

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 1 de 63

Fecha de Elaboración: 30/03/2026

Informe parcial

☒

Informe Final:

☐

1. INFORMACIÓN DEL CONTRATO	
NOMBRE Y APELLIDOS DEL CONTRATISTA	OLIER DELIZZA GABRIEL ADOLFO
N° DE CONTRATO:	CD-SPD-4932-2026
FECHA DEL CONTRATO:	20/01/2026
OBJETO DEL CONTRATO:	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR LAS ACCIONES ENMARCADAS DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "PROYECTO GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO
NO. RUT/ CÉDULA:	1.140.868.425
FECHA DE INICIO:	30/01/2026
FECHA DE TERMINACIÓN:	29/07/2026
DEPENDENCIA DONDE PRESTA EL SERVICIO:	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL - SIGES
NOMBRE Y CARGO DEL SUPERVISOR:	CLARENA GARCÍA MONTES 222 GRADO 45

En cumplimiento del objeto del Contrato referenciado he desarrollado durante el período comprendido entre el día 01 de marzo del 2026 al día 30 del mes de marzo del año 2026, las siguientes actividades relacionadas con el objeto contractual:

2. EJECUCIÓN DEL CONTRATO		
ITEM	OBLIGACIONES CONTRACTUALES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS (Describir y anexar soportes)
1	REVISAR Y ASESORAR SOBRE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ENTREGADA POR EL GESTOR CATASTRAL DEL DISTRITO DE CARTAGENA EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES CORRESPONDIENTES A LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, revise y asesore a la supervisión sobre la documentación técnica entregada por el Gestor Catastral AMB correspondiente al mes de febrero de 2026, en el marco de las obligaciones contractuales estipuladas en las Cláusulas 3 y 4 del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. La documentación técnica objeto de revisión comprendió los componentes de conservación y

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 2 de 63

"IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	difusión catastral, incluyendo el informe de ejecución con sus respectivos anexos, los archivos de la base de datos catastral gráfica y alfanumérica —GDB, R1, R2 y R3— con corte al mes de febrero de 2026, y los productos derivados del Observatorio Inmobiliario Distrital. Revisé cada uno de estos entregables conforme a los criterios técnicos establecidos en la Resolución Única 1040 de 2023 del IGAC, modificada por la Resolución 746 de 2024, y los lineamientos contractuales vigentes. En el componente de conservación catastral, asesoré a la supervisión sobre los resultados reportados por el Gestor para el período. En lo referente a los trámites pendientes de la vigencia 2025, el Gestor reportó un universo de 648 trámites, de los cuales resolvió 128 a corte de febrero de 2026, alcanzando un 20% del total pendiente. En cuanto a la vigencia 2026, el Gestor reportó 5.259 solicitudes radicadas, con 4.120 trámites finalizados, equivalentes al 78% del total, y 1.139 en proceso de resolución. El área total intervenida durante febrero fue de 180.947.154,4 m², para un acumulado de 350.887.199,4 m² en lo que va del año. Como resultado de la revisión general, formulé a la supervisión las siguientes recomendaciones técnicas: en relación con el proceso de depuración de la base catastral, señalé la necesidad de hacer seguimiento estricto al cronograma de corrección de inconsistencias topológicas de la vigencia 2025, dado que a corte de febrero permanecen 886 validaciones pendientes de un universo inicial de 2.103, y que el Gestor tiene previsto cerrar esta tarea durante los primeros meses de 2026; adicionalmente, recomendé que el Gestor precise el alcance y las fechas de cierre del proceso de depuración correspondiente a la vigencia 2026, el cual fue iniciado en febrero con ajustes cartográficos sobre la base de manzanas, pero cuyo cronograma de cierre no está suficientemente definido en la documentación presentada. En lo referente al Observatorio Inmobiliario, recomendé a la supervisión solicitar al Gestor mayor precisión en el cronograma de entrega de los productos comprometidos para la vigencia 2026, en particular respecto a los cuatro mapas temáticos del mercado inmobiliario y las herramientas tecnológicas asociadas, cuya actualización fue reprogramada en el comité de revisión celebrado el 16 de marzo de 2026, con el fin de garantizar un
--	--

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 3 de 63

		seguimiento efectivo al cumplimiento de los hitos definidos.
2	VERIFICAR QUE LA INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA RECIBIDA DEL GESTOR CATASTRAL ESTE ACORDE CON LOS LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y NORMATIVOS EXIGIDOS EN EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIO DEL GESTOR CATASTRAL EN EL DISTRITO DE CARTAGENA, Y REALIZAR LAS RECOMENDACIONES TÉCNICAS PERTINENTES DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, verifiqué que la información cartográfica recibida del Gestor Catastral AMB correspondiente al corte de febrero de 2026 estuviera acorde con los lineamientos técnicos y normativos exigidos en el contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024, el Decreto 148 de 2020 y la Resolución Única 1040 de 2023 del IGAC, modificada por la Resolución 746 de 2024. En cuanto a la conformidad con el modelo LADM-COL, verifiqué que la base de datos catastral gráfica entregada con corte a febrero de 2026 —incluyendo el archivo GDB— mantiene su estructura conforme al modelo extendido LADM-COL versión 4.1, cuya adopción fue formalizada mediante el oficio AMB-SPTC-C-001371-2025 del 22 de julio de 2025. Durante el período evaluado no se identificaron desviaciones frente al modelo de levantamiento permitido, verificando que los ajustes derivados de trámites de conservación y actuaciones administrativas se incorporan de manera coherente dentro de la estructura del modelo de datos adoptado. En lo referente al proceso de depuración cartográfica, verifiqué que el Gestor adelantó durante febrero de 2026 dos líneas de trabajo simultáneas. La primera correspondió a la continuación de la corrección de inconsistencias topológicas de la vigencia 2025, reportando la ejecución de 608 validaciones adicionales durante el mes, para un total acumulado de 1.217 validaciones resueltas; al corte del período permanecen pendientes 886 inconsistencias, distribuidas en 478 unidades fuera del terreno, 307 construcciones fuera del terreno y 101 traslapes entre construcciones. La segunda correspondió a ajustes cartográficos sobre la base de manzanas de la vigencia 2026, desarrollados en dos fases: depuración de manzanas para corregir desfases frente a la ortoimagen, y aplicación de reglas topológicas para la corrección de inconsistencias identificadas, verificando el cumplimiento de las cinco reglas topológicas establecidas —terreno no debe traslapar, terreno no debe tener huecos, construcción

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 4 de 63

		debe estar cubierta por terreno, unidad debe estar cubierta por terreno, y construcción no debe traslapar. En relación con los servicios de cartografía catastral, verifiqué que el Geovisor Catastral del AMB se mantuvo operativo durante el período evaluado, en cumplimiento de los lineamientos de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE), integrando datos estructurados, vistas temáticas con simbología estandarizada y funcionalidades de consulta predial para la ciudadanía y las entidades públicas. Como resultado de la verificación, formulé a la supervisión una recomendación técnica orientada a solicitar al Gestor que precise, para el siguiente corte, el número total de inconsistencias topológicas identificadas en la vigencia 2026 y el cronograma de atención previsto, con el fin de establecer un marco de seguimiento claro que permita monitorear el avance de la depuración cartográfica de forma paralela a la conservación de la vigencia en curso.
3	ACOMPañAR Y ASESORAR EN EL PROCESO DE HABILITACIÓN DE LA GESTIÓN DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO POR EL DISTRITO DE CARTAGENA COMO GESTOR CATASTRAL DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, acompañé y asesoré en las gestiones correspondientes al proceso de habilitación de la gestión del catastro multipropósito por parte del Distrito de Cartagena de Indias como gestor catastral, en el marco del proyecto de inversión "Implementación de la Gestión Catastral con Enfoque Multipropósito en el Distrito de Cartagena de Indias". En desarrollo de esta obligación, asesoré a la supervisión en la revisión y seguimiento del estado actual del proceso de habilitación, recordando que este constituye una meta del Plan de Desarrollo Distrital vigente y que su cumplimiento incide directamente en el avance del proyecto de inversión. En este sentido, acompañé a la supervisión catastral en la revisión del alcance proyectado del proceso de habilitación y en el análisis de la viabilidad de adelantar dicha actividad en el marco del convenio marco actualmente suscrito con el Área Metropolitana de Barranquilla, evaluando si el instrumento contractual vigente ofrece las condiciones jurídicas y técnicas necesarias para dar soporte a este proceso. En este análisis, acompañé las decisiones y posturas adoptadas por el equipo jurídico de la Secretaría de Planeación Distrital, aportando los elementos

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 5 de 63

		técnicos necesarios para complementar la valoración institucional sobre el alcance, los requisitos y la ruta de habilitación más adecuada para el Distrito de Cartagena de Indias, en coherencia con los lineamientos del IGAC y los requerimientos normativos vigentes.
4	ASESORAR Y EMITIR CONCEPTOS TÉCNICOS, A LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO DE LA GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE CARTAGENA, EN LOS COMPONENTES, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, asesoré y emití los conceptos técnicos correspondientes a los componentes de conservación y difusión del servicio público catastral, con base en los productos e informes remitidos por el Gestor Catastral AMB para el corte del mes de febrero de 2026. En el componente de conservación catastral, emití concepto técnico sobre los resultados del proceso de atención de trámites, diferenciando las dos líneas de gestión reportadas por el Gestor. En relación con los trámites pendientes de la vigencia 2025, el Gestor reportó un universo de 648 trámites en proceso al inicio del año, de los cuales resolvió acumuladamente 128 a corte de febrero de 2026 —57 en enero y 71 en febrero—, representando el 19,8% del total pendiente, con 520 trámites aún en proceso de atención. El concepto técnico señaló que este porcentaje de avance resulta insuficiente frente al compromiso de cerrar la totalidad de los trámites pendientes de la vigencia 2025 dentro del primer cuatrimestre del año, por lo que se recomendó a la supervisión exigir al Gestor un incremento significativo en su capacidad operativa de resolución, que le permita absorber el rezago acumulado sin comprometer la atención de los trámites de la vigencia 2026 en curso. En cuanto a la conservación de la vigencia 2026, el Gestor reportó un total acumulado de 5.259 solicitudes radicadas entre enero y febrero, de las cuales 4.120 fueron finalizadas (78,3%) y 1.139 permanecen en trámite. En febrero específicamente se radicaron 3.856 solicitudes, de las cuales 2.990 fueron resueltas durante el mismo mes. Los trámites finalizados en febrero se concentraron principalmente en productos catastrales (2.556), cambios de propietario o poseedor (271), derechos de petición y solicitudes de información (149), rectificaciones de la

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 6 de 63

	información catastral (10) y revisiones del avalúo catastral (1). El área total intervenida durante febrero fue de 180.947.154,4 m², para un acumulado de 350.887.199,4 m² al corte del período, equivalentes a 35.088,7 hectáreas del territorio del Distrito de Cartagena de Indias. En materia de resoluciones emitidas, el Gestor reportó un acumulado de 342 actos administrativos entre enero (182) y febrero (160). En relación con el proceso de depuración de la base catastral, emití concepto sobre los avances en la corrección de inconsistencias topológicas de la vigencia 2025, verificando que el Gestor ejecutó 1.217 validaciones acumuladas a corte de febrero — 609 en enero y 608 en febrero—, con 886 inconsistencias aún pendientes de corrección, distribuidas en 478 unidades fuera del terreno (53,9%), 307 construcciones fuera del terreno (34,6%) y 101 traslapes entre construcciones (11,4%). El concepto técnico señaló que el ritmo de corrección observado, si bien muestra consistencia entre los dos primeros meses del año, resulta insuficiente para garantizar el cierre oportuno de las inconsistencias pendientes, considerando que 886 validaciones representan aún el 42,1% del universo inicial. En consecuencia, se recomendó a la supervisión exigir al Gestor un aumento en la capacidad de trabajo destinada a este proceso, así como la definición de fechas concretas de cierre para cada tipo de inconsistencia, con el fin de garantizar que la depuración de la vigencia 2025 no se traslade indefinidamente y no interfiera con el proceso de depuración de la vigencia 2026, que ya se encuentra en curso. En el componente de difusión catastral, emití concepto técnico sobre los principales resultados reportados por el Gestor. En materia de comunicaciones, el Gestor publicó cinco piezas de contenido informativo y pedagógico en redes sociales durante febrero, alcanzando en conjunto más de 16.600 visualizaciones, con la publicación de mayor alcance registrando 9.178 visualizaciones y 15 horas 56 minutos de tiempo de reproducción, correspondiente a la jornada "Planeación en el Barrio" realizada en el sector de Los Calamares en articulación con la Secretaría de Planeación Distrital. Adicionalmente, el Gestor efectuó pauta en medios de comunicación a través del periódico El Bolivarense y
--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 7 de 63

		una cuña radial en Caracol Radio, fortaleciendo la difusión institucional de la gestión catastral. En cuanto al cumplimiento de las obligaciones de reporte institucional, verifiqué que el Gestor realizó el reporte mensual al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio —MVCT— y a la Contraloría General de la República el 13 de febrero de 2026, dentro de los términos establecidos. En lo referente al Observatorio Inmobiliario, emití concepto sobre la publicación de los productos pendientes de la vigencia 2025, consistentes en el segundo boletín informativo —Análisis de la Dinámica de Compraventas en la Ciudad de Cartagena durante el período 2020–2025— y el tercer boletín —Análisis de la Información de Arriendos en Cartagena para el año 2025—, así como los mapas temáticos de Valores Catastrales y Edificabilidad del Suelo, completando así la totalidad de los productos comprometidos para dicha vigencia.
5	REVISAR Y CONCEPTUAR LA BASE DE DATOS CATASTRAL, GRÁFICA Y ALFANUMÉRICA CONSERVADA, RECIBIDA POR EL GESTOR CATASTRAL DEL DISTRITO DE CARTAGENA, DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, revisé y conceptué sobre la base de datos catastral gráfica y alfanumérica conservada, recibida del Gestor Catastral AMB correspondiente al corte del mes de febrero de 2026, incluyendo los archivos GDB, R1, R2 y R3. En el componente alfanumérico, analicé la información contenida en los registros R1 y R2, validando la coherencia interna de los datos, su correspondencia con los requisitos del modelo LADM-COL versión 4.1 y los estándares definidos en la Resolución Única 1040 de 2023 del IGAC, modificada por la Resolución 746 de 2024. El concepto técnico verifiqué que los trámites finalizados durante el mes de febrero y reflejados en la base alfanumérica corresponden a 2.990 actuaciones, distribuidas en las siguientes tipologías: productos catastrales (2.556), cambios de propietario o poseedor (271), derechos de petición y solicitudes de información (149), rectificaciones de la información catastral (10) y revisiones del avalúo catastral (1). Verifiqué que estos trámites se encuentran soportados por un acumulado de 342 resoluciones emitidas entre enero y febrero de 2026 —182 en enero y 160 en febrero—, como actos administrativos que respaldan las actuaciones incorporadas en la base de datos. En cuanto a la cobertura territorial de las actuaciones registradas en la base alfanumérica, conceptué que

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 8 de 63

	el área intervenida durante febrero de 2026 ascendió a 180.947.154,4 m², distribuida entre las distintas tipologías de trámite, siendo las de mayor extensión las rectificaciones de la información catastral (28.069.225,3 m²), los derechos de petición y solicitudes de información (44.378.903,1 m²), las revisiones del avalúo catastral (26.000.221,7 m²) y los desglobes de predios no reglamentados (26.628.521,0 m²), para un total acumulado de 350.887.199,4 m² al corte del período. En el componente gráfico, revisé la base cartográfica contenida en el archivo GDB, verificando la coherencia geométrica de las capas, la correspondencia entre las geometrías de terreno y las unidades construidas, y la integridad de los identificadores prediales. Confirmé que la base gráfica refleja los ajustes cartográficos realizados durante febrero de 2026, que incluyeron dos fases: la depuración de manzanas para corregir desfases frente a la ortoimagen oficial, y la generación y aplicación de reglas topológicas para la corrección de las inconsistencias identificadas, verificando el cumplimiento de las cinco reglas topológicas establecidas contractualmente. Adicionalmente, constaté que a corte de febrero permanecen 886 inconsistencias topológicas pendientes de corrección correspondientes a la vigencia 2025, situación que fue objeto de observación técnica formal, señalando que su persistencia afecta la calidad y confiabilidad de la base gráfica y que su resolución debe ser priorizada por el Gestor mediante un incremento en la capacidad operativa destinada a este proceso. Como resultado de la revisión integral de la base de datos catastral gráfica y alfanumérica, formulé concepto técnico favorable con observaciones, señalando que si bien la estructura general de los productos entregados es adecuada y coherente con los estándares normativos exigidos, subsisten aspectos que requieren atención por parte del Gestor en los siguientes cortes, particularmente en lo referente al cierre de las inconsistencias topológicas pendientes de la vigencia 2025 y a la consolidación de la depuración cartográfica de la vigencia 2026, cuyo alcance y cronograma de cierre deben ser precisados en la documentación técnica del siguiente período.
--	--

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 9 de 63

6	VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRODUCTOS ENTREGABLES POR EL GESTOR CATASTRAL EN CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES, DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL DESARROLLO DEL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, velé por el cumplimiento oportuno de los productos entregables por parte del Gestor Catastral AMB, en el marco de las obligaciones contractuales estipuladas en el contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. En cuanto a los productos del componente de conservación catastral, verifiqué que el Gestor entregó a la supervisión, dentro del término establecido, la base de datos catastral gráfica y alfanumérica con corte al mes de febrero de 2026, incluyendo los archivos GDB, R1, R2 y R3, conforme al cronograma acordado con la supervisión del contrato. En lo referente a la entrega de expedientes físicos conformados por trámite y las resoluciones emitidas como actos administrativos de los trámites de conservación, verifiqué que estas se realizan de forma trimestral conforme a lo acordado con la supervisión del contrato, siendo el mes de marzo de 2026 el corte para el primer reporte trimestral. En consecuencia, velé por que esta entrega se efectuara dentro del término establecido, manteniéndola como un compromiso de seguimiento prioritario durante el período reportado. En lo referente a los productos del componente de difusión catastral, verifiqué que el Gestor cumplió con la entrega de los reportes obligatorios de información catastral al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a la Contraloría General de la República, realizados el 13 de febrero de 2026 dentro de los términos reglamentarios. Igualmente, verifiqué que el Gestor publicó en el sitio web del Observatorio Inmobiliario los productos pendientes de la vigencia 2025, correspondientes al segundo y tercer boletín informativo y los mapas temáticos de Valores Catastrales y Edificabilidad del Suelo, dando cierre a los compromisos de dicha vigencia. En cuanto al plan de trabajo del Observatorio para la vigencia 2026, constaté que el Gestor presentó una versión ajustada del documento en atención a las observaciones formuladas por la supervisión en el comité de revisión celebrado el 16 de marzo de 2026, precisando el alcance, la cantidad y las fechas de entrega de los mapas temáticos y herramientas tecnológicas comprometidas para el año en curso. No obstante los avances registrados, formulé a la supervisión una alerta técnica respecto al ritmo de
----------	---	--

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 10 de 63

		resolución de los trámites pendientes de la vigencia 2025, señalando que con apenas el 19,8% de avance acumulado a corte de febrero —128 trámites resueltos de un universo de 648— el Gestor enfrenta un riesgo real de incumplimiento del cronograma comprometido para el cierre de estos trámites dentro del primer cuatrimestre de 2026. En consecuencia, recomendé a la supervisión requerir formalmente al Gestor la adopción de medidas concretas para incrementar su capacidad operativa y garantizar el cumplimiento del plazo establecido, dejando constancia de esta situación en el informe técnico de supervisión correspondiente al período.
7	SEGUIMIENTO A LAS RECOMENDACIONES DADAS POR EL GESTOR CATASTRAL, RESPECTO AL MANEJO Y ESTADO DE LA INFORMACIÓN REFERENTE A LA PLANEACIÓN Y GESTIÓN PREDIAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL DEL DISTRITO DE CARTAGENA, DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, realicé seguimiento a las recomendaciones formuladas por el Gestor Catastral AMB respecto al manejo, actualización y estado de la información referente a la planeación y gestión predial, territorial y urbanística del Distrito de Cartagena de Indias, en el marco del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. En desarrollo de esta obligación, realicé seguimiento a los compromisos derivados de las mesas de trabajo celebradas entre el AMB y la Secretaría de Planeación Distrital durante el mes de febrero de 2026. La primera mesa, realizada el 20 de febrero, correspondió al comité de seguimiento al informe de ejecución de enero de 2026, en el cual el Gestor formuló diversas observaciones técnicas orientadas al ajuste del informe, quedando como compromiso la entrega de una segunda versión corregida. La segunda mesa, realizada el 24 de febrero, tuvo como objeto el tratamiento y almacenamiento de las evidencias, anexos y soportes de ejecución de la gestión catastral para la vigencia 2026, con el compromiso de cargar la totalidad de las evidencias correspondientes a enero de 2026 y estructurar de manera colaborativa la nube dispuesta en OneDrive para tal fin. Verifiqué el estado de cumplimiento de ambos compromisos durante el período, constatando los avances reportados por el Gestor en su informe de ejecución de febrero.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 11 de 63

	Adicionalmente, acompañé y participé en la reunión convocada por la Secretaría de Planeación Distrital el 16 de marzo de 2026, en el marco del proceso de inscripción catastral de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N.º 060-37855 y 060-37856, de propiedad de la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver, ubicados en el sector de Pie de la Popa del Distrito de Cartagena, radicado ante el Gestor Catastral bajo el N.º 01-302-2025-0005811. En dicha reunión, a la que asistieron representantes del AMB, CORVIVIENDA, la Secretaría de Hacienda Distrital y la propia Fundación, se analizó la situación técnica y jurídica de los predios, los cuales presentan más de 800 informalidades pendientes de legalización. Aporté los elementos técnicos necesarios para el análisis de las dos alternativas planteadas por el Gestor — conservación catastral y actualización catastral parcial con levantamiento topográfico—, concluyéndose que la conservación catastral es la alternativa viable en el marco del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024, aunque implica un proceso prolongado y escalonado que demanda una articulación interinstitucional robusta. Como resultado de la reunión, se definió la conformación de una mesa técnica interinstitucional con fecha programada para el 27 de marzo de 2026, y se establecieron compromisos específicos para cada actor, incluyendo la entrega de información base por parte de AMB y CORVIVIENDA el 20 de marzo, y el seguimiento permanente por parte de las supervisiones de la SPD y la Secretaría de Hacienda Distrital. Asimismo, en el marco del flujo de atención de solicitudes que llegan a la Secretaría de Planeación Distrital con inconsistencias prediales que no pueden ser solventadas internamente por problemas con la información catastral, realicé seguimiento al proceso de remisión de estos casos al Gestor Catastral para su revisión y corrección detallada. En este contexto, identifiqué oportunidades de mejora en el intercambio de información entre la SPD y el AMB, particularmente en lo relacionado con la trazabilidad de los casos remitidos, la oportunidad de respuesta por parte del Gestor y la retroalimentación formal a la SPD sobre el resultado de las correcciones realizadas en la base catastral. Recomendé a la supervisión
--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 12 de 63

		establecer un mecanismo formal de seguimiento que permita registrar los casos remitidos, los tiempos de atención y el estado de resolución, con el fin de garantizar una gestión más eficiente y transparente de estos casos en los siguientes períodos.
8	ACOMPañAR Y ASESORAR A LA SUPERVISIÓN EN LAS HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS QUE LE CORRESPONDE IMPLEMENTAR AL GESTOR CATASTRAL EN CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, acompañé y asesoré a la supervisión en la evaluación de las herramientas tecnológicas implementadas por el Gestor Catastral AMB en cumplimiento de sus obligaciones contractuales dentro del proyecto de inversión "Implementación de la Gestión Catastral con Enfoque Multipropósito en el Distrito de Cartagena de Indias". En primer lugar, acompañé la verificación del funcionamiento del sistema de gestión catastral KATASTERMAP, plataforma central mediante la cual el Gestor administra, procesa y actualiza la totalidad de la información catastral del Distrito de Cartagena de Indias. Verifiqué que el sistema, soportado tecnológicamente con backend en Node.js y Express, frontend en React.js con Tailwind CSS, base de datos PostgreSQL con extensión PostGIS, autenticación segura mediante Keycloak y almacenamiento en OwnCloud, se mantuvo en operación continua durante el período evaluado, sin que se evidenciaran fallas, interrupciones o afectaciones que comprometieran el almacenamiento o procesamiento de la información catastral. Confirmé que la infraestructura tecnológica que soporta el sistema opera en servidores virtualizados con CPU de 8 núcleos, 16 GB de RAM y 400 GB de almacenamiento, condiciones verificadas como suficientes para la operación continua del servicio. Adicionalmente, constaté que en febrero de 2026 el Gestor realizó actualizaciones relevantes en KATASTERMAP orientadas a mejorar la eficiencia operativa, entre ellas la automatización en la generación de productos catastrales para trámites con múltiples radicaciones, lo cual representa un avance significativo en la capacidad de respuesta frente al alto volumen de solicitudes que caracteriza la operación del Distrito. En materia de seguridad digital, verifiqué que el sistema mantiene controles activos de autenticación multifactor, gestión de roles de acceso diferenciados por perfil de usuario, cifrado

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 13 de 63

	de datos y protocolos HTTPS, confirmando que no se presentaron incidentes de seguridad durante el período y que la próxima prueba de verificación semestral está programada para junio de 2026. En segundo lugar, acompañé la verificación del Geovisor Catastral del AMB, herramienta de cartografía en línea que constituye el principal canal de difusión de la información espacial catastral del Distrito, bajo los lineamientos de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales —ICDE—. Verifiqué que el Geovisor se mantuvo plenamente operativo durante el período evaluado, integrando datos estructurados, vistas temáticas con simbología estandarizada, widgets de consulta predial y diseño visual alineado con los estándares geoespaciales vigentes. Asesoré a la supervisión señalando la importancia de que la información publicada en el Geovisor guarde plena correspondencia y coherencia con la base catastral oficial entregada mensualmente, en términos de vigencia de los datos, corte de actualización de las capas y consistencia entre la información gráfica visualizada y los atributos alfanuméricos registrados en el R1 y R2, recomendando que el Gestor reporte explícitamente en cada informe mensual la fecha del último corte de información disponible en la herramienta. En tercer lugar, dediqué especial atención al acompañamiento y verificación de las herramientas tecnológicas asociadas al Observatorio Inmobiliario de Cartagena, dada la relevancia estratégica de esta iniciativa para la planificación y gestión territorial del Distrito. En cuanto a los productos publicados durante el período, verifiqué que el Gestor realizó la publicación en el sitio web del Observatorio de los dos boletines informativos pendientes de la vigencia 2025: el segundo boletín, denominado Análisis de la Dinámica de Compraventas en la Ciudad de Cartagena durante el período 2020–2025, y el tercer boletín, titulado Análisis de la Información de Arriendos en Cartagena para el año 2025, completando así los tres boletines comprometidos para dicha vigencia. Asimismo, verifiqué la publicación de los dos mapas temáticos pendientes de la vigencia 2025: el Mapa de Valores Catastrales y el Mapa de Edificabilidad del Suelo en la Ciudad de Cartagena, cerrando con ello la totalidad de los seis mapas comprometidos para dicha vigencia.
--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 14 de 63

	En relación con la programación de productos para la vigencia 2026, asesoré a la supervisión sobre el plan de trabajo ajustado presentado por el Gestor, en el cual se definió la actualización anual de cuatro mapas del mercado inmobiliario —Mapa de Ofertas de Ventas (abril-mayo), Mapa de Ofertas de Compraventas (junio-julio), Mapa de Ofertas de Renta (agosto-septiembre) y Mapa de Licencias de Construcción (octubre-noviembre)—, así como de dos mapas adicionales —Mapa de Valores Catastrales (septiembre) y Mapa de Edificabilidad (octubre-noviembre)— y sus respectivas herramientas tecnológicas de visualización. Formulé a la supervisión una recomendación técnica señalando que el cronograma reprogramado, si bien ofrece mayor precisión en las fechas de entrega, concentra la mayoría de los productos en el segundo semestre del año, lo que genera un riesgo de acumulación de entregas y reduce el margen de maniobra ante eventuales retrasos. En consecuencia, recomendé hacer seguimiento estricto al cumplimiento de los hitos del primer semestre —en particular la entrega del Mapa de Ofertas de Ventas en abril-mayo— como indicador temprano del ritmo de ejecución del Observatorio para la vigencia 2026. Finalmente, en lo referente a la estrategia de datos abiertos, verifiqué que el Gestor continuó durante febrero de 2026 con las actividades de subsanación de los dos conjuntos de datos observados por el MINTIC en la plataforma de Datos Abiertos, adelantando labores de verificación, ajuste y depuración de metadatos y registros con inconsistencias que habían impedido su validación, sin que a corte del período se hubiera obtenido aún la aprobación definitiva por parte del MINTIC. Recomendé a la supervisión hacer seguimiento a la resolución de estas observaciones en el siguiente corte, dado que la publicación efectiva de los datos catastrales en la plataforma de Datos Abiertos constituye una obligación contractual de difusión cuyo cumplimiento no debe postergarse indefinidamente.
--	--

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 15 de 63

9	REALIZAR SEGUIMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO AL DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "IMPLEMENTACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, realicé seguimiento y acompañamiento al desarrollo del proyecto de inversión "Implementación de la Gestión Catastral con Enfoque Multipropósito en el Distrito de Cartagena de Indias", en el marco del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. En desarrollo de esta obligación, acompañé el proceso de revisión del informe de ejecución del Gestor Catastral AMB correspondiente al mes de febrero de 2026, participando en el comité de seguimiento celebrado el 16 de marzo de 2026, espacio en el cual se efectuó la revisión detallada de cada uno de los componentes del informe, se formularon observaciones técnicas orientadas a su ajuste y se definieron compromisos concretos para la entrega de una versión corregida por parte del Gestor. En este espacio aporté los elementos técnicos necesarios para precisar el alcance de las observaciones formuladas, en particular las relacionadas con el cronograma del Observatorio Inmobiliario, el estado de la depuración cartográfica y el ritmo de atención de los trámites pendientes de la vigencia 2025. Asimismo, realicé seguimiento al avance de los indicadores y metas del proyecto de inversión asociados a la gestión catastral, verificando que la ejecución reportada por el Gestor durante el período contribuye al cumplimiento progresivo de los objetivos del proyecto en sus componentes de conservación y difusión catastral. En este sentido, constaté que el acumulado de trámites atendidos, el área intervenida, los productos del Observatorio Inmobiliario publicados y el mantenimiento operativo de las herramientas de difusión representan avances concretos y medibles dentro del marco de resultados del proyecto. Acompañé el proceso de articulación interinstitucional en el marco de la reunión con la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver, celebrada el 16 de marzo de 2026, en la cual participaron el AMB, CORVIVIENDA, la Secretaría de Hacienda Distrital y la SPD, y en la que se definió una ruta de regularización catastral para más de 800 informalidades prediales ubicadas en el sector de Pie de la Popa. Este proceso, enmarcado dentro del
----------	--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 16 de 63

		componente de conservación catastral del proyecto, constituye un caso de alto impacto territorial y social que demanda un seguimiento sostenido por parte de la supervisión durante los próximos períodos. Adicionalmente, realicé seguimiento a los compromisos derivados de las actas de reunión previas, verificando el estado de cumplimiento de los acuerdos establecidos entre la supervisión y el Gestor en materia de entrega de productos, ajuste de cronogramas y atención de observaciones técnicas formuladas en períodos anteriores. Como resultado de este seguimiento, identifiqué que subsisten compromisos pendientes de cierre en lo relacionado con la depuración topológica de la vigencia 2025, la aprobación del Manual de Políticas y Procedimientos para el Acceso y Uso de Información Catastral ante el Comité Institucional de Gestión y Desempeño del AMB, y la validación definitiva de los conjuntos de datos catastrales en la plataforma de Datos Abiertos del MINTIC, aspectos sobre los cuales recomendé a la supervisión mantener requerimiento formal al Gestor en el siguiente período.
10	TENDER Y CUMPLIR CON LAS DEMÁS TAREAS O ACTIVIDADES QUE SEAN ASIGNADAS POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, EN CONCORDANCIA CON LOS OBJETIVOS Y REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS, GARANTIZANDO LA ADECUADA EJECUCIÓN DE LAS RESPONSABILIDADES ENCOMENDADAS	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, como contratista de apoyo técnico a la supervisión, atendí y cumplí las tareas y actividades asignadas por la supervisora del contrato, en concordancia con el objeto contractual y las necesidades técnicas de la Secretaría de Planeación Distrital. Las actividades desarrolladas fueron las siguientes: Elaboré el documento de análisis económico y territorial "Análisis Económico y Territorial — Serena del Mar y Zona Norte", producido en el marco del Observatorio Inmobiliario de Cartagena y del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. El documento integra los tres boletines producidos por el Gestor Catastral AMB —mercado de ventas, compraventas registradas ante la SNR y arriendos de largo plazo— para construir un análisis integral del corredor costero norte del Distrito. Entre los hallazgos principales se destaca que Serena del Mar registra el mayor valor promedio de oferta por m² de la zona costera de Cartagena con \$9.209.199 COP/m², superando a sectores consolidados como El Laguito (\$8.691.019), El Cabrero (\$8.307.971) y Cielo Mar (\$8.134.507), siendo superado únicamente por

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 17 de 63

	Bocagrande (\$13.777.832) y Castillogrande (\$10.745.060). El análisis evidencia que la Zona Norte concentra el 54% de los proyectos No VIS activos de la ciudad, con Serena del Mar liderando aproximadamente el 33% del total. En materia de proyecciones fiscales, el documento estima que bajo un escenario de actualización catastral progresiva al 65-70% del valor de mercado, el recaudo de Impuesto Predial Unificado de Serena del Mar podría pasar de \$8.820 millones anuales en el escenario base 2025 a \$15.750 millones en 2026 —un incremento del 78,6%—, y superar los \$67.000 millones anuales en el horizonte 2032 con un stock proyectado de 10.000 predios registrados. El documento fue elaborado con fines de análisis técnico y supervisión contractual, y constituye un insumo de política pública para fundamentar decisiones de actualización catastral, planeación fiscal y formulación de instrumentos de captura de plusvalías en el marco del POT 2025 del Distrito de Cartagena. Elaboré la presentación en formato PowerPoint "Gestión Catastral Multipropósito — Productos y Herramientas Digitales de la Gestión Catastral", dirigida a socializar ante el equipo directivo y de supervisión de la Secretaría de Planeación Distrital el ecosistema de productos y plataformas digitales que el Gestor Catastral AMB pone a disposición del Distrito. La presentación describe de manera estructurada los seis tipos de productos digitales generados por el catastro: la Base de Datos Alfanumérica R1 y R2 —entregada mensualmente a la SPD y la Secretaría de Hacienda como insumo clave para la liquidación del impuesto predial—; la Geodatabase Catastral (GDB) con las capas de terreno, construcción, unidad predial, manzana y sectores urbanos y rurales, actualizada mensualmente conforme a los trámites resueltos; la plataforma KATASTERMAP para la consulta y gestión integral del catastro en tiempo real; los mapas temáticos interactivos del Observatorio Inmobiliario —Ofertas de Venta, Compraventas SNR, Licencias de Construcción, Arriendos, Valores Catastrales y Edificabilidad—; los boletines informativos del Observatorio con análisis estadísticos del mercado inmobiliario; y el Portal Web y la Ventanilla Virtual de Trámites del Catastro Cartagena, accesible en catastrocartagena.ambq.gov.co, que permite a
--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 18 de 63

	ciudadanos y entidades radicar y consultar trámites sin desplazamiento presencial. La presentación incluye también el Geovisor catastral, plataforma interactiva de visualización cartográfica desarrollada bajo los lineamientos de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales —ICDE—, que permite la consulta pública de todos los predios del Distrito sobre imagen satelital con herramientas de medición, consulta de capas temáticas y exportación de información. Elaboré el documento de síntesis "Gestión Catastral 2025 — Principales Logros", dirigido a apoyar la socialización ante el Concejo Distrital de Cartagena de los resultados alcanzados durante la vigencia 2025 en el marco del contrato interadministrativo N.º CD-SPD-CONTINT-002-2024. El documento consolida los indicadores más relevantes de la gestión catastral, incluyendo la incorporación de 18.003 predios en régimen de Propiedad Horizontal —138% de la meta de 13.000—, la resolución del 98,3% de los trámites de la vigencia 2025 (36.972 de 37.620), la corrección de 38.551 inconsistencias topológicas sobre un universo de 40.654 identificadas (94,8%), la corrección de 782.949 registros alfanuméricos —176% de la meta de 444.445—, la incorporación de 27.423 predios omitidos al sistema catastral y un área total intervenida de 461.083.604 m² equivalentes a 46.108 hectáreas del territorio del Distrito. El documento también recoge los logros del Observatorio Inmobiliario y los canales de difusión, incluyendo los seis mapas temáticos disponibles en línea, el Geovisor catastral activo, 60 publicaciones en redes sociales, 37 Free Press, 11 pautas en medios de comunicación y niveles de satisfacción ciudadana entre 93,9% y 96,5%. Participé en la reunión de seguimiento al Plan de Desarrollo del Distrito de Cartagena (Acta MiPG 001, 27 de febrero de 2026), en la que se socializó al nuevo gerente de programas, Doctor James Castellón, el sistema de seguimiento y evaluación del plan, las metas producto de los programas de Gestión Catastral, Centro de Estudios Territoriales, Sistema de Información para el Desarrollo y Estratificación. En mi calidad de responsable del reporte del programa de Gestión Catastral junto con Sharon Terraza,
--	---

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 19 de 63

		presenté el estado de avance de las metas asociadas, los compromisos de reporte trimestral ante el sistema de seguimiento del Plan de Desarrollo y la Plataforma Integrada de Inversión Pública —PIIP—, y la problemática crítica de homologación entre la dirección cartográfica por sector/sección/manzana y la referencia catastral, que representa una prioridad urgente para la articulación entre los procesos de estratificación y catastro en el Distrito. Apoyé la elaboración del borrador del correo de recordatorio dirigido al Gestor Catastral AMB para la entrega oportuna del informe de ejecución de febrero de 2026, la Geodatabase actualizada y los registros R1 y R2 con corte al 28 de febrero, así como para el seguimiento a los compromisos pendientes consignados en el Acta N.º 001 de la Mesa de Trabajo Catastro Cartagena, suscrita el 28 de enero de 2026. Apoyé la generación de salidas gráficas solicitadas por el equipo SIGES, evaluando su pertinencia técnica y verificando la correspondencia de la información cartográfica con las necesidades de representación y análisis territorial requeridas por la dependencia.
11	MANTENER LA BANDEJA DEL SISTEMA DE GESTIÓN SIGOB AL DÍA, CUMPLIENDO CON LOS TÉRMINOS OPORTUNOS DE RESPUESTA, LO CUAL SERÁ VERIFICADO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, mantuve la bandeja del Sistema de Gestión SIGOB al día, atendiendo oportunamente las comunicaciones y requerimientos asignados dentro de los términos establecidos para su respuesta, conforme a lo verificado por la supervisora del contrato.
12	CARGAR MENSUALMENTE LOS INFORMES DE EJECUCIÓN EN LA PLATAFORMA SECOP II.	Durante el período comprendido entre el 1 y el 30 de marzo de 2026, se realizó la carga del presente informe de actividades en la Plataforma SECOP II, manteniéndola actualizada conforme a las obligaciones contractuales establecidas

Firmas:

NOMBRE DEL SUPERVISOR
CLARENA GARCÍA MONTES



NOMBRE DEL CONTRATISTA
GABRIEL OLIER DELIZZA

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 20 de 63

3. ANEXOS:

1

2

3

ACTA MiPG 001.pdf

Página 1 de 3

ACTA MiPG 001.pdf

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDGOC01-F001
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	ACTA DE REUNIÓN	Página 1 de 3

ACTA MIPG 001			
UNIDAD ADMINISTRATIVA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL			
NOMBRE DE QUIEN DILENCIA:		Gabriel A. Olier Delizza	
TÍTULO O CARÁCTER DE LA REUNIÓN		Reunión de seguimiento al Plan de Desarrollo — Programas: Centro de Estudios Territoriales, Sistema de Información para el Desarrollo	
FECHA:		27 de febrero de 2026	HORA 2-4 PM
LUGAR:		Presencial - Virtual	
OBJETIVO: Socializar al nuevo gerente de programas (Hammer Castellón) las metas producto, responsables, sistema de reporte y avances de los programas de Centro de Estudios Territoriales, Sistema de Información Geográfica, Estratificación y Gestión Catastral, en el marco del Plan de Desarrollo del Distrito de Cartagena			
FECHA PRÓXIMA REUNIÓN: N/A			
CONVOCADOS AUSENTES: N/A			
ORDEN DEL DÍA: • Presentación del sistema de seguimiento y reporte del Plan de Desarrollo • Metas producto del Centro de Estudios Territoriales • Metas producto del Sistema de Información para el Desarrollo de Cartagena (MIDA, Política Estadística, Estratificación, SISBEN) • Gestión Catastral: avances, problemática de homologación y compromisos • Varios			
1. Sistema de seguimiento y reporte del Plan de Desarrollo			
Se explicó al Doctor James Castellón (nuevo gerente de programas designado por el Doctor Emilio) el funcionamiento del sistema de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo. Se indicó que el sistema realiza cuatro cortes anuales de carácter trimestral, en los cuales cada responsable debe presentar: (i) reporte cuantitativo mediante matriz de avance de actividades y metas producto, (ii) reporte cualitativo que justifique el dato, y (iii) carga de evidencias en el Drive del Plan de Desarrollo. Se aclaró que el reporte también debe efectuarse en la Plataforma Integrada de Inversión Pública (PIIP). Se enfatizó que los reportes cuantitativos sin observaciones ni			

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 21 de 63

GESTIÓN CATASTRAL 2025 – PRINCIPALES LOGROS *Contrato CD-SPD-CONTINT-002-2024 | AMB – Distrito de Cartagena de Indias*

1. Predios incorporados – Propiedad Horizontal

- ☐ Se inscribieron 18.003 predios (meta: 13.000 → 138% de cumplimiento).
- ☒ Más predios en el sistema significa mayor base gravable, más equidad tributaria y mejor ordenamiento del territorio.

2. Saldos heredados del gestor anterior

- ☐ Resueltos: 331 trámites de conservación, 138 recursos de reposición y 92 PQRS — todos al 100%.
- ☒ Se saneó la deuda administrativa heredada sin afectar a los ciudadanos ni generar represamiento.

3. Trámites catastrales vigencia 2025

- ☐ 36.972 de 37.620 trámites resueltos (98,3%) y 2.167 de 2.189 PQRS y tutelas atendidas (99%), dentro de los tiempos exigidos por ley.
- ☒ Los ciudadanos reciben respuesta oportuna a sus solicitudes, reduciendo conflictos, tutelas y demandas contra el Distrito.

4. Conservación permanente de la base catastral

- ☐ 40.654 inconsistencias topológicas identificadas → 38.551 corregidas (94,8%).
- ☐ 782.949 registros alfanuméricos corregidos (meta: 444.445 → 176% de cumplimiento).
- ☐ 27.423 predios omitidos incorporados al sistema (meta: 25.651 → +100%).
- ☐ Área intervenida: 461.083.604 m² (46.108 ha) del territorio de Cartagena.
- ☒ Una base catastral depurada garantiza avalúos justos, mejora el recaudo del impuesto predial y es el insumo técnico esencial para la planeación urbana, la titulación y los programas sociales del Distrito.

5. Observatorio Inmobiliario, Geovisor y Difusión

- ☐ 6 mapas temáticos del mercado inmobiliario disponibles en línea (venta, arriendo, licencias, edificabilidad, valores catastrales).
- ☐ Geovisor catastral activo con datos territoriales actualizados.
- ☐ 60 publicaciones en redes, 37 Free Press, 11 pautas en medios y satisfacción ciudadana entre 93,9% y 96,5%.
- ☒ Ciudadanos y entidades públicas acceden a información territorial confiable y actualizada, apoyando decisiones de inversión, política pública y control urbano.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 22 de 63


1


2


3


4



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F001
MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
ACTA DE REUNIÓN	Página 1 de 6

ACTA – CÍRCULO DE OBREROS 01

UNIDAD ADMINISTRATIVA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

NOMBRE DE QUIEN DILENGENCIA: Gabriel A. Olier Delizza y Sharun Terraza

TÍTULO O CARÁCTER DE LA REUNIÓN Reunión convocada por SPD para la atención del proceso de inscripción catastral de dos predios propiedad del Circulo de Obrero.

FECHA: 16 de Marzo de 2026 **HORA** 8-11 AM

LUGAR: Presencial

OBJETIVO: Identificar el estado y las alternativas para la solución de trámite bajo radicado No. 01-302-2025-0005811 AMB, mediante el cual en calidad de propietarios la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver, solicitó ante el Gestor Catastral la inscripción de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 060-37855 y 060-37856, ubicados en el sector de Pie de la Popa del Distrito de Cartagena; en donde en dichos predios contienen más de 800 informalidades.

FECHA PRÓXIMA REUNIÓN: N/A

CONVOCADOS AUSENTES: N/A

ORDEN DEL DÍA:

- Presentación de los asistentes.
- Socialización y contextualización del proceso que ha llevado el Circulo de Obreros.
- Explicación técnica de posibilidades por parte del gestor.
- Explicación jurídica y apoyo por parte de SPD
- Impacto en los procesos de cobros en SHD.

Contexto y Problemática Legal de Predios

Desde la Secretaría de Planeación Distrital, una vez se tuvo conocimiento del caso del Círculo de Obreros, se procedió a coordinar de manera inmediata una reunión, convocada mediante oficio No. AMC-OFI-0030852-2026, dirigida al Área Metropolitana de Barranquilla (AMB), a CORVIVIENDA y a la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver, en su calidad de propietaria de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 060-37855 y 060-37856, ubicados en el sector de Pie de la Popa del Distrito de Cartagena. La reunión contara también con la participación de la secretaria de Hacienda y la Secretaria de Planeación Distrital

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 24 de 63

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F001
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	ACTA DE REUNIÓN	Página 1 de 9

ACTA No. __1__			
UNIDAD ADMINISTRATIVA: Secretaría de Planeación Distrital.			
NOMBRE DE QUIEN DILENGENCIA:	Luz Marlene Andrade Hong		
TÍTULO O CARÁCTER DE LA REUNIÓN	Socialización sistema de reporte de plan de acción de la Secretaría de Planeación Distrital.		
FECHA:	Febrero 25 a Marzo 5 de 2026	HORA	_2:00 pm__ A __5:00 pm__
LUGAR:	Sala de Juntas de Casa Arcadia y Sala de Juntas de Inversión Pública de la Secretaría de Planeación.		
OBJETIVO: Explicar y dar a conocer el sistema de reporte del plan de acción de la Secretaría de Planeación, a los asesores asignados por el señor secretario doctor Emilio Molina, los cuales van a ser responsables de informar directamente el avance de las metas producto de cada programa y proyecto de la Secretaría de Planeación.			
FECHA PRÓXIMA REUNIÓN: N/A			

ORDEN DEL DÍA:

1. Presentación del Objetivo de la reunión.
2. Explicación sistema de seguimiento plan de acción.
3. Presentación de las metas productos en la matriz de Plan de Acción 2026.
4. Presentación de actividades de proyectos y necesidades para finalizar vigencia 2026.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 25 de 63

Fecha: 04/07/2025 11:38
 Generado por:
 Maris Villar

Recorrido 4140 el Luno. C.O.S.P. →
 Inscripción 2 predios C.O.S.P. milly → 2 predios 1
 Restable.

Área Metropolitana de Barranquilla
 CONSTANCIA DE TRÁMITE O PETICIÓN

Microcso 20 Agosto - 9:00am.

Datos solicitante:		Datos de Trámite:	
Nombre:	VERONICA ESTOR DE ZUBIRIA	N° Trámite o Petición:	01-302-2025-0005811
Tipo documento y número:	CC/45759687	Referencia Catastral:	13001000000000000000000000000000
Dirección:		Municipio:	CARTAGENA
Teléfono:	3008033806	Trámite solicitado:	MODIFICACIÓN DATOS DEL TERRENO
Correo electrónico:	veronicaestor@gmail.com	N° Folios:	65

Su solicitud, una vez radicada y en el lleno de los requisitos, se tramitará conforme lo estipulado.

He autorizado AMBQ a realizar la notificación y/o comunicación electrónica de todos los actos administrativos proferidos, a la dirección electrónica: veronicaestor@gmail.com

Carrera 23 No. 25 - 170
 Callejón Olaya
 Cartagena, Colombia
 www.ambq.gov.co

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 27 de 63

TITULO PRODUCTOS GESTIÓN CATASTRAL

GDB – R1R2 – Son los grupos de datos siendo la GDB (GEODATABASE) el componente grafico de la base catastral y siendo los archivos R1R2 los componentes alfanuméricos de la base catastral.

R1R2

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
Dep	Mpio	NumeroPred	ReferenciaCi	Suelo	Zona	Sector	Manzana	Terreno	Condicion	T_condicion	Matriculaln	TipoRegistro	NumeroOrde	TotalRegistro	NombreProp	EstadoCivil	TipoDocume	NumeroDoc	DireccionPre	Comuna
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	573	5	0	NPH	060-108293	1	1	1	2	MARIA CONCEPCION MAR	Cedula_Ciud	26723537	C 13 B 63 74	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	573	5	0	NPH	060-108293	1	2	2	2	MANUEL PALOMINO HUR	Cedula_Ciud	6690603	C 13 B 63 74	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	537	18	0	NPH	060-117183	1	1	1	1	INHOMAR S A S	NIT	900381207	K 49 2 99	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	538	8	0	NPH	060-24504	1	1	1	1	SAICO S A S	NIT	900839900	K 49 2 44	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	515	496	0	NPH	060-174536	1	1	1	1	CENRAV CENTRAL NACO	NIT	8,0011E+11	C 6A 66 14 N	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	901	9	PH	060-260620	1	1	1	1	DISTRACOM S A	NIT	811009788	KM 6 MOTEL	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	901	9	PH	060-260622	1	1	1	1	DISTRACOM S A	NIT	811009788	KM 6 MOTEL	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	803	8	CONDOMINI	060-266956	1	1	1	1	INVERSIONES INMOBILIAI	NIT	9006068912	CARRETERA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	852	9	0	NPH	060-193500	1	1	1	4	JULIA TORRES MIRANDA	Secuencial	193500	Transversal	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	852	9	0	NPH	060-193500	1	2	2	4	LUZ MARINA TORRES MIF	Cedula_Ciud	45522963	Transversal	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	852	9	0	NPH	060-193500	1	3	3	4	CLAUDIA TORRES MIRANI	Cedula_Ciud	45767033	Transversal	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	852	9	0	NPH	060-193500	1	4	4	4	ARIEL TORRES MIRANDA	Cedula_Ciud	73185171	Transversal	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	576	74	0	NPH	060-89352	1	1	1	1	SEATECH INTERNACIONAL	NIT	8000725563	CARRETERA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	860	133	0	NPH	060-123308	1	1	1	1	ANGEL CUSTODIO PINEDC	Secuencial	0	ANTIGUA BA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	323	0	NPH	060-119280	1	1	1	3	HUGO FERNANDO GIRON	Cedula_Ciud	7920850	CARRETERA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	323	0	NPH	060-119280	1	2	2	3	NANCY DEL SOCORRO GIF	Cedula_Ciud	33140427	CARRETERA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	577	323	0	NPH	060-119280	1	3	3	3	GONZALO ALBERTO GIRO	Cedula_Ciud	7478585	CARRETERA	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	519	901	9	PH	060-256116	1	1	1	1	INVERSIONES HERMANOS	NIT	900319744	K 56 7C 171	(
13	1	1,1E+23	1,3001E+29	URBANO	1	10	519	901	9	PH	060-256118	1	1	1	1	FIDUCIARIA DE OCCIDENT	NIT	830054076	K 56 7C 171	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	48	909	9	PH	060-237221	1	1	1	1	RED AFRICA S A	NIT	2142371	C 29 22 108	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	48	909	9	PH	060-237222	1	1	1	1	PROMOTORA SANTA TER	NIT	800155024	C 29 22 108	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	48	909	9	PH	060-237224	1	1	1	1	J K COMPANY S A S	NIT	900725511	C 29 22 108	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	2	903	9	PH	060-1033285	1	1	1	1	ORLANDO MALO DAVID	Cedula_Ciud	3783729	C 30 29B 8L	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	2	903	9	PH	060-103277	1	1	1	1	ROBINSON ENRIQUE COR	Cedula_Ciud	7314419	C 30 INT 29B	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	68	802	8	CONDOMINI	060-162475	1	1	1	1	ATAHUALPA LIMITADA	NIT	800252134	C 29D 20A 5	(
13	1	1,02E+23	1,3001E+29	URBANO	1	2	68	802	8	CONDOMINI	060-162483	1	1	1	1	JUAN ANTONIO ELIAKE	Cedula_Ciud	9085798	C 29D 20A 5	(

GDB



KATASTERMAP – KATASTERMAP ES EL SOFTWARE EN LINEA QUE USAMOS PARA REVISAR LA INFORMACION CATASTRAL DIRECTAMENTE PROVISTO POR AMB, ES EL SOFTWARE PROPIEDAD DE AMB QUE SE USA PARA TODOS LOS TRAMITES Y VISUALIZACION DE LOS PREDIOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA.

<https://katastermapcartagena.ambq.gov.co>

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 28 de 63



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 29 de 63



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 30 de 63



Secretaría de Planeación Distrital · Observatorio Inmobiliario

CD-SPD-CONTINT-002-2024

Secretaría de Planeación Distrital

Tres segmentos coexisten en Serena del Mar



VIS / Compacto

ÁREA

42 – 76 m²

PRECIO

\$250M – \$450M

PRECIO/M²

\$2.8M – \$3.8M/m²

PROYECTOS

Morros Vita T1, Coralia, Ínawa



Gama Media

ÁREA

70 – 120 m²

PRECIO

\$600M – \$1.200M

PRECIO/M²

\$4.5M – \$6.5M/m²

PROYECTOS

Ínawa, Diporto T1-T3, Coralia



Alta Gama / Premium

ÁREA

120 – 264 m²

PRECIO

\$1.200M – \$3.100M+

PRECIO/M²

\$6.5M – \$15.3M/m²

PROYECTOS

Morros Vita T3, Baía Kristal, Dúplex canal

Fuente: AMB, 2025a – Boletín de Ventas, Sección 1.8 y 2

Secretaría de Planeación Distrital · Observatorio Inmobiliario

CD-SPD-CONTINT-002-2024



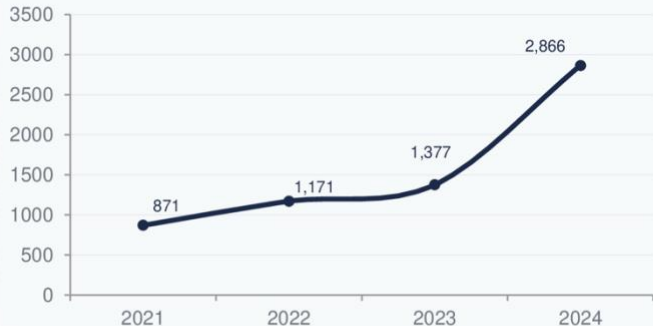
Secretaría de

Planeación Distrital

3 · COMPRAS Y VENTAS SNR 2021-2025

El mercado transaccional creció 229% en cuatro años

Total compraventas anuales – Cartagena



Año	Total compraventas anuales
2021	871
2022	1,171
2023	1,377
2024	2,866

Picos Destacados

1.129

transacciones en T3 2024
máximo histórico

229%

crecimiento 2021→2024
en total de compraventas

38

compraventas en Manzanillo
del Mar solo en T1 2025

\$10.4M

valor m² más alto registrado
ante notaría (2024)

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias · 2025

Fuente: AMB, 2025b – Boletín de Compraventas / SNR



Picos Destacados

1.129

transacciones en T3 2024
máximo histórico

229%

crecimiento 2021→2024
en total de compraventas

38

compraventas en Manzanillo
del Mar solo en T1 2025

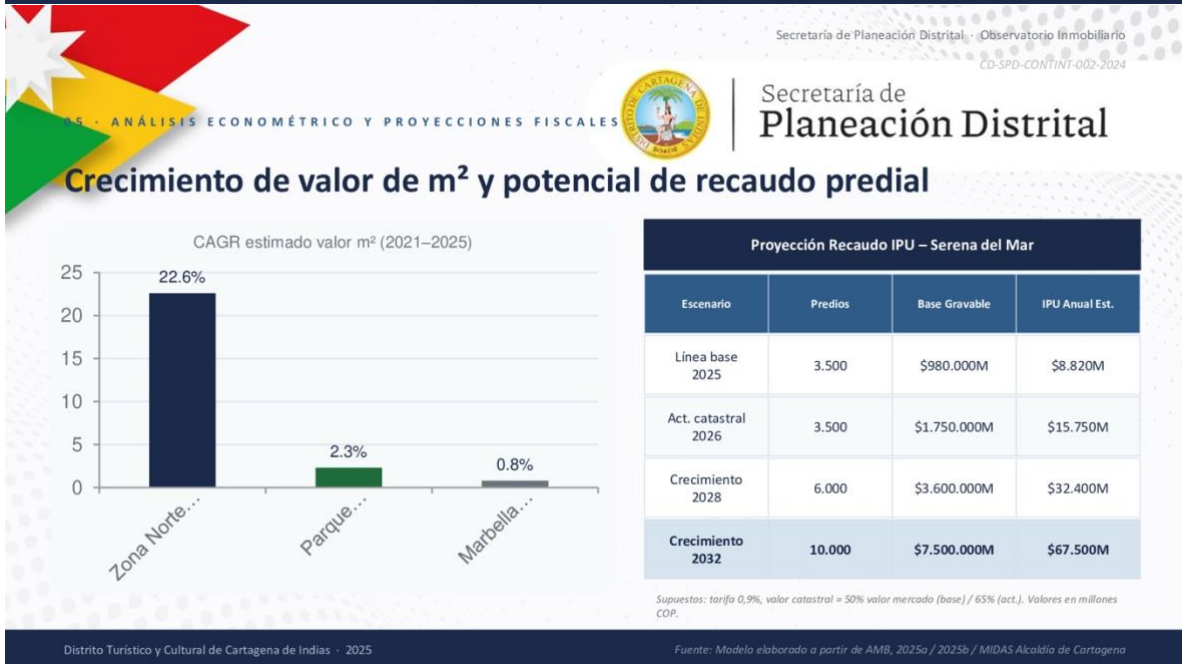
\$10.4M

valor m² más alto registrado
ante notaria (2024)

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 31 de 63



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 32 de 63



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 33 de 63

05 · ACCESIBILIDAD HABITACIONAL – PRICE-TO-INCOME RATIO

Secretaría de Planeación Distrital · Observatorio Inmobiliario
CD-SPD-CONTINT-002-2024

Secretaría de Planeación Distrital

Tres segmentos, tres perfiles de comprador en Serena del Mar

**VIS / Compacto**

PIR

6,6 – 9,9 años

Precio de referencia

\$300M – \$450M

Accesible con subsidio y crédito hipotecario.
Demanda local de primera vivienda.

**Gama Media**

PIR

~19,6 años

Precio de referencia

\$895M (mediana)

Consistente con el promedio de ciudades costeras intermedias colombianas (15-25 años).

**Alta Gama / Premium**

PIR

> 43,9 años

Precio de referencia

\$2.000M+

Orientado a inversor / segunda vivienda. No restringido por ingreso ordinario local.

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias · 2025

Fuente: AMB, 2025a – Boletín de Ventas / DANE ECV 2023 (ingreso familiar medio ~\$1.800.000/mes)

06 · CONCLUSIONES

Secretaría de Planeación Distrital · Observatorio Inmobiliario
CD-SPD-CONTINT-002-2024

Secretaría de Planeación Distrital

Cinco hallazgos que resumen el análisis



Serena del Mar ocupa el 3er lugar en valor promedio de oferta por m² (\$9.2M) entre todos los sectores costeros, superando a sectores tradicionales con décadas de consolidación.



El rezago catastral estimado (40-60% del valor de mercado) representa pérdida de recaudo de IPU. Una actualización al 65% del valor real casi duplicaría el recaudo en 2026.



Las transacciones ante notaria crecieron 229% entre 2021 y 2024. El corredor norte (Manzanillo del Mar - Serena del Mar) lidera el crecimiento de valor registrado (\$10.4M/m² en 2024).



Las rentas cortas turísticas generan 2,5 veces más ingresos diarios que el arriendo residencial de largo plazo, presionando la oferta habitacional permanente hacia usos turísticos.



El Observatorio Inmobiliario (3 boletines bajo CD-SPD-CONTINT-002-2024) es una base de información sólida para política urbana y catastral en Cartagena.

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias · 2025

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 34 de 63

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Observatorio Inmobiliario

CD-SPD-CONTINT-002-2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Observatorio Inmobiliario

CD-SPD-CONTINT-002-2024

RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA

Tres ejes de acción prioritaria

A. Catastral y Fiscal

Actualización catastral Serena del Mar / Manzanillo del Mar en el ciclo 2026

Régimen transitorio de conversión del aviúo en 3 años (2026–2028)

Mecanismo de participación en plusvalías para futuras habilitaciones del corredor norte

B. Suelo y Vivienda

Cuotas mínimas de arriendo asequible de largo plazo en nuevos proyectos de la Zona Norte

Incentivos tributarios (descuento IPU) para propietarios con arriendo residencial regulado

Evaluar instrumentos anti-gentrificación turística en el marco del POT 2025

C. Información y Catastro

Ampliar el Observatorio a Barú, Tierra Baja, Puerto Rey y La Boquilla

Protocolo de interoperabilidad KATASTERMAP ↔ MIDAS ↔ SNR (máx. 30 días hábiles)

Incorporar indicadores de mercado del Observatorio en los Informes de Supervisión mensual

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias · 2025

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Referencias Bibliográficas

Formato APA 7.ª edición

CD-SPD-CONTINT-002-2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Observatorio Inmobiliario

CD-SPD-CONTINT-002-2024

[1] AMB. (2025a). Boletín: Mercado de Venta 2022-2025.

[2] AMB. (2025b). Boletín: Compraventas Cartagena 2020-2025.

[3] AMB. (2025c). Boletín: Arriendos Cartagena 2025.

[4] SNR. (2025). Base de datos compraventas Cartagena 2021-2025.

[5] Alcaldía Cartagena. (2025). Plataforma MIDAS. midas.cartagena.gov.co

[6] Alcaldía Cartagena. (2025). POT 2025. pot.cartagena.gov.co

[7] Metrocuadrado.com. (2025). Datos arriendo LP, oct-nov 2025.

[8] CAMACOL Bolívar. (2025). Proyectos No VIS Zona Norte.

[9] DANE. (2023). Encuesta Nacional de Calidad de Vida – ECV.

[10] IGAC. (2023). Resolución 1040 de 2023 – Catastro Multipropósito.

Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024 · Secretaría de Planeación Distrital · Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias · 2025

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 35 de 63



Secretaría de
Planeación Distrital

GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO

Productos y Herramientas Digitales de la Gestión Catastral

Plataformas, bases de datos y servicios que el Gestor Catastral pone a disposición del Distrito.

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias · 2026

¿QUÉ PRODUCTOS GENERA EL CATASTRO?

El Gestor Catastral (AMB) produce y mantiene seis tipos de productos digitales que permiten al Distrito conocer, gestionar y usar la información catastral del territorio.

01
Base de Datos Alfanumérica (R1R2)

Información de propietarios y predios en formato CSV

02
Geodatabase (GDB)

Cartografía catastral digital de todo el territorio

03
KASTERMAP

Software en línea para consulta y gestión catastral

04
Observatorio Inmobiliario – Mapas

Mapas temáticos interactivos del mercado inmobiliario

05
Observatorio Inmobiliario – Boletines

Análisis estadísticos del sector inmobiliario

06
Portal Web & Trámites

Página web institucional y ventanilla virtual de trámites

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 38 de 63

05
Observatorio Inmobiliario – Boletines Informativos


Secretaría de Planeación Distrital

Los boletines son publicaciones técnicas que analizan en profundidad el comportamiento del mercado inmobiliario de Cartagena. Están dirigidos a tomadores de decisión, académicos, inversionistas y ciudadanía.

- Boletín 1: Análisis de la dinámica de ventas inmobiliarias en Cartagena (2022–2025).
- Boletín 2: Dinámica de compraventas registradas ante la SNR (2020–2025).
- Boletín 3: Análisis de la información de arriendos en Cartagena — 2025.
- Publicados en PDF de libre descarga desde el portal web del Observatorio.

Enlace de acceso:

katastermap.ambq.gov.co/observatorio/boletin.html



Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Estudio sobre el comportamiento y tendencias de las ofertas de venta de inmuebles en Cartagena

Ver PDF

Análisis de la dinámica de compraventas en la ciudad de Cartagena durante el periodo 2020-2025

Ver PDF

Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Ver PDF

06a
Portal Web – Catastro Cartagena

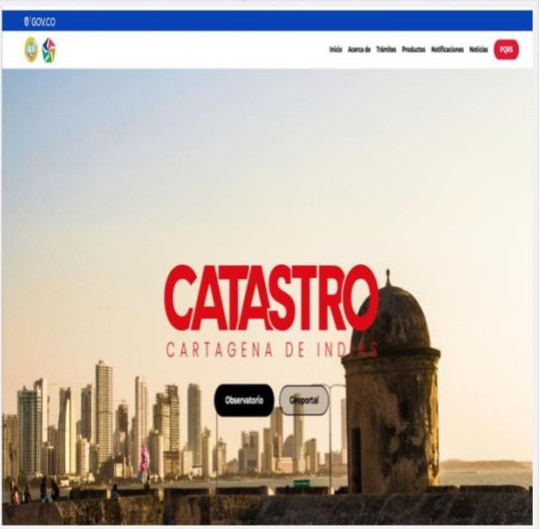

Secretaría de Planeación Distrital

El portal web de Catastro Cartagena es el punto central de acceso a todos los productos y servicios catastrales del Distrito. Diseñado bajo los estándares del Estado colombiano (GOV.CO), es accesible para cualquier ciudadano.

- Acceso al Observatorio Inmobiliario (mapas y boletines) y al Geoportal catastral.
- Sección de noticias y notificaciones sobre cambios en la gestión catastral.
- Información sobre todos los tipos de trámites catastrales disponibles.
- Canal de atención PQRS integrado para ciudadanos y entidades.
- Disponible en español. Compatible con dispositivos móviles y computadores.

Enlace de acceso:

catastrocartagena.ambq.gov.co



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 39 de 63

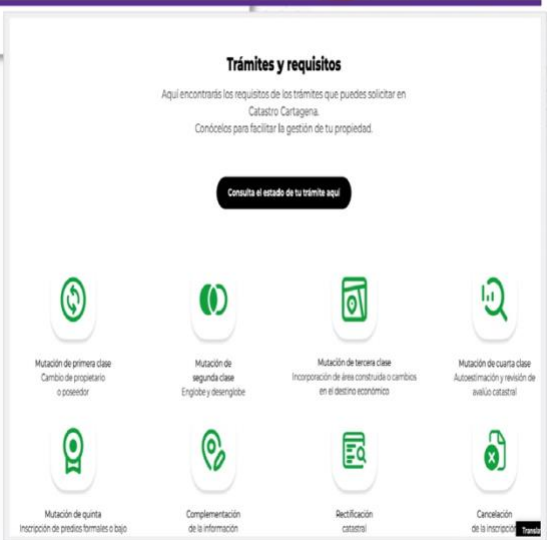
06b
Ventanilla Virtual – Trámites en Línea

La ventanilla virtual permite a los ciudadanos y entidades radicar y consultar trámites catastrales desde cualquier lugar, sin necesidad de desplazarse a la sede física. Integrada dentro del portal web de Catastro Cartagena.

- Mutación de primera clase: cambio de propietario o poseedor.
- Mutación de segunda clase: englobe y desenglobe de predios.
- Mutación de tercera clase: incorporación de área construida o cambio de destino económico.
- Mutación de cuarta clase: autoestimación y revisión de avalúo catastral.
- Complementación, rectificación catastral y cancelación de inscripción.
- Consulta del estado de cada trámite en tiempo real desde el portal.

Enlace de acceso:

catastrocartagena.ambq.gov.co/tramites/



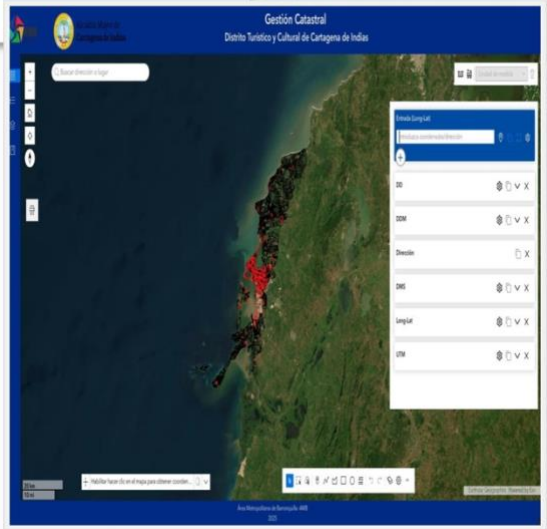
07
Geovisor – Visor Cartográfico en Línea

El Geovisor es la plataforma interactiva de visualización cartográfica catastral de Cartagena, desarrollada bajo los lineamientos de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE). Permite consultar la cartografía predial del Distrito directamente desde el navegador, sin necesidad de instalar software especializado.

- Visualización en tiempo real de todos los predios del Distrito sobre imagen satelital.
- Búsqueda de predios por dirección, coordenadas (DD, DDM, DMS, UTM, Long-Lat) o nombre de lugar.
- Herramientas de medición, consulta de capas temáticas y exportación de información.
- Acceso público — cualquier funcionario, ciudadano o entidad puede consultarlo desde el portal web.
- Integrado con los datos del Observatorio Inmobiliario y la base catastral actualizada mensualmente.
- Cumple los estándares ICDE para interoperabilidad con otros sistemas de información territorial.

Enlace de acceso:

catastrocartagena.ambq.gov.co → botón Geoportal



	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 40 de 63



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANÁLISIS ECONÓMICO Y TERRITORIAL

SERENA DEL MAR Y ZONA NORTE

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 41 de 63

Cartagena de Indias, D.T.C.

Dinámica Inmobiliaria • Valoración Predial • Proyecciones Fiscales

Mercado de Ventas, Arriendos y Compraventas 2020–2025

Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024

Observatorio Inmobiliario de Cartagena – AMB Gestor Catastral

Cartagena, junio de 2025

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 42 de 63

RESUMEN EJECUTIVO

La Zona Norte de Cartagena de Indias, con Serena del Mar como epicentro del desarrollo urbano planificado, constituye el vector de mayor dinámica inmobiliaria y potencial fiscal del Distrito. Este documento presenta un análisis integral—económico, econométrico y territorial—del mercado inmobiliario de la zona, con base en tres fuentes primarias oficiales producidas bajo el Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024: el Boletín de Análisis de Ofertas de Venta (1er semestre 2025), el Boletín de Compraventas SNR 2021–2025, y el Boletín de Arriendos de Largo Plazo 2025.

Los hallazgos clave son:

- Serena del Mar, siendo un desarrollo urbanístico de reciente consolidación, ya alcanza un valor promedio de oferta de \$9.209.199 COP/m², superando a sectores costeros tradicionales como El Laguito (\$8.691.019), Cielo Mar (\$8.134.507), El Cabrero (\$8.307.971), Marbella (\$7.170.521) y Crespo (\$6.416.299). Solo Bocagrande (\$13.777.832) y Castillogrande (\$10.745.060) lo superan en promedio, ambos con décadas de consolidación urbana. Este posicionamiento es excepcional para un desarrollo que aún está en ejecución, e indica una trayectoria de valorización que superará a los sectores tradicionales en el mediano plazo.
- El mercado de ventas en la Zona Norte concentra el 54% de los proyectos No VIS activos de la ciudad, con Serena del Mar liderando con aproximadamente el 33% del total.
- Las transacciones registradas en el desarrollo urbanístico Serena del Mar presentan crecimiento sostenido: desde participación residual en 2020-2021, hasta convertirse en eje de dinámica inmobiliaria en el tercer trimestre de 2022.
- En arriendos de largo plazo, Serena del Mar registra un canon mensual promedio de \$4.342.857 COP con un rendimiento bruto anual de \$52.000.000, lo que implica una relación precio-arriendo (cap rate bruto) de aproximadamente 3,8%, competitiva frente a otros barrios costeros.
- El análisis econométrico de proyección sugiere que, al ritmo de crecimiento del valor de m² observado (CAGR estimado del 8-12% anual), la base gravable catastral de Serena del Mar podría duplicarse en un horizonte de 6 a 8 años, con implicaciones fiscales significativas para el recaudo del Impuesto Predial del Distrito.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 43 de 63

Este análisis está diseñado para informar decisiones de política pública, actualización catastral, planeación fiscal y formulación de instrumentos de captura de plusvalías en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (POT 2025).

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 44 de 63

1. CONTEXTO TERRITORIAL Y URBANO DE LA ZONA NORTE

1.1 Caracterización del desarrollo urbanístico Serena del Mar

Serena del Mar es el proyecto urbanístico de mayor escala e integración de servicios de la región Caribe colombiana. Situado al norte del casco urbano de Cartagena, sobre la vía al mar que comunica con la Costa Caribe, ocupa una extensión cercana a las 1.000 hectáreas, de las cuales más del 70% está destinado a zonas verdes, cuerpos de agua y espacio público de alta calidad ambiental.

El proyecto combina, en una concepción de ciudad planificada, los siguientes componentes:

- Infraestructura residencial multifamiliar (apartamentos y casas) en distintos segmentos: VIS, vivienda media y alta gama.
- Equipamientos de alta complejidad: Hospital Serena del Mar (Fundación Santa Fe de Bogotá) y sede Caribe de la Universidad de los Andes.
- Infraestructura comercial, recreativa y de movilidad sostenible.
- Canales navegables, lagos artificiales, y zonas de protección ambiental vinculadas a la Reserva Natural de La Sociedad Civil San Simeón.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, Serena del Mar está clasificado en el POT 2025 como Desarrollo Urbanístico, tipología que implica una planificación integrada sujeta a instrumentos de gestión urbana diferenciados frente a los barrios consolidados. Esta categoría tiene implicaciones directas sobre la valoración catastral, el régimen de plusvalías y la estructura del Impuesto Predial.

1.2 La Zona Norte como polo de desarrollo inmobiliario

La Zona Norte del Distrito de Cartagena comprende, además de Serena del Mar, un conjunto de centros poblados y desarrollos urbanísticos que conforman el corredor costero norte, incluyendo: Manzanillo del Mar, Barcelona de Indias, Barceloneta, Terranova de

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 45 de 63

Indias, Baia Kristal, Puerta de las Américas, Karibána, Cartagena Laguna Club y Centro Poblado Punta Canoa, entre otros.

Este corredor norte concentra el mayor potencial de valoración predial de la ciudad por varias razones concurrentes:

- Disponibilidad de suelo con clasificación de expansión y desarrollo, lo que permite nuevas habilitaciones urbanas.
- Proximidad a atributos ambientales de alta valoración: frente mar Caribe, áreas de protección ecológica, cuerpos de agua.
- Acceso a equipamientos únicos de alta complejidad (hospital universitario, universidad de primera línea).
- Proyectos de infraestructura vial que mejoran la conectividad con el centro de Cartagena.
- Demanda creciente de inversionistas nacionales e internacionales orientada tanto a residencia como a renta turística.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 46 de 63

2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

2.1 Valores de oferta por metro cuadrado – Comparativo costero 2025

El Boletín de Análisis del Mercado Inmobiliario de Venta (AMB, 2025a) establece los rangos de precio por m² para los principales sectores costeros de Cartagena, con base en trabajo de campo y plataformas inmobiliarias digitales (metodología mixta directa-indirecta). A continuación se presenta la síntesis comparativa:

Sector	Promedio m ² (COP)	Máximo m ² (COP)	Mínimo m ² (COP)	Valor promedio del inmueble (COP)
Bocagrande	\$13.777.832	\$23.396.226	\$5.982.906	\$4.517.068.000
Castillogrande	\$10.745.060	\$20.238.251	\$5.688.282	\$2.903.460.370
Serena del Mar	\$9.209.199	\$15.346.535	\$5.172.414	\$1.126.558.500
El Laguito	\$8.691.019	\$15.178.571	\$3.672.316	\$930.750.000
El Cabrero	\$8.307.971	\$14.204.545	\$4.636.364	\$919.250.000
Cielo Mar	\$8.134.507	\$10.400.000	\$5.743.243	\$1.053.400.000
Marbella	\$7.170.521	\$11.788.618	\$3.941.176	\$906.250.000
Crespo	\$6.416.299	\$9.042.553	\$4.261.905	\$908.500.000

Fuente: Boletín Observatorio Inmobiliario, Primer Semestre 2025. Elaboración: AMB – Secretaría de Planeación Distrital. La tabla está ordenada de mayor a menor según el Promedio m² (COP). Nota de columnas: (1) Promedio m²: precio promedio por metro cuadrado de todas las ofertas de venta identificadas en el sector. (2) Máximo m²: el valor por metro cuadrado más alto encontrado en el sector, usualmente en unidades premium de

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 47 de 63

primera línea. (3) Mínimo m²: el valor por metro cuadrado más bajo encontrado, correspondiente generalmente a edificaciones antiguas o de menor estándar. (4) Valor promedio del inmueble: precio total promedio de venta de un inmueble completo en el sector (no el precio del m², sino el del apartamento o casa). La fila resaltada en azul corresponde a Serena del Mar.

NOTA METODOLÓGICA: Serena del Mar figura con el valor promedio de m² más alto del análisis sectorial (\$9.209.199), superando incluso a sectores consolidados de alta gama como Castillogrande y El Laguito. Este resultado refleja la composición mixta del mercado: el piso de precios está anclado por unidades VIS y multifamiliares compactas, mientras el techo es impulsado por casas dúplex y unidades premium con vista a canales y áreas verdes.

2.2 Segmentación del mercado en Serena del Mar

El mercado de Serena del Mar presenta una segmentación tríada que no existe en ningún otro sector costero analizado:

Segmento	Tipología	Rango de Precio Total	Precio/m ²	Ejemplos
VIS / Compacto	Apto 1-2 hab., 42-76 m ²	\$250M – \$450M	\$2.800K–\$3.800K	Morros Vita Tipo 1, Coralia
Gama Media	Apto 70-120 m ² , 2-3 hab.	\$600M – \$1.200M	\$4.500K–\$6.500K	Ínawa, Diporto Tipos 1-3
Alta Gama / Premium	Casa dúplex, 120-264 m ²	\$1.200M – \$3.100M+	\$6.500K–\$15.347K	Morros Vita Tipo 3, Baia Kristal

Fuente: Boletín de Ventas 2025. K = miles de pesos colombianos, M = millones COP.

Esta heterogeneidad es estratégicamente relevante: permite absorber demanda de diferentes estratos socioeconómicos, lo que estabiliza el volumen de transacciones

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 48 de 63

independientemente de ciclos económicos, y diversifica la base catastral gravable del sector.

2.3 Proyectos No VIS: Zona Norte como polo dominante

Del total de 28 proyectos No VIS identificados en el Boletín de Ventas (AMB, 2025a, Sección 2), 15 (54%) se ubican en la Zona Norte, mientras que 13 (46%) se localizan en Barú. Dentro de la Zona Norte, el desarrollo urbanístico Serena del Mar concentra aproximadamente el 33% del total de la oferta No VIS de toda la ciudad.

Proyectos representativos activos en la Zona Norte al primer semestre 2025:

- Morros Vita: 3 tipologías de 42,5 m² (\$609M) a 263,6 m² (\$3.967M). Proyecta el mayor precio por m² en unidades de área promedio (76,5 m²: \$1.079M).
- Ínawa: Con el menor precio en unidades comparables (73 m²: \$538M), posicionado como alternativa accesible dentro del desarrollo.
- Diporto: 4 tipologías de 64,5 a 131 m², rango \$635M–\$1.232M. Relación precio-área proporcional.
- Coralia: 2 tipologías compactas (73-84 m²), rango \$589M–\$619M.
- Aken Wind (Punta Canoa): único proyecto de casas No VIS en Zona Norte.

La correlación entre mayor área y mayor valor es perfectamente monótona en los proyectos con mayores unidades (Morros Vita Tipo 3: 263,6 m² a \$3.967M; Baia Kristal: 163 m² a \$1.600M), lo que valida la premisa de mercado de que el valor por m² tiene una prima de tamaño en el segmento premium de la Zona Norte.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 49 de 63

3. ANÁLISIS DE COMPRAVENTAS REGISTRADAS (2021–2025)

3.1 Dinámica general del mercado transaccional en Cartagena

Con base en 18.638 registros de compraventa de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), procesados por el Observatorio Inmobiliario de Cartagena (AMB, 2025b), el mercado inmobiliario cartagenero exhibe una tendencia de crecimiento sostenido e incluso exponencial entre 2021 y 2024, con una corrección a la baja en el primer trimestre de 2025.

Trimestre / Año	2021	2022	2023	2024	Var. 2021-2024
Trim. 1	200	413	220	581	+190,5%
Trim. 2	355	282	327	723	+103,7%
Trim. 3	216	338	568	1.129	+422,7%
Trim. 4	100	138	262	433	+333,0%
TOTAL AÑO	871	1.171	1.377	2.866	+229,0%

Fuente: SNR. Elaboración: AMB – Observatorio Inmobiliario Cartagena.

El tercer trimestre emerge consistentemente como el de mayor actividad, con el pico histórico alcanzando 1.129 transacciones en el T3 de 2024. Este patrón es consistente con la estacionalidad de la demanda turística e inversora en mercados costeros, donde los meses de junio-agosto concentran la toma de decisiones de compra.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 50 de 63

3.2 Participación de la Zona Norte en el mercado transaccional

El análisis por unidades espaciales revela una transición notable: mientras en 2021 la dinámica estaba dominada por Ciudad Bicentenario (452 transacciones en 1ª fase) y Bellavista, en 2022 Serena del Mar emerge como una de las tres unidades más dinámicas del tercer trimestre. Esta presencia se consolida en el Tercer Trimestre de 2022 según el Boletín, que identifica a “Serena del Mar” explícitamente entre los sectores más activos de ese período.

Para el primer trimestre de 2025, el Observatorio reporta que el desarrollo urbanístico Manzanillo del Mar (contiguo al perímetro norte de Serena del Mar) registró 38 transacciones, consolidando la sub-zona norte como eje de la actividad transaccional en el corredor costero.

3.3 Valores de m² en transacciones registradas – Evolución 2021–2025

El análisis de valores por m² en las operaciones registradas ante notaria muestra una tendencia alcista sostenida para todos los sectores. A continuación se presentan los sectores con datos disponibles de la plataforma MIDAS de la Alcaldía de Cartagena (AMB, 2025b, Tablas 1-5):

Unidad Espacial	2021	2022	2023	2024	2025 (T1)
Manzanillo del Mar	N/D	N/D	N/D	\$10.463.540	\$9.844.385
Marbella	N/D	N/D	N/D	\$5.207.350	\$4.700.000
Torices	N/D	N/D	\$4.279.247	\$4.306.012	\$5.205.054
Manga	N/D	\$4.583.601	\$4.722.104	N/D	N/D
Crespo	N/D	\$4.600.000	N/D	N/D	N/D
Parque Heredia (VIS)	N/D	N/D	N/D	\$3.416.119	\$3.658.235

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 51 de 63

Unidad Espacial	2021	2022	2023	2024	2025 (T1)
Ciudad Bicentenario (VIS)	\$1.450.000	\$1.800.000	\$1.740.503	N/D	N/D

Fuente: MIDAS - Alcaldía de Cartagena / SNR. Valores en COP/m². N/D = sin datos para ese año por ausencia de muestra representativa.

El caso de Manzanillo del Mar es paradigmático: con \$10.463.540/m² en 2024, supera a todos los barrios tradicionales e incluso a Bocagrande en las transacciones registradas, lo que refleja el efecto de los proyectos premium del corredor norte sobre los valores declarados ante notaria. Su ligera corrección en 2025 (\$9.844.385) es consistente con el ajuste general del primer trimestre.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 52 de 63

4. ANÁLISIS DEL MERCADO DE ARRIENDOS DE LARGO PLAZO

4.1 Serena del Mar en el mercado de arriendos

El Boletín Técnico de Arriendos (AMB, 2025) analiza 30 observaciones de arrendamiento de largo plazo para el desarrollo urbanístico Serena del Mar, recolectadas en octubre-noviembre de 2025 mediante la plataforma Metrocuadrado.com. Los resultados muestran un mercado con alta concentración en unidades de 1-2 habitaciones (67-135 m²), dominado por inmuebles de entre 1 y 5 años de antigüedad, lo que refleja el carácter reciente del desarrollo.

Sector	Canon mensual arriendo LP (COP)	Área promedio	Canon/m²/mes (COP)	Renta anual bruta (COP)	Cap rate bruto est.
Bocagrande	\$10.013.333	199 m²	\$58.422	\$120.160.000	~2,7%
La Boquilla / Cielo Mar	\$6.139.286	117 m²	\$54.597	\$73.671.432	~7,0%
Serena del Mar	\$4.342.857	88 m²	\$51.547	\$52.114.284	~3,8%
Crespo	\$4.858.929	104 m²	\$49.421	\$58.307.148	~6,4%
El Cabrero	\$5.104.357	108 m²	\$47.276	\$61.252.284	~6,7%
Manga	\$5.369.643	127 m²	\$44.907	\$64.435.716	~5,8%
Marbella	\$4.737.500	109 m²	\$44.394	\$56.850.000	~6,3%

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 53 de 63

Sector	Canon mensual arriendo LP (COP)	Área promedio	Canon/m²/mes (COP)	Renta anual bruta (COP)	Cap rate bruto est.
Castillogrande	\$6.703.571	157 m²	\$43.921	\$80.442.852	~2,8%
El Laguito	\$3.908.929	112 m²	\$39.591	\$46.907.148	~5,0%

Fuente: Boletín de Arriendos 2025. *Cap Rate Bruto estimado = Renta Anual Bruta / Precio Promedio Total de Venta (sin deducir gastos operativos). Referencial.

La posición de Serena del Mar es reveladora: ocupa el tercer lugar en rendimiento por metro cuadrado de arriendo (\$51.547/m²/mes), por detrás de Bocagrande (\$58.422) y La Boquilla/Cielo Mar (\$54.597), y por encima de sectores consolidados como Crespo (\$49.421), El Cabrero (\$47.276), Manga (\$44.907) y Castillogrande (\$43.921). Este resultado es notable considerando que Serena del Mar es un desarrollo reciente frente a barrios con décadas de trayectoria. Sin embargo, su canon mensual total absoluto (\$4.342.857) resulta ser el más bajo del grupo de sectores premium, dado que las unidades disponibles en el mercado de arriendo son significativamente más pequeñas (88 m² promedio), lo que refleja que la oferta actual de arriendo proviene principalmente del segmento de menor metraje dentro del desarrollo (Boletín Técnico de Arriendos, AMB, 2025, Tabla 9).

4.2 Comparativo: Renta larga vs. Renta corta en la Zona Norte

El Boletín de Arriendos incluye una comparación entre rentas de largo plazo y rentas cortas turísticas (plataformas tipo AirBnB). Para el promedio de los sectores analizados, los resultados son concluyentes:

- El precio promedio de alquiler por día en rentas cortas oscila entre \$354.823 (Manga) y \$732.568 (Castillogrande), con un promedio de \$497.016 COP/día (AMB, 2025, Tabla 10).
- El precio equivalente diario en rentas largas fluctúa entre \$130.298 (El Laguito) y \$333.778 (Bocagrande), con un promedio de \$202.353 COP/día.
- Una ocupación del 25% (90 días/año) en renta corta genera ingresos equivalentes al 60% de ocupación (216 días/año) en renta larga. Esta asimetría es un incentivo

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 54 de 63

estructural que presiona la oferta de renta larga hacia el uso turístico, particularmente en Serena del Mar dado su atractivo internacional como destino de inversión.

Para la Zona Norte, esta dinámica tiene implicaciones de política pública: la migración de unidades residenciales hacia el mercado de renta corta reduce la disponibilidad habitacional permanente, presiona al alza los cánones de renta larga residual y puede generar fenómenos de gentrificación turística. Instrumentos como la contribución especial por uso mixto turístico-residencial deben evaluarse en el marco del POT.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 55 de 63

5. ANÁLISIS ECONÓMICO Y PROYECCIONES

5.1 Tasa de crecimiento compuesta (CAGR) del valor de m²

La estimación del CAGR del valor de m² permite proyectar la evolución de la base gravable y el potencial de recaudo predial. Con base en los datos de oferta de venta (2022-2025) y transacciones registradas ante notaría, se estiman los siguientes parámetros:

Sector / Ref.	Precio Base (2022)	Precio Actual (2025)	CAGR Estimado	Horizonte 5a	Horizonte 10a
Manzanillo del Mar	\$4.972.650	\$9.844.385	~25,7%*	\$30.8M	N/A
Marbella	\$4.583.601	\$4.700.000	~0,8%	\$4.9M	\$5.1M
Serena del Mar (oferta)	~\$5.000.000 est.	\$9.209.199	~22,6%	\$25.4M	~\$70M
Parque Heredia (VIS)	\$3.416.119	\$3.658.235	~2,3%	\$4.1M	\$4.5M

* El CAGR de Manzanillo del Mar incluye el efecto del inicio de transacciones en el sector. Valores en COP/m². Proyecciones ilustrativas con CAGR constante.

La Zona Norte (Serena del Mar / Manzanillo del Mar) exhibe tasas de crecimiento de valor por m² de entre el 20% y 25% anual, muy superiores a la inflación y a las tasas de crecimiento de sectores consolidados como Marbella (~0,8%). Esto tiene dos implicaciones fiscales críticas:

- La base gravable catastral de predios en Serena del Mar debería actualizarse periódicamente para capturar estas plusvalías, evitando el rezago entre el valor catastral y el valor de mercado que típicamente caracteriza a desarrollos de alta dinámica.
- Un mecanismo de participación en plusvalías, articulado al POT, podría capturar entre el 30% y 50% del incremento del valor del suelo por efecto de las decisiones

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 56 de 63

urbanísticas, generando recursos propios para financiar equipamientos y espacio público en la misma zona.

5.2 Modelo de proyección de recaudo predial – Zona Norte

Con base en los valores de oferta y transacciones, se construye un modelo simplificado de proyección del potencial de recaudo de Impuesto Predial Unificado (IPU) para Serena del Mar. El modelo asume:

- Stock de predios registrados: creciente desde un base estimada de 3.500 unidades (2025) hacia 8.000-12.000 unidades al finalizar el desarrollo (horizonte 2030-2035).
- Valor catastral promedio actual: aproximadamente el 40-60% del valor de mercado, asumiendo rezago catastral típico en Colombia.
- Tarifa predial residencial estrato 5-6: 0,9% sobre aviao catastral anual (referencia Cartagena).
- Escenario de actualización catastral progresiva al 70% del valor de mercado en un horizonte de 3 años.

Escenario	No de Predios	Val. Catastral Prom./Predio	Base Gravable Total	IPU Estimado Anual	Var. vs. 2025
Línea base 2025	3.500	\$280.000.000	\$980.000M	\$8.820M	Ref.
Act. catastral 2026	3.500	\$500.000.000	\$1.750.000M	\$15.750M	+78,6%
Crecimiento 2028	6.000	\$600.000.000	\$3.600.000M	\$32.400M	+267%
Crecimiento 2032	10.000	\$750.000.000	\$7.500.000M	\$67.500M	+665%

Modelo ilustrativo. Supuestos: tarifa 0,9%, Val. Catastral = 50% val. mercado (base) y 65% (act.). Valores en millones COP. M = millones.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 57 de 63

Bajo el escenario de actualización catastral más conservador, el recaudo de IPU de Serena del Mar podría casi duplicarse en el corto plazo (2026), solo por efecto del ajuste del aviuo catastral. En el escenario de plena ocupación del desarrollo (2032), el recaudo potencial supera los \$67.000 millones anuales, lo que representaría una contribución fiscal transformadora para el presupuesto distrital.

5.3 Indicadores de relación precio-ingreso y accesibilidad

Un análisis de accesibilidad habitacional para el segmento VIS y media de Serena del Mar, usando el indicador de Price-to-Income Ratio (PIR) referenciado al ingreso medio de Cartagena, muestra:

- Con un valor promedio de \$895.000.000 (mediana del mercado de Serena del Mar) y un ingreso familiar medio cartagenero de aproximadamente \$3.800.000/mes (estimado con base en DANE 2023), el PIR resulta en ~19,6 años de ingreso bruto. Este valor es consistente con el promedio de ciudades intermedias colombianas en expansión costera (15-25 años).
- Para el segmento VIS (\$300M-\$450M), el PIR se reduce a 6,6-9,9 años, dentro del umbral de accesibilidad con subsidio y crédito hipotecario.
- El segmento premium (\$2.000M+) tiene un PIR de 43,9+ años, lo que confirma su orientación al mercado inversor/segunda vivienda.

Esta estructura de PIR tripartita explica la coexistencia de VIS y alta gama en el mismo desarrollo: cada segmento atiende a una curva de demanda radicalmente diferente, con impactos distintos sobre la cohesión social y el mercado de arriendo local.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 58 de 63

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

7.1 Conclusiones principales

1. **Liderazgo de valor de mercado:** Serena del Mar registra el mayor promedio de valor por m² de oferta en la zona costera de Cartagena (\$9.209.199), con trayectoria alcista sostenida y proyectada. Su mercado es el más dinámico y diversificado de la ciudad.
2. **Potencial fiscal subutilizado:** El rezago catastral estimado representa una pérdida anual de recaudo de IPU de varios miles de millones de pesos. La actualización catastral multiform, apoyada en los datos del Observatorio, es la herramienta más efectiva para corregir esta brecha sin necesidad de crear nuevos tributos.
3. **Consolidación del corredor norte como eje de crecimiento:** Las transacciones ante notaria, los valores de oferta y los registros de arriendo confirman que el corredor norte (Manzanillo del Mar - Serena del Mar - Karibána) es el vector de mayor crecimiento del valor inmobiliario en Cartagena entre 2021 y 2025.
4. **Presión del mercado turístico sobre el mercado residencial:** La rentabilidad diferencial de las rentas cortas genera incentivos para reducir la oferta de arriendo de largo plazo, lo que presiona al alza los cánones para residentes permanentes y puede obstaculizar el propósito de inclusión social del componente VIS de Serena del Mar.
5. **El Observatorio Inmobiliario como herramienta de gobierno:** Los tres Boletines producidos bajo el contrato CD-SPD-CONTINT-002-2024 constituyen la base informática más sólida disponible para fundamentar decisiones de política urbana en Cartagena. Su continuidad y expansión a otros sectores de la ciudad es una prioridad estratégica.

7.2 Recomendaciones de política

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 59 de 63

A. Política Catastral y Fiscal

- Iniciar proceso de actualización catastral de Serena del Mar y Manzanillo del Mar en el ciclo 2026, con modelo de valoración masiva basado en los valores de oferta documentados por el Observatorio.
- Diseñar un régimen transitorio de conversión del aviúo catastral en tres años (2026-2028), evitando choques tributarios sobre unidades VIS del desarrollo.
- Implementar mecanismo de participación en plusvalías para futuras habilitaciones en el corredor norte, con tarifa sobre el diferencial entre el valor del suelo antes y después de la decisión urbanística.

B. Política de Suelo y Vivienda

- Establecer cuotas mínimas de unidades destinadas a arriendo asequible de largo plazo en nuevos proyectos de la Zona Norte, como condición de licenciamiento.
- Diseñar incentivos tributarios (descuento de IPU) para propietarios que mantengan unidades en arriendo de largo plazo a precios regulados, mitigando la presión del mercado turístico.

C. Política de Información y Catastro Multipropósito

- Ampliar el Observatorio Inmobiliario a los sectores de Barú, Tierra Baja, Puerto Rey y La Boquilla, completando el corredor norte en la siguiente fase de boletines.
- Establecer protocolo de interoperabilidad en tiempo real entre el sistema KATASTERMAP, la plataforma MIDAS y la SNR para garantizar que todas las compraventas registradas actualicen automáticamente el catastro en un plazo máximo de 30 días hábiles.
- Incorporar en los Informes Técnicos de Supervisión del contrato los indicadores de mercado del Observatorio como insumo para la evaluación de la calidad y pertinencia de la actualización catastral.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 60 de 63

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 61 de 63

FICHA TÉCNICA

Contrato: CD-SPD-CONTINT-002-2024 – Contrato Interadministrativo Distrito de Cartagena / AMB.

Gestor catastral: Área Metropolitana de Barranquilla (AMB).

Período analizado: 2020 – 2025 (primer semestre).

Elaborado por: Secretaría de Planeación Distrital – Supervisión Técnica del Contrato CD-SPD-CONTINT-002-2024.

Fecha: Cartagena de Indias, junio de 2025.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Las referencias están numeradas y ordenadas conforme al estilo APA 7.^a edición. Las citaciones en el texto siguen el formato (Autor, año) o (Autor, año, Tabla/Sección específica) cuando se hace referencia a datos puntuales de los boletines.

- [1] Área Metropolitana de Barranquilla (AMB). (2025a). Boletín informativo: Análisis del mercado inmobiliario de venta – Comportamiento durante el período 2022-2025. Observatorio Inmobiliario de Cartagena. Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias / AMB.
- [2] Área Metropolitana de Barranquilla (AMB). (2025b). Boletín informativo: Análisis de la dinámica de compraventas en la ciudad de Cartagena durante el período 2020-2025. Observatorio Inmobiliario de Cartagena. Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias / AMB.
- [3] Área Metropolitana de Barranquilla (AMB). (2025c). Boletín técnico: Análisis de información de arriendo en la ciudad de Cartagena, 2025. Observatorio Inmobiliario de Cartagena. Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias / AMB.
- [4] Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). (2025). Base de datos de compraventas de inmuebles en el municipio de Cartagena de Indias, período 2021-2025 [Conjunto de datos]. Gobierno de Colombia. <https://www.supernotariado.gov.co>

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 62 de 63

- [5] Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias – Secretaría Distrital de Planeación. (2025). Plataforma MIDAS: Módulo de Información para el Desarrollo y el Análisis del Suelo. <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>
- [6] Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias – Secretaría Distrital de Planeación. (2025). Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias – POT 2025: Distribución política y unidades espaciales del Distrito. <https://pot.cartagena.gov.co>
- [7] Metrocuadrado.com. (2025). Observaciones de mercado de arriendo residencial de largo plazo – Cartagena de Indias, octubre-noviembre 2025 [Datos de plataforma inmobiliaria]. Finca Raíz S.A.S.
- [8] Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) – Bolívar. (2025). Informe de proyectos de vivienda No VIS en la Zona Norte de Cartagena – Corte junio 2025 [Datos suministrados]. CAMACOL Bolívar.
- [9] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2023). Encuesta Nacional de Calidad de Vida – ECV 2023: Ingresos del hogar y acceso a vivienda [Microdatos]. DANE. <https://www.dane.gov.co>
- [10] Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) & Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). Resolución 1040 de 2023: Por la cual se establecen los lineamientos técnicos para la gestión catastral multipropósito. Diario Oficial de Colombia.

NOTA DE USO: Este documento fue elaborado con fines de análisis técnico y supervisión contractual bajo el marco del Contrato Interadministrativo CD-SPD-CONTINT-002-2024. Las proyecciones presentadas son de carácter ilustrativo y tienen propósitos de planificación; no constituyen una valoración oficial de predios ni una determinación de aviuo catastral. Los datos de base provienen de las fuentes oficiales y privadas citadas en las referencias.

FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	VERSIÓN
21/09/2017	Elaboración de documentos	1.0
04/03/2024	Se actualiza código conforme al mapa mental. En el punto 1. Información del contrato se eliminan los ítems de “Valor del contrato”, “No. Disponibilidad Presupuestal y fecha de expedición” y “No. Registro Presupuestal y fecha de expedición”. En el punto 2. Ejecución del contrato se incluyó la columna de “ITEM”, y se colocaron unos instructivos de como diligenciar este punto. Se elimina el punto 3. “DOCUMENTOS Y/O REGISTROS ANEXOS”. Se elimina el punto 4. “PAGOS REALIZADOS AL CONTRATISTA”. En el espacio de firmas se cambiaron los nombres de “Firma del Supervisor” por “NOMBRE DEL SUPERVISOR” y el de “Firma del Contratista” por “NOMBRE DEL CONTRATISTA”. Se crea un punto de denominado “ANEXOS”	2.0

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GDOGC01-F007
	MACROPROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL	Versión: 2.0
	PROCESO/SUBPROCESO: GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES / CREACIÓN Y DISEÑO DE LAS COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha: 04/03/2024
	INFORME DE SUPERVISIÓN INSTITUCIONAL	Página 63 de 63

VALIDACIÓN DEL DOCUMENTO

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
Nombre: EVERLIDES NOVOA SALCEDO Cargo: Profesional Especializado, Código 222, Grado 41 Fecha: 04/03/2024	Nombre: JOSÉ CARLOS PUELLO RUBIO Cargo: Director Administrativo del Archivo General Fecha: 04/03/2024	Nombre: JOSÉ CARLOS PUELLO RUBIO Cargo: Director Administrativo del Archivo General Fecha: 04/03/2024