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:	**Mayo 23**	**2024**	Hasta:	**Junio 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	**ALDEMIR ENRIQUE ZULUAGA PARDO**							
CARGO	**ASESOR DE DESPACHO**							
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	23	02	2024	Fecha Terminación *(Incluidas prórrogas y suspensiones si aplica)*	23	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 tipo galería asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping). **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 tipo galería, asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), 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.	Continúo con el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina. Además realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados, con base en los avalúos realizados. 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,(Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), Se calculó 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.	Continúo con el análisis de los puntos de investigación seleccionados como puntos de control.
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 con la escogencia de los puntos de investigación en los centros comerciales tipo galería asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), para la realización de los avalúos de estos predios. **Ver 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 con la realización de los avalúos de los puntos de investigación de referencia, 080010103000006760902900000075. **Ver 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.	Realice la revisión y el informe de respuesta de la solicitud de "revisión de avalúos" del predio identificado con la referencia 080010101000003040905900000190. **Ver anexo 6**.
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.	Continúo con el procesamiento estadístico de los datos de las compraventas de los años 2022 y 2023, para el informe de las mismas. **Anexo 7.**
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Continúo con la elaboración de los ajustes realizados al informe de las licencias de construcción y compraventas de los años 2022 y 2023. Reunión de seguimiento con asesor del observatorio inmobiliario, para la revisión de avance del informe de compraventas 2022-2023. Reunión de seguimiento con el coordinador económico. Anexo 9.

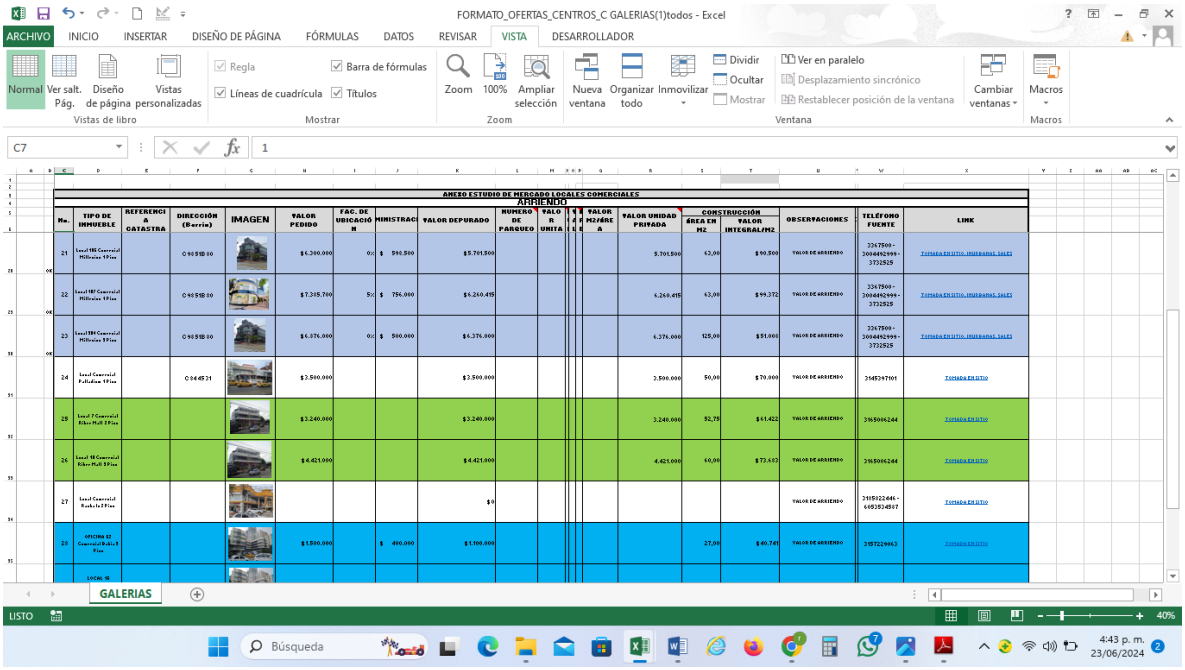
En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 24 de junio de 2024.



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 tipo galería asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping). **Ver anexo 1**.

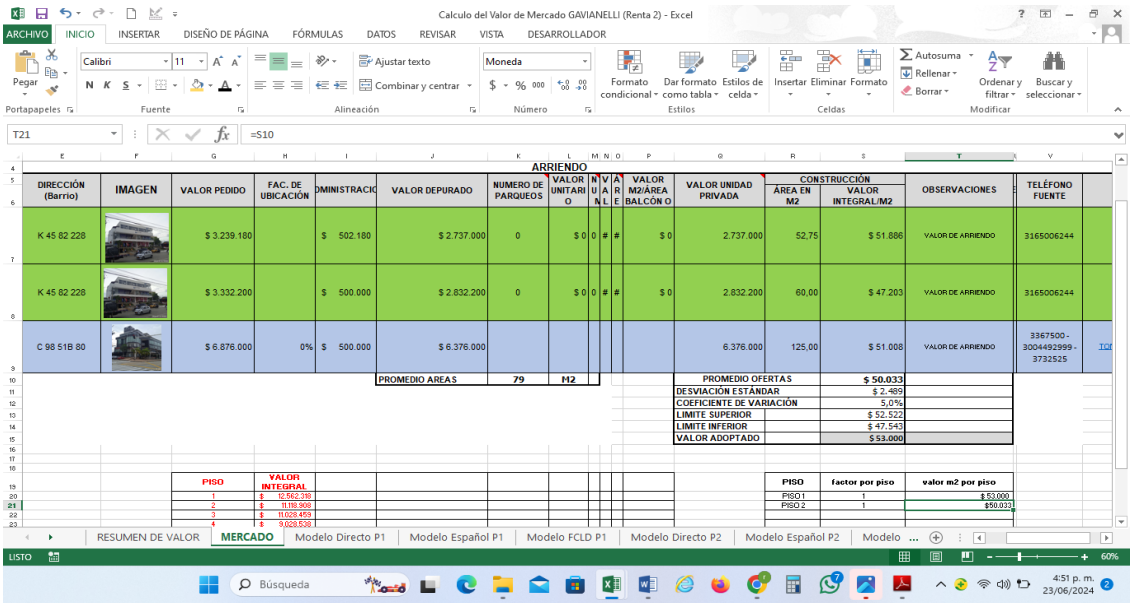


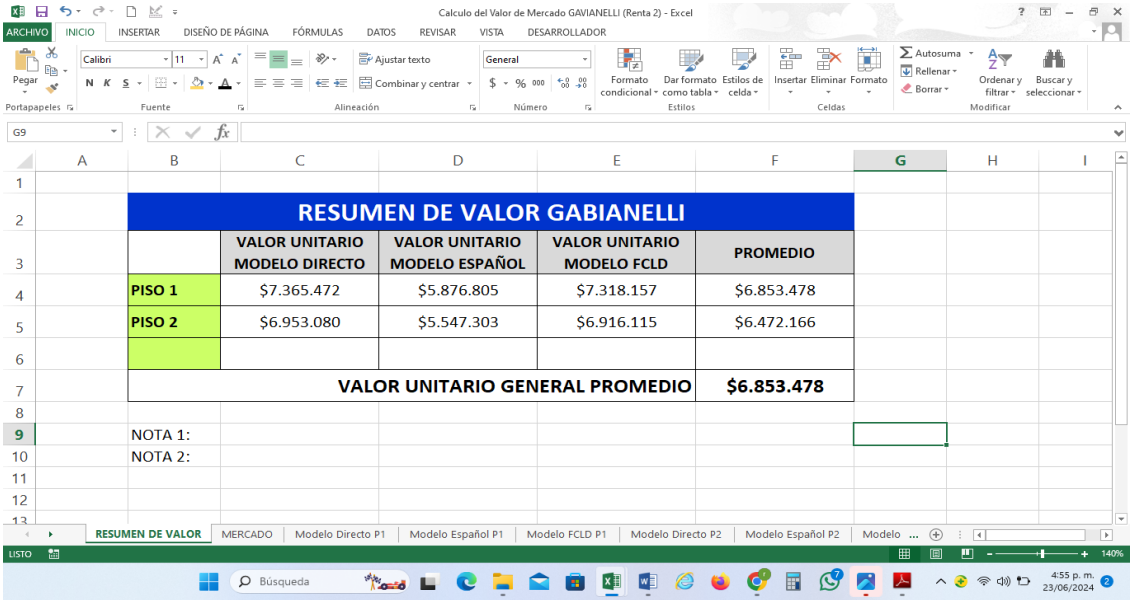
Anexo 2. Realice visita a los centros comerciales tipo galería, asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), encontrando en campo ofertas de venta y renta, además de las tomadas en oficina. **Ver anexo 2**.





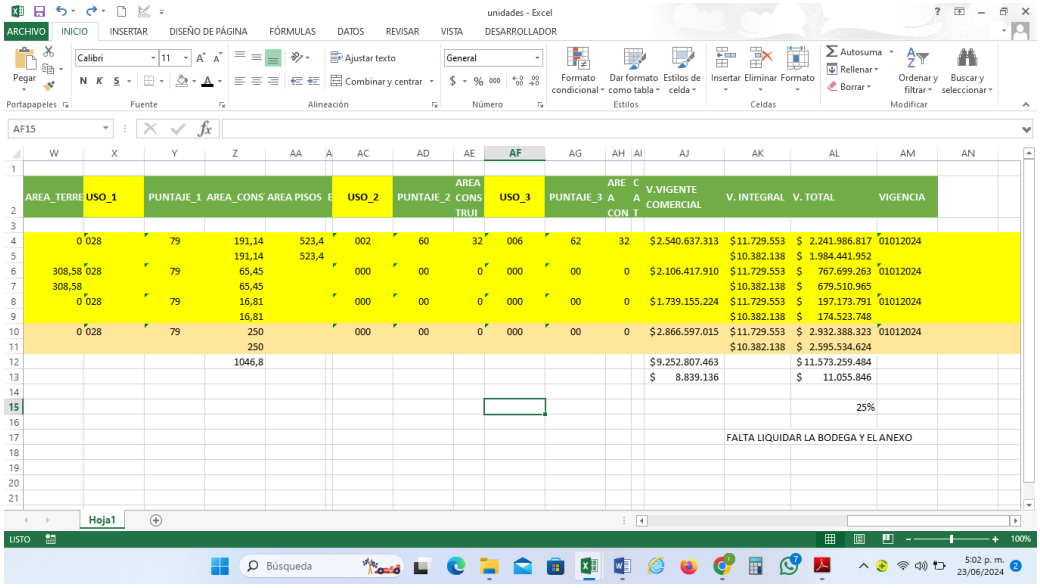
Anexo 3. Continúo con el procesamiento estadístico de las ofertas recolectadas en terreno y oficina. Además realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados, con base en los avalúos realizados. De igual manera, realice el análisis y cálculo de la tasa de capitalización y de descuento para obtener el valor de los centros comerciales donde no se encontró locales en venta,(Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), Se calculó 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. **Anexo 3**.





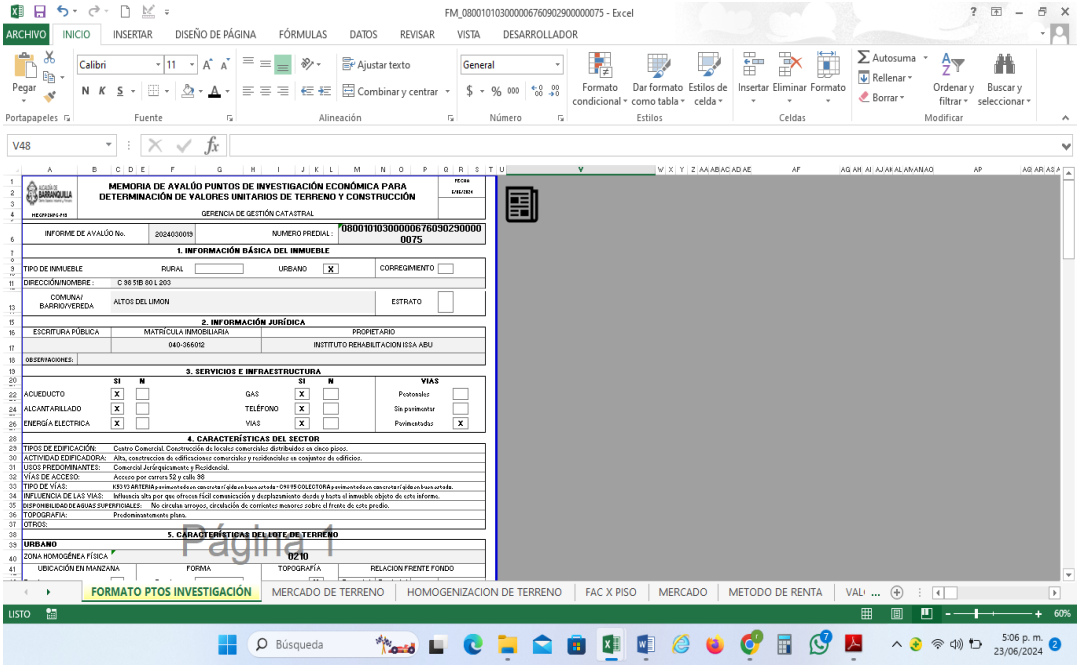
icontec ISO 9001 SC-CER103099 icontec ISO 14001 SA-CER756031 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Anexo 4. Inicie la escogencia de los puntos de investigación en los centros comerciales tipo galería asignados (Gabianelli, Rasha in, Alegra Norte y Garden Shoping), para la realización de los avalúos de estos predios. **Ver anexo 4**



AREA_TERRE	USO_1	PUNTAJE_1	AREA_CONS	AREA PISOS E	USO_2	PUNTAJE_2	AREA CONSTRUI	USO_3	PUNTAJE_3	ARE A CON	C A T	V.VIGENTE COMERCIAL	V. INTEGRAL	V. TOTAL	VIGENCIA
0	028	79	191,14	523,4	002	60	32	006	62	32		$2.540.637.313	$11.729.553	$ 2.241.986.817	01012024
			191,14	523,4									$10.382.138	$ 1.984.441.952	
308,58	028	79	65,45		000	00	0	000	00	0		$2.106.417.910	$11.729.553	$ 767.699.263	01012024
308,58			65,45										$10.382.138	$ 679.510.965	
0	028	79	16,81		000	00	0	000	00	0		$1.739.155.224	$11.729.553	$ 197.173.791	01012024
			16,81										$10.382.138	$ 174.523.748	
0	028	79	250		000	00	0	000	00	0		$2.866.597.015	$11.729.553	$ 2.932.388.323	01012024
			250										$10.382.138	$ 2.595.534.624	
			1046,8									$9.252.807.463		$ 11.573.259.484	
												$ 8.839.136		$ 11.055.846	
															25%
													FALTA LIQUIDAR LA BODEGA Y EL ANEXO		

Anexo 5. Inicie la realización de los avalúos de los puntos de investigación identificados con la referencia 08001010300000676090290000075.



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

GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

INFORME DE AVALÚO No. 2024030019 — NUMERO PREDIAL 08001010300000676090290000 0075

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE — RURAL — URBANO X — CORREGIMIENTO

DIRECCIÓN/NOMBRE: C 98 51B 60 L 203

COMUNA/ BARRIO/VEREDA: ALTOS DEL LIMON — ESTRATO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	040-366012	INSTITUTO REHABILITACION ISSA ABU

OBSERVACIONES:

3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

	SI	N		SI	N	VIAS	
ACUEDUCTO	X		GAS	X		Pozosolas	
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.
ACTIVIDAD EDIFICADORA: Alta, construcción de edificaciones comerciales y residenciales en conjuntos de edificios.
USOS PREDOMINANTES: Comercial Jurídgicamente y Residencial.
VIAS DE ACCESO: Acceso por carrera 52 y calle 98
TIPO DE VÍAS: K51 91 ARTERIA pavimentada en concreto rígido en buen estado - C98 51B COLECTORA pavimentada en concreto rígido en buen estado.
INFLUENCIA DE LAS VIAS: Influencia alta por que ofrecen fácil comunicación y desplazamiento desde y hasta el inmueble objeto de este informe.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES: No circulan arroyos, circulación de corrientes menores sobre el frente de este predio.
TOPOGRAFÍA: Predominantemente plana.
OTROS:

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

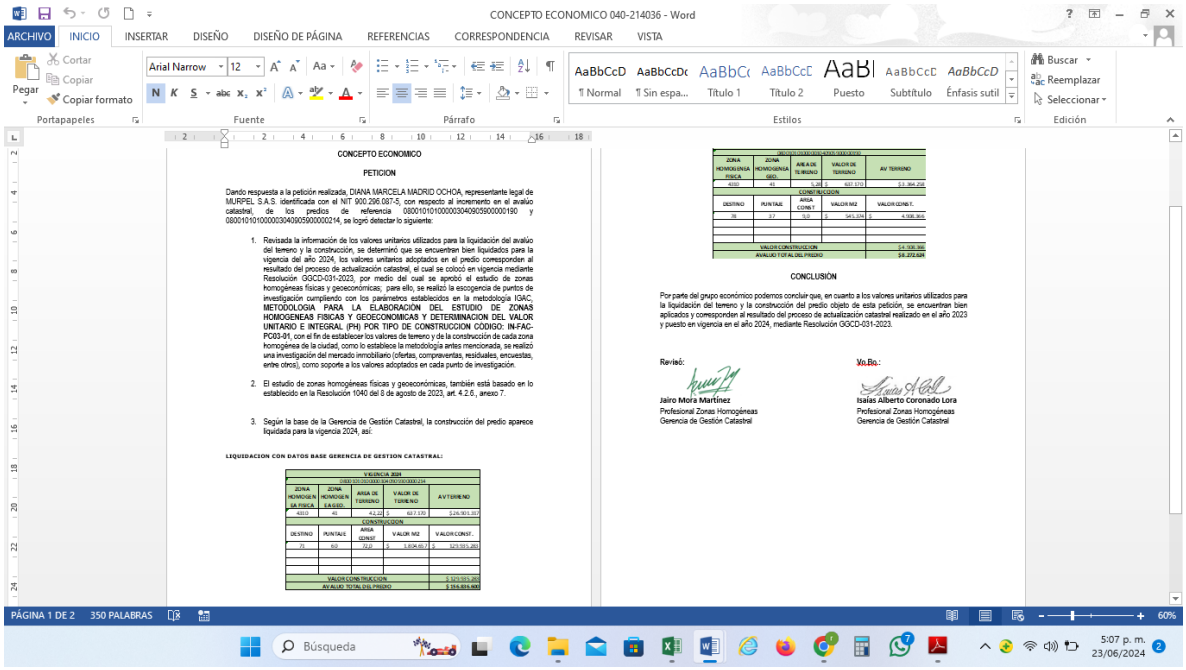
URBANO 0210

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA — UBICACIÓN EN MANZANA — FORMA — TOPOGRAFÍA — RELACION FRENTE FONDO

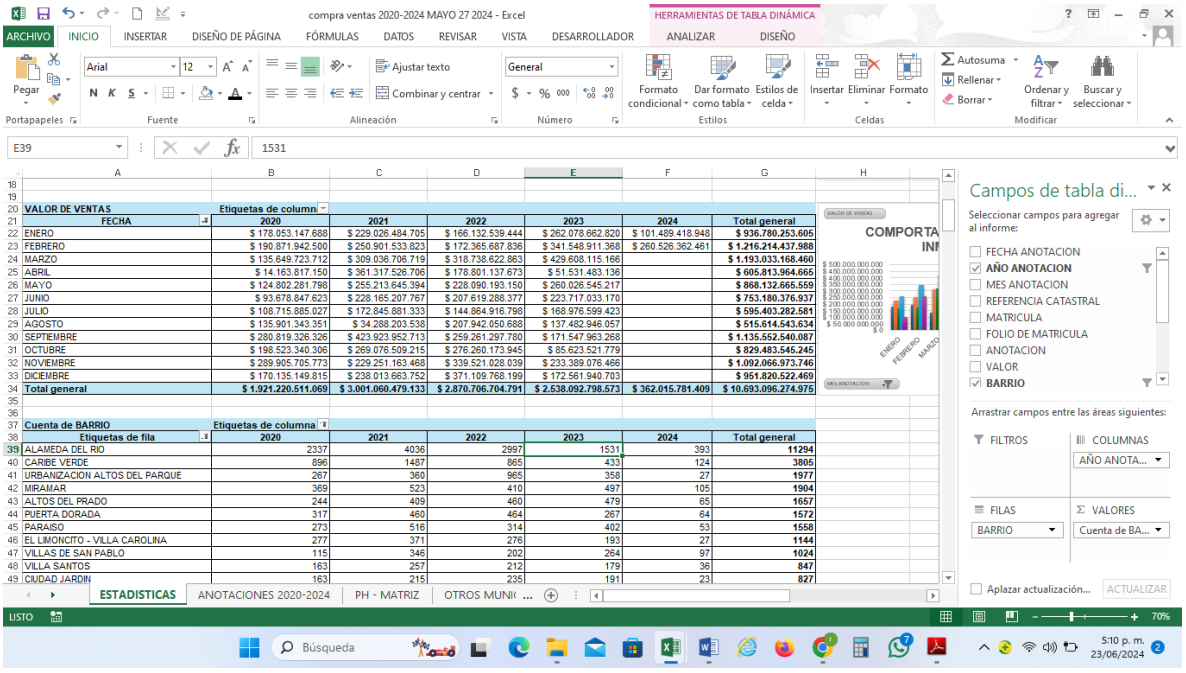
Página 1

FORMATO PTOS INVESTIGACIÓN | MERCADO DE TERRENO | HOMOGENIZACION DE TERRENO | FAC X PISO | MERCADO | METODO DE RENTA | VALI ...

Anexo 6. Realice la revisión y el informe de respuesta de la solicitud de "revisión de avalúos" del predio identificado con la referencia 080010101000003040905900000190. . **Ver anexo 6.**



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 7.**



VALOR DE VENTAS	Etiquetas de columna					
FECHA	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
ENERO	$ 178.053.147.688	$ 229.026.484.705	$ 166.132.539.444	$ 262.078.662.820	$ 101.489.418.948	$ 936.780.253.605
FEBRERO	$ 190.871.942.500	$ 250.901.533.823	$ 172.365.687.836	$ 341.548.911.368	$ 260.526.362.461	$ 1.216.214.437.988
MARZO	$ 135.649.723.712	$ 309.036.706.719	$ 318.738.622.863	$ 429.608.115.166		$ 1.193.033.168.460
ABRIL	$ 14.163.817.150	$ 361.317.526.706	$ 178.801.137.673	$ 51.531.483.136		$ 605.813.964.665
MAYO	$ 124.802.281.798	$ 255.213.645.394	$ 228.090.193.150	$ 260.026.545.217		$ 868.132.665.559
JUNIO	$ 93.678.847.623	$ 228.165.207.767	$ 207.619.288.377	$ 223.717.033.170		$ 753.180.376.937
JULIO	$ 108.715.865.027	$ 172.845.881.333	$ 144.864.916.798	$ 168.976.599.423		$ 595.403.282.581
AGOSTO	$ 135.901.343.351	$ 34.288.203.538	$ 207.942.050.688	$ 137.482.946.057		$ 515.614.543.634
SEPTIEMBRE	$ 280.819.326.326	$ 423.923.952.713	$ 259.261.297.780	$ 171.547.963.268		$ 1.135.552.540.087
OCTUBRE	$ 198.523.340.306	$ 269.076.509.215	$ 276.260.173.945	$ 85.623.521.779		$ 829.483.545.245
NOVIEMBRE	$ 289.905.705.773	$ 229.251.163.468	$ 339.521.028.039	$ 233.389.076.466		$ 1.092.066.973.746
DICIEMBRE	$ 170.135.149.815	$ 238.013.663.752	$ 371.109.768.199	$ 172.561.940.703		$ 951.820.522.469
Total general	$ 1.921.220.511.069	$ 3.001.060.479.133	$ 2.870.706.704.791	$ 2.538.092.798.573	$ 362.015.781.409	$ 10.693.096.274.975

Cuenta de BARRIO	Etiquetas de columna					
Etiquetas de fila	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
ALAMEDA DEL RIO	2337	4036	2997	1531	393	11294
CARIBE VERDE	896	1487	865	433	124	3805
URBANIZACION ALTOS DEL PARQUE	267	360	965	358	27	1977
MIRAMAR	369	523	410	497	105	1904
ALTOS DEL PRADO	244	409	460	479	65	1657
PUERTA DORADA	317	460	464	267	64	1572
PARAISO	273	516	314	402	53	1558
EL LIMONCITO - VILLA CAROLINA	277	371	276	193	27	1144
VILLAS DE SAN PABLO	115	346	202	264	97	1024
VILLA SANTOS	163	257	212	179	36	847
CIUDAD JARDIN	163	215	235	191	23	827

Anexo 8. Continúo con la elaboración de los ajustes realizados al informe de las licencias de construcción y compraventas de los años 2022 y 2023. Reunión de seguimiento con asesor del observatorio inmobiliario, para la revisión de avance del informe de compraventas 2022-2023. Reunión de seguimiento con el coordinador económico. **Anexo 8**.



Jairo Mora Martínez