Informe de actividades No: 10

INFORME NUMERO 10

Periodo del informe:

NOVIEMBRE 01 AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022

Contrato No:

Número del Contrato N 21SS176H347

MUNICIPIO:

Municipio de San Pedro de los Milagros - Sector Urbano

Contratista:

PCC S.A.S

Objeto: *Contrato de Prestación de Servicios de apoyo a la gestión para desarrollar las labores operativas de la gestión catastral en el Municipio de San Pedro de los Milagros, en los procesos de actualización, implementando los procedimientos con enfoque multipropósito.*

Supervisor:

WILLIAM AVENDAÑO CASTRILLON

Obligaciones y actividades del contrato:

	PREDIOS LINEA BASE	***PREDIOS PROYECTADOS***
Total, de predios para la actualización Urbana	*4.500*	*5.000*
Total, de predios para la actualización Rural	*NO APLICA*	*NO APLICA*
Total, de predios para la actualización	*4.500*	*5.000*

Obligación Contractual/Producto	Descripción Actividad	% AVANCE EN EL PERIODO	% ACUMULADO	Evidencias
Estudio Jurídico de los Predios	*En este periodo se finalizó la investigación jurídica de los predios del Corregimiento de Llanos de Ovejas.* *Se realizó la consulta y pantallazos de procuraduría de los predios que ingresaron a través de los boletines de registro.* *Consulta y actualización de la información a través del VUR (Ventanilla Única de Registro).*	*NO APLICA*	*100%.*	.
Reconocimiento Predial	*Se realizó el control de calidad tanto de oficina y campo de los predios que hacen parte del Corregimiento Llano de Ovejas.* *De igual forma se incorporaron los predios que hacen parte de los RPH nuevos que ingresan por la Oficina de Catastro Municipal.*	*NO APLICA*	*100%*	.
Gestión de Saldos de Mutaciones.	*Se realiza la recepción de los boletines de la Oficina de Registro para su respectivo descargue en la base de datos de la Actualización*			

	Catastral Urbana. *Se avanzó en los procesos de Rectificación de áreas de los radicados 45781-27334-25209-14613-79570-77895-77469-66386-51624-51202-51183-50031-17563-85940-85056-78765-49679--15943-8654.* *Los radicados que fueron rechazados durante el transcurso del mes, fueron corregidos y enviados nuevamente a los funcionarios respectivos, encargados de revisar y/o aprobar los procesos. En la actualidad todos los trámites están en poder de los funcionarios de la Gerencia de Catastro Departamental.*	*2%*	*97%*	*Anexo (1)* *Pantallazo del archivo de saldo de mutaciones.*
Estructuración de la base de datos alfanumérica	*Esta actividad se realiza de manera paulatina y durante este periodo se realizó la entrega total y definitiva del TXT con toda la información alfanumérica del total de predios de la Actualización Catastral para su respectiva crítica y depuración.* *En la actualidad se avanza en la*	*NO APLICA.*	*100%*	*Anexo (2)* *Pantallazo del acta de entrega.*

	depuración de la crítica, en aras de dejar en cero (0) las inconsistencias presentadas. Dicha actividad se encuentra en un 95% de depuración.			
Estructuración de la base de datos geográfica	*Esta actividad se realiza de manera paulatina y durante este periodo se realizó la entrega total y definitiva de la GDB con toda la información gráfica del total de predios de la Actualización Catastral para su respectiva crítica y depuración.* *En la actualidad se avanza en la depuración de la crítica, en aras de dejar en cero (0) las inconsistencias presentadas. Dicha actividad se encuentra en un 95% de depuración.*	*NO APLICA*	*100%*	*Anexo (3)* *Pantallazo del acta de entrega.*
Estudio Económico	*En este periodo se adelantaron las zonas físicas y económicas, acorde a las diferentes variables y a la norma del Esquema de Ordenamiento Territorial.* *También se adelantaron los avalúos de prueba, los cuales fueron*	*10%*	*90%*	*Anexo (4)* *Pantallazo de la presentación (Diapositivas), ante el Honorable Concejo Municipal.*

	socializados ante la Administración Municipal y ante el Honorable Concejo Municipal. *Dicha actividad se realizó el pasado 29 de noviembre del año en curso.*			
Gestión de la calidad	*Se realiza el control de calidad con el fin de revisar y comprobar la veracidad y consistencia de la información. Se documenta las inconsistencias y se socializan con los identificadores para tomar los correctivos necesarios y evitar que se repitan en las posteriores manzanas catastrales.* *A la fecha se realizó entrega del archivo definitivo con los respectivos PDF del control de calidad.*	*NO APLICA*	*100%*	
Realizar el proceso de socialización en el proceso de actualización catastral.	*Durante este periodo se adelantó la socialización de los avalúos de prueba ante la Administración Municipal y ante el Honorable Concejo Municipal. En dicha actividad se contó con la presencia de los funcionarios de la Gerencia de Catastro*	*10%*	*90%*	*Anexo (5)*

	Departamental. *Se continua con los pasacalles y pendones.*			
Entregar la información de acuerdo a los lineamientos técnicos del Gestor Catastral para poder garantizar la actualización de la información en las bases de datos catastrales, así las cosas, deberán entregar la información en Archivos, TXT, GDB y el Modelo de levantamiento Predial en la última versión disponible, para poder garantizar la actualización de la información en las bases de datos catastrales y para el adecuado procesamiento en el sistema OVC y con la correspondiente validación técnica previa.	*En esta actividad se hace entrega oficial a la Gerencia de Catastro de toda la información generada en la actualización catastral urbana como lo son las bases de datos geográficas, alfanuméricas, insumos cartográficos, informes, planos generados, entre otros, a fin de que realice la revisión y critica de los mismos.* *En este periodo se han realizado entregas continuas tanto de la información alfanumérica (TXT) y geográfica (GDB); en aras de ir depurando las criticas entregadas por la Gerencia de Catastro Departamental, tratando de este modo de dejar ambas informaciones en cero (0), en cuanto a inconsistencias.*	*3%*	*98%*	*.*
Entregar la información en óptimas condiciones técnicas y de calidad, en LADM_Col en la versión extendida de la Gerencia de Catastro para la transferencia de información.	*Esta actividad se realizará una vez la GDB y TXT superen la etapa de carga y critica con resultado*			

La información entregada deberá cumplir con los estándares de calidad exigidos por el Gestor Catastral y en formato LADM_Col, teniendo en cuenta, además, los lineamientos técnicos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la transferencia y reporte de información catastral.	*satisfactorio por parte de la Gerencia de Catastro Departamental*	*0%*	*0%*	

EJECUCIÓN JURÍDICA	
Total, predios para la actualización rural y /o urbana	**Porcentaje avance en el periodo**
Número de predios: 5000	*Porcentaje equivalente al número de predios ejecutados: 100% (NO APLICA)*

EJECUCIÓN FÍSICA	
Total, predios para la actualización rural y /o urbana	**Porcentaje avance en el periodo**
Numero de predios: 5.000	*Porcentaje equivalente al número de predios ejecutados: 100% (NO APLICA)*

EJECUCIÓN ECONÓMICA	
Total, predios para la actualización rural y /o urbana	**Porcentaje avance en el periodo**
Numero de predios: 5000	*Porcentaje equivalente al número de predios ejecutados: 100%*

CONTROL DE CALIDAD	
Estudio Jurídico	*100%*
Reconocimiento Predial	*100%*
Estructuración TXT	100%
Estructuración GDB	100%
Registro fotográfico	87%
Estudio de Zona Físicas y Geoeconómicas	90%
Estructuración Modelo LADM-COL	*0%*

EJECUCIÓN FINANCIERA DEL CONTRATO

Concepto	Valor del contrato	Valor del pago		Total, ejecutado	Pendiente de pago	Porcentaje de ejecución
Primer Pago	*$ 1.554.735.000 Mil quinientos cincuenta y cuatro Millones Setecientos treinta y cinco Mil pesos M. L*	*$ 310.947.000*		*$ 310.947.000*	*$1.243.788.000*	*20%*
Segundo Pago	*$ 1.554.735.000 Mil quinientos cincuenta y cuatro Millones Setecientos treinta y cinco Mil pesos M. L*	*$ 388.683.750*		*$ 699.630.750*	*$855.104.250*	*25%*

ENTREGA DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

En este párrafo el operado catastral debe relacionar las observaciones y anotaciones del informe y las evidencias que hace entrega, de toda la documentación y soportes como el pago de seguridad social, reportes, fotografías, entre otras que evidencien la ejecución del contrato, así como aquellas que estén descritas en la cláusula de obligaciones y la cláusula de forma de pago del contrato.

1. ***Anexo (1)***
Evidencia de Saldos de Mutaciones

RADICADO	ACTIVIDAD	USUARIO
45781	INSUMO DE VISITA TECNICA	aromero
27334	ANEXR DCTOS RADICADO MERCURIO	jafernandez
25209	INSUMO DE VISITA TÉCNICA	mlmolina
14613	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRAFICA	dvalencia
79570	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	lrubio
77895	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	cmbuiles

77469	PROCESO DE NOTIFICACIÓN	dvmazo
66386	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	jjagudelo
51624	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	cocastro
51183	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	dvalencia
50031	MOVIMIENTO GEOGRÁFICO ESPECIALIZADO	lmalba
17563	MOVIMIENTO GEOGRÁFICO ESPECIALIZADO	jgrajales
85940	MOVIMIENTO GEOGRÁFICO ESPECIALIZADO	lmalba
85056	REVISIÓN PRELIMINAR CARTOGRÁFICA	cocastro

2. ***Anexo (2)***

ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y ECONOMICAS

PUNTOS DE MUESTRA Y CRITERIOS.

Para la determinación de los puntos de muestra se utilizó la metodología del manual del IGAC, donde el tamaño de la muestra n = 15 + el 1% de los predios del sector urbano del municipio, se tomaron mínimo dos puntos por zona para un total de 43 avalúos puntuales entre lotes, predios habitacionales, RPH y predios representativos del sector.

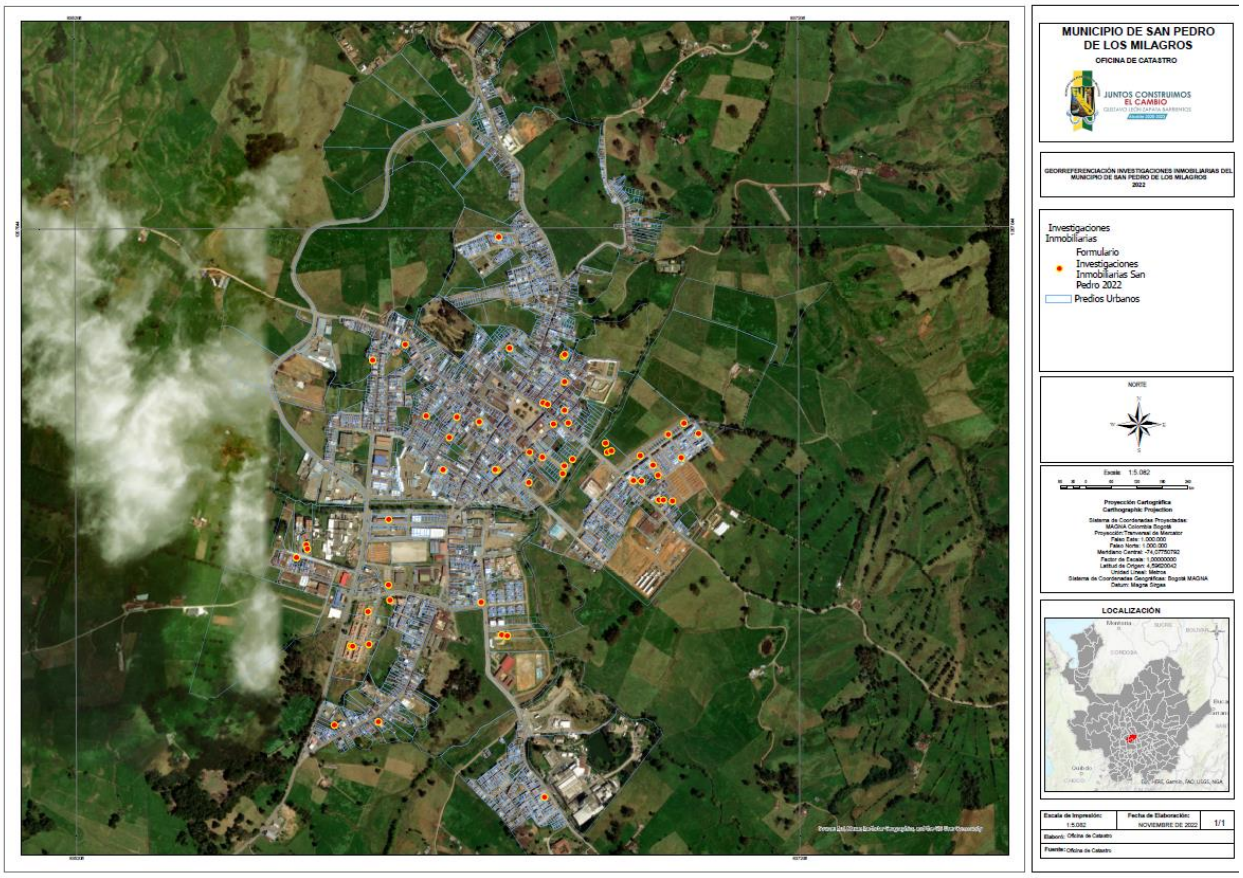


Ilustración 1 Puntos Mercado y metodología utilizada

ELABORACIÓN DE UNA GEODATABASE CON PUNTOS DE MUESTRA.

Se elaboró una GDB con la investigación obtenida en el sector urbano, como soporte de los valores tenidos en cuenta para la elaboración de los avalúos. Seleccionado muestras independientes para el terreno y construcción, con el método comparativo aplicado. De esta GDB se generó un plano en PDF el cual se anexa a estas memorias del proceso.



Ilustración 2 GDB_Puntos de Muestra

ELABORACION DE LA ZONAS FISICAS Y METODOLOGIA UTILIZADA Y PLANOS.

Para la elaboración de las zonas homogéneas físicas se partió del plan de ordenamiento territorial, sobre las variables de Usos de suelo, Áreas de actividad, Tratamiento Urbanístico y el Destino económico; una vez identificadas las variables señaladas se realizó recorrido de campo para determinar las variables Tipo Según Destino Económico, Vías, Servicios y Topografía, dando origen a los nuevos polígonos creados durante el proceso de actualización obteniendo cambios significativos para el fortalecimiento del municipio y el control territorial como se evidencia a continuación.

SUELO URBANO

CLASE DE SUELO (1)
ÁREAS DE ACTIVIDAD (1)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO (1)
DESTINO ECONÓMICO (1)
TIPO SEGÚN DESTINO ECONÓMICO (2)
SERVICIOS PÚBLICOS (1)
VIAS (1)
TOPOGRAFÍA (1)

Con base a lo establecido en el ARTÍCULO 32. CLASES DE SUELO del Acuerdo 080 de 2000. “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO Y SE ESTABLECEN OTRAS REGLAMENTACIONES ". El suelo del municipio de San Pedro de los Milagros se clasifica en: urbano, expansión urbana y rural. La zonificación de las áreas de

amenazas y riesgos y la capacidad de soporte del territorio, Acorde a las variables que se tienen en la Gerencia como se expresa en la codificación

CLASE DE SUELO	***CODIGO DIGITO 1***
Urbano protegido	*1*
Urbano no protegido	*2*
Expansión protegido	*3*
Expansión no protegido	*4*

Con base a lo establecido en el ARTÍCULO 32. CLASES DE SUELO del Acuerdo 080 de 2000. “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO Y SE ESTABLECEN OTRAS REGLAMENTACIONES ". Acorde a las variables que se tienen en la Gerencia como se expresa en la codificación:

ÁREAS DE ACTIVIDAD	***CODIGO DIGITO 1***
Sin asignar	*0*
Residencia	*1*
Comercio y servicios	*2*
Industrial pesada	*3*
Industrial liviana	*4*
Protegido forestal	*5*

Con base a lo establecido en el ARTÍCULO 32. CLASES DE SUELO del Acuerdo 080 de 2000. “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO Y SE ESTABLECEN OTRAS REGLAMENTACIONES ". Acorde a las variables que se tienen en la Gerencia como se expresa en la codificación:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	***CODIGO DIGITO 1***
Sin asignar	*0*
Desarrollo	*1*
Conservación	*2*

Consolidación	*3*
Mejoramiento integral	*4*
Renovación urbana	*5*
Redesarrollo	*6*
Preservación urbanística	*7*
Redensificación	*8*

Con base a lo establecido en el del Acuerdo 080 de 2000. “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO Y SE ESTABLECEN OTRAS REGLAMENTACIONES ". Se realiza la Acorde a las variables que se tienen en la Gerencia como se expresa en la codificación:

DESTINACIÓN ECONÓMICA	***CODIGO DIGITO 1***
Residencial	*1*
Comercial	*2*
Industrial	*3*
Dotacional	*4*
Predio no edificado	*4*

Con base al análisis del sector en cuanto a esta variable, se realiza la codificación:

TIPO SEGÚN DESTINO ECONÓMICO	***USO ESPECIFICO***	***CODIGO DIGITO 1***
Residencial	*Bajo-Bajo (0-10)*	*1*
	Bajo (11-28)	*2*
	Medio-Bajo (29-46)	*3*
	Medio (47-64)	*4*
	Medio-Alto (65-82)	*5*
	Alto (82-100)	*6*
Comercial	*local*	*1*
	Zonal	*2*
	Metropolitano	*3*

Industrial	*Transformadora tipo 1*	*1*
	Transformadora tipo 2	*2*
	Transformadora tipo 3	*3*
Dotacional	*Asistenciales*	*1*
	Educativos	*2*
	Culturales	*3*
	Administrativos y de seguridad	*4*
	Recreativos y deportivos	*5*
	De culto	*6*
	Abastecimiento	*7*
	Servicios urbanos especiales	*8*
Predio no edificado	*Urbanizado no urbanizado*	*1*
	No urbanizable	*2*
	Urbanizado no edificado	*3*

Con base al análisis del sector en cuanto a esta variable, se realiza la codificación:

SERVICIOS PÚBLICOS	***CODIGO DIGITO 1***
Sin servicios	*1*
Básicos incompletos	*2*
Básicos	*3*
Básicos más complementarios	*4*

Con base al análisis del sector en cuanto a esta variable, se realiza la codificación:

JERARQUÍA VIAL	***CODIGO DIGITO 1***
Pavimentadas	*1*
Sin pavimentar	*2*
Peatonales	*3*
Sin vías	*4*

Con base al análisis del sector en cuanto a esta variable, se realiza la codificación:

TOPOGRAFÍA	CODIGO DIGITO 1
Plana (0-7%)	*1*
Inclinada (7-14%)	*2*
Empinada (>14%)	*3*

Con base al resultado de las variables obtenidas se realizan los mapas los cuales se encuentran en la carpeta de entregable de mapas como se visualiza en la siguiente imagen formatos PDF, JPG, MXD y Excel:

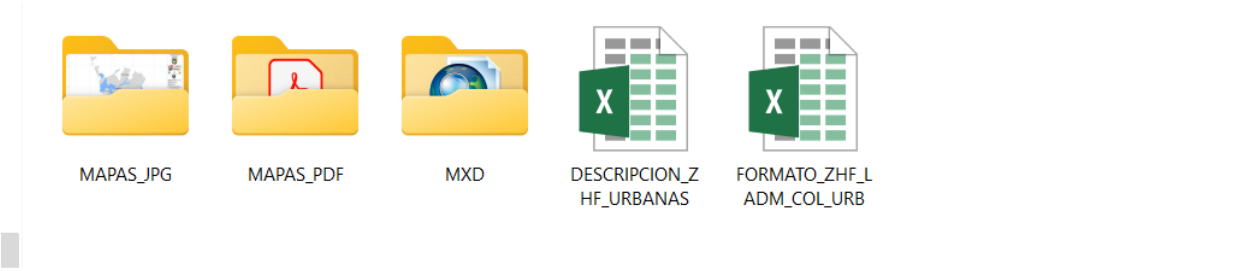


Ilustración 3 Variables Mapas

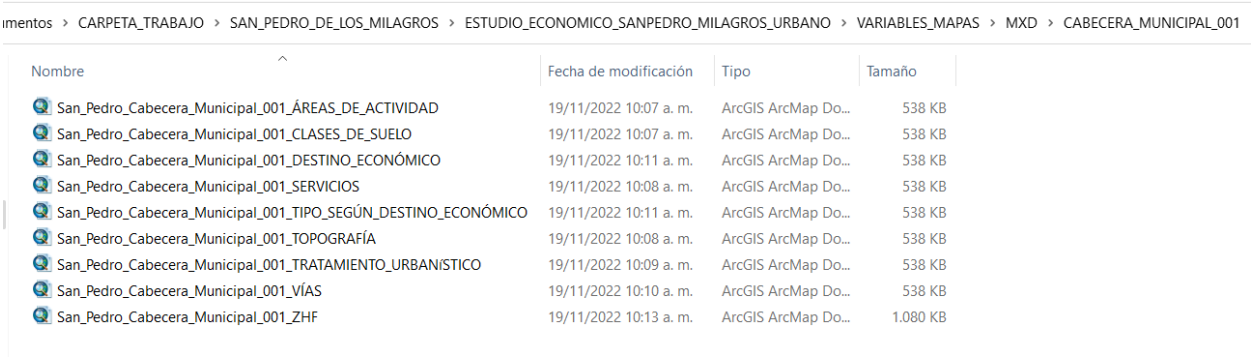


Ilustración 4 MXD carpeta de variables mapas

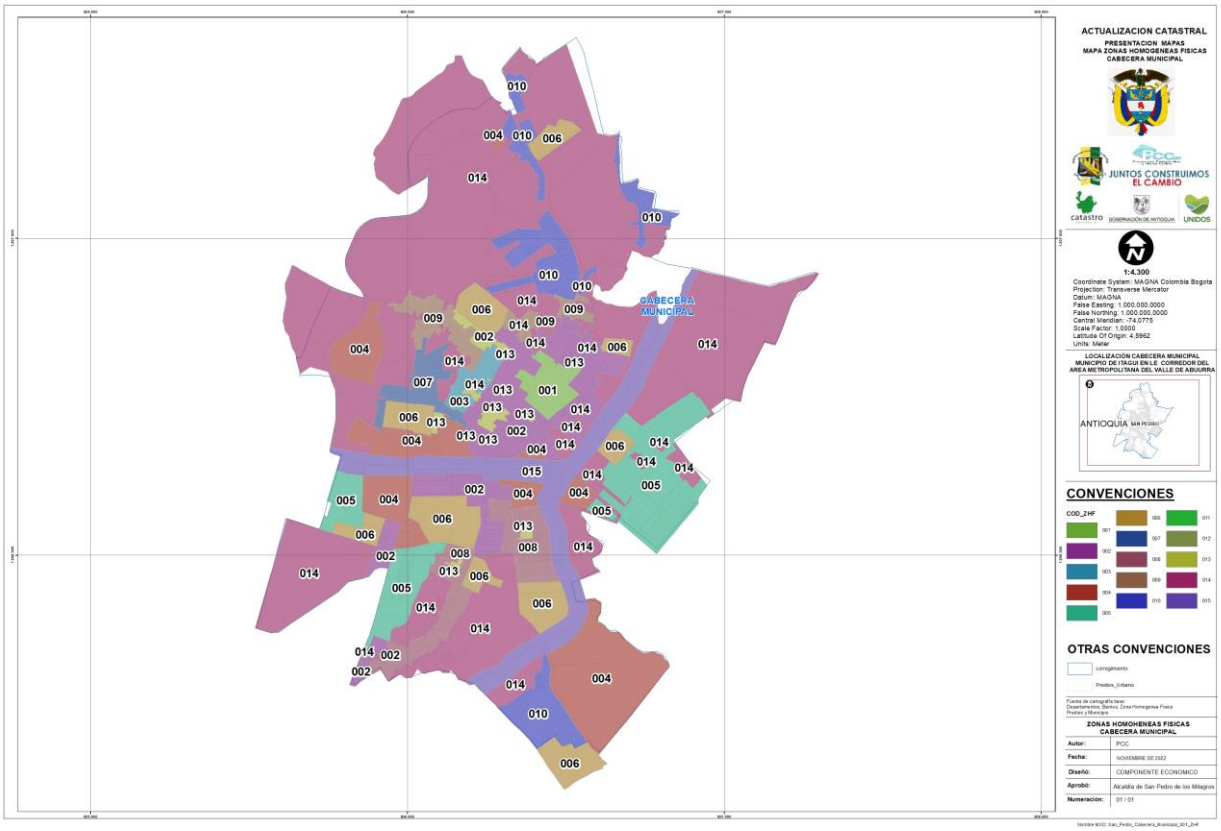


Ilustración 5 Mapa Zonas Homogéneas Físicas

ELABORACION DE LA ZONAS GEOECONÓMICAS, PLANOS Y METODOLOGIA UTILIZADA.

La metodología utilizada enmarcada en la resolución 620 del IGAC, con los principales métodos:

Mercado
Reposición
Residual
Renta

Teniendo el resultado de los polígonos de las Zonas Homogéneas Físicas, se determinan unos puntos de muestreo para la elaboración de los avalúos cumpliendo la norma establecida en la resolución 620 del IGAC, determinando con los diferentes avalúos puntuales la distribución de valores en los códigos y zonas homogéneas geoeconómicas.

nentos › CARPETA_TRABAJO › SAN_PEDRO_DE_LOS_MILAGROS › ESTUDIO_ECONOMICO_SANPEDRO_MILAGROS_URBANO › PUNTOS_MUESTRA

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
96f67244-588d-4d7a-a12b-cb104bbc2aa9.gdb	19/11/2022 9:21 a. m.	Carpeta de archivos	
Formulario Investigaciones Inmobiliarias San Pedro 2022_sampleTemplateIndividual	18/11/2022 8:46 a. m.	Documento de Mi...	69 KB
Formulario_Investigaciones_Inmobiliarias_San_Pedro_2022_56_records_20221118084147	18/11/2022 8:42 a. m.	Documento de Mi...	340 KB
Formulario_Investigaciones_Inmobiliarias_San_Pedro_2022_56_records_20221118084147_20...	18/11/2022 8:44 a. m.	Documento de Mi...	340 KB
Informe Formulario Investigaciones Inmobiliarias San Pedro Nov 2022	18/11/2022 9:32 a. m.	Documento Adob...	8.229 KB
Plano Investigaciones Inmobiliarias San Pedro Nov 2022	18/11/2022 9:32 a. m.	Documento Adob...	5.145 KB
S123_b3e23bb303c84e94b1e8a429589e5c11_EXCEL	18/11/2022 8:53 a. m.	Hoja de cálculo d...	25 KB

Ilustración 6 Carpeta Puntos Observatorio

3	438876a0	edificio nuevo	cl 50 c N	Venta						Investigación_telefónica	alfonso	3127515737					
4	e3ec1520	edificio gris	carrera 48	Venta						Investigación_telefónica	alonso	3127515737					
5	7b02de59	San pedro lote	CL 50 N 46-122	Venta	500000000	418	1196172,249	106	418	Investigación_telefónica	Gloria propietaria	3137773509	Casa	Usado	001-51722	Si	66410010010022000100000000
6	4eed7792	Apartamentos vis oxfor	CL 50AA N 47-13	Venta	165000000	65	2538461,538	0	178	Investigación_telefónica	Oscar Encargado	3146544085	Apartamento	Nuevo	001-51892	Si	66410010010023000170000000
7	f0d7fb54	sin nombre	calle 50AA #47-45	Venta	153000000	87	1758620,69	87	103	Investigación_telefónica	Reinel Muñoz	3116868927	Apartamento	Nuevo	01N-5437	Si	66410010010023000390010002
8	3980b3d7	San pedro solar	Cl 50	Venta						Investigación_telefónica		3994321					
9	80974620	edificio nuevo	calle 50 #46-142	Venta	240000000	65	3692307,692	0	524	Investigación_telefónica	Gladis Arboleda	3113149175	Apartamento	Nuevo	01N-5215	Si	66410010010022000270000000
10	49673ec0	Torre milan	CL 50 N 47-30/38	Venta	150000000	61	2459016,393	157	547	Investigación_telefónica	Carlos Propietario	3216218189	Apartamento	Nuevo	001-29492	Si	66410010010023000050000000
11	3ff13b2a	edificio gris	calle 50 # 47-60	Venta						Investigación_telefónica							
12	a54e1f48	bodega en arriendo	calle 50 #48A-24	Arriendo	20000000	1000	20000	0	3954	Investigación_telefónica	aviso	3206054700	Bodega	Nuevo	01N-5435	Si	66410010010118000050000000
13	8a7414e2	Torre iris	CR 48 N 50-61 MZ C LO1	Venta	2100000000	81	2592592,593	0	1410	Investigación_telefónica	Estefania Builes Encargada	3148167148	Apartamento	Nuevo	001-52223	Si	66410010010113000010000000
14	c28fa488	La vega	CL 50A N 48A-46	Arriendo	2000000	100	20000	0	3954	Investigación_telefónica	propietario	3146453491	Local	Nuevo	001-54354	Si	66410010010118000050000000
15	c82477fc	premium tower	calle 49	Venta	2600000000	81	3209876,543	0	131	Investigación_telefónica	Aviso publicitario	3113693796	Apartamento	Nuevo	01N-5409	Si	66410010010024000740000000
16	867da7e4	San pedro piso 2	CL 49 N 48 B 85 LO 20	Venta	180000000	58	3103448,276	0	128	Investigación_telefónica	Luz Propietaria	3114253424	Apartamento	Nuevo	001-54098	Si	66410010010024000770000000
17	b4b6c530	San pedro casa vieja	CL 47 N 48B-54	Venta	7500000000	411	1824817,518	244	405	Investigación_telefónica	Gladys Arboleda	3113149175	Casa	Usado	001-50980	Si	66410010010024000020000000
18	1531bb07	arriendo de local	carrera 49 #46-63	Arriendo	1100000	60	18333,33333	0	143	Investigación_telefónica	aviso	3217299650	Local	Nuevo	01N-5043	Si	66410010010025000210000000
19	66f447da	Apartamento 4 piso	Cr 49	Venta						Investigación_telefónica	Victoria	3218126297					
20	ae604869	San pedro primaveral	carrera 49	Venta	1290000000	52	2480769,231	0	6358	Investigación_telefónica	liliana molina asesora	3122659552	Apartamento	Nuevo	01N-5336	Si	66410010010105000020000000
21	df9c3fe8	San pedro primaveral	CR 49 N 41-224	Venta	1290000000	52	2480769,231	0	3832	Investigación_telefónica	Liliana Molina Encargada	3122659552	Apartamento	Nuevo	001-53367	Si	66410010010105000010000000
22	39c20cd3	San pedro casa 2 p	CR 50 N 41-53 AP 201	Venta	1450000000	105	1380952,381	100	727	Investigación_telefónica	Hernan Giraldo Propietario	3122661839	Casa	Usado	001-50461	Si	66410010010010005500100002
23	88e47c89	Urbanizacion	carrera 51B #41B-03	Venta						Investigación_telefónica							
24	8f1a33f6	urbanizacion	carrera 51A #41B-03	Venta	165000000	59	2796610,169	0	5403	Investigación_telefónica	Bancasa	3257000	Casa	Nuevo	01N-5349	Si	66410010010001001430000000
25	da48cf00	Urbanizacion abierta	Cr 51 a N 41a 57 - CARRERA	Venta	145000000	55	2636363,636	0	5403	Investigación_telefónica	Inmobiliaria Bancasa	3257000	Apartamento	Nuevo	001-53498	Si	66410010010001001430000000
26	8ece5e3f	Urbanizacion abierta 1	Cr 51 a N 42-23 - CARRERA	Arriendo	500000	48	10416,66667	0	5922	Investigación_telefónica	Arrendamuentos san pedro	3132588523	Apartamento	Usado	001-53498	Si	66410010010001001440000000
27	bc3fa2eb	torre 2	calle 44 #51-61	Venta	1290000000	54	2388888,889	0	5922	Investigación_telefónica	bancasa inmobiliaria	3257000	Apartamento	Nuevo	01N-5349	Si	66410010010001001440000000
28	e7fba024	San pedro edificio colo	Cl 44 N 51 35 - CARRERA 52	Venta	1500000000	56	2678571,429	0	5922	Investigación_telefónica	Juliana Propietaria	3137209471-31047	Apartamento	Usado	001-53498	Si	66410010010001001440000000
29	fb188369	venta de lote	carrera 49	Venta						Investigación_telefónica							
30	5ab434a0	San pedro en construcc	CL 44A N 52A-107	Venta	359000000	113	3176991,15	0	287	Investigación_telefónica	Guillermo	3234673986	Apartamento	Nuevo	001-53843	Si	66410010010010002600000000
31	ed531a18	Bosques de san pedro p	CL 44A N 52A-100 ET 1 BL	Venta	135000000	51	2647058,824	49	1794	Investigación_telefónica	Ivan Propietario	3122529461	Apartamento	Usado	001-53381	Si	66410010010011000100000025
32	bb7f7929	bosques de san pedro p	calle 44A #52A-100	Venta						Investigación_telefónica							
33	db63f368	Guamuru	CL 44D N 51-04/08/14/18/	Arriendo	2400000	45	53333,33333	183014	1683	Investigación_telefónica	Astrid Encargada	3053434486	Local	Usado	001-52563	Si	66410010010116000030000000
34	d5cdbcd9	casa de segundo piso	calle 55C #50B-31	Venta	170000000	123	1382113,821	72	72	Investigación_telefónica	Andres Julian	52164855899	Casa	Usado	01N-5069	Si	66410010010006300015000000000
35	de35ff6f	conjunto residencial po	calle 51 #49A-68	Arriendo						Investigación_telefónica							
36	dca428df	Pola real	CL 51 N 49A-68 CUARTO PI	Venta	220000000	113	1946902,655	111	485	Investigación_telefónica	Jaime encargado	3217593551	Apartamento	Nuevo	001-53484	Si	66410010010045000730010036
37	71870c1e	San pedro edificio cafe	CR 49A N 50A-27/29/31	Venta	220000000	140	1571428,571	140	206	Investigación_telefónica	Maria Tamayo Propietaria	3043775967	Local	Usado	001-53972	Si	66410010010046000510010008
38	c38fd3b8	venta de Casa	carrera 49 #50-23	Venta						Investigación_telefónica		3137087034					
39	21056832	arriendo local	calle 50 #49A-16	Arriendo						Investigación_telefónica		8687709					
40	830c0690	San pedro 2 piso casa v	CL 50 N 49A-06 Y CE 49A N	Arriendo	4000000	410	9756,097561	441	286	Investigación_telefónica	Mari Luz Vanegas	3155673253	Local	Usado	001-50208	Si	66410010010046000890000000
41	a06b6861	arriendo de apartamen	carrera 51bis #50A-10	Arriendo						Investigación_telefónica							
42	a328a9a2	Edificio cafe	Cr 52 N 46-207	Venta						Investigación_telefónica		3147721409					
43	68f432b2	arriendo de apto	calle 46 #50-59	Arriendo	750000	83	9036,144578	83	184	Base_Institucional		3127397737	Apartamento	Usado	01N-5012	Si	66410010010014000160000100002
44	68395ac1	Edificio gris	CL 52 N 47-39 MZD LO 15	Arriendo	500000	68	7352,941176	0	112	Investigación_telefónica	Arrendamientos san pedro	3132588523	Apartamento	Nuevo	001-52132	Si	66410010010083000190000000
45	ec0a6607	edificio blanco	calle 48 #50-45	Arriendo						Investigación_telefónica							
46	86ab7d7c	San pedro propiedad	Cr 51 a N 46 a 32	Venta						Investigación_telefónica							
47	85dd698f	Caoba apartamentos	carrera 51 #46a-20	Venta	240000000	80	3000000	80	224	Investigación_telefónica	Camilo Lopera	3155786065	Apartamento	Nuevo	01N-2234	Si	66410010010026000100000000
48	d7649a1f	San pedro 1 p	CR 51 N 47-05	Arriendo	1150000	18	63888,88889	128	47	Investigación_telefónica	Fabio Giraldo Encargado	3147941696	Local	Usado	001-20553	Si	66410010010035000010000000
49	5eb922e9	San pedro edificio blan	CL 50 N 49-09 AP 302 ED PE	Arriendo	660000	65	10153,84615	58	305	Investigación_telefónica	Elena	3147171818	Apartamento	Usado	001-52717	Si	66410010010043000110000008
50	ed0bcc69	edificio cafe oscuro	calle 50 #48B-88	Arriendo	2500000	160	15625	160	242	Investigación_telefónica	Alvaro	3108487810	Bodega	Nuevo	01N-1242	Si	66410010010045000050010001
51	8fe65a3f	La vega	CL 50A N 48A-46	Venta	2200000000	78	2820512,821	0	3954	Investigación_telefónica	Juan bairon londoño	3103898723	Apartamento	Nuevo	001-54354	Si	66410010010118000050000000
52	d409889d	La Rivera	CL 49 N 48B-22 LO 11	Venta	252000000	84	3000000	0	131	Investigación_telefónica	Juan bairon londoño	3103898723	Apartamento	Nuevo	001-54098	Si	66410010010024000740000000
53	bf70c2a4	la rivera	carrera 49	Venta	321000000	107	3000000	107	131	Investigación_telefónica	Juan Byron Londoño	3103898723	Apartamento	Nuevo	01N-5409	Si	66410010010024000740000000
54	33018865	Lotes en venta Barrio N	Barrio Marianito	Venta	1800000000	120	1500000	0		Investigación_telefónica	Vendedor	3116230530	Lote				
55	cb7bd5b2	Transaccion Certificado	CR 49 N 48-02/04/10	Venta	923000000	569	1622144,112			Base_Institucional	Transaccion Certificado de Libertad. Valor del 2016		Local	Usado	476749	Si	66410010010024000150000000
56	ae53732f	ED. QUINTAS DE SAN PI	CARRERA 50 #41-196 QUIN	Venta	130000000	69	1884057,971	69		Base_Institucional	Transaccion Certificado de Libertad		Apartamento	Nuevo	01N-5503	No	66410010010002000140000000
57	40f36e4a	ED. ALTOS DE BELEN P	CALLE 49 51A-163 QUINTO	Venta	155000000	66	2348484,848	66		Base_Institucional	TRANSACCION CERTIFICADO DE LIBERTAD		Apartamento	Nuevo	01N-5504	No	66410010010029000740000000
58	90afe7fe	ED. EL PORTAL	CARRERA 49 #46-63 TERCEI	Venta	94500000	54	1750000			Base_Institucional	TRANSACCION CERTIFICADO DE LIBERTAD - VENTA E HIPO		Apartamento	Nuevo	001N-550	No	66410010010025000210000000

Ilustración 7 Listado Puntos Muestra ver listado en la carpeta(puntos muestra)

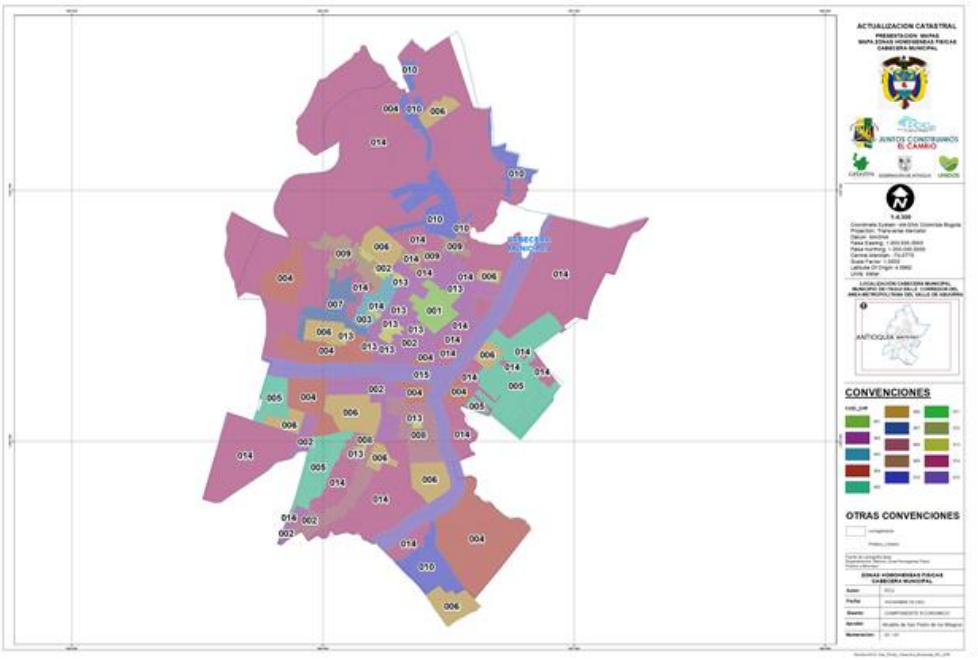


Ilustración 8 Mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

CALCULOS DE LOS VALORES DE TERRENO

Para el estudio de valores de los inmuebles del Municipio de San Pedros de los Milagros, es pertinente dar una mirada a lo que ha sido el crecimiento inmobiliario de manera conjunta que ha tenido el Norte Antioqueño está en especial por ser cercana a la ciudad:

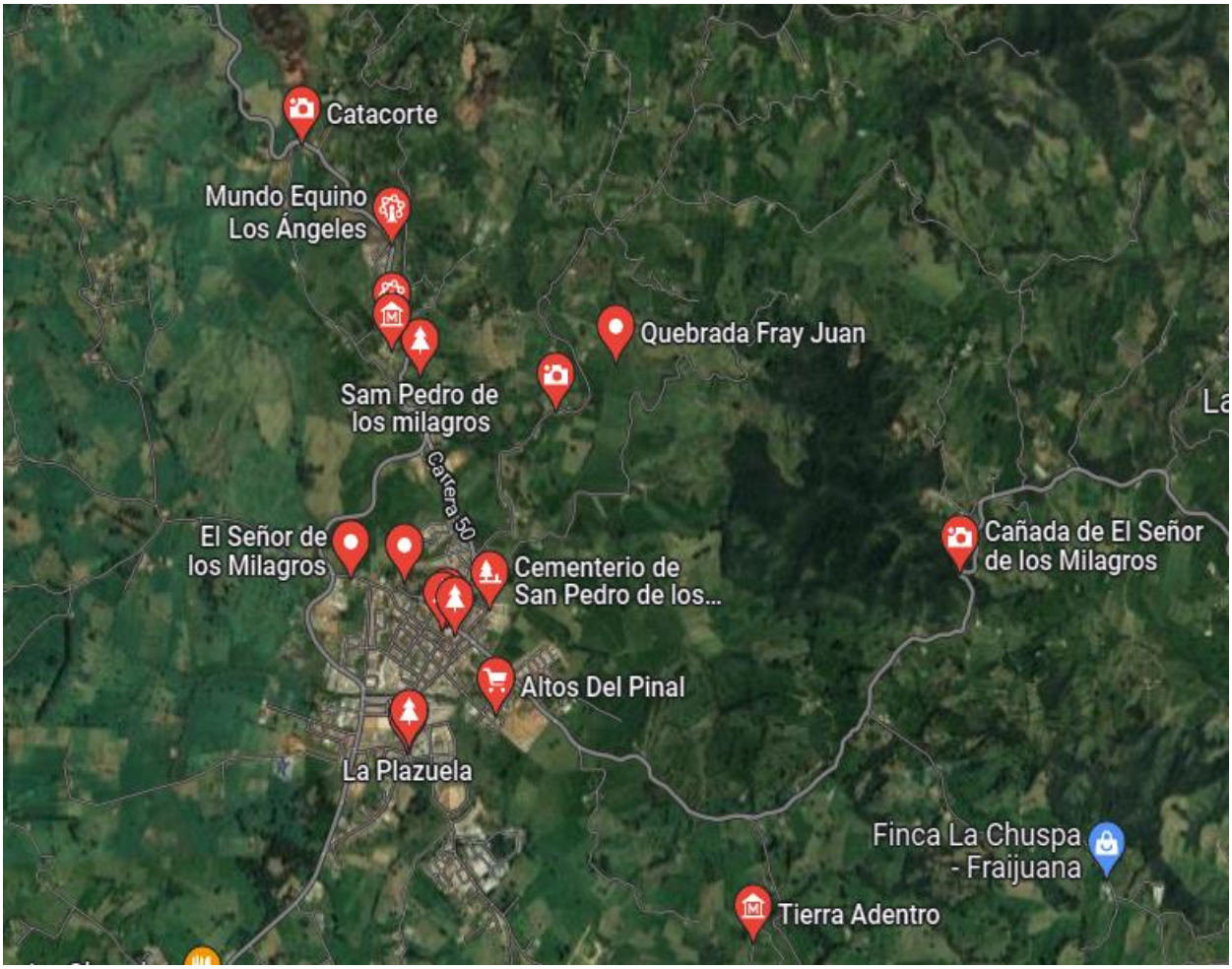


Ilustración 9 Principales afluentes de turismo

Patrimonio histórico artístico

Basílica del Señor de los Milagros, construida entre 1874 y 1895, es uno de los principales santuarios de peregrinaje de Antioquia, pues en su interior se encuentra la imagen del Señor de los Milagros, la cual es considerada milagrosa y los peregrinos viajan allí a cumplir con sus promesas. Además, el templo está decorado con oro y plata; cuenta con obras artísticas, como los 25 cuadros de gran tamaño ubicados en los techos del templo; también está una la réplica de La Pietá, de Miguel Angel, que, según los curadores de arte, es una de las mejores réplicas que existen de esta obra en Colombia. En 1981 el Papa Juan Pablo II le otorgó el título de Basílica Menor.
El Calvario. Lugar de recogimiento, oración, descanso y sano esparcimiento de las familias del municipio. Fue inaugurado por la Comunidad Eudista y sus imágenes fueron traídas de Francia por el sacerdote Pedro la Croix. Posee una amplia zona verde y es sitio de jornadas de oración. Desde su cima se puede disfrutar de la panorámica del municipio.

Destinos Ecológicos:

Llanos de Ovejas. Lugar con un hermoso paisaje, donde se pueden observar los distintivos diferentes contrastes de verdes y azules de la región, y los hatos lecheros que caracterizan la zona; estos llanos son aprovechados para el ecoturismo
Alto de Montefrío. Reserva de flora y fauna a 3.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m). Hace parte del sistema del páramo de Santa Inés y desde su cima se pueden divisar el río Cauca, paisajes del Occidente antioqueño y algunas veredas del municipio.
Proyecto lechero La Manuela: lugar ecológico, para compartir en familia; en él se encuentra el proyecto de ganado estabulado, tiene zoológico, lagos de pesca, cabalgatas, ubicado a 2.5 km de la cabecera municipal, en la vereda de Catacorte.
Hay un municipio antioqueño que está ubicado a tan solo 42 km de Medellín, que es considerado como el refugio de la tranquilidad y espiritualidad: se trata de San Pedro de los Milagros.

Conocido también como “La Sixtina de Antioquia” o “Puerta Cultural del norte”, este municipio se ha convertido en un lugar para alejarse de las densas ciudades buscando espacios para la reflexión.
Su nombre hace honor al santo católico que lleva la misma denominación, el cual es considerado como milagroso por los feligreses, quienes se reúnen cada domingo en la iglesia principal para encomendar sus necesidades y mayores deseos.

Adicionalmente, otra de las tradiciones por las que se caracteriza este municipio es la peregrinación hacia el parque El Calvario, sitio en el cual se encuentran las familias para disfrutar también del contacto con la naturaleza.

Allí se puede encontrar a la Inmaculada Concepción de la Virgen María, una réplica del santuario de Lourdes, Francia, relacionándola como un gran atractivo para los turistas que recién visitan el municipio.

La presente investigación tuvo como propósito analizar los diferentes métodos de producción en una explotación lechera especializada para determinar las dinámicas de comportamiento de las variables técnicas, económicas y financieras en las lecherías del municipio de San Pedro de
los Milagros. Para dar cumplimiento a este propósito, se tuvo en cuenta la información suministrada directamente por los productores asociados a Colanta en San Pedro de los Milagros, los documentos históricos suministrados por el Área de Asistencia Técnica, así como el proyecto de control lechero y costos de producción. Finalmente, se presentaron los resultados y un análisis de la trazabilidad del comportamiento de variables como; la alimentación del ganado, las variaciones en los pastos, la sanidad animal y los diferentes tamaños de producción, al igual que los métodos de ordeño para identificar las variaciones más notables en las explotaciones lecheras especializadas del municipio.

Desde la intersección entre la antigua vía al mar y la vía a San Pedro de los Milagros en dirección occidental hasta Boquerón, el cual adquiere una importancia desde el eco y agroturismo, con opciones multimodales de ciclo vía y vía pecuaria, aprovechando sus características paisajísticas, ambientales y culturales. En los sectores donde sea posible asignar algún tipo de destinación, esta deberá orientarse a zonas de esparcimiento que propicie parques, senderos ecológicos, amoblamiento básico, áreas de reforestación y

consoliden la vocación de agroturismo. En caso de que la pendiente del terreno sea igual o superior al 40% y menor al 60%, el desarrollo urbanístico del lote estará supeditado al estudio geológico-geotécnico del suelo, en el cual se
determine su viabilidad

Gráfica 10. Calidad de vida en Antioquia

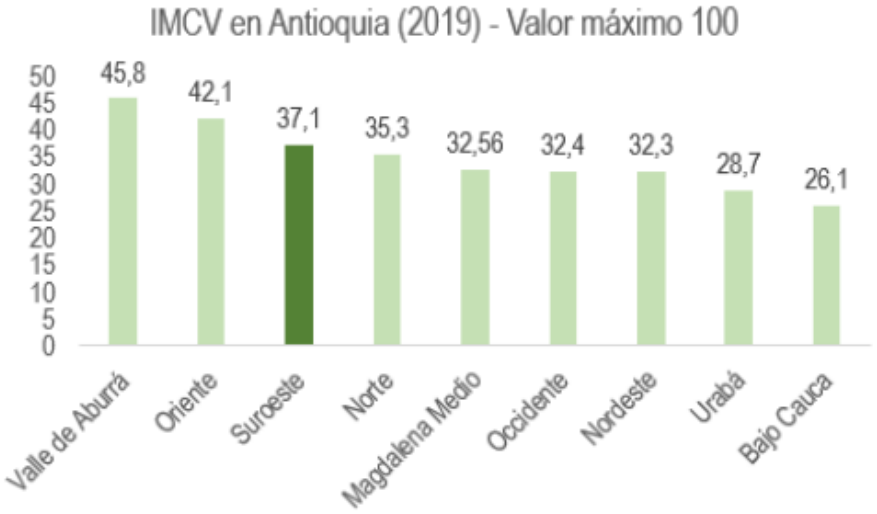
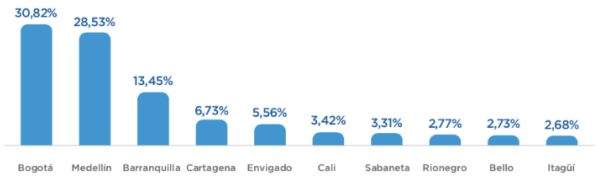


Ilustración 10 Calidad de vida Fuente https://ctpantioquia.co/wp-content/uploads/2021/09/Perfil-de-desarrollo-Occidente.pdf

Comportamiento en las principales ciudades del país

Bogotá (30,82 %), Medellín (28,53 %), Barranquilla (13,45 %) y Cartagena (6,73 %) tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.



Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas. Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, **lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.**

Ilustración 11 - https://www.pulzo.com/economia/compra-vivienda-usada-asi-se-ha-comportado-mercado-2022-PP1442910A

Actualmente, A sólo 42 km al norte de la ciudad de Medellín, descubrirás un municipio encantador, con gente cordial y espiritual, donde confluyen exuberantes paisajes y

grandes fuentes de agua natural, la identidad de un pueblo expresada a través de la cultura y la fe propia de la tradición paisa, y la pujanza y tesón de sus antepasados trasmitidos a sus sucesores. San Pedro de los Milagros es uno de los municipios que conserva la solemnidad y el fervor por las tradiciones religiosas. Además, es importante resaltar la importancia del turismo de naturaleza, especialmente el agroturismo asociado a la producción láctea, así como el ecoturismo alrededor del Embalse Ríogrande II.

¡Un municipio con vocación turística cultural – religioso y de naturaleza para el disfrute de propios y visitantes! O.
Al tratarse en su gran mayoría de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (RPH) se dio cumplimiento a lo indicado en la guía metodológica propuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

Para predios bajo régimen de propiedad horizontal la investigación a valor comercial se realiza por áreas privadas para lo cual se debe tener en cuenta lo siguiente.

- Terreno: Se determinan las zonas físicas teniendo en cuenta el método tradicional, valga decir se diseñan las que resulten del estudio de las variables de acuerdo a sus condiciones y características.
- Económicamente la investigación se hace por área privada.
- Una vez determinada el valor por área privada, para dar cumplimiento a la ley se debe distribuir entre terreno y construcción.
- Para ello se debe calcular el valor total de la propiedad horizontal o condominio ya partir cuando le corresponde al valor total del terreno de éstos y cuando a la construcción.
- Conforme a lo anterior, paralelo a la investigación del valor por área privada se debe efectuar la investigación para determinar el valor unitario del terreno, el cual se descontará individualmente al valor total investigado y el resultante corresponderá al valor de la construcción, a partir del cual se obtendrán los valores unitarios para conforman la respectiva tabla.
- Los valores unitarios calculados independientemente para terreno y construcción incluyen lo concerniente a áreas privadas más la participación respecto a las áreas comunes.
- Puesto que la metodología actual y los códigos de uso de las construcciones determinan que dentro de éstos se incluyen construcciones o edificaciones contempladas bajo el régimen de propiedad horizontal y no, para evitar inequidades en el avalúo se debe realizar investigación y tablas independientes para cada régimen (PH y no PH).

Ilustración 12 METODOLOGÍA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE VALORACIÓN ECONÓMICA - M51400-01/17.V1-2.017

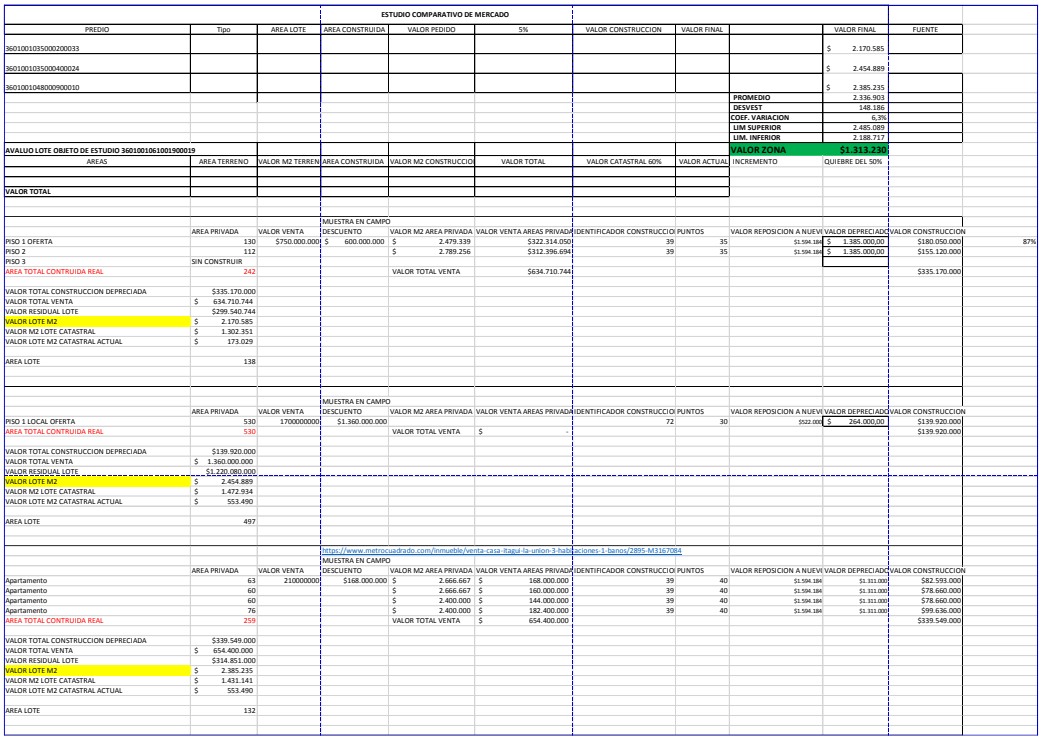
También se utilizó ampliamente el método residual, tomando como base licenciamientos que se encuentran en proceso de construcción y desarrollo, lo que permitió establecer de manera adecuada el valor del suelo. Cabe resaltar que esta comuna cuenta con una buena cantidad de licencias de construcción de los últimos años, las cuales se anexan a las memorias de este estudio como referencia.
En el caso particular para este estudio de valoración masiva, en la elaboración de las zonas homogéneas geoeconómicas; los cálculos de los valores de terreno se realizan acorde a los avalúos realizados en los puntos muestras integrando también la información obtenida tanto directa como indirecta de las muestras de mercado tomadas por zonas. Así se determinó el valor a adoptar que para este estudio se recomienda tomar como valor el límite inferior, entre otras por el municipio llevar un atraso de más de 10 años en su último proceso de actualización catastral (5 años por encima de lo establecido por la norma)
A continuación, se anexa la tabla con el tratamiento estadístico de valores con los códigos de zonas propuestos:

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO ZONAS GEOCONOMICAS DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROSURBANO VIGENCIA 2023															
ZONA GEO															
ZONA FISICA	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015
Poblacion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Media Aritm	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Desviacion Est	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Covarianza	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Constante K	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683	1,241502683
Lim Inferior	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Lim Superior	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Vr ccial Investigado	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Av Adopt.	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
FUENTE: Actulizaciones vigencia 2023															

Ilustración 13 Tratamiento Estadístico avalúos puntuales

De igual forma esta información se encuentra en detalle dentro de los entregables producto de este estudio.

A continuación, se anexan imágenes de ejemplo de los avalúos realizados por método comparativo y por técnica residual; así como los análisis que se integraron para el procesamiento de la información obtenida de la investigación tanto directa como indirecta del mercado inmobiliario.



ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO

PREDIO	Tipo	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	5%	VALOR CONSTRUCCION	VALOR FINAL		VALOR FINAL	FUENTE
3601001035000200033									$ 2.170.585	
3601001035000400024									$ 2.454.889	
3601001048000900010									$ 2.385.235	
								PROMEDIO	2.336.903	
								DESVEST	148.186	
								COEF. VARIACION	6,3%	
								LIM SUPERIOR	2.485.089	
								LIM. INFERIOR	2.188.717	
AVALUO LOTE OBJETO DE ESTUDIO 36010010610019000 19								VALOR ZONA	$1.313.230	
AREAS	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCIO	VALOR TOTAL	VALOR CATASTRAL 60%	VALOR ACTUAL	INCREMENTO	QUIEBRE DEL 50%	
VALOR TOTAL										

MUESTRA EN CAMPO

	AREA PRIVADA	VALOR VENTA	DESCUENTO	VALOR M2 AREA PRIVADA	VALOR VENTA AREAS PRIVADA	IDENTIFICADOR CONSTRUCCIO	PUNTOS		VALOR REPOSICION A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR CONSTRUCCION	
PISO 1 OFERTA	130	$750.000.000	$ 600.000.000	$ 2.479.339	$322.314.050	39	35		$1.594.184	$ 1.385.000,00	$180.050.000	87%
PISO 2	112			$ 2.789.256	$312.396.694	39	35		$1.594.184	$ 1.385.000,00	$155.120.000	
PISO 3	SIN CONSTRUIR											
AREA TOTAL CONTRUIDA REAL	242			VALOR TOTAL VENTA	$634.710.744						$335.170.000	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION DEPRECIADA	$335.170.000											
VALOR TOTAL VENTA	$ 634.710.744											
VALOR RESIDUAL LOTE	$299.540.744											
VALOR LOTE M2	$ 2.170.585											
VALOR M2 LOTE CATASTRAL	$ 1.302.351											
VALOR LOTE M2 CATASTRAL ACTUAL	$ 173.029											
AREA LOTE	138											

MUESTRA EN CAMPO

	AREA PRIVADA	VALOR VENTA	DESCUENTO	VALOR M2 AREA PRIVADA	VALOR VENTA AREAS PRIVADA	IDENTIFICADOR CONSTRUCCIO	PUNTOS		VALOR REPOSICION A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR CONSTRUCCION	
PISO 1 LOCAL OFERTA	530	1700000000	$1.360.000.000			72	30		$522.000	$ 264.000,00	$139.920.000	
AREA TOTAL CONTRUIDA REAL	530			VALOR TOTAL VENTA	$ -						$139.920.000	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION DEPRECIADA	$139.920.000											
VALOR TOTAL VENTA	$ 1.360.000.000											
VALOR RESIDUAL LOTE	$1.220.080.000											
VALOR LOTE M2	$ 2.454.889											
VALOR M2 LOTE CATASTRAL	$ 1.472.934											
VALOR LOTE M2 CATASTRAL ACTUAL	$ 553.490											
AREA LOTE	497											

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-itagui-la-union-3-habitaciones-1-banos/2895-M3167084

MUESTRA EN CAMPO

	AREA PRIVADA	VALOR VENTA	DESCUENTO	VALOR M2 AREA PRIVADA	VALOR VENTA AREAS PRIVADA	IDENTIFICADOR CONSTRUCCIO	PUNTOS		VALOR REPOSICION A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR CONSTRUCCION	
Apartamento	63	210000000	$168.000.000	$ 2.666.667	$ 168.000.000	39	40		$1.594.184	$1.311.000	$82.593.000	
Apartamento	60			$ 2.666.667	$ 160.000.000	39	40		$1.594.184	$1.311.000	$78.660.000	
Apartamento	60			$ 2.400.000	$ 144.000.000	39	40		$1.594.184	$1.311.000	$78.660.000	
Apartamento	76			$ 2.400.000	$ 182.400.000	39	40		$1.594.184	$1.311.000	$99.636.000	
AREA TOTAL CONTRUIDA REAL	259			VALOR TOTAL VENTA	$ 654.400.000						$339.549.000	
VALOR TOTAL CONSTRUCCION DEPRECIADA	$339.549.000											
VALOR TOTAL VENTA	$ 654.400.000											
VALOR RESIDUAL LOTE	$314.851.000											
VALOR LOTE M2	$ 2.385.235											
VALOR M2 LOTE CATASTRAL	$ 1.431.141											
VALOR LOTE M2 CATASTRAL ACTUAL	$ 553.490											
AREA LOTE	132											

Ilustración 14 Método comparativo puntos ejemplo elaborado por Juan Camilo López Horta RAA 71775082

JUAN CAMILO LOPEZ HORTA
AVALUADOR
AVAL-71775082

1. INFORMACION GENERAL					
Fecha de inspección:	20/09/2022	**Fecha de avalúo:**	26/09/2022	**Cedula Catastral:**	3601001018000200006
Barrio (Vereda)	La Independencia 018	**Matricula:**	850779	**Dirección**	CL 34A N 40-42 A 201
Tipo de predio	RPH	**Ficha Catastral:**	12482238	**Destino Económico**	Residencial

2. INFORMACION DEL SECTOR					
Actividad Predominante	Residencial	**Topografía**	Plana	**Jerarquia Vial**	Secundarias
Norma urbanistica: POT_ACUERDO 020_DIC_07_2007					
Tratamiento urbanistico	Consolidación con densificación moderada por crecimiento predio a predio y generación de infraestructura				
Clase del suelo	**Código**	**Uso Principal**	**Uso condicionado**	**Uso Prohibido**	**Condicionamiento**
Urbano	ZU-R-28	Residencial	Comercial - Servicios - Industria liviana	Industria mediana - pesada	Considerar en los desarrollos que se efectuen el uso Dotacional I y el manejo de los corredores de actividad multiple 011, 012, 013 y 0,15 sólo para los primeros predios sobre la via, asi como la influencia

3. DESCRIPCION DEL LOTE					
Area Lote	105 Lote 47 por Coeficiente	**Ubicación**	Medianero	**Forma**	Regular
Via de acceso	CL 34A	**Estado de la via**	Pavimentado		

4. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES					
Uso Construcción	EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A (039)	**Edad**	43	**Area Construida**	91,96

Ilustración 15 Muestra avaluó puntual carpeta de avalúos elaborado por Juan Camilo López Horta RAA 71775082

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10

Nº UNIDADES VIVIENDA	33,00	**ÁREA BRUTA LOTE**	490,00
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	62,26		
No. UNIDADES DE COMERCIO	5,00	POLÍGONO	ZU-AM-012
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	89,37	DENSIDAD (viv/Ha)	viv/hec
No. PARQ. PRIV.	16,00	ALTURA	PISOS
No. PARQ. VIS.	26,00	I.O.	0,00
No. PARQ MOTOS	5,00	I.C.	0,00
ÁREA AFECTACIONES	0,00		
ÁREA NETA	490,00	**ÁREA UTIL**	

NORMATIVIDAD

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 10.488.504.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	2.054,58	m²	$ 3.800.000	$ 7.807.404.000	74,44%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	446,85	m²	$ 6.000.000	$ 2.681.100.000	25,56%
No. PARQ. PRV. VENDIBLES	0,00	Und	$ 25.000.000	$ 0	0,00%
No. PARQ MOTOS	0,00	Und	$ 10.000.000	$ 0	0,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE					
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 4.848.620.000	46,23%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	490,00	m²	$ 50.000	$ 24.500.000	0,23%
2. Vias Públicas Obligadas a Ejecutar				$ 0	0,00%
3. Otros				$ 0	0,00%
4. **COSTOS DE CONSTRUCCION CDC**	**2.501,43**			**4.824.120.000,00**	
VIVIENDA CDC	2.054,58	m²	$ 2.000.000	$ 4.109.160.000	39,18%
COMERCIO CDC	446,85	m²	$ 1.600.000	$ 714.960.000	6,82%
PARQUEADEROS PRIVADOS m²	0,00	m²	$ 800.000	$ 0	0,00%
PARQUEADEROS MOTOS 1,8 m²	0,00	m²	$ 920.000	$ 0	0,00%
TOTAL			$ 1.928.545		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 145.604.443	1,39%
1. Diseños Estructurales	2.501,43	$/m²	$ 7.500	$ 18.760.725	0,18%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vias, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 4.848.620.000	$ 72.729.300	1,50%
3 Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.848.620.000	$ 48.486.200	1,00%
4 Revision Estructural	2.501,43	$/m²	$ 2.250	$ 5.628.218	0,12%
HONORARIOS				$ 1.541.934.051	14,70%
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 104.885.040	1,00%
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	$ 4.848.620.000	$ 387.889.600	3,70%
3. Interventoria	2,50%	% C.D CONSTR	$ 4.848.620.000	$ 121.215.500	1,16%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 262.212.600	2,50%
5 Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 104.885.040	1,00%
6 Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 314.655.120	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 1.295.742.900	$ 246.191.151	2,35%
GASTOS DE VENTA				$ 241.235.592	2,30%
1. Publicidad	1,80%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 188.793.072	1,80%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 52.442.520	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 805.476.240	7,68%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 104.885.040	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 52.442.520	0,50%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%
Espacio Público	18%	157,74	$ 900.000	$ 141.966.000	1,35%
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	1	38 Viv.	$ 900.000	$ 34.200.000	0,33%
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 367.097.640	3,50%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 10.488.504.000	$ 104.885.040	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 10.488.504.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 7.582.870.326	72,30%
UTILIDAD				$ 1.258.620.480	12,00%
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				$ 0	0,00%
	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (e)
TOTAL LOTE	490,00	$ 3.361.251	$ 3.360.000	$ 1.647.013.195	15,70%

Ilustración 16 Método Residual ejemplo elaborado por Juan Camilo López Horta RAA 71775082

CALCULOS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN Y METODOLOGIA DESARROLLADA

Así como el suelo ha sufrido un proceso acelerado de valorización; de igual forma los materiales e insumos de la construcción han presentado unos incrementos inflacionarios elevados en los dos últimos años generados por factores nacionales e internacionales, entre ellos los escases de algunos materiales, y por otro lado efectos macroeconómicos como la pandemia y los conflictos armados internacionales.

Para el cálculo de los valores de construcción se partió de una serie se análisis de precios unitarios para diferentes usos y tipologías constructivas, que reflejan el valor a nuevo; a los cuales se les aplico el método de depreciación de Ross-Heidecke

Realizando mínimo 1 APU para determinar el valor por puntos teniendo los el más bajo, el valor medio y el valor más alto de los usos utilizados durante el proceso de actualización para después con base a los puntos de los APU realizar la observación de los 15 valores observados para la tabla de regresión.

Resolución 620 de 2.008. Artículo 3º.- Método de costo de reposición ……

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación

Se escogió para el cálculo del valor de reposición el método de Ross-Heidecke, en primer lugar debido a que este método permite conjugar diferentes estados de conservación más ajustados a las realidades físicas de los mismos, y en segundo lugar presenta una menor velocidad de depreciación que es acorde a construcciones de suelos de nivel de consolidación 2 como lo contempla el Plan de Ordenamiento actual del Municipio (Consolidación con densificación moderada por crecimiento predio a predio y generación de infraestructura), y que obliga al cumplimiento de licencias constructivas, además de ser viviendas pertenecientes a los estratos 3, locales comerciales, y bodegas en una zona industrial de alta importancia en el la trocal del Café Suroeste antioqueño.

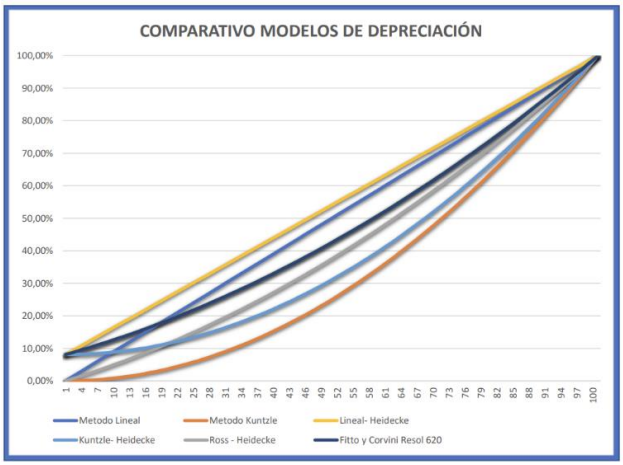


Ilustración 20 – Fuente: https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/28040/P%C3%A9rezJaimeMendozaHeidiRozoariasFredi2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y

"Combinación de Métodos A continuación, se conceptualiza la combinación de los criterios de depreciación de los modelos anteriores, con la propuesta del modelo de depreciación de los estados de conservación de Heidecke; con ello, aparecieron unos nuevos modelos integrados de dos variables para la determinación de la depreciación: la edad y el estado de conservación de la construcción de un bien inmueble.
Combinación de Ross- Heidecke Los modelos anteriores se basaron en determinar la depreciación de los inmuebles con una única variable, el tiempo. Posteriormente Heidecke apareció proponiendo la inclusión de una nueva variable que el estado de conservación de los materiales de la construcción, variable independiente del tiempo. aprobado por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV)3, La propuesta de Heidecke se cimenta en la ponderación de la depreciación causada por el estado de conservación de los materiales de la construcción, clasificándolo en 5 estados de conservación principales y 4 secundarios asociados a coeficientes de depreciación independientes:"

Estado	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coeficiente %
1	Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo **O**	**0**
1.5	.....	Muy bueno **MB**	**0.032**
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia.	Bueno **B**	**2.52**
2.5	.....	Intermedio **I**	**8.09**
3	Requiere reparaciones simples	Regular **R**	**18.1**
3.5	.....	Deficiente **D**	**33.2**
4	Requiere reparaciones importantes	Malo **M**	**52.6**
4.5	.....	Muy malo **MM**	**75.2**
5	Sin valor, Valor de demolición	Demolicion **DM**	**100**

Ilustración 21 tabla de estado de las construcciones método utilizado

Para la selección de los predios a valorar en cada uno de los usos constructivos que se encuentran presentes en el Municipio, se partió de la base de datos que da cuenta del número de predios por uso en cada uno de los barrios que conforman la actualización. De allí se escogieron como mínimo tres puntos para el cálculo de un avaluó de reposición con la metodología antes indicada. En caso de no existir la cantidad de construcciones

suficientes en estos usos, se hizo la simulación de escenarios para construcciones con diferentes edades y parámetros de conservación.

Corregi	1
Barrio	(Todas)

Cuenta de Identificador	Etiquetas de columna

Etiquetas de fila	800	802	805	806	807	808	811	812	813	814	815	816	818	820	822	824	825	826	828	830	831	832	833	835	836	841	843	844	845	847	848	849	850	854	855	856	858	865	870	871	874	875	879	882	884	890	893	896	897	900	Total general
1		841	34	122	2	247		851	1076	25	339	2	2	13	73	75	18	21	14	2	16	6	1	1	17	1		1	2	1	3	3	1	2		1	1	1			1	1	1	1	11	2	16	2		90	3940
2		1	3	4	1		1	83	222	10	33	2		113	10	10	4	8	1	5				3		1	1	1		2		1		1					3			1	3	1	300	335	110	2			1276
3			1		1	1		20	4	3	3			15	1	6	1	2	1					1		1						1							3				1	44	175	37	1	1		324
4				1				5	2	2				6		6		1						1								1		1					4	1			1	14	36	13	5			100
5								5	2	1				2		3				2				1															1				1	6	14	8	1	1		48
6								1	2	1						3				1						1	1						1						1	1			2		4	7	5	1	1		33
7								2	1					1						1						1												1				1		3	9	2				22
8								1	2							1																						2	1				2	3	2				14
9				1																																		1			1			4	2	1			10
10								1																																				2	2				5
11																																						1						1	2				4
12																																												1	2				3
13																																						1						1					2
14																																						1	1										2
15																																												1					1
1001								27						2																																				29
1002								19																																					1					20
1003								13																																										13
1004								7						1																																				8
1005								5						1										1																							1					8
1006								5																																					1					6
1007								1						2																																					3
1008								2																																										2
1009								1																																										1
1010								1																																										1
1011								1																																										1
1012																																												1					1
1013								1																																										1
Total general		842	38	128	4	248	1	1052	1311	42	375	4	2	13	216	86	47	26	25	4	25	6	1	1	24	1	3	3	2	2	3	3	6	2	3	1	1	1	1	19	4	1	2	9	4	384	592	204	13	3	90	5878

Ilustración 22 método para la determinación de predios para el comparativo de los usos

Se anexa muestra de avalúo APU, para realizar la reposición con la nube de puntos de los usos constructivos presentes en la comuna 1 objeto de actualización parcial

Secaderos

CALCULOS

ITEM	CAPÍTULO	SUB - TOTAL	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	$ 34.104,00	1,53%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	$ 683.372,00	30,19%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	$ 50.314,67	2,22%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	$ 1.495.086,91	66,08%
Valor total costo directo		$ 2.262.677,57	100,00%
Valor costo directo		$ 188.556,46	
Valor costo ind	---	---	
Valor directo + indirecto		---	
Costo directo + indirecto redondeado sugerido		---	

FUENTE CONSTRUDATA 199 JUNIO - AGOSTO 2022

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	SUB - TOTAL	
1,00	OBRAS PRELIMINARES					$ 34.104,00	
1,01	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2 M		m2	$ 6.223,00			$ -
1,02	REPLANTEO	12,00	m2	$ 2.842,00	$ 34.104,00		$ 34.104
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	$ 58.643,00			$ -
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m	$ 7.607,00			$ -
1,05	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	$ 3.721,00			$ -
1,06	CAJON MEZCLA		un	$ 1.350.000,00			$ -
1,07	DEMOLICIÓN EXISTENTE ± 220 m2		gl	$ 9.200.000,00			$ -
1,08	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	$ 3.935.184,00			$ -
1,09	RED AGUA PROVISIONAL		un	$ 222.564,00			$ -
1,10	CAMPAMENTO IBM-2		un	$ 1.799.756,00			$ -
1,11	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)		m3	$ 27.533,00			$ -
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN					$ 0,00	$ -
2,01	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO 0,60 CM X 1,0 M CIMIENTOS (ZANJA)		m3	$ 22.818,00			$ -
2,02	EXCAVACIÓN MECÁNICA Y RETIRO (NIVEL 0,0 A -3,0)		m3	$ 86.296,00			$ -
2,03	EXCAVACION MANUAL GENERAL		m3	$ 152.468,00			$ -
2,04	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE		m3	$ 421.667,00			$ -
2,05	BOLSACRETO		m2	$ 108.000,00			$ -
2,06	ZAPATAS ESTRUCTURA		m3	$ 660.500,00			$ -
2,07	ZAPATA AISLADA 1,2 X 1,2 X 0,45		un	$ 492.885,00			$ -
2,08	VIGA IP 160X6 MTS		un	$ 310.230,00			$ -
2,09	VIGA IP 240X6 MTS		un	$ 636.888,00			$ -
2,10	VIGA AMARRE EN CONCRETO		m3	$ 703.170,00			$ -
2,11	PROTE EN MADERA + HINCADO		m	$ 102.000,00			$ -
2,12	PROTE EN CONCRETO Ø =30 CM		m	$ 360.000,00			$ -
2,13	PROTE EN CONCRETO Ø =40 CM		m	$ 240.000,00			$ -
2,14	PROTE EN CONCRETO Ø =60 CM		m	$ 480.000,00			$ -
2,15	PROTE EN CONCRETO Ø =80 CM		m	$ 960.000,00			$ -
2,16	DEMOLICIÓN CABEZA DE PILOTE		m3	$ 181.000,00			$ -
2,17	MURO DE CONTENCION CONCRETO		m3	$ 800.000,00			$ -
2,18	EXCAVACION MURO CIERRE		m3	$ 38.000,00			$ -
2,19	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)		m3	$ 105.127,00			$ -
2,20	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI		kg	$ 2.694,00			$ -
2,21	RETIRO DE SOBRANTES		m3	$ 9.957,00			$ -
2,22	GEOTEXTIL NO TEJIDO		m2	$ 6.053,00			$ -

Ilustración 23 APU Ejemplo elaborado por Juan Camilo Lopez RAA 71775082

Proyectos Catastrales y Obras Civiles

IDEN	800
PUNTOS	VALOR
26	$ 647.086
33	$ 739.669
39	$ 1.011.432
47	$ 1.116.021
59	$ 1.215.742
60	$ 1.310.594
61	$ 1.572.568
62	$ 1.667.942
63	$ 1.757.853
65	$ 1.842.302
73	$ 2.037.340
75	$ 2.169.742
76	$ 2.243.942
79	$ 2.312.204
80	$ 2.374.130

IDEN	802
PUNTOS	VALOR
26	$ 647.086
33	$ 739.669
39	$ 1.011.432
47	$ 1.116.021
59	$ 1.215.742
60	$ 1.310.594
61	$ 1.572.568
62	$ 1.667.942
63	$ 1.757.853
65	$ 1.842.302
73	$ 2.037.340
75	$ 2.169.742
76	$ 2.243.942
79	$ 2.312.204
80	$ 2.374.130

IDEN	805
PUNTOS	VALOR
11	$ 239.616
13	$ 273.900
15	$ 374.534
19	$ 413.264
21	$ 450.190
25	$ 485.314
27	$ 582.323
31	$ 617.640
33	$ 650.935
35	$ 682.206
37	$ 754.429
39	$ 803.457
41	$ 830.934
43	$ 856.211
45	$ 879.142

IDEN	806
PUNTOS	VALOR
11	$ 239.616
13	$ 273.900
15	$ 374.534
19	$ 413.264
21	$ 450.190
25	$ 485.314
27	$ 582.323
31	$ 617.640
33	$ 650.935
35	$ 682.206
37	$ 754.429
39	$ 803.457
41	$ 830.934
43	$ 856.211
45	$ 879.142

IDEN	807
PUNTOS	VALOR
11	$ 239.616
13	$ 273.900
15	$ 374.534
19	$ 413.264
21	$ 450.190
25	$ 485.314
27	$ 582.323
31	$ 617.640
33	$ 650.935
35	$ 682.206
37	$ 754.429
39	$ 803.457
41	$ 830.934
43	$ 856.211
45	$ 879.142

IDEN	893
PUNTOS	VALOR
7	$ 51.382
11	$ 58.734
15	$ 80.313
19	$ 88.618
21	$ 96.537
23	$ 104.068
25	$ 124.871
28	$ 132.444
31	$ 139.583
33	$ 146.289
35	$ 161.776
38	$ 172.289
41	$ 178.181
43	$ 183.602
45	$ 188.519

IDEN	895
PUNTOS	VALOR
30	$ 484.480
33	$ 553.798
35	$ 757.269
39	$ 835.577
41	$ 910.239
43	$ 981.255
49	$ 1.177.398
55	$ 1.248.806
57	$ 1.316.123
61	$ 1.379.351
65	$ 1.525.378
69	$ 1.624.509
73	$ 1.680.063
79	$ 1.731.171
80	$ 1.777.536

IDEN	811
PUNTOS	VALOR
7	$ 461.151
11	$ 527.131
15	$ 720.805
19	$ 795.342
23	$ 866.408
27	$ 934.005
31	$ 1.120.703
35	$ 1.188.672
39	$ 1.252.748
42	$ 1.312.931
47	$ 1.451.927
52	$ 1.546.285
62	$ 1.599.164
72	$ 1.647.811
80	$ 1.691.943

IDEN	812
PUNTOS	VALOR
7	$ 647.086
11	$ 739.669
15	$ 1.011.432
19	$ 1.116.021
23	$ 1.215.742
27	$ 1.310.594
31	$ 1.572.568
35	$ 1.667.942
39	$ 1.757.853
42	$ 1.842.302
47	$ 2.037.340
52	$ 2.169.742
62	$ 2.243.942
72	$ 2.312.204
80	$ 2.374.130

IDEN	813
PUNTOS	VALOR
34	$ 1.095.905
37	$ 1.130.343
39	$ 1.445.093
43	$ 1.524.896
45	$ 1.563.509
48	$ 1.638.159
52	$ 1.879.493
54	$ 1.918.907
57	$ 1.938.253
59	$ 2.031.368
61	$ 2.246.422
63	$ 2.392.412
69	$ 2.474.227
72	$ 2.549.494
80	$ 2.617.775

IDEN	814
PUNTOS	VALOR
34	$ 1.095.905
37	$ 1.130.343
39	$ 1.445.093
43	$ 1.524.896
45	$ 1.563.509
48	$ 1.638.159
52	$ 1.879.493
54	$ 1.918.907
57	$ 1.938.253
59	$ 2.031.368
61	$ 2.246.422
63	$ 2.392.412
69	$ 2.474.227
72	$ 2.549.494
80	$ 2.617.775

IDEN	815
PUNTOS	VALOR
13	$ 462.336
15	$ 528.486
17	$ 722.657
19	$ 797.386
22	$ 868.635
26	$ 936.405
30	$ 1.123.583
32	$ 1.191.727
34	$ 1.255.968
40	$ 1.316.305
44	$ 1.455.658
50	$ 1.550.258
64	$ 1.603.273
60	$ 1.652.046
64	$ 1.696.291

IDEN	816
PUNTOS	VALOR
11	$ 672.183
20	$ 768.357
28	$ 1.050.660
32	$ 1.159.306
36	$ 1.262.894
40	$ 1.361.425
44	$ 1.633.560
48	$ 1.732.633
52	$ 1.826.031
56	$ 1.913.755
58	$ 2.116.358
60	$ 2.253.896
62	$ 2.330.973
66	$ 2.401.882
70	$ 2.466.210

IDEN	818
PUNTOS	VALOR
37	$ 731.782
39	$ 806.649
41	$ 1.074.034
43	$ 1.157.829
45	$ 1.206.042
47	$ 1.252.706
49	$ 1.440.401
51	$ 1.505.876
52	$ 1.552.956
56	$ 1.627.561
58	$ 1.799.865
60	$ 1.916.835
62	$ 1.982.386
66	$ 2.042.691
70	$ 2.097.399

IDEN	820
PUNTOS	VALOR
11	$ 462.336
20	$ 528.486
28	$ 722.657
32	$ 797.386
36	$ 868.635
40	$ 936.405
44	$ 1.123.583
48	$ 1.191.727
52	$ 1.255.968
56	$ 1.316.305
58	$ 1.455.658
60	$ 1.550.258
62	$ 1.603.273
66	$ 1.652.046
70	$ 1.696.291

IDEN	822
PUNTOS	VALOR
11	$ 571.661
20	$ 653.453
28	$ 893.538
32	$ 985.937
36	$ 1.074.034
40	$ 1.157.829
44	$ 1.389.268
48	$ 1.473.525
52	$ 1.552.956
56	$ 1.627.561
58	$ 1.799.865
60	$ 1.916.835
62	$ 1.982.386
66	$ 2.042.691
70	$ 2.097.399

IDEN	824
PUNTOS	VALOR
33	$ 745.494
34	$ 852.157
35	$ 1.165.249
36	$ 1.285.744
38	$ 1.400.630
40	$ 1.509.907
42	$ 1.811.722
46	$ 1.921.601
48	$ 2.025.186
52	$ 2.122.477
58	$ 2.347.176
62	$ 2.499.714
68	$ 2.585.198
72	$ 2.663.841
76	$ 2.735.184

IDEN	825
PUNTOS	VALOR
30	$ 745.494
34	$ 852.157
35	$ 1.165.249
36	$ 1.285.744
38	$ 1.400.630
40	$ 1.509.907
42	$ 1.811.722
46	$ 1.921.601
48	$ 2.025.186
52	$ 2.122.477
58	$ 2.347.176
62	$ 2.499.714
68	$ 2.585.198
72	$ 2.663.841
76	$ 2.735.184

IDEN	826
PUNTOS	VALOR
34	$ 539.023
36	$ 616.144
38	$ 842.522
40	$ 929.646
44	$ 1.012.713
46	$ 1.091.724
48	$ 1.309.949
52	$ 1.389.396
56	$ 1.464.292
60	$ 1.534.637
64	$ 1.697.104
68	$ 1.807.395
72	$ 1.869.204
76	$ 1.926.066
78	$ 1.977.650

IDEN	830
PUNTOS	VALOR
30	$ 239.616
31	$ 273.900
33	$ 374.534
35	$ 413.264
38	$ 450.190
40	$ 485.314
42	$ 582.323
44	$ 617.640
46	$ 650.935
48	$ 682.206
50	$ 754.429
52	$ 803.457
54	$ 830.934
56	$ 856.211
60	$ 879.142

IDEN	831
PUNTOS	VALOR
30	$ 239.616
31	$ 273.900
33	$ 374.534
35	$ 413.264
38	$ 450.190
40	$ 485.314
42	$ 582.323
44	$ 617.640
46	$ 650.935
48	$ 682.206
50	$ 754.429
52	$ 803.457
54	$ 830.934
56	$ 856.211
60	$ 879.142

IDEN	835
PUNTOS	VALOR
34	$ 539.023
36	$ 616.144
38	$ 842.522
40	$ 929.646
44	$ 1.012.713
46	$ 1.091.724
48	$ 1.309.949
52	$ 1.389.396
56	$ 1.464.292
60	$ 1.534.637
64	$ 1.697.104
68	$ 1.807.395
72	$ 1.869.204
74	$ 1.926.066
80	$ 1.977.650

IDEN	841
PUNTOS	VALOR
35	$ 375.272
37	$ 428.965
41	$ 586.572
45	$ 647.228
47	$ 705.060
59	$ 760.069
51	$ 911.999
53	$ 967.310
54	$ 1.019.453
56	$ 1.068.429
58	$ 1.181.539
59	$ 1.258.325
60	$ 1.301.357
64	$ 1.340.945
68	$ 1.376.858

IDEN	842
PUNTOS	VALOR
35	$ 541.150
37	$ 618.577
41	$ 845.848
45	$ 933.315
47	$ 1.016.711
59	$ 1.096.034
51	$ 1.315.120
53	$ 1.394.880
54	$ 1.470.072
56	$ 1.540.695
58	$ 1.703.803
59	$ 1.814.530
60	$ 1.876.582
64	$ 1.933.669
68	$ 1.985.457

IDEN	843
PUNTOS	VALOR
35	$ 541.150
37	$ 618.577
41	$ 845.848
45	$ 933.315
47	$ 1.016.711
59	$ 1.096.034
51	$ 1.315.120
53	$ 1.394.880
54	$ 1.470.072
56	$ 1.540.695
58	$ 1.703.803
59	$ 1.814.530
60	$ 1.876.582
64	$ 1.933.669
68	$ 1.985.457

IDEN	844
PUNTOS	VALOR
35	$ 359.509
37	$ 410.947
41	$ 561.933
45	$ 620.041
47	$ 675.444
59	$ 728.142
51	$ 873.690
53	$ 926.678
54	$ 976.631
56	$ 1.023.549
58	$ 1.131.909
59	$ 1.205.469
60	$ 1.246.693
64	$ 1.284.618
68	$ 1.319.023

IDEN	846
PUNTOS	VALOR
40	$ 763.671
44	$ 872.935
48	$ 1.193.661
52	$ 1.317.094
58	$ 1.434.782
60	$ 1.546.723
62	$ 1.855.897
66	$ 1.968.455
70	$ 2.074.229
72	$ 2.404.406
74	$ 2.560.664
76	$ 2.648.232
78	$ 2.728.793
80	$ 2.801.876

IDEN	848
PUNTOS	VALOR
26	$ 763.671
28	$ 872.935
30	$ 1.193.661
34	$ 1.317.094
38	$ 1.434.782
42	$ 1.546.723
48	$ 1.855.897
52	$ 1.968.455
58	$ 2.074.565
60	$ 2.174.229
62	$ 2.404.406
64	$ 2.560.664
66	$ 2.648.232
68	$ 2.728.793
70	$ 2.801.876

IDEN	849
PUNTOS	VALOR
26	$ 442.358
28	$ 505.650
30	$ 691.431
34	$ 762.930
38	$ 831.100
42	$ 895.942
48	$ 1.075.032
52	$ 1.140.231
58	$ 1.201.696
60	$ 1.259.427
62	$ 1.392.757
64	$ 1.483.270
66	$ 1.533.994
68	$ 1.580.659
70	$ 1.622.992

IDEN	850
PUNTOS	VALOR
40	$ 174.116
44	$ 199.029
48	$ 272.154
52	$ 300.296
58	$ 327.129
60	$ 352.652
62	$ 423.143
66	$ 448.806
68	$ 472.999
70	$ 495.722
72	$ 548.203
74	$ 583.829
76	$ 603.795
78	$ 622.163
80	$ 638.825

IDEN	854
PUNTOS	VALOR
24	$ 622.060
28	$ 711.062
32	$ 972.314
38	$ 1.072.859
42	$ 1.168.723
45	$ 1.259.906
49	$ 1.511.748
53	$ 1.603.434
54	$ 1.689.867
56	$ 1.771.050
58	$ 1.958.545
59	$ 2.085.827
60	$ 2.157.156
64	$ 2.222.778
68	$ 2.282.309

IDEN	856
PUNTOS	VALOR
40	$ 763.671
44	$ 872.935
48	$ 1.193.661
52	$ 1.317.094
58	$ 1.434.782
60	$ 1.546.723
62	$ 1.855.897
66	$ 1.968.455
68	$ 2.074.565
70	$ 2.174.229
72	$ 2.404.406
74	$ 2.560.664
76	$ 2.648.232
78	$ 2.728.793
80	$ 2.801.876

IDEN	865
PUNTOS	VALOR
30	$ 174.116
33	$ 199.029
35	$ 272.154
39	$ 300.296
41	$ 327.129
43	$ 352.652
44	$ 423.143
46	$ 448.806
48	$ 472.999
51	$ 495.722
52	$ 548.203
55	$ 583.829
59	$ 603.795
78	$ 622.163
63	$ 638.825

IDEN	868
PUNTOS	VALOR
40	$ 51.371
43	$ 58.721
46	$ 80.296
50	$ 88.599
53	$ 96.516
55	$ 104.046
58	$ 124.844
60	$ 132.416
62	$ 139.554
68	$ 146.258
70	$ 161.742
73	$ 172.253
75	$ 178.144
78	$ 183.563
80	$ 188.479

IDEN	870
PUNTOS	VALOR
30	$ 174.116
33	$ 199.029
35	$ 272.154
39	$ 300.296
41	$ 327.129
43	$ 352.652
44	$ 423.143
46	$ 448.806
48	$ 472.999
51	$ 495.722
52	$ 548.203
55	$ 583.829
59	$ 603.795
78	$ 622.163
63	$ 638.825

IDEN	872
PUNTOS	VALOR
30	$ 174.116
33	$ 199.029
35	$ 272.154
39	$ 300.296
41	$ 327.129
43	$ 352.652
44	$ 423.143
46	$ 448.806
48	$ 472.999
51	$ 495.722
52	$ 548.203
55	$ 583.829
59	$ 603.795
78	$ 622.163
63	$ 638.825

IDEN	875
PUNTOS	VALOR
20	$ 116.604
24	$ 133.288
28	$ 182.259
30	$ 201.106
32	$ 219.076
34	$ 236.168
38	$ 283.375
40	$ 300.562
42	$ 316.764
46	$ 331.981
50	$ 367.127
55	$ 390.986
60	$ 404.356
62	$ 416.657
65	$ 427.816

IDEN	879
PUNTOS	VALOR
20	$ 116.604
24	$ 133.288
28	$ 182.259
30	$ 201.106
32	$ 219.076
34	$ 236.168
38	$ 283.375
40	$ 300.562
42	$ 316.764
46	$ 331.981
50	$ 367.127
55	$ 390.986
60	$ 404.356
62	$ 416.657
65	$ 427.816

IDEN	880
PUNTOS	VALOR
54	$ 484.480
56	$ 553.798
58	$ 757.269
60	$ 835.577
62	$ 910.239
64	$ 981.255
66	$ 1.177.398
68	$ 1.248.806
70	$ 1.316.123
75	$ 1.379.351
80	$ 1.525.378
85	$ 1.624.509
90	$ 1.680.063
95	$ 1.731.171
100	$ 1.777.536

IDEN	882
PUNTOS	VALOR
20	$ 116.604
24	$ 133.288
28	$ 182.259
30	$ 201.106
32	$ 219.076
34	$ 236.168
38	$ 283.375
40	$ 300.562
42	$ 316.764
46	$ 331.981
50	$ 367.127
55	$ 390.986
60	$ 404.356
62	$ 416.657
65	$ 427.816

IDEN	884
PUNTOS	VALOR
20	$ 153.765
24	$ 175.765
33	$ 240.344
37	$ 265.197
40	$ 288.893
45	$ 311.433
48	$ 373.685
50	$ 396.348
55	$ 417.714
60	$ 437.781
65	$ 484.127
70	$ 515.590
75	$ 533.221
78	$ 549.442
80	$ 564.158

IDEN	890
PUNTOS	VALOR
30	$ 579.534
35	$ 662.453
40	$ 905.845
45	$ 999.516
50	$ 1.088.826
55	$ 1.173.776
60	$ 1.408.402
65	$ 1.493.820
70	$ 1.574.345
75	$ 1.649.978
80	$ 1.824.655
85	$ 1.943.235
90	$ 2.009.689
95	$ 2.070.825
100	$ 2.126.286

Ilustración 174 Ejemplo Construcción de las nubes de puntos, el cual se encuentra en Tablas de Regresión

Incluir datos		800_Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH				
CALCULO DE REGRESIONES						
FUNDACIÓN						
Número	X	Y	Lineal	Potencial	Exponencial	Logarítmica
orden	Puntaje	Observado	Y=a+bX	$Y=aX^b$	Y=a*EXP(b*X)	Y = a+bLnX
1	26	$ 647.086	485.356	582.576	658.809	353.105
2	33	$ 739.669	716.001	774.190	779.917	730.908
3	39	$ 1.011.432	913.696	944.887	901.296	995.634
4	47	$ 1.116.021	1.177.290	1.180.402	1.093.014	1.291.311
5	59	$ 1.215.742	1.572.682	1.548.161	1.459.701	1.651.649
6	60	$ 1.310.594	1.605.631	1.579.509	1.495.318	1.678.283
7	61	$ 1.572.568	1.638.580	1.610.957	1.531.805	1.704.477
8	62	$ 1.667.942	1.671.529	1.642.506	1.569.182	1.730.244
9	63	$ 1.757.853	1.704.479	1.674.152	1.607.471	1.755.599
10	65	$ 1.842.302	1.770.377	1.737.735	1.686.875	1.805.124
11	73	$ 2.037.340	2.033.971	1.995.758	2.045.698	1.989.061
12	75	$ 2.169.742	2.099.870	2.061.145	2.146.748	2.031.892
13	76	$ 2.243.942	2.132.819	2.093.965	2.199.130	2.052.881
14	79	$ 2.312.204	2.231.667	2.192.922	2.364.070	2.114.231
15	80	$ 2.374.130	2.264.616	2.226.071	2.421.755	2.134.164

Ilustración 25 Ejemplo de la nube de puntos y tabla de regresión valor adoptad, el cual se encuentra en Tablas de Regresión

GDB CON MEMORIAS.

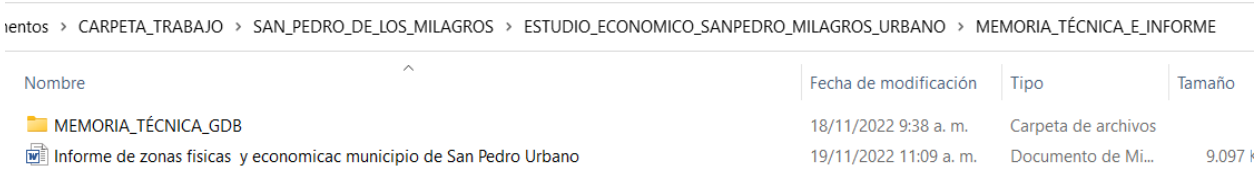


Ilustración 26 Memoria técnica para la determinación de las Zonas

CONTROL DE CALIDAD

Formato establecido por la empresa PCC para la recolección de datos según el recorrido de campo como evidencia y soporte de calidad.

MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS - ACTUALIZACION CATASTRAL

CONTROL DE CALIDAD

REVISION DE OFICINA Y CAMPO ZHF_ZHG

COMUNA 1	CODIGO BARRIOS	IDENTIFICADORES_USO	COORDINADOR	FECHA
BARRIO	Cabecera Municipal Código Catastral (001)- Corregimiento Ovejas Código Catastral (002)	800-802-806-807-811-812-820-822-826-828-830-831-833-837-839-841-842-844-846-848-849-850-854-856-858-868-870-872-875-879-880-884-890-893-894-896-900	JHON JAIRO SALAZAR	18/06/2022

CODIGO_ZONA	VARIABLES NORMATIVAS			VARIABLES DE RECORRIDO					OBSERVACIONES
	Clases de Suelo	Áreas de Actividad	Tratamientos Urbanisticos	Destinación Económica	Tipo por Destino Económico	Servicios	Vías	Relieve	
001	2	2	3	2	1	4	1	1	Zona validada en el recorrido realizado comercial parque, comercio local
002	2	2	3	2	1	4	1	2	Zona aledaña al parque un comercio menos intenso pero de gran volumen a lo largo y ancho dentro del casco urbano
003	2	1	3	1	3	4	1	1	Zona netamente residencial, cercana alparque tipologia constructiva tipo 3
004	2	4	3	3	1	4	1	1	Zona validada entre los predios industriales del municipio con grandes empresas generadoras de empleo.
005	2	1	3	1	4	4	1	1	Zona Residencial Crecimiento Urbanistico del municipio como desarrollo local para una tipologia tipo 4.
006	2	2	3	4	4	4	1	1	Zona verificada en los predios Institucionales del municipio a lo largo y ancho del casco urbano, comercio y servicios
007	2	1	3	1	3	4	1	2	Zona residencial, cercana a la via principal, corredor mixto, para una tipologia tipo 3.
008	2	1	3	1	3	4	1	1	Zona residencial ubicada en la entrada al municipio con buen frente de construccion de viviendas para una tipologia tipo 3.
009	2	1	3	1	2	4	1	2	Zona residencial ubicada en la salida del municipio con buen frente de construccion de viviendas para una tipologia tipo 3.
010	2	1	3	1	2	2	1	1	Zona netamente residencial de un estrato 1 para una tipologia tipo 2.
011	2	1	3	1	3	4	1	1	Zona Centro del Coregimiento de Ovejas, Residencial para una tipologia tipo 3.
012	2	1	3	1	2	4		1	Zona del Corregimiento de ovejas residencial para una tipologia tipo 2.
013	1	0	0	5	2	1	2	1	Zona de grandes lotes solares inmersos en los predios sin desarrollo.
014	1	0	0	5	1	1	4	1	Zona de grandes lotes con gran potencialidad de desarrollo a lo largo y ancho de la cabecera municipal.
015	1	0	0	5	2	1	4	1	Zona de proteccion y retiro.

IDENTIFICADORES DE USO CABECERA MUNICIPAL Y CORREGIMIENTO

Municio	034
Corregi	(Varios elementos)

Cuenta de Identificador	Identificador																
Barrio	800	854	856	858	868	870	872	875	879	880	884	890	893	894	896	900	Total general
001	3	10	2	5	9	5	1	3	3		2		10	1	2		1321
002	3			2		1			2				3		2		446
003	4	2				1										3	112
004																	22
005						6				2			1		1	1	108
006	23	3															105
007	4																203
008						1			1								9
009	55																550
010																	176
011	73		1									1	1			1	957
012	112					2							4			1	881
013	46								1		1	1	5		1		234
014	35					1											377
015		1			1				1		2						367
016		1				1			1			2	1				146
017	76	2				3			2		1	1				9	505
018																	49
019						2									1		107
020	24					1											70
021	89																466
023	8								1								154
Total general	555	19	3	7	10	24	1	3	12	2	6	5	25	1	7	15	7365

OBSERVACIONES GENERALES

Para la revision de las zonas homogéneas físicas se partió del plan de ordenamiento territorial, sobre las variables de Usos de suelo, Áreas de actividad, Tratamiento Urbanístico y el Destino económico; una vez identificadas las variables señaladas se realiza recorrido de campo para verificar las variables Tipo Según Destino Económico, Vías, Servicios y Topografía, dando origen a los nuevos polígonos creados durante el proceso de actualización obteniendo cambios significativos para el fortalecimiento del municipio y el control territorial como se evidencia en el presente control

Ilustración 27 Formato de calidad ZHF carpeta control y calidad

MUNICIPIO DE ANDES- ACTUALIZACION CATASTRAL

CONTROL DE CALIDAD

REVISION DE OFICINA Y CAMPO ZHF_ZHG

URBANO	CODIGO BARRIOS	IDENTIFICADORES_USO	COORDINADOR	FECHA
BARRIOS	Cabecera Municipal Código Catastral (001)- Corregimiento Ovejas Código Catastral (002)	800-802-806-807-811-812-820-822-826-828-830-831-833-837-839-841-842-844-846-848-849-850-854-856-858-868-870-872-875-879-880-884-890-893-894-896-900	JHON JAIRO SALAZAR	19/07/2022

COD_ZHF	COD_ZHG	VALOR_COMERCIAL_ADOPTADO_100%	MUESTRA_OBTENIDA_EN_CAMPO	VALOR_CATASTRAL_SUGERIDO_60%	OBSERVACIONES
001	001	$ 2.103.000	$ 2.271.240	$ 1.261.800	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
002	003	$ 1.970.000	$ 2.127.600	$ 1.182.000	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
003	005	$ 1.924.400	$ 2.078.352	$ 1.154.640	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
004	004	$ 1.948.000	$ 2.103.840	$ 1.168.800	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
005	006	$ 1.799.000	$ 1.942.920	$ 1.079.400	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
006	007	$ 1.367.400	$ 1.476.792	$ 820.440	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
007	011	$ 988.810	$ 1.067.915	$ 593.286	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
008	008	$ 1.084.000	$ 1.170.720	$ 650.400	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
009	009	$ 1.059.000	$ 1.143.720	$ 635.400	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
010	010	$ 1.030.000	$ 1.112.400	$ 618.000	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
011	012	$ 346.000	$ 373.680	$ 207.600	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
012	013	$ 185.200	$ 200.016	$ 111.120	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
013	015	$ 121.600	$ 131.328	$ 72.960	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
014	016	$ 101.600	$ 109.728	$ 60.960	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.
015	013	$ 185.200	$ 200.016	$ 111.120	Recorrido de campo validación de la información económica coincide con el sector y es aplicable al método comparativo del estudio económico realizado para la actualización urbana.

IDENTIFICADORES DE USO BARRIOS

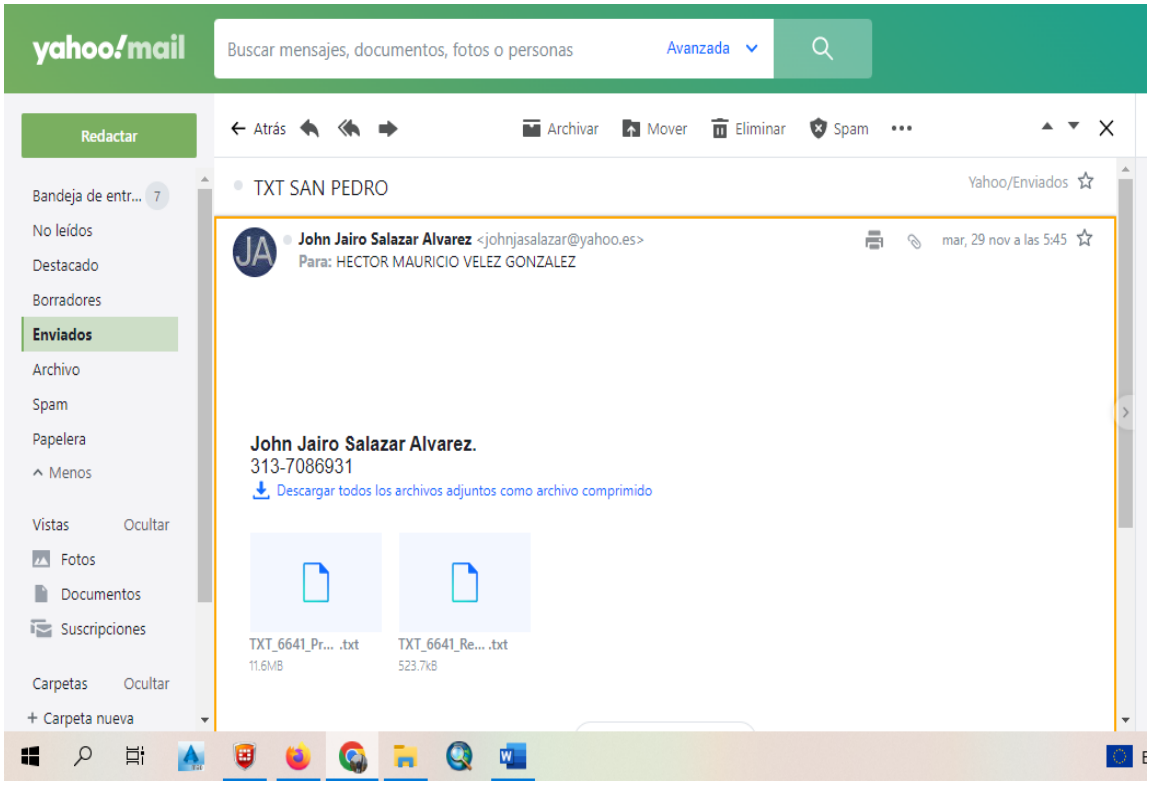
Municio	034															
Corregi	(Varios elementos)															
Cuenta de Identificador	Identificador															
Barrio	800	854	856	858	868	870	872	875	879	880	884	890	893	894	896	900	Total general
001	3	10	2	5	9	5	1	3	3		2		10	1	2		1321
002	3			2		1			2				3		2		446
003	4	2				1										3	112
004																	22
005						6				2			1		1	1	108
006	23	3															105
007	4																203
008						1			1								9
009	55																550
010																	176
011	73		1									1	1			1	957
012	112					2							4			1	881
013	46								1		1	1	5		1		234
014	35					1											377
015		1			1				1		2						367
016		1				1			1			2	1				146
017	76	2				3			2		1	1				9	505
018																	49
019						2									1		107
020	24					1											70
021	89																466
023	8								1								154
Total general	555	19	3	7	10	24	1	3	12	2	6	5	25	1	7	15	7365

OBSERVACIONES GENERALES

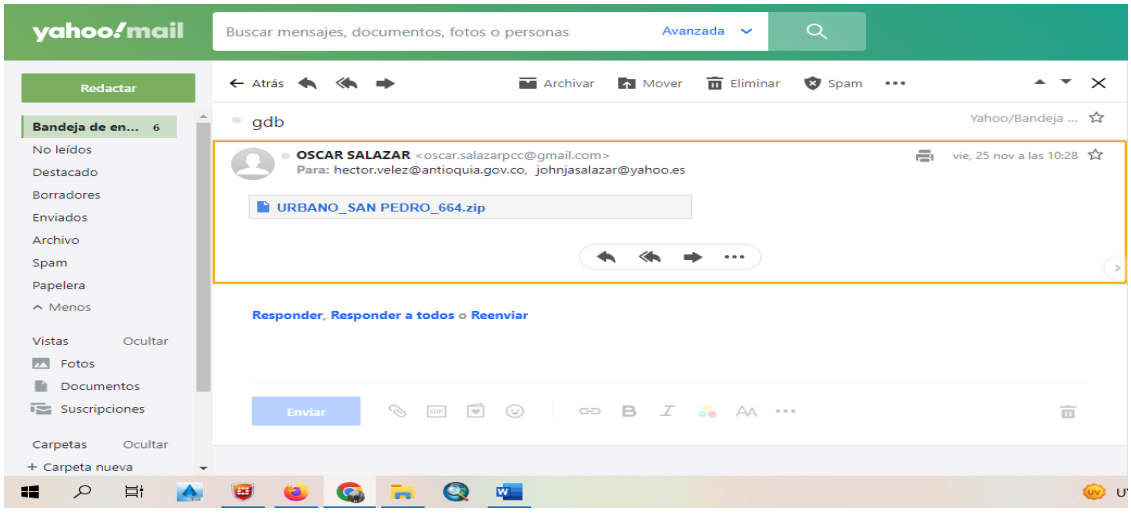
Para este estudio de valoración masiva, en la elaboración de las zonas homogéneas geoeconómicas; los cálculos de los valores de terreno se realizan acorde a los avalúos realizados en los puntos muestras integrando también la información obtenida tanto directa como indirecta de las muestras de mercado tomadas por zonas. Así se determinó el valor a adoptar que para este estudio se recomienda tomar como valor el límite inferior, entre otras por el municipio y asi evitar los 10 años en su último proceso de actualización catastral.

Ilustración 28 Formato de calidad ZHG carpeta control y calidad

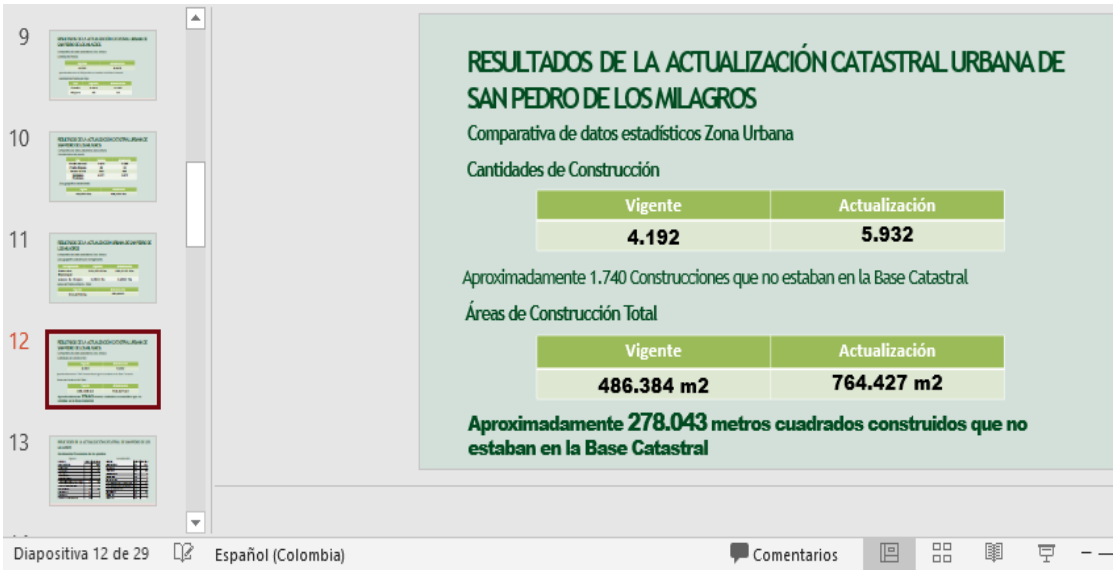
3. *Anexo (3)*
***Evidencia* de la entrega del TXT.**



4. *Anexo (4)*
Evidencia de la entrega de la GDB.



5. Anexo (5)
Evidencia del informe de socialización ante el Honorable Concejo Municipal



Atentamente;

JUAN JOSE ORTA LONDOÑO
Director del Proyecto
PCC S.A.S

FECHA DE ENTREGA: 01 de diciembre de 2022