

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:	Abril 23	2024	Hasta:	Mayo 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.	Inicie el análisis de los valores de construcción de los locales comerciales, para la realización de las tablas de construcción. 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. Continuo con el análisis de los centros comerciales asignados, para este periodo realice el de Centro comercial villa country, country plaza, revisando los destinos y puntajes las unidades constructivas. Además realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados, con base en los avalúos realizados. 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 la visita a los puntos de investigación seleccionados como puntos de control. Ver anexo 4.
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 el análisis 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.
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.	Continuo con la realización de los avalúos de los puntos de investigación de referencia 080010103000010760901900000026, 080010103000010760901900000091, 080010103000006030901900000063, 080010103000010760901900000133, de los centros comerciales Blue Garden y Country Plaza. Anexo 6.
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" de los predios identificados con la referencia 080010106000001650029000000000, Anexo 7.
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 la revisión, depuración y el análisis de las compraventas de los años 2022 y 2023. Anexo 8.
11	Otras actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.	Continúo con la elaboración del informe de las licencias de construcción de los años 2022 y 2023. Continúo con la elaboración del informe de las licencias de construcción y compraventas de los años 2022 y 2023. Participe en la realización de la investigación la caracterización, tipologías y valores preliminares de las canchas deportivas. 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 23 de mayo 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.**

FORMATO OFERTAS CENTROS COMERCIALES (ROSA A LORENA) - Excel

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES TROPICAL CENTRO													
ARRENDAMIENTO													
Nº	TIPO DE BIENEFICIO	DIRECCIÓN (Punto)	IMAGEN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR SUPUESTO	NÚMERO DE PARQUEO	VALOR UNITARIO PARQUEOS	NÚMERO DE DEPÓSITO	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	ÁREA BALCON	VALOR AL M²	VALOR UNIDAD PRIVADA
CONSTRUCCIÓN													
VALOR INICIAL													
OBSERVACIONES													
APC RIBA													
TELEFONO FUENTE													
LINK													
1	LOCAL TIPO BARRIO			\$ 2.500.000		\$ 2.500.000	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	2.500.000
2	LOCAL TIPO BARRIO			\$ 1.000.000		\$ 1.000.000	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	1.000.000
3	LOCAL TIPO BARRIO					\$ 0	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	
4	LOCAL TIPO BARRIO					\$ 0	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	
5	LOCAL TIPO BARRIO					\$ 0	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	
6	LOCAL TIPO BARRIO					\$ 0	0	\$ 0	0	\$ 0	0,0	\$ 0	

LISTO

Anexo 2. Inicie el análisis de los valores de construcción de los locales comerciales, para la realización de las tablas de construcción. **Anexo 2.**

VALORES DE CONSTRUCCION CC - Excel

VALORES DE CONSTRUCCION PRELIMINARES					
PISO	BUENAVISTA 1	BUENAVISTA 2	VILLA COUNTRY	COUNTRY PLAZA	BLUE GARDEN
1	\$ 16.984.410	\$ 23.672.337	\$ 11.120.357	\$ 5.365.219	\$ 13.807.394
2	\$ 14.181.250	\$ 20.770.680	\$ 9.676.947		\$ 12.105.441
3	\$ 19.876.766	\$ 16.569.916	\$ 9.586.498		\$ 11.891.265
4	\$ 16.040.337	\$ 20.588.522	\$ 7.560.387		

Hoja1

Anexo 3. 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 de Centro comercial villa country, country plaza, revisando los destinos y puntajes las unidades constructivas. Además realice una liquidación preliminar de los centros comerciales asignados, con base en los avalúos realizados. **Ver anexo 3.**

FORMATO_OFERTAS_CENTROS_COMERCIALES (ROSA A LORENA) - Excel

No.	TIPO DE INMUEBLE	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN (Barrio)	IMAGEN	VALOR PEDIDO	% DESCUENTO	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNIDAD DEPOSENTO	VALOR UNIDAD TERRENO	ÁREA BALCÓN O TERRAZA	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL M2	OBSERVACIONES
1	LOCAL TIPO D	99-110	COUNTRY PLAZA		\$ 1.200.000.000	5%	\$ 1.140.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	94	\$ 13.571.429	
2	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 400.000.000	5%	\$ 380.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	30	\$ 12.666.667	
3	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 495.000.000	15%	\$ 420.750.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	50	\$ 8.415.000	\$ 8.415.000
4	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 990.000.000	1%	\$ 980.100.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	90	\$ 10.890.000	SE VENDE TAPADO
5	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 300.000.000	10%	\$ 270.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	35	\$ 7.714.286	\$ 7.714.286
6	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 951.287.361	10%	\$ 856.158.625	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	131	\$ 6.535.547	
7	LOCAL TIPO D		COUNTRY PLAZA		\$ 400.000.000	10%	\$ 360.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0,0	\$ 0	37	\$ 9.729.730	\$ 9.729.730

LISTO

Anexo 4. Continúo con la visita a los puntos de investigación seleccionados como puntos de control. **Ver anexo 4.**



Anexo 5. Inicie con el análisis 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.**

LIQUIDACION CENTROS COMERCIALES ROSA-JAIRO - Excel

REFERENCIA	DESTINO	DIRECCION	ubicación Piso	AREA TERRENO -1	USO_1	PUNTAJE_1	AREA_CONS TRUIDA_1
32 080010103000005990901900000037	C	C 78 53 70 L 121	1	27,72	76	67	63,9
62 080010103000005990901900000077	C	C 78 53 70 L 216	2	27,72	76	67	63,9
93 080010103000005990901900000115	C	C 78 53 70 L 317	3	27,66	76	67	63,8
				27,72			63,9

RESUMEN VILLA COUNTRY CONTY PLAZA BUENAVISTA 1 DEPRECIACION B. COMER. BUENAVISTA 2 BLUE GARDEN 2 VI ...

LISTO SE ENCONTRARON 3 DE 188 REGISTROS

Anexo 6. Continúo con la realización de los avalúos de los puntos de investigación de referencia 080010103000010760901900000026, 080010103000010760901900000091, 080010103000006030901900000063, 080010103000010760901900000133, de los centros comerciales Blue Garden y Country Plaza. **Anexo 6.**

BLUE GARDEN

Este equipo > TOSHIBA-ROSA (E) > CATASTRO 2024 > CENTROS COMERCIALES > AVALUOS > BLUE GARDEN

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
FM_080010103000010760901900000026	20/05/2024 11:03 a. m.	Microsoft Excel W...	11.830 KB
FM_080010103000010760901900000091	17/05/2024 2:42 p. m.	Microsoft Excel W...	11.195 KB
FM_080010103000010760901900000063	17/05/2024 2:42 p. m.	Microsoft Excel W...	10.119 KB
IMAGENES	17/05/2024 2:42 p. m.	Microsoft Word D...	342 KB
PLANTAS	9/05/2024 4:19 p. m.	Microsoft Word D...	143 KB

Acceso rápido

OneDrive - Personal

Este equipo

Descargas

Documentos

Escritorio

Imágenes

Música

Videos

Disco local (C:)

TOSHIBA-ROSA (E)

TOSHIBA-ROSA (E)

1 INFORMACION ESPECIALES LO

2024

080010103000001950903900000005

ACTUALIZACION

ARTICULO ROSA JAIRO

5 elementos

FM_08001010300000603090190000063 - Excel

ARCHIVO INICIO INSERTAR DISEÑO DE PÁGINA FÓRMULAS DATOS REVISAR VISTA DESARROLLADOR

Portapapeles Fuente Alineación Número Estilos Celdas Modificar

O100 : =O90+O93

MEMORIA DE AVALÚO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN									
GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL									
INFORME DE AVALÚO No.		2024030014		NUMERO PREDIAL :		08001010300000603090190000063			
1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE									
TIPO DE INMUEBLE		RURAL		URBANO		CORREGIMIENTO			
DIRECCIÓN/INOMBRE :		K 53 78 10 50 L 49							
COMUNAL		VILLA COUNTRY		ESTRATO					
2. INFORMACIÓN JURÍDICA									
ESCRITURA PÚBLICA		MATRÍCULA INMOBILIARIA		PROPIETARIO					
		040-214265		ININSA S A					
OBSERVACIONES:									
3. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA									
ACUEDUCTO		SI		N		GAS		SI	
		X						X	
ALCANTARILLADO		SI		N		TELÉFONO		SI	
		X						X	
ENERGÍA ELÉCTRICA		SI		N		VIAS		SI	
		X						X	
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR									
TIPOS DE EDIFICACIÓN: Centro Comercial, Construcción de locales comerciales distribuidos en dos pisos y sótano; Parquederos exterior.									
ACTIVIDAD EDIFICADORA: Media Mejora y adecuaciones de viviendas en el sector.									
USOS PREDOMINANTES: Comercial Jerárquicamente y Residencial.									
VIAS DE ACCESO: Carrera 53 como vía principal de acceso y calle 78 como vía secundaria.									

FORMATO PTOS INVESTIGACIÓN MERCADO TERRENO HOMOGENIZACIÓN TERRENOS OFERTAS VALOR X PISO INCREMENTO ...

LISTO

Anexo 7. Realice la revisión y el informe de respuesta de la solicitud de “revisión de avalúos” de los predios identificados con la referencia 080010106000001650029000000000, Anexo 7.

CONCEPTO ECONOMICO EXT-QUILLA-24-026359 revisa.pdf - Adobe Reader

Archivo Edición Ver Documento Herramientas Ventana Ayuda

Herramienta Mano Reducir Ampliar 50% Desplazamiento por páginas Una página completa Buscar

NIT: 890102018-1

CONCEPTO ECONOMICO

PETICION EXT-QUILLA-24-026359

Como respuesta a la petición realizada, mediante el EXT-QUILLA-24-026359, con respecto al incremento en el avalúo catastral, de los predios de referencia 080010106000001650029000000000, se logró detectar lo siguiente:

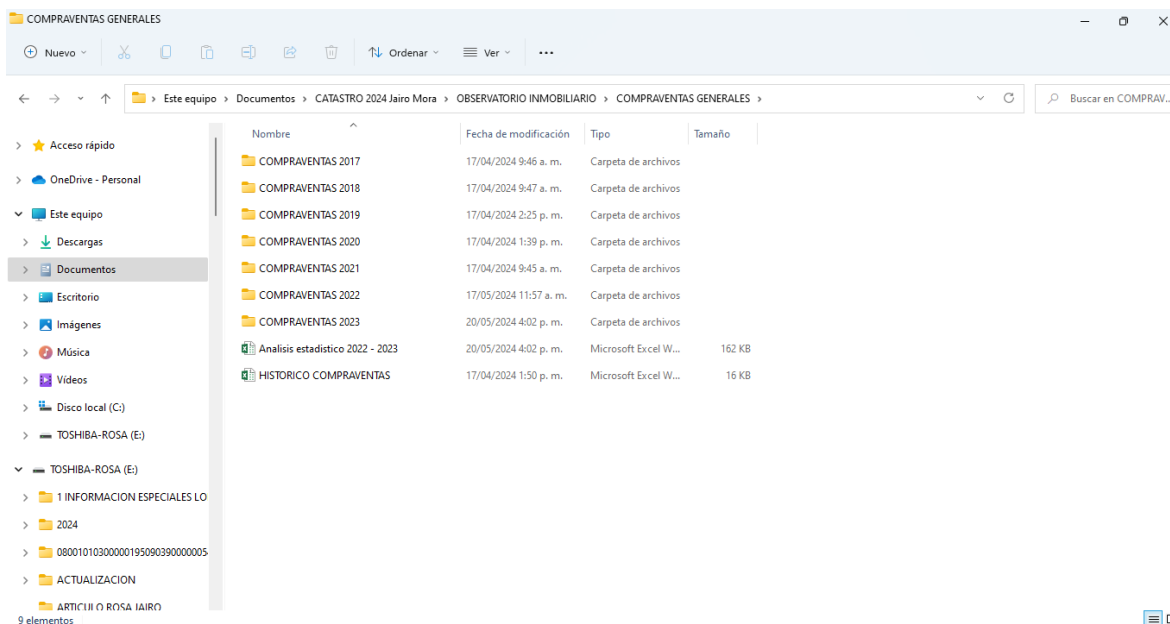
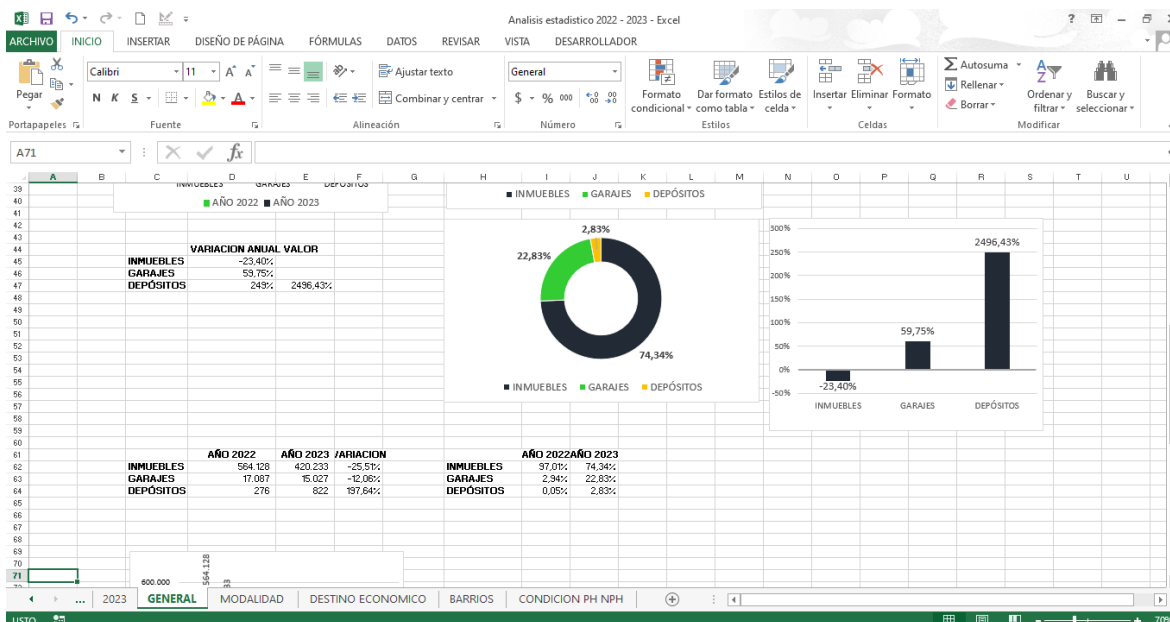
- Revisada la información de los valores unitarios utilizados para la liquidación del avalúo del terreno y la construcción, se determinó que se encuentran bien liquidados para la vigencia del año 2024, los valores unitarios adoptados en el predio corresponden al resultado del proceso de actualización catastral, el cual se realizó en vigencia mediante Resolución 02524-01-0223, por medio del cual se aprobó el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, para ello, se realizó la escogencia de puntos de investigación cumpliendo con los parámetros establecidos en la metodología GAC, con el fin de establecer los valores de terreno y de la construcción de cada zona homogénea de la ciudad. Además, se realizó una investigación del mercado inmobiliario (ventas, compromisos, residuales, encuestas, entre otros), como soporte a los valores adoptados en cada punto de investigación.
- No obstante, una vez revisada la información encontrada en la base de la Gerencia de Gestión Catastral y comparada con la información encontrada en sitio (fuente de campo), se evidenció que existe una diferencia entre los valores del predio registrados en la base y los físicamente encontrados, se presentan cambios en el uso, puntaje y línea de la construcción, lo anterior se detalla en el cuadro de liquidación y la información encontrada en sitio, donde se evidencia la diferencia con la cargada en la base de la Gerencia de Gestión Catastral.
- Según la base de la Gerencia de Gestión Catastral, la construcción del predio aparece liquidada para la vigencia 2024, así:

LIQUIDACION CON DATOS BASE GERENCIA DE GESTION CATASTRAL

Vigencia 2024				
ZONA	ZONA	VALOR DE	VALOR DE	
HOMOGENEIDAD	USO	TERRENO	CONSTRUCCION	AV TERRENO
0800	72	512,28 \$	287,430	\$ 147,871,870
CONSTRUCCION				
DESTINO	PUNTAJE	AREA CONET	VALOR MD	VALOR CONET.
3	38	486,2	\$ 103,205,27	\$ 270,788,540
VALOR CONSTRUCCION				
\$ 270,788,540				
AVLÚO TOTAL DEL PREDIO				
\$ 418,660,410				

Calle 34 No. 43-31. Barranquilla, Colombia

Anexo 8. Continúo con la revisión, depuración y el análisis de las compraventas de los años 2022 y 2023. Anexo 8.



Anexo 9. Continúo con la elaboración del informe de las licencias de construcción de los años 2022 y 2023. Continúo con la elaboración del informe de las licencias de construcción y compraventas de los años 2022 y 2023. Participe en la realización de la investigación la caracterización, tipologías y valores preliminares de las canchas deportivas. 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.**



INFORME DE LICENCIAS

Nuevo Ordenar Ver

Este equipo > TOSHIBA-ROSA (E:) > CATASTRO 2024 > INFORME DE LICENCIAS

Buscar en INFORME ...

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
Informe de Licencias de Construcción 2023 - OIC Barranquilla	12/04/2024 2:50 p. m.	Microsoft Word D...	2.548 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - OIC Barranquilla	11/04/2024 3:06 p. m.	Adobe Acrobat D...	1.441 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V2 - OIC Barranquilla	22/04/2024 2:41 p. m.	Microsoft Word D...	2.636 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V2 - OIC Barranquilla	22/04/2024 2:41 p. m.	Adobe Acrobat D...	1.025 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V3 - OIC Barranquilla	25/04/2024 1:21 p. m.	Microsoft Word D...	2.727 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V3 - OIC Barranquilla	25/04/2024 1:21 p. m.	Adobe Acrobat D...	1.885 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V4 - OIC Barranquilla	9/05/2024 1:54 p. m.	Microsoft Word D...	2.984 KB
Informe de Licencias de Construcción 2023 - V4 - OIC Barranquilla	9/05/2024 1:54 p. m.	Adobe Acrobat D...	1.978 KB
Informe Definitivo de Licencias 2022-2023	16/05/2024 1:15 p. m.	Archivo WinRAR	5.383 KB
Presentacion Licencias de Construcción 2023	24/04/2024 2:00 p. m.	Adobe Acrobat D...	640 KB
Presentacion Licencias de Construcción 2023	24/04/2024 1:59 p. m.	Microsoft PowerP...	1.004 KB

Búsqueda

11:23 a. m.
25/05/2024