

Fuente: Revista Construdata No 207 de junio – agosto de 2023

Así las cosas, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea aprobado conforme a análisis homogéneos de la zona, adoptando según método técnica residual un valor por metro cuadrado suelo desarrollo urbano **$328.000 m² valor por hectárea $3.280.000.000.**

Atentamente,

Anexo resolución de aclaración formal

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 21-11-2023 03:00:10 PM
01-185-2023-0010018

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Marinilla, 21 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión frente a avalúo comercial realizado por el profesional Iván Darío Restrepo Eusse, identificado con cédula de ciudadanía número 71.617.511 y RAA AVAL 71.617.511, sobre el lote que conforma el proyecto denominado "Colina de Alcaravanes identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 30795, predio 1 ubicado en la carrera 57 No 22 - 560 del barrio Belén Norte, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio de la referencia, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la técnica residual:

Se observa que frente al método y análisis objeto de avaluó se cuenta con los elementos normativos, jurídicos y de mercado que dan cuanta de la aplicación, tales como:

- Cálculo de ventas totales, se confronto el mercado realizado para el ejercicio dando análisis detallado a las ventas proyectadas y realizadas siendo este ajustadas a la zona, tipo de proyecto desarrollados y comercializado en la zona encontrando que el ejerció registra el valor total de ventas, unidades de apartamentos a comercializar.
- Costos totales, para el estudio y análisis del método residual del proyecto se adopta valores tales como utilidad del 6%, participación e incidencia porcentual del lote en el proyecto de **2.79%.**

Fuente: Revista Construdata No 207 de junio – agosto de 2023

- Tipos de suelo según PBOT Acuerdo Municipal No 007 de septiembre de 2022, se tiene que para la zona y de acuerdo al principio de mayor uso, zonas homogéneas al interior del estudio de zonas realizados al interior de la oficina, valores según estudios oscilan entre $350.000 y $390.000 metro cuadrado, teniendo en cuenta las bondades, ubicación de la zona geoeconómicamente de la tierra.

2. **Nodo estratégico Belén**: corresponde a la zona localizada entre el actual desarrollo Urbano y toda la zona suroccidental, incluyendo suelos de desarrollo urbano y suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 159. TRATAMIENTO DE DESARROLLO (DESARROLLO URBANO -DU- Y DESARROLLO DE EXPANSIÓN -DE). Se asigna a las áreas homogéneas identificadas como "Áreas libres urbanizables o construibles", es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión.

Con este tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano identificado con el código PBOT_F_CU_04_Tratamientos_SU y en la tabla siguiente:

Así las cosas, se observan otros elementos conexos que podrían ser objeto de observaciones, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea revisado conforme a análisis homogéneos de la zona, adoptando según estudios de mercado de suelo un valor por metro cuadrado suelo de desarrollo urbano **$360.000 m² valor.**

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Afiliado

Carrera 30 No. 28 – 96 Tel. 034 5480615 Cel. 317 370 24 22.
Marinilla – Colombia ruarenas.1@gmail.com
Registro Abierto Avaluador en la Categoría de Inmuebles Rurales, Urbanos, Activos operacionales y de comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 21-11-2023 03:01:05 PM
01-185-2023-0010019

Marinilla, 21 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión frente a avalúo comercial realizado por el profesional Constantino Carvajal Ortiz, identificado con cédula de ciudadanía número 70.091.409 y RAA AVAL 70.091.409, sobre el lote que conforma el proyecto denominado "Mesetas identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 124531 predio 19 ubicado en la calle 27 con carrera 57 del barrio Belén Norte, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio de la referencia, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la técnica residual:

Se observa que frente al método y análisis objeto de avaluó se cuenta con los elementos normativos, jurídicos y de mercado que dan cuanta de la aplicación, tales como:

- Cálculo de ventas totales, se confronto el mercado realizado para el ejercicio dando análisis detallado a las ventas proyectadas y realizadas siendo este ajustadas a la zona, tipo de proyecto desarrollados y comercializado en la zona encontrando que el ejerció registra el valor total de ventas, unidades de lotes a comercializar.
- Costos totales, para el estudio y análisis del método residual del proyecto se adopta valores tales como utilidad del 10%, participación e incidencia porcentual del lote en el proyecto de **31.29%.**

Fuente: Revista Construdata No 207 de junio – agosto de 2023

- Tipos de suelo según PBOT Acuerdo Municipal No 007 de septiembre de 2022, se tiene que para la zona y de acuerdo al principio de mayor uso, zonas homogéneas al interior del estudio de zonas realizados al interior de la oficina, valores según estudios oscilan entre $350.000 y $390.000 metro cuadrado, teniendo en cuenta las bondades, ubicación de la zona geoeconómicamente de la tierra.

2. **Nodo estratégico Belén**: corresponde a la zona localizada entre el actual desarrollo Urbano y toda la zona suroccidental, incluyendo suelos de desarrollo urbano y suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 159. TRATAMIENTO DE DESARROLLO (DESARROLLO URBANO -DU- Y DESARROLLO DE EXPANSIÓN -DE). Se asigna a las áreas homogéneas identificadas como "Áreas libres urbanizables o construibles", es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión.

Con este tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano identificado con el código PBOT_F_CU_04_Tratamientos_SU y en la tabla siguiente:

Así las cosas, se observan otros elementos conexos que podrían ser objeto de observaciones, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea revisado conforme a análisis homogéneos de la zona, adoptando según estudios de mercado de suelo un valor por metro cuadrado suelo de desarrollo urbano **$360.000 m² valor.**

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 24-11-2023 03:28:21 PM
01-185-2023-0010129

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Marinilla, 24 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión frente a avalúo comercial realizado por los profesionales Walter Alfredo Osorio Echeverri, identificado con cédula de ciudadanía número 15.430.819 con RAA AVAL 15.430.819 y Juan Camilo Franco Álzate, identificado con cédula de ciudadanía número 15.444.073 con RAA AVAL 15.444.073, mismo que versa sobre el lote que conforma el proyecto denominado "Villa del Este", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 53892, predio 15 ubicado en la calle 27 No 57 -302 del barrio Belén Norte, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio de la referencia, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la técnica residual:

Se observa que frente al método y análisis objeto de avaluó se cuenta con los elementos normativos, jurídicos y de mercado que dan cuanta de la aplicación, tales como:

- Cálculo de ventas totales, se confronto el mercado realizado para el ejercicio dando análisis detallado a las ventas proyectadas y realizadas siendo este ajustadas a la zona, tipo de proyecto desarrollados y comercializado en la zona encontrando que el ejerció registra el valor total de ventas, unidades de lotes a comercializar, por destacar el valor de mercado y muestras tomasdas.
- Costos totales, para el estudio y análisis del método residual del proyecto se adopta valores tales como utilidad del 15%, participación e incidencia porcentual del lote en el proyecto de **35.14%.**

Fuente: Revista Construdata No 207 de junio – agosto de 2023

- Tipos de suelo según PBOT Acuerdo Municipal No 007 de septiembre de 2022, se tiene que para la zona y de acuerdo al principio de mayor uso, zonas homogéneas al interior del estudio de zonas realizados al interior de la oficina, valores según estudios oscilan entre $350.000 y $390.000 metro cuadrado, teniendo en cuenta las bondades, ubicación de la zona geoeconómicamente de la tierra.

2. **Nodo estratégico Belén**: corresponde a la zona localizada entre el actual desarrollo Urbano y toda la zona suroccidental, incluyendo suelos de desarrollo urbano y suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 159. TRATAMIENTO DE DESARROLLO (DESARROLLO URBANO -DU- Y DESARROLLO DE EXPANSIÓN -DE). Se asigna a las áreas homogéneas identificadas como "Áreas libres urbanizables o construibles", es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión.

Con este tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano identificado con el código PBOT_F_CU_04_Tratamientos_SU y en la tabla siguiente:

Así las cosas, se observan otros elementos conexos que podrían ser objeto de observaciones, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea revisado conforme a análisis homogéneos de la zona, adoptando según estudios de mercado de suelo un valor por metro cuadrado suelo de desarrollo urbano **$360.000 m² valor.**

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 24-11-2023 03:29:11 PM
01-185-2023-0010130

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Marinilla, 24 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión frente a avalúo comercial realizado por los profesionales Walter Alfredo Osorio Echeverri, identificado con cédula de ciudadanía número 15.430.819 con RAA AVAL 15.430.819 y Juan Camilo Franco Álzate, identificado con cédula de ciudadanía número 15.444.073 con RAA AVAL 15.444.073, mismo que versa sobre el lote que conforma el proyecto denominado "Villa del Este", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 74495, predio 14 ubicado en la calle 27 No 57 - 250 del barrio Belén Norte, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio de la referencia, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la técnica residual:

Se observa que frente al método y análisis objeto de avaluó se cuenta con los elementos normativos, jurídicos y de mercado que dan cuanta de la aplicación, tales como:

- Cálculo de ventas totales, se confronto el mercado realizado para el ejercicio dando análisis detallado a las ventas proyectadas y realizadas siendo este ajustadas a la zona, tipo de proyecto desarrollados y comercializado en la zona encontrando que el ejerció registra el valor total de ventas, unidades de lotes a comercializar, por destacar el valor de mercado y muestras tomasdas.
- Costos totales, para el estudio y análisis del método residual del proyecto se adopta valores tales como utilidad del 15%, participación e incidencia porcentual del lote en el proyecto de **35.14%.**

Fuente: Revista Construdata No 207 de junio – agosto de 2023

- Tipos de suelo según PBOT Acuerdo Municipal No 007 de septiembre de 2022, se tiene que para la zona y de acuerdo al principio de mayor uso, zonas homogéneas al interior del estudio de zonas realizados al interior de la oficina, valores según estudios oscilan entre $350.000 y $390.000 metro cuadrado, teniendo en cuenta las bondades, ubicación de la zona geoeconómicamente de la tierra.

2. **Nodo estratégico Belén**: corresponde a la zona localizada entre el actual desarrollo Urbano y toda la zona suroccidental, incluyendo suelos de desarrollo urbano y suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 159. TRATAMIENTO DE DESARROLLO (DESARROLLO URBANO -DU- Y DESARROLLO DE EXPANSIÓN -DE). Se asigna a las áreas homogéneas identificadas como "Áreas libres urbanizables o construibles", es decir, aquellos lotes susceptibles de urbanizar y construir en el periodo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), ubicados al interior del perímetro urbano o en los suelos de expansión.

Con este tratamiento de Desarrollo, se definen las condiciones de desarrollo de áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, como las de los predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. La delimitación exacta de estos polígonos se observa en el plano identificado con el código PBOT_F_CU_04_Tratamientos_SU y en la tabla siguiente:

Así las cosas, se observan otros elementos conexos que podrían ser objeto de observaciones, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea revisado conforme a análisis homogéneos de la zona, adoptando según estudios de mercado de suelo un valor por metro cuadrado suelo de desarrollo urbano **$360.000 m² valor.**

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 27-11-2023 03:10:35 PM
01-196-2023-0010189

Marinilla, 27 de noviembre de 2023

Doctora
VERONICA ANDREA GIRALDO ZULUAGA
Secretaría Jurídica
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Respuesta frente a observaciones realizadas por la apoderada doctora Lorena Gómez Gómez identificada con cedula de ciudadanía No 1.000.748.069, en representación de los señores Jesús Salvador Gómez Zuluaga y John Alejandro Giraldo Gómez, frente a observaciones trasladadas mediante oficio bajo radicado 01-100-2023-0010003 del 21 de noviembre de 2023.

Cordial saludo.

Una vez revisados los argumentos esgrimidos por la apoderada especiales de los señores Jesús Salvador Gómez Zuluaga y John Alejandro Giraldo Gómez, frente al avalúo practicado sobre el bien inmueble sobre suelo rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018-65375 de la Vereda Llanadas, de manera respetuosa me permito manifestar:

Frente al punto 1. En principio, se observa que el método utilizado implica la realización de un análisis a partir de predios semejantes y comparables que por sus características puedan ser tomadas y tenida en cuenta como referencia para adoptar el valor referencia de suelo ronda de rio o retiro de quebrada, razón por la cual el ejercicio aplica los factores de corrección para este tipo de suelo.

Dicho lo anterior, y según normatividad decreto 3600 de 2007, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 decreto Ley 2811 de 1974 y el área de protección y conservación aferente y acuerdo 251 de 2011 emitido por la entidad Cornare, el tipo de bien objeto de avaluó corresponde a una roda de rio por tal razón el valor adoptado es de protección.

Frente al punto 2, se reitera que el estudio de mercado es determinado por valores de metro cuadrado de la zona como referencia para aplicar los factores de corrección por ser un suelo de protección según resolución 620 de 1998 del IGAC.

Frente al punto 3, se incorpora en el informe valuatorio numeral 14.2 el acápite de daño emergente a que haya lugar.

Así las cosas y revisado los cálculos al interior del estudio y se procede a su respectiva consideración.

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Afiliado

Carrera 30 No. 28 – 96 Tel. 034 5480615 Cel. 317 370 24 22.
Marinilla – Colombia ruarenas.1@gmail.com
Registro Abierto Avaluador en la Categoría de Inmuebles Rurales, Urbanos, Activos operacionales y de comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 33
Creado: 29-11-2023 10:50:03 AM
01-147-2023-0010260

Marinilla, 29 de noviembre de 2023

Señor
WALDO ALBERTO OROZCO PÉREZ
Subsecretario de Catastro
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión bajo radicado 01-147-2023-0006158 del 04-07-2023 frente al autoAvalúo comercial realizado por la profesional Paula Cristina Ramírez Loaiza, identificada con cédula de ciudadanía número 1.038.408.781 con RAA AVAL 1.038.408.781, mismo que versa sobre el lote que conforma el proyecto denominado "Montano", identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 018 – 25214 y 018 - 7140, predios 20 y 21 ubicados en la carrera 57 No 22 – 196 y 242 del barrio Belén Norte, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio de la referencia, se encuentra que el mismo fue solicitud en su momento por la Oficina de Planeación Municipal bajo radicado No 185 – 2253 del 06 de marzo de 2023, con el objeto de realizar avaluó tendientes a obtener el valor referencia para respectiva liquidación de obligaciones urbanísticas enmarcadas en el "Acuerdo No 07 de 2022 "por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

Valga destacar que dicho encargo valuartorio soporta al interior de cada matricula las licencias obtenidas ante la Oficina de Planeación Municipal, análisis de valor del suelo desarrollo urbano, valores obtenidos y confrontados del estudio de zonas homogéneas y estudio del Observatorio Inmobiliario, informes que fueron radicados bajo referencia ABI OU 2023 007 LOTE Y ABI OU 2023 008 LOTE, con fecha del 23

de abril del año 2023, estudios que según método aplicado "Técnica Residual" arrojo un valor metro cuadrado $591.897.

Así las cosas y con sustento en la vigencia del avaluó conforme al artículo 2, numeral 7 del Decreto 422 de 2000, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición, siempre y cuando las variables que puedan afectar el valor se conserven y que las condiciones de negociación se hagan dentro de parámetros normales.

Por lo anterior y teniendo en cuenta los elementos que dieron origen a la revisión se estima que con estas conclusiones, se considere el valor de suelo de desarrollo urbano en $**591.897 m².**

Anexo informe valuatorio bajo radicado No 01-185-2023-000-3839 del 24/04/2023

No 01-185-2023-000-3840 del 24/04/2023

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Alcaldía de Marinilla
Número de folios: 2
Creado: 30-11-2023 03:05:16 PM
01-147-2023-0010297

Marinilla, 30 de noviembre de 2023

Señor
WALDO ALBERTO OROZCO PÉREZ
Subsecretario de Catastro
Municipio de Marinilla
E.S.D

Asunto: Concepto de revisión frente a avalúo comercial realizado por la profesional Alexandra Urrea Urrego, identificada con cédula de ciudadanía número 32.105.492 y RAA AVAL 32.105.492, sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 018 – 149007, ubicado en predio 509 de la Vereda Belén, Marinilla Antioquia.

Cordial saludo.

Una vez revisado el trabajo valuatorio en el proceso de autoestimación Avaluó Catastral, enmarcado en el Acuerdo No 15 de 2021 "Por medio del Cual se actualiza y se compila el Estatuto Tributario del Municipio de Marinilla" sustentado en el artículo 29 de la referencia, con todo respeto me permito manifestar mi concepto final al respecto:

Frente a la Método de comparación y de mercado:

Se observa que al interior del informe valuatorio aplica la resolución 620 de 1998 del IGAC, que el método y análisis objeto de avaluó cuenta con los elementos normativos, jurídicos y de mercado que dan cuanta de la aplicación, tales como:

- Ubicación del predio, usos, disponibilidad de servicios públicos, factor de comercialización, topografía del predio, clasificación de vías públicas.
- Tipos de suelo según Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

seguidamente los factores y datos que conforman el informe de autoestimación presentados por el interesado cumplen con los requisitos, factores de alta valorización del suelo, destinación de usos frente a la normatividad, lote que por sus bondades comerciales ofrece al valor metro cuadrado estimado al interior de avaluó comercial presentado.

Así las cosas, se observan otros elementos conexos que podrían ser objeto de observaciones, se estima que con estas conclusiones, basta para que el análisis valuatorio sea revisado y aprobado conforme a estudios realizados por el observatorio inmobiliario, análisis de las zonas homogéneas Físicas que determina la autoridad Catastral, cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas, adoptando para este tipo de suelo metro cuadrado de **$333.000 m² valor por hectárea $3´330.000.000.**

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Avaluador RAA AVAL 70907356

Marinilla, 07 de Diciembre de 2023

El Municipio de Marinilla- Antioquia
Con NIT 890.983.716-1

DEBE A:

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
Con C.C. 70.907.356

LA SUMA DE:

DIEZ MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS M.L ($10.610.000)) POR CONCEPTO DE:

Pago N° 03 del contrato N° 458SJ2023 cuyo objeto es: Prestación de servicios profesionales como avaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarollo ¡Marinilla, Nuestro Compromiso eres Tú!.

Periodo correspondiente del 01 al 30 de Noviembre de 2023.

Igualmente solicito el favor de realizar la respectiva consignación en la cuenta 10412223604, a mi nombre.

Cordialmente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
C.C. 70.907.356

"Soy persona natural en ejercicio de una profesión liberal, mis ingresos son considerados como rentas de trabajo (Arts. 103 y 330 del Estatuto Tributario) sometido a retención en fuente laboral Art. 383, ya que no he vinculado 2 ó más trabajadores para desarrollar mi actividad. Para el cálculo de la base de retención, tener en cuenta que el presente pago podría corresponder a más de un mes y por lo tanto la retención se aplica sobre "base mensualizada" es decir, promedio mes. La eventual retención que resultare se multiplica por los meses que se están incluyendo en esta cuenta de cobro, siendo esta la retención total (DR. 099 de 2013)."

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancoomeva

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CEDULA DE CIUDADANIA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	70907356
NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL:			RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
CIUDAD/MUNICIPIO:	MARINILLA	DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
DIRECCIÓN:	CR 30 28 96	TELÉFONO:	1111111
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONOMICA:	Actividades reguladoras y facilitadoras de la act
FORMA DE PRESENTACIÓN:	ÚNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			4530096053	TIPO DE PLANILLA:	I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES	noviembre	AÑO 2023	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES noviembre AÑO 2023
DÍAS DE MORA:			0		
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2023/12/06	NÚMERO AUTORIZACIÓN:	9996897195

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 679.100	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 679.100	$ 0	$ 679.100
SUBTOTALES:										$ 679.100	$ 0	$ 679.100

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS002	EPS002-SALUD TOTAL	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 530.500	$ 0	$ 0	$ 0	$ 530.500	$ 0	$ 0	$ 530.500
SUBTOTALES:													$ 530.500	$ 0	$ 0	$ 530.500

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP			SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN	TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-11	14-11 - ARL SURA	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 22.200	$ 22.200	$ 0	$ 0	$ 22.200
SUBTOTALES:									$ 22.200	$ 0	$ 0	$ 22.200

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE										NOVEDADES																SEGURIDAD SOCIAL																	PARAFISCALES						
N°	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO	EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	COR	VSP	VST	SLN	COM	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	PENSIÓN						SALUD						ARP					CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU	
																											ADMIN	DÍAS COT	IBC	FSP		APORTES VOLUNTARIOS		INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
																													SUBSISTENCIA	SOLIDARIDAD	EMPLEADOR	EMPLEADO																					
1	CC 70907356	ARENAS NARANJO RUBEN DARIO	INDEPENDIENTE VOLUNTARIO AL SISTEMA DE RIESGOS LABORALES		$ 4.244.000				NO																		230301-PORVENIR	30	$ 4.244.000	$ 679.100	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 679.100	EPS002-SALUD TOTAL	30	$ 4.244.000	$ 530.500	$ 0	$ 530.500	14-11 - ARL SURA	30	$ 4.244.000	$ 70907356	$ 22.200		$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL	$ 1.231.800

Planilla Pagada

Marinilla, 07 de Diciembre de 2023

Señora:
LAURA GICEL OROZCO GONZALEZ
Directora Administrativa y Financiera
Municipio de Marinilla

ASUNTO: Declaración Juramentada para efectos tributarios, Ley 2277 de 2022 sistema de determinación del impuesto sobre la Renta de las personas naturales, FORMATO CONTRATISTAS.

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo con lo establecido en los artículos 329 a 341 del E.T, donde se define el sistema cedular para presentar las declaraciones de renta de personas naturales y los artículos 383 y 392 del Estatuto Tributario que fijan las retenciones en la fuente aplicables a las rentas de trabajo y no laborales, me corresponde informar el método que los compradores de servicios deberán utilizar para calcular la retención en la fuente sobre mis ingresos mensuales.
2. Que el artículo 103 del Estatuto Tributario, define las rentas de trabajo así: "*Se consideran rentas exclusivas de trabajo, las obtenidas por personas naturales por concepto de salarios, comisiones, prestaciones sociales, viáticos, gastos de representación, honorarios, emolumentos eclesiásticos, compensaciones recibidas por el trabajo asociado cooperativo, y en general, las compensaciones por servicios personales*".
3. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 335 del Estatuto Tributario se consideran rentas de trabajo las señaladas en el punto anterior.
4. Que el artículo 383 del Estatuto Tributario, establece la tabla de retención en la fuente aplicable a las rentas de trabajo cuando se den las siguientes condiciones:
   Parágrafo 2. La retención en la fuente establecida en el presente artículo será aplicable a los pagos o abonos en cuenta por concepto de rentas de trabajo que no provengan de una relación laboral o legal y reglamentaria.
   (...)
   Parágrafo 3. Las personas naturales podrán solicitar la aplicación de una tarifa de retención en la fuente superior a la determinada de conformidad con el presente artículo, para la cual deberá indicarla por escrito al respectivo pagador. El incremento en la tarifa de retención en la fuente será aplicable a partir del mes siguiente a la presentación de la solicitud
5. Que las personas que no cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 383 anterior, deberán someterse a las retenciones en la fuente fijadas en el artículo 392 del Estatuto tributario y el artículo 16 de la ley 2070/20.

CERTIFICO

Que sobre los ingresos que estoy cobrando o facturando por la prestación de mis servicios deberán practicarme la retención en la fuente correspondiente a:
(Marque una X en la opción que corresponde a su condición)

1. ¿Los ingresos que produzco se definen como rentas de trabajo?	SI	X
	NO	

2. Si respondió SI al punto anterior, ¿Opta por utilizar el 25% de rentas exentas en lugar de depurar los ingresos con costos y gastos?	SI	X
	NO	

PRECISIONES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA FIRMAR ESTE CERTIFICADO.

1. Si respondió de manera afirmativa el numeral 1, la retención en la fuente aplicable será la establecida en el artículo 383 del E.T.
2. Si respondió afirmativo en el punto 2, usted utilizará el 25% de rentas exentas y no la depuración de los ingresos brutos con costos y gastos.
3. Si la respuesta al punto 1 es negativa, se le aplicará las retenciones en la fuente generales ubicadas en el artículo 392 del E.T. y excepcionalmente la tarifa del 4% para actividades especiales de la economía naranja y de la Cuenta Satélite de Cultura definidas en el artículo 16 ley 2070/20.

4. Para que se genere rentas de trabajo será necesario que el servicio sea prestado de manera personal.
5. Si lo anterior no sucede porque se presta el servicio a través de empleados o vinculados, estaremos frente a una renta no laboral.
6. Las rentas de trabajo podrán gozar del beneficio de rentas exentas del 25%, beneficio que no aplica cuando estamos frente a rentas no laborales.
7. Quien obtiene rentas de trabajo, podrá utilizar su depuración con costos y gastos, renunciando por ende al beneficio del 25% de rentas exentas.

Autorizo aplicar a mis pagos la retención en la fuente del 0 % sobre el ingreso gravable, de conformidad con lo permitido en el Parágrafo 3° del art. 383 E.T.
Este certificado lo elaboro bajo la gravedad de juramento, teniendo en consideración la clasificación que me corresponde actualmente de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre las rentas cedulares.
Atentamente,

Nombre Ruben Darío Arenas N
Firma
Cédula Nº 70 907 356

ANEXO 1

DEPURACIÓN DE LA BASE PARA CALCULAR LA RETENCIÓN EN LA FUENTE

Solicito depurar mis ingresos brutos con los siguientes conceptos que se tratan como ingresos no constitutivos de renta, para lo cual entrego la siguiente información la cual debe estar acompañada del respectivo certificado o soporte:

a. Aportes obligatorios a entidades de salud más aportes obligatorios a fondos privados de pensiones o Colpensiones.
b. Aportes voluntarios a fondos de pensiones obligatorias del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad-RAIS.
c. Como percibo rentas de trabajo, solicito depurar los ingresos netos, con las siguientes deducciones y aportes que generan rentas exentas:
   Dependiente 1. Nombre Mariangel Angel Arena P.
   Documento de identificación C.C. X T.I. ___ No. 1038.406.638
   Dependiente 2. Nombre Sara Isabela Arenas P
   Documento de identificación C.C. ___ T.I. X No. 1038.406.686
   Dependiente 3. Nombre
   Documento de identificación C.C. ___ T.I. ___ No.

Salud prepagada o póliza de salud. Entidad
$ mensuales.
Intereses sobre préstamos para adquisición o mejoramiento de vivienda de habitación o costos financieros de leasing habitacional. Entidad $ mensuales.
(valor mensual tomado del año inmediatamente anterior).
Ahorros voluntarios en cuentas AFC o AVC. Autorizo consignar aportes por un monto máximo del ____% de los ingresos brutos, o un valor de $ mensuales a la entidad
Aportes voluntarios a fondos de pensiones voluntarias.

Si durante el presente año varían mis condiciones tributarias sobre todos o algunos de los aspectos contemplados anteriormente, enviaré una nueva comunicación a los tomadores de mis servicios avisando oportunamente el cambio sobre los mismos.

Nombre Ruben Darío Arenas N
Firma
Cédula Nº 70 907 356

Marinilla, 07 de diciembre de 2023

Señores
Municipio de Marinilla
E.S.M.

Yo, RUBEN DARIO ARENAS NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.907.356, en mi calidad de aportante independiente al Sistema de Seguridad Social y de contratista por prestación de servicios del Municipio de Marinilla, por medio del presente documento manifiesto que:

1. DECLARO bajo la gravedad de juramento, que los documentos soporte de pago de aportes obligatorios al Sistema General Social en Salud corresponden a los ingresos provenientes del contrato Nº 458SJ2023.

2. Que los aportes obligatorios al sistema de seguridad social en salud, se toman de la base del 40% del valor mensual del contrato.

Atentamente,

RUBEN DARIO ARENAS NARANJO
C.C. 70.907.356