SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CONTRATO DE CONSULTORIA 10.02.00.00-21.05-003 DE 2025

INFORME DE SUPERVISIÓN N° 03

INFORME SUPERVISIÓN ☒ INTERVENTORÍA ☐	No.	DE SEGUIMIENTO	☒	FINAL	☐
		PARA PAGO	☒		
PERIODO DE SEGUIMIENTO	Desde:	1/01/2026	Hasta:	30/04/2026	

1. INFORMACIÓN GENERAL E HISTORIAL DEL CONTRATO

CONTRATO	☒	NÚMERO:	10.02.00.00-21.05-003-2025
CONVENIO		FECHA DE SUSCRIPCIÓN:	18 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA ACTA DE INICIO:			24 DE DICIEMBRE DE 2025
OBJETO: ACTUALIZAR LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL SUELO MEDIANTE LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA EN LOS SECTORES DE MACRO CHIPRE, PLAN PARCIAL CASA MÍA, PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III, PLAN PARCIAL SECTOR SALUD Y UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL (UPR) RANCHERÍAS			
CONTRATISTA / ASOCIADO	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS SAS APRA		
NIT O CÉDULA	830.022.382-4		
VALOR INICIAL	$509.796.000	QUINIENTOS NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ML	
PLAZO INICIAL	SIETE (07) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO.		

HISTÓRICO DE SUSPENSIONES	N° N/A	FECHA INICIO	FECHA REANUDACIÓN
		N/A	N/A
REINICIO	N° N/A	FECHA REINICIO	N/A
CDP	N°1357 N° 208	FECHA DEL CDP	19/12/2025 15/01/2026
REGISTRO PRESUPUESTAL	N° 3752 N° 291	FECHA DEL CRP	19/12/2025 30/01/2026

2. HISTORICO DE SUPERVISORES

HISTORICO DE SUPERVISORES		
SUPERVISOR/CARGO Juan Gabriel Londoño Rueda Subsecretario de Ordenamiento Territorial	DESDE: HASTA:	08/01/2026

3. INFORMACIÓN DEL INTERVENTOR

INTERVENTOR	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL:	N/A
	NÚMERO CONTRATO:	N/A

4. PORCENTAJES DE EJECUCIÓN FÍSICA Y FINANCIERA

PORCENTAJE DE EJECUCIÓN FÍSICA	60%
PORCENTAJE DE EJECUCIÓN FINANCIERA	25%

5. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y/O ACTIVIDADES DE LAS PARTES

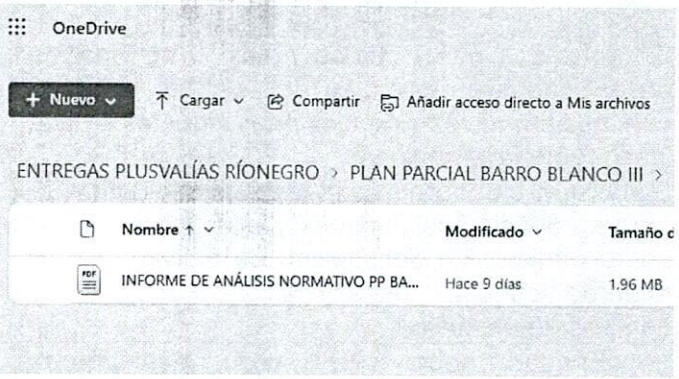
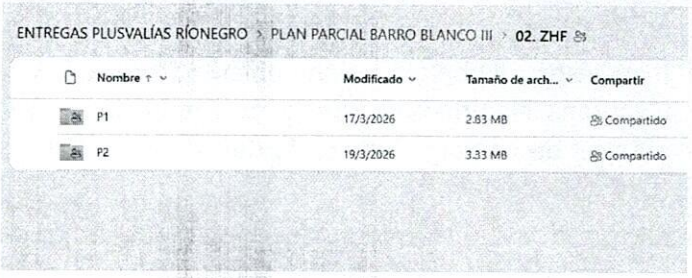
OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:	
Cumplir con el objeto del contrato y las especificaciones técnicas mínimas descritas en los pliegos de condiciones, fichas técnicas y en la propuesta presentada, la cual para todos los efectos forma parte integral del contrato	A la fecha la empresa cumple con el objeto contractual
Constituir las respectivas garantías para amparar los riesgos del contrato.	La empresa constituyo las pólizas correspondientes para la ejecución de las actividades
Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios	A la fecha el contratista cumple con la obligación
Suscribir el acta de inicio, acta de recibo, acta de liquidación del contrato y las modificaciones a las que hubiera lugar.	Se suscribió acta de inicio el día 24 de diciembre de 2025
Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.	A la fecha la empresa cumple con las indicaciones para realizar la entrega de las obligaciones contractuales
El contratista asumirá el pago los impuestos, gravámenes, aportes parafiscales y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.	A la fecha el contratista cumple con la obligación
El contratista deberá aportar certificación expedida por el revisor fiscal cuando exista de acuerdo con los requerimientos de la ley o por el Representante Legal del cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral (sistemas de salud, pensiones y riesgos profesionales), y aportes a la Cajas de Compensación Familiar, Servicio Nacional de Aprendizaje e ICBF, cuando a ello hubiere lugar, obligación que deberá adjuntarse al informe del supervisor y/o interventor y deberá ser verificada por éste.	El contratista adjunta certificación de pago de obligaciones del sistema de seguridad social
Informar oportunamente al supervisor durante la ejecución del contrato las variaciones que se presenten al régimen de imposición por IVA u otras cargas tributarias en atención a	A la fecha no se ha notificado ningún cambio con respecto a la obligación

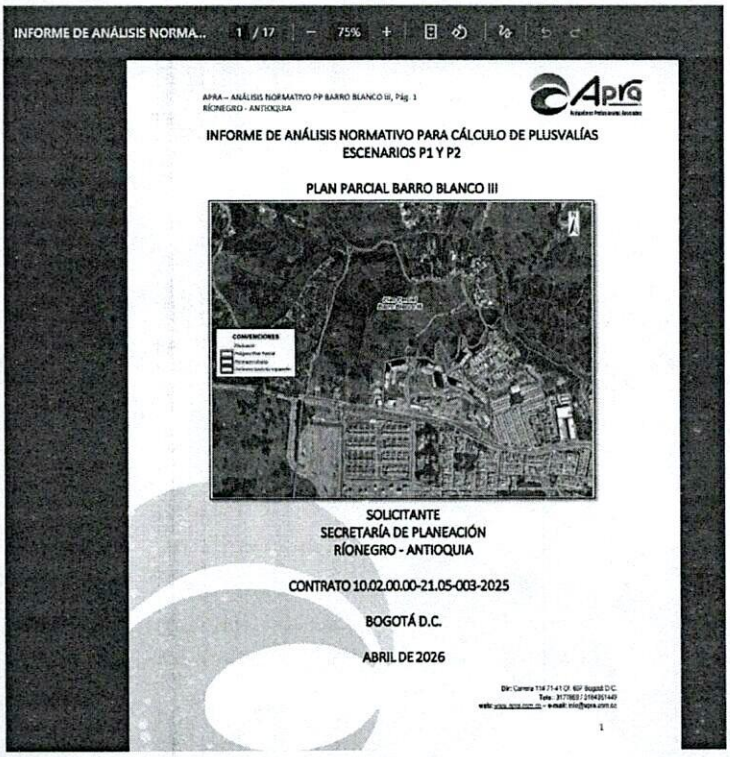
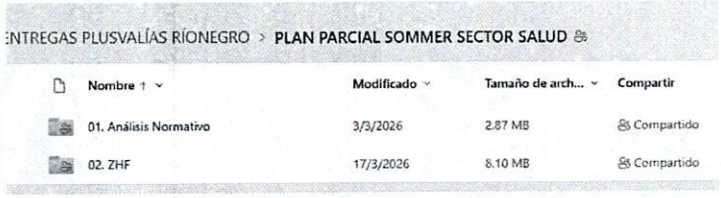
los bienes o servicios contratados o al régimen tributario del contratista	
Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.	A la fecha el contratista cumple con la obligación
Suscribir acuerdo de confidencialidad, cuando aplique.	N/A
Garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo, seguridad industrial, trabajo en alturas, bioseguridad, uso y manejo adecuado de residuos que le sean aplicables.	A la fecha el contratista cumple con la obligación, la empresa envío en el mes de marzo los soportes correspondientes al manejo de bioseguridad, residuos y seguridad y salud en el trabajo
Presentar la evaluación al SG-SST emitida por la ARL respectiva, según Resolución No. 0312 de 2019.	En el mes de marzo la empresa presento la evaluación correspondiente a este requisito
Registrar por medio de la Agencia Pública de Empleo -APE- del Municipio de Rionegro, los empleos nuevos generados con ocasión al cumplimiento del objeto del contrato. Para esto, el contratista deberá inscribirse e inscribir las vacantes de los cargos que va a proveer, y así mismo, quien vaya a ser contratado por la empresa, deberá inscribir su hoja de vida ante la Agencia Pública de Empleo – APE del municipio de Rionegro. La suscripción del contrato de trabajo no se encuentra dentro del alcance que poseerá la Agencia Pública de Empleo del Municipio de Rionegro. PARÁGRAFO 1: Para el cumplimiento de lo señalado, el contratista deberá solicitar ante la APE la certificación de los registros hechos durante la ejecución del contrato. PARÁGRAFO 2: La Agencia Pública de Empleo del Municipio de Rionegro, desarrolla los procedimientos de registro de empresas, vacantes y oferentes, bajo los lineamientos brindados por el Servicio Público de Empleo.	Se verifica el registro de la empresa ante la Agencia Pública de Empleo - APE- del Municipio de Rionegro. El cual se adjunto a la supervisión del mes de marzo
Las demás obligaciones especiales de acuerdo con el objeto contractual (tratamiento de datos, derechos de autor, marcas y patentes cuando aplique.	N/A

.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.	
Ejecutar el objeto del contrato, de acuerdo con lo establecido en las especificaciones técnicas y en la propuesta.	A la fecha el contratista cumple con la obligación
Suministrar y mantener durante la ejecución del contrato el personal profesional mínimo requerido.	A la fecha el contratista cumple con la obligación
Elaborar informes técnicos periódicos sobre el avance del contrato.	De forma periódica el contratista envía los informes con los avances respectivos para visto bueno del equipo técnico, atiende correcciones de forma oportuna y sugerencias del supervisor del contrato
Cumplir, entregar y presentar los entregables de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas de conformidad con la Ley 388 de 1997 y Resolución 620 de 2008 y modificatorias.	A la fecha la empresa entrego la actividad número 1 de cada plan parcial, la cual se da por aprobada después de las verificaciones y revisiones realizadas por el equipo técnico, por tal motivo se indica que se cumplen con los criterios técnicos para realizar la entrega de informe correspondiente a esta actividad y su respectiva facturación.
Garantizar que todas las actividades desarrolladas en el marco del contrato cumplan con las normativas y regulaciones vigentes a nivel local, regional y nacional.	A la fecha el contratista cumple con la obligación
Elaborar el cronograma y plan de trabajo detallado para aprobación del supervisor, que deberá incluir como mínimo: La descripción de actividades de acuerdo con las especificaciones técnicas y tiempos de ejecución.	El contratista cumplió con la elaboración del plan de trabajo y entrego de forma oportuna en el mes de diciembre.
La Entidad debe contar con Avaluadores debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales y Recursos Naturales y Suelos de Protección. Lo anterior de conformidad con la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador).	Se verifica el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y se anexa al acta de supervisión el registro del coordinador general.

6. SEGUIMIENTO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO DEL CONTRATO:

OBJETIVO	ACTIVIDADES	ENTREGABLES	REVISIÓN
Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial Barro blanco III	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Se realiza entrega del análisis normativo con las correcciones solicitadas y con visto bueno del técnico designado por la secretaria de planeación.   

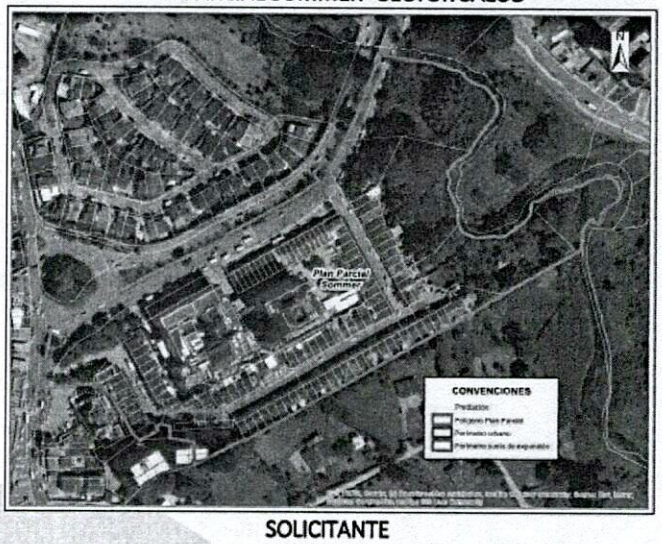
			Se verifica el total de la información correspondiente a la actividad  Se adjunta a este informe de supervisión el informe se análisis normativo correspondiente al plan parcial barro blanco
Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial sector Salud	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Se realiza entrega del análisis normativo con las correcciones solicitadas y con visto bueno del técnico designado por la secretaria de planeación. Se adjunta a este informe de supervisión. 

ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO › PLAN PARCIAL SOMMER SECTOR SALUD › 01. Análisis Normativo

Nombre	Modificado	Tamaño de arch...	Compartir
INFORME DE ANÁLISIS NORMATIVO PP SO...	Hace 9 días	2.87 MB	Compartido

INFORME DE ANÁLISIS NORMATIVO PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍAS ESCENARIOS P1 Y P2

PLAN PARCIAL SOMMER "SECTOR SALUD"



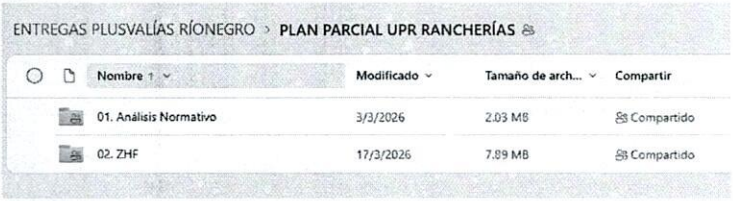
SOLICITANTE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
RÍONEGRO - ANTIOQUIA

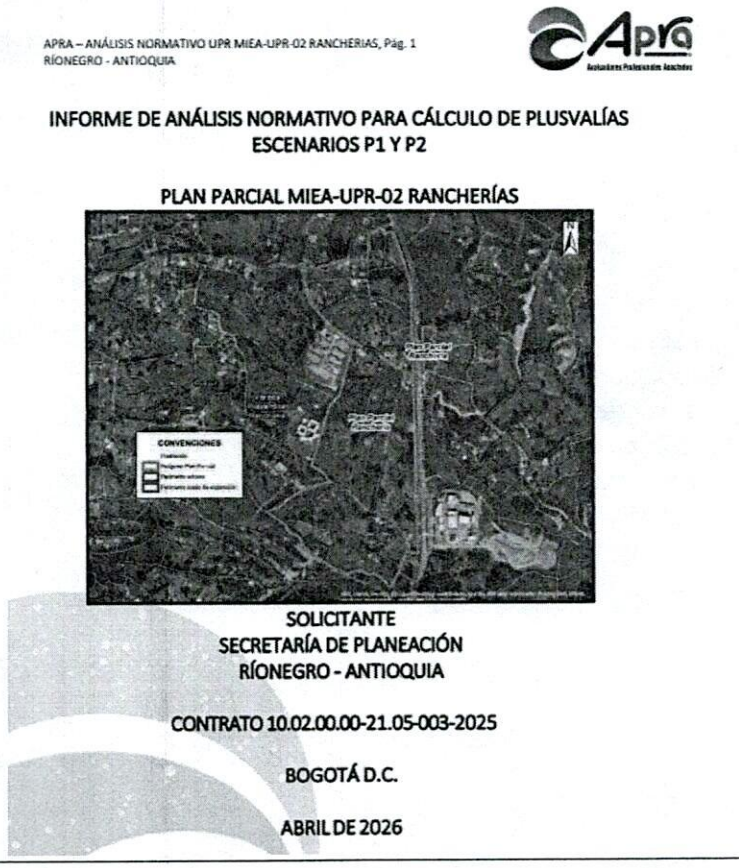
CONTRATO 10.02.00.00-21.05-003-2025

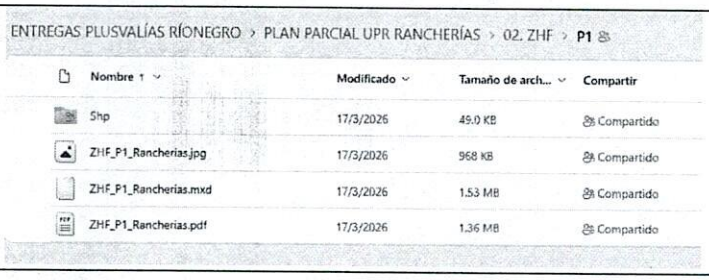
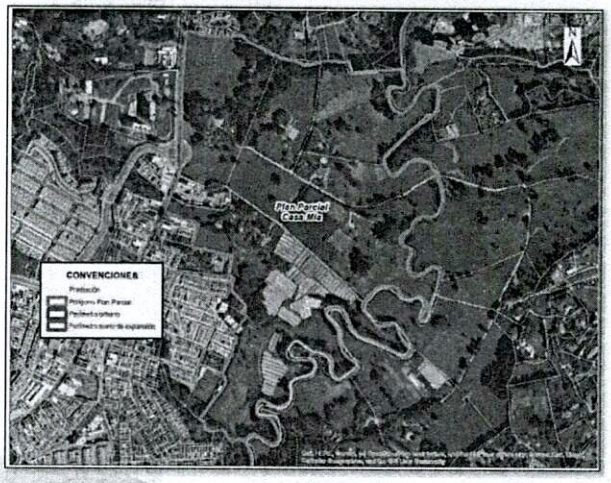
BOGOTÁ D.C.

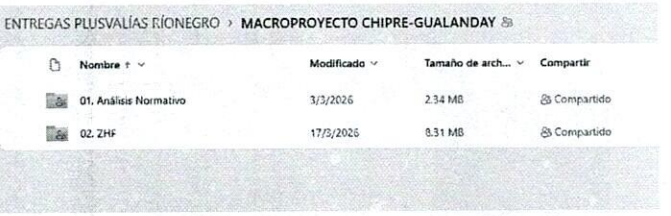
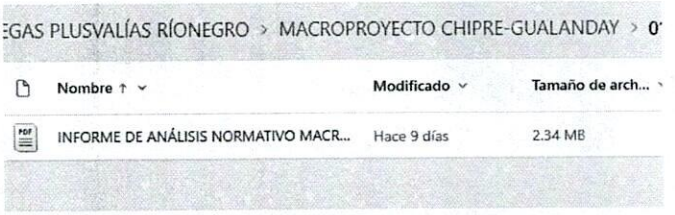
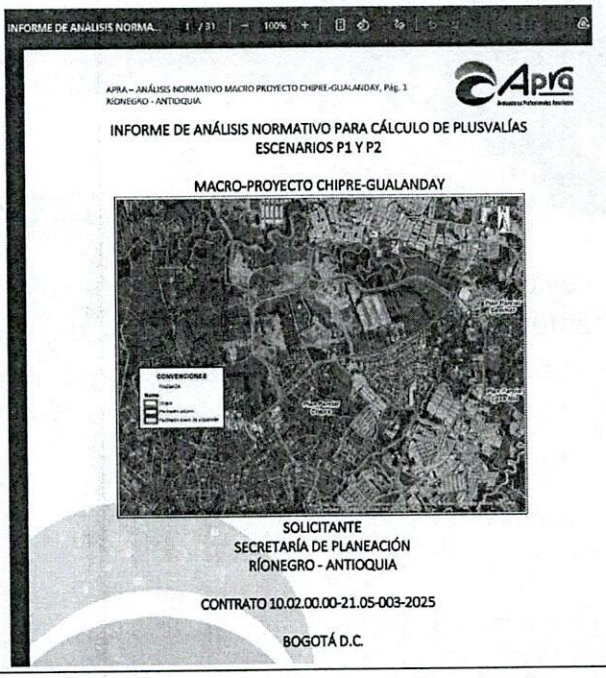
ABRIL DE 2026

Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para Unidad de planificación Rural Rancherias	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Se realiza entrega del análisis normativo con las correcciones solicitadas y con visto bueno del técnico designado por la secretaria de planeación. Se adjunta a este informe.

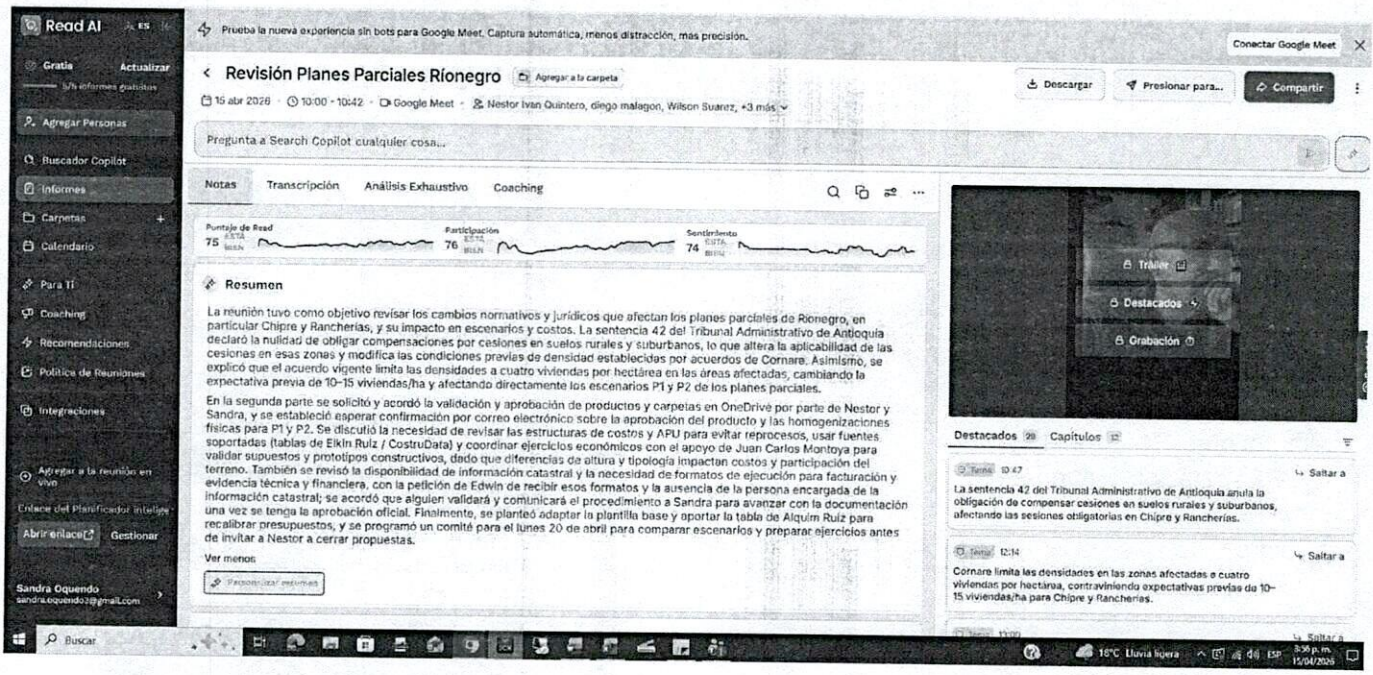




			
Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial Casa Mia	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Se realiza entrega del análisis normativo con las correcciones solicitadas y con visto bueno del técnico designado por la secretaria de planeación. Se adjunta a este informe. APRA – ANÁLISIS NORMATIVO PP CASA MIA, Pág. 1 RÍONEGRO - ANTIOQUIA **INFORME DE ANÁLISIS NORMATIVO PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍAS ESCENARIOS P1 Y P2** **PLAN PARCIAL CASA MIA**  **SOLICITANTE** **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN** **RÍONEGRO - ANTIOQUIA** **CONTRATO 10.02.00.00-21.05-003-2025** **BOGOTÁ D.C.**

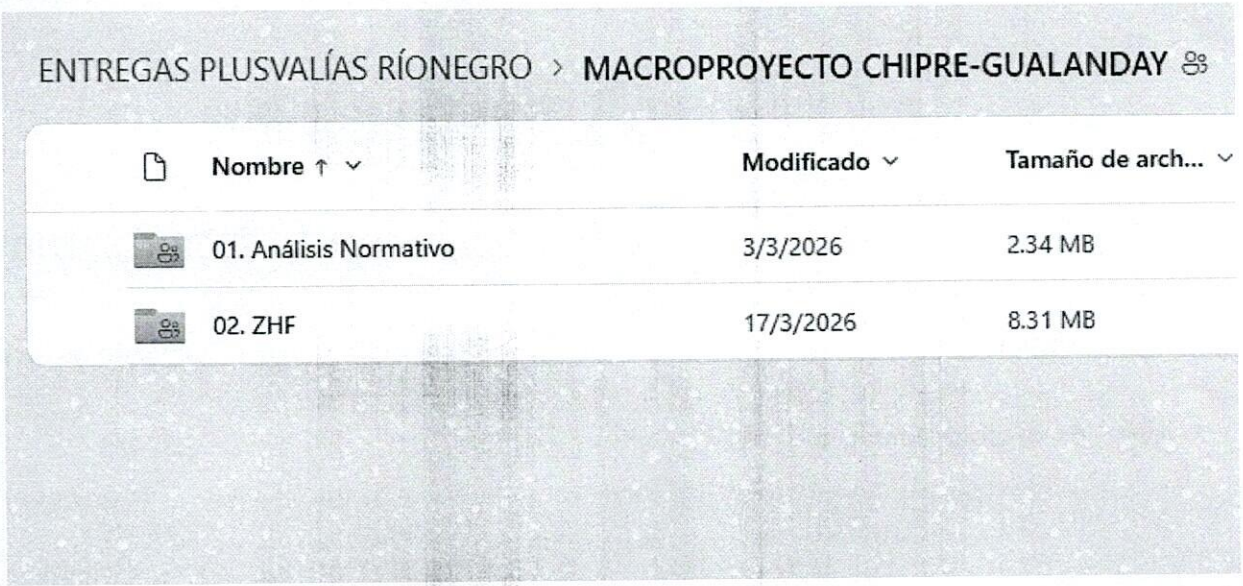
Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el macroproyecto Chipre	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Se realiza entrega del análisis normativo con las correcciones solicitadas y con visto bueno del técnico designado por la secretaria de planeación. Se adjunta a este informe   

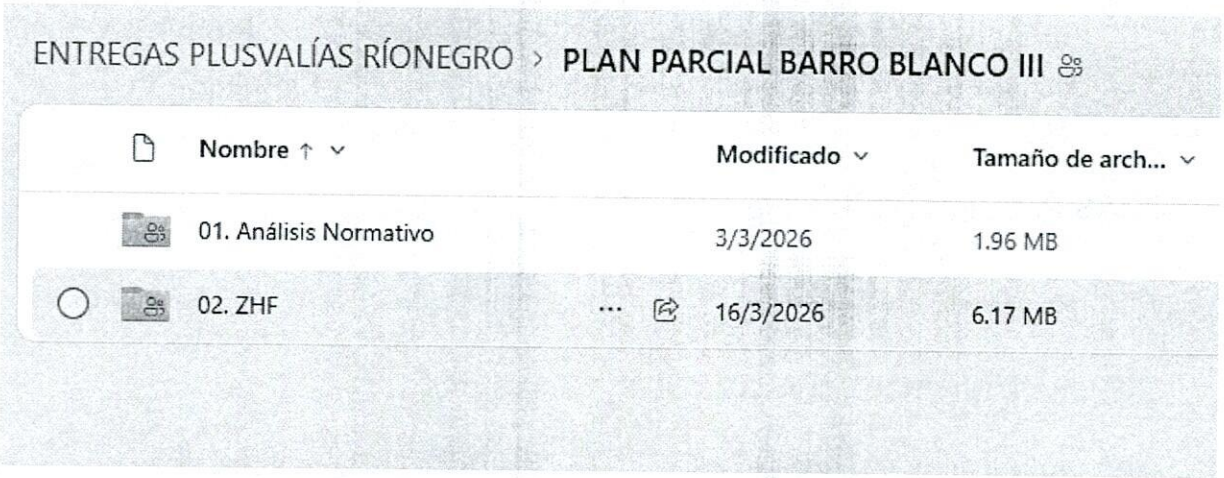
Para consolidación del primer entregable "análisis normativo" se realizó reunión virtual para validación de información, se consolido la información a través del drive como se describe a continuación

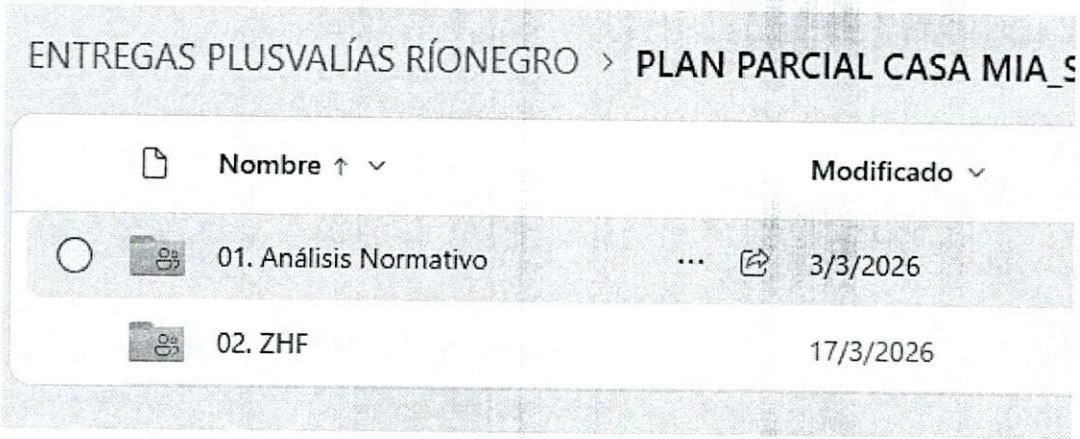


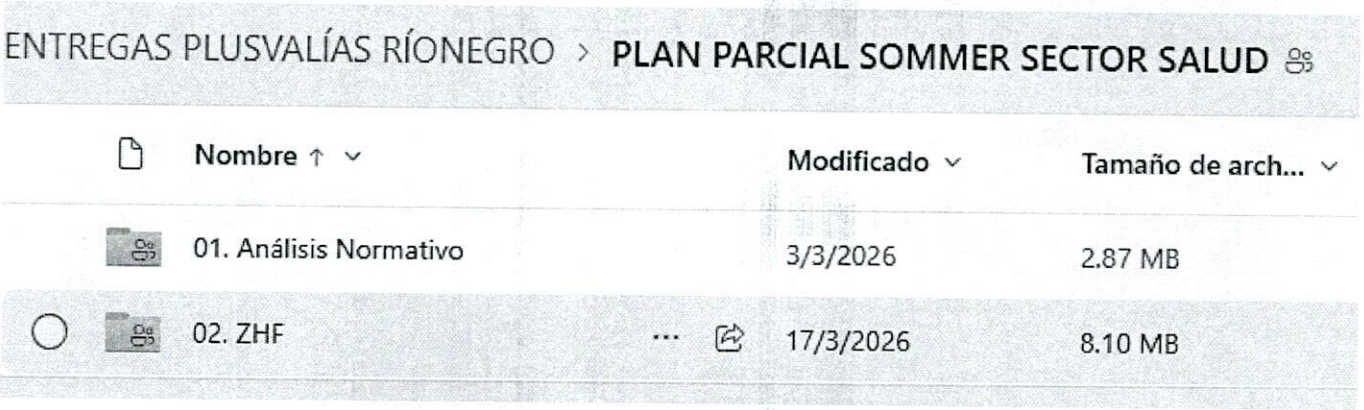
se evidencia entrega a través de correo electrónico y se consolida la información en el drive (como se puede observar a continuación) de todos los análisis normativos correspondientes a la primera actividad pactada, la cual queda radicada el día 4 de mayo de 2026 con el radicado N° 2026re018358 y su respectiva factura con el radicado n° 2026re020517 el día 14 de mayo de 2026.

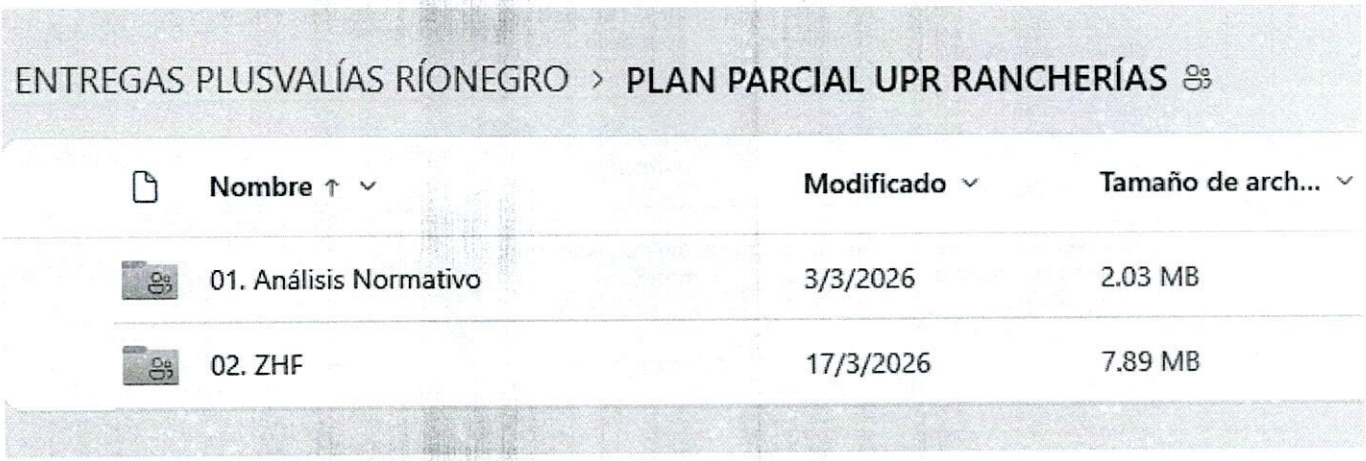

+ Nuevo
Cargar
Compartir
Añadir acceso directo a Mis archivos
ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO
Nombre
Modificado
Tamaño de arch...
MACROPROYECTO CHIPRE-GUALANDAY 3/3/2026 10.6 MB
PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III 3/3/2026 8.12 MB
PLAN PARCIAL CASA MIA_SIN REGLAMENT... 3/3/2026 10.1 MB
PLAN PARCIAL SOMMER SECTOR SALUD 3/3/2026 11.0 MB
PLAN PARCIAL UPR RANCHERÍAS 3/3/2026 9.93 MB


ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO › MACROPROYECTO CHIPRE-GUALANDAY
Nombre
Modificado
Tamaño de arch...
01. Análisis Normativo 3/3/2026 2.34 MB
02. ZHF 17/3/2026 8.31 MB


ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO › PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III
Nombre
Modificado
Tamaño de arch...
01. Análisis Normativo
3/3/2026
1.96 MB
02. ZHF
16/3/2026
6.17 MB


ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO › PLAN PARCIAL CASA MIA_S
Nombre
Modificado
01. Análisis Normativo
3/3/2026
02. ZHF
17/3/2026


ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO › PLAN PARCIAL SOMMER SECTOR SALUD
Nombre
Modificado
Tamaño de arch...
01. Análisis Normativo
3/3/2026
2.87 MB
02. ZHF
17/3/2026
8.10 MB



6.1 SEGUIMIENTO FINANCIERO DEL CONTRATO / CONVENIO:

se estableció en la cláusula quinta: "el municipio de Rionegro realizará pagos parciales de acuerdo con el avance en la ejecución y la entrega y aprobación efectiva de cada entregable, previa presentación de informe de ejecución del contratista cuenta de cobro o factura debidamente legalizada, verificación del pago de seguridad social y parafiscales e informe de ejecución por parte del supervisor del contrato."

Por tal razón y después de la aprobación del informe técnico se entrega factura de cobro numero 1791 del 12 de mayo de 2026 radicada con el numero 2026re020517

ITEM	OBJETIVO	ACTIVIDADES	ENTREGABLES	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
1	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial Barro blanco III	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documento	1	$ 10.361.600,00
2	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial sector Salud	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	$ 13.852.266,67

3	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para Unidad de planificación Rural Rancherias	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	$ 17.152.533,33
4	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial Casa Mia	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	$ 10.361.600,00
5	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el macroproyecto Chipre	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	$ 78.130.133,33
Total						$ 129.858.133,33

DESCRIPCION	VALOR DE RECURSOS
Valor Total del CONTRATO	$ 509.796.000
Acta de pago N° 1 ANALISIS NORMATIVO	$ 129.858.133,33
Total, Pagos	$ 129.858.133,33
% Cobrado	25,5%
Pendiente Por Cobrar:	$ 379.937.866,67
% Pendiente por cobrar	74.5%

APRA presenta la solicitud del primer cobro correspondiente a los entregables de análisis normativo de todos los planes parcial del contrato 10.02.00.00-21-05-003-2025. por valor de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES M/L $ 129.858.133,33, mediante factura N° 1791 ,teniendo en cuenta el entregable presentado en el informe donde se muestra el cumplimiento de las actividades.

7. CONTROL DE PAGOS O DESEMBOLSOS

NUMERO DE PAGO	NUMERO DE FACTURA/CUENTA DE COBRO	PAGO PARCIAL	PAGO ANTICIPADO	ANTICIPO	PAGO FINAL	COMPROBANTE DE EGRESO Y FECHA DE PAGO	VALOR	AMORTIZACION PARA LOS CASOS QUE APLIQUE	SALDO
1	N° 1791	X				EN TRAMITE	$ 129.858.133,33	N/A	$ 379.937.866,67

8. SALDOS POR LIBERAR

N/A

9. VERIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL, APORTES DE PARAFISCALES Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO

El contratista/asociado 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, ARL y parafiscales, de él (y de sus empleados, según el caso), 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 y e igualmente por el cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo, seguridad industrial, trabajo en alturas, bioseguridad de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1072 de 2015 y la Resolución 1111 de 2017, para las personas naturales se debe verificar en el FOSYGA y generar el soporte.

10. ANOTACIONES ADICIONALES:

Se aclara que las actas de supervisión 1 y 2 por error involuntario de digitación, Enel encabezado de la primera hoja se indica el nombre de "*informe de supervisión convenio interadministrativo*", se aclara que el contrato N° 10.02.00.00-21.05-003-2025 corresponde a un contrato de consultoría y que el titulo correcto en los informes de supervisión corresponde a "*informe de supervisión contrato de consultoría*".

11.ANEXOS Y OBSERVACIONES ADICIONALES

- Análisis normativo PLAN PARCIAL BARRO BLANCO
- Análisis normativo PLAN PARCIAL SOMER SECTOR SALUD
- Análisis normativo PLAN PARCIAL CHIPRE- GUALANDAY
- Análisis normativo PLAN PARCIAL UPR RANCHERIAS
- Análisis normativo PLAN PARCIAL CASA MIA

Para constancia, se firma la presente acta: 19 MAY 2026

JUAN GABRIEL LONDOÑO RUEDA
SUBSECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CC 1.036.942.320

	NOMBRE /CARGO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Sandra patricia Oquendo Bedoya/ Profesional especializada G03		14/05/2026
Revisó	Nestor Ivan Quintero / Profesional universitario g01		14/05/2026
Aprobó	Juan Gabriel Londoño Rueda /Subsecretario De Ordenamiento Territorial		
*Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			