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:**	AGOSTO 28	2024	**Hasta:**	SEPTIEMBRE 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	$37.800.000							
SUPERVISOR	ALDEMIR ENRIQUE ZULUAGA PARDO							
CARGO	ASESOR DE DESPACHO							
PLAZO CONTRATO:	Fecha inicio	28	02	2024	Fecha Terminación	27	11	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.	Continúo depuración y análisis de las ofertas de mercado encontradas en terreno de los corredores: Vía 40, Calle 72, Carrera 53, (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.	Continúo en terreno e internet las investigaciones económicas, búsqueda de ofertas en venta y renta en diferentes corredores comerciales de la ciudad: Via 40, Calle 76, Calle 70, Calle 72, Carrera 51B, Carrera 46. (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.	Inicié la digitación de las ofertas encontradas en terreno en el formato F6 de los siguientes corredores: VIA 40, CALLE 72, KRA 53, (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.	Continúo con búsqueda de ofertas en los barrios colindantes a los corredores comerciales investigados y de esta manera validar valores de terreno y realizar comparaciones con los ya existente en la base. (Anexo 04).
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.	Continúo llamadas telefónicas a las ofertas encontradas en vía 40, calle 72 y kra 53 para poder analizar los diferentes valores comerciales de la zona. (Anexo 05).
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.	Inicié análisis especifico de valores de ofertas encontradas en la vía 40, kra 53 y calle 72, para poder determinar y adoptar valores comerciales. (Anexo 06).

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.	No aplica en este período.
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.
611	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Participé en la reunión de socialización usos y destinos realizada el día 13 de septiembre de 2024 (Anexo 07).

En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 07 de octubre de 2024.



_____
JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
C.C.72.206.919

3. ANEXOS:

Anexo 01.

Continúo depuración y análisis de las ofertas de mercado encontradas en terreno de los corredores: Vía 40, Calle 72, Carrera 53, (Anexo 01).

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario
MEGFP2MFG-F06

INVESTIGACIÓN INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

No. orden	CS	Número predial 25	Número predial 30	Dirección	SECTOR	Telefono	TIPO	Valor Pedido	TASA DE CAPITALIZACION	VALOR INMUEBLE	% Neg.	Valor Depurado	Fecha
		01020000020200160000000	080010102000002020016000000000	) 69 121	0102		VENTA	$ 750.000.000			5%	712.500.000	
		01020000035909019000000211	080010102000003590901900000211	¥ 40 73 290 L 821	0102		VENTA	$ 1.670.000.000			5%	1.586.500.000	
		01020000016500030000000000	080010102000001650003000000000	C 39 51 220 GLOBO A	0102		RENTA	$ 20.000.000	7,89%	$ 2.737.642.586	5%	2.737.642.586	
		01020000017300020000000000	080010102000001730002000000000	K 53B 39 01	0102		RENTA	$ 45.669.532	7,89%	$ 6.251.342.783		6.251.342.783	
		01020000019800010000000000	080010102000001980001000000000	¥ 40 68B 57	0102		RENTA	$ 33.600.000	7,89%	$ 4.599.239.544		4.599.239.544	
		01020000020200229010300001	080010102000002020022901030001	VIA 40 69 111 OFICINA A PISO	0102		RENTA	$ 4.000.000	7,89%	$ 547.528.517		547.528.517	
		01020000020200229011000001	080010102000002020022901100001	VIA 40 69 111 OFICINA A PISO	0102		RENTA	$ 12.000.000	7,89%	$ 1.642.585.551		1.642.585.551	
		01020000020200229010900001	080010102000002020022901090001	VIA 40 69 111 OFICINA A PISO	0102		RENTA	$ 60.000.000	7,89%	$ 8.212.927.757		8.212.927.757	
		01020000020200229010600005	080010102000002020022901060005	VIA 40 69 111 OFICINA E PISO	0102		RENTA	$ 5.500.000	7,89%	$ 752.851.711		752.851.711	
		01020000020200229010100004	080010102000002020022901010004	VIA 40 69 111 LOCAL 4 PISO 1	0102		RENTA	$ 4.500.000	7,89%	$ 615.969.582		615.969.582	
		01020000020200229010300001	080010102000002020022901030001	VIA 40 69 111 OFICINA A PISO	0102		RENTA	$ 3.600.000	7,89%	$ 492.775.665		492.775.665	
		01020000020200229010800005	080010102000002020022901080005	VIA 40 69 111 OFICINA E PISO	0102		RENTA	$ 7.000.000	7,89%	$ 958.174.905		958.174.905	
		01020000015900050000000000	080010102000001590005000000000	C 9A 46A 119	0102		VENTA	$ 153.624.677			5%	145.943.443	
		01030000004709019000000037	080010103000000470901900000037	C 77 65 37 Bg 2 L 114	0103		VENTA	$ 122.805.145			5%	116.664.888	
		01030000004709019000000038	080010103000000470901900000038	C 77 65 37 Bg 2 L 115	0103		VENTA	$ 122.805.145			5%	116.664.888	
		01030000004209089000000025	080010103000000420908900000025	K 67 76 103 Ap 2A1	0103		VENTA	$ 347.313.903			5%	329.948.208	
		01020000022400050000000000	080010102000002240005000000000	K 74 76 97 141 167	0102			$ 48.000.000.000			5%	45.600.000.000	
		01020000023700310000000000	080010102000002370031000000000	¥ 40 78 24	0102		VENTA	$ 3.950.000.000			5%	3.752.500.000	

Anexo 02.

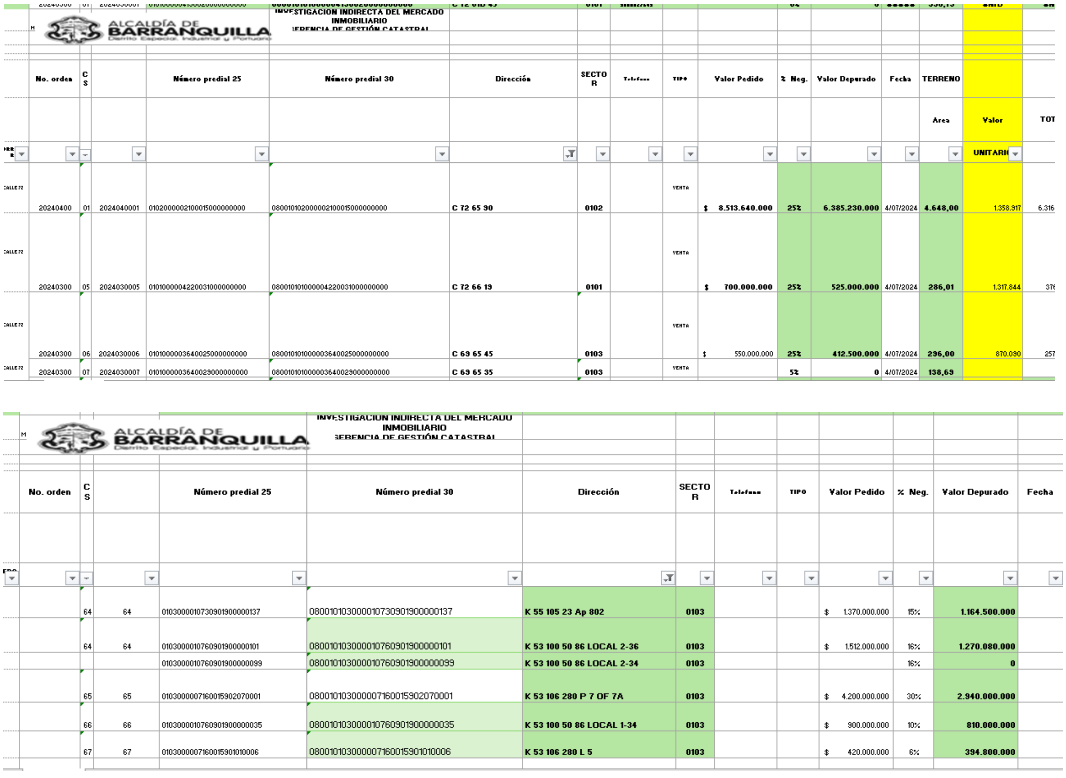
Continuo en terreno las investigaciones económicas, búsqueda de ofertas en venta y renta en diferentes corredores comerciales de la ciudad: Vía 40, Calle 76, Calle 70, Calle 72, Carrera 51B, Carrera 46.

	Operacion	Municipio	Barrio	Inmueble	abitacione	Banos	Antiguedad	Parking	Piso	Estrato	Precio	Tamano	Valor_Admin
0	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 907.250.000,00	95,5	1098250
1	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 907.250.000,00	95,5	1098250
2	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 907.250.000,00	95,5	1098250
3	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 907.250.000,00	95,5	1098250
4	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	2		6	$ 1.350.805.000,00	142,19	1635185
5	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	2		6	$ 1.350.805.000,00	142,19	1635185
6	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	2		6	$ 1.350.805.000,00	142,19	1635185
7	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	2		6	$ 814.530.000,00	85,9	986010
8	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	4		6	$ 4.402.490.000,00	463,42	5329330
9	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	4		6	$ 4.377.790.000,00	460,82	5299430
10	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Apartamento	2	2	1 a 8 años	1		4	$ 315.000.000,00	66	0
11	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Casa	5	5	más de 30	0	Piso en porcelanato	3	$ 650.000.000,00	298	0
12	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Apartamento	3	2	más de 30	1		4	$ 400.000.000,00	162	370000
13	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 908.348.250,00	95,5	1098250
14	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 908.348.250,00	95,5	1098250
15	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	2		6	$ 1.352.440.185,00	142,19	1635185
16	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Oficina	0	2	1 a 8 años	1		6	$ 1.298.795.325,00	136,55	1570325
17	venta	BARRANQUILLA	montecristo	Apartamento	3	1	9 a 15 años	1		3	$ 265.000.000,00	95	0



Anexo 03.

Inicié la digitación de las ofertas encontradas en terreno en el formato F6 de los siguientes corredores: VIA 40, CALLE 72, KRA 53, (Anexo 03).



No. orden	CS		Número predial 25	Número predial 30	Dirección	SECTOR	Teléfono	TIPO	Valor Pedido	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	TERRENO Area	TERRENO Valor UNITARIO	TOT
20240400	01	2024040001	01020000021000150000000000	08001010200000210001500000000	C 72 65 90	0102		VENTA	$ 8.513.640.000	25%	6.385.230.000	4/07/2024	4.648,00	1.358.917	6.316
20240300	05	2024030005	01010000004220031000000000	08001010100000422003100000000	C 72 66 19	0101		VENTA	$ 700.000.000	25%	525.000.000	4/07/2024	286,01	1.311.844	376
20240300	06	2024030006	01010000036400250000000000	08001010100000364002500000000	C 63 65 45	0103		VENTA	$ 550.000.000	25%	412.500.000	4/07/2024	296,00	870.090	257
20240300	01	2024030007	01010000036400290000000000	08001010100000364002900000000	C 63 65 35	0103		VENTA		5%	0	4/07/2024	138,63		

No. orden	CS		Número predial 25	Número predial 30	Dirección	SECTOR	Teléfono	TIPO	Valor Pedido	% Neg.	Valor Depurado	Fecha
64	64		01030000107309019000000137	08001010300001073090190000137	K 55 105 23 Ap 802	0103			$ 1.370.000.000	15%	1.164.500.000	
64	64		01030000107609019000000101	08001010300001076090190000101	K 53 100 50 86 LOCAL 2-36	0103			$ 1.512.000.000	16%	1.270.080.000	
			01030000107609019000000099	08001010300001076090190000099	K 53 100 50 86 LOCAL 2-34	0103				16%	0	
65	65		01030000071600159020700001	08001010300000716001590207000 1	K 53 106 280 P 7 OF 7A	0103			$ 4.200.000.000	30%	2.940.000.000	
66	66		01030000107609019000000035	08001010300001076090190000035	K 53 100 50 86 LOCAL 1-34	0103			$ 900.000.000	10%	810.000.000	
67	67		01030000071600159010100006	08001010300000716001590101000 6	K 53 106 280 L 5	0103			$ 420.000.000	6%	394.800.000	

Anexo 04.

Continúo con búsqueda de ofertas en los barrios colindantes a los corredores comerciales investigados y de esta manera validar valores de terreno y realizar comparaciones con los ya existente en la base. (Anexo 04).

08001010200000166000100000000	V 40 54 24 58 Lo A RESTO	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F2L. BODEGA PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL LA MARIA		NO TIENEN DISPONIBLES, SOLO OFICINAS	8/08/2024	NO
08001010200000211200140000000	V 40 71 197 L-B1	3531666	ARRIENDO	F9.41. BODEGA CENTRO INDUSTRIAL MARYSOL.		NO CONTESTAN	8/08/2024	NO
08001010200000359001700000000	V 40 73 220	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F6. LOTE		~~NO TIENEN DISPONIBLES, SOLO OFICINAS~~	8/08/2024	NO
08001010200000359090190000016	V 40 73 290 OF 423	605-3850686 ARENAS	ARRIENDO	F7. LOCAL EN EL MIX, AL LADO DE DAVIVIENDA.	$ 5.626.000,00		8/08/2024	SI
08001010200000359001400000000	VIA 40 75 260 PREDIO A1	3008053609	VENTA	F10. LOTE 125.094M2. 3218257921 ARENAS -		SE MARCARON EN DIFERENTES OPORTUNIDADES, SIN RESPUESTA	8/08/2024	NO
08001010200000237001700000000	VIA 40 78 128 118	3106391982 - 3008053609	VENTA	F12. LOTE		SE MARCARON EN DIFERENTES OPORTUNIDADES, SIN RESPUESTA	8/08/2024	NO
08001010300000536001800000000	V 40 85 340	3132831098 - 3126229992	ARRIENDO	F20. BODEGA	$ 12.000.000,00		8/08/2024	SI
08001010300000053600339	V 40 85 410 BODEGA...	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F24. BODEGAS	$ 11.456.000,00		8/08/2024	SI
08001010300000536001700000000	V 40 85 560	3132831098 - 3126229992	ARRIENDO	F26. BODEGAS	$ 17.000.000,00		8/08/2024	SI
08001010300000071611169	VIA 40 85 999 BODEGA... LOGIKA	#710	VENTA	F27. BODEGAS LOGIKA		NO APARECE NUMERO	8/08/2024	NO
08001010300000535001900000000	VIA 40 85 469 Lt C2	3132831098 - 3126222992	ARRIENDO	F28	$ 16.000.000,00		8/08/2024	SI
08001010200000202001600000000	V 40 69 121	31155521597 - 311694628	VENTA	F34		AMBOS NUMEROS MAL ESCRITOS	8/08/2024	NO
08001010200000198000100000000	V 40 68B 57	6053225010 - 3012249966	ARRIENDO	F35. ALIADOS	$ 28.000.000,00		8/08/2024	SI
08001010200000183000700000000	V 40 65 101 K 65 40 66	3014769847 - 3106937515 - 3551818	ARRIENDO	F37.		~~TODOS LOS NUMEROS FUERA DE SERVICIO~~	8/08/2024	NO
08001010200000164000100000000	VIA 40 508 54	3106320387 - 3107107185	VENTA	F38. PROINMUEBLES.		~~YA FUE VENDIDA, NO QUIS DAR MAS INFORMACIÒN~~	8/08/2024	NO

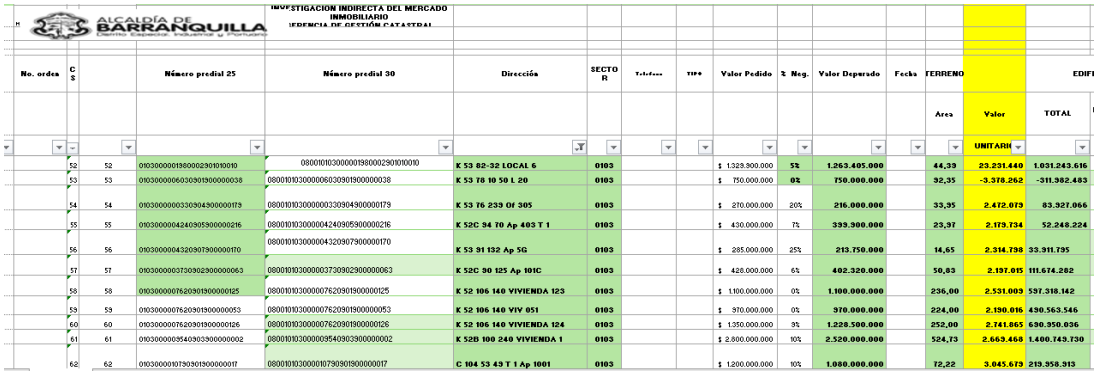
Anexo 05.

Continúo llamadas telefónicas a las ofertas encontradas en vía 40, calle 72 y kra 53 para poder determinar y adoptar valores comerciales. (Anexo 05).

Número predial	Dirección	Telefono	Tipo de Oferta	Descripción (COLOCAR EN ESTA COLUMNA TODA LA INFORMACION QUE LES BRINDEN DE CADA OFERTA)	VALOR PEDIDO	OBSERVACIONES	FECHA
08001010200000166000100000000	V 40 54 24 58 Lo A RESTO	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F2L. BODEGA PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL LA MARIA		NO TIENEN DISPONIBLES, SOLO OFICINAS	8/08/2024
08001010200000166000300000000	C 39 54 200 54 208 Lt. 2	3203509888 - 3126159491	VENTA	F3L.		~~EL PREDIO ESTA VENDIDO Y PERTENECE A BANCOLOMBIA NO DIERON MAS INFIRMACIÓN~~	8/08/2024
08001010200000165001300000000	C 39 51 110	3202208070	VENTA	F1. PREDIO 14.000 M2 ANTIGUOS DUEÑOS ERAN LOS SANCHEZ P	$ 9.000.000,00	LO MANEJA UN INTERMEDIARIO	8/08/2024
08001010200000211200140000000	V 40 71 197 L-B1	3531666	ARRIENDO	F9.41. BODEGA CENTRO INDUSTRIAL MARYSOL.		NO CONTESTAN	8/08/2024
08001010200000359001700000000	V 40 73 220	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F6. LOTE		~~NO TIENEN DISPONIBLES, SOLO OFICINAS~~	8/08/2024
08001010200000359090190000016	V 40 73 290 OF 423	605-3850686 ARENAS	ARRIENDO	F7. LOCAL EN EL MIX, AL LADO DE DAVIVIENDA.	$ 5.626.000,00		8/08/2024
08001010200000359001400000000	VIA 40 75 260 PREDIO A1	3008053609	VENTA	F10. LOTE 125.094M2. 3218257921 ARENAS -		SE MARCARON EN DIFERENTES OPORTUNIDADES, SIN RESPUESTA	8/08/2024
08001010200000237001700000000	VIA 40 78 128 118	3106391982 - 3008053609	VENTA	F12. LOTE		SE MARCARON EN DIFERENTES OPORTUNIDADES, SIN RESPUESTA	8/08/2024
08001010300000292000100000000	K 82 84 04	3132831098 - 3126222992	ARRIENDO	F13. LOCAL LA 8 Y LA 9, SON LA MISMA OFERTA, OCUPA DOS PRE	$ 7.182.000,00		8/08/2024
08001010300000292001600000000	K 82 84 04 24	3132831098 - 3126222993	ARRIENDO	F13. LOCAL LA 8 Y LA 9, SON LA MISMA OFERTA, OCUPA DOS PRE	$ 7.182.000,00		8/08/2024
08001010300000292002300000000	K 82 84 90	3563663/72 - 3175172452	ARRIENDO	F17. LOCAL KOPP Y CEPEDA 3003970520 - SALES 3367500.	$ 4.587.500,00		8/08/2024
08001010300000326004100000000	K82 85 18 Lt 3	3132831098 - 3126229992	ARRIENDO	F18. LOCAL	$ 780.000,00		8/08/2024
08001010300000536001800000000	V 40 85 340	3132831098 - 3126229992	ARRIENDO	F20. BODEGA	$ 12.000.000,00		8/08/2024
08001010300000053600339	V 40 85 410 BODEGA...	3106301728 - 3126222992	ARRIENDO	F24. BODEGAS	$ 11.456.000,00		8/08/2024

Anexo 06.

Inicié análisis especifico de valores de ofertas encontradas en la vía 40, kra 53 y calle 72, para poder determinar y adoptar valores comerciales. (Anexo 06).



INVESTIGACION INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

No. orden	C S		Número predial 25	Número predial 30	Dirección	SECTOR	Teléfono	TIPO	Valor Pedido	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	TERRENO Area	TERRENO Valor UNITARIO	EDIFI TOTAL
52	52	010300001980002901010010		080010103000001980002901010010	K 53 82-32 LOCAL 6	0103			$ 1.323.900.000	5%	1.263.405.000		44,39	23.231.440	1.031.243.616
53	53	010300000603090190000038		080010103000006030901900000038	K 53 78 10 50 L 20	0103			$ 750.000.000	0%	750.000.000		32,35	-3.378.262	-311.382.483
54	54	010300000033090490000179		080010103000000330904900000179	K 53 76 233 Of 305	0103			$ 270.000.000	20%	216.000.000		33,35	2.472.079	83.327.066
55	55	010300000424090590000216		080010103000004240905900000216	K 52C 34 70 Ap 403 T 1	0103			$ 430.000.000	7%	399.900.000		23,37	2.179.734	52.248.224
56	56	010300000432090790000170		080010103000004320907900000170	K 53 31 132 Ap SG	0103			$ 285.000.000	25%	213.750.000		14,65	2.314.798	33.911.795
57	57	010300000373090290000063		080010103000000373090290000063	K 52C 90 125 Ap 101C	0103			$ 426.000.000	6%	402.320.000		50,83	2.197.015	111.674.282
58	58	010300000762090190000125		080010103000000762090190000125	K 52 106 140 VIVIENDA 123	0103			$ 1.100.000.000	0%	1.100.000.000		236,00	2.531.003	597.318.142
59	59	010300000762090190000053		080010103000000762090190000053	K 52 106 140 VIV 051	0103			$ 970.000.000	0%	970.000.000		224,00	2.190.016	490.563.546
60	60	010300000762090190000126		080010103000000762090190000126	K 52 106 140 VIVIENDA 124	0103			$ 1.350.000.000	3%	1.228.500.000		252,00	2.741.865	690.950.036
61	61	010300000954090390000002		080010103000000954090390000002	K 52B 100 240 VIVIENDA 1	0103			$ 2.800.000.000	10%	2.520.000.000		524,73	2.663.468	1.400.749.730
62	62	010300001073090190000017		080010103000001073090190000017	C 104 53 43 T 1 Ap 1001	0103			$ 1.200.000.000	10%	1.080.000.000		72,22	3.045.673	219.958.913

Anexo 07.

Participé en la reunión de valores y zonas homogéneas con peritos invitados el día 13 de septiembre de 2024 (Anexo 07).



Avaluador. Jairo Enrique Escorcia Palencia