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:	**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.	Continúo 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 del centro comercial 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. **Ver 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.	comencé con la determinación y 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 080010103000007710901900000053,080010103000007710901900000080, 080010103000007710901900000119 de los centros comerciales Buenavista 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.	Realice la revisión y el informe de respuesta de la solicitudes de "revisión de avalúos" de los predios identificados con las referencias 080010103000004600901900000059 y 080010102000001090010000000000. **Ver anexo 6.**
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Continuo con la depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023; Realicé la depuración y comencé el análisis de las compraventas de los años 2019 y 2020. **Ver 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. **Ver anexo 8.**

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

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

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.

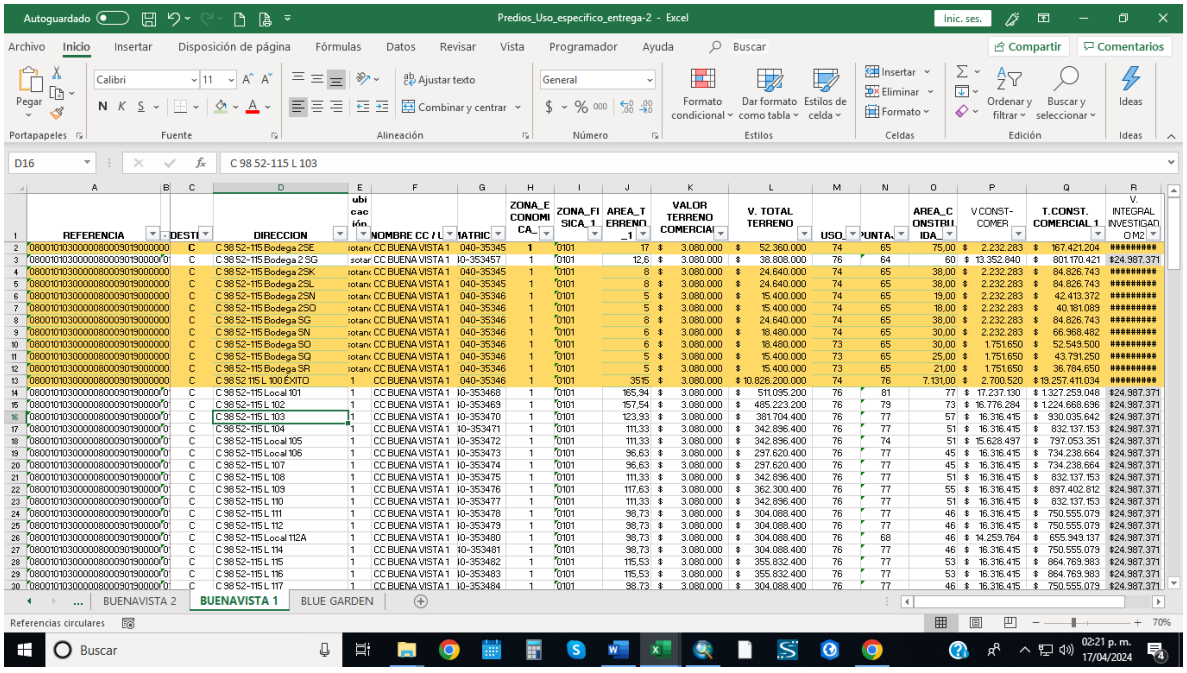


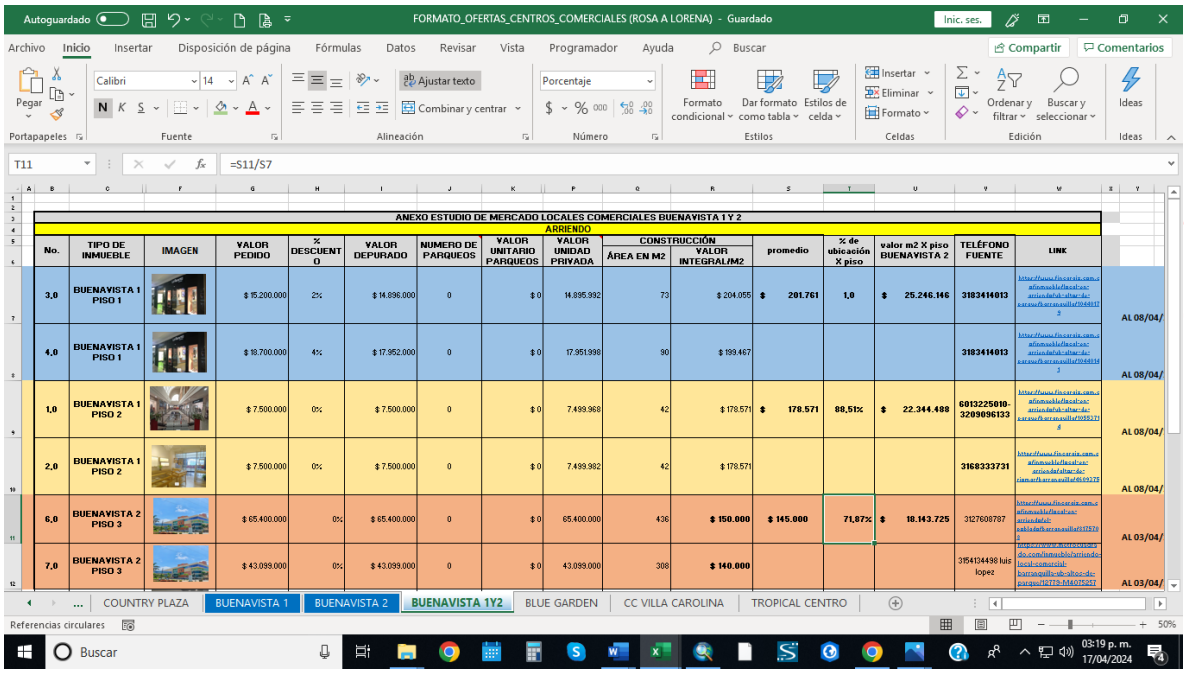






Anexo 2. Continúo con el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina. Continuo con el análisis de los centros comerciales asignados, para este periodo realice el del centro comercial Buenavista 2, revisando los destinos y puntajes las unidades constructivas. Además se realizó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



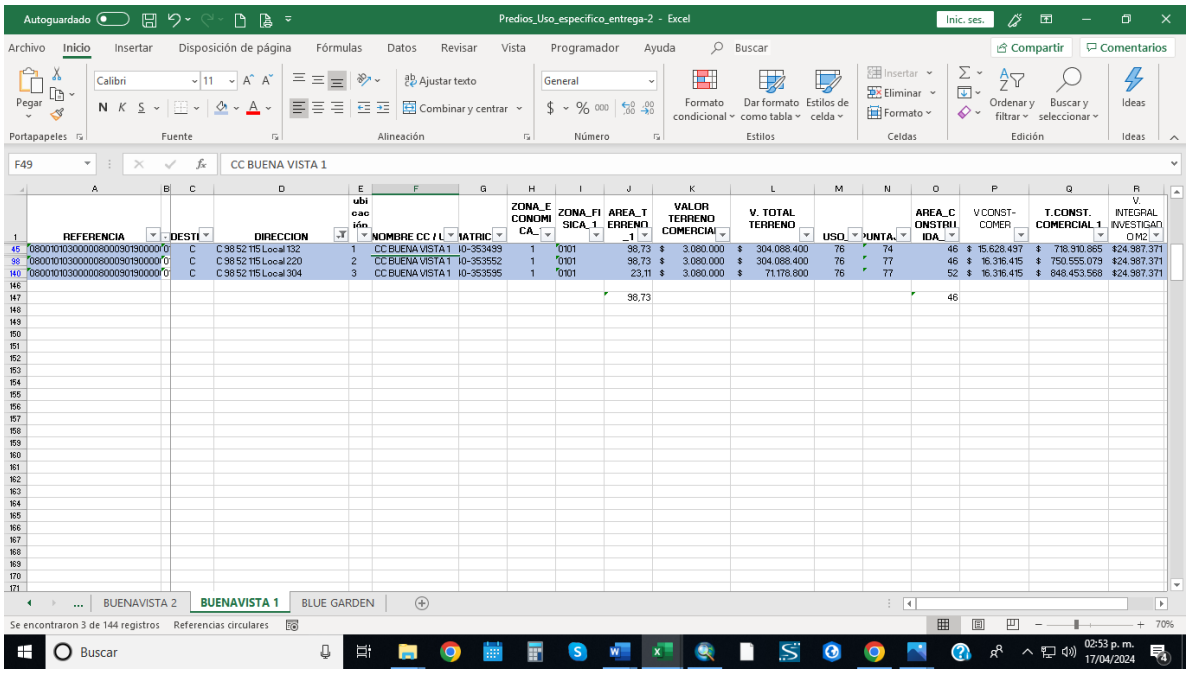


Anexo 3. Realice la visita a los puntos de investigación seleccionados como puntos de control.

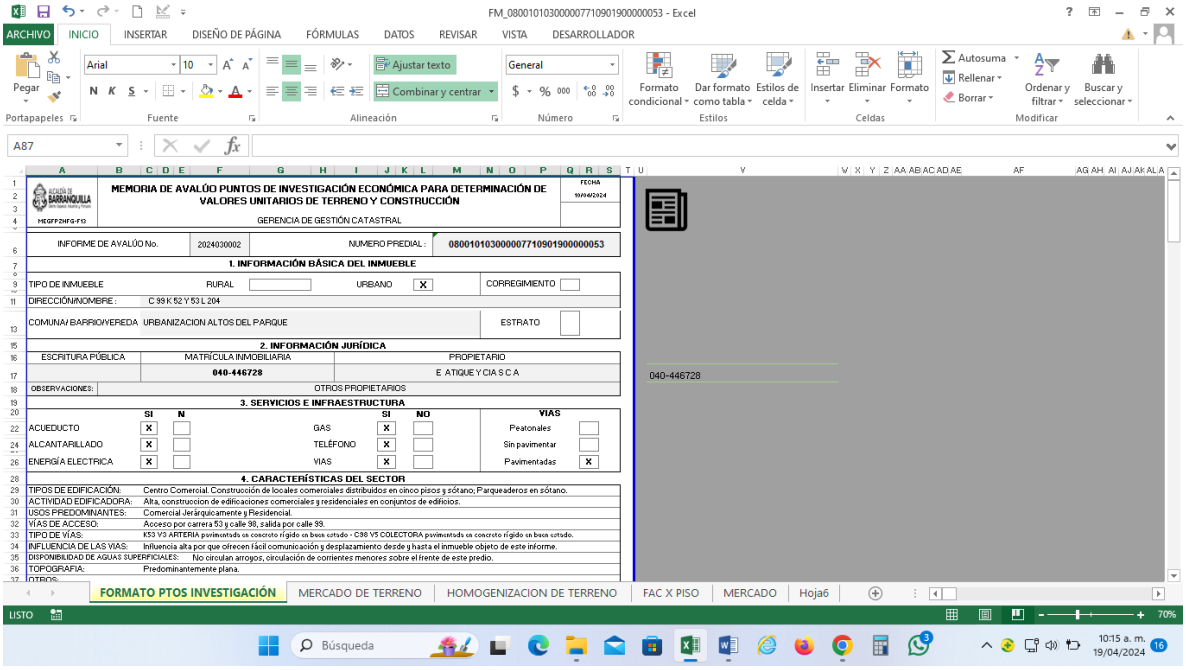


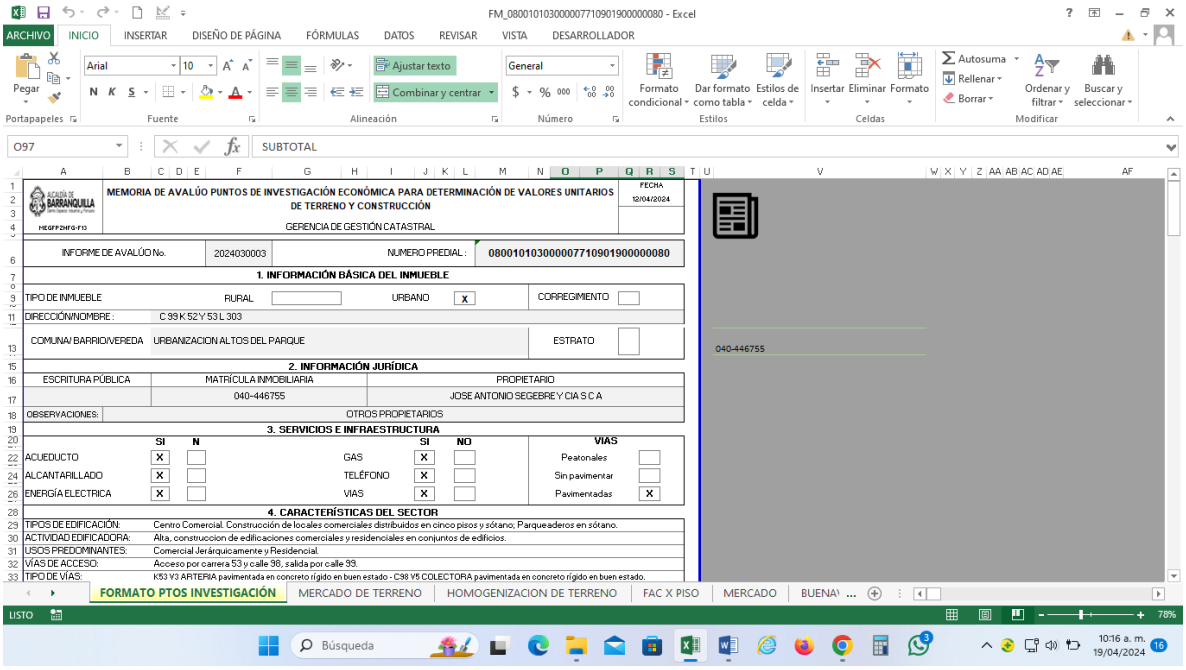


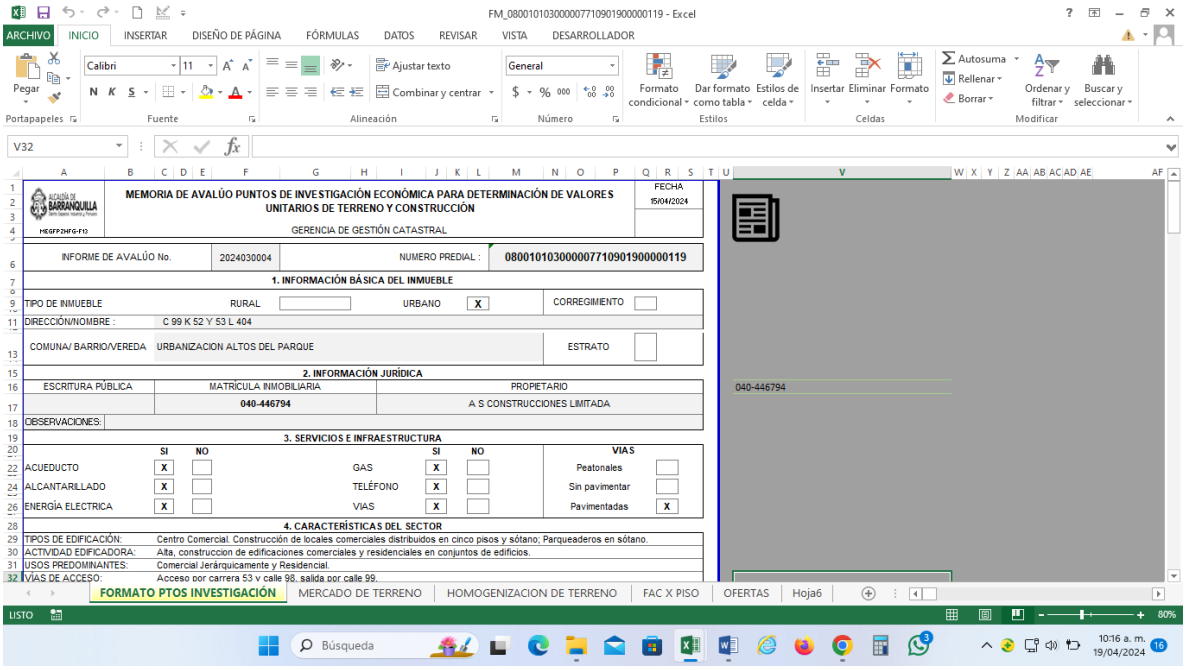
Anexo 4. Comencé con la determinación y escogencia de los puntos de investigación en los centros comerciales asignados (Buenavista 1, Buenavista 2, Blue Garden, Tropical Centro, Villa Country, Country Plaza y Centro Comercial Villa Carolina), para la realización de los avalúos de estos predios.



Anexo 5. Inicie la realización de los avalúos de los puntos de investigación de referencia 080010103000007710901900000053, 080010103000007710901900000080, 080010103000007710901900000119 de los centros comerciales Buenavista 2







FM_08001010300000771090190000119 - Excel

	MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL		FECHA 15/04/2024

INFORME DE AVALÚO No.	2024030004	NUMERO PREDIAL :	08001010300000771090190000119

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	RURAL		URBANO	X	CORREGIMIENTO
DIRECCIÓN/NOMBRE :	C 99 K 52 Y 53 L 404				
COMUNA/ BARRIO/VEREDA	URBANIZACION ALTOS DEL PARQUE				ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-446794	A S CONSTRUCCIONES LIMITADA
OBSERVACIONES:		

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:	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.
VIAS DE ACCESO:	Acceso por carrera 53 y calle 98, salida por calle 99.

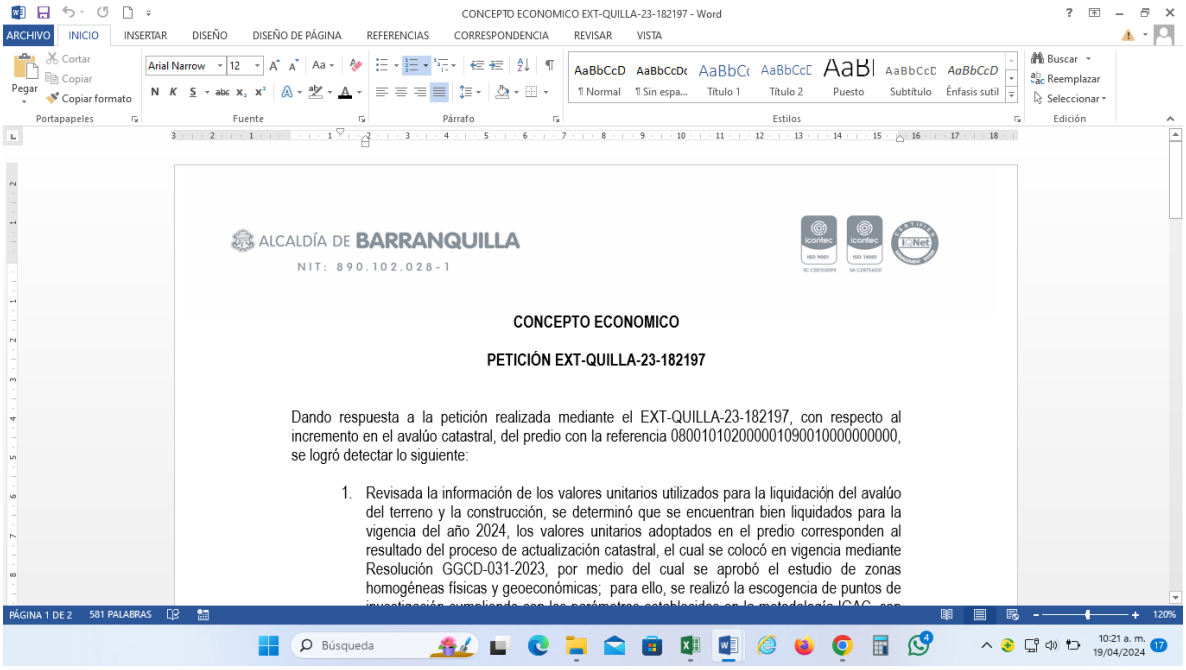
040-446794

FORMATO PTOS INVESTIGACIÓN | MERCADO DE TERRENO | HOMOGENIZACION DE TERRENO | FAC X PISO | OFERTAS | Hoja6

LISTO 80%

Búsqueda 10:16 a. m. 19/04/2024

Anexo 6. Realice la revisión y el informe de respuesta de la solicitudes de "revisión de avalúos" de los predios identificados con las referencias 080010103000004600901900000059 y 080010102000001090010000000000.



CONCEPTO ECONOMICO EXT-QUILLA-23-182197 - Word

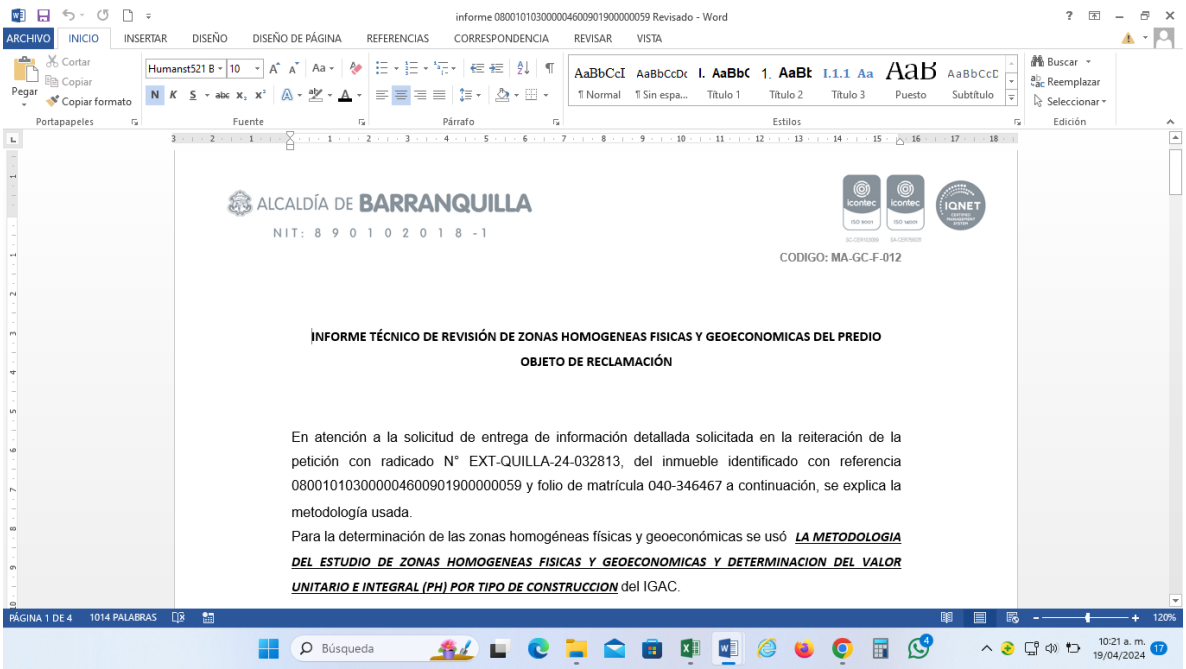
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
NIT: 890.102.028-1

CONCEPTO ECONOMICO

PETICIÓN EXT-QUILLA-23-182197

Dando respuesta a la petición realizada mediante el EXT-QUILLA-23-182197, con respecto al incremento en el avalúo catastral, del predio con la referencia 080010102000001090010000000000, se logró detectar lo siguiente:

1. Revisada la información de los valores unitarios utilizados para la liquidación del avalúo del terreno y la construcción, se determinó que se encuentran bien liquidados para la vigencia del año 2024, los valores unitarios adoptados en el predio corresponden al resultado del proceso de actualización catastral, el cual se colocó en vigencia mediante Resolución GGCD-031-2023, por medio del cual se aprobó el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas; para ello, se realizó la escogencia de puntos de



informe 080010103000004600901900000059 Revisado - Word

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
NIT: 8 9 0 1 0 2 0 1 8 -1

CODIGO: MA-GC-F-012

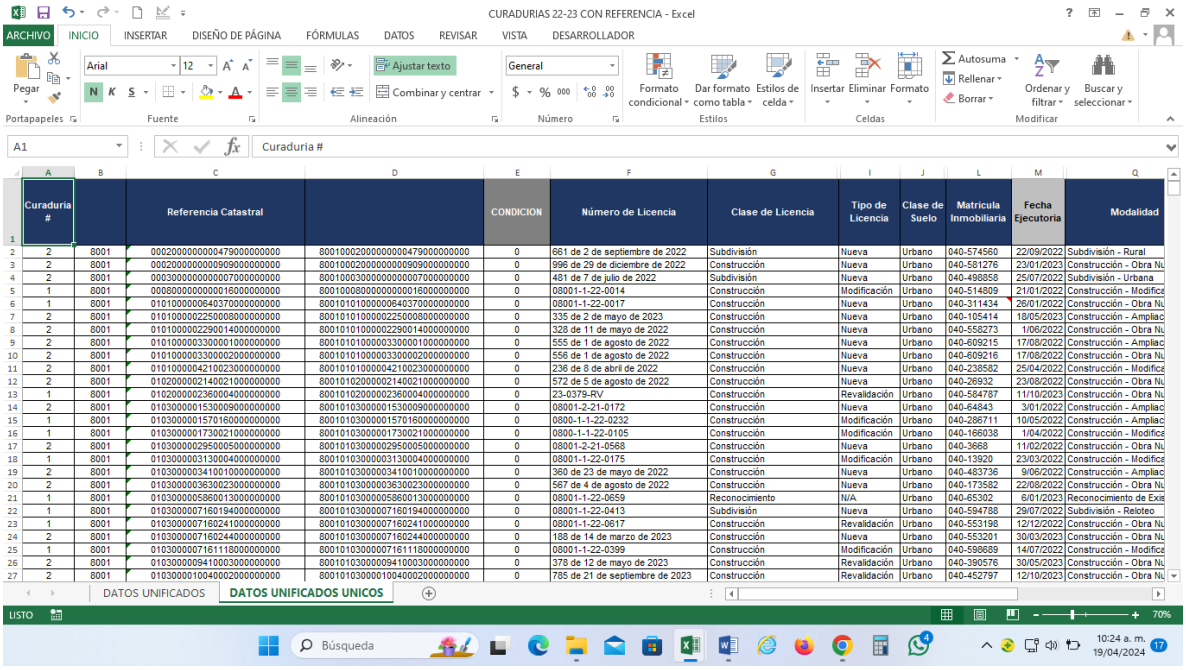
INFORME TÉCNICO DE REVISIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DEL PREDIO OBJETO DE RECLAMACIÓN

En atención a la solicitud de entrega de información detallada solicitada en la reiteración de la petición con radicado N° EXT-QUILLA-24-032813, del inmueble identificado con referencia 080010103000004600901900000059 y folio de matrícula 040-346467 a continuación, se explica la metodología usada.

Para la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas se usó ***LA METODOLOGIA DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS Y DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO E INTEGRAL (PH) POR TIPO DE CONSTRUCCION*** del IGAC.

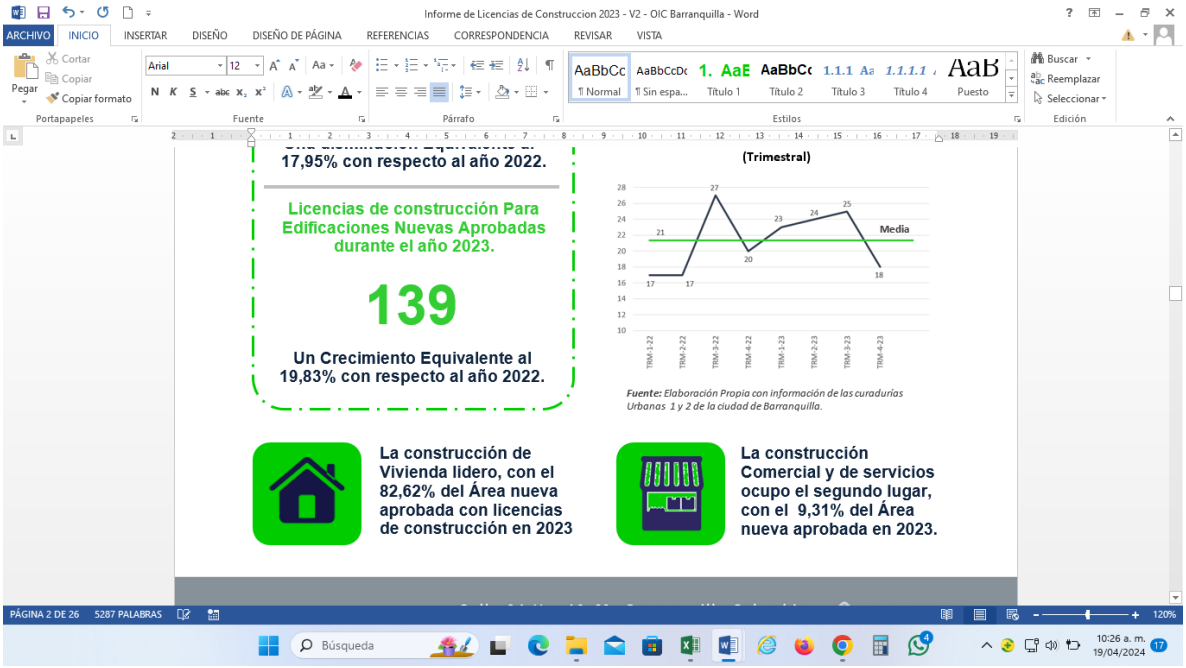
icontec ISO 9001 SC-CER103099
icontec ISO 14001 SA-CER756031
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

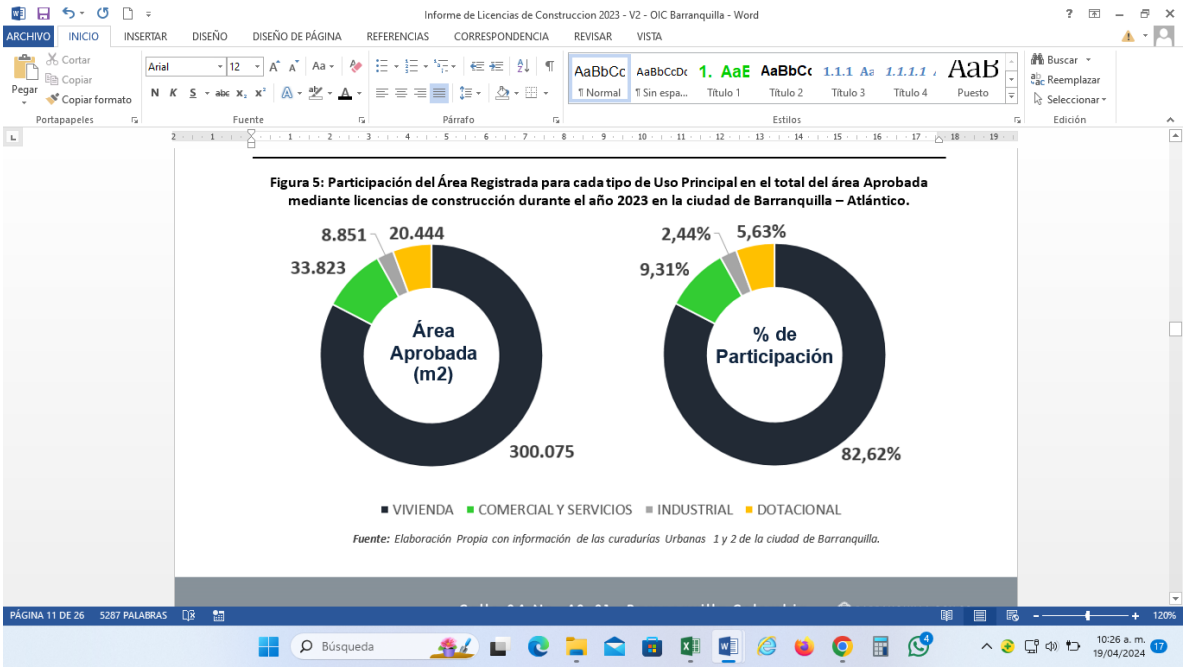
Anexo 7. Continúo con la depuración y el análisis de las licencias de construcción y las compraventas de los años 2022 y 2023; Realicé la depuración y comencé el análisis de las compraventas de los años 2019 y 2020.

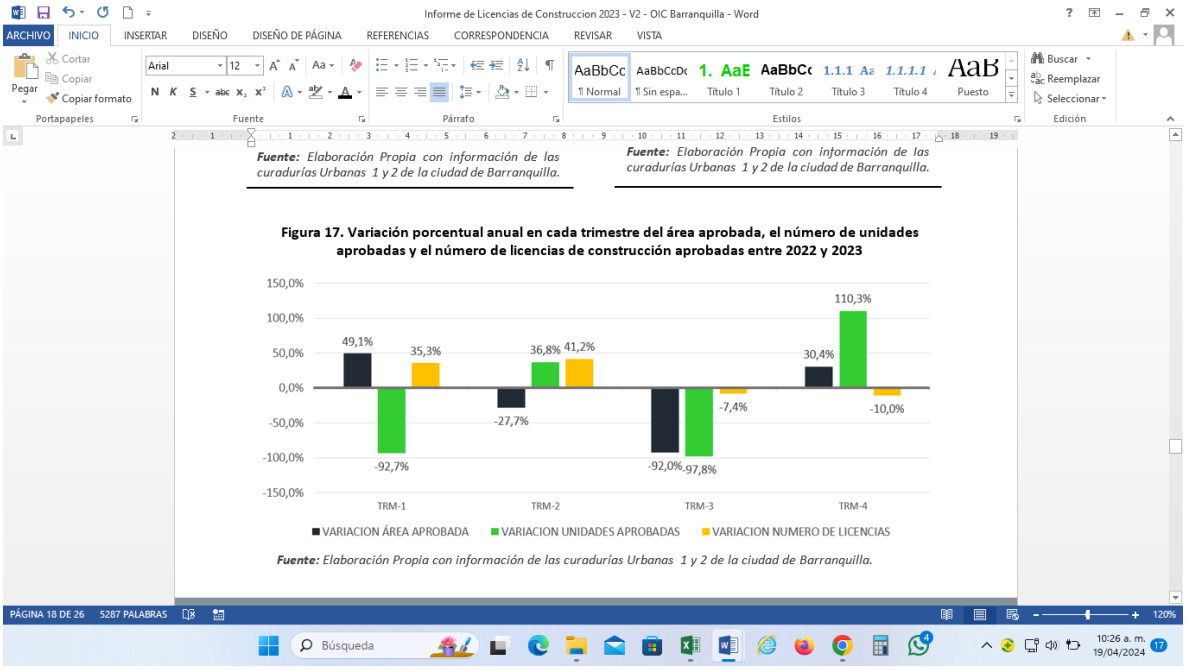


Curaduria #		Referencia Catastral		CONDICION	Número de Licencia	Clase de Licencia	Tipo de Licencia	Clase de Suelo	Matricula Inmobiliaria	Fecha Ejecutoria	Modalidad
2	8001	00020000000004790000000	80010002000000000479000000000	0	661 de 2 de septiembre de 2022	Subdivisión	Nueva	Urbano	040-574560	22/09/2022	Subdivisión - Rural
2	8001	00020000000009090000000	80010002000000000909000000000	0	996 de 29 de diciembre de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-581276	23/01/2023	Construcción - Obra Nu
2	8001	00030000000000700000000	80010003000000000070000000000	0	481 de 7 de julio de 2022	Subdivisión	Nueva	Urbano	040-498858	25/07/2022	Subdivisión - Urbana
1	8001	00080000000001600000000	80010008000000000160000000000	0	08001-1-22-0014	Construcción	Modificación	Urbano	040-514809	21/01/2022	Construcción - Modifica
1	8001	01010000064037000000000	80010101000006403700000000000	0	08001-1-22-0017	Construcción	Nueva	Urbano	040-311434	26/01/2022	Construcción - Obra Nu
2	8001	01010000225000800000000	80010101000022500080000000000	0	335 de 2 de mayo de 2023	Construcción	Nueva	Urbano	040-105414	18/05/2023	Construcción - Ampliac
2	8001	01010000229001400000000	80010101000022900140000000000	0	328 de 11 de mayo de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-558273	1/06/2022	Construcción - Obra Nu
2	8001	01010000033000010000000	80010101000003300001000000000	0	555 de 1 de agosto de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-609215	17/08/2022	Construcción - Ampliac
2	8001	01010000033000020000000	80010101000003300002000000000	0	556 de 1 de agosto de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-609216	17/08/2022	Construcción - Obra Nu
2	8001	01010000042100230000000	80010101000004210023000000000	0	236 de 8 de abril de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-238582	25/04/2022	Construcción - Modifica
2	8001	01020000021400210000000	80010102000002140021000000000	0	572 de 5 de agosto de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-26932	23/08/2022	Construcción - Obra Nu
1	8001	01020000023600040000000	80010102000002360004000000000	0	23-0379-RV	Construcción	Revalidación	Urbano	040-584787	11/10/2023	Construcción - Obra Nu
2	8001	01030000015300090000000	80010103000001530009000000000	0	08001-2-21-0172	Construcción	Nueva	Urbano	040-64843	3/01/2022	Construcción - Ampliac
1	8001	01030000015701600000000	80010103000001570160000000000	0	0800-1-1-22-0232	Construcción	Modificación	Urbano	040-286711	10/05/2022	Construcción - Ampliac
1	8001	01030000017300210000000	80010103000001730021000000000	0	0800-1-1-22-0105	Construcción	Modificación	Urbano	040-166038	1/04/2022	Construcción - Modifica
2	8001	01030000029500050000000	80010103000002950005000000000	0	08001-2-21-0568	Construcción	Nueva	Urbano	040-3668	11/02/2022	Construcción - Obra Nu
1	8001	01030000031300040000000	80010103000003130004000000000	0	08001-1-22-0175	Construcción	Modificación	Urbano	040-13920	23/03/2022	Construcción - Modifica
2	8001	01030000034100100000000	80010103000003410010000000000	0	360 de 23 de mayo de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-483736	9/06/2022	Construcción - Ampliac
2	8001	01030000036300230000000	80010103000003630023000000000	0	567 de 4 de agosto de 2022	Construcción	Nueva	Urbano	040-173582	22/08/2022	Construcción - Obra Nu
1	8001	01030000058600130000000	80010103000005860013000000000	0	08001-1-22-0659	Reconocimiento	N/A	Urbano	040-65302	6/01/2023	Reconocimiento de Exis
1	8001	01030000071601940000000	80010103000007160194000000000	0	08001-1-22-0413	Subdivisión	Nueva	Urbano	040-594788	29/07/2022	Subdivisión - Reloteo
1	8001	01030000071602410000000	80010103000007160241000000000	0	08001-1-22-0617	Construcción	Revalidación	Urbano	040-553198	12/12/2022	Construcción - Obra Nu
2	8001	01030000071602440000000	80010103000007160244000000000	0	188 de 14 de marzo de 2023	Construcción	Nueva	Urbano	040-553201	30/03/2023	Construcción - Obra Nu
1	8001	01030000071611180000000	80010103000007161118000000000	0	08001-1-22-0399	Construcción	Modificación	Urbano	040-598689	14/07/2022	Construcción - Modifica
2	8001	01030000094100300000000	80010103000009410003000000000	0	378 de 12 de mayo de 2023	Construcción	Revalidación	Urbano	040-390576	30/05/2023	Construcción - Obra Nu
2	8001	01030000100400200000000	80010103000010040002000000000	0	785 de 21 de septiembre de 2023	Construcción	Revalidación	Urbano	040-452797	12/10/2023	Construcción - Obra Nu

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


Informe de Licencias de Construccion 2023 - V2 - OIC Barranquilla - Word
17,95% con respecto al año 2022.
Licencias de construcción Para Edificaciones Nuevas Aprobadas durante el año 2023.
139
Un Crecimiento Equivalente al 19,83% con respecto al año 2022.
(Trimestral)
Media
Fuente: Elaboración Propia con información de las curadurías Urbanas 1 y 2 de la ciudad de Barranquilla.
La construcción de Vivienda lidero, con el 82,62% del Área nueva aprobada con licencias de construcción en 2023
La construcción Comercial y de servicios ocupo el segundo lugar, con el 9,31% del Área nueva aprobada en 2023.


Informe de Licencias de Construccion 2023 - V2 - OIC Barranquilla - Word
Figura 5: Participación del Área Registrada para cada tipo de Uso Principal en el total del área Aprobada mediante licencias de construcción durante el año 2023 en la ciudad de Barranquilla – Atlántico.
8.851
20.444
33.823
Área Aprobada (m2)
300.075
2,44%
5,63%
9,31%
% de Participación
82,62%
VIVIENDA
COMERCIAL Y SERVICIOS
INDUSTRIAL
DOTACIONAL
Fuente: Elaboración Propia con información de las curadurías Urbanas 1 y 2 de la ciudad de Barranquilla.



Jairo Mora Martínez