SECRETARÍA DE HACIENDA
Informe de ejecución de obligaciones contractuales de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión

CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES O APOYO A LA GESTIÓN No.:				**CD-04-2024-1067**	Del Año:	**2024**	
CONTRATISTA:	**JAIRO MORA MARTÍNEZ**			C.C. / C.E. No.:	**91.448.109**		
PERIODO DEL INFORME:	Desde:	**Febrero 23**	**2024**	Hasta:	**Marzo 22**	**2024**	
		Mes	Año		Mes	Año	

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

OBJETO: "**LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL PARA ASESORAR, PARA LA ELABORACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO, REVISIÓN Y CONCEPTUALIZACIÓN DE AVALÚOS EN EL MARCO DE LAS POLITICAS, PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS RELACIONADOS CON LOS PROCESOS DE LA GERENCIA DE GESTION CATASTRAL".**								
VALOR CONTRATO	**$25.200.000 (VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L)**							
SUPERVISOR	**ERNESTO SALEBE BELLO**							
CARGO	**GERENTE GERENCIA DE GESTION CATASTRAL**							
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	23	02	2024	Fecha Terminación *(Incluidas prórrogas y suspensiones si aplica)*	21	08	2024
		Día	Mes	Año		Día	Mes	Año

2. DETALLE DE LA EJECUCIÓN

No.	OBLIGACIÓN ESPECÍFICA	ACTIVIDADES EJECUTADAS
1	Acompañar en la investigación de mercado o quien haga sus veces en los distintos procesos que adelanta para la Gerencia de Gestión Catastral.	Realice la investigación de mercado para los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina). **Ver anexo 1**.
2	Realizar en terreno las investigaciones económicas, encuestas, visitas a entidades financieras, notarías, oficinas públicas, peritos, inmuebles ofertados o negociados etc., destinados a la determinación de las zonas geoeconómicas y tablas de construcción del Distrito de Barranquilla.	Realice visita a los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina), encontrando en campo ofertas de venta y renta, además de las tomadas en oficina. **Ver anexo 2.**
3	Elaborar y trazar los planos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Distrito de Barranquilla.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.

4	Procesar estadísticamente la información recolectada en desarrollo del punto 3 destinada a la producción de zonas geoeconómicas y tablas de construcción del Distrito de Barranquilla.	Realice el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina, un total de 59 ofertas de venta y renta. Además, realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados. También se identificó la vacancia y el porcentaje de ocupación por piso y se realizó el análisis estadístico de los locales ocupados y vacantes en los centros comerciales asignados para construir el informe de ocupación y vacancia de cada uno de los centros comerciales asignados. De igual manera, realice el análisis y cálculo de la tasa de capitalización y de descuento para obtener el valor de los centros comerciales donde no se encontró locales en venta, Se calculo el valor de mercado de los inmuebles aplicando 3 métodos de análisis diferentes: el modelo de capitalización directa con el modelo de Gordon Groud, el modelo de actualización de ingresos español y el modelo de capitalización con el flujo de caja libre descontado**. Ver anexo 3.**
5	Visita en campo de los predios seleccionados como puntos de control de calidad para verificar los aspectos jurídicos y físicos de los predios.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
6	Acompañar en terreno, de requerirse, las investigaciones de carácter físico y jurídico de los predios tomados como puntos de investigación y en la caracterización de las áreas involucradas para apoyar en la determinación de las zonas homogéneas físicas del área objeto de modificación, incluyendo la visita a entidades oficiales facultadas en el tema.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
7	Participar activamente en la producción de las novedades de zonas geoeconómicas, así como en los avalúos de prueba, verificando la correspondencia con los planos.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
8	Revisión y elaboración de conceptos sobre informes de avalúos comerciales allegados a la gerencia en el proceso de conservación a través de los trámites de "revisión de avalúo" según el formato entregado por la Gerencia.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
9	Elaborar soporte técnico de respuestas a revisiones de avalúos y solicitudes en general, sobre temas relacionados con los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Inicie la depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023; Participe en la reunión organizada por el asesor del observatorio inmobiliario para la revisión de la información a publicar en la plataforma de la Gerencia de Gestión Catastral. **Ver anexo 4.**
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Realice la revisión del destino de los predios ubicados sobre los corredores comerciales asignados calle 30, calle 72, calle 79, calle 93, calle 98, carrera 38 y carrera 44. Además, identifique algunos predios que deben ser revisado su destino y entregue un listado de estos. **Ver anexo 5.**

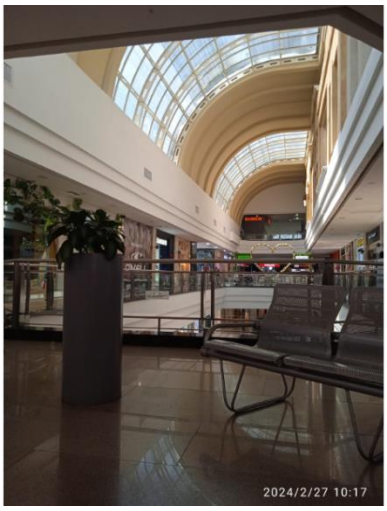
En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 01 de abril de 2024.

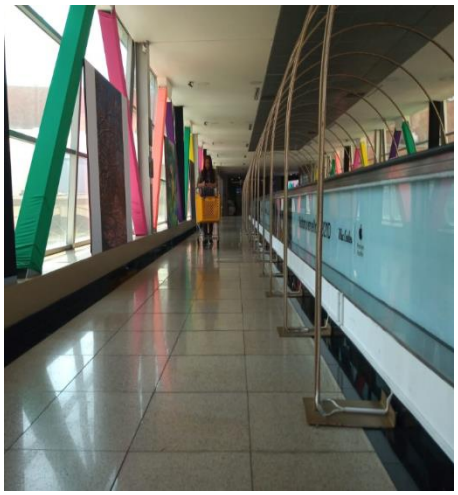


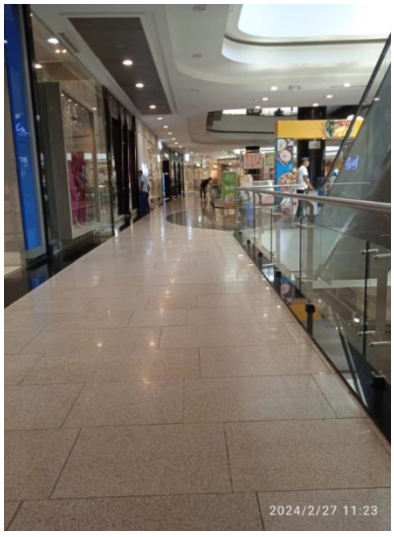
Firma Contratista
Nombre: JAIRO MORA MARTÍNEZ
Documento de identificación: 91.448.109

ANEXOS:

Anexo 1. Realice la investigación de mercado para los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina).





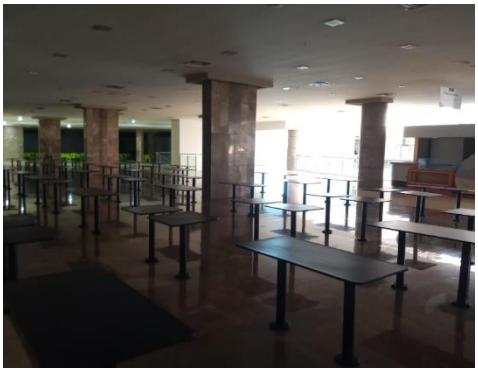




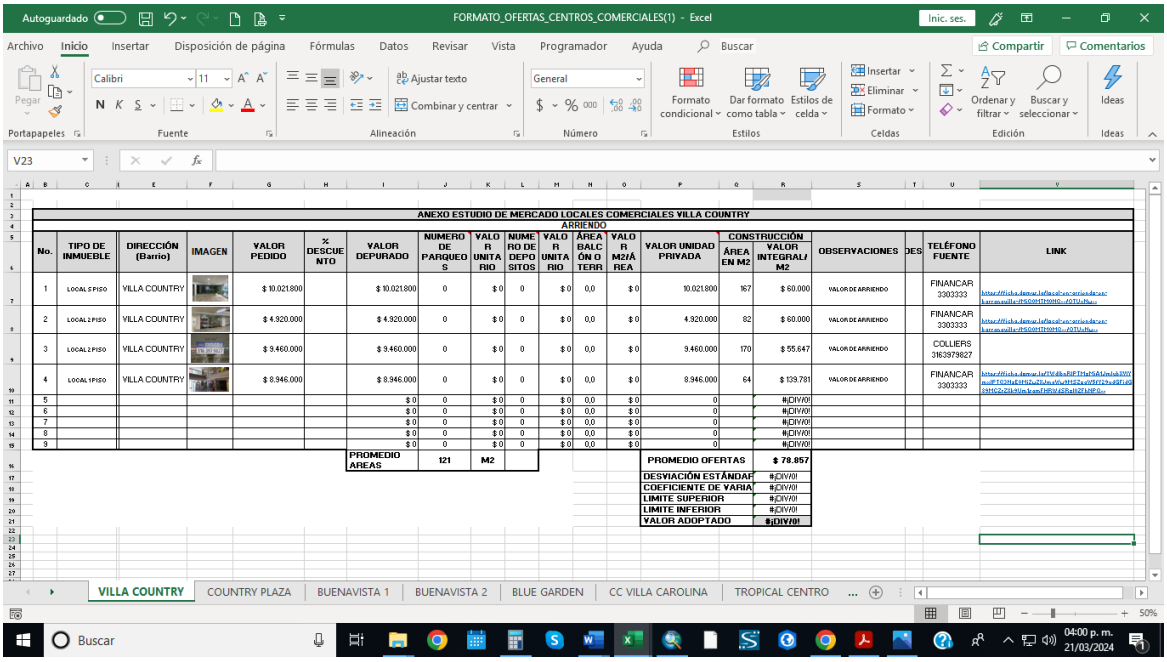



2024/2/29 10:41





Anexo 2. Realice visita a los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina), encontrando en campo ofertas de venta y renta, además de las tomadas en oficina.



ANEXO ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES VILLA COUNTRY

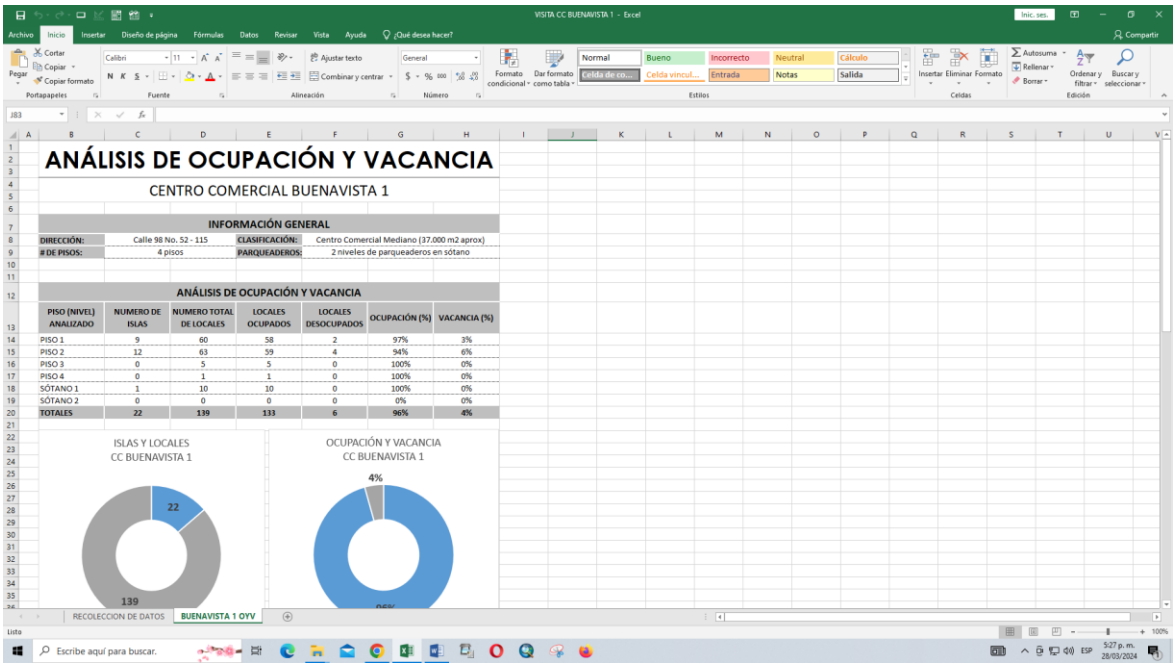
ARRIENDO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN (Barrio)	IMAGEN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO	NUMERO DE DEPOSITOS	VALOR UNITARIO	ÁREA BALCÓN O TERR	VALOR M2/ÁREA	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA EN M2	CONSTRUCCIÓN VALOR INTEGRAL/M2	OBSERVACIONES	DES	TELÉFONO FUENTE	LINK
1	LOCAL 5 PISO	VILLA COUNTRY		$ 10.021.800		$ 10.021.800	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	10.021.800	167	$ 60.000	VALOR DE ARRIENDO		FINANCAR 3303333	
2	LOCAL 2 PISO	VILLA COUNTRY		$ 4.920.000		$ 4.920.000	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	4.920.000	82	$ 60.000	VALOR DE ARRIENDO		FINANCAR 3303333	
3	LOCAL 2 PISO	VILLA COUNTRY		$ 9.460.000		$ 9.460.000	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	9.460.000	170	$ 55.647	VALOR DE ARRIENDO		COLLIERS 3163979827	
4	LOCAL 1 PISO	VILLA COUNTRY		$ 8.946.000		$ 8.946.000	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	8.946.000	64	$ 139.781	VALOR DE ARRIENDO		FINANCAR 3303333	
5						$ 0	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	0		#¡DIV/0!				
6						$ 0	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	0		#¡DIV/0!				
7						$ 0	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	0		#¡DIV/0!				
8						$ 0	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	0		#¡DIV/0!				
9						$ 0	0	$ 0	0	$ 0	0,0	$ 0	0		#¡DIV/0!				

PROMEDIO AREAS	121	M2	

PROMEDIO OFERTAS	$ 78.857
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	#¡DIV/0!
COEFICIENTE DE VARIA	#¡DIV/0!
LIMITE SUPERIOR	#¡DIV/0!
LIMITE INFERIOR	#¡DIV/0!
VALOR ADOPTADO	#¡DIV/0!

Anexo 3. Realice el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina, un total de 59 ofertas de venta y renta. Además, realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados. También se identificó la vacancia y el porcentaje de ocupación por piso y se realizó el análisis estadístico de los locales ocupados y vacantes en los centros comerciales asignados para construir el informe de ocupación y vacancia de cada uno de los centros comerciales asignados. De igual manera, realice el análisis y cálculo de la tasa de capitalización y de descuento para obtener el valor de los centros comerciales donde no se encontró locales en venta. **Ver anexo 3.**



ANÁLISIS DE OCUPACIÓN Y VACANCIA

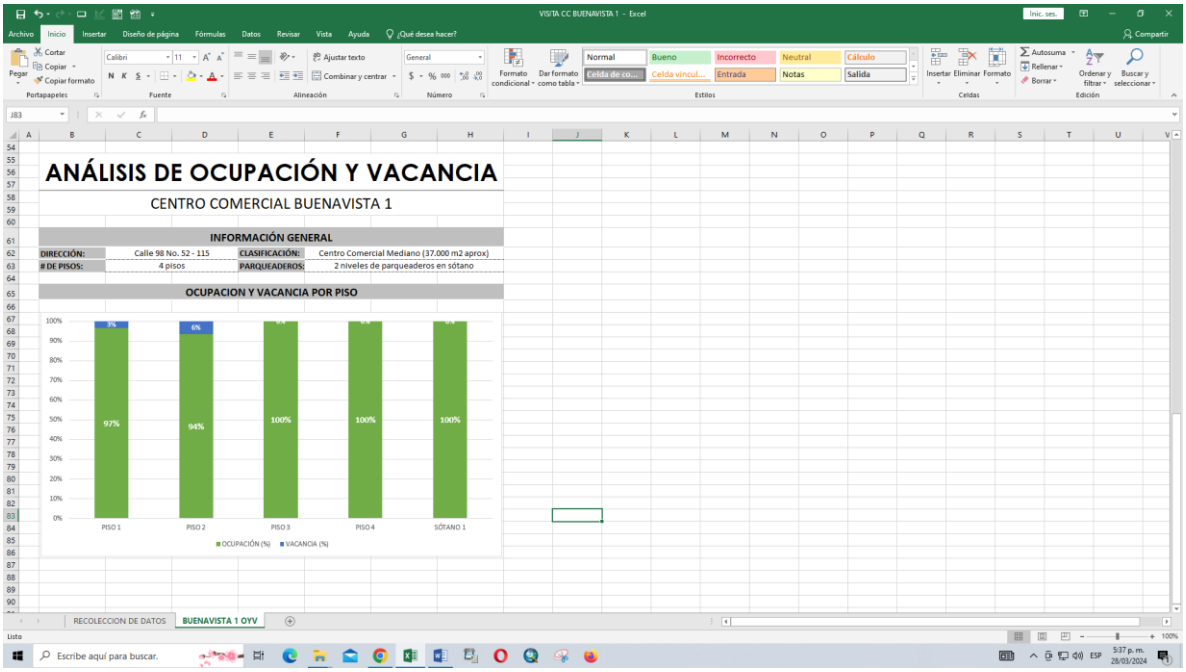
CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN:	Calle 98 No. 52 - 115	CLASIFICACIÓN:	Centro Comercial Mediano (37.000 m2 aprox)
# DE PISOS:	4 pisos	PARQUEADEROS:	2 niveles de parqueaderos en sótano

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN Y VACANCIA

PISO (NIVEL) ANALIZADO	NUMERO DE ISLAS	NUMERO TOTAL DE LOCALES	LOCALES OCUPADOS	LOCALES DESOCUPADOS	OCUPACIÓN (%)	VACANCIA (%)
PISO 1	9	60	58	2	97%	3%
PISO 2	12	63	59	4	94%	6%
PISO 3	0	5	5	0	100%	0%
PISO 4	0	1	1	0	100%	0%
SÓTANO 1	1	10	10	0	100%	0%
SÓTANO 2	0	0	0	0	0%	0%
TOTALES	22	139	133	6	96%	4%



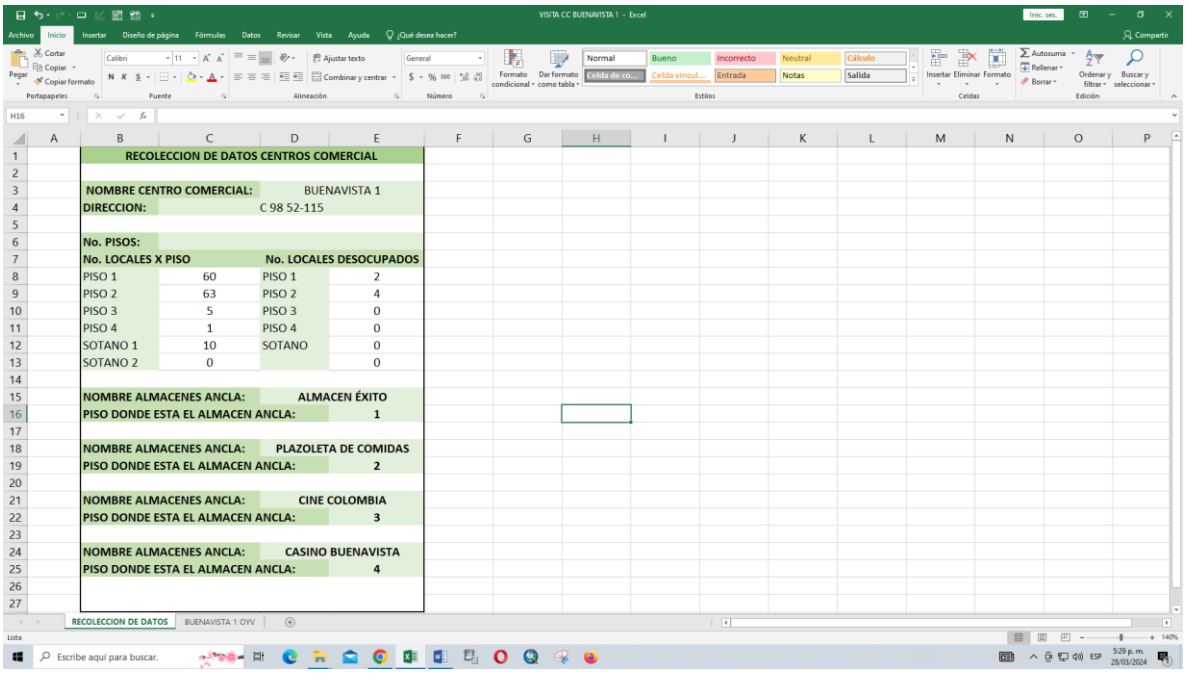
ANÁLISIS DE OCUPACIÓN Y VACANCIA

CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1

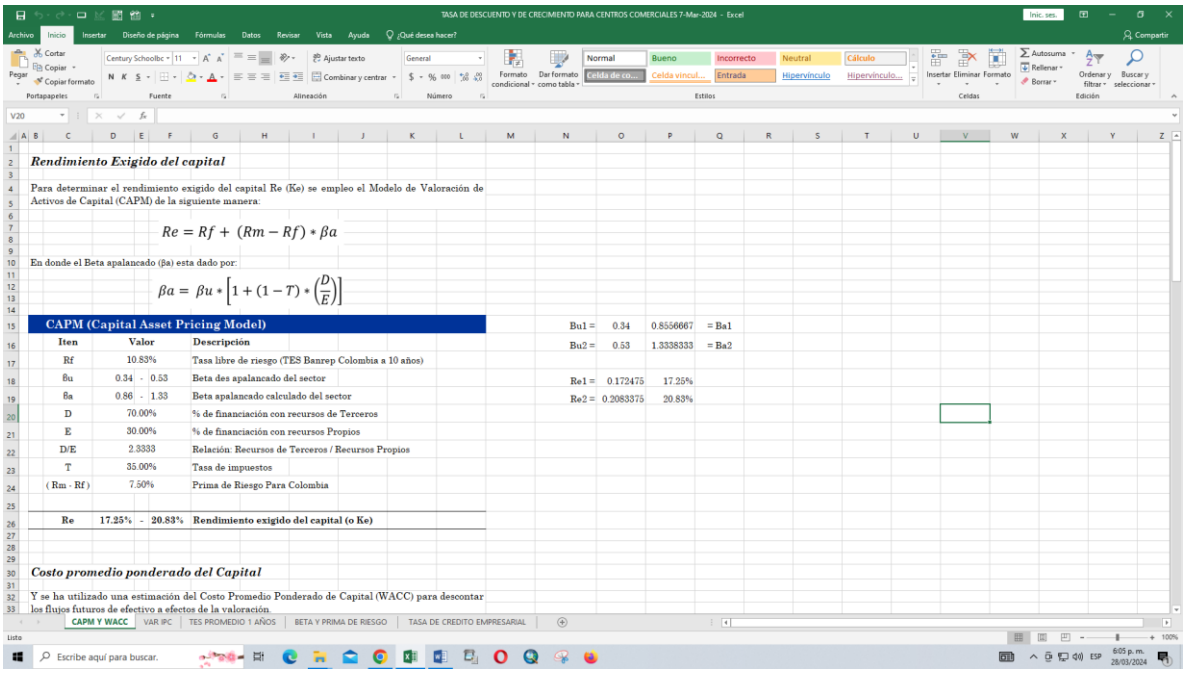
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN:	Calle 98 No. 52 - 115	CLASIFICACIÓN:	Centro Comercial Mediano (37.000 m2 aprox)
# DE PISOS:	4 pisos	PARQUEADEROS:	2 niveles de parqueaderos en sótano

OCUPACION Y VACANCIA POR PISO



RECOLECCION DE DATOS CENTROS COMERCIAL			
NOMBRE CENTRO COMERCIAL:	BUENAVISTA 1		
DIRECCION:	C 98 52-115		
No. PISOS:			
No. LOCALES X PISO		No. LOCALES DESOCUPADOS	
PISO 1	60	PISO 1	2
PISO 2	63	PISO 2	4
PISO 3	5	PISO 3	0
PISO 4	1	PISO 4	0
SOTANO 1	10	SOTANO	0
SOTANO 2	0		0
NOMBRE ALMACENES ANCLA:	ALMACEN ÉXITO		
PISO DONDE ESTA EL ALMACEN ANCLA:	1		
NOMBRE ALMACENES ANCLA:	PLAZOLETA DE COMIDAS		
PISO DONDE ESTA EL ALMACEN ANCLA:	2		
NOMBRE ALMACENES ANCLA:	CINE COLOMBIA		
PISO DONDE ESTA EL ALMACEN ANCLA:	3		
NOMBRE ALMACENES ANCLA:	CASINO BUENAVISTA		
PISO DONDE ESTA EL ALMACEN ANCLA:	4		



Rendimiento Exigido del capital

Para determinar el rendimiento exigido del capital Re (Ke) se empleo el Modelo de Valoración de Activos de Capital (CAPM) de la siguiente manera:

$$Re = Rf + (Rm - Rf) * \beta a$$

En donde el Beta apalancado (βa) esta dado por:

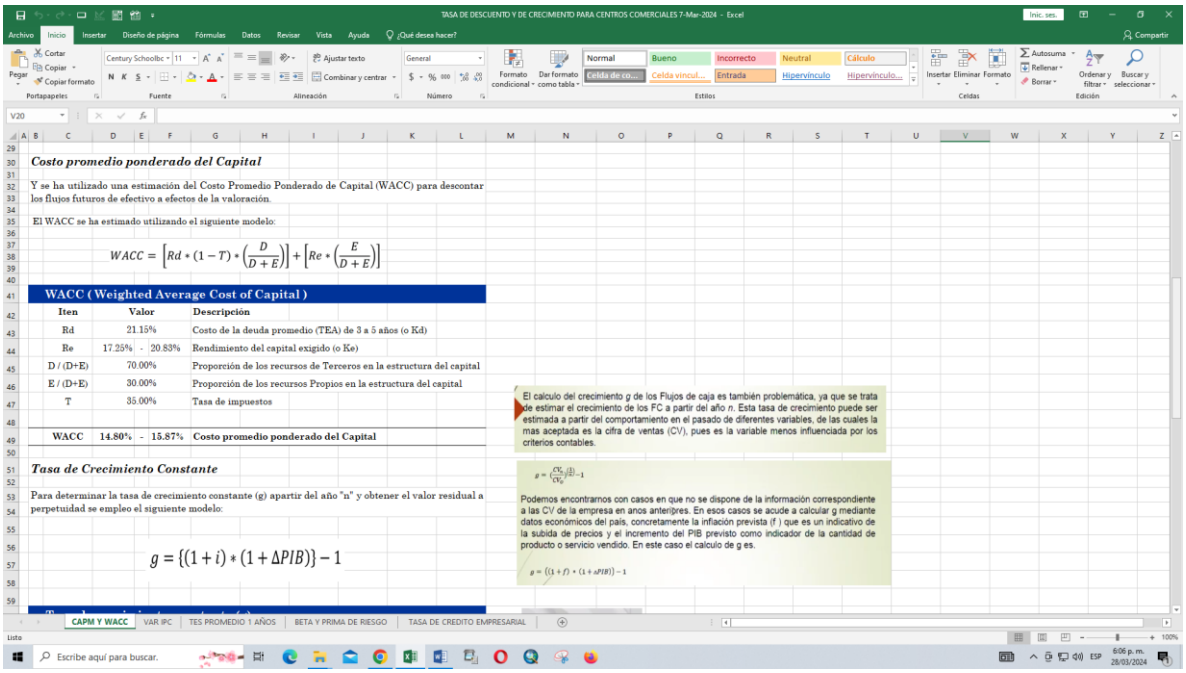
$$\beta a = \beta u * \left[1 + (1 - T) * \left(\frac{D}{E}\right)\right]$$

CAPM (Capital Asset Pricing Model)		
Iten	Valor	Descripción
Rf	10.83%	Tasa libre de riesgo (TES Banrep Colombia a 10 años)
βu	0.34 - 0.53	Beta des apalancado del sector
βa	0.86 - 1.33	Beta apalancado calculado del sector
D	70.00%	% de financiación con recursos de Terceros
E	30.00%	% de financiación con recursos Propios
D/E	2.3333	Relación: Recursos de Terceros / Recursos Propios
T	35.00%	Tasa de impuestos
(Rm - Rf)	7.50%	Prima de Riesgo Para Colombia
Re	17.25% - 20.83%	Rendimiento exigido del capital (o Ke)

Bu1 =	0.34	0.8556667	= Ba1
Bu2 =	0.53	1.3338333	= Ba2
Re1 =	0.172475	17.25%	
Re2 =	0.2083375	20.83%	

Costo promedio ponderado del Capital

Y se ha utilizado una estimación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) para descontar los flujos futuros de efectivo a efectos de la valoración.



Costo promedio ponderado del Capital

Y se ha utilizado una estimación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) para descontar los flujos futuros de efectivo a efectos de la valoración.

El WACC se ha estimado utilizando el siguiente modelo:

$$WACC = \left[Rd * (1-T) * \left(\frac{D}{D+E}\right)\right] + \left[Re * \left(\frac{E}{D+E}\right)\right]$$

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Iten	Valor	Descripción
Rd	21.15%	Costo de la deuda promedio (TEA) de 3 a 5 años (o Kd)
Re	17.25% - 20.83%	Rendimiento del capital exigido (o Ke)
D / (D+E)	70.00%	Proporción de los recursos de Terceros en la estructura del capital
E / (D+E)	30.00%	Proporción de los recursos Propios en la estructura del capital
T	35.00%	Tasa de impuestos
WACC	**14.80% - 15.87%**	**Costo promedio ponderado del Capital**

Tasa de Crecimiento Constante

Para determinar la tasa de crecimiento constante (g) apartir del año "n" y obtener el valor residual a perpetuidad se empleo el siguiente modelo:

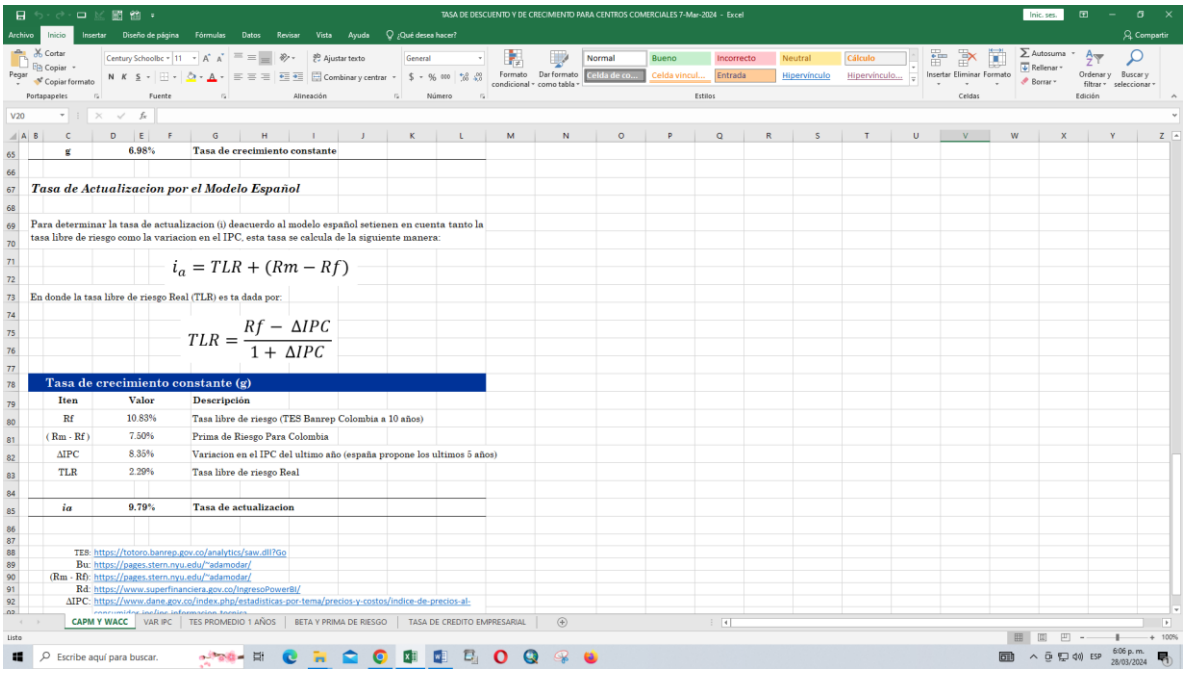
$$g = \{(1+i) * (1+\Delta PIB)\} - 1$$

El calculo del crecimiento *g* de los Flujos de caja es también problemática, ya que se trata de estimar el crecimiento de los FC a partir del año *n*. Esta tasa de crecimiento puede ser estimada a partir del comportamiento en el pasado de diferentes variables, de las cuales la mas aceptada es la cifra de ventas (CV), pues es la variable menos influenciada por los criterios contables.

$$g = \frac{CV_n}{CV_0}^{\frac{1}{n}} - 1$$

Podemos encontrarnos con casos en que no se dispone de la información correspondiente a las CV de la empresa en anos anteriores. En esos casos se acude a calcular g mediante datos económicos del país, concretamente la inflación prevista (*f*) que es un indicativo de la subida de precios y el incremento del PIB previsto como indicador de la cantidad de producto o servicio vendido. En este caso el calculo de g es.

$$g = \{(1+f) * (1+\Delta PIB)\} - 1$$



g	**6.98%**	**Tasa de crecimiento constante**

Tasa de Actualizacion por el Modelo Español

Para determinar la tasa de actualizacion (i) deacuerdo al modelo español setienen en cuenta tanto la tasa libre de riesgo como la variacion en el IPC, esta tasa se calcula de la siguiente manera:

$$i_a = TLR + (Rm - Rf)$$

En donde la tasa libre de riesgo Real (TLR) es ta dada por:

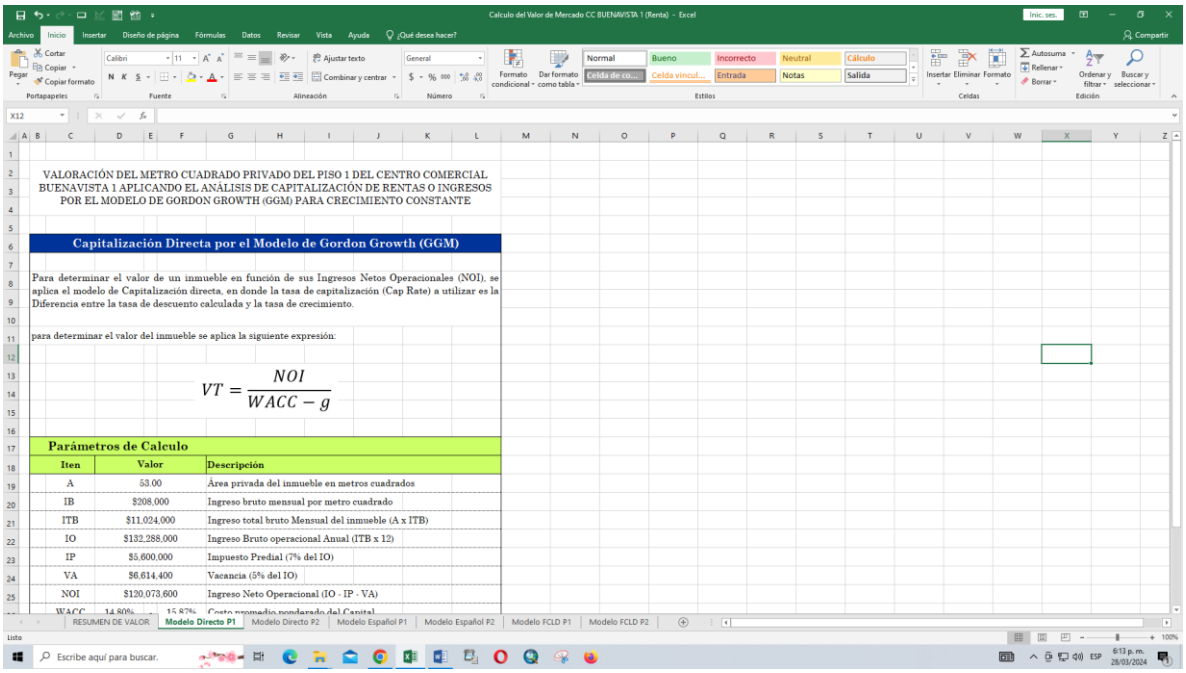
$$TLR = \frac{Rf - \Delta IPC}{1 + \Delta IPC}$$

Tasa de crecimiento constante (g)

Iten	Valor	Descripción
Rf	10.83%	Tasa libre de riesgo (TES Banrep Colombia a 10 años)
(Rm - Rf)	7.50%	Prima de Riesgo Para Colombia
ΔIPC	8.35%	Variacion en el IPC del ultimo año (españa propone los ultimos 5 años)
TLR	2.29%	Tasa libre de riesgo Real
ia	**9.79%**	**Tasa de actualizacion**

TES: https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go
Bu: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
(Rm - Rf): https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
Rd: https://www.superfinanciera.gov.co/IngresoPowerBI/
ΔIPC: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-

Se calculo el valor de mercado de los inmuebles aplicando 3 métodos de análisis diferentes: el modelo de capitalización directa con el modelo de Gordon Groud, el modelo de actualización de ingresos español y el modelo de capitalización con el flujo de caja libre descontado.



VALORACIÓN DEL METRO CUADRADO PRIVADO DEL PISO 1 DEL CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1 APLICANDO EL ANÁLISIS DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS POR EL MODELO DE GORDON GROWTH (GGM) PARA CRECIMIENTO CONSTANTE

Capitalización Directa por el Modelo de Gordon Growth (GGM)

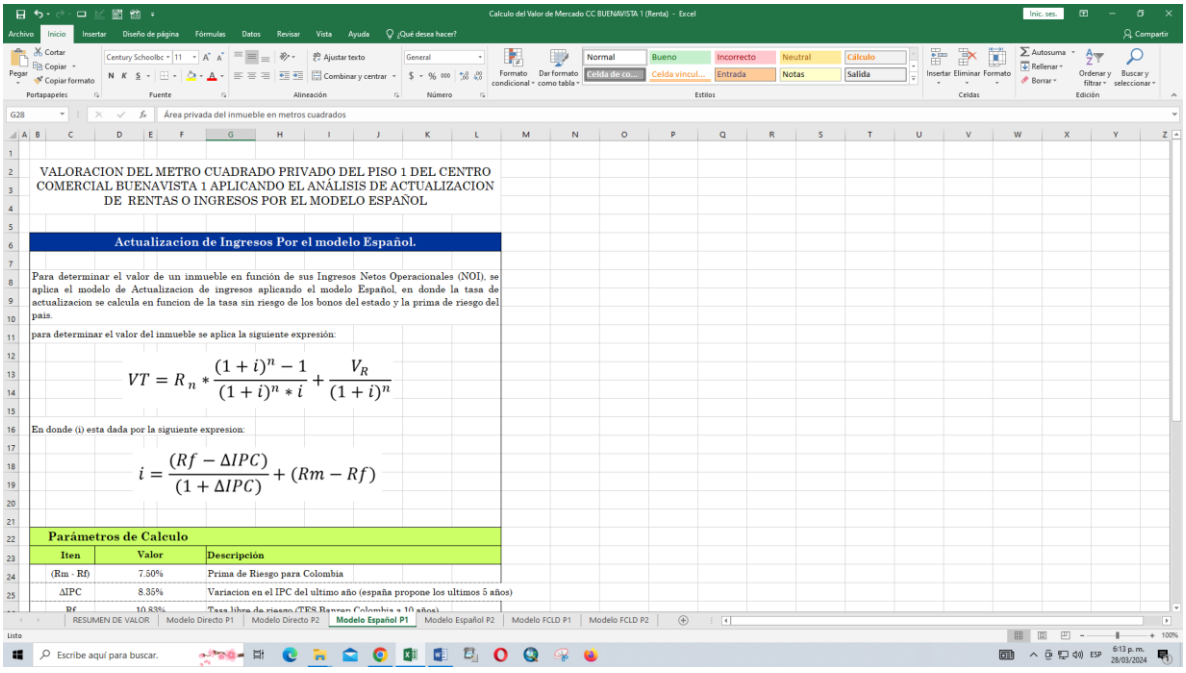
Para determinar el valor de un inmueble en función de sus Ingresos Netos Operacionales (NOI), se aplica el modelo de Capitalización directa, en donde la tasa de capitalización (Cap Rate) a utilizar es la Diferencia entre la tasa de descuento calculada y la tasa de crecimiento.

para determinar el valor del inmueble se aplica la siguiente expresión:

$$VT = \frac{NOI}{WACC - g}$$

Parámetros de Calculo

Iten	Valor	Descripción
A	53.00	Área privada del inmueble en metros cuadrados
IB	$208,000	Ingreso bruto mensual por metro cuadrado
ITB	$11,024,000	Ingreso total bruto Mensual del inmueble (A x ITB)
IO	$132,288,000	Ingreso Bruto operacional Anual (ITB x 12)
IP	$5,600,000	Impuesto Predial (7% del IO)
VA	$6,614,400	Vacancia (5% del IO)
NOI	$120,073,600	Ingreso Neto Operacional (IO - IP - VA)
WACC	14.80%	15.87% Costo promedio ponderado del Capital



VALORACION DEL METRO CUADRADO PRIVADO DEL PISO 1 DEL CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1 APLICANDO EL ANÁLISIS DE ACTUALIZACION DE RENTAS O INGRESOS POR EL MODELO ESPAÑOL

Actualizacion de Ingresos Por el modelo Español.

Para determinar el valor de un inmueble en función de sus Ingresos Netos Operacionales (NOI), se aplica el modelo de Actualizacion de ingresos aplicando el modelo Español, en donde la tasa de actualizacion se calcula en funcion de la tasa sin riesgo de los bonos del estado y la prima de riesgo del pais.

para determinar el valor del inmueble se aplica la siguiente expresión:

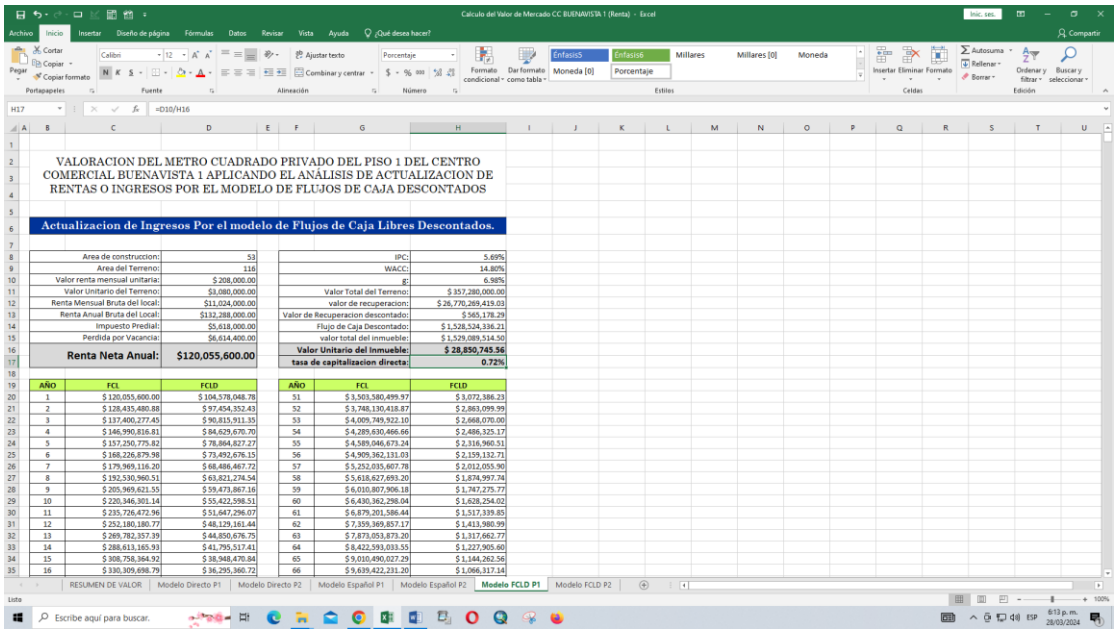
$$VT = R_n * \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n * i} + \frac{V_R}{(1+i)^n}$$

En donde (i) esta dada por la siguiente expresion:

$$i = \frac{(Rf - \Delta IPC)}{(1+\Delta IPC)} + (Rm - Rf)$$

Parámetros de Calculo

Iten	Valor	Descripción
(Rm - Rf)	7.50%	Prima de Riesgo para Colombia
ΔIPC	8.35%	Variacion en el IPC del ultimo año (españa propone los ultimos 5 años)
Rf	10.83%	Tasa libre de riesgo (TES Bancan Colombia a 10 años)

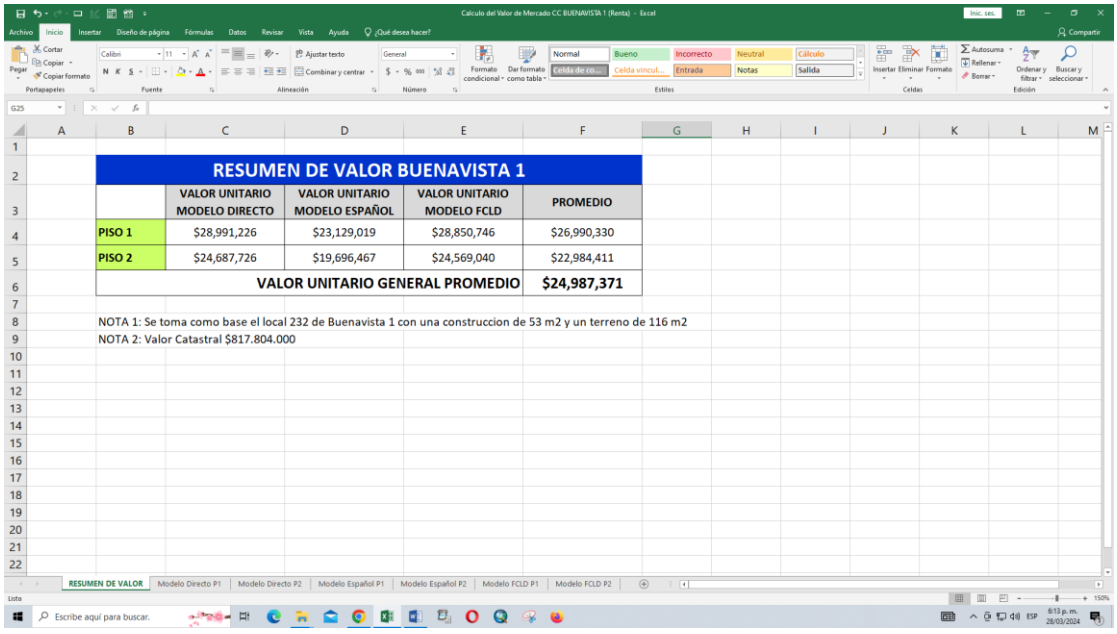


VALORACION DEL METRO CUADRADO PRIVADO DEL PISO 1 DEL CENTRO COMERCIAL BUENAVISTA 1 APLICANDO EL ANÁLISIS DE ACTUALIZACION DE RENTAS O INGRESOS POR EL MODELO DE FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS

Actualizacion de Ingresos Por el modelo de Flujos de Caja Libres Descontados.

Area de construccion:	53	IPC:	5.69%
Area del Terreno:	116	WACC:	14.80%
Valor renta mensual unitaria:	$ 208,000.00	g:	6.98%
Valor Unitario del Terreno:	$3,080,000.00	Valor Total del Terreno:	$ 357,280,000.00
Renta Mensual Bruta del local:	$11,024,000.00	valor de recuperacion:	$ 26,770,269,419.03
Renta Anual Bruta del Local:	$132,288,000.00	Valor de Recuperacion descontado:	$ 565,178.29
Impuesto Predial:	$5,618,000.00	Flujo de Caja Descontado:	$ 1,528,524,336.21
Perdida por Vacancia:	$6,614,400.00	valor total del inmueble:	$ 1,529,089,514.50
Renta Neta Anual:	**$120,055,600.00**	**Valor Unitario del Inmueble:**	**$ 28,850,745.56**
		tasa de capitalizacion directa:	**0.72%**

AÑO	FCL	FCLD	AÑO	FCL	FCLD
1	$ 120,055,600.00	$ 104,578,048.78	51	$ 3,503,580,499.97	$ 3,072,386.23
2	$ 128,435,480.88	$ 97,454,352.43	52	$ 3,748,130,418.87	$ 2,863,099.99
3	$ 137,400,277.45	$ 90,815,911.35	53	$ 4,009,749,922.10	$ 2,668,070.00
4	$ 146,990,816.81	$ 84,629,670.70	54	$ 4,289,630,466.66	$ 2,486,325.17
5	$ 157,250,775.82	$ 78,864,827.27	55	$ 4,589,046,673.24	$ 2,316,960.51
6	$ 168,226,879.98	$ 73,492,676.15	56	$ 4,909,362,131.03	$ 2,159,132.71
7	$ 179,969,116.20	$ 68,486,467.72	57	$ 5,252,035,607.78	$ 2,012,055.90
8	$ 192,530,960.51	$ 63,821,274.54	58	$ 5,618,627,693.20	$ 1,874,997.74
9	$ 205,969,621.55	$ 59,473,867.16	59	$ 6,010,807,906.18	$ 1,747,275.77
10	$ 220,346,301.14	$ 55,422,598.51	60	$ 6,430,362,298.04	$ 1,628,254.02
11	$ 235,726,472.96	$ 51,647,296.07	61	$ 6,879,201,586.44	$ 1,517,339.85
12	$ 252,180,180.77	$ 48,129,161.44	62	$ 7,359,369,857.17	$ 1,413,980.99
13	$ 269,782,357.39	$ 44,850,676.75	63	$ 7,873,053,873.20	$ 1,317,662.77
14	$ 288,613,165.93	$ 41,795,517.41	64	$ 8,422,593,033.55	$ 1,227,905.60
15	$ 308,758,364.92	$ 38,948,470.84	65	$ 9,010,490,027.29	$ 1,144,262.56
16	$ 330,309,698.79	$ 36,295,360.72	66	$ 9,639,422,231.20	$ 1,066,317.14

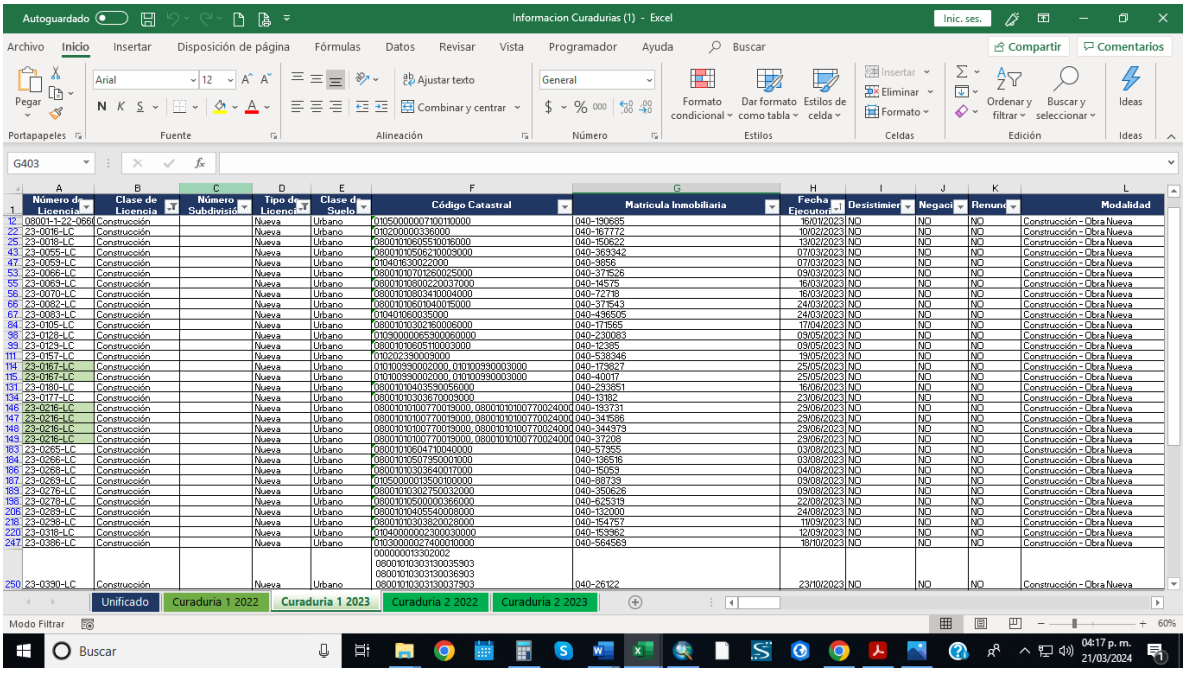


RESUMEN DE VALOR BUENAVISTA 1

	VALOR UNITARIO MODELO DIRECTO	VALOR UNITARIO MODELO ESPAÑOL	VALOR UNITARIO MODELO FCLD	PROMEDIO
PISO 1	$28,991,226	$23,129,019	$28,850,746	$26,990,330
PISO 2	$24,687,726	$19,696,467	$24,569,040	$22,984,411
			VALOR UNITARIO GENERAL PROMEDIO	$24,987,371

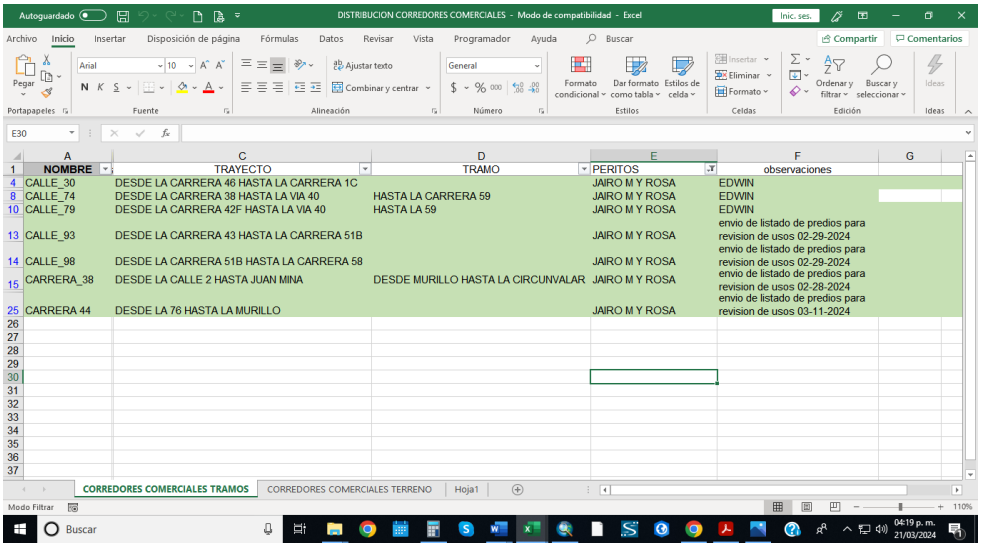
NOTA 1: Se toma como base el local 232 de Buenavista 1 con una construccion de 53 m2 y un terreno de 116 m2
NOTA 2: Valor Catastral $817.804.000

Anexo 4. Inicie la depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023; Participe en la reunión organizada por el asesor del observatorio inmobiliario para la revisión de la información a publicar en la plataforma de la Gerencia de Gestión Catastral.
Ver anexo 4.

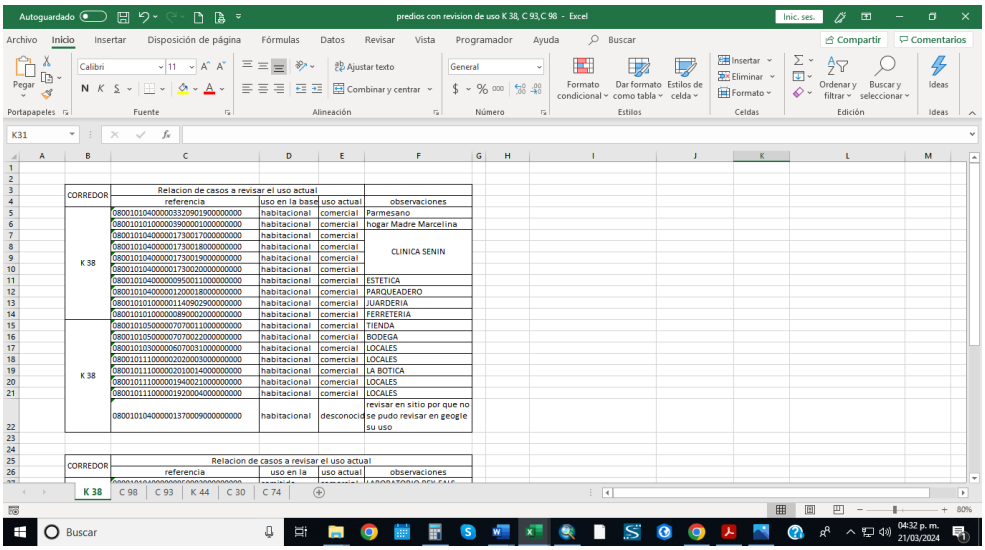




Anexo 7. Realice la revisión del destino de los predios ubicados sobre los corredores comerciales asignados calle 30, calle 72, calle 79, calle 93, calle 98, carrera 38 y carrera 44**.** Además, identifique algunos predios que deben ser revisado su destino y entregue un listado de estos. **Ver anexo 7.**



	NOMBRE	TRAYECTO	TRAMO	PERITOS	observaciones
4	CALLE_30	DESDE LA CARRERA 46 HASTA LA CARRERA 1C		JAIRO M Y ROSA	EDWIN
8	CALLE_74	DESDE LA CARRERA 38 HASTA LA VIA 40	HASTA LA CARRERA 59	JAIRO M Y ROSA	EDWIN
10	CALLE_79	DESDE LA CARRERA 42F HASTA LA VIA 40	HASTA LA 59	JAIRO M Y ROSA	EDWIN
13	CALLE_93	DESDE LA CARRERA 43 HASTA LA CARRERA 51B		JAIRO M Y ROSA	envio de listado de predios para revision de usos 02-29-2024
14	CALLE_98	DESDE LA CARRERA 51B HASTA LA CARRERA 58		JAIRO M Y ROSA	envio de listado de predios para revision de usos 02-29-2024
15	CARRERA_38	DESDE LA CALLE 2 HASTA JUAN MINA	DESDE MURILLO HASTA LA CIRCUNVALAR	JAIRO M Y ROSA	envio de listado de predios para revision de usos 02-28-2024
25	CARRERA 44	DESDE LA 76 HASTA LA MURILLO		JAIRO M Y ROSA	envio de listado de predios para revision de usos 03-11-2024



CORREDOR	referencia	uso en la base	uso actual	observaciones
K 38	08001010400000332090190000000	habitacional	comercial	Parmesano
	08001010100000390000100000000	habitacional	comercial	hogar Madre Marcelina
	08001010400000173001700000000	habitacional	comercial	CLINICA SENIN
	08001010400000173001800000000	habitacional	comercial	
	08001010400000173001900000000	habitacional	comercial	
	08001010400000173002000000000	habitacional	comercial	
	08001010400000095001100000000	habitacional	comercial	ESTETICA
	08001010400000120001800000000	habitacional	comercial	PARQUEADERO
	08001010100000011409029000000	habitacional	comercial	JUARDERIA
	08001010100000389002000000000	habitacional	comercial	FERRETERIA
K 38	08001010500000707001100000000	habitacional	comercial	TIENDA
	08001010500000707002200000000	habitacional	comercial	BODEGA
	08001010300000607003100000000	habitacional	comercial	LOCALES
	08001011100000202000300000000	habitacional	comercial	LOCALES
	08001011100000201001400000000	habitacional	comercial	LA BOTICA
	08001011100000194002100000000	habitacional	comercial	LOCALES
	08001011100000192000400000000	habitacional	comercial	LOCALES
	08001010400000013700090000000	habitacional	desconocid	revisar en sitio por que no se pudo revisar en geogle su uso

CORREDOR	referencia	uso en la	uso actual	observaciones



_____

Jairo Mora Martínez