ACTIVIDADES DEL MES DE ABRIL 2026

Realice la revisión de los trámites asignados en Catasia con radicados 08001-2026-00166, 08001-2026-00352, 08001-2026-00356, 08001-2026-00358, 08001-2026-00360, 08001-2026-00362, 08001-2026-00364, 08001-2026-00435, 08001-2026-00456, 08001-2026-08001-2026-00487, 08001-2026-00488, 08001-2026-00503, 08001-2026-00516, 08001-2026-00520, 08001-2026-00522, 08001-2026-01032, 08001-2026-01036.

08001-2025-11389 - Recurso de reposicion en subsidio de apela...	✓	30/04/2026 3:08 p. m.
08001-2025-11633 - Recurso	✓	5/05/2026 10:31 a. m.
08001-2026-00166 - Tramite - Confirma - Finalizado	✓	15/04/2026 11:40 a. m.
08001-2026-00178 - Tramite - Espera de visita	✓	28/04/2026 2:52 p. m.
08001-2026-00335 - Tramite -	✓	7/05/2026 10:33 a. m.
08001-2026-00352 - Tramite - espera fisica - Finalizado	✓	24/04/2026 11:05 a. m.
08001-2026-00356 - Tramite - espera fisica - Finalizado	✓	21/04/2026 10:04 a. m.
08001-2026-00358 - Tramite - espera fisica - Finalizado	✓	21/04/2026 2:52 p. m.
08001-2026-00360 - Tramite - espera fisica - Finalizado	✓	21/04/2026 3:35 p. m.
08001-2026-00362 - Tramite - espera fisica - finalizado	✓	21/04/2026 4:18 p. m.
08001-2026-00364 - Tramite - Mesa - Finalizado	✓	24/04/2026 10:34 a. m.
08001-2026-00435 - Tramite - Confirma - En Espera	✓	24/04/2026 12:16 p. m.
08001-2026-00456 - Tramite - Mesa - Finalizado	✓	28/04/2026 12:09 p. m.
08001-2026-00487 - Tramite -	✓	30/04/2026 2:09 p. m.
08001-2026-00488 - Tramite -	✓	30/04/2026 3:02 p. m.

Además, conteste los recursos asignados identificados con el radicado 08001-2025-11389, 08001-2025-11633, 08001-2026-01802, 08001-2026-01803.

08001-2026-01802 - Recurso	✓	6/04/2026 3:33 p. m.
08001-2026-01803 - Recurso	✓	9/04/2026 2:49 p. m.
08001-2025-11389 - Recurso de reposicion en subsidio de apela...	✓	30/04/2026 3:08 p. m.
08001-2025-11633 - Recurso	✓	5/05/2026 10:31 a. m.

Realice la revisión y elaboración de informe sobre un avalúo enviado por EDUBAR a la Gerencia de Gestión catastral, de un predio ubicado en el barrio Carrizal de la ciudad de Barranquilla.

RESUMEN DE ANÁLISIS DEL AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO No. EDU-CE-01

SEPTIEMBRE 25 DE 2025

DATOS GENERALES

ENCARGADO: SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL NORTE

SOLICITANTE: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

AVALUADOR RESPONSABLE: EDGARDO PÉREZ ALVARADO

FECHA DEL AVALUO: MARZO DE 2025

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: C 72 65 90 Barrio SAN FRANCISCO

CIUDAD: BARRANQUILLA

REFERENCIA CATASTRAL: 08001010200000210001500000000

MUESTRA DE MERCADO

Se encontró una muestra de mercado inmobiliario compuesta por 5 inmuebles comparables ubicados en la ciudad de barranquilla cercanos a la calle 72 y a la vía 40. Esta muestra de mercado fue analizada aplicando estadística descriptiva aplicando el método de comparación o de mercado.

ANÁLISIS DE LA MUESTRA

Se calcula el valor unitario de cada uno de los inmuebles comparables y estos resultados son homogenizados por negociación, por ubicación de los comparables con respecto al inmueble estudiado y por la relación de tamaños de los inmuebles.

El método empleado para calcular el factor empleado en la homogenización por tamaño es el método de PHOENX (MX)/AGUILAR (CR) que es un método valido a nivel internacional, aunque no esta incluido en la resolución IGAC 620 de 2008.

DEPURACIÓN DE LA MUESTRA

Como criterio de depuración de la muestra se utiliza el CRITERIO DE CHAUVENET; se verifico la aplicación y los resultados del método y se obtuvieron los mismos resultados del avalúo de tal manera que se considera que también ha sido bien aplicado.

CALCULO DE MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL Y DISPERSIÓN

En el análisis del avalúo estudiado se calcula la media aritmética y también se calcula la mediana. Para la media se obtuvo un resultado de 1.721.632 ($/m2) y para la mediana se obtuvo un valor de 1.673.401 ($/m2); ambas cantidades están correctamente calculadas. Para la dispersión se calcula la desviación estándar poblacional con los datos de la muestra de mercado que dio como resultado 116.066 ($/m2) con la que se calculó el coeficiente de variación que dio como resultado el 6.74% que es inferior al 7.5% exigido como límite máximo en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

VALOR ADOPTADO

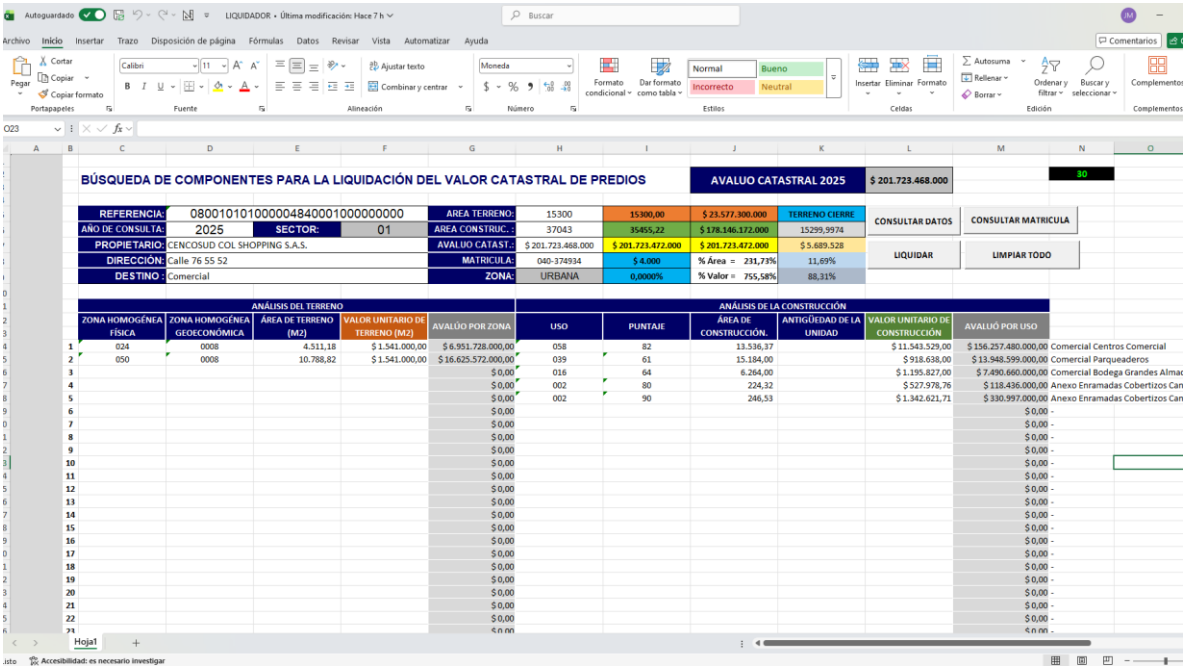
En este caso no se selecciona el valor de la media aritmética para darle valor al inmueble, sino que se selecciona el valor de la mediana y se redondea a **1.674.000 ($/m2)** lo que le da un valor comercial total al inmueble de $7.944.804.000 como se muestra a continuación:

Descripcion Factor	Area (m2)	Valor/m2	Valor parcial	Valor Total
TERRENO				$ 7.944.804.000
LOTE CALLE 72 No. 65-90 040-41018	4.746,00	$ 1.674.000	$ 7.944.804.000	
VALOR MAS PROBABLE ESTIMADO				$7.944.804.000
VALOR MAS PROBABLE AJUSTADO				$7.944.900.000

VALOR DE LA ZONA EN DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

Al revisar la base de datos catastral, el predio se encuentra ubicado la zona geoeconómica 0023 para la vigencia 2025 que tiene asociado un valor unitario catastral de 942.020 ($/m2) lo que equivale a un valor unitario comercial de **1.406.000 ($/m2)**. El valor comercial unitario calculado en el avalúo es mayor que el valor comercial unitario de la zona geoeconómica en donde esta ubicado el predio.

Realice las instalaciones y capacitaciones asi como el soporte tecnico de los nuevos integrantes de la mutacion de cuarta clase como contingencia.

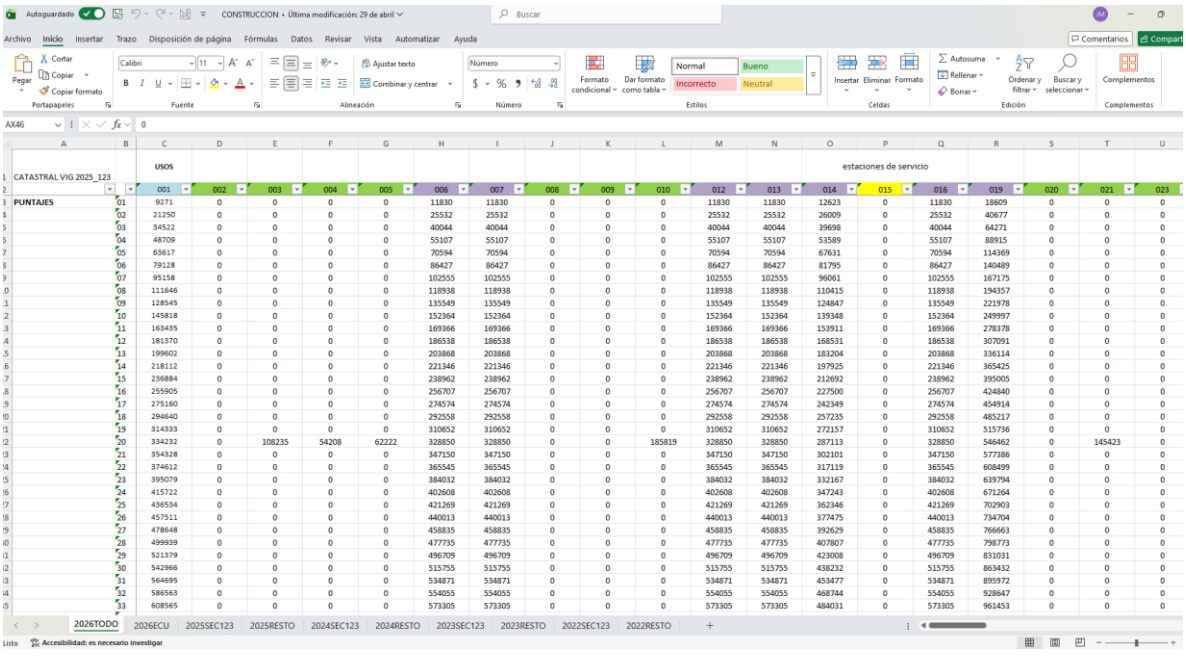


BÚSQUEDA DE COMPONENTES PARA LA LIQUIDACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS

AVALUO CATASTRAL 2025 $ 201.723.468.000

REFERENCIA:	08001010100000484000100000000		AREA TERRENO:	15300	15300,00	$ 23.577.300.000	TERRENO CIERRE	CONSULTAR DATOS	CONSULTAR MATRICULA
AÑO DE CONSULTA:	2025	SECTOR: 01	AREA CONSTRUC. :	37043	35455,22	$ 178.146.172.000	15299,9974		
PROPIETARIO:	CENCOSUD COL SHOPPING S.A.S.		AVALUO CATAST.:	$ 201.723.468.000	$ 201.723.472.000	$ 201.723.472.000	$ 5.689.528	LIQUIDAR	LIMPIAR TODO
DIRECCION:	Calle 76 55 52		MATRICULA:	040-374934	$ 4.000	% Area = 231,73%	11,69%		
DESTINO :	Comercial		ZONA:	URBANA	0,0000%	% Valor = 755,58%	88,31%		

	ANÁLISIS DEL TERRENO					ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCIÓN					
	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M2)	VALOR UNITARIO DE TERRENO (M2)	AVALÚO POR ZONA	USO	PUNTAJE	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.	ANTIGÜEDAD DE LA UNIDAD	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN	AVALUÓ POR USO	
1	024	0008	4.511,18	$ 1.541.000,00	$ 6.951.728.000,00	058	82	13.536,37		$ 11.543.529,00	$ 156.257.480.000,00	Comercial Centros Comercial
2	050	0008	10.788,82	$ 1.541.000,00	$ 16.625.572.000,00	039	61	15.184,00		$ 918.638,00	$ 13.948.599.000,00	Comercial Parqueaderos
3					$ 0,00	016	64	6.264,00		$ 1.195.827,00	$ 7.490.660.000,00	Comercial Bodega Grandes Almac
4					$ 0,00	002	80	224,32		$ 527.978,76	$ 118.436.000,00	Anexo Enramadas Cobertizos Can
5					$ 0,00	002	90	246,53		$ 1.342.621,71	$ 330.997.000,00	Anexo Enramadas Cobertizos Can
6					$ 0,00						$ 0,00	-
7					$ 0,00						$ 0,00	-
8					$ 0,00						$ 0,00	-
9					$ 0,00						$ 0,00	-
10					$ 0,00						$ 0,00	-
11					$ 0,00						$ 0,00	-
12					$ 0,00						$ 0,00	-
13					$ 0,00						$ 0,00	-
14					$ 0,00						$ 0,00	-
15					$ 0,00						$ 0,00	-
16					$ 0,00						$ 0,00	-
17					$ 0,00						$ 0,00	-
18					$ 0,00						$ 0,00	-
19					$ 0,00						$ 0,00	-
20					$ 0,00						$ 0,00	-
21					$ 0,00						$ 0,00	-
22					$ 0,00						$ 0,00	-
23					$ 0,00						$ 0,00	-



CATASTRAL VIG 2025_123	USOS	estaciones de servicio																		
	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	012	013	014	015	016	019	020	021	023
PUNTAJES 01	9271	0	0	0	0	11830	11830	0	0	0	11830	11830	12623	0	11830	18609	0	0	0
02	21250	0	0	0	0	25532	25532	0	0	0	25532	25532	26009	0	25532	40677	0	0	0
03	34522	0	0	0	0	40044	40044	0	0	0	40044	40044	39698	0	40044	64271	0	0	0
04	48709	0	0	0	0	55107	55107	0	0	0	55107	55107	53589	0	55107	88915	0	0	0
05	63617	0	0	0	0	70594	70594	0	0	0	70594	70594	67631	0	70594	114369	0	0	0
06	79128	0	0	0	0	86427	86427	0	0	0	86427	86427	81795	0	86427	140489	0	0	0
07	95158	0	0	0	0	102555	102555	0	0	0	102555	102555	96061	0	102555	167175	0	0	0
08	111646	0	0	0	0	118938	118938	0	0	0	118938	118938	110415	0	118938	194357	0	0	0
09	128545	0	0	0	0	135549	135549	0	0	0	135549	135549	124847	0	135549	221978	0	0	0
10	145818	0	0	0	0	152364	152364	0	0	0	152364	152364	139348	0	152364	249997	0	0	0
11	163435	0	0	0	0	169366	169366	0	0	0	169366	169366	153911	0	169366	278378	0	0	0
12	181370	0	0	0	0	186538	186538	0	0	0	186538	186538	168531	0	186538	307091	0	0	0
13	199602	0	0	0	0	203868	203868	0	0	0	203868	203868	183204	0	203868	336114	0	0	0
14	218112	0	0	0	0	221346	221346	0	0	0	221346	221346	197925	0	221346	365425	0	0	0
15	236884	0	0	0	0	238962	238962	0	0	0	238962	238962	212692	0	238962	395005	0	0	0
16	255905	0	0	0	0	256707	256707	0	0	0	256707	256707	227500	0	256707	424840	0	0	0
17	275160	0	0	0	0	274574	274574	0	0	0	274574	274574	242349	0	274574	454914	0	0	0
18	294640	0	0	0	0	292558	292558	0	0	0	292558	292558	257235	0	292558	485217	0	0	0
19	314333	0	0	0	0	310652	310652	0	0	0	310652	310652	272157	0	310652	515736	0	0	0
20	334232	0	108235	54208	62222	328850	328850	0	0	185819	328850	328850	287113	0	328850	546462	0	145423	0
21	354328	0	0	0	0	347150	347150	0	0	0	347150	347150	302101	0	347150	577386	0	0	0
22	374612	0	0	0	0	365545	365545	0	0	0	365545	365545	317119	0	365545	608499	0	0	0
23	395079	0	0	0	0	384032	384032	0	0	0	384032	384032	332167	0	384032	639794	0	0	0
24	415722	0	0	0	0	402608	402608	0	0	0	402608	402608	347243	0	402608	671264	0	0	0
25	436534	0	0	0	0	421269	421269	0	0	0	421269	421269	362346	0	421269	702903	0	0	0
26	457511	0	0	0	0	440013	440013	0	0	0	440013	440013	377475	0	440013	734704	0	0	0
27	478648	0	0	0	0	458835	458835	0	0	0	458835	458835	392629	0	458835	766663	0	0	0
28	499939	0	0	0	0	477735	477735	0	0	0	477735	477735	407807	0	477735	798773	0	0	0
29	521379	0	0	0	0	496709	496709	0	0	0	496709	496709	423008	0	496709	831031	0	0	0
30	542966	0	0	0	0	515755	515755	0	0	0	515755	515755	438232	0	515755	863432	0	0	0
31	564695	0	0	0	0	534871	534871	0	0	0	534871	534871	453477	0	534871	895972	0	0	0
32	586563	0	0	0	0	554055	554055	0	0	0	554055	554055	468744	0	554055	928647	0	0	0
33	608565	0	0	0	0	573305	573305	0	0	0	573305	573305	484031	0	573305	961453	0	0	0

Participe en las reuniones donde se establecen las directrices a seguir por parte de la Gerencia, y a la fecha he desarrollado todas las actividades asignadas en este periodo, las cuales están descritas en el informe de avance de este mes.



Firma Contratista
Nombre: JAIRO MORA MARTÍNEZ
Documento de identificación: 91.448.109