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-04-2024-1063	**Del Año**:	2024	
CONTRATISTA:	LORENA ISABEL RUIZ GOMEZ			**C.C. / C.E. No.:**		32.764.238	
PERIODO DEL INFORME:	**Desde:**	Feb 23	2024	**Hasta:**		Mar 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							
SUPERVISOR	ERNESTO SELEBE							
CARGO	GERENTE							
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	23	02	2024	Fecha Terminación	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.	Acompañé al investigador de mercado, en la elaboración del listado y visita de centros comerciales para revisar la vacancia y las ofertas en venta y/o arriendo. (Anexo 01).

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.	Realicé la visita a los siguientes centros comerciales en búsqueda de ofertas de venta y renta, para su respectivo análisis: Único, Americano, Mall Plaza, Plaza del Parque, Torcoroma Plaza, Gran Centro y Jardín del Río. (Anexo 02).
3	Elaborar y trazar los planos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Distrito de Barranquilla.	No aplica en este período.
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.	Realicé el análisis estadístico de las ofertas de venta y renta encontradas en terreno, en las visitas realizadas a los diferentes a los diferentes centros comerciales. (Anexo 03).
5	Visita en campo de los predios seleccionados como puntos de control de calidad para verificar los aspectos jurídicos y físicos de los predios.	Inicié la escogencia y visita de los predios seleccionados como puntos de control, en este caso los centros comerciales.
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.	Inicié la revisión en terreno de los puntos de investigación existentes, en los recorridos realizados. (Anexo 04).
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.	No aplica en este período.

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.	No aplica en este período.
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.	Realicé la revisión de la solicitud recibida del predio de referencia 080010101000000650012000000000 y EXT-QUILLA-24-027143. (Anexo 05).
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Inicié la revisión y depuración de las compraventas de los años 2017, 2018 y 2019. (Anexo 06). Participe en la reunión organizada por el asesor del observatorio inmobiliario, para la revisión de la información plasmada en la plataforma de la Gerencia de gestión Catastral a publicar. (Anexo 07)
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Realicé la revisión preliminar de los predios que cambiaron de uso en los siguientes corredores comerciales, utilizando la página Google Maps: Calle 70, Calle 72, Carrera 54, Carrera 43 y Vía 40, entre otros. (Anexo 08).

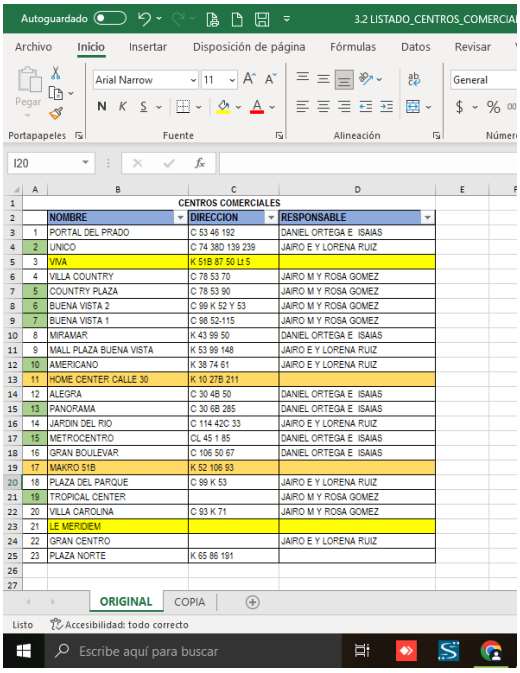
En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 1° de abril de 2024.

Lorena Isabel Ruiz Gómez
C.C.32.764.238

3. ANEXOS:

Anexo 01.

Acompañé al investigador de mercado, en la elaboración del listado y visita de centros comerciales para revisar la vacancia y las ofertas en venta y/o arriendo.



		CENTROS COMERCIALES		
		NOMBRE	DIRECCION	RESPONSABLE
1	1	PORTAL DEL PRADO	C 53 46 192	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
2	2	UNICO	C 74 38D 139 239	JAIRO E Y LORENA RUIZ
3	3	VIVA	K 51B 87 50 Lt 5	
4	4	VILLA COUNTRY	C 78 53 70	JAIRO M Y ROSA GOMEZ
5	5	COUNTRY PLAZA	C 78 53 90	JAIRO M Y ROSA GOMEZ
6	6	BUENA VISTA 2	C 99 K 52 Y 53	JAIRO M Y ROSA GOMEZ
7	7	BUENA VISTA 1	C 98 52-115	JAIRO M Y ROSA GOMEZ
8	8	MIRAMAR	K 43 99 50	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
9	9	MALL PLAZA BUENA VISTA	K 53 99 148	JAIRO E Y LORENA RUIZ
10	10	AMERICANO	K 38 74 61	JAIRO E Y LORENA RUIZ
11	11	HOME CENTER CALLE 30	K 10 27B 211	
12	12	ALEGRA	C 30 4B 50	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
13	13	PANORAMA	C 30 6B 285	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
14	14	JARDIN DEL RIO	C 114 42C 33	JAIRO E Y LORENA RUIZ
15	15	METROCENTRO	CL 45 1 85	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
16	16	GRAN BOULEVAR	C 106 50 67	DANIEL ORTEGA E ISAIAS
17	17	MAKRO 51B	K 52 106 93	
18	18	PLAZA DEL PARQUE	C 99 K 53	JAIRO E Y LORENA RUIZ
19	19	TROPICAL CENTER		JAIRO M Y ROSA GOMEZ
20	20	VILLA CAROLINA	C 93 K 71	JAIRO M Y ROSA GOMEZ
21	21	LE MERIDIEM		
22	22	GRAN CENTRO		JAIRO E Y LORENA RUIZ
23	23	PLAZA NORTE	K 65 86 191	

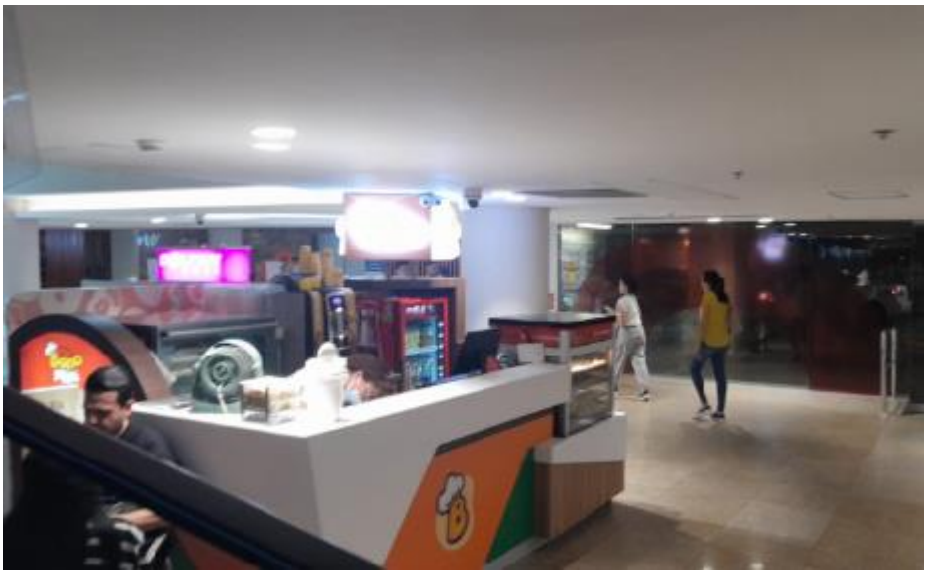






Anexo 02.

Realicé la visita a los siguientes centros comerciales en búsqueda de ofertas de venta y renta, para su respectivo análisis: Único, Americano, Mall Plaza, Plaza del Parque, Torcoroma Plaza, Gran Centro y Jardín del Río.



SOTANO 4 - MALL PLAZA

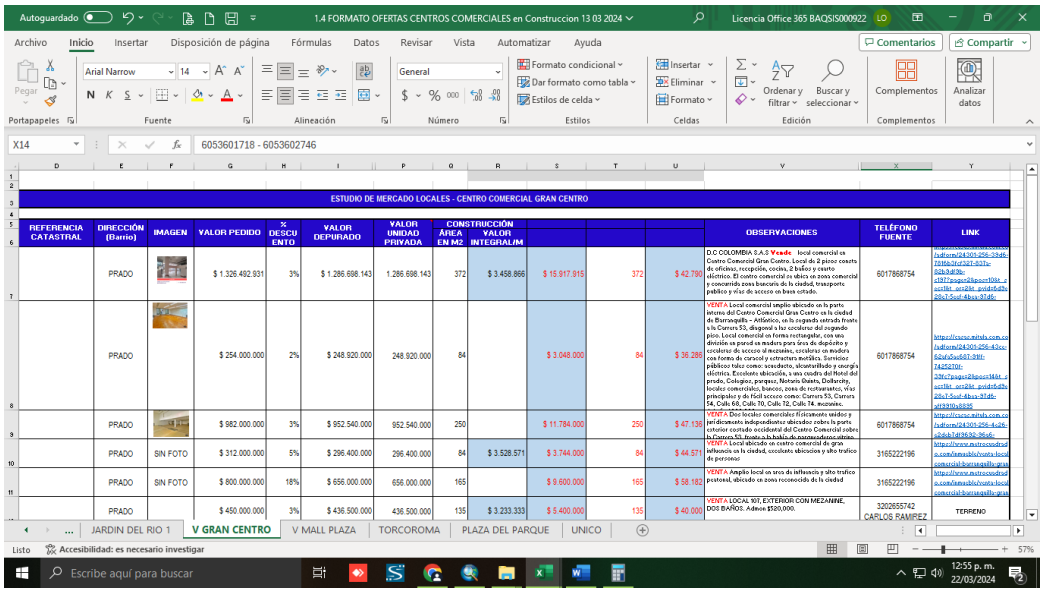




PUNTO FIJO Y PLAZA DE COMIDAS – MALL PLAZA

Anexo 03.

Realicé el análisis estadístico de las ofertas de venta y renta encontradas en terreno, en las visitas realizadas a los diferentes a los diferentes centros comerciales.



ESTUDIO DE MERCADO LOCALES - CENTRO COMERCIAL GRAN CENTRO

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN (Barrio)	IMAGEN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA EN M2	CONSTRUCCIÓN VALOR INTEGRAL/M			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	LINK
	PRADO		$ 1.326.492.931	3%	$ 1.286.698.143	1.286.698.143	372	$ 3.458.866	$ 15.917.915	372	$ 42.790	D.C COLOMBIA S.A.S **Vende** local comercial en Centro Comercial Gran Centro. Local de 2 pisos cuenta de oficinas, recepción, cocina, 2 baños y cuarto eléctrico. El centro comercial es ubico en zona comercial y concurrida zona bancaria de la ciudad, transporte público y vías de acceso en buen estado.	6017868754	
	PRADO		$ 254.000.000	2%	$ 248.920.000	248.920.000	84		$ 3.048.000	84	$ 36.286	**VENTA** Local comercial amplio ubicado en la parte interna del Centro Comercial Gran Centro en la ciudad de Barranquilla – Atlántico, en la segunda entrada frente a la Carrera 53, diagonal a la cacelaria del segundo piso. Local comercial en forma rectangular, con una división en pared en madera para área de depósito y cocineta de acceso al mezzanine, cerrados en madera con fortes de cristal y estructura metálica. Servicios públicos tales como: acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Excelente ubicación, a una cuadra del Hotel del prado, Colegios, parques, Notaria Quinta, Dollarcity, locales comerciales, bancos, zonas de restaurantes, vías principales y de fácil acceso como: Carrera 53, Carrera 54, Calle 68, Calle 70, Calle 72, Calle 74. mezzanine.	6017868754	
	PRADO		$ 982.000.000	3%	$ 952.540.000	952.540.000	250		$ 11.784.000	250	$ 47.138	**VENTA** Dos locales comerciales fisicamente unidos y jurídicamente independientes ubicados sobre la parte exterior costado occidental del Centro Comercial sobre la Carrera 53, frente a la bahía de nacionalidades, otros	6017868754	
	PRADO	SIN FOTO	$ 312.000.000	5%	$ 296.400.000	296.400.000	84	$ 3.528.571	$ 3.744.000	84	$ 44.571	**VENTA** Local ubicado en centro comercial de gran influencia en la ciudad, excelente ubicación y alto trafico de personas	3165222196	
	PRADO	SIN FOTO	$ 800.000.000	18%	$ 656.000.000	656.000.000	165		$ 9.600.000	165	$ 58.182	**VENTA** Amplio local en zona de influencia y alto trafico peatonal, ubicado en zona reconocida de la ciudad	3165222196	
	PRADO		$ 450.000.000	3%	$ 436.500.000	436.500.000	135	$ 3.233.333	$ 5.400.000	135	$ 40.000	**VENTA** LOCAL 107, EXTERIOR CON MEZANINE, DOS BAÑOS. Admite $520,000.	3202655742 CARLOS RAMIREZ	TERRENO

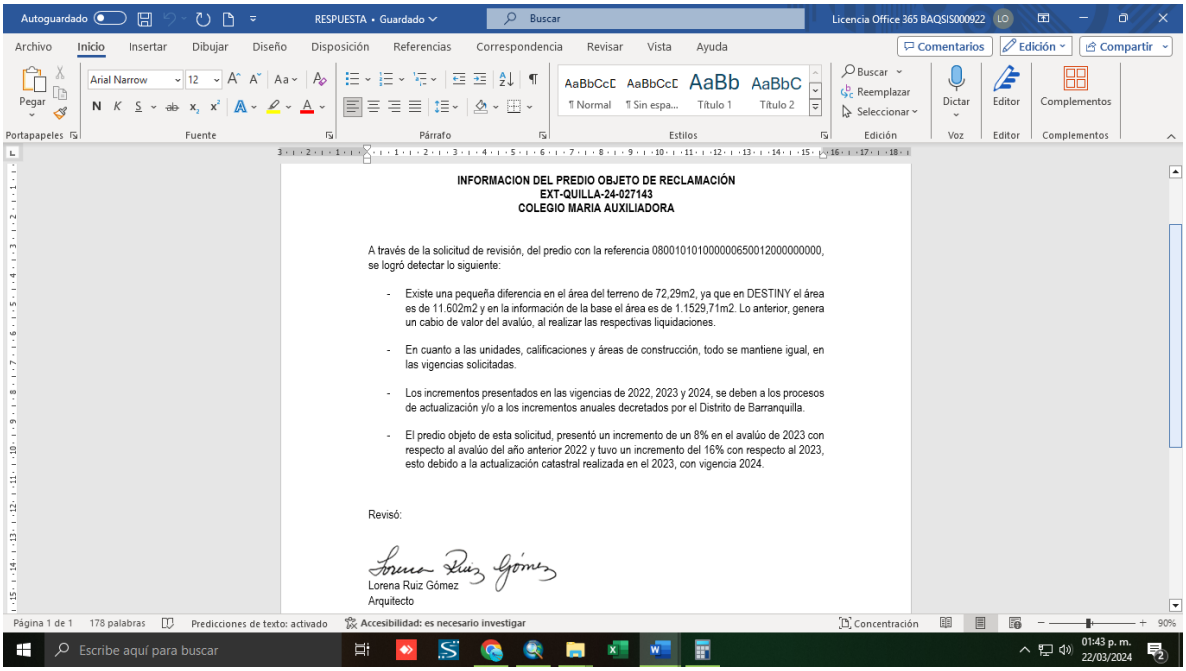
Anexo 04.

Inicié la escogencia y visita de los predios seleccionados como puntos de control, en este caso los centros comerciales.



Anexo 05.

Realicé la revisión de la solicitud recibida del predio de referencia 08001010100000065001200000000 y EXT-QUILLA-24-027143.



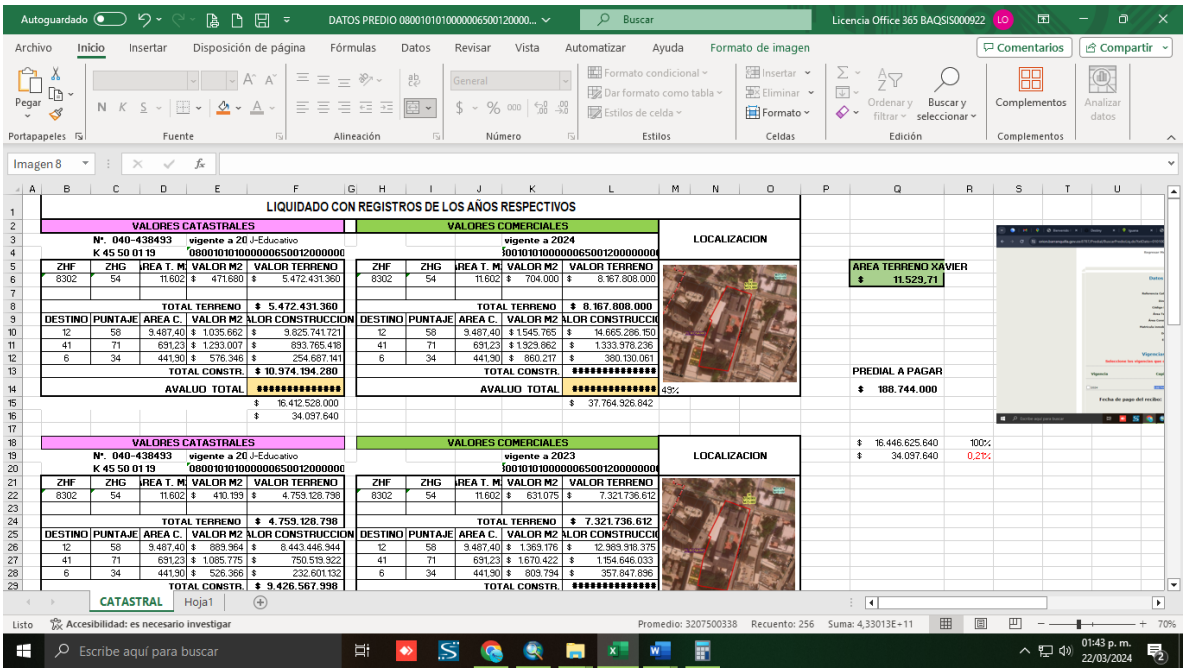
INFORMACION DEL PREDIO OBJETO DE RECLAMACIÓN
EXT-QUILLA-24-027143
COLEGIO MARIA AUXILIADORA

A través de la solicitud de revisión, del predio con la referencia 08001010100000065001200000000, se logró detectar lo siguiente:

- Existe una pequeña diferencia en el área del terreno de 72,29m2, ya que en DESTINY el área es de 11.602m2 y en la información de la base el área es de 1.1529,71m2. Lo anterior, genera un cabio de valor del avalúo, al realizar las respectivas liquidaciones.
- En cuanto a las unidades, calificaciones y áreas de construcción, todo se mantiene igual, en las vigencias solicitadas.
- Los incrementos presentados en las vigencias de 2022, 2023 y 2024, se deben a los procesos de actualización y/o a los incrementos anuales decretados por el Distrito de Barranquilla.
- El predio objeto de esta solicitud, presentó un incremento de un 8% en el avalúo de 2023 con respecto al avalúo del año anterior 2022 y tuvo un incremento del 16% con respecto al 2023, esto debido a la actualización catastral realizada en el 2023, con vigencia 2024.

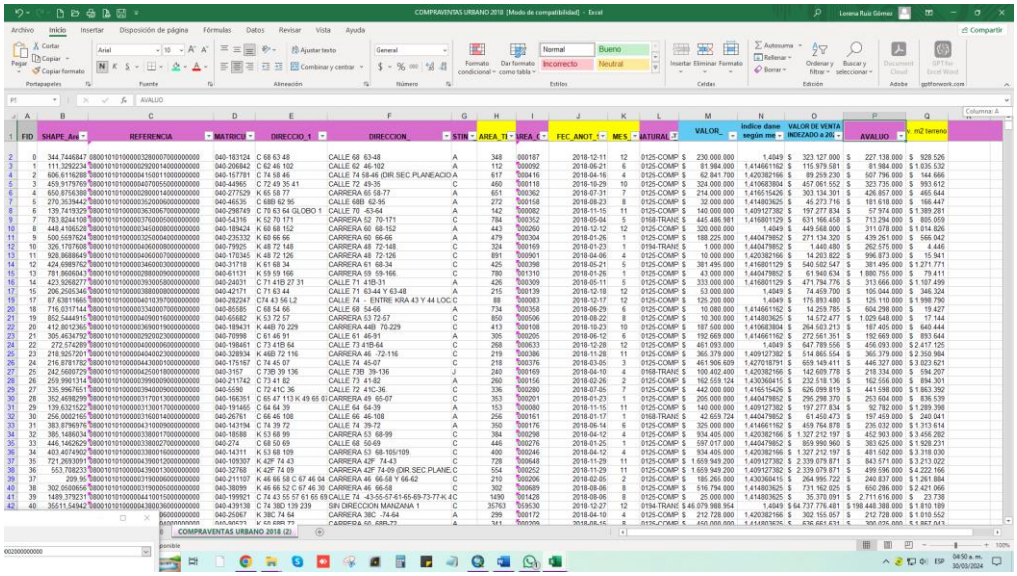
Revisó:

Lorena Ruiz Gómez
Arquitecto



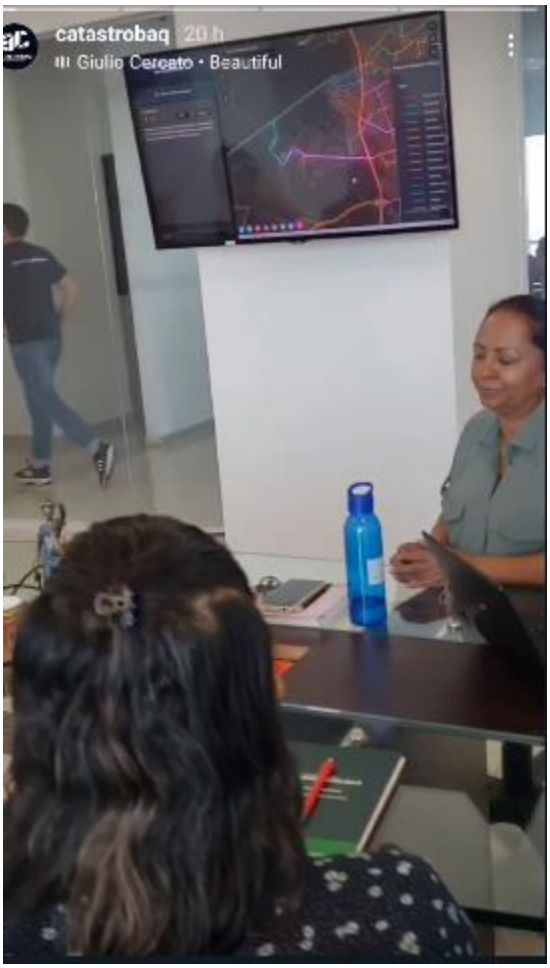
Anexo 06.

Inicié la revisión y depuración de las compraventas de los años 2017, 2018 y 2019.



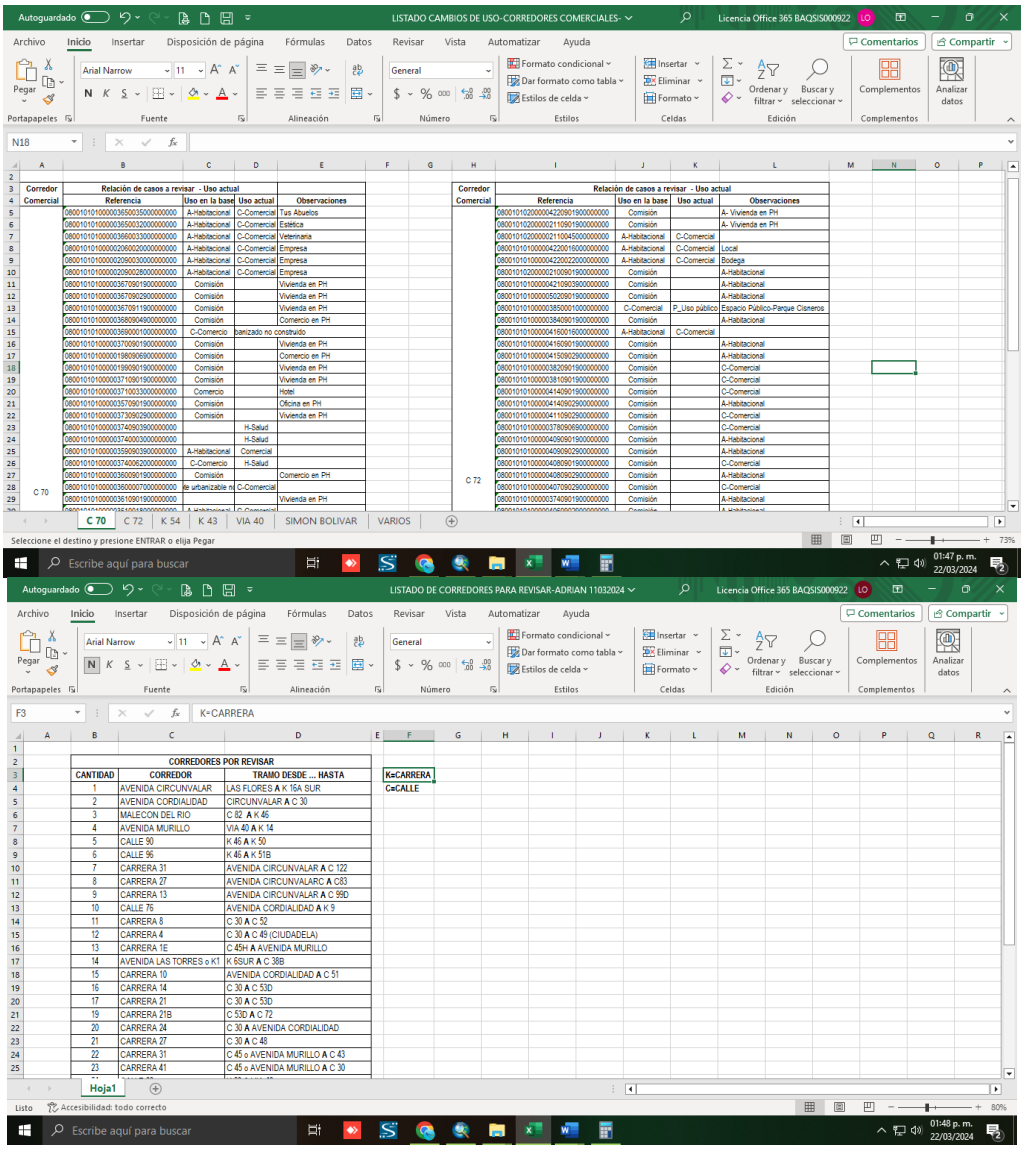
Anexo 07.

Participe en la reunión organizada por el asesor del observatorio inmobiliario, para la revisión de la información plasmada en la plataforma de la Gerencia de gestión Catastral a publicar



Anexo 08.

Realicé la revisión preliminar de los predios que cambiaron de uso en los siguientes corredores comerciales, utilizando la página Google Maps: Calle 70, Calle 72, Carrera 54, Carrera 43 y Vía 40, entre otros.



Arq. Lorena Ruiz Gómez