

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-04-2024-1066	Del Año:	2024
CONTRATISTA:	JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA			C.C. / C.E. No.:	72.206.919	
PERIODO DEL INFORME:	Desde:	MAYO 28	2024	Hasta:	JUNIO 27	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		ALDEMIR ENRIQUE ZULUAGA PARDO						
CARGO		ASESOR DE DESPACHO						
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	28	02	2024	Fecha Terminación	28	08	2024
		Día	Mes	Año		Día	Mes	Año

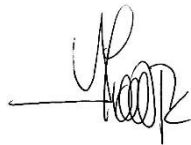
2. DETALLE DE LA EJECUCIÓN

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.	Realicé en terreno las investigaciones económicas, búsqueda de ofertas en venta y renta en los diferentes centros comerciales tipo galería visitados, así: Boulevard 54, Habitat, Plaza Doral, Shopping Norte 79 y Torcoroma Plaza (Anexo 2)

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.	Se inicia con el análisis de ofertas de venta y renta, de las siguientes galerías comerciales: Boulevard 54, Habitat, Plaza Doral, Shopping norte 79 y Torcoroma plaza (Anexo 01).
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.	Inicié con análisis estadístico de las ofertas de venta y renta encontradas en terreno, en las visitas realizadas a las diferentes galerías comerciales. (Anexo 02).
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 la escogencia de los puntos de control, de los centros comerciales tipo galería. (Anexo 02)
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.	Finalicé la liquidación de los centros comerciales tipo galería: Boulevard 54, Habitat, Plaza Doral, Shopping Norte 79 y Torcoroma Plaza. (Anexo 06).
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 las solicitudes recibidas de los predios de referencia: 080010101000000650012000000000, EXT-QUILLA-24-027143, 08001010300000038100290000000000- EXT-QUILLA-24-027986, 080001010000043600560000000000 - EXT-QUILLA-24-068962 (Anexo 05).
10	Asesorar en las actividades del observatorio inmobiliario según la programación establecida por el encargado del proceso.	Continúo la revisión y depuración de las compraventas de los años 2022.
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Realicé llamadas telefónicas a ofertas económicas de venta y renta encontradas en la investigación que se realicé en terreno.

En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 28 de junio de 2024.



JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
 C.C.72.206.919

Anexo 01.

Realicé la visita a las siguientes galerías comerciales en búsqueda de ofertas de venta y renta, para su respectivo análisis: Versailles, Palmas Mall, Plaza Granada, y Plaza Doral.

[illegible]

MERCADO ENCONTRADO EN LOS CENTROS COMERCIALES TIPO GALERIA

Anexo 02.

Inicié el análisis estadístico de los centros comerciales tipo galería: Boulevard 54, Hábitat, Plaza Doral, Shopping Norte 79 y Torcoroma Plaza. Asimismo, realicé los avalúos de cada centro comercial por piso, en el formato requerido.

Anexo 03.

Continúo con la escogencia de los puntos de control, de los centros comerciales tipo galería. (Anexo 03)



Anexo 04.

Finalicé la liquidación de los centros comerciales tipo galería: Boulevard 54, Hábitat, Plaza Doral, Shopping Norte 79 y Torcoroma Plaza.

[illegible][illegible]

Anexo 05.

Realicé la revisión de la solicitud recibida del predio de referencia:
080010101000000650012000000000 y EXT-QUILLA-24-
027143,08001010300000038100290000000000- EXT-QUILLA-24-
027986,080001010000043600560000000000 - EXT-QUILLA-24-068962

CUADRO DE LIQUIDACION CON VALORES CATASTRALES				
DESPUES DE VISITA				
VIGENCIA 2024				
08001010300000071601940000000000				
ZHF	ZHG	AREA T. M2	VALOR M2	VALOR TERRENO
7009	67	360.753,14	\$ 336.340	\$ 121.335.711,108
6219	76	7.050,87	\$ 251.250	\$ 1.771.531,088
TOTAL TERRENO			\$ 123.107.242,195	
DESTINO	PUNTAJE	AREA C.	VALOR M2	VALOR CONSTRUCCION
34	48	3.792,01	\$ 1.002.817	\$ 3.802.692,082,17
06	73	11.719,23	\$ 1.333,031	\$ 15.622.096,886,13
02	60	4.179,63	\$ 245.439	\$ 1.025.843.377,43
TOTAL CONSTR.			\$ 20.450.632,356	
AVALUO TOTAL			\$ 143.557.874,551	

6. El predio tiene un área construida de 38.678,25 m2, conformada por oficinas (34) de 48 puntos y área de 3792.01 m2; bodega (06) de 73 puntos y área de 11.719,23 m2; enramada (02) de 60 puntos y área de 4.179,63 m2.
Al aplicar los valores unitarios a la información aportada, el valor catastral del terreno y la construcción después de la visita es de \$143.557.874.551. La liquidación inicial no coincide con la liquidación realizada con los datos obtenidos en visita técnica de campo.

CONCLUSION

Por parte del grupo económico podemos concluir que, en cuanto a los valores unitarios utilizados para la liquidación del terreno y la construcción del objeto de esta petición, se encuentran bien aplicados y corresponden al resultado del proceso de actualización catastral realizado en el año 2023 y puesto en vigencia en el año 2024, mediante Resolución GOCD-031-2023 de fecha 28 de diciembre de 2023, publicada en Gaceta Distrital No. 1044 de fecha 29/12/2023 donde permanece publicada para su preservación pública, por otra parte, de acuerdo con la visita técnica, a los predios, se pudo concluir que la información que reposa en la base catastral es coincidente con lo encontrado en terreno.

Así mismo, revisadas las características y condiciones físicas del predio sobre el cual versa la presente actuación administrativa, se pudo determinar que el valor del avalúo del inmueble para la vigencia 2024, no corresponde a la realidad física y económica de dicho predio, debido a que la construcción presenta cambios en destinos, puntajes y áreas. Entre la liquidación inicial realizada con los datos de la base de la Gerencia de Gestión Catastral y la obtenida en la visita técnica de campo, existe una diferencia de \$ 25.367.214.807.

Revisó:

[Firma]

Jairo Escorcia P.
Profesional Zonas Homogéneas

Vo.Bo.:

[Firma]

Isaías Alberto Coronado Lora
Profesional Zonas Homogéneas

LIQUIDACION CON DATOS RESULTANTES DE LA VISITA DE INSPECCION:

CUADRO DE LIQUIDACION CON VALORES CATASTRALES DESPUES DE VISITA				
040-23334 C 92 No 49 C -117		VIGENCIA 2024 080010103000003810029000000000		
ZHF	ZHG	AREA T. M2	VALOR M2	VALOR TERRENO
5102	23	614,99	\$ 942.020	\$ 579.334.964
TOTAL TERRENO				\$ 579.334.964
DESTINO	PUNTAJE	AREA C.	VALOR M2	VALOR CONSTRUCCION
1	35	281,00	\$ 627.672	\$ 176.375.832
TOTAL CONSTR.				\$ 176.375.832
AVALUO TOTAL				\$ 755.710.796

5. Al aplicar los valores unitarios a la información aportada, el valor catastral del terreno y la construcción antes y después de la visita es de \$755.710.796. La liquidación inicial coincide con la liquidación inicial realizada con los datos cargados en la base de la Gerencia de Gestión Catastral.

CONCLUSIÓN

Por parte del grupo económico podemos concluir que, en cuanto a los valores unitarios utilizados para la liquidación del terreno y la construcción del objeto de esta petición, se encuentran bien aplicados y corresponden al resultado del proceso de actualización catastral realizado en el año 2023 y puesto en vigencia en el año 2024, mediante Resolución GGCD-031-2023 de fecha 28 de diciembre de 2023, publicada en Gaceta Distrital No. 1044 de fecha 29/12/2023 donde permanece publicada para su preservación pública, por otra parte, de acuerdo con la visita técnica, a los predios, se pudo concluir que la información que reposa en la base catastral es coincidente con lo encontrado en terreno.

Así mismo, revisadas las características y condiciones físicas del predio sobre el cual versa la presente actuación administrativa, se pudo determinar que el valor del avalúo del inmueble para la vigencia 2024, corresponde a la realidad física, jurídica y económica de dicho predio, toda vez que cumple con todas las características y condiciones inscritas en los registros catastrales del DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA y se encuentra dentro de los incrementos establecidos y permitidos por Ley.

Revisó:

Jairo Escorcia P.
Profesional Zonas Homogéneas
Gerencia de Gestión Catastral

Vo.Bo.:

Isaías Alberto Coronado Lora
Profesional Zonas Homogéneas
Gerencia de Gestión Catastral

LIQUIDACION CON DATOS BASE GERENCIA DE GESTION CATASTRAL:

CUADRO DE LIQUIDACION CON VALORES CATASTRALES BASE GERENCIA DE GESTION CATASTRAL				
040-17683 CRA 38A No 74 -131		VIGENCIA 2024 080001010000043600560000000000		
ZHF	ZHG	AREA T. M2	VALOR M2	VALOR TERRENO
4402	27	305,59	\$ 616.400	\$ 188.365.676
TOTAL TERRENO				\$ 188.365.676
DESTINO	PUNTAJE	AREA C.	VALOR M2	VALOR CONSTRUCCION
1	48	172	\$ 922.253	\$ 158.627.516
2	60	5	\$ 245.439	\$ 1.227.195
TOTAL CONSTR.				\$ 159.854.710
AVALUO TOTAL				\$ 348.220.385

4. Al aplicar los valores unitarios de la información aportada, el valor catastral del terreno y la construcción antes y después de la solicitud es de \$348.220.385, La liquidación inicial coincide con la liquidación realizada con los datos cargados en la base de la Gerencia de Gestión Catastral.

CONCLUSIÓN

Por parte del grupo económico podemos concluir que, en cuanto a los valores unitarios utilizados para la liquidación del terreno y la construcción del objeto de esta petición, se encuentran bien aplicados y corresponden al resultado del proceso de actualización catastral realizado en el año 2023 y puesto en vigencia en el año 2024, mediante Resolución GGCD-031-2023 de fecha 28 de diciembre de 2023, publicada en Gaceta Distrital No. 1044 de fecha 29/12/2023 donde permanece publicitada para su preservación pública.

Así mismo, revisadas las características y condiciones físicas del predio sobre el cual versa la presente actuación administrativa, se pudo determinar que el valor del avalúo del inmueble para la vigencia 2024, corresponde a la realidad física, jurídica y económica de dicho predio, toda vez que cumple con todas las características y condiciones inscritas en los registros catastrales del DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA y se encuentra dentro de los incrementos establecidos y permitidos por Ley.

Revisó:



Jairo Escorcia P.
Profesional Zonas Homogéneas
Gerencia de Gestión Catastral

Vo.Bo.:



Isaías Alberto Coronado Lora
Profesional Zonas Homogéneas
Gerencia de Gestión Catastral

Avaluador. Jairo Enrique Escorcia Palencia