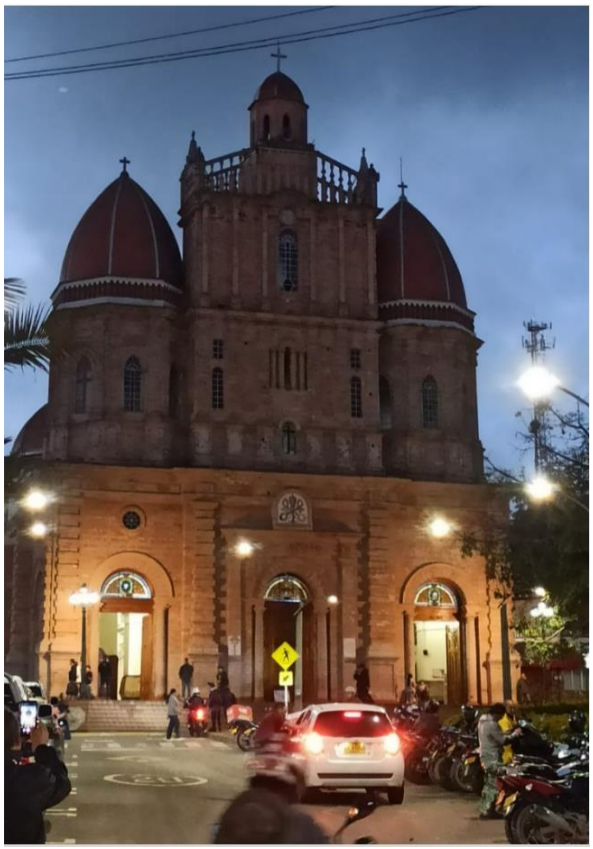
INFORME VISITA DE REVISION Y VALIDACION DE PRODUCTOS ACTUALIZACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS DEL 08 AL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022

Integrantes de la Visita:

LINA MARIA VALENCIA DIAZ.	Servidora Gerencia Catastro Dptal
HECTOR MAURICIO VELEZ GONZALEZ	Servidor Gerencia Catastro Dptal
MARCO AURELIO GONZALEZ.	Servidor Gerencia Catastro Dptal
JOVANY FERNANDEZ	Servidor Gerencia Catastro Dptal
ESTELLA ALVAREZ	Servidora Gerencia Catastro Dptal
GABRIEL BERMUDEZ	Servidor Gerencia Catastro Dptal
JHON JAIRO SALAZAR ALVAREZ	Funcionario Operador P.C.C S.A.S

Iglesia Municipio San Pedro de los Milagros



Iglesia Corregimiento Llanos de Oveja



La Información consignada en la visita de revisión de la actualización catastral urbana es requisito para dar cumplimiento al Contrato 21SS176H347 Operador Catastral P.C.C. S.A.S - Gerencia de Catastro, la cual se revisa y se valida según lineamientos técnicos establecidos en las Resoluciones1700, 52705, y 2020060116815

Al Contrato 21SS176H347 con acta de inicio de 03-02-2022 y de terminación 03-10-2022, de acuerdo al cronograma de actividades de la actualización urbana el operador catastral P.C.C. S.A.S Mediante el oficio con radicado N° 2022010264782 de 23-06-2022 solicitó adición en valor y en plazo del contrato, N° 21SS176H347, el cual se le aprobó en tiempo hasta el 15-12-2022.

La revisión de la actualización urbana del municipio de San Pedro de los Milagros y el Corregimiento de Llanos de Ovejas; pretende confrontar la información contenida en la ficha catastral, el plano análogo y la Geodata, con el universo real para cada una de las variables establecidas en la muestra.

Para la realización de la evaluación del reconocimiento predial en campo, por parte de la Gerencia de Catastro Departamental acorde con la muestra seleccionada, se contó con

la ficha predial, la calificación generados por la OVC del TxT montado en el módulo de actualizaciones, el plano de conjunto, Ortofotomosaico con toda la información requerida para la revisión y el estudio jurídico de los predios, tanto de la cabecera municipal como del corregimiento de Llanos de Ovejas, esta información se elaboró de acuerdo al manual establecido en los lineamientos técnicos establecidos en las Resoluciones1700, la 52705, 2020060116815.

Para esta revisión, la Gerencia de Catastro Departamental, se contó con el informe de entrega de productos cartográficos radicado R 2022010470804 del 01 de noviembre de 2022 del operador catastral P.C.C. S.A.S y de un disco duro con la siguiente información:
TxT: contiene el archivo plano TxT con la Información de los predios, mejoras y posiciones de la actualización,
GDB: contiene la base de datos geográfica
ECONOMICO: contiene el archivo del estudio económico y las variables del municipio y el corregimiento
SOCIALIZACION: contiene evidencias de socialización y difusión del proyecto ante la comunidad
JURIDICO: contiene archivo de estudio jurídico de los predios
REGISTRO FOTOGRAFICO: contiene los registros fotográficos de las construcciones y los anexos
CONTROL DE CALIDAD: contiene informe y evidencias del control de calidad en los aspectos físico y jurídico de los predios de la cabecera municipal y del corregimiento de San Pedro de los Milagros.
INFORME DE ENTREGA: detalla las actividades hasta la fecha

Esta información entregada estará en estudio de carga y critica por parte de la Gerencia de Catastro hasta su respectiva aprobación final, con los documentos y archivos definitivos completamente diligenciados y aprobados de acuerdo a los estándares establecidos por la Gerencia de Catastro Departamental y Contrato 21SS176H347 y los Otro sí.
En la visita técnica al municipio de San Pedro de los Milagros y el Corregimiento de Llanos de Ovejas; en donde se revisó la Actualización urbana llevada cabo en el mes de noviembre de 2022, en la muestra de 200 predios, se revisó, que los predios cumplieran con los estándares de calidad establecidos por la Gerencia de Catastro Departamental, en las siguientes variables y resultados así: Físico:(Identificación y descripción del predio) Dirección (96.00%) Destino económico del predio (97.00%) Características del predio (99.00%) (Calificación de edificaciones convencionales y no convencionales) Estructura (95.00%) Acabados principales (96.50%) Baño (94.00%) Cocina (91.00%) Complemento industria (100.00%)General (89,50%) Identificador de la construcción (95.00%) Medidas de terreno urbano (98,50%) Medidas y área de construcción (91.50%) Croquis, colindantes y ubicación de construcciones (98.00%) Verificación de linderos (100%) Registro fotográfico: Fachada principal Baño principal Cocina principal Pisos (acabados) la cual se revisa se valida se carga y se critica para la respectiva depuración por parte del

operador catastral, Jurídico: Justificación del derecho de propiedad: Adquisición (99.50%) Escritura (100.00%) Matrícula inmobiliaria (100.00%), posesión del predio: Nombre y documento propietario y porcentaje de derecho (96.50%).

Para la revisión y aprobación del informe Control de Calidad del Reconocimiento Predial en Campo se aplicarán los tamaños de muestra y niveles de calidad aceptable de la norma ISO 2859, con las variables de Niveles de Inspección Generales Nivel II y Niveles de Calidad Aceptable Nivel 4.0. Para la aprobación de cada uno de los predios relacionados en el archivo, se requiere la verificación de las variables establecidas de conformidad con el promedio ponderado obtenido (**un predio se acepta si obtiene una calificación mayor al 85.00%**) La base de predios para tomar la muestra se obtuvo de conformidad con el tipo de actualización que se está adelantando, las condiciones del terreno, los medios de transporte, el acceso a los predios y el personal asignado a las visitas, de forma que sea viable técnica y operativamente la revisión.

De acuerdo a la norma, el número de predios seleccionados para la revisión fueron para **200**. Esta muestra cumple con los estándares de calidad establecidos por la Gerencia de Catastro Departamental, predios que cumplen **176** porcentaje de aprobación **87.50%**

Cumple 87.50%.

FORMULARIO DE CONTROL DE CALIDAD DE RECONOCIMIENTO PREDIAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

GERENCIA DE CATASTRO
CONTROL DE CALIDAD DE RECONOCIMIENTO PREDIAL EN CAMPO

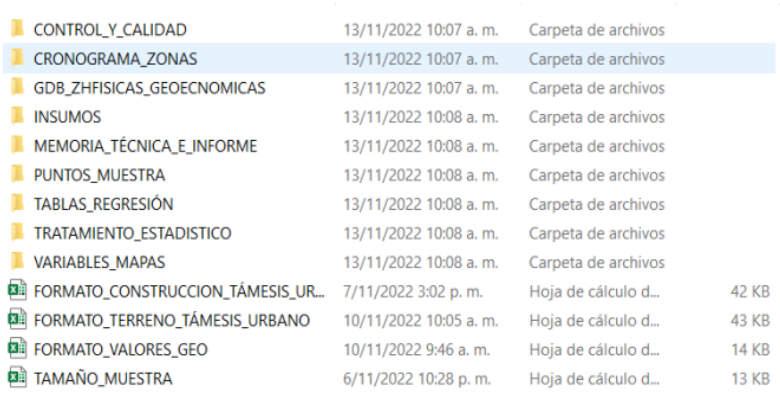
MUNICIPIO	SAN PEDRO DE LOS MILAGROS	Sector	URBANO	CONCLUSIONES			
RANGOS DE ACEPTACION				Numero de Predios a revisar	FECHA DE EVALUACION		Se completó la muestra a pesar de las lluvias en la zona
FORMA DE EVALUACIÓN	CUMPLE	1	PARA CADA PREDIO	CUMPLE	Si promedio ponderado de las 11 variables a verificar en Campo cumple	DD / MM / AA	
	NO CUMPLE	0		NO CUMPLE	Si promedio ponderado de las 11 variables a verificar en Campo no cumple	200	8/11/2022 / 11 / 2022

MUESTRA					VARIABLES A VERIFICAR EN CAMPO																									RESULTADO		INFORMACION COMPLEMENTARIA		
Orden	Ubicación del Predio				FISICO																				JURIDICO					Calificación del Predio		Actividad Realizada a Predio	Reconocedor(es)	Coordinador
					Identificación y Descripción del predio			Calificación de Edificaciones								Medidas y Areas		Cartografia		Registro Fotografico					Justificacion del Derecho de Propiedad				Posesión del predio			Verificado, formado, incorporado calificado, homogéneo P.H., ajuste áreas	Lina Valencia, Marco González Gabriel Bermudez Jovani Ferández Mauricio Vélez	Hector Mauricio Vélez
CONTEO	Cto	Manzana /vereda	No. Predio	Unidad predial	Dirección (1)	Destino Económico del predio (2)	Características del predio (3)	Estructura	Acabados principales	Baño	Cocina	Complemento Industria	General	Identificador de Construcción	Total Calificación e Identificador (4)	Medidas de Terreno Urbano (5)	Medidas y Area de Construcción (6)	Croquis, Colindantes y Ubicación de Construcciones (7)	Verificación de Linderos (8)	Fachada	Baño	Cocina	Pisos (acabados)	Total Fotos (9)	Adquisición	Escritura	Matricula Inmobiliaria	Total Juridica (10)	Nombre, Documento, Propietario y % de derecho (11)	Cumplimiento TOTAL de Predios	Aprobación del Predio:Si Ponderado > 85%, el Predio Cumple =1, si no,el Predio No Cumple=0			
					1%	4%	1%								14%	20%	20%	15%	5%					5%				5%	10%	(Ponderado)			HALLAZGOS EN LA VERIFICACION	
1	001	0001	00027		1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	86,0%	1		corregir cocina regular	
2	001	0001	00038		1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	86,0%	1		corregir cocina regular	
3	001	0001	00053		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
4	001	0004	00003		1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
5	001	0004	00011		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
6	001	0004	00016		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
7	001	0005	00001		0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	89,0%	1		corregir cedula y direccion	
196	002	0006	00006		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
197	002	0007	00001		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
198	002	0008	00002		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
199	002	0008	00006		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
200	002	0008	00011		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,0%	1		ok	
Numero de predios que cumplen con el Item					192	194	198	190	193	188	182	200	179	190	178	197	183	196	200	200	200	200	200	200	199	200	200	199	193	Predios que Cumplen	175			
Porcentaje de cumplimiento por Item					96,00%	97,00%	99,00%	95,00%	96,50%	94,00%	91,00%	100,00%	89,50%	95,00%	89,00%	98,50%	91,50%	98,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	99,50%	100,00%	100,00%	99,50%	96,50%	Porcentaje Aprobación	87,50%			
Cumplimiento por Item					SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Aprobación	SI			

Es importante anotar que el proceso continua con la revisión y corrección de los predios que presentaron inconsistencias en la muestra; luego se revisa y valida (carga y critica) nuevamente en el sistema OVC, verificando de que fueron corregidos, se continua con la generación de los avalúos, este proceso, también tiene una evaluación y si presentan inconsistencias se deben corregir, para posteriormente socializar con la administración municipal, los resultados finales del proceso.

validación a la información entregada por el operador P.C.C. S.A.S. del proceso de las zonas homogéneas fiscas y geoeconómicas, sector urbano municipio de san pedro de los milagros urbano.

A continuación, se relaciona la información entregada por el operador P.C.C. del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómica del proceso de actualización catastral de sector urbano del Municipio de San Pedro de Los Milagros.



CONTROL_Y_CALIDAD	13/11/2022 10:07 a. m.	Carpeta de archivos	
CRONOGRAMA_ZONAS	13/11/2022 10:07 a. m.	Carpeta de archivos	
GDB_ZHFISICAS_GEOECNOMICAS	13/11/2022 10:07 a. m.	Carpeta de archivos	
INSUMOS	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
MEMORIA_TÉCNICA_E_INFORME	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
PUNTOS_MUESTRA	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
TABLAS_REGRESIÓN	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
TRATAMIENTO_ESTADISTICO	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
VARIABLES_MAPAS	13/11/2022 10:08 a. m.	Carpeta de archivos	
FORMATO_CONSTRUCCION_TÁMESIS_UR...	7/11/2022 3:02 p. m.	Hoja de cálculo d...	42 KB
FORMATO_TERRENO_TÁMESIS_URBANO	10/11/2022 10:05 a. m.	Hoja de cálculo d...	43 KB
FORMATO_VALORES_GEO	10/11/2022 9:46 a. m.	Hoja de cálculo d...	14 KB
TAMAÑO_MUESTRA	6/11/2022 10:28 p. m.	Hoja de cálculo d...	13 KB

Ilustración 1Carpetas Anexas

Al revisar la información recibida por el equipo económico de zonas, se encuentra lo siguiente:

1. En la carpeta de CONTROL Y CALIDAD, se evidencia que fue realizado por el coordinador del proyecto JHON JAIRO SALAZAR, referente al trazado de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. (Cumple)

2. En la Carpeta CRONOGRAMA_ZONAS, se encontró que cumplieron con la fecha de entrega del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del sector urbano programada para el primero de noviembre. (Cumple)

3. En la carpeta GDB_ZHFISICA_GEOECONÓMICA, se encontró la GDB con el respectivo trazado de las zonas homogéneas físicas y económicas preliminares en la platilla suministrada por la Gerencia de Catastro Antioquia. (Cumple)

4. En la carpeta INSUMOS se encuentra los formatos, la GDB y la información entregada por la Gerencia de Catastro Departamental, además información recopilada en otras dependencias como el EOT, limites normativos. (Cumple)

5. En la carpeta MEMORIA TECNICA E INFORME, se evidencia el informe técnico en formato Word y pdf, con la recopilación de toda la información entregada por las diferentes entidades utilizadas en el proceso. (Cumple)

6. En la carpeta PUNTOS MUESTRA, de acuerdo a la norma el punto muestra para el sector urbano del municipio de San Pedro de los Milagros son 45 + 15 dando un total de 60 puntos, se evidencian 52 avalúos relacionados en la tabla de tratamiento estadístico, en las capetas numeradas de las zonas del 001 al 015 se evidencian 66 avalúos elaborados, teniendo una diferencia entre los avalúos realizados y la tabla de tratamiento de 14 avalúos, se descartan porque estos superaban en el coeficiente de variación el 10% permitido para el tratamiento. (Cumple)

7. En la carpeta TABLAS DE REGRESION, se evidencia que cada uno de los usos e identificadores de la construcción utilizados en el proceso de actualización están acorde a los requerimientos establecidos por la Gerencia de Catastro Antioquia con su respectivo apu, tabla de depreciación y el formato de regresión debidamente diligenciado. (Cumple)

8. En la carpeta TRATAMIENTO_ESTADISTICO, se evidencia un total de 15 carpetas de las zonas homogéneas físicas numerados del 001 hasta el 015 con 52 avalúos relacionados en la tabla de tratamiento estadístico, se evidencia un total de 66 avalúos elaborados, teniendo una diferencia entre los avalúos realizados y la tabla de tratamiento de 14 avalúos, se descartan porque estos superaban en el coeficiente de variación el 10% permitido para el tratamiento, se observa que metodología utilizada para la elaboración de los avalúos es la establecida en la resolución 620. (Cumple)

9. En la carpeta VARIABLES MAPAS, se evidencia los mapas de las variables, zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en formatos MXD, PDF y JPG, además de los Excel con las variables como evidencia y soporte de la modificación de las tablas cumpliendo con la plantilla suministrada por la gerencia de catastro Antioquia. (cumple)

10. En la carpeta ESTUDIO ECONOMICO URBANO SAN PEDRO DE LOS MILAGROS, se evidencian los formatos en Excel de terreno, construcción, valores geo y tamaño muestra debidamente diligenciados, el formato de construcción fue entregado con los identificadores y están acorde a los requerimientos establecidos por la Gerencia de Catastro Antioquia. (Cumple) Es claro que la entrega cumple lo establecido por la norma para el modelo económico.

Observación:

PÓRROGA N° 1.

De acuerdo al contrato N° 21SS176H347: cuyo objeto es “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”

Que se suscribió un otrosí N° 1. prorroga N° 1, al contrato 21ss176h347 del 28 de enero

de 2022, suscrito entre el Departamento de Antioquia - Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia y proyectos catastrales y obras civiles – PCC S.A.S.

PÓRROGA: Prorrogar el plazo del contrato N° 21SS176H347 en dos (02) meses y doce (12) días, esto es, desde el 03/10/2022 hasta el 15/12/2022.

PÓRROGA N° 2.

Con fecha del 28 de enero de 2022 se firmó entre las partes el Contrato No. 21SS176H347, cuyo objeto es: "*CONTRATO DE PRESTACION DE SEVICIOS DE APOYOA LA GESTIÓN PARA DESARROLLAR LAS LABORES OPERATIVAS DE LA GESTIÓNCATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO LOS MILAGROS EN LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL IMPLEMENTANDO LOS PROCEDIMIENTOS CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO*".

Con fecha del 3 de febrero de 2022 se firmó el Acta de Inicio del Contrato,estableciendo como fecha de terminación de este el día 3 de octubre de 2022.

Posteriormente se firmó entre las partes el "OTRO SI N° 1" al contrato, mediante la cual se acordó ampliar el plazo inicial hasta el día 15 de diciembre de 2022.

La migración de la información del modelo tradicional de OVC al modelo de datos LADM_COL, requiere de un tiempo adicional posteriormente a la entrega de la informaciónresultante del proyecto en los formatos tradicionales; lo anterior, para cumplir con los estándares del Instituto geográfico Agustín Codazzi. Consideramos que para este procesose requiere de un plazo adicional estimado en tres (3) meses contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo acordado mediante el **"OTRO SI N° 1" al Contrato N° 21SS176H347.**

Igualmente se debe hacer las correcciones de posibles inconsistencias, además de efectuar la entrega de los documentos y archivos finales (MXD, PDF, GEODATABASE, ETC) posteriores a la expedición de la resolución de vigencia por parte de la Gerencia de Catastro.

Por todo lo anterior, considera el Operador P.C.C S.A.S que, para culminar satisfactoriamente todas las actividades inherentes al objeto contractual, solicitan respetuosamente la adición al plazohasta el 15 de marzo de 2023.

Que de acuerdo a lo anterior y al cumplimiento de la información alfanumérica y geográfica, validados los archivos TXT y GDB, y se verifico en campo el levantamiento predial y Control de calidad el operador catastral PCC S.A.S. está cumpliendo las especificaciones técnicas dadas en las Resoluciones 1700, la 52705, y la 20200601168

emitidas por la Gerencia de Catastro Departamental y del contrato N° 21SS176H347.

CUMPLE para un **tercer pago del 25%** con la terminación de las actividades de levantamiento, procesamiento de la información catastral y del estudio económico.



Héctor Mauricio Vélez González
Auxiliar administrativo
Gerencia de Catastro Departamental