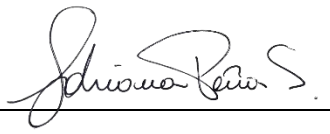
INFORME DE ACTIVIDADES E INTERVENTORIA DE CONTRATOS No. 04 DE 04		
NÚMERO DEL CONTRATO: **CD-47-2023-5775** PERIODO PARA PAGO: **01 AL 30 DE DICIEMBRE DE 2023**		
Número de obligación	Obligaciones	Producto
1)	Actualizar en sistema las modificaciones detectadas en el proceso de actualización catastral.	**No se realizó en este periodo.**
2)	Contribuir con las validaciones de la información relacionadas con: Exactitud Temática (Validación por condición de predio), Consistencia Lógica, Consistencia de Dominio (Validación por condición de predio) Consistencia Topológica (Validación General), Consistencia de formato, Exactitud posicional (Sistema de referencia), Validaciones geométricas (Utilización de extensión de ArcGIS Datareviewer), Completitud Totalidad, Omisiones, Comisiones, Diferencia de Áreas, Cubrimiento.	**No se realizó en este periodo.**
3)	Asesorar en la revisión geográfica de 100 predios diarios dentro del proceso de actualización.	**No se realizó en este periodo.**
4)	Garantizar la calidad de la información geográfica catastral en el proceso de actualización catastral.	Se realizan las labores en el marco de los estándares definidos y con la calidad requerida por la Gerencia.
5)	Contribuir con las labores de depuración cartográfica cuando se presenten inconsistencias en la información gráfica.	Se contribuye a la actualización de la información catastral específica para los puntos de avalúos especiales.
6)	Contribuir y suministrar de manera oportuna, al personal autorizado, reportes digitales específicos de los predios.	**No se realizó en este periodo.**
7)	Capturar en terreno la información predial de acuerdo con la estructura del modelo LADM_COL de 12 predios urbanos por día o de 7 predios rurales por día.	**No se realizó en este periodo.**
8)	Registrar la información predial en el medio suministrado por la Gerencia (ficha predial o aplicativo para dispositivo móvil)	Se diligenciaron formatos F 13, registrando los datos catastrales correspondientes al siguientes predio: 2_080010102000000210001000000000
9)	Elaborar la representación gráfica del terreno y unidades de construcción en el formato establecido, en escala adecuada.	**No se realizó en este periodo.**

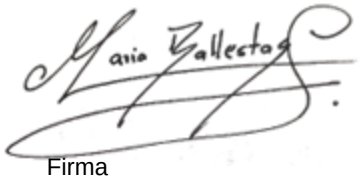
10)	Contribuir con los informes de avance del contrato, así como el informe final de las actividades desarrolladas dentro del término de ejecución del contrato, con el visto bueno del supervisor	Se contribuye con los informes de avance del contrato, así como el informe final de las actividades desarrolladas dentro del término de ejecución del contrato, con el visto bueno del supervisor
11)	Contribuir y aplicar lo establecido en los procedimientos documentados (manuales, instructivos, metodologías, guías), al igual que conocer y diligenciar los formatos oficializados por la entidad para el cumplimiento del objeto contractual.	Se aplica lo establecido en la norma catastral_ Manuales de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. Se diligencia el Formato 13
12)	Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente la información que conoce administra u opera, en ejercicio de las actividades que desarrolla para la Gerencia de Gestión Catastral, a cualquier persona natural o jurídica, entidades gubernamentales o privadas,en cualquier medio digital o análogo.	No se divulgó ni comercializó, parcial o totalmente la información que conoce administra u opera, en ejercicio de las actividades que desarrolla para la Gerencia de Gestión Catastral, a cualquier persona natural o jurídica, entidades gubernamentales o privadas, en cualquier medio digital o análogo.
13)	Otras actividades que sean requeridaspor la gerencia de gestión catastral en el desarrollo del objeto contractual.	Se elaboraron cinco de los avalúos asignados, correspondientes al siguiente predio: 2_080010102000000210001000000000

Fecha de elaboración del informe: **29 DE DICIEMBRE 2023**

Nombre del contratista: **FLOR ADRIANA PEÑA SALGUERO**
Entidad Financiera: **BANCOLOMBIA**
Tipo de Cuenta: **Ahorros**
No. De Cuenta: **450-153065-33**
Identificación C.C. **57.439.702** Firma:



Visto Bueno Supervisor/Interventor
Nombre: **MARIA ALEJANDRA BALLESTAS JIMENEZ**
Cargo: **Asesor**



Firma

EVIDENCIAS

A continuación, se presentan las evidencias de los cumplimientos enunciados en la parte superior, corresponden a las actividades realizadas y soportes de estas:

Anexo 8 Y 13:

MEGFPZHFG-F13	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL	FECHA AAAA-MM-DD 2023-12-15

INFORME DE AVALÚO No.		NUMERO PREDIAL :	0800101020000002100010000000000

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO	
DIRECCION/NOMBRE :	C 30 41 13 15 17 K 41 30 02 10 14					
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	CENTRO				ESTRATO	NA

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-02-2007 Radicación: 2007-040-6-4741 Doc: ESCRITURA 1570 DEL 2006-12-13 00:00:00 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN (MODO DE ADQUISICIÓN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: MUVDI ABUFHELE ELIAS A: MUVDI ABUFHELE ROSA EMILIA Y OTROS	040-34991	RAFAEL ENRIQUE MUVDI ABUFHELE

OBSERVACIONES:	NINGUNA

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI		NO		SI		NO		VIAS	
ACUEDUCTO	X			GAS	X			Peatonales		
ALCANTARILLADO	X			TELÉFONO	X			Sin pavimentar		
ENERGÍA ELECTRICA	X			VIAS	X			Pavimentadas	X	

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACIÓN:	Locales comerciales
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	No hay proyectos inmobiliarios en curso.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial
VÍAS DE ACCESO:	Calle 30
TIPO DE VÍAS:	**Árbitro. Catastral:** 010200210001000 **Dirección:** CL 30 # 41 - 13 **Polígono** C-3CH EV: Eje de vía LB: Línea de bordillo LC: Línea de construcción alineamiento Barrio: CENTRO Plano: CENTRO METROPOLITANO Nom. A través de / Nom. Perfil / Jerarquia / LBLC CL 30 / V3 / arteria / 6mt 41 coronas / VP2 / Via Peatonal / 3mt
INFLUENCIA DE LAS VIAS:	INFLUENCIA ALTA POR QUE OFRECE FACIL COMUNICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DESDE Y HASTA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME

1. ALINEAMIENTO: Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2. ZONA DISTRITAL O ESPACIO PUBLICO: Corresponde al espacio entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no se podrá desarrollar ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3. ANTEJARDINES: Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4. LINEA DE BORDILLO (LB): Es la línea que determina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal o de espacio público.
5. LÍNEA DE PROPIEDAD (LP): Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubicad e manera intermedia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o línea de o Matrícula Inmobiliaria.

TOPOGRAFIA:	Plana
OTROS:	Ninguna

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

URBANO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	020									
UBICACIÓN EN MANZANA			FORMA			TOPOGRAFÍA			RELACION FRENTE FONDO	
Esquinero	X		Regular	X		PLANA	X		1	0,80
Medianero			Irregular			INCLINADA				

RURAL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	TOPOGRAFIA	AHT	VALOR POTENCIAL	USO ACTUAL
		NA		
NA	NA	NA	NA	NA
NA	NA	NA	NA	NA

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE PROPIEDAD			NÚMERO DE PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
No Propiedad Horizontal		X	2	Bueno
Propiedad Horizontal			DESTINO ECONÓMICO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
Condominio			C	659,00

UNIDAD	BODEGA COMERCIAL	COMERCIAL		
ESTRUCTURA:	Columnas y vigas de concreto	Columnas y vigas de concreto		
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo Pañetado	Bloque y ladrillo Pañetado		
FACHADA:	Buena	Buena		
CUBIERTA:	En asbesto cemento	En asbesto cemento		
PISOS:	Cemento	Cemento		
PUERTAS:	Metálicas	Metálicas		
VENTANAS:	No tiene	No tiene		
CIELO RASO:	No tiene	No tiene		
COCINA:	No tiene	No tiene		
BAÑOS:	Pequeño_sencillo	Pequeño_sencillo		
OTROS:	Ninguno	Ninguno		
AREA:	**346,48**	**312,90**	-	-
CODIGO DE USO:	6	28	0	0
PUNTAJE:	51	46	0	0

UNIDAD				
ESTRUCTURA:				
MAMPOSTERÍA:				
FACHADA:				
CUBIERTA:				
PISOS:				
PUERTAS:				
VENTANAS:				
CIELO RASO:				
COCINA:				
BAÑOS:				
OTROS:				
AREA:	-	-	-	-
CODIGO DE USO:				
PUNTAJE:				

ANEXOS	TIPO	CONSERVACIÓN	OBSERVACIONES

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO VIGENTE

DECRETO/ACUERDO:	**DECRETO 212 DEL 2014 http://panoramaurbano.barranquilla.gov.co:7890/PanoramaUrbano/**

Edificabilidad
Barrio: CENTRO
Pieza: CENTRO METROPOLITANO
Polígono: C-3CH
Tratamiento: Conservación
Modalidad: Patrimonial

EDIFICABILIDAD BÁSICA

rango	Densidad máxima	Altura máxima
Todos	Conforme al Nivel de Intervención	3

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

rango	Densidad máxima	Altura máxima
Todos		8

Para acceder a la edificabilidad adicional, deberá cumplir con lo señalado en el Decreto 0638 del 24 de septiembre de 2014.

Centralidad Histórica - CH	C - CH	Acorde a lo establecido en la Resolución 746 de 2005 del Ministerio de Cultura que crea el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP) del Centro Histórico de Barranquilla

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Vc = {Ct – D} + Vt

En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

9. CONSIDERACIONES U OBSERVACIONES GENERALES

El valor de terreno se determina por comparación de mercado. La construcción es valorada por el método de Reposición, aplicando la respectiva depreciación.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1 VALOR DEL TERRENO

ZONA HOMOGÉNEA FISÍCA(propuesta)	AREA DE TERRENO	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
	319,00	$ 1.407.000,00	**448.833.000**
VALOR DEL TERRENO			**448.833.000**
VALOR DEL TERRENO			**448.833.000**

10.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

UNIDAD	DESTINOS	PUNTAJE	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
BODEGA	6	51	346,48	$ 1.227.000	$ 425.130.960,00
COMERCIO	28	46	312,90	$ 1.596.000	$ 499.388.400,00
	0	0	-		
	0	0	-		
	0	0	-		
	0	0	-		
	0	0	-		
	0	0	-		

ANEXO	TIPO	AREA	VALOR UNITARO	SUBTOTAL
			TOTAL CONSTRUCCIONES	**$ 924.519.360**
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 1.373.352.360**