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-04-2024-1064**	Del Año:	**2024**	
CONTRATISTA:	**ROSA MARIA GOMEZ MENDOZA**			C.C. / C.E. No.:	**32.704.602**		
PERIODO DEL INFORME:	Desde:	**Marzo 23**	**2024**	Hasta:	**Abril 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.	Continuo con 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.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.
3	Elaborar y trazar los planos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Distrito de Barranquilla.	Durante este periodo no se realizó esta actividad.

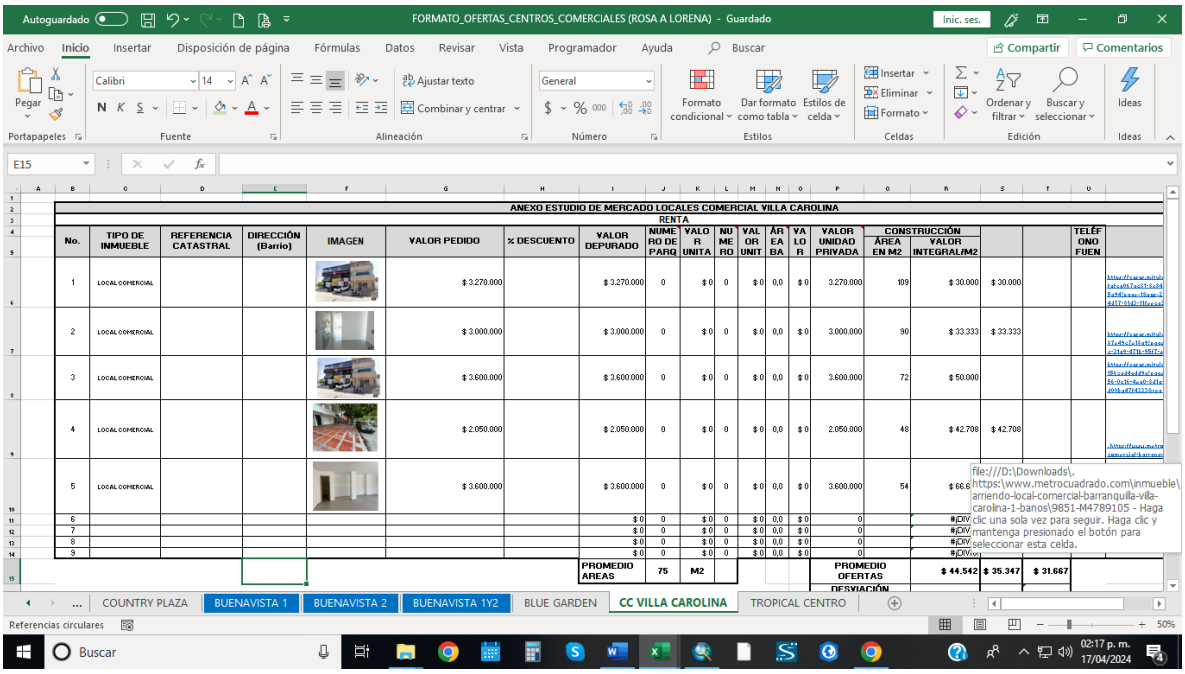
4	Procesar estadísticamente la información recolectada en desarrollo del punto 3 destinada a la producción de zonas geoeconómicas y tablas de construcción del Distrito de Barranquilla.	Continuo con el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina. Continuo con el análisis de los centros comerciales asignados, para este periodo realice el de Buenavista 2, revisando los destinos y puntajes las unidades constructivas. Además se realizó el análisis de los valores por piso, con base en el factor por piso. para el centro comercial Buenavista 1 y 2. **Anexo 2**.
5	Visita en campo de los predios seleccionados como puntos de control de calidad para verificar los aspectos jurídicos y físicos de los predios.	Realice la visita a los puntos de investigación seleccionados como puntos de control. **Anexo 3.**
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.	Inicie la escogencia de los puntos de investigación en los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina), para la realización de los avalúos de estos predios. **Anexo 4.**
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.	Inicie la realización de los avalúos de los puntos de investigación de referencia 080010103000007710901900000016,080010103000007710901900000022, 080010103000007710901900000053 de los centros comerciales Buenavista 1 y 2. **Anexo 5.**
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.	Continuo con la revisión y ampliación del informe de respuesta de la solicitud de "revisión de avalúos" de los predios identificados con la referencia 080010114000001620002000000000, 080010114000001620003000000000, debido a la entrega por parte de jurídica de la solicitud inicial (2022) donde se solicita revisar diferentes aspectos a los descritos en el auto 051-2024. **Ver anexo 6 .**
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Continuo con la revisión, depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023. **Anexo 7.**
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	inicie la elaboración del informe de las licencias de construcción de los años 2022 y 2023. **Anexo 8.**

En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 24 de abril de 2024.

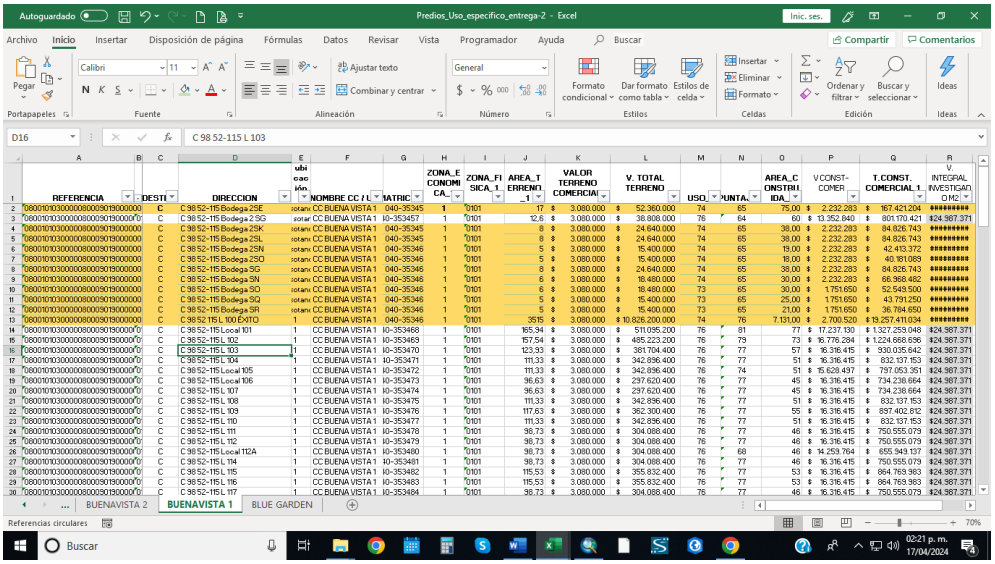
Firma Contratista
Nombre: Rosa María Gomez Mendoza
Documento de identificación: 32704602

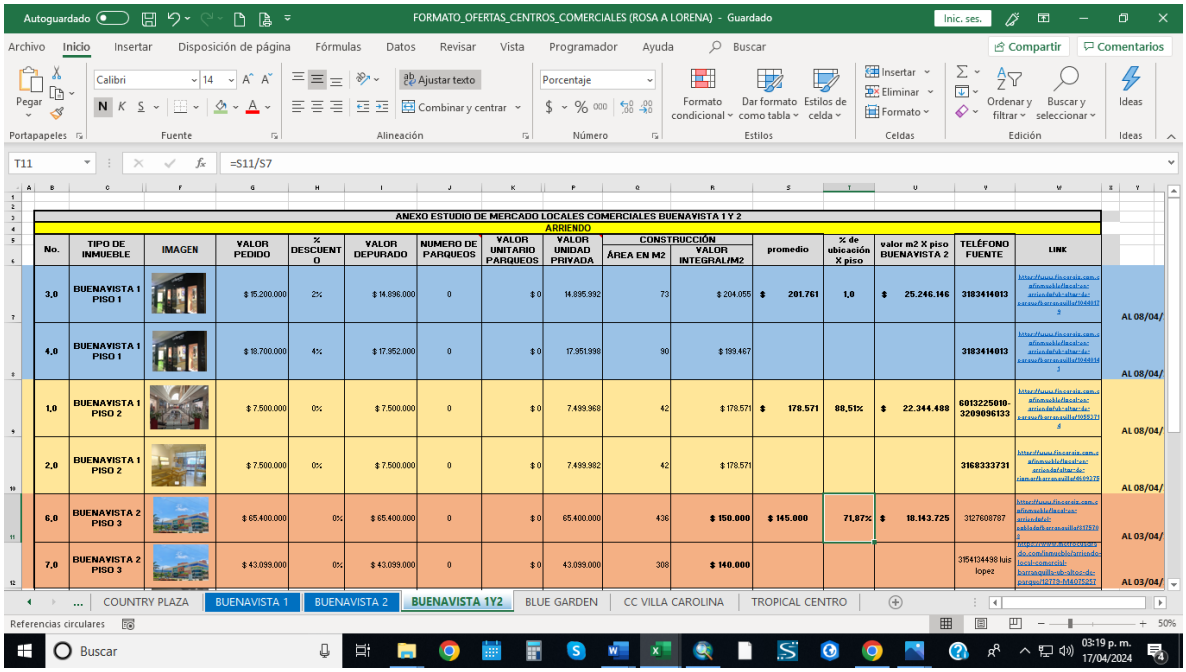
ANEXOS:

Anexo 1. Continuo con 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**.



Anexo 2. Continuo con el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina. Continuo con el análisis de los centros comerciales asignados, para este periodo realice el de Buenavista 2, revisando los destinos y puntajes las unidades constructivas. Además se realizó el análisis de los valores por piso, con base en el factor por piso para el centro comercial Buenavista 1 y 2. Anexo 2.



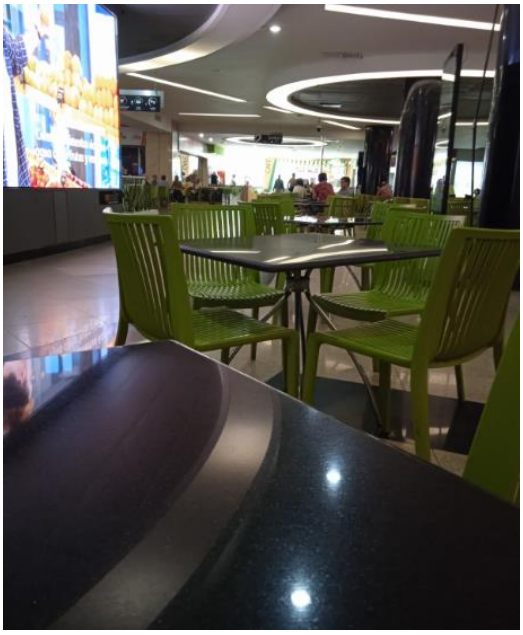


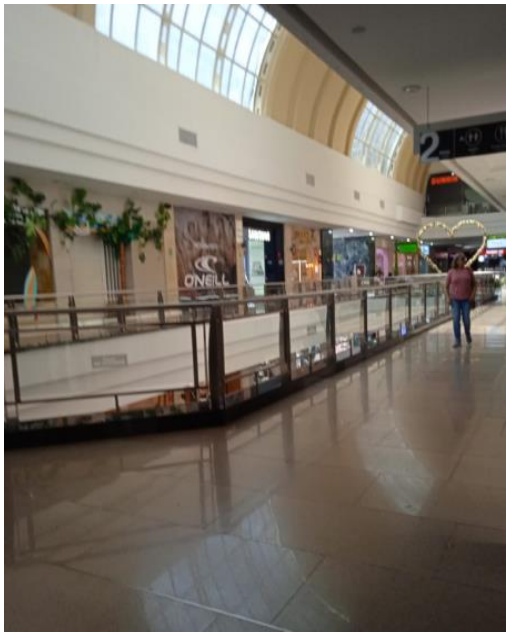
ANEXO ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES BUENAVISTA 1 Y 2

ARRIENDO

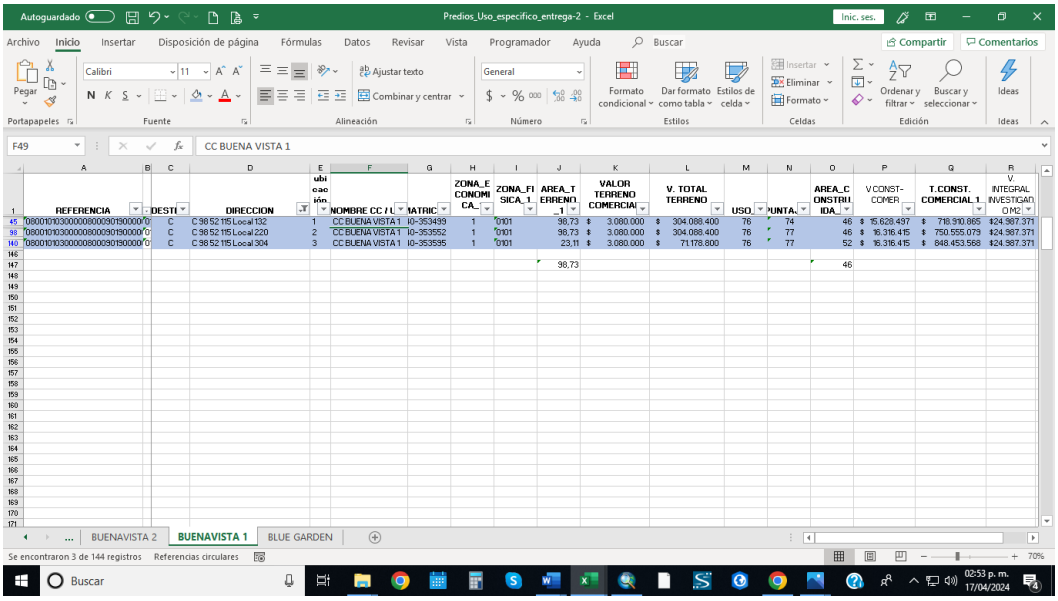
No.	TIPO DE INMUEBLE	IMAGEN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA EN M2	CONSTRUCCIÓN VALOR INTEGRAL/M2	promedio	% de ubicación X piso	valor m2 X piso BUENAVISTA 2	TELÉFONO FUENTE	LINK	
3,0	BUENAVISTA 1 PISO 1		$ 15.200.000	2%	$ 14.896.000	0	$ 0	14.895.992	73	$ 204.055	$ 201.761	1,0	$ 25.246.146	3183414013		AL 08/04/
4,0	BUENAVISTA 1 PISO 1		$ 18.700.000	4%	$ 17.952.000	0	$ 0	17.951.998	90	$ 199.467				3183414013		AL 08/04/
1,0	BUENAVISTA 1 PISO 2		$ 7.500.000	0%	$ 7.500.000	0	$ 0	7.499.968	42	$ 178.571	$ 178.571	88,51%	$ 22.344.488	6013225010-3209096133		AL 08/04/
2,0	BUENAVISTA 1 PISO 2		$ 7.500.000	0%	$ 7.500.000	0	$ 0	7.499.982	42	$ 178.571				3168333731		AL 08/04/
6,0	BUENAVISTA 2 PISO 3		$ 65.400.000	0%	$ 65.400.000	0	$ 0	65.400.000	436	$ 150.000	$ 145.000	71,87%	$ 18.143.725	3127608787		AL 03/04/
7,0	BUENAVISTA 2 PISO 3		$ 43.099.000	0%	$ 43.099.000	0	$ 0	43.099.000	308	$ 140.000				3154134498 luis lopez		AL 03/04/

Anexo 3. Realice la visita a los puntos de investigación seleccionados como puntos de control, para determinar si se presentan cambios.

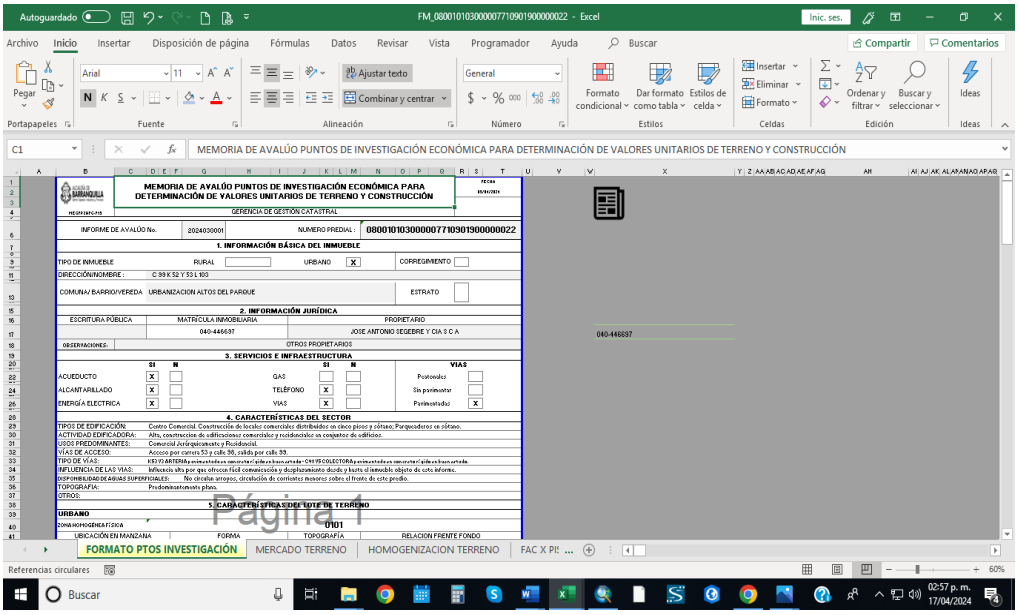


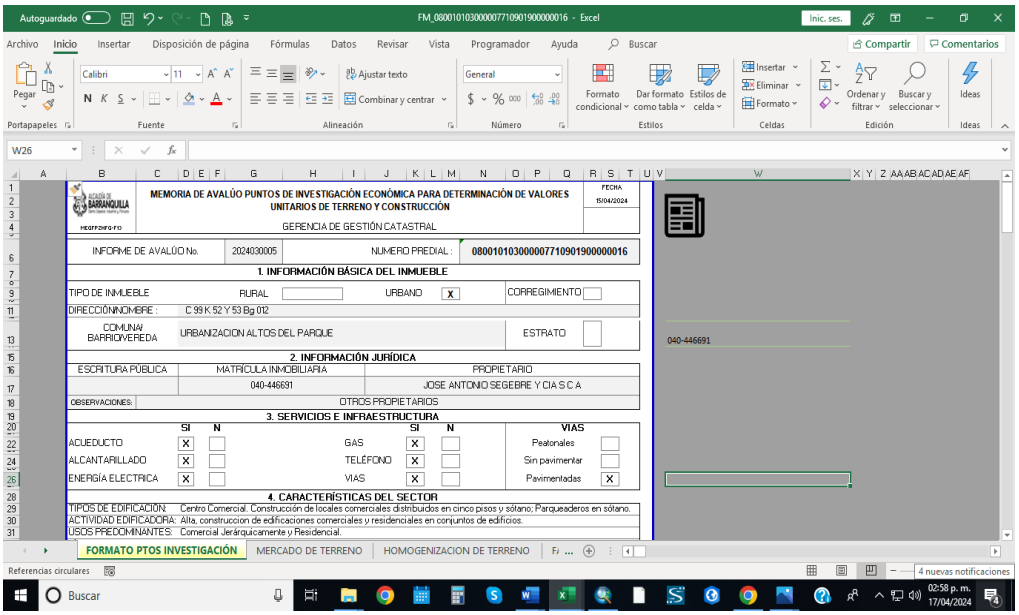


Anexo 4. Inicie la escogencia de los puntos de investigación en los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina), para la realización de los avalúos de estos predios.



Anexo 5. Inicie la realización de los avalúos de los puntos de investigación identificados con la referencia 080010103000007710901900000016, 080010103000007710901900000022, 080010103000007710901900000053 de los centros comerciales Buenavista 1 y 2.





MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No.	2024030005	NUMERO PREDIAL :	08001010300000771090190000016

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 99 K 52 Y 53 Bg 012				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	URBANIZACION ALTOS DEL PARQUE				ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-446691	JOSE ANTONIO SEGEBRE Y CIA S C A
OBSERVACIONES:	OTROS PROPIETARIOS	

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

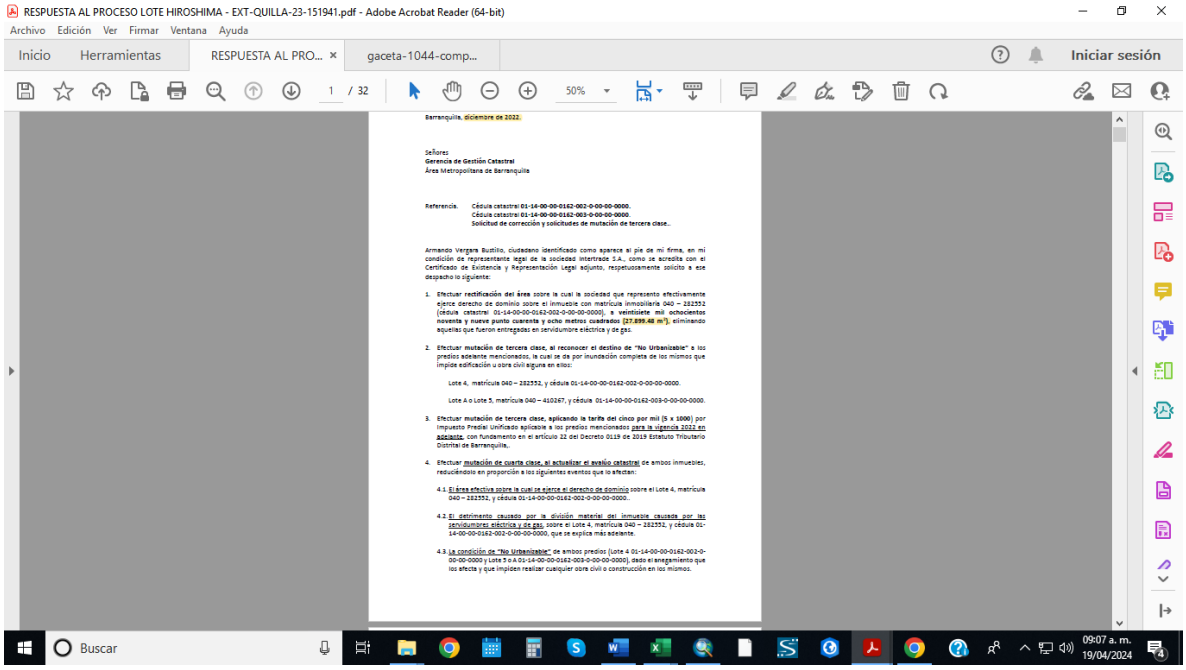
	SI	N		SI	N	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Peatonales	
ALCANTARILLADO	X		TELÉFONO	X		Sin pavimentar	
ENERGÍA ELECTRICA	X		VIAS	X		Pavimentadas	X

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

TIPOS DE EDIFICACION:	Centro Comercial. Construcción de locales comerciales distribuidos en cinco pisos y sótano; Parqueaderos en sótano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Alta, construccion de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial Jerárquicamente y Residencial.

Anexo 6. Continuo con la revisión y ampliación del informe de respuesta de la solicitud de "revisión de avalúos" de los predios identificados con la referencia 080010114000001620002000000000, 080010114000001620003000000000, debido a la entrega por parte de jurídica de la solicitud inicial (2022) donde se solicita revisar diferentes aspectos a los descritos en el auto 051-2024.

Ver anexo 6.



Barranquilla, diciembre de 2022.

Señores
Gerencia de Gestión Catastral
Área Metropolitana de Barranquilla

Referencia. Cédula catastral 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000.
Cédula catastral 01-14-00-00-0162-003-0-00-00-0000.
Solicitud de corrección y solicitudes de mutación de tercera clase.

Armando Vergara Bustillo, ciudadano identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de representante legal de la sociedad Intertrade S.A., como se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal adjunto, respetuosamente solicito a ese despacho lo siguiente:

1. Efectuar rectificación del área sobre la cual la sociedad que represento efectivamente ejerce derecho de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 040 – 282552 (cédula catastral 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000), a veintisiete mil ochocientos noventa y nueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados [27.899,48 m²], eliminando aquellas que fueron entregadas en servidumbre eléctrica y de gas.

2. Efectuar mutación de tercera clase, al reconocer el destino de "No Urbanizable" a los predios adelante mencionados, la cual se da por inundación completa de los mismos que impide edificación u obra civil alguna en ellos:

   Lote 4, matrícula 040 – 282552, y cédula 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000.

   Lote A o Lote 5, matrícula 040 – 410267, y cédula 01-14-00-00-0162-003-0-00-00-0000.

3. Efectuar mutación de tercera clase, aplicando la tarifa del cinco por mil (5 x 1000) por Impuesto Predial Unificado aplicable a los predios mencionados para la vigencia 2022 en adelante, con fundamento en el artículo 22 del Decreto 0119 de 2019 Estatuto Tributario Distrital de Barranquilla.

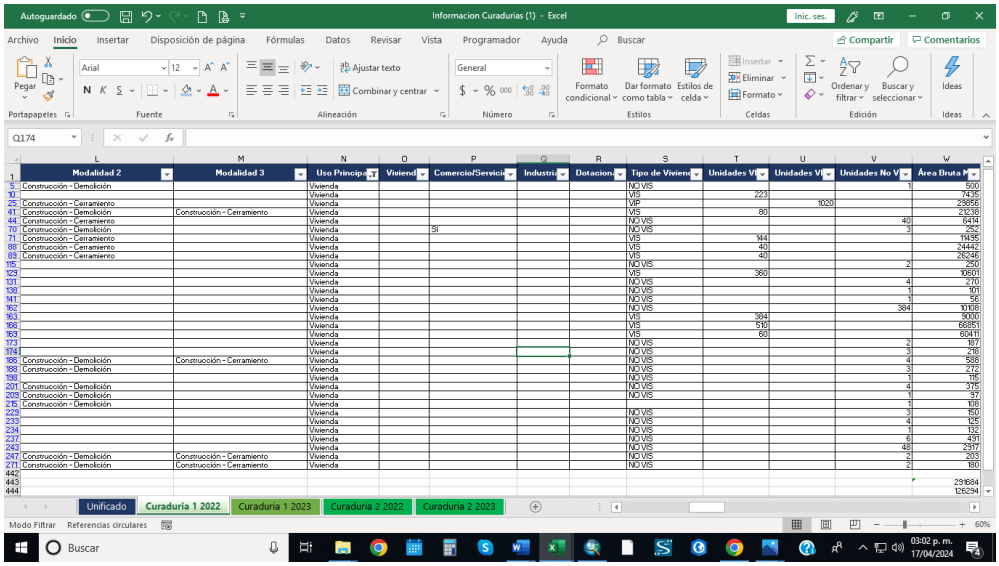
4. Efectuar mutación de cuarta clase, al actualizar el avalúo catastral de ambos inmuebles, reduciéndolo en proporción a los siguientes eventos que lo afectan:

   4.1. El área efectiva sobre la cual se ejerce el derecho de dominio sobre el Lote 4, matrícula 040 – 282552, y cédula 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000.

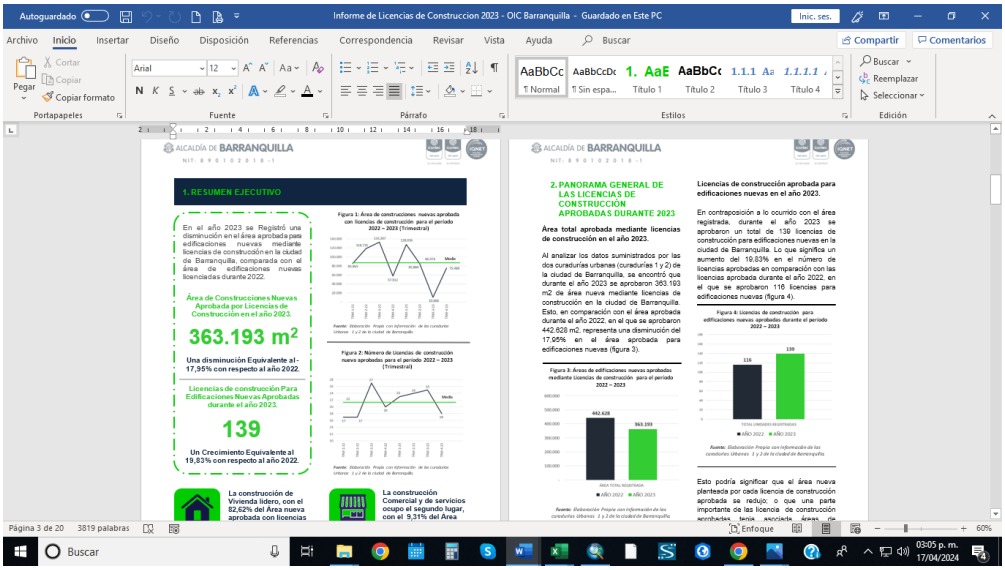
   4.2 El detrimento causado por la división material del inmueble causada por las servidumbres eléctrica y de gas, sobre el Lote 4, matrícula 040 – 282552, y cédula 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000, que se explica más adelante.

   4.3. La condición de "No Urbanizable" de ambos predios (Lote 4 01-14-00-00-0162-002-0-00-00-0000 y Lote 5 o A 01-14-00-00-0162-003-0-00-00-0000), dado el enganamiento que los afecta y que impiden realizar cualquier obra civil o construcción en los mismos.

Anexo 7. Continuo con la revisión, depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023. **Anexo 6**



Anexo 8. inicie la elaboración del informe de las licencias de construcción de los años 2022 y 2023.



Rosa María Gomez Mendoza