

Anexo

Técnico 1

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ACTA 001

Fecha: Octubre 13 de 2022, Bogotá D.C, Colombia.

Hora: De la 08:00 a.m. a las 5:00 p.m.

Lugar: Oficina Cuatro Conceptos – Barrio La Esmeralda, Bogotá

Objeto de la reunión: Presentación del estado de avance del componente económico en definición de Zonas Homogéneas Físicas Geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 1

Orden del día:

1. Saludo
2. Informe de los profesionales encargados de la elaboración de las zonas homogéneas, geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 1
3. Revisión de formatos de depuración de mercado
4. Revisión de cartografía de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

Desarrollo de la agenda:

Presentan los ingenieros Hugo P Sotelo Yagama y Julio Cesar Díaz, como profesionales encargados del componente económico que se desarrolló para el municipio de Santa Marta fase 1, su exposición general de todo el trabajo realizado para la generación de las zonas económicas, exponiendo cronológicamente los siguientes resultados:

AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
2022	8	22, 23 y 24	Recorrido de campo, captura de información de mercado y registro fotográfico del sector de Pozos Colorados, con el fin de identificar las variables que determinaron las zonas homogéneas físicas y hacer la captura de información de campo correspondientes a ofertas de inmuebles, que van a ser utilizados como insumo en la determinación de los valores de terreno, que determinan las zonas geoeconómicas



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
2022	8	24 al 31	Análisis y depuración de información de mercado
2022	9	7	Reunión virtual vía Meet, de seguimiento, en la que se presenta la propuesta inicial de zonas homogéneas geoeconómicas y formados oficiales de depuración de mercado inmobiliario, debidamente clasificada según la respectiva zona geoeconómica determinada. además se expusieron metodologías para la valoración de suelos protegidos y lotes de mayor extensión, por medio de la aplicación de la técnica residual
2022	9	22	Se realiza reunión virtual con el grupo del componente físico encargado de realizar las visitas de los puntos seleccionados dentro de la muestra para avalúos puntuales, en donde se brindan orientaciones a todo el grupo de reconocedores prediales que van a realizar las visitas a los puntos muestra, con el fin de dar directrices referentes a la forma de capturar la información, el registro fotográfico y la forma de archivar la información poder ser consultada posteriormente.
2022	9	28	Se realiza reunión virtual con el fin de hacer entrega de los puntos muestra seleccionados para avalúo puntual de soporte la investigación económica dentro del proceso de definición de zonas homogéneas económicas, se entregan los respectivos archivos de los puntos muestra para programar la ejecución de trabajo de campo, correspondiente a la visita e identificación de todos los predios que hacen parte de la muestra.
2022	10	3	se realiza visita a la zona norte del área de trabajo, con el fin de hacer inspección ocular de los puntos muestra, para su respectiva valoración, para lo cual se realiza desplazamiento a la ciudad de Santa Marta el día 2 de octubre con el fin de realizar la visita a los puntos muestra y verificar el trazado de algunas zonas homogéneas económicas
2022	10	4	se realiza la visita para el avalúo del inmueble correspondiente al aeropuerto Simón Bolívar, la cual se ejecuta en conjunto con el componente físico, allí se adelanta levantamiento de información física, verificación en campo de las diferentes constricciones que conforman este inmueble y se hace registro fotográfico.
2022	10	11	Se envían vía correo electrónico las zonas homogéneas económicas, en formato shp, junto con estudios de mercado de soporte actualizados Se realiza un documento de soporte con la descripción general de las zona homogéneas económicas, valor adoptado por zona, registro fotográfico y puntos de mercado de soporte



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
2022	10	13	Se presentan en esta reunión el ultimo avance de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

La propuesta de valores que se expone es la siguiente:

Con base en este análisis la información resultante es la siguiente:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M ²	TIPO
ZONA 001	PH	\$ 9.200.000	RESIDENCIAL AP
ZONA 002	PH	\$ 9.000.000	COMERCIAL
ZONA 003	PH	\$ 7.450.000	RESIDENCIAL AP
ZONA 004	PH	\$ 6.500.000	RESIDENCIAL AP y CASAS
ZONA 005	PH	\$ 5.500.000	RESIDENCIAL AP y CASAS
ZONA 006	PH	\$ 5.150.000	RESIDENCIAL AP y CASAS
ZONA 007	PH	\$ 4.000.000	RESIDENCIAL AP
ZONA 008	PH	\$ 3.200.000	RESIDENCIAL CASAS
ZONA 020	NPH	\$ 2.000.000	RESIDENCIAL
ZONA 021	NPH	\$ 1.600.000	RESIDENCIAL
ZONA 022	NPH	\$ 1.300.000	RESIDENCIAL
ZONA 023	NPH	\$ 1.030.000	RESIDENCIAL
ZONA 024	NPH	\$ 850.000	COMERCIAL
ZONA 025	NPH	\$ 770.000	RESIDENCIAL
ZONA 026	NPH	\$ 720.000	RESIDENCIAL
ZONA 027	NPH	\$ 680.000	RESIDENCIAL
ZONA 028	NPH	\$ 412.000	AEROPUERTO
ZONA 029	NPH	\$ 340.000	RESIDENCIAL
ZONA 030	NPH	\$ 320.000	LOTES Y ESPACIO PUBLICO



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M²	TIPO
ZONA 031	NPH	\$ 200.000	RESIDENCIAL
ZONA 032	NPH	\$ 160.000	SUELO DE PROTECCIÓN CONSTRUIDO
ZONA 033	NPH	\$ 140.000	LOTE PRODECO
ZONA 034	NPH	\$ 96.000	SUELO DE PROTECCIÓN URBANISMO
ZONA 035	NPH	\$ 37.000	ESPACIO PUBLICO ÁREAS INUNDABLES

De los estudios de mercado la coordinación del proyecto realizó la solicitud de los siguientes ajustes:

Formato: **FORMATO_MERCADO_URBANO_PH_SECTOR_CC ZAZUE.xlsm**

1. No se observa número predial en los datos de mercado, dirección, ubicación en piso, etc., la información debe permitir identificar el dato de mercado, aun cuando no se conozca exactamente el dato, es importante que al menos el código predial a nivel terreno para su posterior georreferenciación, la dirección y el piso en que se ubica.
2. Se requiere que se presenten los estudios de mercado para entrega, se deben clasificar los estudios de mercado por cada zona homogénea de acuerdo con la nomenclatura indicada en el instructivo ubicado en la carpeta correspondiente de formatos, a continuación encuentra el link donde lo puede consultar. <https://drive.google.com/file/d/1OXvNuT2Umf2NTMfguPal6tL9WUg6Usp/view?usp=sharing>
3. Los datos de mercado se encuentran incompletos, a los locales comerciales no les corresponde estrato.
4. Se requiere que cada estudio de mercado esté marcado en una pestaña (hoja de Excel independiente por cada estudio) con su nombre de acuerdo a la nomenclatura indicada en el instructivo, así mismo debe estar listo para impresión y presentación final.
5. Las fotos presentadas en el formato deben corresponder al predio en oferta.

Formato: **FORMATO_MERCADO_URBANO_PH_SECTOR POZOS COLORADOS.xlsm**

1. Faltan fotos de los predios
2. Las ofertas deben estar agrupadas de manera que permitan dilucidar los valores definidos por estudio.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

3. Cada estudio debe estar marcado de acuerdo con la instrucción mencionada anteriormente.
4. Faltan direcciones de algunos predios.

Formato: **FORMATO_MERCADO_URBANO_NPH_SECTOR_10_PERITO_A_12-09-2022_V2.xlsm**

1. Se requiere que se presenten los estudios de mercado para entrega, se deben clasificar los estudios de mercado por cada zona homogénea de acuerdo con la nomenclatura indicada en el instructivo ubicado en la carpeta correspondiente de formatos, a continuación encuentra el link donde lo puede consultar. <https://drive.google.com/file/d/1OXvNuT2Umf2NTMfquPal6tL9WUg6Usp/view?usp=sharing>
2. Los estudios deben entregarse en formato Excel y en pdf definitivos nombrados con de igual manera según la estructura indicada.
3. Una vez definitivos deben quedar listos para imprimir, fotos bien centradas.

Posteriormente durante el desarrollo de esta reunión se presenta la solicitud por parte de la coordinación del proyecto de la realización de los siguientes ajustes:

Ajustes valores de zonas PH:

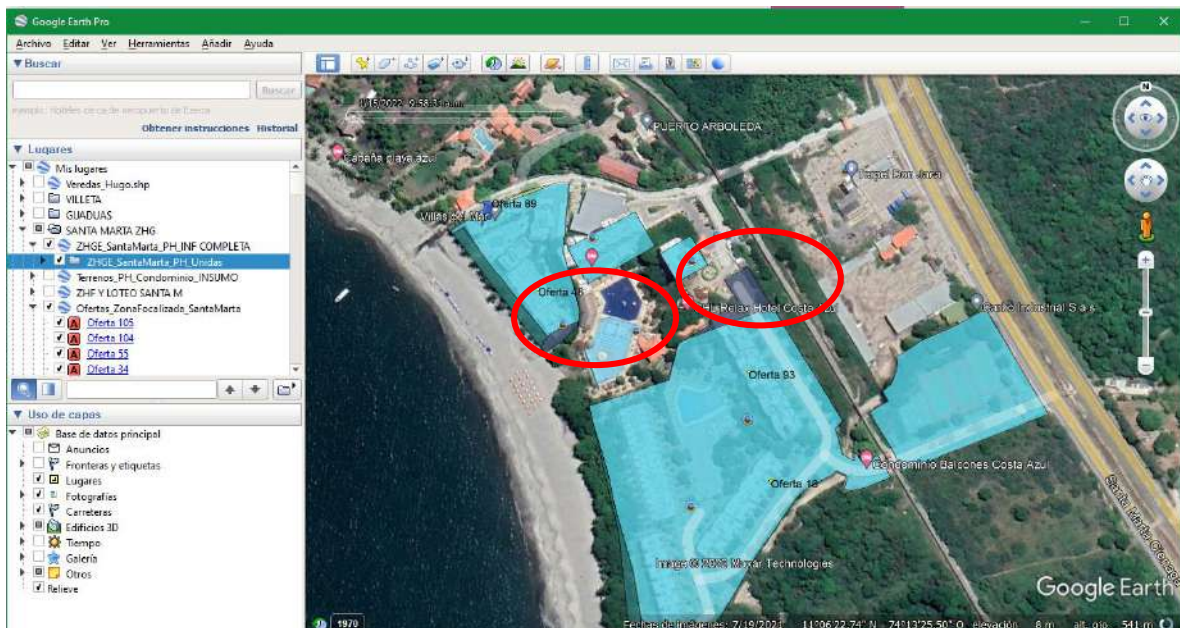
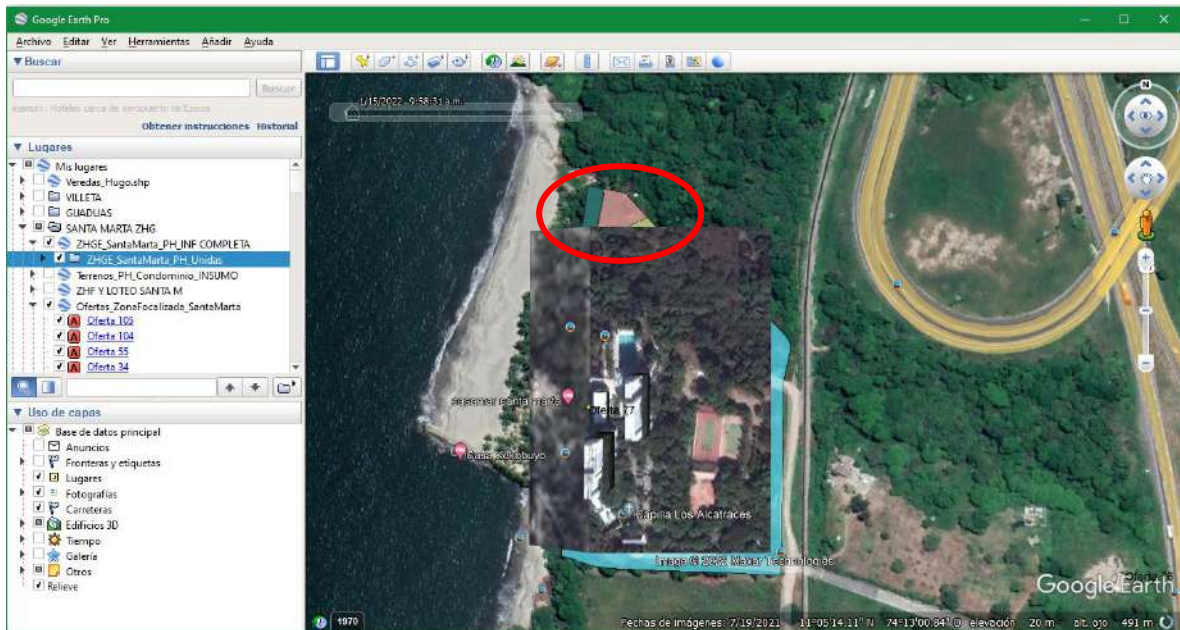
Los polígonos de la capa de PH, solo pueden tener una única zona geoeconómica, es decir un único valor, no importa que estén con suelo protegido, por lo que le solicito ajustar estos polígonos.

Todas las áreas restantes por defecto serían NPH, estas sí deben mantener todas las zonas geoeconómicas ya establecidas y se deben generar en una capa diferente, por lo que el producto final debe ser la sumatoria de las dos capas, la de zonas de PH y la de zonas de NPH, con la diferencia es que las de PH tienen todos los atributos de usos complementarios y las de NPH solamente tienen el valor del terreno que ya está asignado.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

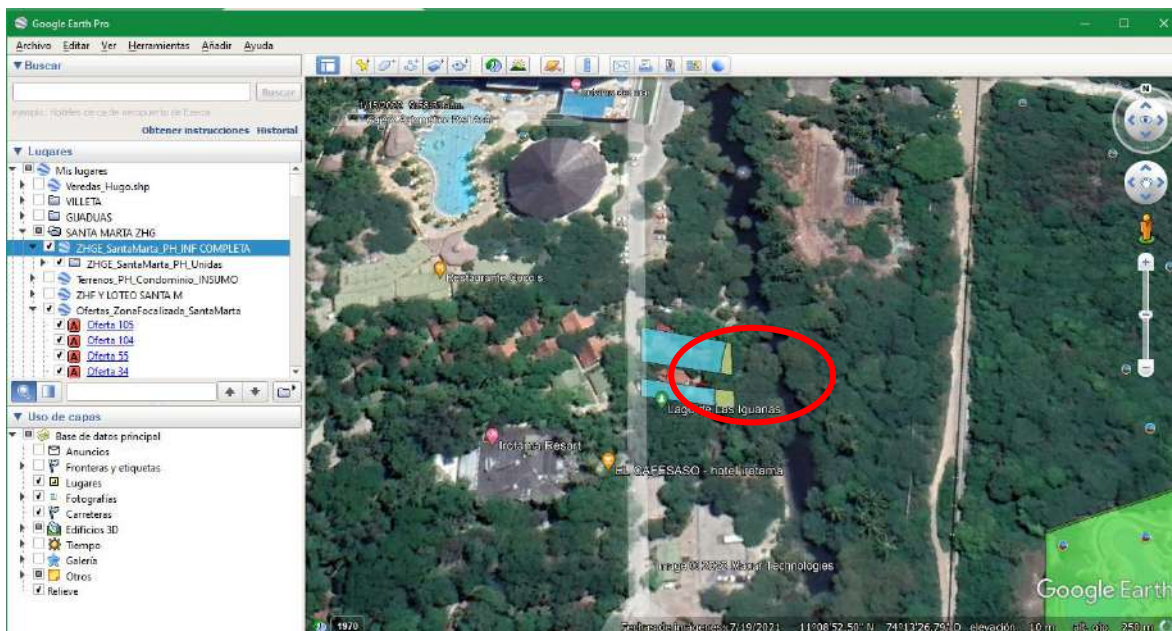
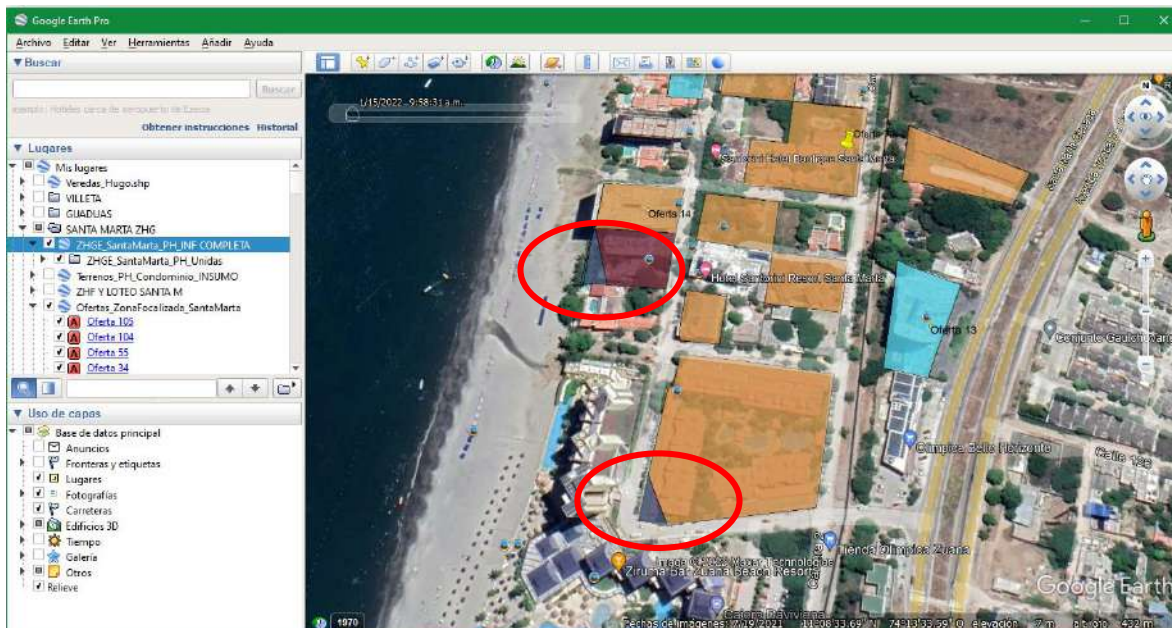
ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Ejemplo de donde se deben unificar los polígonos de PH:



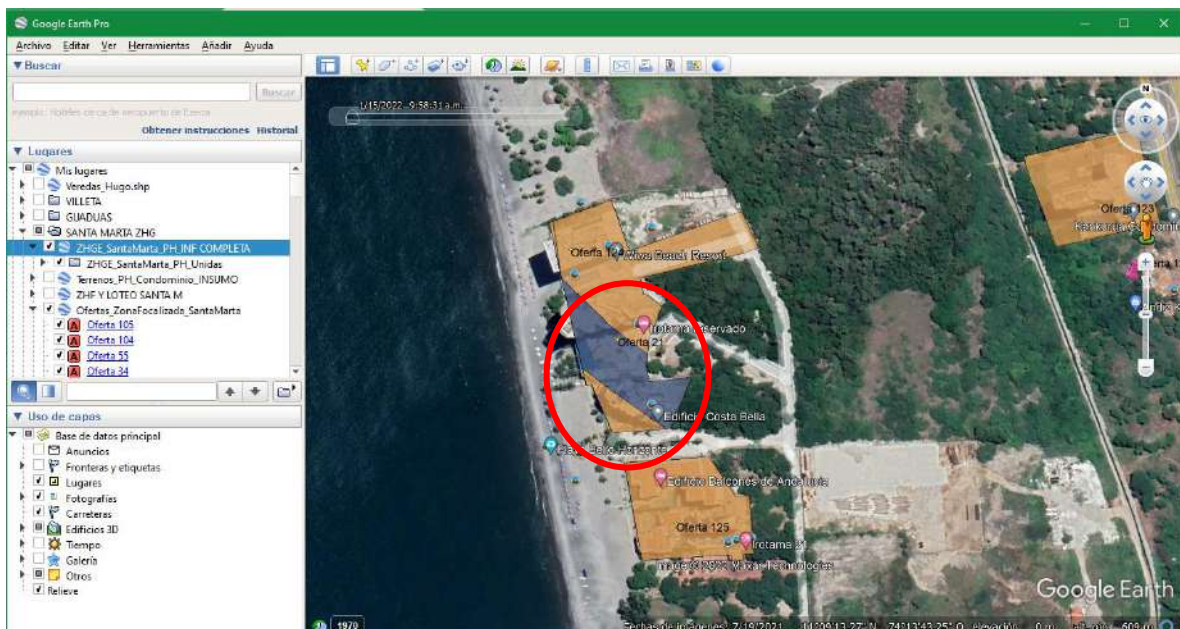
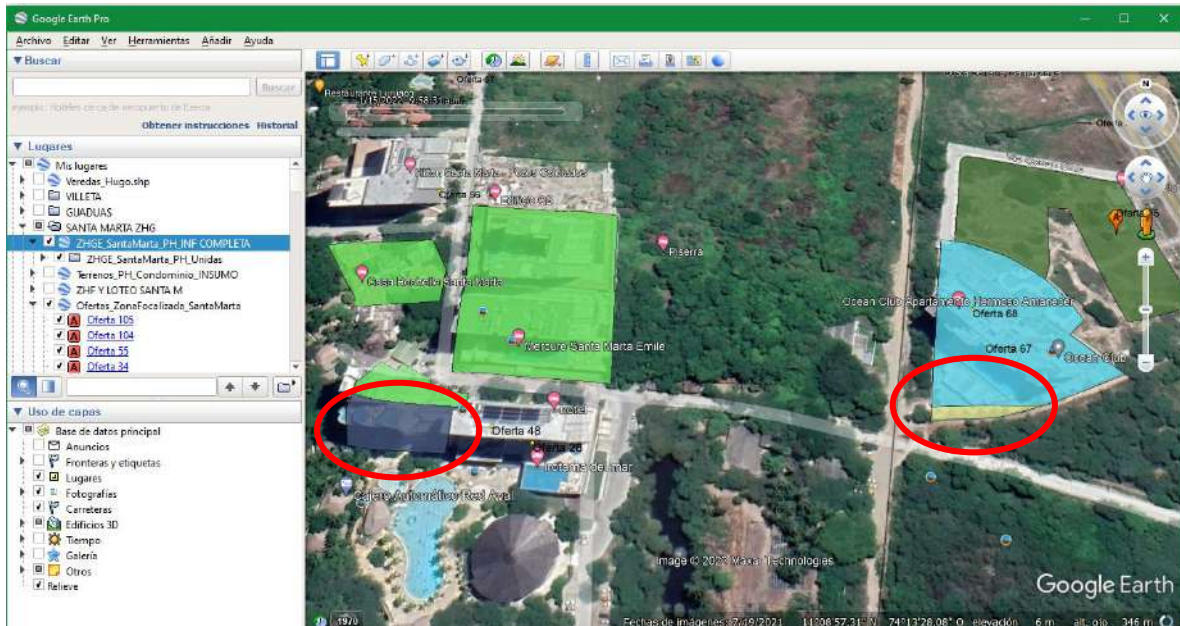
Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



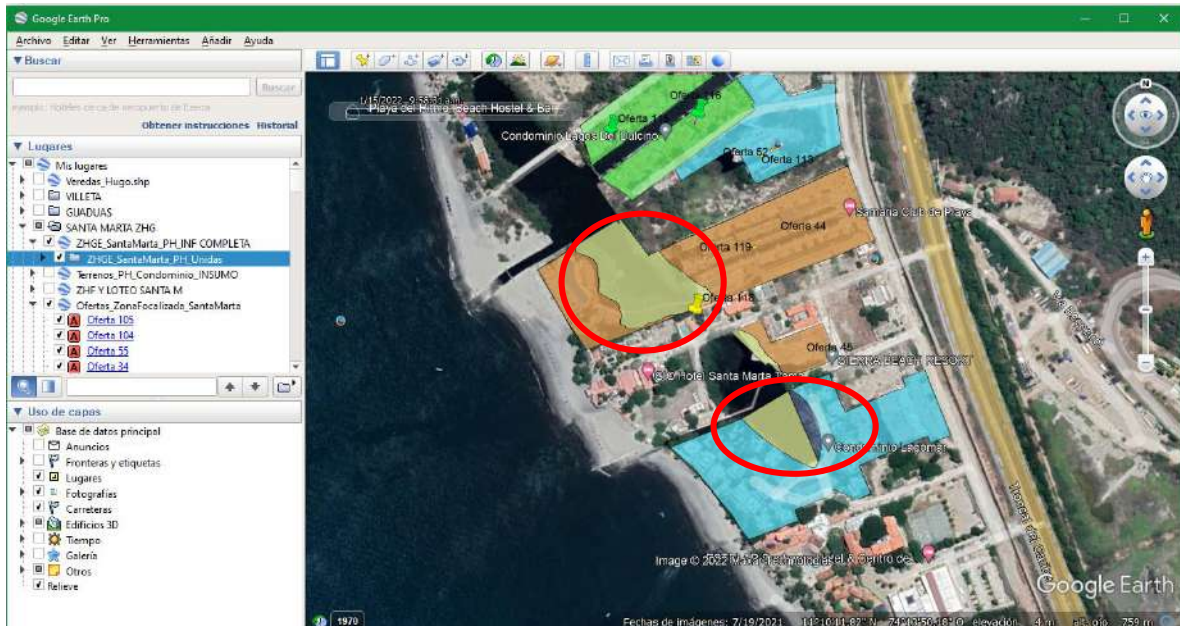
Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

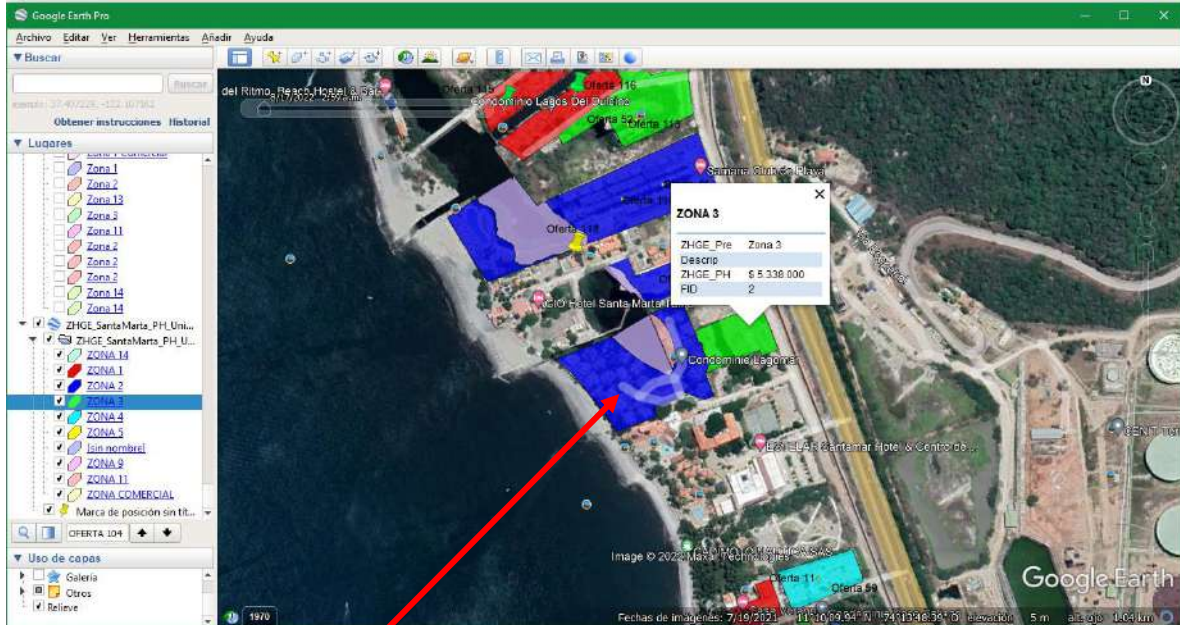


Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



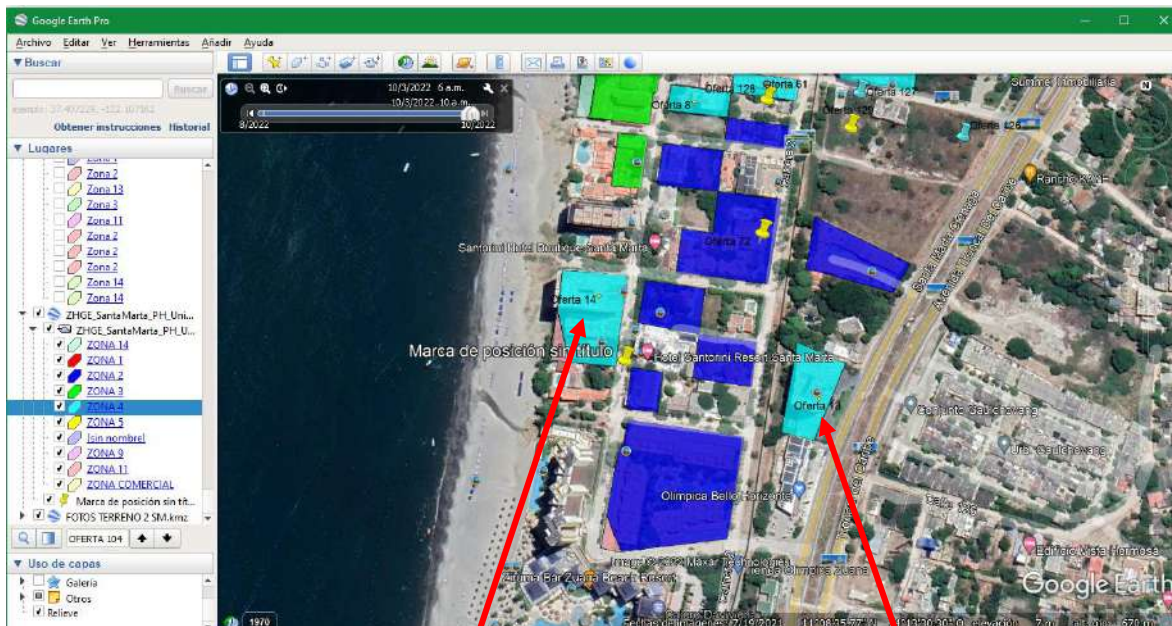
Así mismo referente a los valores asignados a las PH por ZHG, tener en cuenta:



Cambiar este lote a zona 3

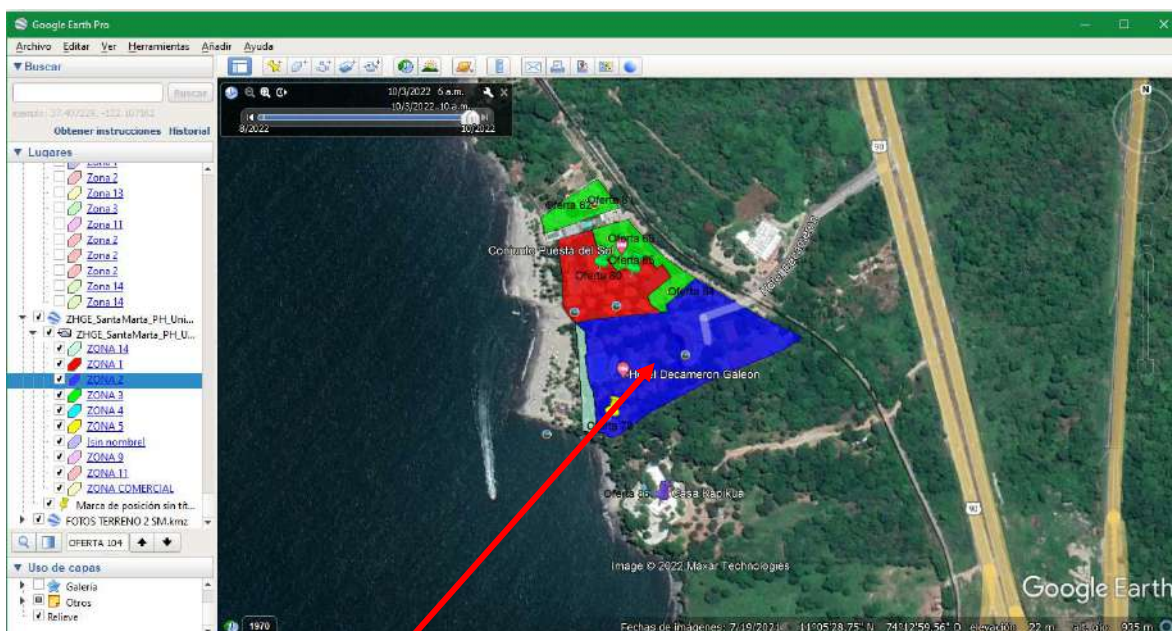
Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



Cambiar este lote a zona 2, solamente el edificio esquinero

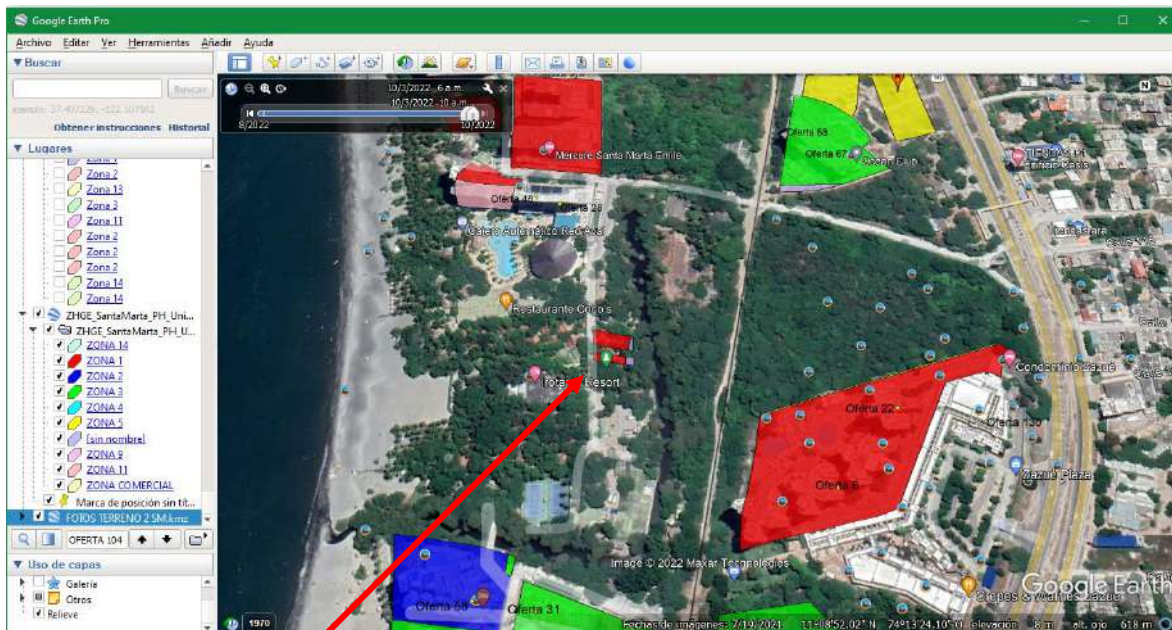
Cambiar este lote a zona 3



Cambiar Decamerón a zona 3

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



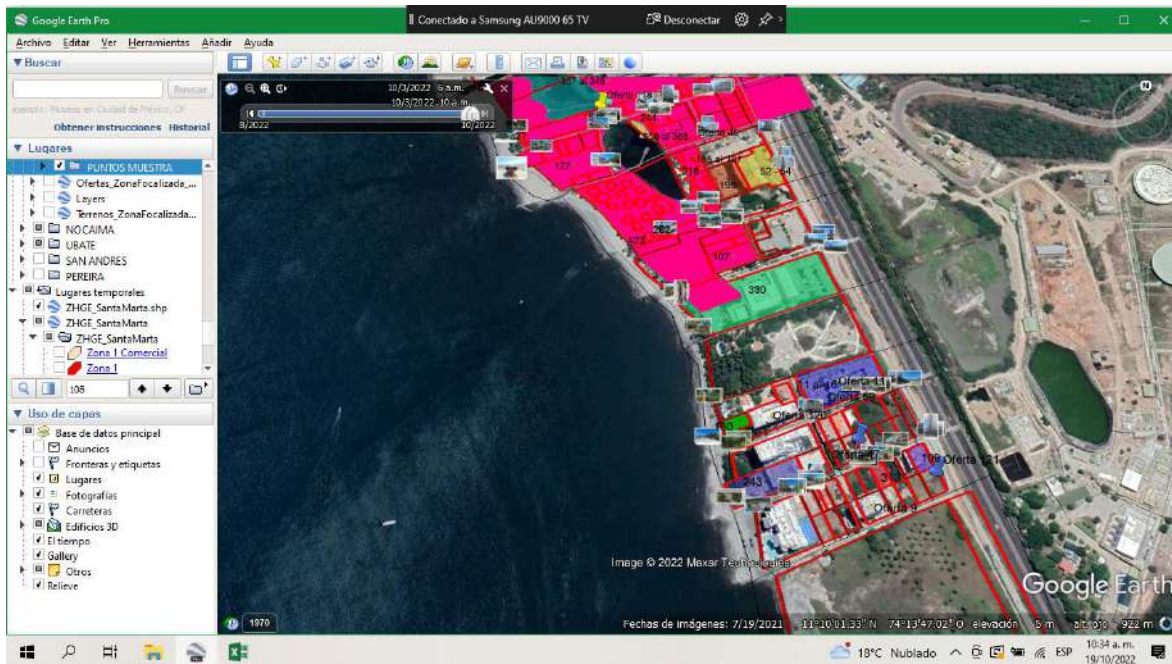
Estos predios a zona 3



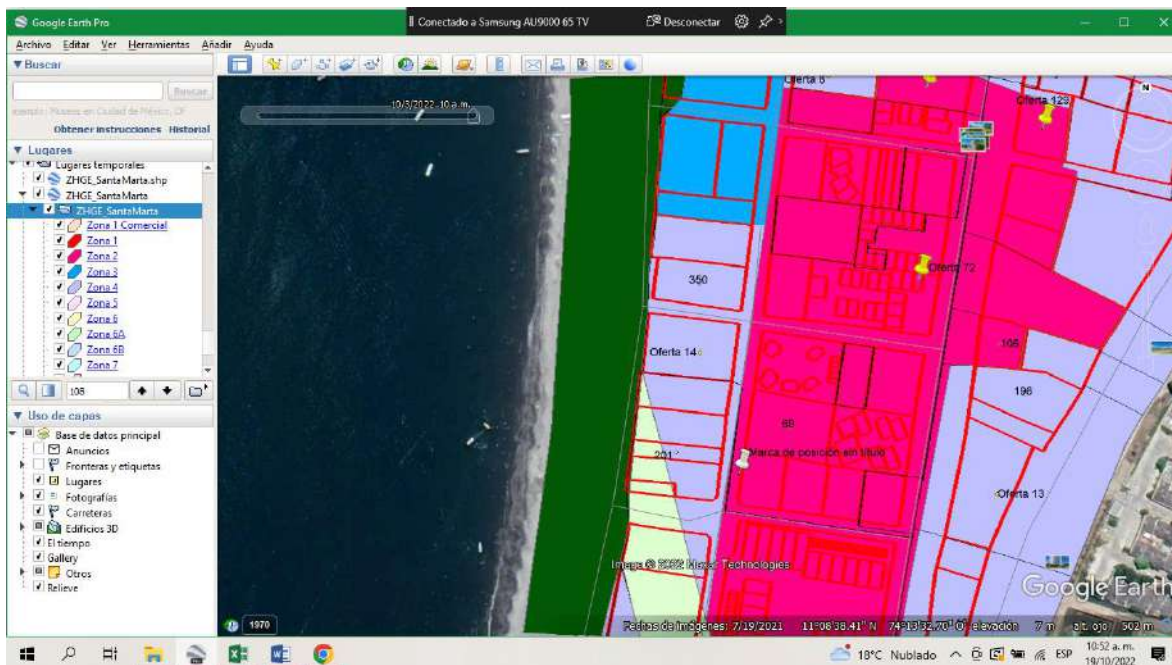
Incluir el polígono del centro comercial que también es ph y cargarlo como zona 15.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



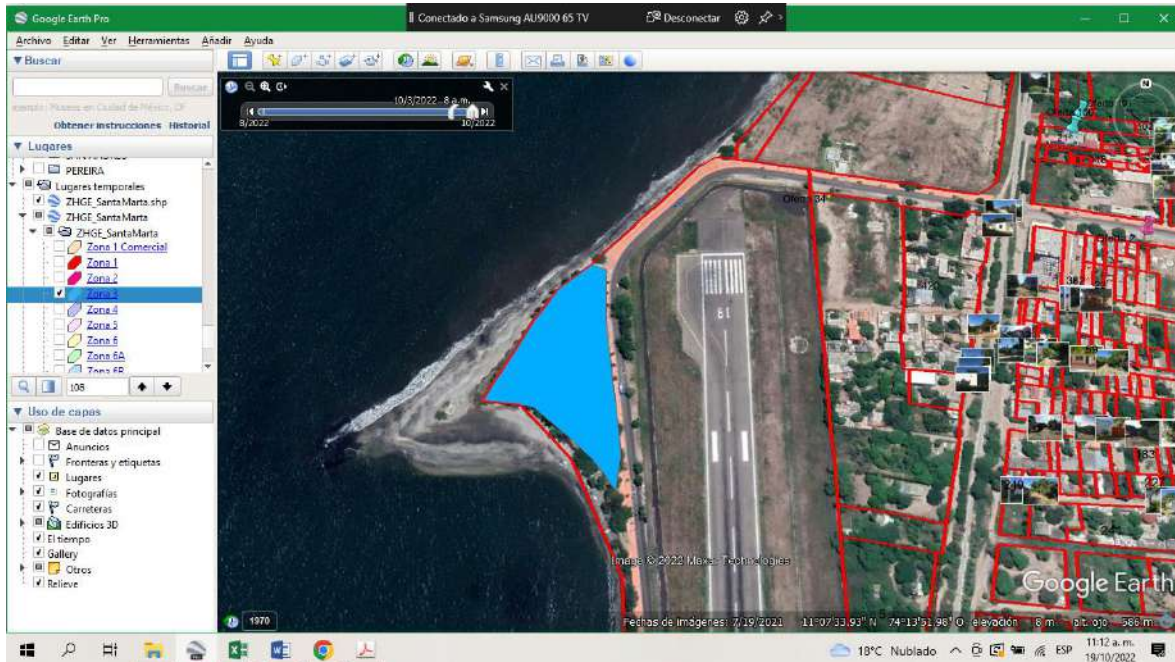
Revisar valores y definición de z1 y 2 según áreas alturas, edad, equipamiento comunal, tipología



Incluir punto de oferta 14 en z2, actualizar el mercado

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



Casas del aeropuerto, eliminar zona e incluir a zona del aeropuerto

Finalmente se concluyó por parte de los asistentes a la reunión que las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Fase 1, así como sus valores de terreno, requieren de algunos ajustes para ser aprobados, por lo que se programa una nueva reunión, con fecha por definir.

Asistentes:

JULIO CESAR DÍAZ

HUGO P SOTELO YAGAMA

LEONADO PALACIO

INGRID TENJO

Siendo las 6:00 pm se da por terminada la reunión.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ACTA 002

Fecha: Diciembre 20 de 2022, Bogotá D.C, Colombia.

Hora: De la 08:00 a.m. a las 5:00 p.m.

Lugar: Oficina Cuatro Conceptos – Barrio La Esmeralda, Bogotá

Objeto de la reunión: Comité de revisión y aprobación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 1

Orden del día:

1. Saludo
2. Informe del profesional encargado de la elaboración de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 1
3. Presentación de Variables de zonas homogéneas físicas
4. Discusión de los valores comerciales establecidos.
5. Revisión de los planos de las zonas Físicas y Geoeconómicas.

Desarrollo de la agenda:

Presenta el ingeniero Leonardo Palacios e Ingrid Tenjo, como profesionales encargados de las zonas homogéneas físicas Fase 1 las cuales tuvieron en consideración las siguientes variables:

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Variables Normativas:

CLASE DE SUELO		CATEGORÍA		TRATAMIENTO URBANO	
1	Urbano	1	Protección	0	No aplica
2	Rural	2	No protegido	1	Desarrollo
				2	Consolidación
				3	Renovación Urbana
				4	Conservación
				5	Mejoramiento Integral
				6	Equipamientos
				7	Espacio Público

Variables Físicas:

		SERVICIOS PÚBLICOS				VÍAS					
TOPOGRAFÍA		CLASE		SERVICIOS		CLASE		ESTADO		INFLUENCIA	
1	Plana (0-7%)	1	Sin servicios	1	Sin servicios	1	Sin vías	1	Sin	1	Sin
2	Inclinado (7-14%)	2	Básicos Incompletos	1	Alcantarillado + Energía Eléctrica	2	Peatonales sin pavimentar	2	Malo	2	Local
3	Empinado > 14%			2	Acueducto + Alcantarillado	3	Peatonales pavimentadas	3	Regular	3	Veredal / Zonal
				3	Acueducto + Energía eléctrica	4	Vehiculares sin pavimentar	4	Bueno	4	Regional / Arterial / Municipal
				4	Acueducto	5	Vehiculares pavimentadas	5	Excelente		
				5	Alcantarillado						
				6	Energía Eléctrica						
		3	Básicos		Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica						
		4	Básicos + 1 complementario	1	Teléfono						
				2	Gas						
				3	Alumbrado público						
		5	Básicos + 2 complementario	1	Teléfono – Gas Natural						
				2	Teléfono – Alumbrado Público						
				3	Gas + Alumbrado Público						
		6	Básicos + 3 complementario	1	Gas + Teléfono + Alumbrado Público						

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Variables económicas:

ACTIVIDAD ECONÓMICA		
CLASE		TIPO
1	No edificado	1 Urbanizable no urbanizado
		2 Urbanizado no construido
		3 No Urbanizable
2	Residencial	1 Tipo 1
		2 Tipo 2
		3 Tipo 3
		4 Tipo 4
		5 Tipo 5
		6 Tipo 6
		7 Bienes de Interés Cultural – Conservación Arquitectónica
3	Comercio y servicios	1 Comercio de cobertura local Clase I.
		2 Comercio de cobertura zonal Clase II.
		3 Comercio de cobertura metropolitana Clase III.
		4 Servicios (turísticos, oficinas, otros)
4	Industrial	1 Industria Artesanal Clase I
		2 Industria liviana o mediana de bajo impacto Clase II
		3 Industria Mediana o Pesada de alto impacto Clase III
5	Dotacional	1 Salud
		2 Educativos
		3 Culturales
		4 Administración Pública
		5 Culto
		6 Abastecimiento Alimentos
		7 Recintos feriales
		8 Cementerios
		9 Servicios Públicos y transporte
		0 Seguridad ciudadana
6	Espacio Público	1 Vial
		2 Zonas verdes
		3 Parques
		4 Otros
7	Recreativo y Deportivo	1 Parques
		2 Clubes
		3 Instalaciones deportivas
8	ATÍPICO	1 Atípico

Para la zona de estudio se identificaron 138 Zonas Homogéneas físicas así:

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	2	5
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	2	5
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116143225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	2	2	5
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12511143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	1	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12311143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	1	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111154211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	5	4	2	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12211154211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	1	1	5	4	2	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111111111										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12311154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	1	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111153211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	5	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12416154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	6	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12516154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12512143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	2	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12511154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	1	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12211143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	1	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12211123211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	1	1	2	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154411										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12312343211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	2	3	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
1211154461										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	5	4	4	6	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Espacio Público	Vial
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111143261										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	2	6	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Espacio Público	Vial
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111123212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	2	3	2	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111111112										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	2	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12416143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	6	1	4	3	2	1	2
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316152212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Malo	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12211143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111154212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12215223212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12311143212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	2	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12416154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216152212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	2	2	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Malo	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12312343212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	2	3	4	3	2	1	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	3	4
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12215243234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	5	2	4	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	6	1	5	4	2	3	4
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	6	1	4	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216123234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	2	3	2	3	4
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	2	3	4
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154425										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	2	5
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11415254225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	5	2	5	4	2	2	5
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11415243225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	5	2	4	3	2	2	5
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Teléfono - Alumbrado Público	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12512143222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	2	1	4	3	2	2	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11412143222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	2	1	4	3	2	2	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12512343222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	2	3	4	3	2	2	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12512154422										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	2	1	5	4	4	2	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12326143225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	2	6	1	4	3	2	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Inclinado (7-14%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono +Alumbrado Público	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	2	2	5
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono +Alumbrado Público	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	2	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono +Alumbrado Público	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	2	2	5
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154425										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	4	2	5
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316153225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	3	2	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12115254432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	5	2	5	4	4	3	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	3	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116123232										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	2	3	2	3	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11115254432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	1	1	5	2	5	4	4	3	2
Urbano	Protección	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	4	3	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216143232										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	3	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11415254432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	5	2	5	4	4	3	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12115254225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	5	2	5	4	2	2	5
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12616154259										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	6	1	5	4	2	5	9
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Dotacional	Servicios Públicos y transporte
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154259										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	2	5	9
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Dotacional	Servicios Públicos y transporte
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	2	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 3

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12416143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	6	1	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12416154423										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	6	1	5	4	4	2	3
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12516154423										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	5	4	4	2	3
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154423										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	2	3
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12211143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	1	1	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	2	3
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12315254422										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	5	2	5	4	4	2	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	2	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116143224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	2	2	4
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	2	4
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154431										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	3	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura local Clase I.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	2	4
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154433										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	3	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura metropolitana Clase III.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154423										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	2	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11411143213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	4	3	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11411154413										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	5	4	4	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	No Urbanizable

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
1141124213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	2	4	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Bueno	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11412343213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	2	3	4	3	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11415254213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	5	2	5	4	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 2 complementario	Telefono - Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11411123213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	2	3	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12111143213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	2	1	3
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11412143213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	2	1	4	3	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	No Urbanizable



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
1141111113										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11414354413										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	4	3	5	4	4	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 1 complementario	Alumb Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11411154213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	5	4	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12516154431										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	5	4	4	3	1
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura local Clase I.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154431										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	4	3	1
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura local Clase I.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12412354431										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	4	1	2	3	5	4	4	3	1
Urbano	No protegido	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura local Clase I.



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12612354224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	2	3	5	4	2	2	4
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216152225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	2	2	2	5
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Malo	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216143242										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	2	4	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Industrial	Industria liviana o mediana de bajo impacto ambiental Clase II
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12112143222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	2	1	4	3	2	2	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154422										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	2	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11412343222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	2	3	4	3	2	2	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416143222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	2	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154422										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	4	2	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12312354222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	2	3	5	4	2	2	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12312343222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	2	3	4	3	2	2	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	2	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216111111										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	1	1	1	1	1
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizable no urbanizado



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12611123211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	1	1	2	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	2	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementarios	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12211154212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	1	1	5	4	2	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116152212										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	2	2	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementarios	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Malo	Local	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	2	3	4
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementarios	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11411143234										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	4	3	2	3	4
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416153225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	3	2	2	5
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416152225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	2	2	2	5
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Malo	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143225										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	2	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12214343223										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	4	3	4	3	2	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 1 complementario	Alumb Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154213										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	2	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono +Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11412311113										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	2	3	1	1	1	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	No Urbanizable

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416123224										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	2	3	2	2	4
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementarios	Gas+Teléfono + Alumbrado Público	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12612343222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	2	3	4	3	2	2	2
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos Incompletos	Acueducto + Energía eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12611143211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	1	1	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12611124211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	1	1	2	4	2	1	1
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Peatonales sin pavimentar	Bueno	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado

Presentan los ingenieros Hugo P Sotelo Yagama y Julio Cesar Díaz, como profesionales encargados del componente económico que se desarrolló para el municipio de Santa Marta fase 1, su exposición general de todo el trabajo realizado para la generación de las zonas económicas, se comentó además el número de puntos muestra, el mercado inmobiliario recolectado el cual se encontraba georreferenciado y las formas en las que se depuraron las ofertas y como se les asignó valor a las construcciones.

En la realización de los estudios de mercado y sus análisis teniendo en cuenta la normatividad de usos del suelo definida en el POT de Santa Marta.

En las diferentes visitas y recorridos realizados en la zona, se recolectaron ofertas de todo tipo de inmuebles, las cuales se agruparon según su condición jurídica, posteriormente se depuraron y agruparon para definir las zonas homogéneas geoeconómicas, de manera independiente para PH y para NPH, esta información de campo se complementó con la consulta a portales inmobiliarios de la internet y a transacciones reales extraídas de la información de la ORIP de la ciudad.

Con base en este análisis la información resultante es la siguiente:

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Zonas Homogéneas Geoeconómicas

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M ²	TIPO DE USO PRINCIPAL
ZONA 001	PH	\$ 9.200.000	Residencial Apartamentos
ZONA 002	PH	\$ 9.000.000	Comercial
ZONA 006	PH	\$ 7.450.000	Residencial Apartamentos
ZONA 007	PH	\$ 6.500.000	Residencial Casas y Apartamentos
ZONA 009	PH	\$ 5.500.000	Residencial Casas y Apartamentos
ZONA 011	PH	\$ 5.150.000	Residencial Casas y Apartamentos
ZONA 013	PH	\$ 4.000.000	Residencial Casas y Apartamentos
ZONA 018	PH	\$ 3.200.000	Residencial Casas y Apartamentos
ZONA 031	NPH	\$ 2.000.000	Residencial y Comercial
ZONA 034	NPH	\$ 1.600.000	Residencial
ZONA 038	NPH	\$ 1.300.000	Residencial
ZONA 041	NPH	\$ 1.030.000	Residencial
ZONA 046	NPH	\$ 850.000	Comercial
ZONA 048	NPH	\$ 770.000	Residencial
ZONA 049	NPH	\$ 720.000	Residencial
ZONA 050	NPH	\$ 680.000	Residencial
ZONA 051	NPH	\$ 412.000	Dotacional Aeropuerto
ZONA 052	NPH	\$ 340.000	Residencial
ZONA 053	NPH	\$ 320.000	Lotes y Espacio Público
ZONA 054	NPH	\$ 200.000	Residencial
ZONA 055	NPH	\$ 160.000	Suelo Protegido Construido
ZONA 056	NPH	\$ 140.000	Lote PRODECO
ZONA 057	NPH	\$ 96.000	Suelo Protegido Urbanizado
ZONA 058	NPH	\$ 37.000	Espacio Público y Áreas Inundables

Los códigos 001 al 018 corresponden a ZHG Integrales, es decir que se definen para áreas compuestas totalmente por predios en condición jurídica de Propiedad Horizontal PH; el valor asignado a esta zona corresponde al valor unitario por metro cuadrado de área del uso principal que se desarrolla en dicha zona, normalmente residencial, (en los casos correspondientes a centros comerciales el uso principal de la zona es el de local comercial).

Así mismo para la determinación de los valores de las construcciones, se definieron las siguientes tipologías:



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

VALOR CONSTRUCCIÓN PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL E INFORMALES

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 1	0110110002	Construcción Tipo 1, de un piso, sin armazón, en Material reciclado, esterilla, telas asfálticas, pisos tierra pisada , acabados del tipo.	\$ 158.806	N/A
Residencial	Tipo 1	0110120042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos tierra, cemento, madera burda, acabados del tipo. (BAJO)	\$ 409.961	35
Residencial	Tipo 1	0110121042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo. (MEDIO)	\$ 469.449	35
Residencial	Tipo 1	0110122042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo. (ALTO)	\$ 578.399	35
Residencial	Tipo 1	0110220042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos tierra, cemento, madera burda acabados del tipo. (BAJO)	\$ 411.768	35
Residencial	Tipo 1	0110221042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, muros en adobe, o ladrillo, pañetados cubierta en teja, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 554.082	35
Residencial	Tipo 1	0110222042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, pañetados pintados cubierta en teja, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 721.286	35
Residencial	Tipo 2	0120150042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 819.969	70
Residencial	Tipo 2	0120151042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 831.262	70
Residencial	Tipo 2	0120152042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 928.331	70
Residencial	Tipo 2	0120250042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 875.643	70
Residencial	Tipo 2	0120251042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 936.500	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 2	0120252042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.073.955	70
Residencial	Tipo 2	0120251041	Construcción Tipo 2 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.286.115	70
Residencial	Tipo 2	0120350042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 980.921	70
Residencial	Tipo 2	0120351042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.090.256	70
Residencial	Tipo 2	0120352042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.234.151	70
Residencial	Tipo 2	0120351041	Construcción Tipo 2 en Urbanización, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.254.936	70
Residencial	Tipo 3	0130150042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.157.666	70
Residencial	Tipo 3	0130151042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.263.024	70
Residencial	Tipo 3	0130152042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.328.850	70
Residencial	Tipo 3	0130250042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.021.559	70
Residencial	Tipo 3	0130251042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.118.154	70
Residencial	Tipo 3	0130262042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.223.254	100
Residencial	Tipo 3	0130251041	Construcción Tipo 3 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.631.445	70
Residencial	Tipo 3	0130350042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, en cemento, acabados del tipo.	\$ 1.061.722	70
Residencial	Tipo 3	0130351042	Construcción Tipo 3, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.151.040	70
Residencial	Tipo 3	0130362042	Construcción Tipo 3, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.257.369	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 3	0130361041	Construcción Tipo 3 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, enchape cerámico sencillo, acabados del tipo.	\$ 1.559.728	100
Residencial	Tipo 4	0140150042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, vinilos, acabados del tipo.	\$ 1.699.688	70
Residencial	Tipo 4	0140151042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.797.518	70
Residencial	Tipo 4	0140152042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.936.172	70
Residencial	Tipo 4	0140250042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, vinilos, acabados del tipo.	\$ 1.577.570	70
Residencial	Tipo 4	0140251042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.651.350	70
Residencial	Tipo 4	0140262042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.850.541	100
Residencial	Tipo 4	0140251041	Construcción Tipo 4 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.863.861	70
Residencial	Tipo 4	0140350042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.719.704	70
Residencial	Tipo 4	0140351042	Construcción Tipo 4, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.826.756	70
Residencial	Tipo 4	0140362042	Construcción Tipo 4, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 2.000.509	100
Residencial	Tipo 4	0140361041	Construcción Tipo 4 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.671.161	100
Residencial	Tipo 5	0150150042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, vinilos, acabados del tipo.	\$ 2.191.374	70
Residencial	Tipo 5	0150151042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.387.929	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 5	0150152042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica buena, acabados del tipo.	\$ 2.726.942	70
Residencial	Tipo 5	0150250042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad acabados del tipo.	\$ 1.996.289	70
Residencial	Tipo 5	0150251042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.086.177	70
Residencial	Tipo 5	0150262042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.267.997	100
Residencial	Tipo 5	0150251041	Construcción Tipo 5 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.548.932	70
Residencial	Tipo 5	0150350042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.124.171	70
Residencial	Tipo 5	0150351042	Construcción Tipo 5, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.226.827	70
Residencial	Tipo 5	0150362042	Construcción Tipo 5, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.749.255	100
Residencial	Tipo 5	0150361041	Construcción Tipo 5 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.345.917	100
Residencial	Tipo 6	0160150042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, vinilos, acabados del tipo.	\$ 2.628.250	70
Residencial	Tipo 6	0160151042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.869.036	70
Residencial	Tipo 6	0160152042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica excelente, acabados del tipo.	\$ 3.236.909	70
Residencial	Tipo 6	0160250042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad acabados del tipo.	\$ 2.462.760	70
Residencial	Tipo 6	0160251042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.528.254	70
Residencial	Tipo 6	0160262042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.886.376	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 6	0160251041	Construcción Tipo 6 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 3.030.310	70
Residencial	Tipo 6	0160350042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.503.735	70
Residencial	Tipo 6	0160351042	Construcción Tipo 6, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.702.660	70
Residencial	Tipo 6	0160362042	Construcción Tipo 6, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 3.309.590	100
Residencial	Tipo 6	0160361041	Construcción Tipo 6 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.837.852	100
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0110122052	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja de barro, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 709.788	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0110222052	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, pañetados pintados cubierta en teja de barro, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 506.048	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0120151052	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 849.784	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0120251052	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 699.465	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0130151052	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.178.512	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0130251052	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 835.993	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0140152052	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 4.161.467	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0140262052	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.516.248	100
Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.	0200261142	Construcción comercial Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, estucado y pintado, piso en cerámica buena, cercha mediana, cubierta en teja.	\$ 1.857.189	100
Comercio y servicios	Comercio de cobertura metropolitana Clase III.	0200261242	Construcción comercial hasta 2 pisos, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, pañetado estucado y pintado, piso en cerámica buena, cubierta en teja.	\$ 1.469.971	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Comercio y servicios	Centro comercial	0200362372	Construcción tipo centro comercial hasta 3 pisos, armazón en concreto muros en bloque, ladrillo, pañetado estucado y pintado, piso en cerámica buena, cubierta en teja.	\$ 1.980.597	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630460042	Edificio básico para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico sencillo construcción hasta 4 pisos cubierta en teja.	\$ 1.486.355	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630661042	Edificio semi inteligente para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico buena calidad 6 pisos de altura, ascensor, cubierta en entrepiso.	\$ 1.993.841	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630862042	Edificio inteligente para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico excelente calidad 8 pisos de altura, ascensores, cubierta en entrepiso.	\$ 2.188.096	100
Industrial	Industria Artesanal Clase I	0300150122	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial baja, armazón y muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 867.566	70
Industrial	Industria liviana o mediana de bajo impacto ambiental Clase II	0300250122	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial baja, armazón y muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 954.116	70
Industrial	Industria liviana o mediana de bajo impacto ambiental Clase II	0300160142	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.222.248	100
Industrial	Industria	0300160242	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.750.612	100
Industrial	Industria	0300260142	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.426.067	100
Industrial	Industria	0300260242	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.758.794	100
Industrial	Industria	0300360142	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.660.598	100
Industrial	Industria	0300360242	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.869.013	100
Industrial	Industria	0300161272	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.452.163	70
Industrial	Industria	0300161372	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.574.270	100
Industrial	Industria	0300261272	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.535.195	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Industrial	Industria	0300261372	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.657.301	100
Industrial	Industria	0300361272	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.643.593	100
Industrial	Industria	0300361242	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada cubierta en teja.	\$ 2.191.933	100
Dotacional	Educativos	0900251042	Construcción para institución educativa, almacén y muros en ladrillo, bloque pintado, piso en cemento con enchape cerámico sencillo, Batería de baños, aulas de clase y oficinas administrativas, hasta dos pisos de altura.	\$ 1.095.683	70
Dotacional	Educativos	0900150042	Construcción para institución educativa, almacén y muros en ladrillo, bloque pintado, piso en cemento con enchape cerámico sencillo, sirve como aula de clase u oficina, un piso de altura.	\$ 1.394.245	70
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 40	0020120042	Estructura en madera común ; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro; pisos en tierra; conservación regular a mala.	\$ 120.346	35
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 60	0030181042	Estructura en madera fina; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro pisos de cemento ; conservación general buena a regular.	\$ 582.798	70
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 80	0040171052	Estructura metálica; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 809.713	100
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 90	0040161242	Locales -venta vehículos: Estructura concreto, cubierta cercha metálica y teja canaleta; fachada vidrio y polarizado, piso baldosín conservación general buena	\$ 1.427.164	100
KIOSKOS	Tipo 20	0010120012	Estructura en madera común; cubierta en zinc, paja o teja de barro piso en tierra estado de conservación regular a mala.	\$ 48.679	35
KIOSKOS	Tipo 40	0030181022	Estructura en madera fina; todo tipo de cubiertas ; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular.	\$ 530.156	70
KIOSKOS	Tipo 60	0040171042	Estructura metálica; todo tipo de cubiertas; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular	\$ 913.591	100
KIOSKOS	Tipo 80	0050152052	Estructura en bloque o ladrillo cubierta en zinc, teja de barro o paja; estado de conservación general bueno.	\$ 1.244.775	70
PISCINAS	Tipo 40	0039960092	Piscinas pequeña, cubierta en baldosín o cemento. Comunes en fincas o casas de campo.	\$ 754.064	100
PISCINAS	Tipo 50	0049961092	Piscinas de tamaño mediano, enchape en azulejo, sistemas de purificación rudimentario , comunes en fincas de recreo o centros de recreación.	\$ 941.048	100
PISCINAS	Tipo 60	0059961092	Piscinas semiolímpicas , con sistemas de purificación ; enchape en azulejo fino, comunes en clubes y centros de recreación.	\$ 1.099.957	100
PISCINAS	Tipo 80	0069961092	Piscinas olímpicas , con sistemas de purificación e iluminación ; enchape en azulejo fino, trampolín a diferentes alturas. Se encuentra comúnmente en clubes y coliseos.	\$ 1.439.814	100
TORRE DE CONTROL		1100462072	Construcción Torre de control de 3 a 4 pisos, almacén en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetados estucados y pintados, piso cerámico buena calidad, cubierta en teja entrepiso	\$ 3.086.128	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
HOTELES		0430151042	Construcción Tipo hotel entre 1 y 2 pisos, armazón y muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad media cubierta en teja	\$ 1.132.444	70
HOTELES		0430561042	Construcción Tipo hotel de 3 a 5 pisos, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad media cubierta en teja entrepiso.	\$ 2.006.680	100
HOTELES		0440861042	Construcción Tipo hotel de 11 a 18 pisos, ascensores, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta cubierta en teja entrepiso.	\$ 3.036.737	100
HOTELES		0441262082	Construcción Tipo hotel de 6 a 10 pisos, ascensor, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta cubierta en teja entrepiso.	\$ 1.239.111	100
Muelles		1109062092		\$ 3.664.839	100
EDIFICIO PARQUEO		1140461082	Construcción tipo edificio de parqueo hasta 5 pisos, armazón en concreto muros perimetrales a 1/2 altura, pisos en cemento, cubierta en teja entrepiso.	\$ 802.887	100
Pista aereopuerto		1109061092	Construcción plana tipo pista que se utiliza para despegue o aterrice de aeronaves, estructura en concreto con base y subbase	\$ 1.017.377	100
Centro medico		0840461082	Construcción tipo edificio de 4 pisos para cuidados de la salud, armazón en concreto muros en ladrillo bloque pañetado y pintado, pisos en baldosa mediana cubierta en teja entrepiso	\$ 1.926.959	100
Iglesia		1040161142	Construcción tipo bodega doble altura para culto religioso, estructura en concreto, muros en ladrillo bloque, pañetado y pintado, pisos en ceramica, cubierta en teja	\$ 1.916.560	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 80	0050172162	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta cristalita o vidrio; piso en baldosa fina.	\$ 947.805	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 60	0040171162	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta en cristalita o vidrio; piso en baldosa común.	\$ 691.809	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 40	0030171142	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta de eternit y piso en cemento.	\$ 393.234	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 20	0020171122	Cobertizo dentro de una edificación, estructura en madera; cubierta de zinc o eternit; Piso en baldosín o cemento.	\$ 290.055	50
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 80	0540760092	Cimientos y estructura soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros y placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea los 4 elementos (Cimientos, Estructura, Muro o Pared y Losa de Contra piso)	\$ 1.051.920	100
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 60	0530160092	Cimentación y estructura con soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 3 elementos (Cimientos, Estructura, y alguno de estos dos elementos Muro Pared o Losa en Contra piso)	\$ 870.832	100
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 40	0020150092	Cimentación sin estructura destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o edificación, pueden estar acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 2 elementos (Cimientos y alguno de estos dos elemetnos Muro - Pared o Losa de Contra piso)	\$ 414.604	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 20	0020100092	Cimentación sin estructura, destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o edificación. Esta tipología se caracteriza por presentar un solo elemento, la cimentación.	\$ 244.627	70
Tanques	Tipo 80	0040261092	Tanques que por su capacidad y/b altura requieren estructura en ferroconcreto con revestimiento, encontrándose en buen estado de conservación.	\$ 2.739.188	100
Tanques	Tipo 60	0030371092	Tanques de mediana capacidad con estructura metálica con altura o profundidad no superior a 10 metros; en buen estado de conservación.	\$ 2.465.788	100
Tanques	Tipo 40	0020152092	Tanques pequeños con estructura en ladrillo o bloque revestido en cemento con altura no mayor a 3 metros o poca profundidad; conservación buena a regular	\$ 750.688	100
Tanques	Tipo 20	0020151092	Tanques con altura menor a 3 metros o poca profundidad; estructura en ladrillo conservación regular a mala.	\$ 580.813	100
Estacion de Bombeo		0000172272	Construcción tipo enramada doble altura, estructura metálica/concreto; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 2.920.356	100
Estacion de Bombeo		0000181142	Construcción tipo enramada uno a dos pisos de altura, estructura en madera fina/metal ; cubierta de zinc, eternit o teja de barro pisos de cemento ; conservación general buena a regular.	\$ 1.328.516	100
Estacion_Sistema_Transporte		1100362372	Construcción 2 a 3 pisos pisos, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta, cubierta de zinc, eternit o teja de barro; en buen estado de conservación.	\$ 2.555.887	100
Estacion_Sistema_Transporte		1100371372	Construcción tipo enramada doble altura, estructura metálica; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 1.046.599	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Canchas Tenis.	Tipo 20	0009001002	Cemento y/o asfalto.	\$ 199.359	100
Canchas Tenis.	Tipo 10	0009000002	En polvo de ladrillo	\$ 262.027	35
Cancha Múltiple		0009002002	Superficie de terreno adecuada sobre un placa para la practica de deportes como fútbol de salón, voleibol, baloncesto u alguna otra disciplina que haga uso de la cancha	\$ 220.749	100
Establos o pesebreras	Tipo 80	0040171222	Estructura metálica o de concreto; cubierta de zinc, eternit a teja de barro muros en bloque o ladrillo, pisos de cemento, conservación en general buena.	\$ 775.557	100
Establos o pesebreras	Tipo 60	0030151242	Estructura en bloque, ladrillo o madera fina; cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros en bloque o ladrillo, pisos de cemento, conservación en general buena o regular	\$ 461.579	70
Establos o pesebreras	Tipo 40	0020151242	Estructura en ladrillo cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros de ladrillo, pisos en tierra, conservación regular a mala.	\$ 292.243	70
Establos o pesebreras	Tipo 20	0010151242	Estructura en madera cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros en madera, pisos en tierra, conservación regular a mala	\$ 116.478	50
Galpones o gallineros	Tipo 80	0030172222	Estructura metálica o madera fina, cubierta de zinc, eternit o teja de barro; muros a mediana altura en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena.	\$ 703.838	100
Galpones o gallineros	Tipo 60	0020152242	Estructura ladrillo o bloque; cubierta de zinc, eternit o teja de barro semi muros en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena a regular.	\$ 414.597	70
Galpones o gallineros	Tipo 40	0010121142	Estructura en ladrillo, bloque o madera sencilla; cubierta de zinc, eternit o teja de barro; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular a mala.	\$ 261.287	70
Galpones o gallineros	Tipo 20	0010120112	Estructura en madera; cubierta de zinc, eternit, teja de barro, paja o material de desecho; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular o mala.	\$ 109.667	35
Edificio Infinity (Obra gris)		0550860081	(Infinity) Edificio tipo5 armazón en concretomuros en obra gris enchape cabina y zonas humedas pisos en cemento 8 pisos en obra gris	\$ 1.757.284	100

Método de depreciación de Fitto y Corvini para construcción Convencionales

El valor de reposición de cada tipología es depreciado contemplando la edad y estado de conservación con el método de Fitto y Corvini, el cual establece una vida útil máxima de 100 años y cinco (5) clases de conservación:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Donde la edad es calculada como:

Edad = 2022 – Año de Construcción

$X = (\text{Edad} / \text{Vida Útil}) * 100$

La vida útil se presentó en la tabla anterior para cada tipología constructiva.

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Finalmente

Valor Depreciado = Valor de reposición * (Y / 100)

Valor M2 Construcción = Valor de reposición – Valor Depreciado.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Método de depreciación de Heidecke

Para las construcciones NO CONVENCIONALES, se aplica el método de depreciación de Heidecke. Para la aplicación de este método se establecieron los siguientes parámetros:

ESTADOS	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE %
1	Nuevo no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	18,1
3,5		Deficiente	33,2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Sin valor de demolición	Demolición	100

Luego,

Valor Depreciado = Valor de Reposición * Coeficiente

Valor M2 Construcción = Valor de reposición – Valor Depreciado

Por último, el avalúo comercial se calcula como sigue:

Avalúo Comercial = (Valor M2 Construcción * Área Construcción) + (Valor M2 Terreno * Área de Terreno)

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO
**VALOR INTEGRAL M2 COMERCIAL PARA PREDIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL -PH- Y CONDOMINIOS**

Para los usos

RESIDENCIAL - APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH

RESIDENCIAL - VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH

VIVIENDA RECREACIONAL EN PH

Se aplica el siguiente modelo:

$$\begin{aligned} \text{valor_integral_m2} = & \exp(14.68683 - 0.0001727 * \text{area_priv} \\ & - 0.0445943 * \text{dumi_pisos_1} + 1.345318 * \text{dzhge_1} + 1.017379 * \text{dzhge_2} + 1.312675 * \text{dzhge_3} + \\ & 1.174618 * \text{dzhge_4} + 1.218963 * \text{dzhge_5} + 1.03628 * \text{dzhge_7} + 0.9173845 * \text{dzhge_8} \\ & + 0.908385 * \text{dzhge_9} + 0.8010556 * \text{dzhge_10} + 0.8426955 * \text{dzhge_11} + 0.7253855 * \text{dzhge_12} \\ & + 0.7030798 * \text{dzhge_13} + 0.5273233 * \text{dzhge_14} + 0.5238205 * \text{dzhge_15} + 0.4438425 * \text{dzhge_16} \\ & + 0.3464284 * \text{dzhge_17} + 0.4064296 * \text{dzhge_18} + 0.3068768 * \text{dzhge_19} + 0.1424899 * \text{dzhge_20} \\ & + 0.1170856 * \text{dzhge_21} - 0.0000542 * \text{dis_playa}) \end{aligned}$$

A continuación se presenta el cuadro general de las variables utilizadas en la estimación del modelo econométrico de las fases 1 y 2 de la ciudad de Santa Marta y se procede a explicar cada una de estas.

- **area_priv** = Área Privada del Predio en metros cuadrados.
- **dumi_pisos_1** = Variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra ubicado en un edificio con altura de hasta 5 pisos y 0 de otra forma.
- **dzhge_1** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 1, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 1 y 0 de otra forma.
- **dzhge_2** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 2, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 2 y 0 de otra forma.
- **dzhge_3** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 3, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 3 y 0 de otra forma.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

- **dzhge_4**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 4, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 4 y 0 de otra forma.
- **dzhge_5**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 5, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 5 y 0 de otra forma.
- **dzhge_7**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 7, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 7 y 0 de otra forma.
- **dzhge_8**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 8, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 8 y 0 de otra forma.
- **dzhge_9**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 9, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 9 y 0 de otra forma.
- **dzhge_10**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 10, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 10 y 0 de otra forma.
- **dzhge_11**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 11, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 11 y 0 de otra forma.
- **dzhge_12**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 12, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 12 y 0 de otra forma.
- **dzhge_13**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 13, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 13 y 0 de otra forma.
- **dzhge_14**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 14, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 14 y 0 de otra forma.
- **dzhge_15**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 15, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 15 y 0 de otra forma.
- **dzhge_16**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 16, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 16 y 0 de otra forma.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

- **dzhge_17**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 17, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 17 y 0 de otra forma.
- **dzhge_18**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 18, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 18 y 0 de otra forma.
- **dzhge_19**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 19, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 19 y 0 de otra forma.
- **dzhge_20**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 20, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 20 y 0 de otra forma.
- **dzhge_21**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 21, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 21 y 0 de otra forma.
- **dis_playa**= Distancia en metros del centroide del predio o del terreno donde está ubicado el predio a el límite más cercano de la playa.

Adicionalmente debido a que dentro de estas zonas de PH pueden existir otros usos, con la misma condición jurídica, como parqueaderos, depósitos, locales comerciales, oficinas, lotes, suites, hoteles, etc., para cada una de estas zonas se investigó un valor integral correspondiente a estos usos. Se aclara que dentro de algunos usos se determinaron valores diferenciales, debido a factores como ubicación o área, que afectan el valor comercial del inmueble, tal como se observa a continuación.

Para la selección del uso, en los casos de predios con más de uno, será considerado el convencional y el área privada construida total:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - GARAJES EN PH / COMERCIAL - PARQUEADEROS EN PH			
	De 1,3 a 4 M ²	De 4,1 a 9 M ²	De 9,1 a 18 M ²	Mayores a 18,1 M ²
ZONA 001	\$ 12.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00	\$ 45.000.000,00
ZONA 002	\$ 12.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00	\$ 45.000.000,00
ZONA 006	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 007	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 009	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 011	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 013	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 30.000.000,00
ZONA 018	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 30.000.000,00

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA ^A	COMERCIAL - COMERCIO EN PH / COMERCIAL - CENTROS COMERCIALES EN PH / COMERCIAL BODEGAS COMERCIALES EN PH			
	PEQUEÑOS < 20,0 M ²	MEDIANO > 20,1 y < 80 M ²	GRANDE > 80,1 y < 200 M ²	GRAN SUPERFICIE > 200,1 M ²
ZONA 001	\$ 9.000.000,00	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 002	\$ 9.000.000,00	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 006	\$ 9.000.000,00	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 007	\$ 9.000.000,00	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 009	\$ 9.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 011	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 4.500.000,00	\$ 2.600.000,00
ZONA 013	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 4.500.000,00	\$ 2.600.000,00
ZONA 018	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 4.500.000,00	\$ 2.600.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA ^A	VALOR OFICINAS Y CONSULTORIOS			
	< 50 m ²	>50,1 M ² Y < 200 M ²	200,1 M ² Y < 350 M ²	> 350,1 M ²
ZONA 001	\$ 7.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 4.200.000,00	\$ 2.800.000,00
ZONA 002	\$ 7.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 4.200.000,00	\$ 2.800.000,00
ZONA 006	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 007	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 009	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00
ZONA 011	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 013	\$ 3.000.000,00	\$ 2.400.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 018	\$ 3.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 1.500.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA ^A	RESIDENCIAL - DEPÓSITOS LOCKERS			LOTES EN PH
	PEQUEÑOS < 4,0 M ²	MEDIANO > 4,1 y < 10 M ²	GRANDE > 10,1 M ²	CONDOMINIOS CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN=0
ZONA 001	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.030.000,00
ZONA 002	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.300.000,00
ZONA 006	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.300.000,00
ZONA 007	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.300.000,00
ZONA 009	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 011	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.030.000,00
ZONA 013	\$ 3.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 1.030.000,00
ZONA 018	\$ 3.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 1.030.000,00

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	HOTELES EN PH	
	ÁREAS < 300 m ²	ÁREAS > 301 m ²
ZONA 001	\$ 10.000.000,00	\$ 7.000.000,00
ZONA 002	\$ 10.000.000,00	\$ 7.000.000,00
ZONA 006	\$ 9.000.000,00	\$ 6.300.000,00
ZONA 007	\$ 7.000.000,00	\$ 4.900.000,00
ZONA 009	\$ 6.050.000,00	\$ 4.235.000,00
ZONA 011	\$ 6.000.000,00	\$ 4.200.000,00
ZONA 013	\$ 5.000.000,00	\$ 3.500.000,00
ZONA 018	\$ 4.000.000,00	\$ 2.800.000,00

Finalmente se concluyó por parte de los asistentes a la reunión que las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Fase 1, así como sus valores de terreno y de construcción se encontraban acordes a las condiciones del mercado del sector, que se cumplía con los requerimientos técnicos y de calidad exigidos y que por tal razón se les daba el visto bueno para su aprobación.

Asistentes:



JULIO CESAR DÍAZ



HUGO P SOTELO YAGAMA



LEONADO PALACIO



INGRID TENJO

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ACTA 003

Fecha: Diciembre 19 de 2022, Bogotá D.C, Colombia.

Hora: De la 08:00 a.m. a las 5:00 p.m.

Lugar: Oficina Cuatro Conceptos – Barrio La Esmeralda, Bogotá

Objeto de la reunión: Presentación del estado de avance del componente económico en definición de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 2

Orden del día:

1. Saludo
2. Informe de los profesionales encargados de la elaboración de las zonas homogéneas, geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 1
3. Revisión de formatos de depuración de mercado
4. Revisión de cartografía de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

Desarrollo de la agenda:

Presentan los ingenieros Hugo P Sotelo Yagama y Julio Cesar Díaz, como profesionales encargados del componente económico que se desarrolló para el municipio de Santa Marta fase 2, su exposición general de todo el trabajo realizado para la generación de las zonas homogéneas física y geoeconómicas, exponiendo cronológicamente los siguientes resultados:

AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
2022	11	11 a 13	Se realizó trabajo de campo en la ciudad de Santa Marta, recorriendo todo el sector del Rodadero y de los Cocos, con el fin de identificar las variables que definen las ZHF y de paso realizar el levantamiento de información de mercado inmobiliario, de todo tipo de inmuebles del sector y en ocasiones sectores aledaños.
2022	11	19	Se envía de manera digital a la coordinación del proyecto la primera propuesta de ZHF de los sectores de El Rodadero y Los Cocos. Así mismo se avanza en la depuración y análisis de mercado inmobiliario para definir las zonas geoeconómicas.



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
2022	11	25 a 27	Se realizó una nueva visita de trabajo de campo en la ciudad de Santa Marta, con el fin de hacer un control de calidad en sitio de las ZHF preliminares enviadas, complementar la información de mercado inmobiliario y realizar el levantamiento del registro fotográfico de los puntos de investigación.
2022	12	5	Se recibe correo electrónico en donde se da por Aceptada la capa de ZHF enviada, después de las observaciones presentadas por el control de calidad del proyecto.
2022	12	19	Se realiza el primer comité de avalúos con el fin de hacer control de calidad a la primer propuesta de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, en las instalaciones de 4 conceptos, Bogotá, en donde se exponen los soportes de la investigación económica, se analizarán valores integrales de PH y de terrenos para los predio en NPH, se dan algunas observaciones las cuales se acuerda subsanar y volver a presentar a más tardar el 23 de diciembre.

En este punto de la reunión se hace un análisis y se proyectan las respuestas a un oficio enviado por la dirección del proyecto referente a observaciones a las ZHF entregadas, de lo cual se dejaron las siguientes respuestas y aclaraciones:

“revisadas las observaciones enviadas, se requiere de algunos insumos para ajustar la cartografía del área de interés y que se relacionan en los siguientes puntos:

1: Límite del perímetro urbano oficial, con el que trabaja el gestor para unificar los archivos, ya que el archivo enviado corresponde al suministrado por el Ing. Anderson, del cual asumimos que era el oficial.



2: Modelo de elevación digital o curvas de nivel para definir con precisión las pendientes y asignarlas con respecto a la representación cartográfica de referencia utilizada en el proyecto, aunque esta variable debido a que en el área urbana solamente posee 3 posibilidades, es identificable en campo, por lo que se puede



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

definir que la zona en general es plana, a excepción de los dos cerros grandes de los extremos y el cerro de La Esmeralda, por lo que en la parte plana pueden haber variaciones de pendiente que si no superan un 7% no se deben tener en cuenta, se recomienda no perder la visión y concepto de Zona.



3: Se mencionan algunos predios con uso dotacional, policía, bomberos etc. y otros con uso recreativo, cancha sintética, los cuales no son dotacionales por norma, por lo que se consideró no generan una zona independiente, debido a que hacen parte del loteo normal del sector, sin embargo acogiendo su solicitud se van analizar si determinan zona siendo un único predio.

4. Definir si los suelos de protección tienen el tratamiento de Conservación dado que normativamente y en la cartografía del POT tiene la representación específica de suelos de protección continental sin tratamiento urbanístico, es decir que serían también de protección:

Plano 8 de Suelo de Protección



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Plano 12 Tratamientos Urbanísticos



5. Las ediciones relacionadas con la consistencia topológica al interior de los polígonos de las ZHF trazadas serán atendidas y la asignación de los códigos de ZHF, por lo que se requiere que nos reporten la estructura en la cual necesitan la entrega de la información, la cual he solicitado en varias ocasiones con anterioridad”.

Nota: información tomada del oficio de respuesta enviado el 30/11/2022 a la coordinación del proyecto.

Siguiendo con el orden del día se presenta la propuesta de valores por ZHG de la siguiente forma:

Sector del Rodadero:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M²	TIPO
ZONA 001	PH	\$ 8.900.000	PH
ZONA 002	PH	\$ 7.500.000	PH
ZONA 003	PH	\$ 5.400.000	PH
ZONA 004	PH	\$ 3.700.000	PH
ZONA 005	PH	\$ 3.250.000	PH
ZONA 006	PH	\$ 2.700.000	PH
ZONA 007	PH	\$ 2.200.000	PH
ZONA 030	NPH	\$ 2.500.000	COMERCIAL
ZONA 032	NPH	\$ 1.900.000	RESIDENCIAL
ZONA 033	NPH	\$ 1.800.000	RESIDENCIAL - COMERCIAL
ZONA 036	NPH	\$ 1.400.000	RESIDENCIAL
ZONA 037	NPH	\$ 1.360.000	RESIDENCIAL

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M²	TIPO
ZONA 039	NPH	\$ 1.200.000	COMERCIAL
ZONA 040	NPH	\$ 1.100.000	RESIDENCIAL
ZONA 044	NPH	\$ 900.000	RESIDENCIAL
ZONA 045	NPH	\$ 875.000	INSTITUCIONAL - DOTACIONAL
ZONA 052	NPH	\$ 340.000	RESIDENCIAL
ZONA 053	NPH	\$ 320.000	LOTES Y ESPACIO PUBLICO
ZONA 057	NPH	\$ 96.000	SUELO DE PROTECCIÓN URBANISMO
ZONA 058	NPH	\$ 37.000	ESPACIO PUBLICO ÁREAS INUNDABLES

Sector de Los Cocos:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M²	TIPO
ZONA 001	PH	\$ 7.600.000	PH
ZONA 005	PH	\$ 5.600.000	RESIDENCIAL AP y CASAS
ZONA 003	PH	\$ 4.800.000	PH
ZONA 004	PH	\$ 3.900.000	PH
ZONA 005	PH	\$ 3.500.000	PH
ZONA 006	PH	\$ 3.000.000	PH
ZONA 007	PH	\$ 2.500.000	PH
ZONA 030	NPH	\$ 2.500.000	COMERCIAL
ZONA 033	NPH	\$ 1.800.000	RESIDENCIAL - COMERCIAL
ZONA 035	NPH	\$ 1.500.000	RESIDENCIAL
ZONA 036	NPH	\$ 1.400.000	RESIDENCIAL
ZONA 043	NPH	\$ 1.000.000	RESIDENCIAL
ZONA 045	NPH	\$ 875.000	INSTITUCIONAL - DOTACIONAL
ZONA 047	NPH	\$ 800.000	RESIDENCIAL
ZONA 055	NPH	\$ 160.000	SUELO DE PROTECCIÓN CONSTRUIDO
ZONA 057	NPH	\$ 96.000	SUELO DE PROTECCIÓN URBANISMO
ZONA 058	NPH	\$ 37.000	ESPACIO PUBLICO ÁREAS INUNDABLES

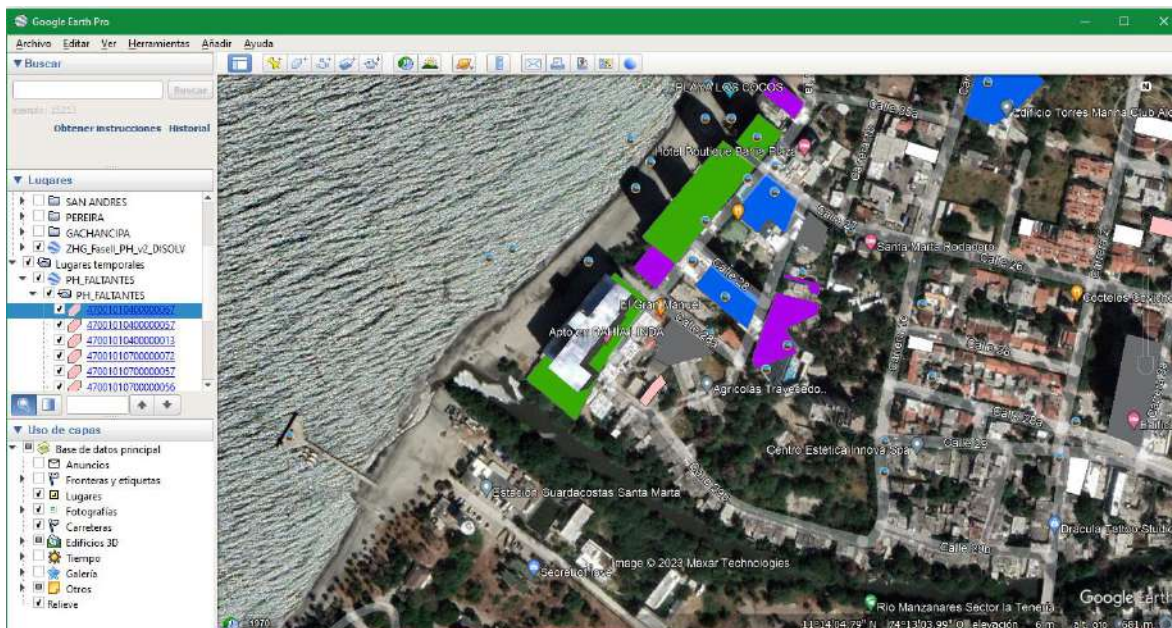


Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

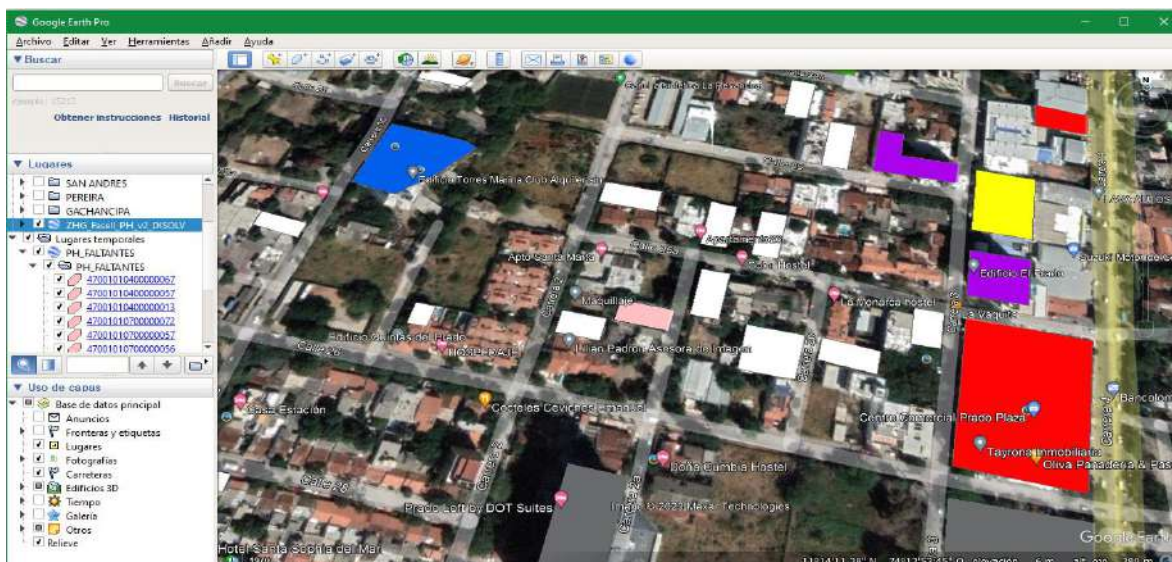
ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

De esta reunión se decidió que las zonas deben ser consecutivas en una única numeración incluyendo las que se generaron en la Fase 1, de Pozos colorados, esto con el fin de no tener códigos de zona geoeconómica duplicados y de mantener una unidad de ciudad dentro del estudio.

Durante el comité de avalúos se determinaron algunas zonas sin valor o que requerían algún ajuste, las cuales se presentan a continuación:



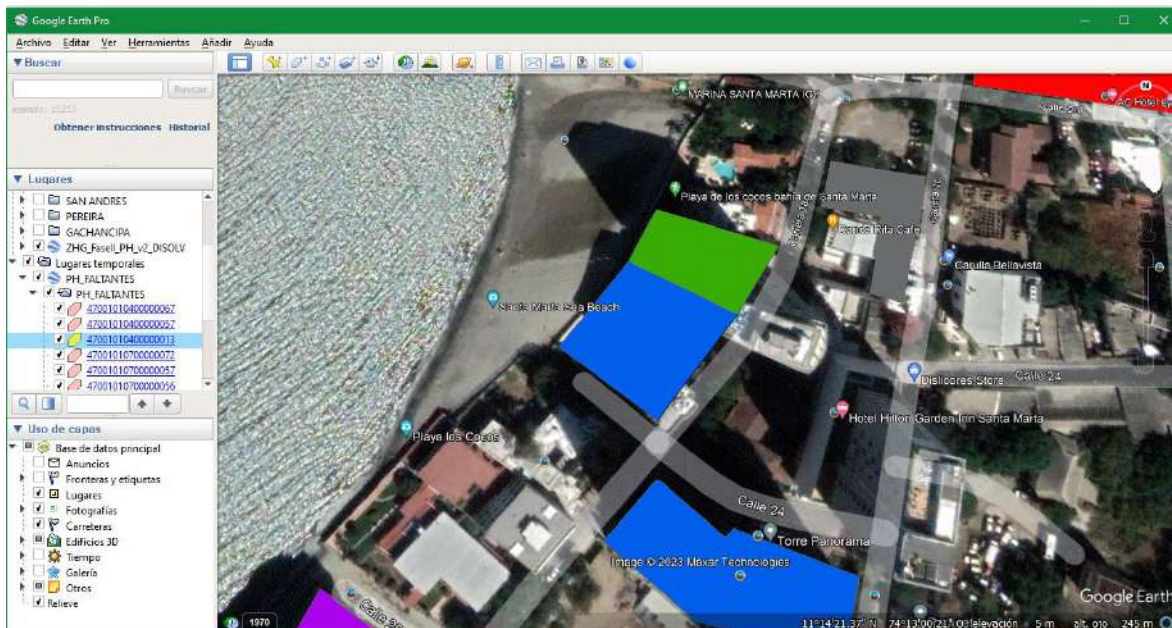
Zona 19



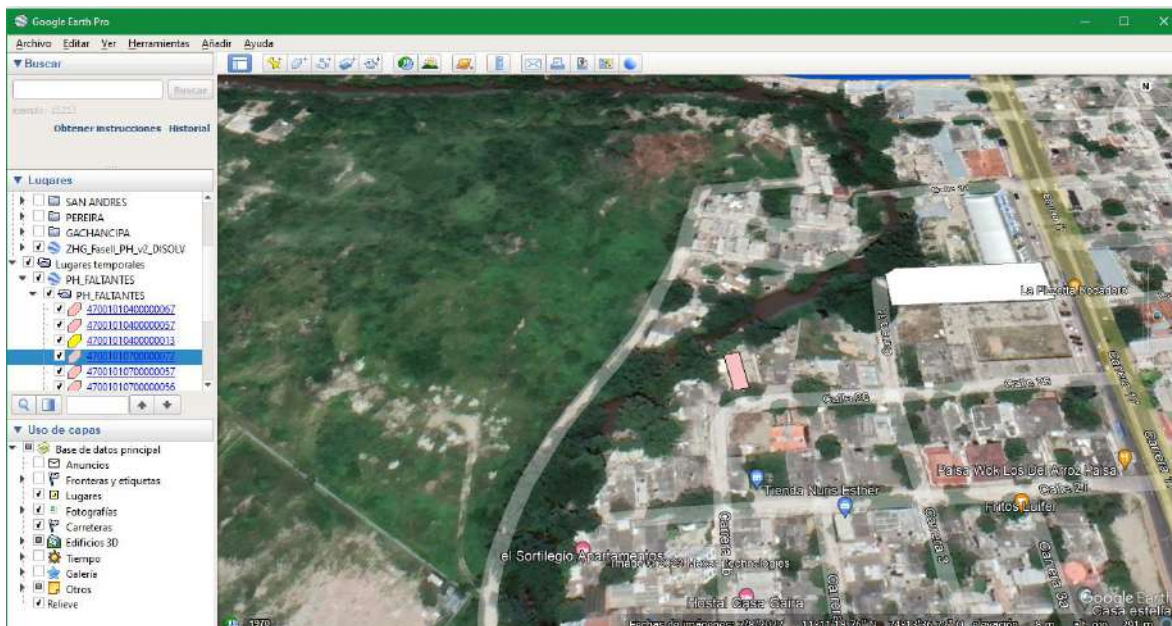
Zona 21

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



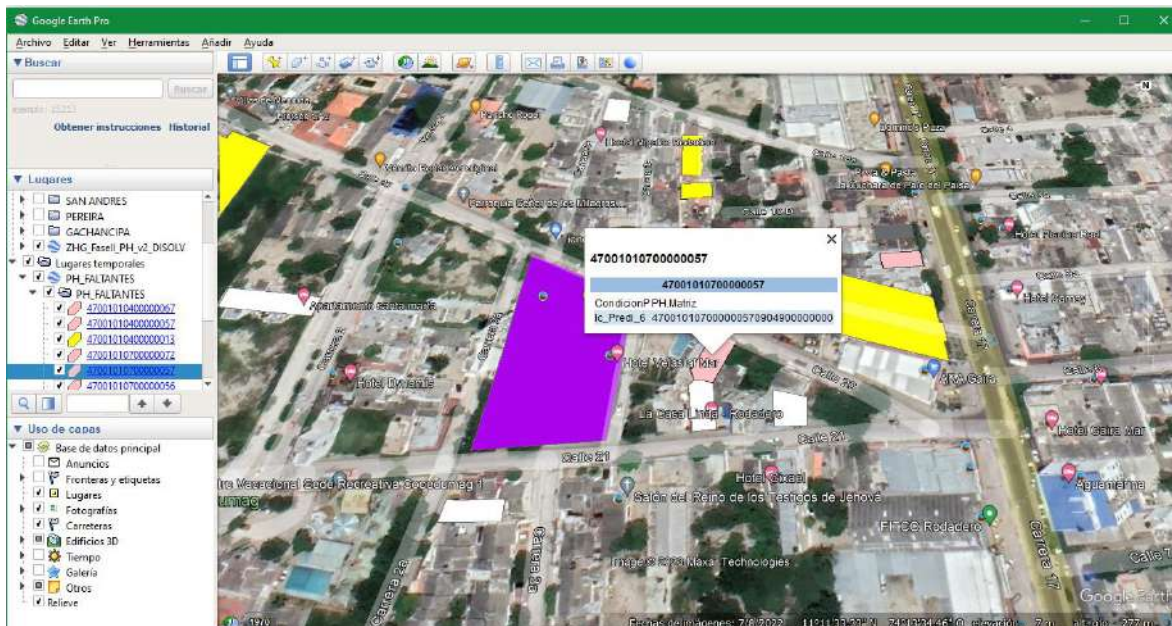
Este predio esta debajo del azul es decir zona



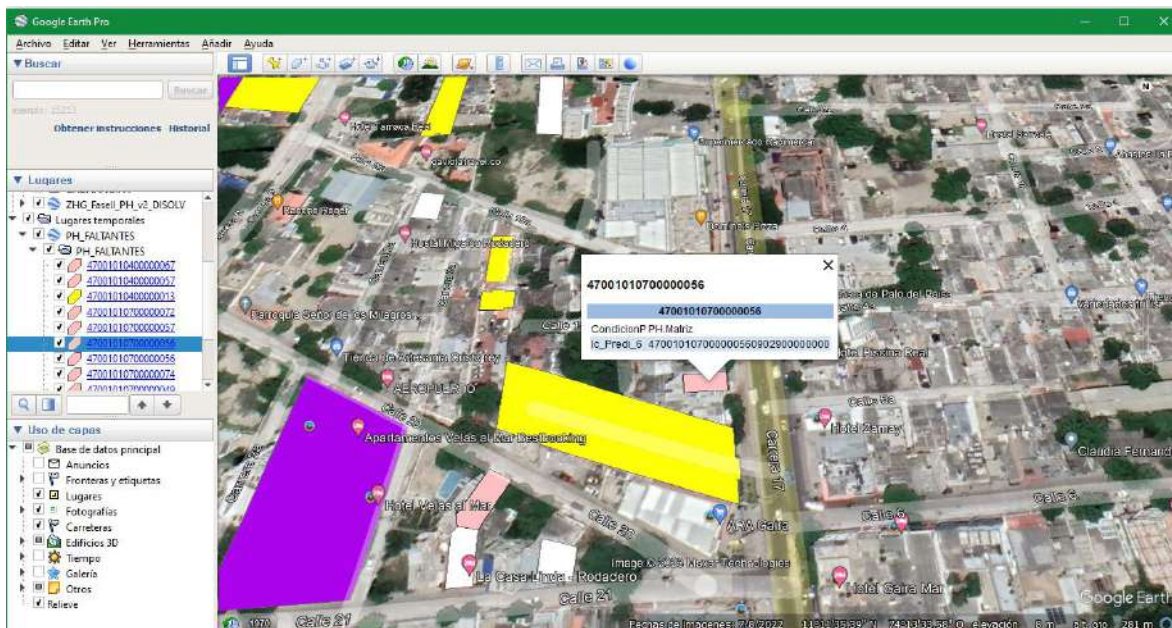
Zona 22

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



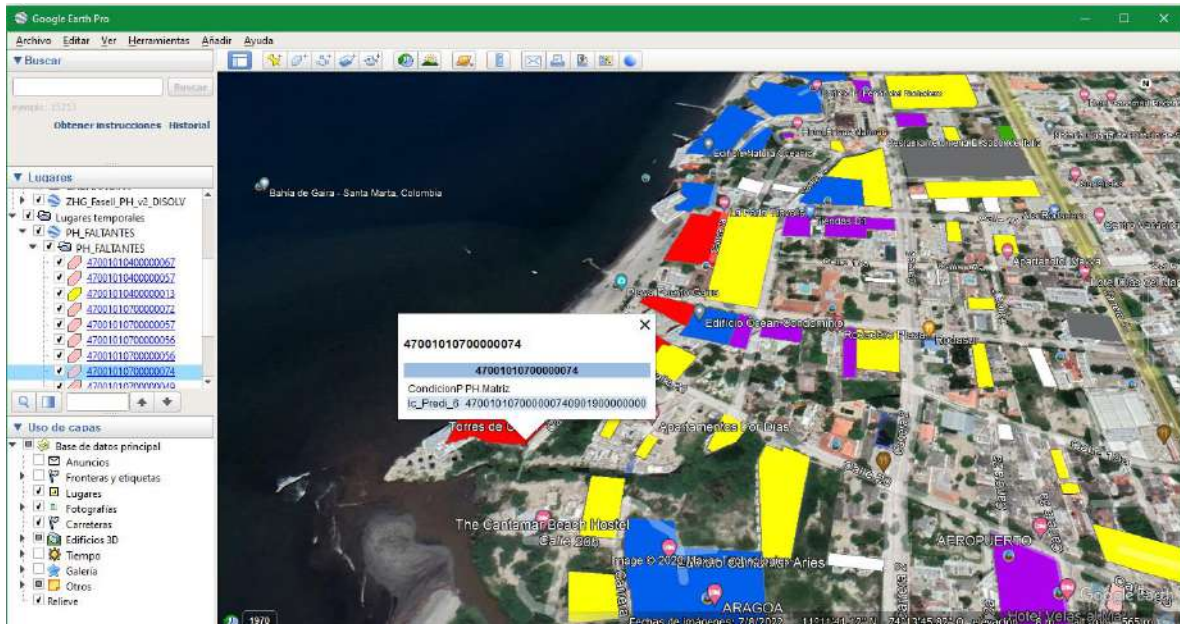
Zona 22



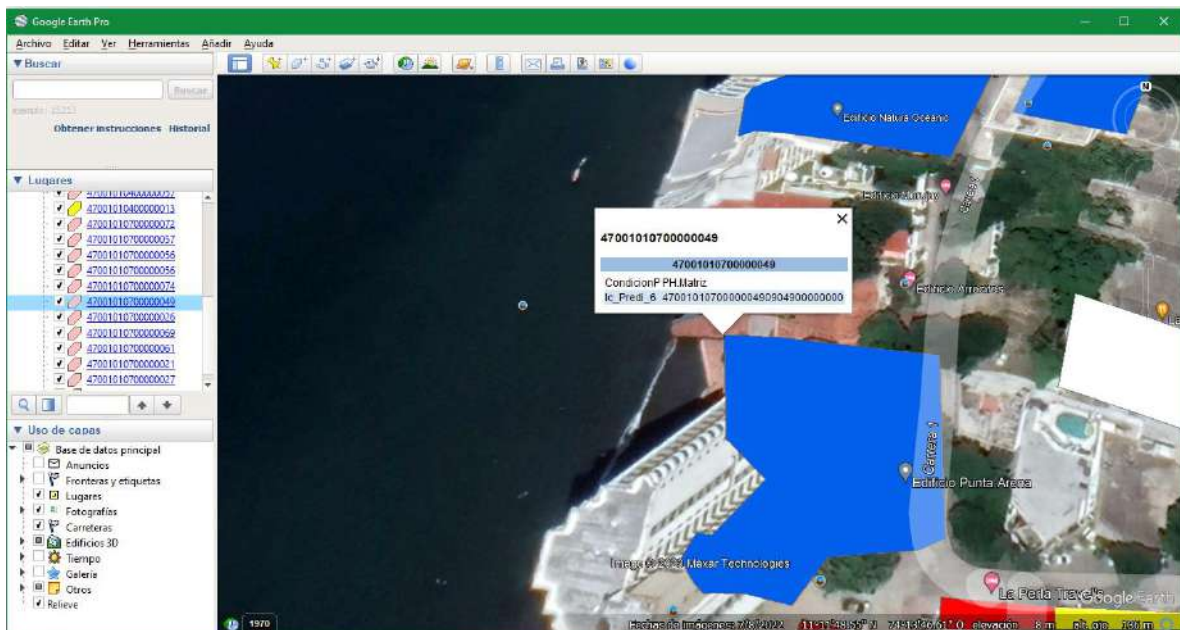
Zona 17

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



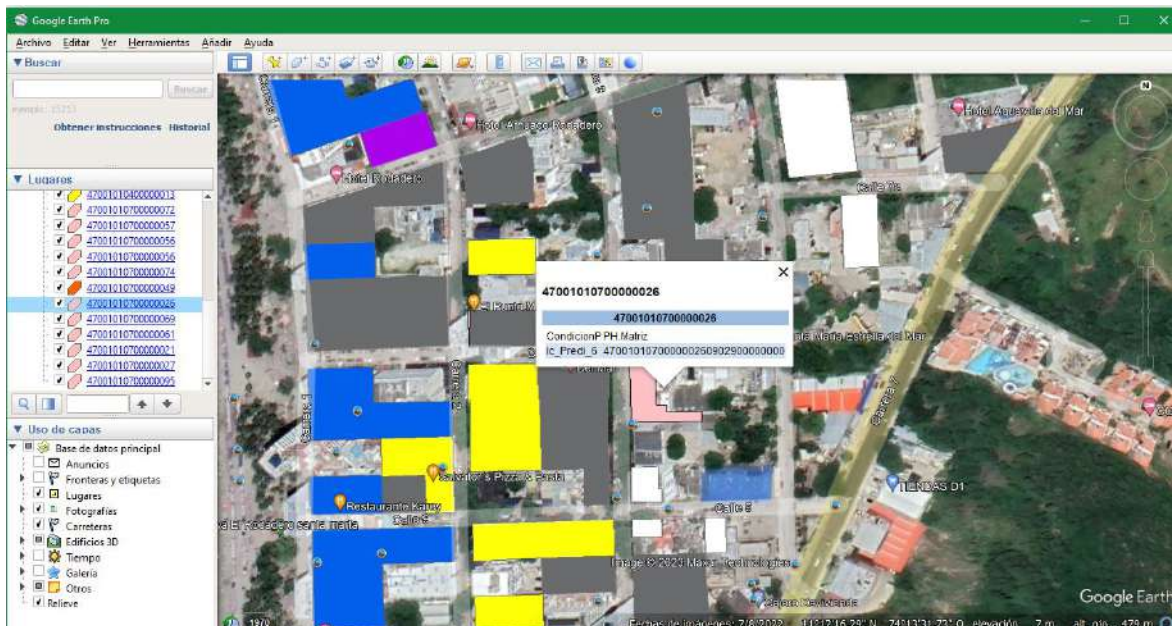
Ya tenía zona 003



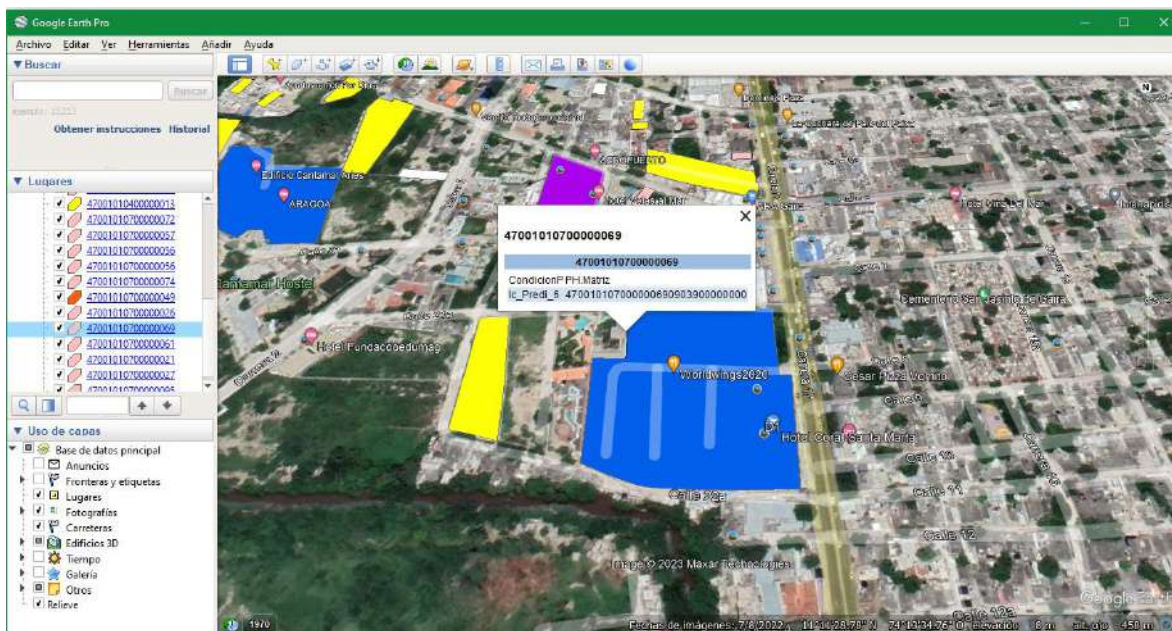
Posible error topológico ya tiene zona 010

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



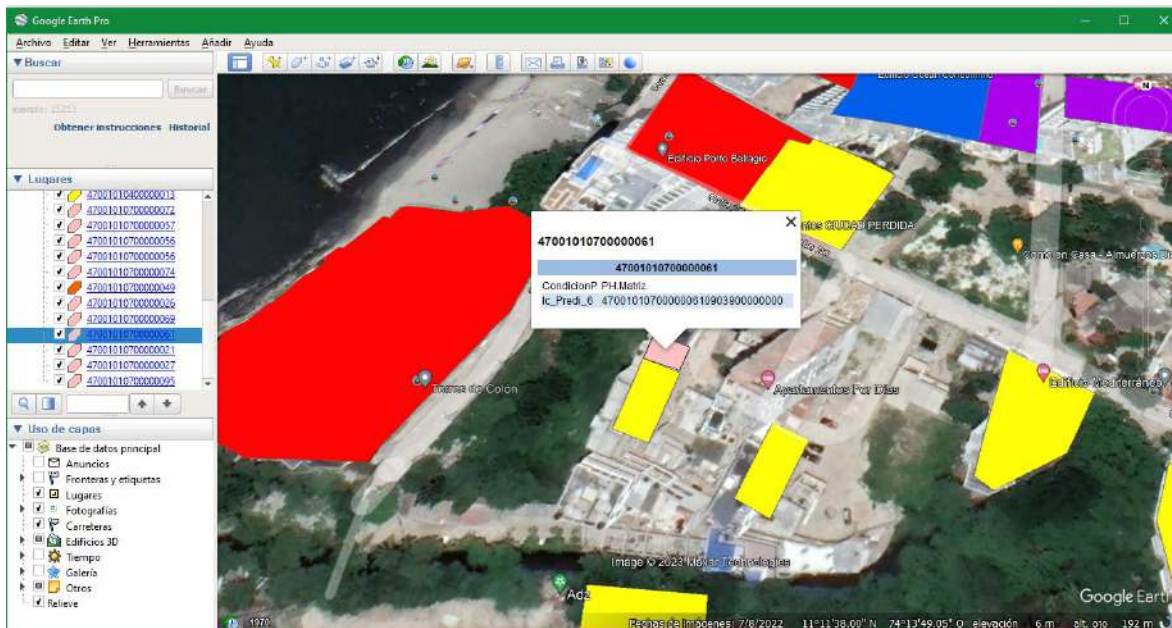
Zona 17



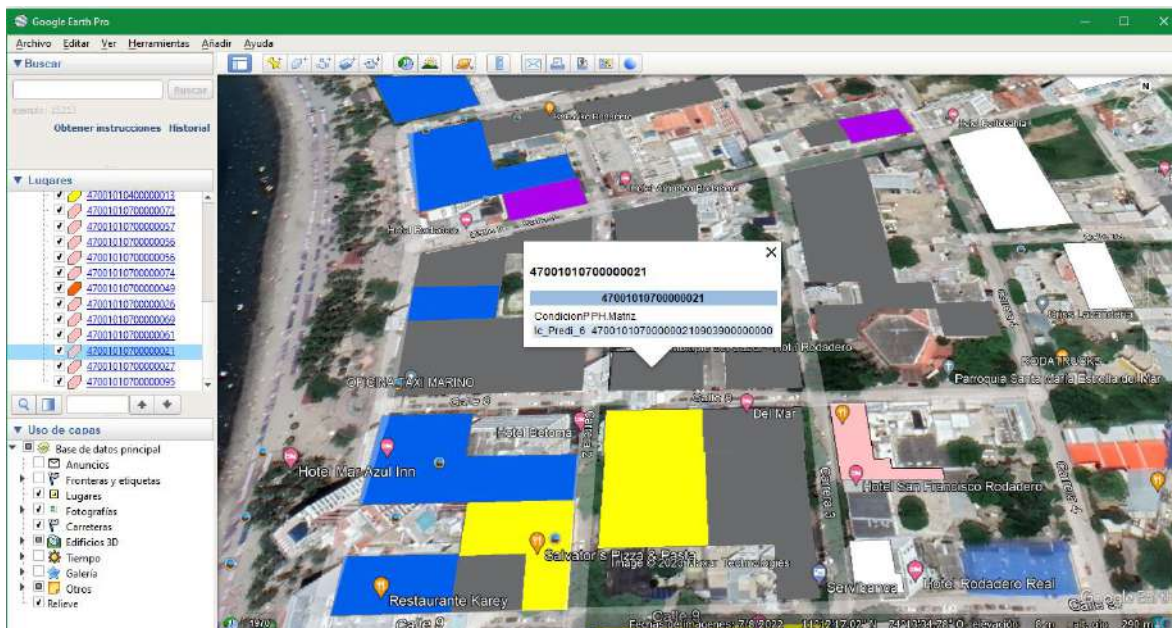
Zona 010

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



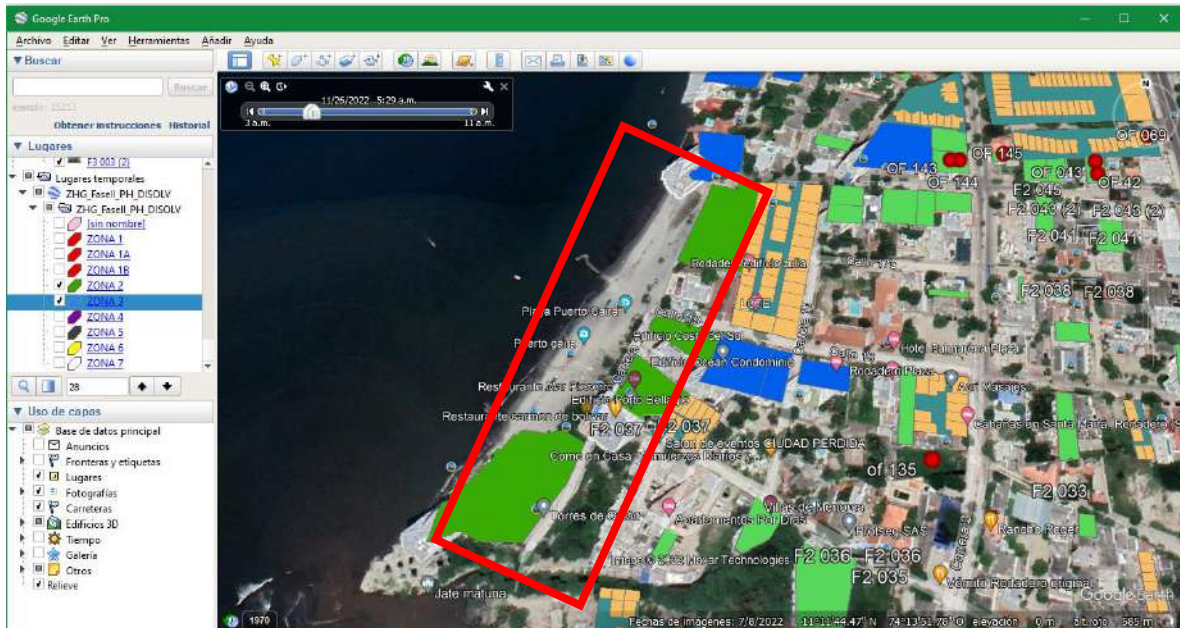
Zona 20



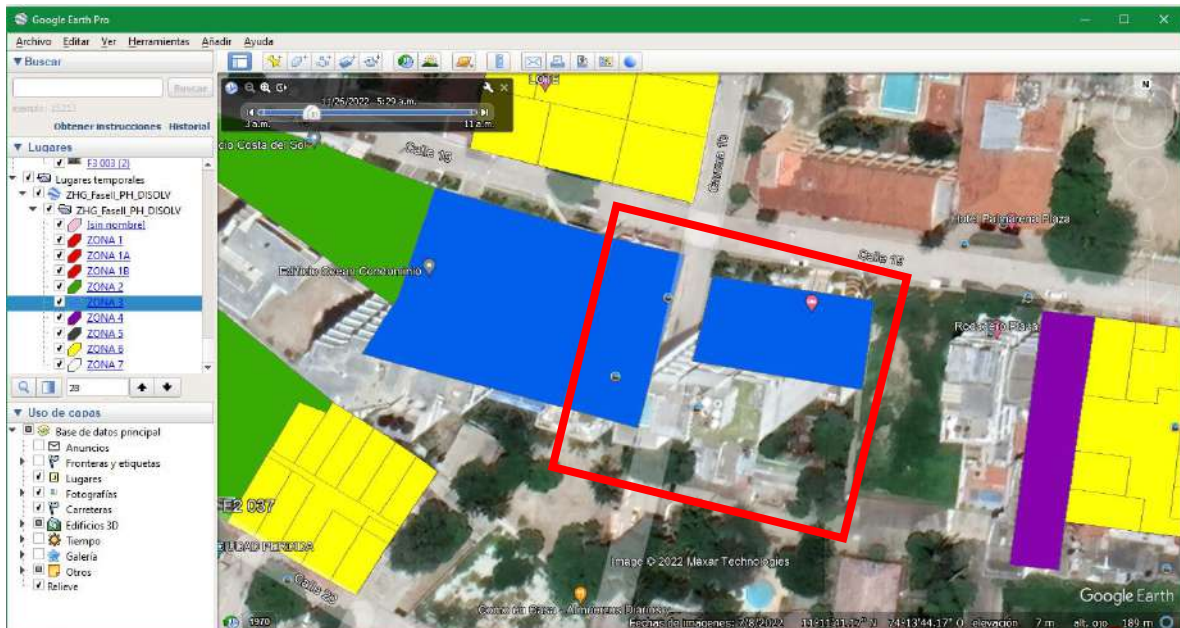
Posible error zona 17

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



Pasar a zona 3, los verdes de la playa

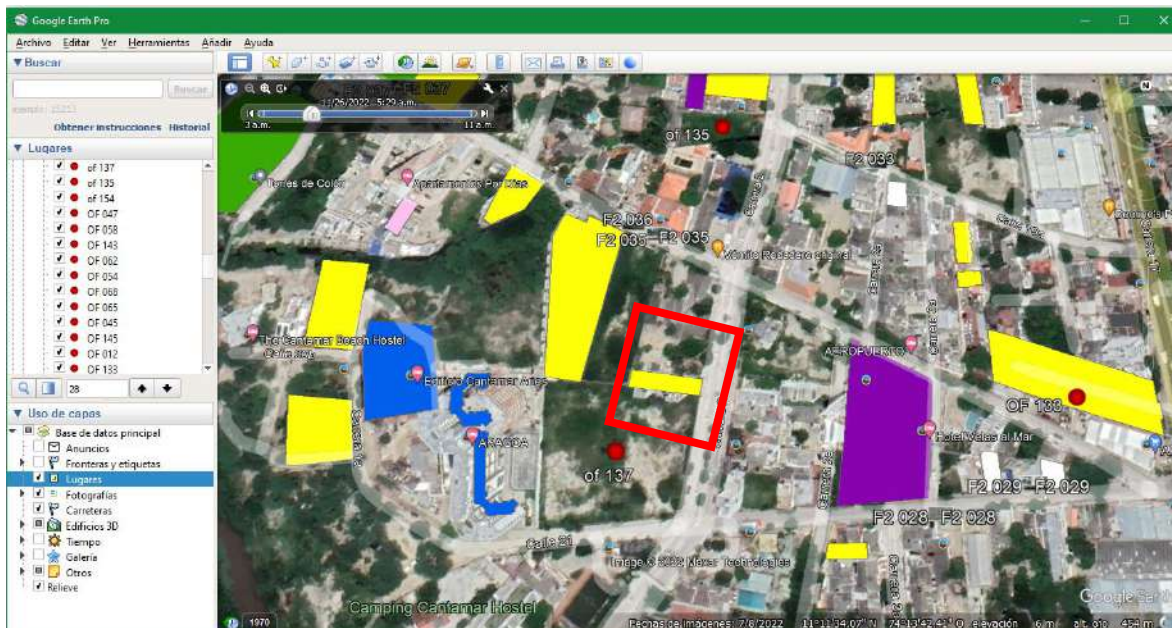


Pasar a zona 4

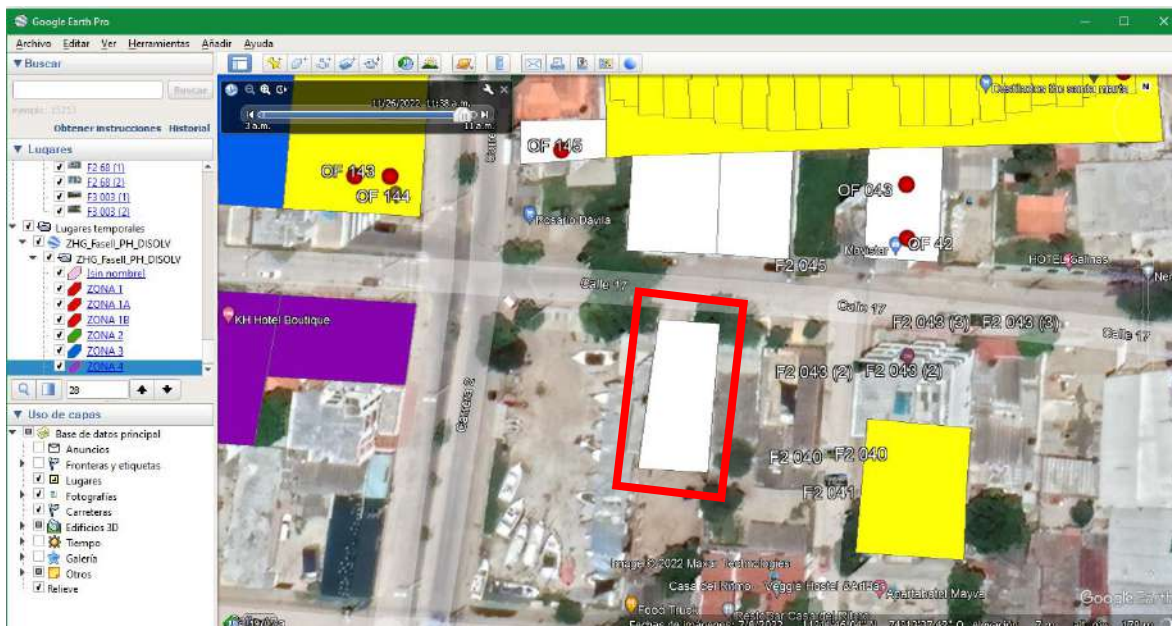


Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



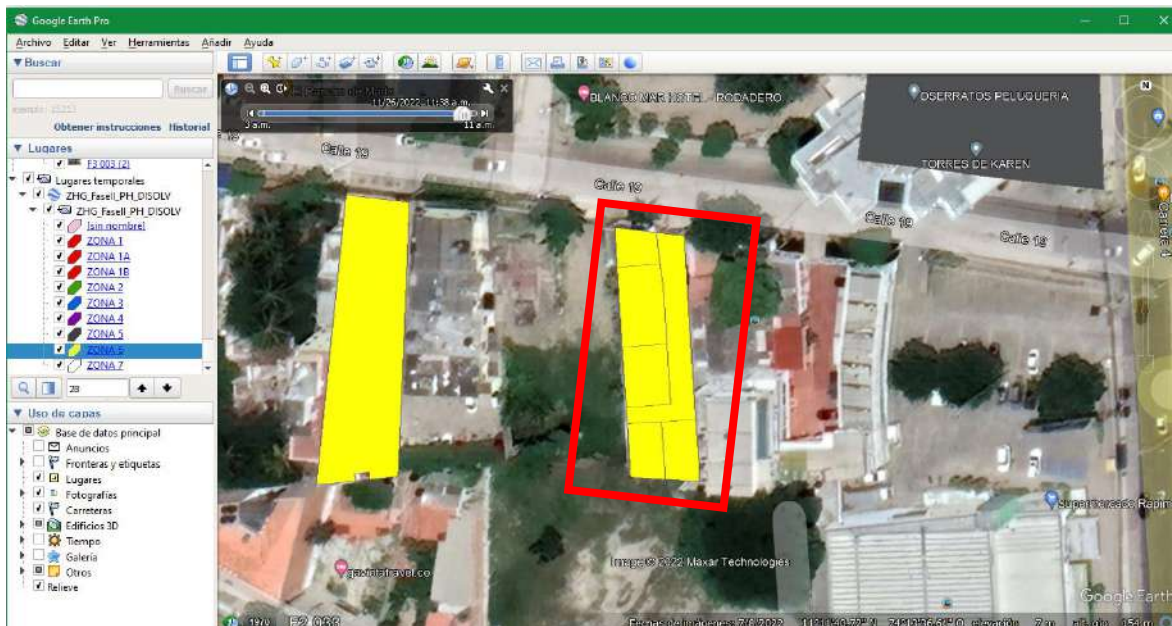
Pasar a zona 7



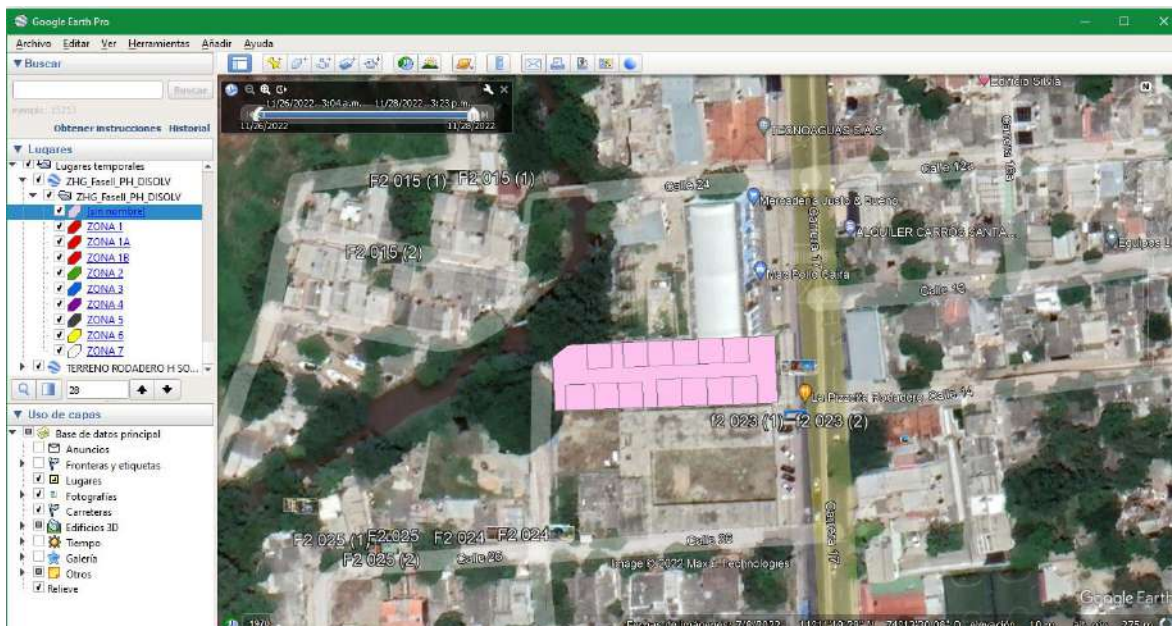
Pasar a zona 6

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



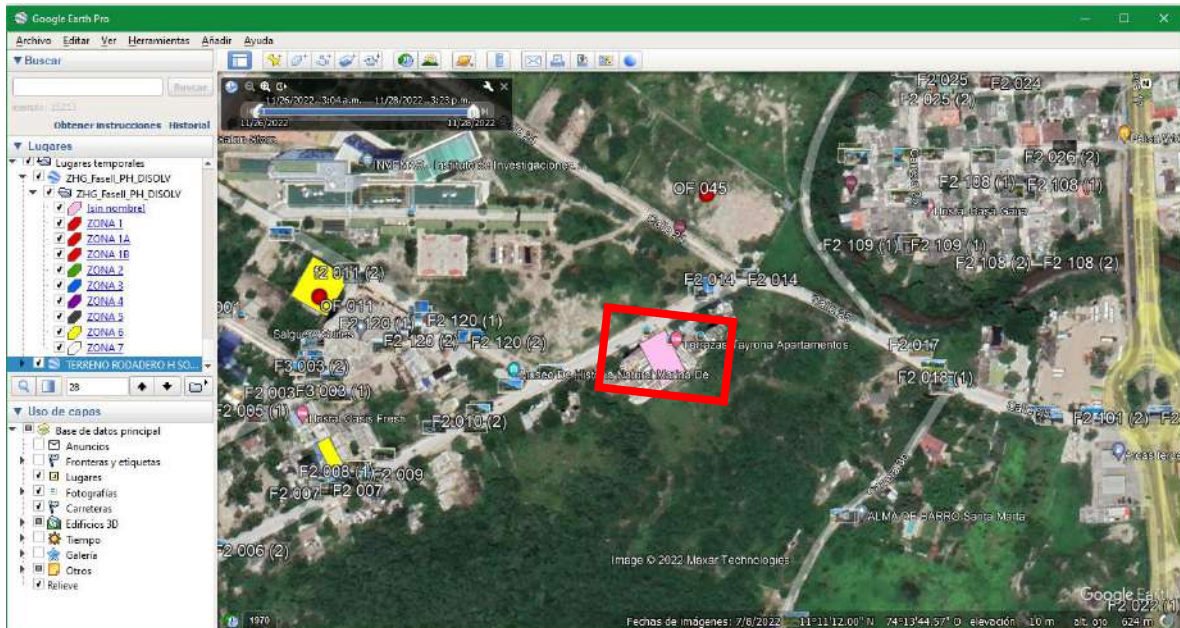
Pasará a zona 7



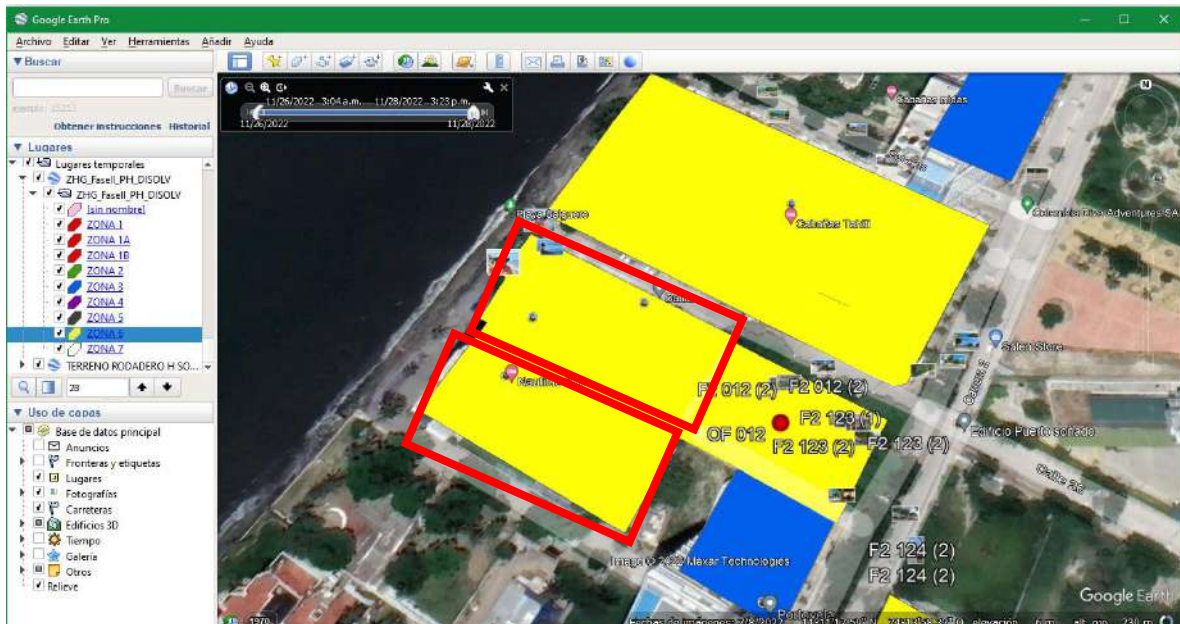
Asignar zona 7

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



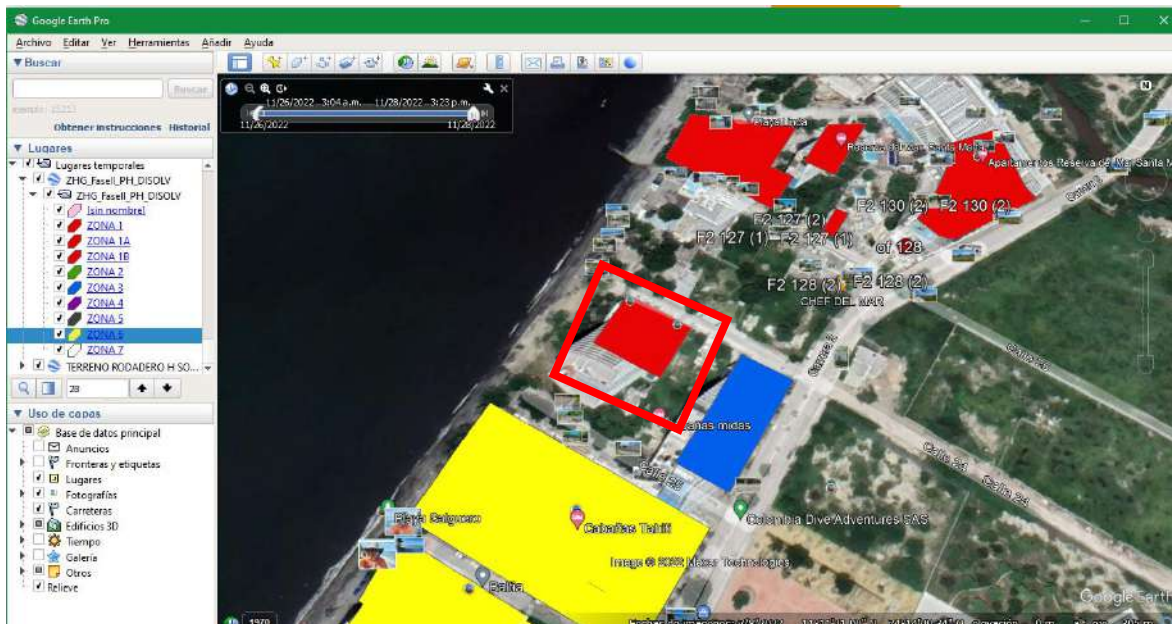
Asignar zona 4



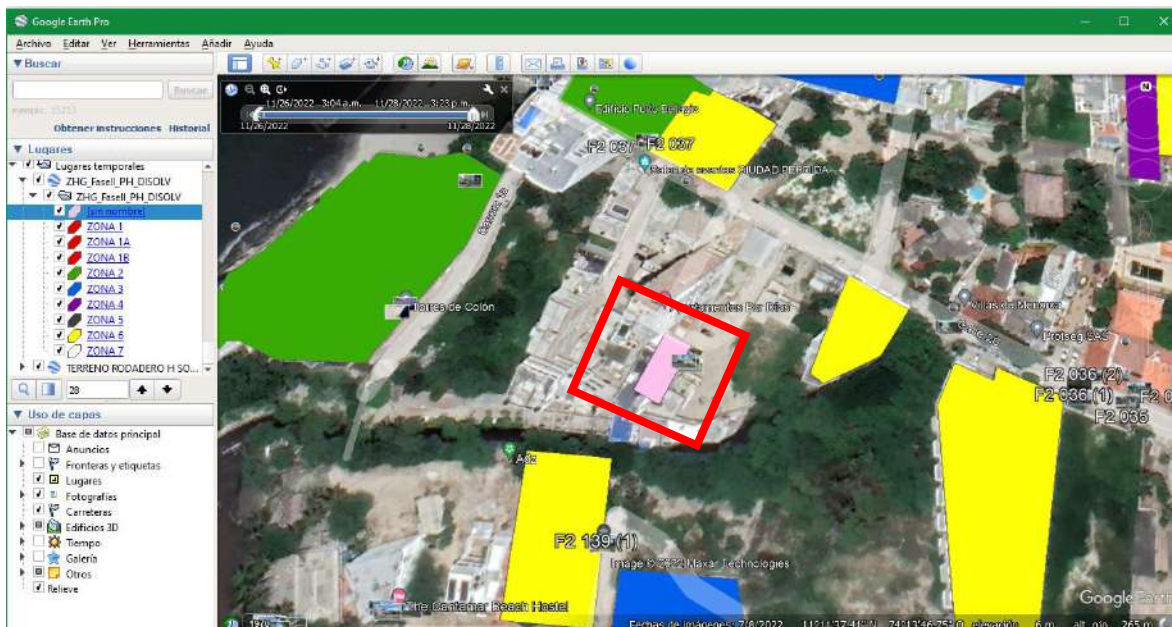
Cambiar el de arriba a zona 3 y el de abajo a zona 4

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



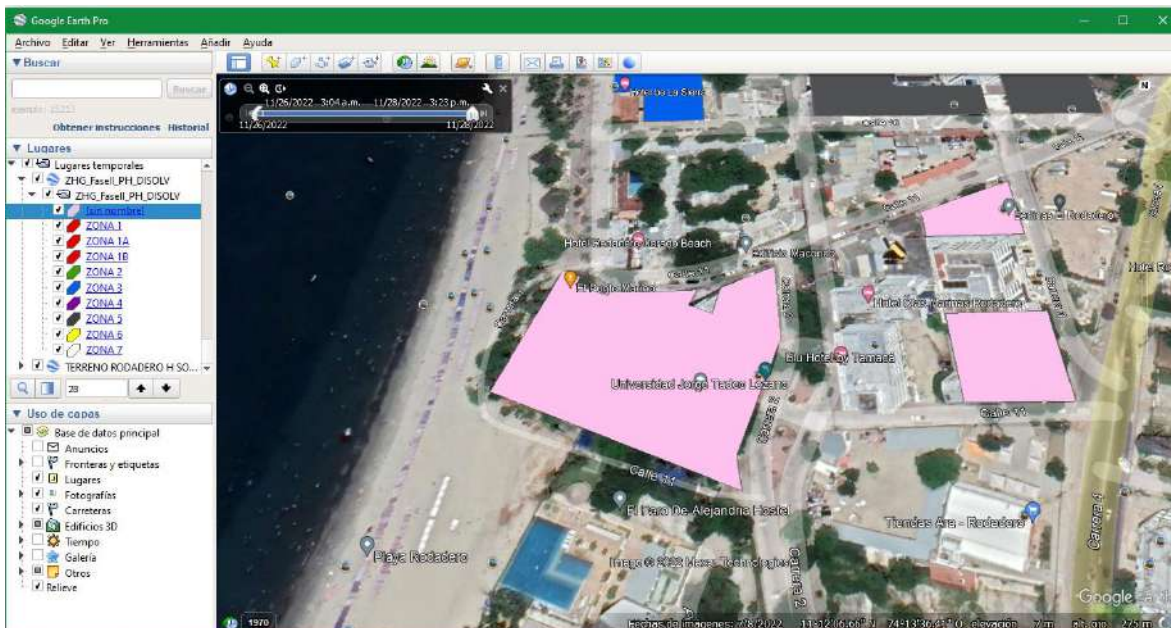
Cambiar a zona 3



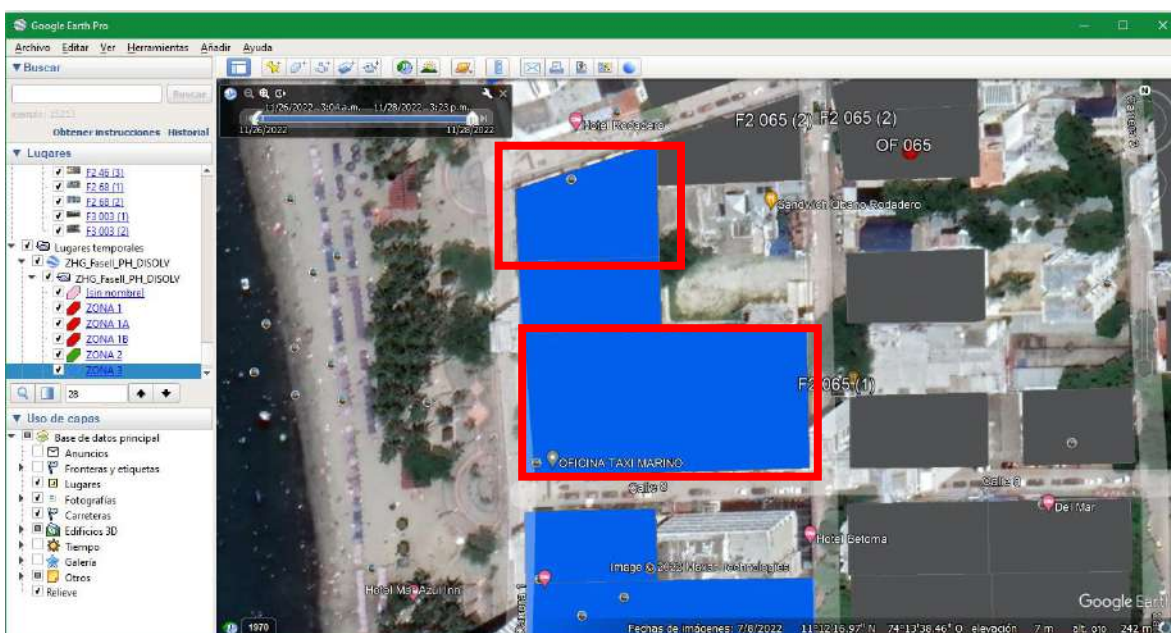
Asignar valor zona 6

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



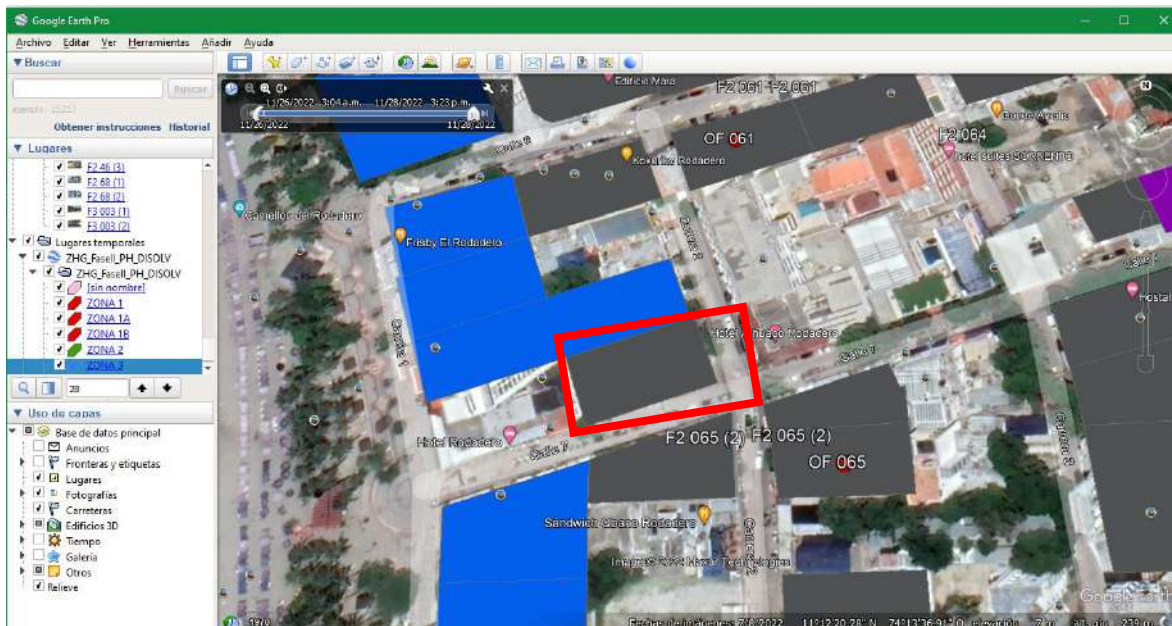
Zona 4



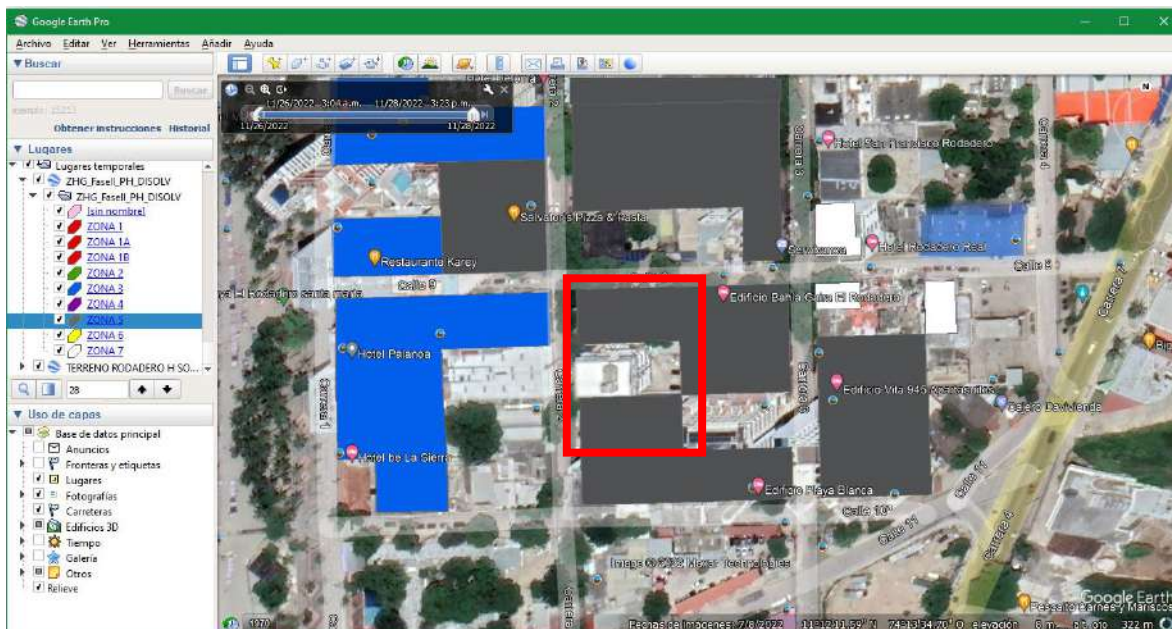
Cambiar a zona 5

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



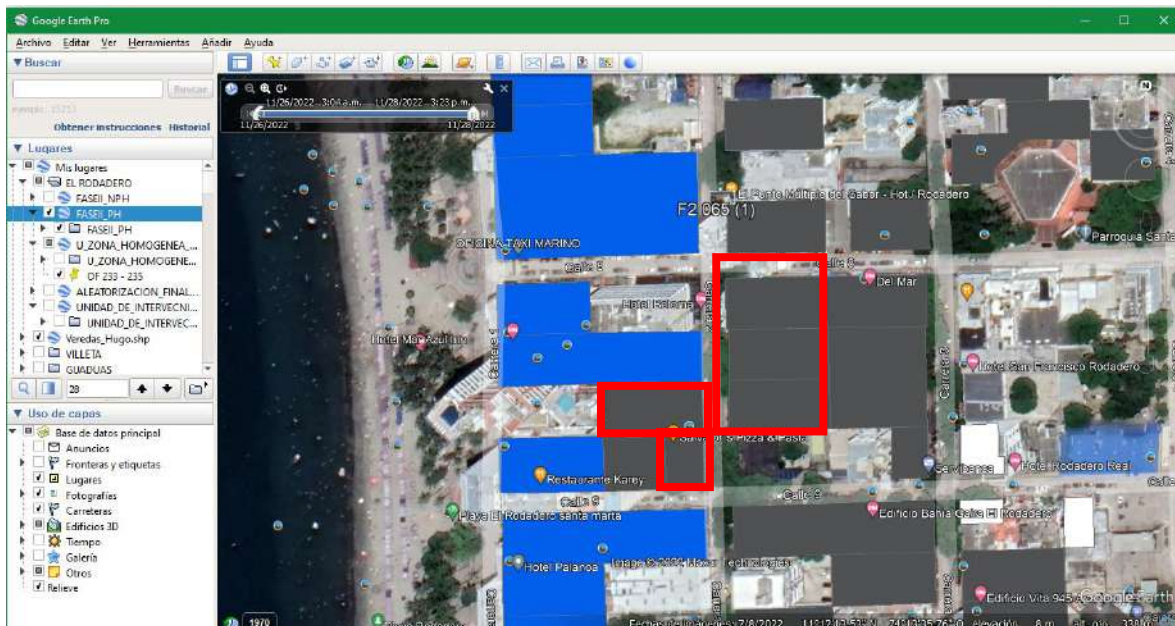
Cambiar a zona 4



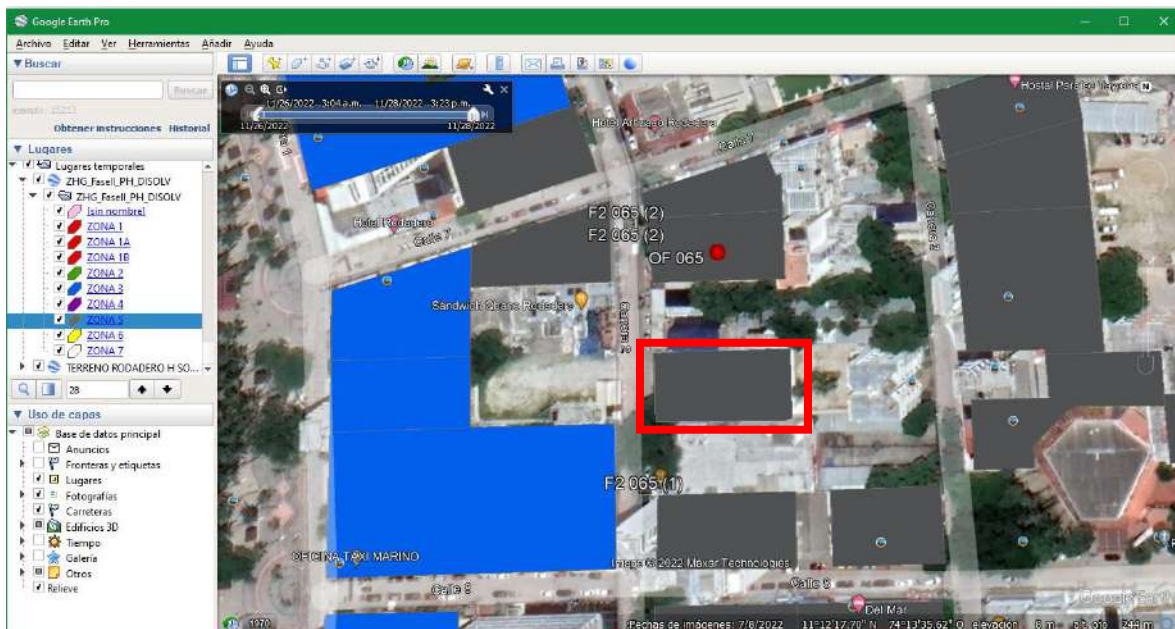
Cambiar a zona 6

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

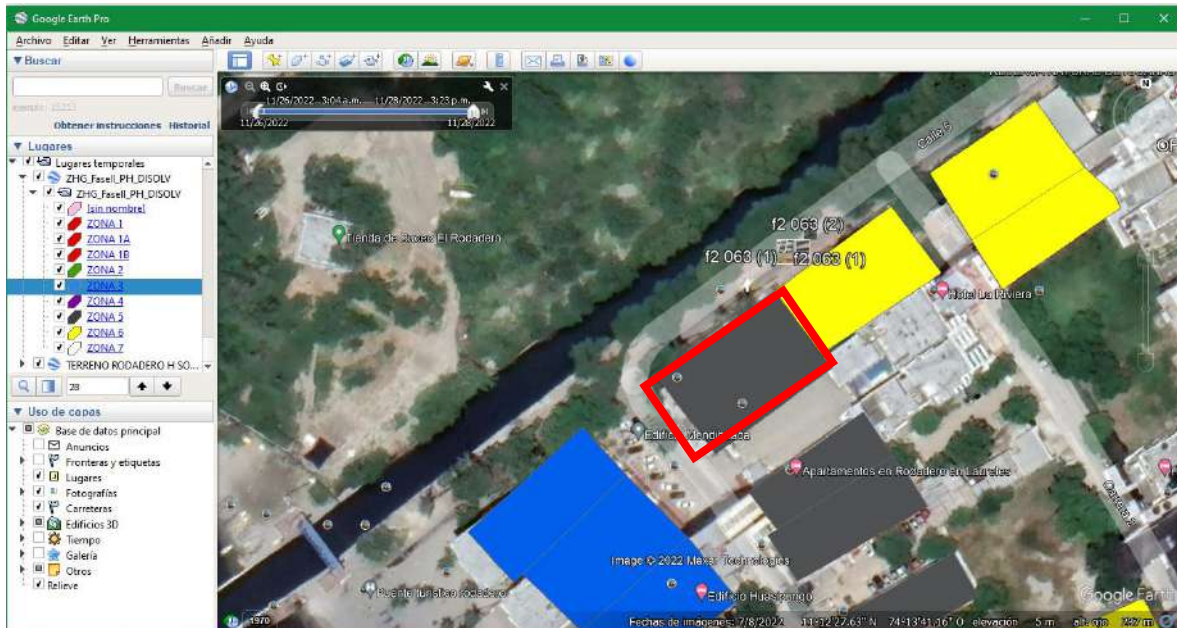


Cambiar a zona 6



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO



Cambiar a zona 6

De la zona NPH las observaciones fueron:

PLAYA SALGUERO

1. Playa salguero rodadero sur tipo 5 a \$1.800.000 frente a playa
2. Interior tipo 4 a \$1.400.000
3. Tipo 3 a \$1.000.000

Tipo 6 Rodadero norte

Útil a 1.900.000 bruto a 1.100.000

Tipo 4

El rodadero pleno central

\$1.350.000 a \$1.400.000 promedio

Comercio

\$1.800.000 sobre principal zona de lotes grandes e interno zonal

\$2.400.000 posible buscar datos para comercio de lote pequeño y comercio fuerte en el rodadero

LOS COCOS

Revisar ZHF eje de la cámara de comercio para ver si no es comercial

Interno \$1.500.000

Eje comercial CL 22 \$2.000.000

Eje comercial kr 4 \$2.500.000

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Finalmente se concluyó por parte de los asistentes a la reunión que las Zonas Homogéneas Físicas Fase 1 se daban por aprobadas, en cuanto a las y Geoeconómicas, requieren de algunos ajustes, por lo que se programa una nueva reunión, con fecha por definir, pero que no supere el 24 de diciembre.

Asistentes:



JULIO CESAR DÍAZ



HUGO P SOTELO YAGAMA



INGRID TENJO

Siendo las 6:00 pm se da por terminada la reunión.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ACTA 004

Fecha: Diciembre 26 de 2022, Bogotá D.C, Colombia.

Hora: De la 08:00 a.m. a las 5:00 p.m.

Lugar: Oficina Cuatro Conceptos – Barrio la Esmeralda, Bogotá

Objeto de la reunión: Comité de revisión y aprobación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 2

Orden del día:

1. Saludo
2. Informe del profesional encargado de la elaboración de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas del municipio de Santa Marta Fase 2
3. Presentación de Variables de zonas homogéneas físicas
4. Discusión de los valores comerciales establecidos.
5. Revisión de los planos de las zonas Físicas y Geoeconómicas.

Desarrollo de la agenda:

Presentan los ingenieros Hugo P Sotelo y Julio Cesar Diaz, como profesionales encargados de las zonas homogéneas físicas Fase 2 las cuales tuvieron en consideración las siguientes variables:

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Variables Normativas:

CLASE DE SUELO		CATEGORÍA		TRATAMIENTO URBANO	
1	Urbano	1	Protección	0	No aplica
2	Rural	2	No protegido	1	Desarrollo
				2	Consolidación
				3	Renovación Urbana
				4	Conservación
				5	Mejoramiento Integral
				6	Equipamientos
				7	Espacio Público

Variables Físicas:

		SERVICIOS PÚBLICOS				VÍAS					
TOPOGRAFÍA		CLASE		SERVICIOS		CLASE		ESTADO		INFLUENCIA	
1	Plana (0-7%)	1	Sin servicios	1	Sin servicios	1	Sin vías	1	Sin	1	Sin
2	Inclinado (7-14%)	2	Básicos Incompletos	1	Alcantarillado + Energía Eléctrica	2	Peatonales sin pavimentar	2	Malo	2	Local
3	Empinado > 14%			2	Acueducto + Alcantarillado	3	Peatonales pavimentadas	3	Regular	3	Veredal / Zonal
				3	Acueducto + Energía eléctrica	4	Vehiculares sin pavimentar	4	Bueno	4	Regional / Arterial / Municipal
				4	Acueducto	5	Vehiculares pavimentadas	5	Excelente		
				5	Alcantarillado						
				6	Energía Eléctrica						
		3	Básicos		Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica						
		4	Básicos + 1 complementario	1	Teléfono						
				2	Gas						
				3	Alumbrado público						
		5	Básicos + 2 complementario	1	Teléfono – Gas Natural						
				2	Teléfono – Alumbrado Público						
				3	Gas + Alumbrado Público						
		6	Básicos + 3 complementario	1	Gas + Teléfono + Alumbrado Público						



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Variables económicas:

ACTIVIDAD ECONÓMICA		
CLASE		TIPO
1	No edificado	1 Urbanizable no urbanizado
		2 Urbanizado no construido
		3 No Urbanizable
2	Residencial	1 Tipo 1
		2 Tipo 2
		3 Tipo 3
		4 Tipo 4
		5 Tipo 5
		6 Tipo 6
		7 Bienes de Interés Cultural – Conservación Arquitectónica
3	Comercio y servicios	1 Comercio de cobertura local Clase I.
		2 Comercio de cobertura zonal Clase II.
		3 Comercio de cobertura metropolitana Clase III.
		4 Servicios (turísticos, oficinas, otros)
4	Industrial	1 Industria Artesanal Clase I
		2 Industria liviana o mediana de bajo impacto Clase II
		3 Industria Mediana o Pesada de alto impacto Clase III
5	Dotacional	1 Salud
		2 Educativos
		3 Culturales
		4 Administración Pública
		5 Culto
		6 Abastecimiento Alimentos
		7 Recintos feriales
		8 Cementerios
		9 Servicios Públicos y transporte
		0 Seguridad ciudadana
6	Espacio Público	1 Vial
		2 Zonas verdes
		3 Parques
		4 Otros
7	Recreativo y Deportivo	1 Parques
		2 Clubes
		3 Instalaciones deportivas
8	ATÍPICO	1 Atípico

Del resultado del cruce cartográfico y verificación de campo, se obtuvieron 97 Zonas Homogéneas físicas así:

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	2	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154424										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216143322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	3	2	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416143322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	3	2	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416143323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	3	2	3
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	3	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154332										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	3	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	3	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154433										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	3	3
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura metropolitana Clase III.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154432										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	4	3	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154334										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	3	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154352										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	5	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Educativos
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154373										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	7	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Recreativo y Deportivo	Instalaciones deportivas
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154362										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	6	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Espacio Público	Zonas verdes
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12116154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	3	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	1	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416154313										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12216154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono+Alumbrado Público	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12113143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono+Alumbrado Público	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11411111113										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11416111112										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Teléfono+Alumbrado Público	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
11431111113										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	Protección	Conservación	Empinado > 14%	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12131111111										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Empinado > 14%	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12132611111										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbano	No protegido	Desarrollo	Empinado > 14%	Básicos Incompletos	Energía Eléctrica	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizable no urbanizado

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12616154355										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	6	1	5	4	3	5	5
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Culto
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154350										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	5	0
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Seguridad ciudadana
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154326										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	3	2	6
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 6
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154326										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	3	2	6
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 6
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154423										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	4	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416143222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	4	3	2	2	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12136143325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	3	6	1	4	3	3	2	5
Urbano	No protegido	Desarrollo	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416123222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	2	3	2	2	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12516154332										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	5	4	3	3	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154332										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	3	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	3	2	5
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	3	2	5
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154434										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	3	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Comercio y servicios	Servicios (oficinas)
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	3	2	3
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12616154454										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	6	1	5	4	4	5	4
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Dotacional	Admon Pública
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12716154464										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	7	1	6	1	5	4	4	6	4
Urbano	No protegido	Servicios públicos	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Espacio Público	Otros
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12716154363										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	7	1	6	1	5	4	3	6	3
Urbano	No protegido	Servicios públicos	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Espacio Público	Parques
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	2	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12616154450										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	6	1	6	1	5	4	4	5	0
Urbano	No protegido	Equipamiento	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Dotacional	Seguridad ciudadana
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316134324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	3	4	3	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Peatonales pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154355										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	5	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Culto



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154459										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	5	9
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Dotacional	Servicios Públicos y transporte
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154450										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	4	5	0
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	Dotacional	Seguridad ciudadana
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416111162										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	1	1	1	6	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Sin vías	Sin	Sin	Espacio Público	Zonas verdes
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12111154311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	5	4	3	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11413154311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	3	1	5	4	3	1	1
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energia Electrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12113154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	3	1	5	4	3	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energia Electrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11426143323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	2	6	1	4	3	3	2	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Inclinado (7-14%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	1	2
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	2	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12313154311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	3	1	5	4	3	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11436154313										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	3	6	1	5	4	3	1	3
Urbano	Protección	Conservación	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12136154312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	3	6	1	5	4	3	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12713143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	7	1	3	1	4	3	3	1	2
Urbano	No protegido	Servicios públicos	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12516143324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	4	3	3	2	4
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12513143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	3	1	4	3	3	1	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12111143311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	4	3	3	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	3	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12116143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	6	1	4	3	3	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143311										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	1	1
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11411143313										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	4	3	3	1	3
Urbano	Protección	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	No Urbanizable

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12132643211										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	3	2	6	4	3	2	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Empinado > 14%	Básicos Incompletos	Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Local	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12733143313										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	7	3	3	1	4	3	3	1	3
Urbano	No protegido	Servicios públicos	Empinado > 14%	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12536143324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	3	6	1	4	3	3	2	4
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12533143312										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	3	3	1	4	3	3	1	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Empinado > 14%	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energía Eléctrica	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11411111162										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	1	1	1	1	1	6	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	Espacio Público	Zonas verdes
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154222										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	2	2	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Local	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216154322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	5	4	3	2	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316123324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	2	3	3	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12111111111										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Sin Servicios	Sin servicios	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizable no urbanizado
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416122313										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	2	2	3	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Malo	Veredal / Zonal	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12113111112										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	1	1	3	1	1	1	1	1	2
Urbano	No protegido	Desarrollo	Plana (0-7%)	Básicos	Acueducto + Alcantarillado + Energia Electrica	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12216143323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	1	6	1	4	3	3	2	3
Urbano	No protegido	Consolidación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	2	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416154352										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	5	4	3	5	2
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Educativos



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5
ZONA HOMOGENEA FISICA										
11416111113										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	1	4	1	6	1	1	1	1	1	3
Urbano	Proteccion	Conservación	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Sin vías	Sin	Sin	No edificado	No Urbanizable
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316154353										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	5	4	3	5	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Dotacional	Culturales
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316123332										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	2	3	3	3	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Peatonales sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12236154412										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	2	3	6	1	5	4	4	1	2
Urbano	No protegido	Consolidación	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Regional / Arterial / Municipal	No edificado	Urbanizado no construido
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143323										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	2	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 3
ZONA HOMOGENEA FISICA										
12316143332										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	3	2
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316143373										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	3	3	7	3
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Regular	Veredal / Zonal	Recreativo y Deportivo	Instalaciones deportivas
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12316144324										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	1	6	1	4	4	3	2	4
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares sin pavimentar	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 4
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12516154322										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	5	1	6	1	5	4	3	2	2
Urbano	No protegido	Mejoramiento Integral	Plana (0-7%)	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 2
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA										
12336154325										
Clase de suelo	Categoría	Tratamiento urbano	Topografía	Servicios públicos		Vías			Actividad económica	
1	2	3	3	6	1	5	4	3	2	5
Urbano	No protegido	Renovación Urbana	Empinado > 14%	Básicos + 3 complementario	Gas+Telefono+Alumbrado Publico	Vehiculares pavimentadas	Bueno	Veredal / Zonal	Residencial	Tipo 5

Se continua con la presentación por parte de los ingenieros Hugo P Sotelo y Julio Cesar Diaz, como profesionales encargados del componente económico del proceso realizado para la generación de las zonas homogéneas geoeconómicas, donde se comentó además el número de puntos muestra, se informó del mercado inmobiliario recolectado el cual se encontraba georreferenciado y las forma en la que se depuraron las ofertas y como se les asigno valor a las construcciones.

En la realización de los estudios de mercado y sus análisis se tuvo en cuenta la normatividad de usos del suelo definida en el POT de Santa Marta.

Durante las diferentes visitas y recorridos realizados en la zona, se recolectaron ofertas de todo tipo de inmuebles, las cuales se agruparon según su condición jurídica, posteriormente se depuraron y agruparon para definir las zonas homogéneas geoeconómicas, de manera independiente para PH y para NPH, esta información de campo se complementó con la consulta a portales inmobiliarios de la internet y a transacciones reales extraídas de la información de la ORIP de la ciudad.

Atendiendo la recomendación del comité enateiror, respecto de reenumerar las zonas de manera consecutiva, con un identificador único, que incluyera los valores de las zonas del sector de fase 1, Pozos Colorados, la información resultante es la siguiente:



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Zonas Homogéneas Geoeconómicas

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M ²	TIPO DE USO PRINCIPAL	COMUNA
ZONA 003	PH	\$ 8.900.000	Residencial Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 004	PH	\$ 7.600.000	Residencial y Comercial	2_Los Cocos
ZONA 005	PH	\$ 7.500.000	Residencial Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 008	PH	\$ 5.600.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 010	PH	\$ 5.400.000	Residencial Casas y Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 012	PH	\$ 4.800.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 014	PH	\$ 3.900.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 015	PH	\$ 3.700.000	Residencial Casas y Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 016	PH	\$ 3.500.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 017	PH	\$ 3.250.000	Residencial Casas y Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 019	PH	\$ 3.000.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 020	PH	\$ 2.700.000	Residencial Casas y Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 021	PH	\$ 2.500.000	Residencial Casas y Apartamentos	2_Los Cocos
ZONA 022	PH	\$ 2.200.000	Residencial Casas y Apartamentos	7_Rodadero
ZONA 030	NPH	\$ 2.500.000	Comercial	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 031	NPH	\$ 2.000.000	Residencial y Comercial	2_Los Cocos
ZONA 032	NPH	\$ 1.900.000	Residencial	7_Rodadero
ZONA 033	NPH	\$ 1.800.000	Residencial y Comercial	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 034	NPH	\$ 1.600.000	Residencial	7_Rodadero

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	CONDICIÓN JURÍDICA	VALOR ZHG \$/M²	TIPO DE USO PRINCIPAL	COMUNA
ZONA 035	NPH	\$ 1.500.000	Residencial	2_Los Cocos
ZONA 036	NPH	\$ 1.400.000	Residencial	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 037	NPH	\$ 1.360.000	Residencial	7_Rodadero
ZONA 039	NPH	\$ 1.200.000	Comercial	7_Rodadero
ZONA 040	NPH	\$ 1.100.000	Residencial	7_Rodadero
ZONA 042	NPH	\$ 1.020.000	Residencial	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 044	NPH	\$ 900.000	Residencial	7_Rodadero
ZONA 045	NPH	\$ 875.000	Institucional y Dotacional	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 047	NPH	\$ 800.000	Residencial	2_Los Cocos
ZONA 052	NPH	\$ 340.000	Residencial	7_Rodadero
ZONA 053	NPH	\$ 320.000	Lotes y Espacio Publico	7_Rodadero
ZONA 054	NPH	\$ 200.000	Lotes	2_Los Cocos 7_Rodadero
ZONA 055	NPH	\$ 160.000	Suelo Protegido Construido	2_Los Cocos
ZONA 057	NPH	\$ 96.000	Suelo Protegido Urbanizado	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 058	NPH	\$ 37.000	Espacio Público y Áreas Inundables	2_Los Cocos - 7_Rodadero
ZONA 059	NPH	\$ 3.000	Espacio Público, Áreas Inundables y Suelo protegido	2_Los Cocos - 7_Rodadero

Los códigos 003 al 022 corresponden a valores Integrales, es decir que se definen para áreas compuestas totalmente por predios en condición jurídica de Propiedad Horizontal PH; el valor asignado a esta zona corresponde al valor unitario por metro cuadrado de área del uso principal que se desarrolla en dicha zona, normalmente residencial, (en los casos correspondientes a centros comerciales el uso principal de la zona es el de local comercial). Así mismo para la determinación de los valores de las construcciones, se definieron las siguientes tipologías:



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

VALOR CONSTRUCCIÓN PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL E INFORMALES

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 1	0110110002	Construcción Tipo 1, de un piso, sin armazón, en Material reciclado, esterilla, telas asfálticas, pisos tierra pisada, acabados del tipo.	\$ 158.806	N/A
Residencial	Tipo 1	0110120042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos tierra, cemento, madera burda, acabados del tipo. (BAJO)	\$ 409.961	35
Residencial	Tipo 1	0110121042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo. (MEDIO)	\$ 469.449	35
Residencial	Tipo 1	0110122042	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo. (ALTO)	\$ 578.399	35
Residencial	Tipo 1	0110220042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja, pisos tierra, cemento, madera burda, acabados del tipo. (BAJO)	\$ 411.768	35
Residencial	Tipo 1	0110221042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, muros en adobe, o ladrillo, pañetados cubierta en teja, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 554.082	35
Residencial	Tipo 1	0110222042	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, pañetados pintados cubierta en teja, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 721.286	35
Residencial	Tipo 2	0120150042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 819.969	70
Residencial	Tipo 2	0120151042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 831.262	70
Residencial	Tipo 2	0120152042	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 928.331	70
Residencial	Tipo 2	0120250042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 875.643	70
Residencial	Tipo 2	0120251042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 936.500	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 2	0120252042	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.073.955	70
Residencial	Tipo 2	0120251041	Construcción Tipo 2 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.286.115	70
Residencial	Tipo 2	0120350042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 980.921	70
Residencial	Tipo 2	0120351042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.090.256	70
Residencial	Tipo 2	0120352042	Construcción Tipo 2, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.234.151	70
Residencial	Tipo 2	0120351041	Construcción Tipo 2 en Urbanización, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.254.936	70
Residencial	Tipo 3	0130150042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.157.666	70
Residencial	Tipo 3	0130151042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.263.024	70
Residencial	Tipo 3	0130152042	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.328.850	70
Residencial	Tipo 3	0130250042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 1.021.559	70
Residencial	Tipo 3	0130251042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.118.154	70
Residencial	Tipo 3	0130262042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape zonas húmedas, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.223.254	100
Residencial	Tipo 3	0130251041	Construcción Tipo 3 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.631.445	70
Residencial	Tipo 3	0130350042	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, en cemento, acabados del tipo.	\$ 1.061.722	70
Residencial	Tipo 3	0130351042	Construcción Tipo 3, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.151.040	70
Residencial	Tipo 3	0130362042	Construcción Tipo 3, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica o vinilo sencillas, acabados del tipo.	\$ 1.257.369	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 3	0130361041	Construcción Tipo 3 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, enchape cerámico sencillo, acabados del tipo.	\$ 1.559.728	100
Residencial	Tipo 4	0140150042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, vinilos, acabados del tipo.	\$ 1.699.688	70
Residencial	Tipo 4	0140151042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.797.518	70
Residencial	Tipo 4	0140152042	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.936.172	70
Residencial	Tipo 4	0140250042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, vinilos, acabados del tipo.	\$ 1.577.570	70
Residencial	Tipo 4	0140251042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.651.350	70
Residencial	Tipo 4	0140262042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.850.541	100
Residencial	Tipo 4	0140251041	Construcción Tipo 4 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.863.861	70
Residencial	Tipo 4	0140350042	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.719.704	70
Residencial	Tipo 4	0140351042	Construcción Tipo 4, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.826.756	70
Residencial	Tipo 4	0140362042	Construcción Tipo 4, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 2.000.509	100
Residencial	Tipo 4	0140361041	Construcción Tipo 4 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.671.161	100
Residencial	Tipo 5	0150150042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, vinilos, acabados del tipo.	\$ 2.191.374	70
Residencial	Tipo 5	0150151042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.387.929	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 5	0150152042	Construcción Tipo 5, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica buena, acabados del tipo.	\$ 2.726.942	70
Residencial	Tipo 5	0150250042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad acabados del tipo.	\$ 1.996.289	70
Residencial	Tipo 5	0150251042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.086.177	70
Residencial	Tipo 5	0150262042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.267.997	100
Residencial	Tipo 5	0150251041	Construcción Tipo 5 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.548.932	70
Residencial	Tipo 5	0150350042	Construcción Tipo 5, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.124.171	70
Residencial	Tipo 5	0150351042	Construcción Tipo 5, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.226.827	70
Residencial	Tipo 5	0150362042	Construcción Tipo 5, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.749.255	100
Residencial	Tipo 5	0150361041	Construcción Tipo 5 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica buena calidad, acabados del tipo.	\$ 2.345.917	100
Residencial	Tipo 6	0160150042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, vinilos, acabados del tipo.	\$ 2.628.250	70
Residencial	Tipo 6	0160151042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.869.036	70
Residencial	Tipo 6	0160152042	Construcción Tipo 6, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica excelente, acabados del tipo.	\$ 3.236.909	70
Residencial	Tipo 6	0160250042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad acabados del tipo.	\$ 2.462.760	70
Residencial	Tipo 6	0160251042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.528.254	70
Residencial	Tipo 6	0160262042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja, entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.886.376	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Residencial	Tipo 6	0160251041	Construcción Tipo 6 en Urbanización, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 3.030.310	70
Residencial	Tipo 6	0160350042	Construcción Tipo 6, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.503.735	70
Residencial	Tipo 6	0160351042	Construcción Tipo 6, de tres pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.702.660	70
Residencial	Tipo 6	0160362042	Construcción Tipo 6, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja entrepiso, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 3.309.590	100
Residencial	Tipo 6	0160361041	Construcción Tipo 6 en Urbanización, de tres pisos, armazón en concreto y muros ladrillo, bloque, estucados pañetados y pintados, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja, pisos, cerámica excelente calidad, acabados del tipo.	\$ 2.837.852	100
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0110122052	Construcción Tipo 1, de un piso, armazón y muros en adobe, o ladrillo, cubierta en teja de barro, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 709.788	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0110222052	Construcción Tipo 1, de dos pisos, armazón y muros en adobe, o ladrillo, pañetados pintados cubierta en teja de barro, entrepiso, pisos cemento, madera burda, acabados del tipo.	\$ 506.048	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0120151052	Construcción Tipo 2, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 849.784	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0120251052	Construcción Tipo 2, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape cabina, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 699.465	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0130151052	Construcción Tipo 3, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmedas, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento afinado o cerámica sencilla, acabados del tipo.	\$ 1.178.512	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0130251052	Construcción Tipo 3, de dos pisos, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, pisos, cemento, acabados del tipo.	\$ 835.993	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0140152052	Construcción Tipo 4, de un piso, armazón y muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 4.161.467	70
Residencial	Bienes de Interés Cultural - Conservación Arquitectónica (depreciar por estado únicamente)	0140262052	Construcción Tipo 4, de dos pisos, armazón en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetado estucado y pintado, enchape en cabina y zonas húmeda, cubierta en teja de barro entrepiso, entrepiso, pisos, cerámica mediana, acabados del tipo.	\$ 1.516.248	100
Comercio y servicios	Comercio de cobertura zonal Clase II.	0200261142	Construcción comercial Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, estucado y pintado, piso en cerámica buena, cercha mediana, cubierta en teja.	\$ 1.857.189	100
Comercio y servicios	Comercio de cobertura metropolitana Clase III.	0200261242	Construcción comercial hasta 2 pisos, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, pañetado estucado y pintado, piso en cerámica buena, cubierta en teja.	\$ 1.469.971	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Comercio y servicios	Centro comercial	0200362372	Construcción tipo centro comercial hasta 3 pisos, armazón en concreto muros en bloque, ladrillo, pañetado estucado y pintado, piso en cerámica buena, cubierta en teja.	\$ 1.980.597	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630460042	Edificio básico para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico sencillo construcción hasta 4 pisos cubierta en teja.	\$ 1.486.355	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630661042	Edificio semi inteligente para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico buena calidad 6 pisos de altura, ascensor, cubierta en entrepiso.	\$ 1.993.841	100
Comercio y servicios	Servicios (oficinas)	0630862042	Edificio inteligente para oficinas y servicios, armazón en concreto, muros pintados, batería de baños, pisos en enchape cerámico excelente calidad 8 pisos de altura, ascensores, cubierta en entrepiso.	\$ 2.188.096	100
Industrial	Industria Artesanal Clase I	0300150122	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial baja, armazón y muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 867.566	70
Industrial	Industria liviana o mediana de bajo impacto ambiental Clase II	0300250122	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial baja, armazón y muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 954.116	70
Industrial	Industria liviana o mediana de bajo impacto ambiental Clase II	0300160142	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.222.248	100
Industrial	Industria	0300160242	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.750.612	100
Industrial	Industria	0300260142	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.426.067	100
Industrial	Industria	0300260242	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.758.794	100
Industrial	Industria	0300360142	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha liviana cubierta en teja.	\$ 1.660.598	100
Industrial	Industria	0300360242	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial media, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.869.013	100
Industrial	Industria	0300161272	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.452.163	70
Industrial	Industria	0300161372	Construcción Tipo bodega, altura y media, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.574.270	100
Industrial	Industria	0300261272	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial alta, armazón en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.535.195	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Industrial	Industria	0300261372	Construcción Tipo bodega, doble altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada con complemento industrial, cubierta en teja.	\$ 1.657.301	100
Industrial	Industria	0300361272	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha mediana cubierta en teja.	\$ 1.643.593	100
Industrial	Industria	0300361242	Construcción Tipo bodega, triple altura, capacidad predial alta, almacén en concreto, muros en bloque, ladrillo, piso en cemento, cercha pesada cubierta en teja.	\$ 2.191.933	100
Dotacional	Educativos	0900251042	Construcción para institución educativa, almacén y muros en ladrillo, bloque pintado, piso en cemento con enchape cerámico sencillo, Batería de baños, aulas de clase y oficinas administrativas, hasta dos pisos de altura.	\$ 1.095.683	70
Dotacional	Educativos	0900150042	Construcción para institución educativa, almacén y muros en ladrillo, bloque pintado, piso en cemento con enchape cerámico sencillo, sirve como aula de clase u oficina, un piso de altura.	\$ 1.394.245	70
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 40	0020120042	Estructura en madera común ; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro; pisos en tierra; conservación regular a mala.	\$ 120.346	35
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 60	0030181042	Estructura en madera fina; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro pisos de cemento ; conservación general buena a regular.	\$ 582.798	70
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 80	0040171052	Estructura metálica; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 809.713	100
ENRAMADAS COBERTIZOS CANEYES	Tipo 90	0040161242	Locales -venta vehículos: Estructura concreto, cubierta cercha metálica y teja canaleta; fachada vidrio y polarizado, piso baldosín conservación general buena	\$ 1.427.164	100
KIOSKOS	Tipo 20	0010120012	Estructura en madera común; cubierta en zinc, paja o teja de barro piso en tierra estado de conservación regular a mala.	\$ 48.679	35
KIOSKOS	Tipo 40	0030181022	Estructura en madera fina; todo tipo de cubiertas ; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular.	\$ 530.156	70
KIOSKOS	Tipo 60	0040171042	Estructura metálica; todo tipo de cubiertas; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular	\$ 913.591	100
KIOSKOS	Tipo 80	0050152052	Estructura en bloque o ladrillo cubierta en zinc, teja de barro o paja; estado de conservación general bueno.	\$ 1.244.775	70
PISCINAS	Tipo 40	0039960092	Piscinas pequeña, cubierta en baldosín o cemento. Comunes en fincas o casas de campo.	\$ 754.064	100
PISCINAS	Tipo 50	0049961092	Piscinas de tamaño mediano, enchape en azulejo, sistemas de purificación rudimentario , comunes en fincas de recreo o centros de recreación.	\$ 941.048	100
PISCINAS	Tipo 60	0059961092	Piscinas semiolímpicas , con sistemas de purificación ; enchape en azulejo fino, comunes en clubes y centros de recreación.	\$ 1.099.957	100
PISCINAS	Tipo 80	0069961092	Piscinas olímpicas , con sistemas de purificación e iluminación ; enchape en azulejo fino, trampolín a diferentes alturas. Se encuentra comúnmente en clubes y coliseos.	\$ 1.439.814	100
TORRE DE CONTROL		1100462072	Construcción Torre de control de 3 a 4 pisos, almacén en concreto, muros ladrillo, bloque, pañetados estucados y pintados, piso cerámico buena calidad, cubierta en teja entrepiso	\$ 3.086.128	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
HOTELES		0430151042	Construcción Tipo hotel entre 1 y 2 pisos, armazón y muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad media cubierta en teja	\$ 1.132.444	70
HOTELES		0430561042	Construcción Tipo hotel de 3 a 5 pisos, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad media cubierta en teja entrepiso.	\$ 2.006.680	100
HOTELES		0440861042	Construcción Tipo hotel de 11 a 18 pisos, ascensores, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta cubierta en teja entrepiso.	\$ 3.036.737	100
HOTELES		0441262082	Construcción Tipo hotel de 6 a 10 pisos, ascensor, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta cubierta en teja entrepiso.	\$ 1.239.111	100
Muelles		1109062092		\$ 3.664.839	100
EDIFICIO PARQUEO		1140461082	Construcción tipo edificio de parqueo hasta 5 pisos, armazón en concreto muros perimetrales a 1/2 altura, pisos en cemento, cubierta en teja entrepiso.	\$ 802.887	100
Pista aereopuerto		1109061092	Construcción plana tipo pista que se utiliza para despegue o aterrice de aeronaves, estructura en concreto con base y subbase	\$ 1.017.377	100
Centro medico		0840461082	Construcción tipo edificio de 4 pisos para cuidados de la salud, armazón en concreto muros en ladrillo bloque pañetado y pintado, pisos en baldosa mediana cubierta en teja entrepiso	\$ 1.926.959	100
Iglesia		1040161142	Construcción tipo bodega doble altura para culto religioso, estructura en concreto, muros en ladrillo bloque, pañetado y pintado, pisos en ceramica, cubierta en teja	\$ 1.916.560	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 80	0050172162	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta cristalita o vidrio; piso en baldosa fina.	\$ 947.805	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 60	0040171162	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta en cristalita o vidrio; piso en baldosa común.	\$ 691.809	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 40	0030171142	Cobertizo dentro de una edificación, estructura metálica; cubierta de eternit y piso en cemento.	\$ 393.234	100
MarquesinasPatios Cubiertos	Tipo 20	0020171122	Cobertizo dentro de una edificación, estructura en madera; cubierta de zinc o eternit; Piso en baldosín o cemento.	\$ 290.055	50
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 80	0540760092	Cimientos y estructura soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros y placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea los 4 elementos (Cimientos, Estructura, Muro o Pared y Losa de Contra piso)	\$ 1.051.920	100
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 60	0530160092	Cimentación y estructura con soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 3 elementos (Cimientos, Estructura, y alguno de estos dos elementos Muro Pared o Losa en Contra piso)	\$ 870.832	100
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 40	0020150092	Cimentación sin estructura destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o edificación, pueden estar acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 2 elementos (Cimientos y alguno de estos dos elemetnos Muro - Pared o Losa de Contra piso)	\$ 414.604	70

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Cimientos estructura muros placabase	Tipo 20	0020100092	Cimentación sin estructura, destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o edificación. Esta tipología se caracteriza por presentar un solo elemento, la cimentación.	\$ 244.627	70
Tanques	Tipo 80	0040261092	Tanques que por su capacidad y/b altura requieren estructura en ferroconcreto con revestimiento, encontrándose en buen estado de conservación.	\$ 2.739.188	100
Tanques	Tipo 60	0030371092	Tanques de mediana capacidad con estructura metálica con altura o profundidad no superior a 10 metros; en buen estado de conservación.	\$ 2.465.788	100
Tanques	Tipo 40	0020152092	Tanques pequeños con estructura en ladrillo o bloque revestido en cemento con altura no mayor a 3 metros o poca profundidad; conservación buena a regular	\$ 750.688	100
Tanques	Tipo 20	0020151092	Tanques con altura menor a 3 metros o poca profundidad; estructura en ladrillo conservación regular a mala.	\$ 580.813	100
Estacion de Bombeo		0000172272	Construcción tipo enramada doble altura, estructura metálica/concreto; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 2.920.356	100
Estacion de Bombeo		0000181142	Construcción tipo enramada uno a dos pisos de altura, estructura en madera fina/metal ; cubierta de zinc, eternit o teja de barro pisos de cemento ; conservación general buena a regular.	\$ 1.328.516	100
Estacion_Sistema_Transporte		1100362372	Construcción 2 a 3 pisos pisos, armazón en concreto, muros en ladrillo, bloque pañetado y pintado, pisos en cerámica calidad alta, cubierta de zinc, eternit o teja de barro; en buen estado de conservación.	\$ 2.555.887	100
Estacion_Sistema_Transporte		1100371372	Construcción tipo enramada doble altura, estructura metálica; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	\$ 1.046.599	100

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase	Tipo	Codificación	Descripción	Valor m2	Vida útil
Canchas Tenis.	Tipo 20	0009001002	Cemento y/o asfalto.	\$ 199.359	100
Canchas Tenis.	Tipo 10	0009000002	En polvo de ladrillo	\$ 262.027	35
Cancha Múltiple		0009002002	Superficie de terreno adecuada sobre un placa para la practica de deportes como fútbol de salón, voleibol, baloncesto u alguna otra disciplina que haga uso de la cancha	\$ 220.749	100
Establos o pesebreras	Tipo 80	0040171222	Estructura metálica o de concreto; cubierta de zinc, eternit a teja de barro muros en bloque o ladrillo, pisos de cemento, conservación en general buena.	\$ 775.557	100
Establos o pesebreras	Tipo 60	0030151242	Estructura en bloque, ladrillo o madera fina; cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros en bloque o ladrillo, pisos de cemento, conservación en general buena o regular	\$ 461.579	70
Establos o pesebreras	Tipo 40	0020151242	Estructura en ladrillo cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros de ladrillo, pisos en tierra, conservación regular a mala.	\$ 292.243	70
Establos o pesebreras	Tipo 20	0010151242	Estructura en madera cubierta de zinc, eternit o teja de barro muros en madera, pisos en tierra, conservación regular a mala	\$ 116.478	50
Galpones o gallineros	Tipo 80	0030172222	Estructura metálica o madera fina, cubierta de zinc, eternit o teja de barro; muros a mediana altura en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena.	\$ 703.838	100
Galpones o gallineros	Tipo 60	0020152242	Estructura ladrillo o bloque; cubierta de zinc, eternit o teja de barro semi muros en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena a regular.	\$ 414.597	70
Galpones o gallineros	Tipo 40	0010121142	Estructura en ladrillo, bloque o madera sencilla; cubierta de zinc, eternit o teja de barro; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular a mala.	\$ 261.287	70
Galpones o gallineros	Tipo 20	0010120112	Estructura en madera; cubierta de zinc, eternit, teja de barro, paja o material de desecho; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular o mala.	\$ 109.667	35
Edificio Infinity (Obra gris)		0550860081	(Infinity) Edificio tipo5 armazón en concretomuros en obra gris enchape cabina y zonas humedas pisos en cemento 8 pisos en obra gris	\$ 1.757.284	100

Método de depreciación de Fitto y Corvini para construcción Convencionales

El valor de reposición de cada tipología es depreciado contemplando la edad y estado de conservación con el método de Fitto y Corvini, el cual establece una vida útil máxima de 100 años y cinco (5) clases de conservación:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.



Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Donde la edad es calculada como:

Edad = 2022 – Año de Construcción

$X = (Edad / Vida \text{ Útil}) * 100$

La vida útil se presentó en la tabla anterior para cada tipología constructiva.

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Finalmente

Valor Depreciado = Valor de reposición * (Y/100)

Valor M2 Construcción = Valor de reposición – Valor Depreciado.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Método de depreciación de Heidecke

Para las construcciones NO CONVENCIONALES, se aplica el método de depreciación de Heidecke. Para la aplicación de este método se establecieron los siguientes parámetros:

ESTADOS	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE %
1	Nuevo no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	18,1
3,5		Deficiente	33,2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Sin valor de demolición	Demolición	100

Luego,

Valor Depreciado = Valor de Reposición * Coeficiente

Valor M2 Construcción = Valor de reposición – Valor Depreciado

Por último, el avalúo comercial se calcula como sigue:

Avalúo Comercial = (Valor M2 Construcción * Área Construcción) + (Valor M2 Terreno * Área de Terreno)

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO
**VALOR INTEGRAL M2 COMERCIAL PARA PREDIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL -PH- Y CONDOMINIOS**

Para los usos

RESIDENCIAL - APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH

RESIDENCIAL - VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH

VIVIENDA RECREACIONAL EN PH

Se aplica el siguiente modelo:

$$\begin{aligned} \text{valor_integral_m2} = & \exp(14.68683 - 0.0001727 * \text{area_priv} \\ & - 0.0445943 * \text{dumi_pisos_1} + 1.345318 * \text{dzhge_1} + 1.017379 * \text{dzhge_2} + 1.312675 * \text{dzhge_3} + \\ & 1.174618 * \text{dzhge_4} + 1.218963 * \text{dzhge_5} + 1.03628 * \text{dzhge_7} + 0.9173845 * \text{dzhge_8} \\ & + 0.908385 * \text{dzhge_9} + 0.8010556 * \text{dzhge_10} + 0.8426955 * \text{dzhge_11} + 0.7253855 * \text{dzhge_12} \\ & + 0.7030798 * \text{dzhge_13} + 0.5273233 * \text{dzhge_14} + 0.5238205 * \text{dzhge_15} + 0.4438425 * \text{dzhge_16} \\ & + 0.3464284 * \text{dzhge_17} + 0.4064296 * \text{dzhge_18} + 0.3068768 * \text{dzhge_19} + 0.1424899 * \text{dzhge_20} \\ & + 0.1170856 * \text{dzhge_21} - 0.0000542 * \text{dis_playa}) \end{aligned}$$

A continuación se presenta el cuadro general de las variables utilizadas en la estimación del modelo econométrico de las fases 1 y 2 de la ciudad de Santa Marta y se procede a explicar cada una de estas.

- **area_priv** = Área Privada del Predio en metros cuadrados.
- **dumi_pisos_1** = Variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra ubicado en un edificio con altura de hasta 5 pisos y 0 de otra forma.
- **dzhge_1** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 1, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 1 y 0 de otra forma.
- **dzhge_2** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 2, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 2 y 0 de otra forma.
- **dzhge_3** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 3, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 3 y 0 de otra forma.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

- **dzhge_4**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 4, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 4 y 0 de otra forma.
- **dzhge_5**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 5, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 5 y 0 de otra forma.
- **dzhge_7**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 7, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 7 y 0 de otra forma.
- **dzhge_8**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 8, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 8 y 0 de otra forma.
- **dzhge_9**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 9, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 9 y 0 de otra forma.
- **dzhge_10**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 10, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 10 y 0 de otra forma.
- **dzhge_11**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 11, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 11 y 0 de otra forma.
- **dzhge_12**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 12, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 12 y 0 de otra forma.
- **dzhge_13**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 13, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 13 y 0 de otra forma.
- **dzhge_14**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 14, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 14 y 0 de otra forma.
- **dzhge_15**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 15, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 15 y 0 de otra forma.
- **dzhge_16**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 16, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 16 y 0 de otra forma.

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

- **dzhge_17**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 17, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 17 y 0 de otra forma.
- **dzhge_18**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 18, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 18 y 0 de otra forma.
- **dzhge_19**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 19, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 19 y 0 de otra forma.
- **dzhge_20**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 20, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 20 y 0 de otra forma.
- **dzhge_21**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 21, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 21 y 0 de otra forma.
- **dis_playa**= Distancia en metros del centroide del predio o del terreno donde está ubicado el predio a el límite más cercano de la playa.

Así mismo, debido a que dentro de estas zonas de PH pueden existir otros usos, con la misma condición jurídica, como parqueaderos, depósitos, locales comerciales, oficinas, lotes, suites, hoteles, etc., para cada una de estas zonas se investigó un valor integral correspondiente a estos usos. Se aclara que dentro de algunos usos se determinaron valores diferenciales, debido a factores como ubicación o área, que afectan el valor comercial del inmueble, tal como se observa a continuación.

Para la selección del uso, en los casos de predios con más de uno, será considerado el convencional y el área privada construida total:

Usos Complementarios El Rodadero:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - GARAJES EN PH / COMERCIAL - PARQUEADEROS EN PH			
	De 1,3 a 4 M ²	De 4,1 a 9 M ²	De 9,1 a 18 M ²	Mayores a 18,1 M ²
ZONA 003	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 005	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 010	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 015	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 017	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 020	\$ 6.000.000,00	\$ 12.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00
ZONA 022	\$ 6.000.000,00	\$ 12.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	COMERCIAL - COMERCIO EN PH / COMERCIAL - CENTROS COMERCIALES EN PH / COMERCIAL BODEGAS COMERCIALES EN PH			
	PEQUEÑOS < 20,0 M ²	MEDIANO > 20,1 y < 80 M ²	GRANDE > 80,1 y < 200 M ²	GRAN SUPERFICIE > 200,1 M ²
ZONA 003	\$ 7.200.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00
ZONA 005	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 3.000.000,00
ZONA 010	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 4.400.000,00	\$ 3.000.000,00
ZONA 015	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 2.240.000,00
ZONA 017	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 2.300.000,00	\$ 2.300.000,00
ZONA 020	\$ 4.400.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 2.300.000,00
ZONA 022	\$ 4.400.000,00	\$ 4.400.000,00	\$ 2.300.000,00	\$ 2.300.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR OFICINAS Y CONSULTORIOS			
	< 50 m ²	>50,1 M ² Y < 200 M ²	200,1 M ² Y < 350 M ²	> 350,1 M ²
ZONA 003	\$ 7.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 4.200.000,00	\$ 2.800.000,00
ZONA 005	\$ 7.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 4.200.000,00	\$ 2.800.000,00
ZONA 010	\$ 4.000.000,00	\$ 3.200.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 015	\$ 4.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 017	\$ 4.000.000,00	\$ 3.200.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 020	\$ 3.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 022	\$ 2.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - DEPÓSITOS LOCKERS			LOTES EN PH
	PEQUEÑOS < 4,0 M ²	MEDIANO > 4,1 y < 10 M ²	GRANDE > 10,1 M ²	CONDOMINIOS CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN=0
ZONA 003	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 005	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 010	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 015	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 017	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 020	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 022	\$ 3.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 1.500.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	HOTELES EN PH	
	ÁREAS < 300 m ²	ÁREAS > 301 m ²
ZONA 003	\$ 9.790.000,00	\$ 6.853.000,00
ZONA 005	\$ 8.250.000,00	\$ 5.775.000,00
ZONA 010	\$ 4.200.000,00	\$ 4.200.000,00
ZONA 015	\$ 4.070.000,00	\$ 2.849.000,00
ZONA 017	\$ 3.575.000,00	\$ 2.502.500,00
ZONA 020	\$ 2.970.000,00	\$ 2.079.000,00
ZONA 022	\$ 2.420.000,00	\$ 1.694.000,00

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

Usos Complementarios Los Cocos:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - GARAJES EN PH / COMERCIAL - PARQUEADEROS EN PH			
	De 1,3 a 4 M ²	De 4,1 a 9 M ²	De 9,1 a 18 M ²	Mayores a 18,1 M ²
ZONA 004	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 40.000.000,00
ZONA 008	\$ 10.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 30.000.000,00
ZONA 012	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 014	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 016	\$ 8.000.000,00	\$ 16.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 35.000.000,00
ZONA 019	\$ 6.000.000,00	\$ 12.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00
ZONA 021	\$ 6.000.000,00	\$ 12.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 30.000.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	COMERCIAL - COMERCIO EN PH / COMERCIAL - CENTROS COMERCIALES EN PH / COMERCIAL BODEGAS COMERCIALES EN PH			
	PEQUEÑOS < 20,0 M ²	MEDIANO > 20,1 y < 80 M ²	GRANDE > 80,1 y < 200 M ²	GRAN SUPERFICIE > 200,1 M ²
ZONA 004	\$ 9.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 008	\$ 7.200.000,00	\$ 5.750.000,00	\$ 4.500.000,00	\$ 2.600.000,00
ZONA 012	\$ 9.000.000,00	\$ 9.000.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 3.600.000,00
ZONA 014	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 2.600.000,00
ZONA 016	\$ 5.600.000,00	\$ 5.600.000,00	\$ 2.240.000,00	\$ 2.240.000,00
ZONA 019	\$ 3.360.000,00	\$ 3.360.000,00	\$ 2.240.000,00	\$ 2.240.000,00
ZONA 021	\$ 3.360.000,00	\$ 2.240.000,00	\$ 2.240.000,00	\$ 2.240.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR OFICINAS Y CONSULTORIOS			
	< 50 m ²	>50,1 M ² Y < 200 M ²	200,1 M ² Y < 350 M ²	> 350,1 M ²
ZONA 004	\$ 5.500.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 008	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 012	\$ 5.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 014	\$ 3.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 016	\$ 4.500.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 019	\$ 3.000.000,00	\$ 3.500.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00
ZONA 021	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.000.000,00

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - DEPÓSITOS LOCKERS			LOTES EN PH
	PEQUEÑOS < 4,0 M ²	MEDIANO > 4,1 y < 10 M ²	GRANDE > 10,1 M ²	CONDOMINIOS CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN=0
ZONA 004	\$ 5.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 10.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 008	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.300.000,00
ZONA 012	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 014	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 016	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 019	\$ 4.000.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 1.500.000,00
ZONA 021	\$ 3.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 1.500.000,00

Contrato de prestación de servicios profesionales No. EDUS 030-2022 entre la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Sostenible de Santa Marta - EDUS y Cuatro Conceptos S.A.S.

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚO

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	HOTELES EN PH	
	ÁREAS < 300 m ²	ÁREAS > 301 m ²
ZONA 004	\$ 8.360.000,00	\$ 5.852.000,00
ZONA 008	\$ 6.000.000,00	\$ 4.200.000,00
ZONA 012	\$ 5.280.000,00	\$ 3.696.000,00
ZONA 014	\$ 4.290.000,00	\$ 3.003.000,00
ZONA 016	\$ 3.850.000,00	\$ 2.695.000,00
ZONA 019	\$ 3.300.000,00	\$ 2.310.000,00
ZONA 021	\$ 2.750.000,00	\$ 1.925.000,00

Se concluyo por parte de los asistentes a la reunión que las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Fase 2, así como sus valores de terreno y de construcción se encontraban acordes y que se les daba el visto bueno para su aprobación.

Asistentes:



JULIO CESAR DÍAZ



HUGO P SOTELO YAGAMA



INGRID TENJO

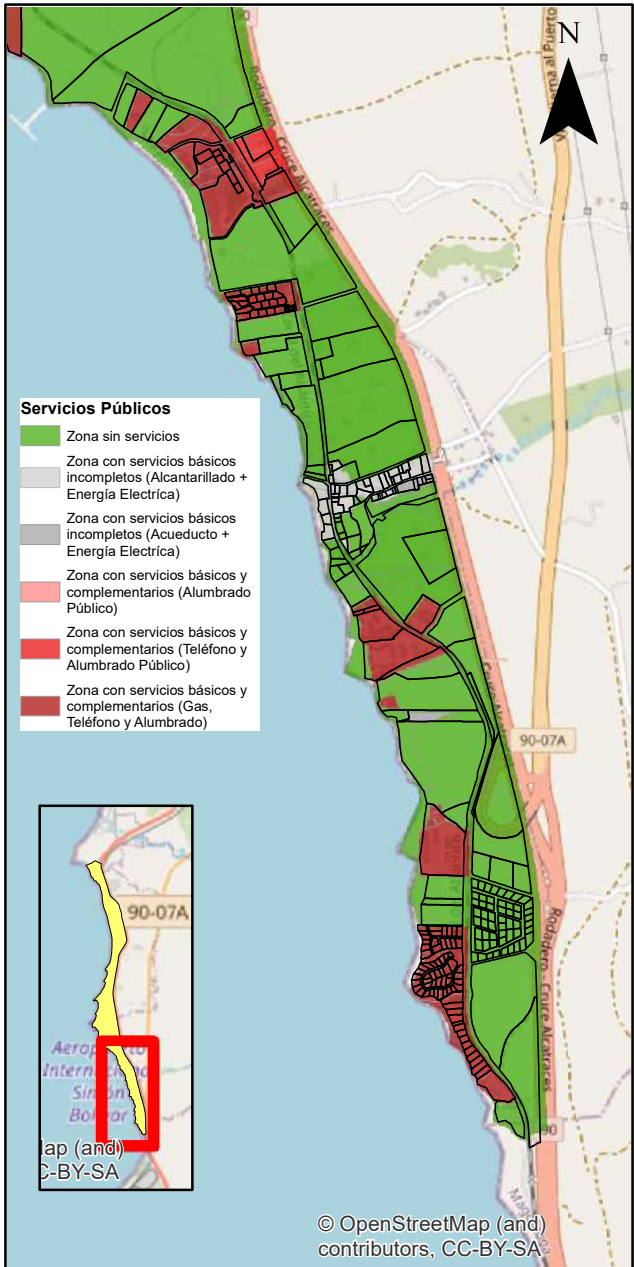
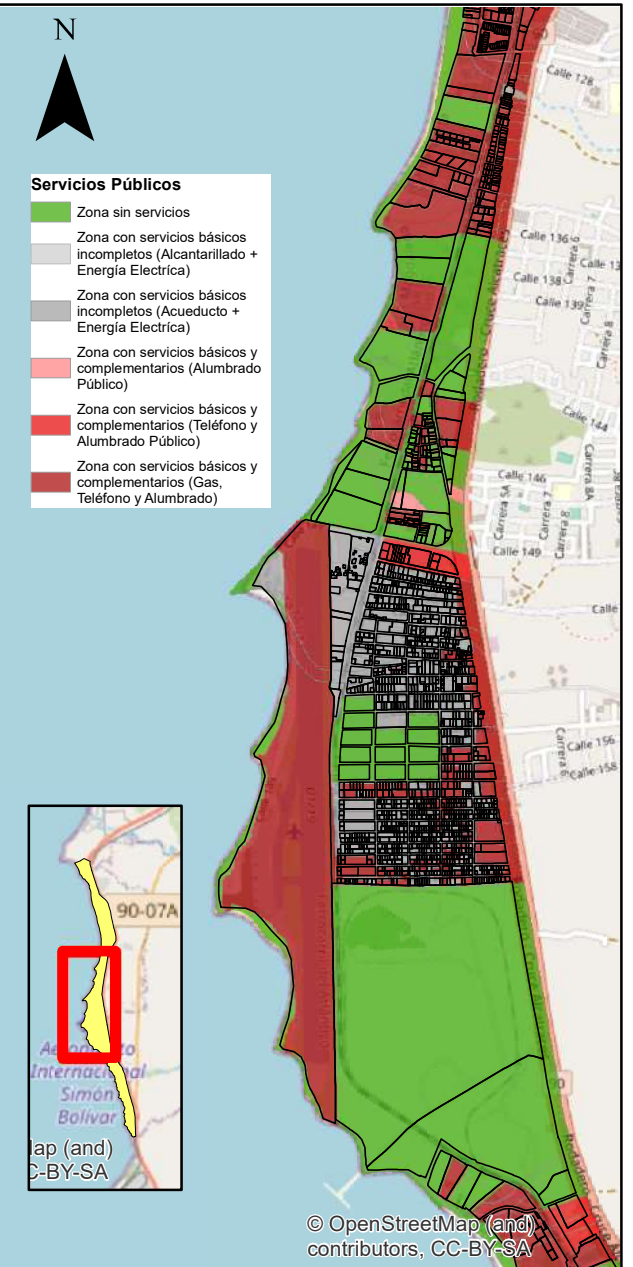
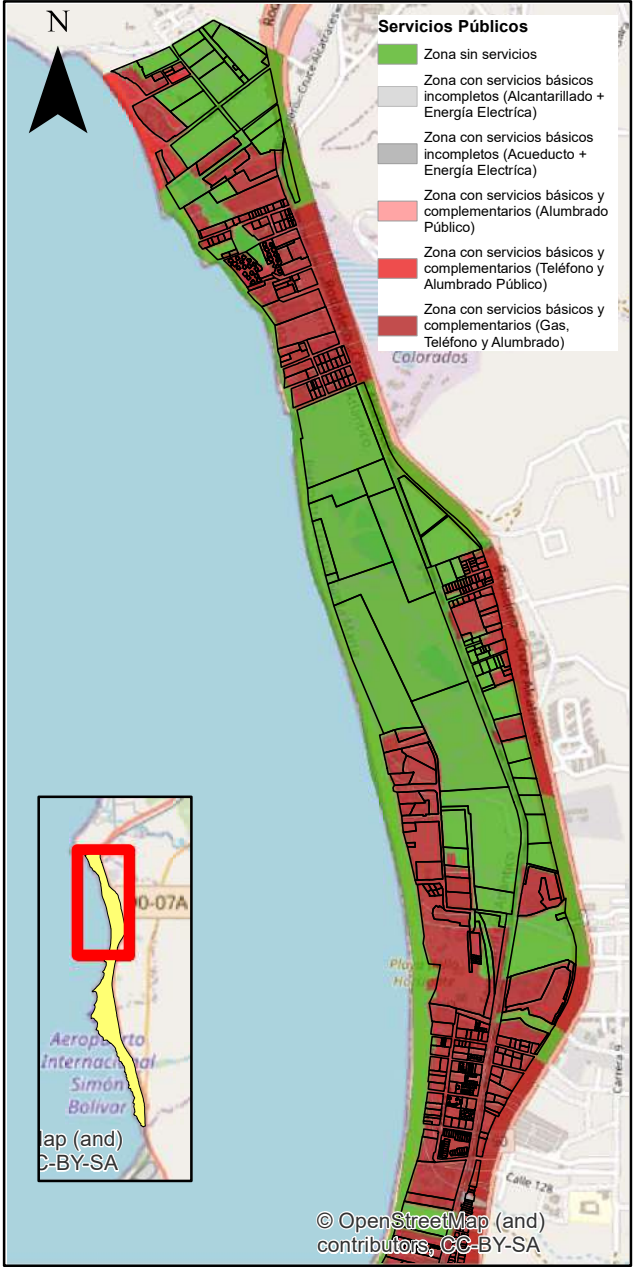
Anexo

Técnico 2

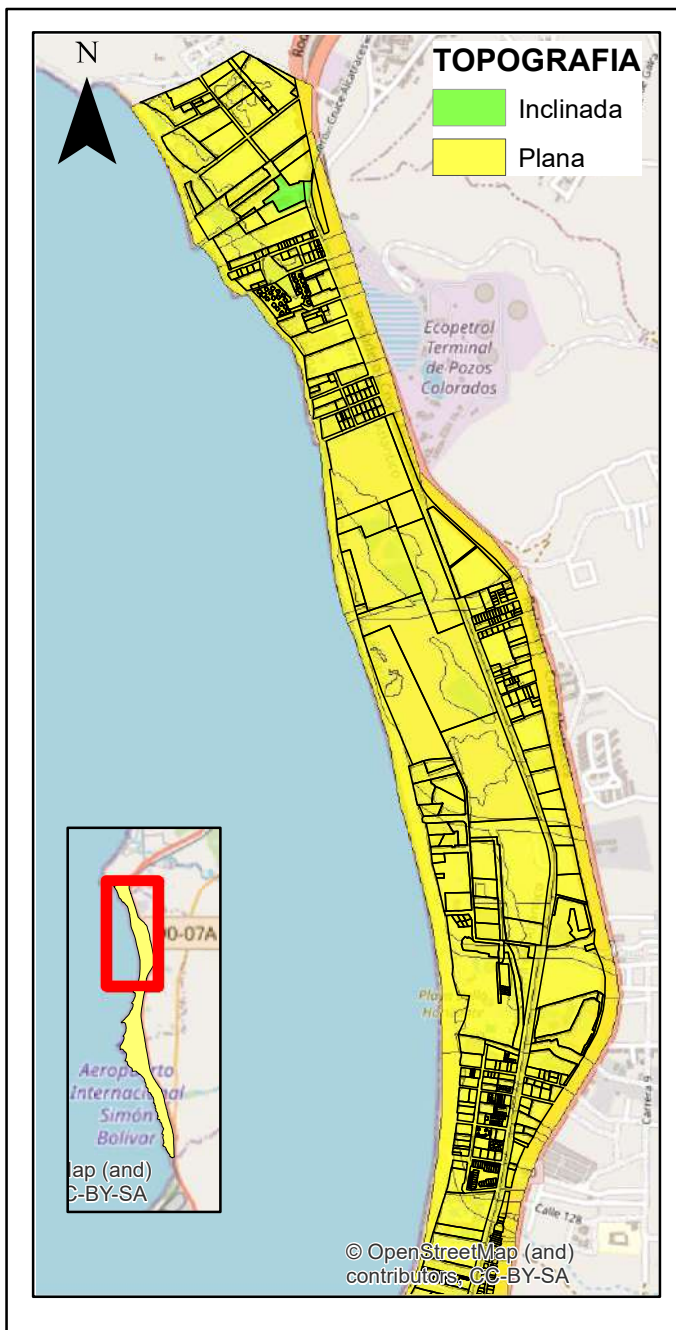
SERVICIOS PÚBLICOS AMPLIACIÓN 1

SERVICIOS PÚBLICOS AMPLIACIÓN 2

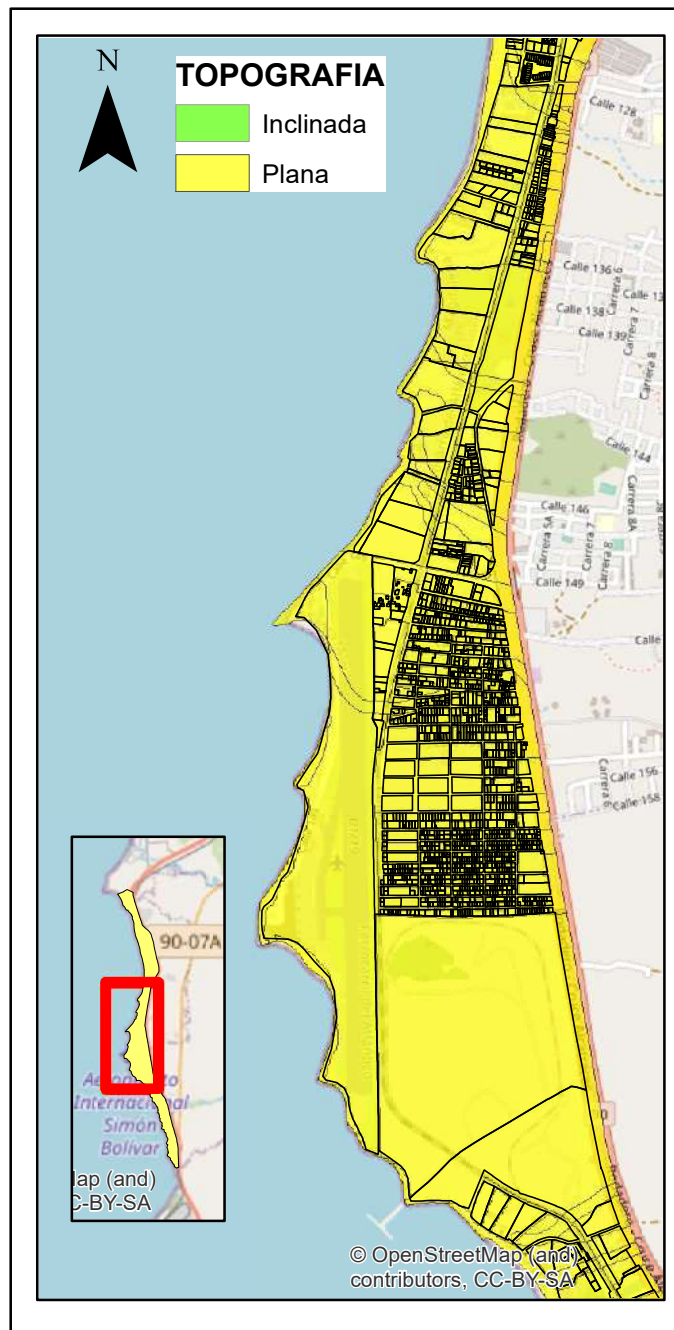
SERVICIOS PÚBLICOS AMPLIACIÓN 3



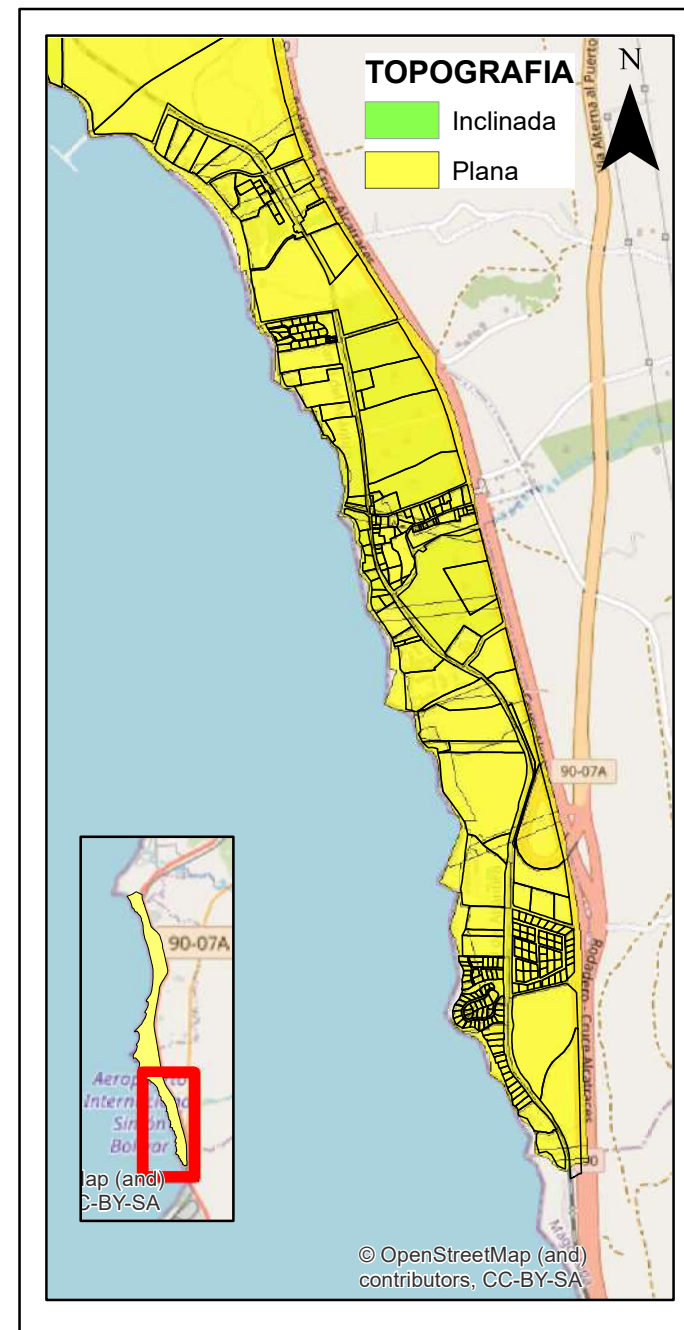
TOPOGRAFÍA AMPLIACIÓN 1



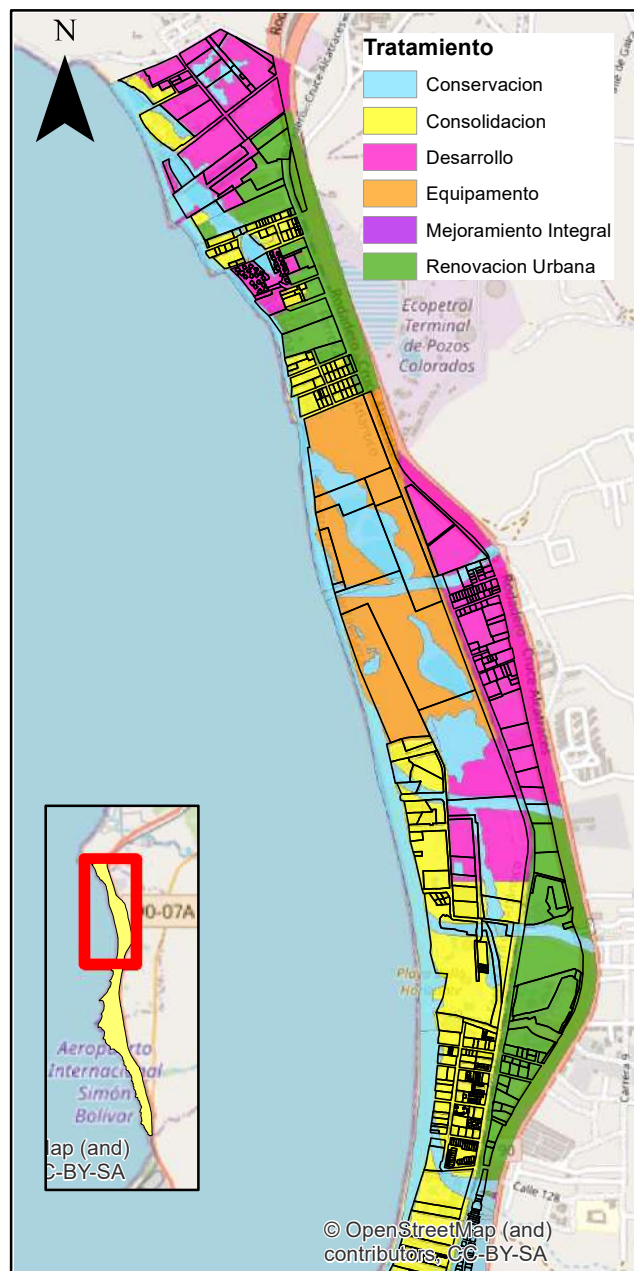
TOPOGRAFÍA AMPLIACIÓN 2



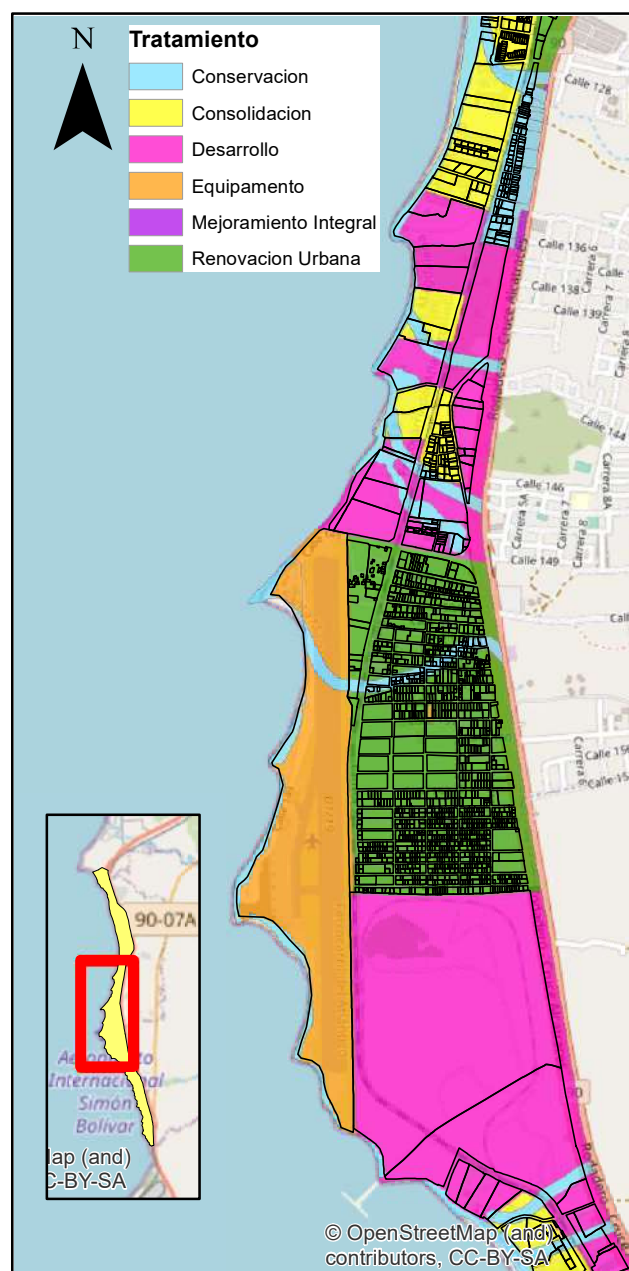
TOPOGRAFÍA AMPLIACIÓN 3



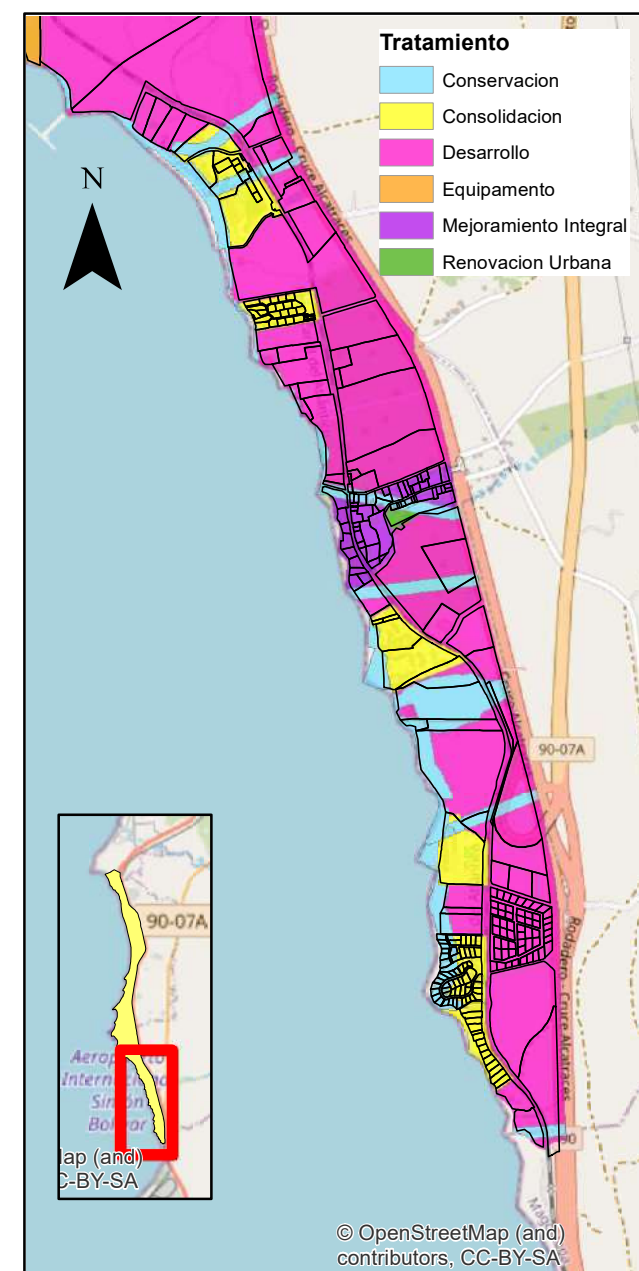
TRATAMIENTO AMPLIACIÓN 1



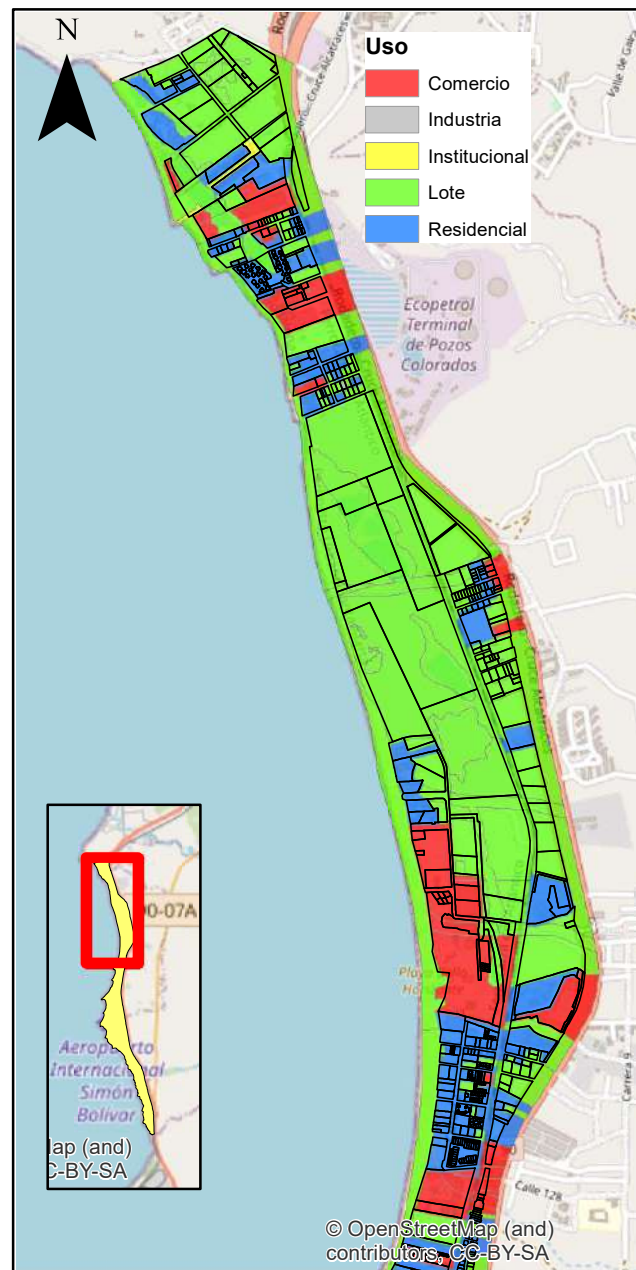
TRATAMIENTO AMPLIACIÓN 2



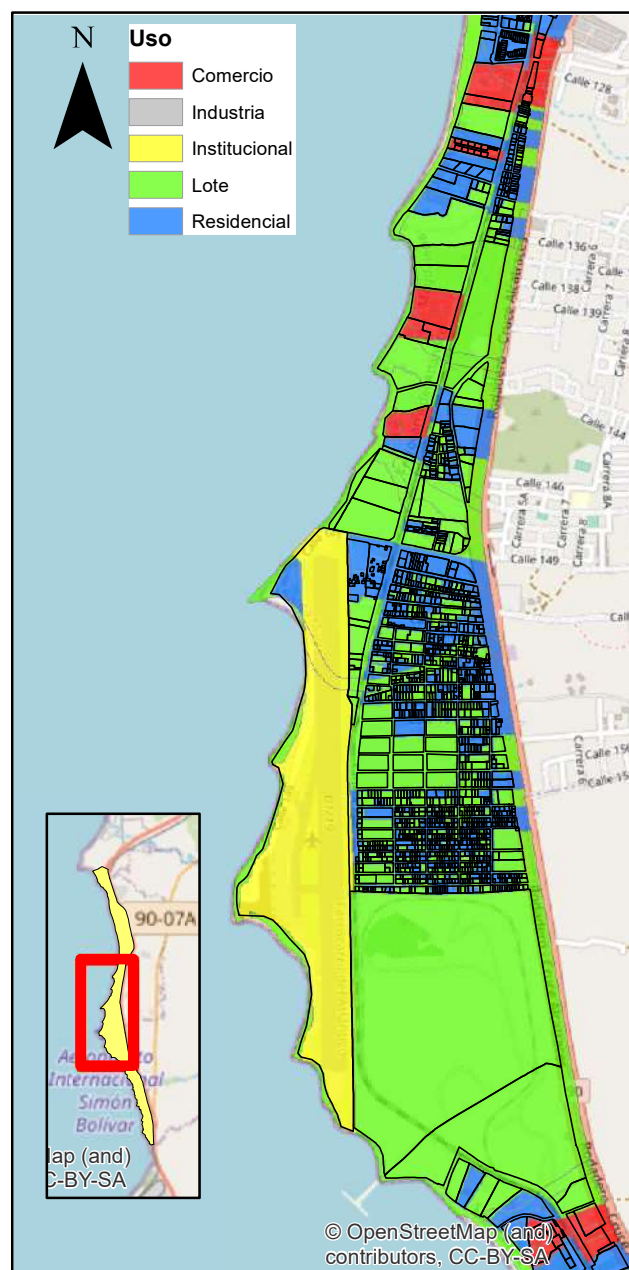
TRATAMIENTO AMPLIACIÓN 3



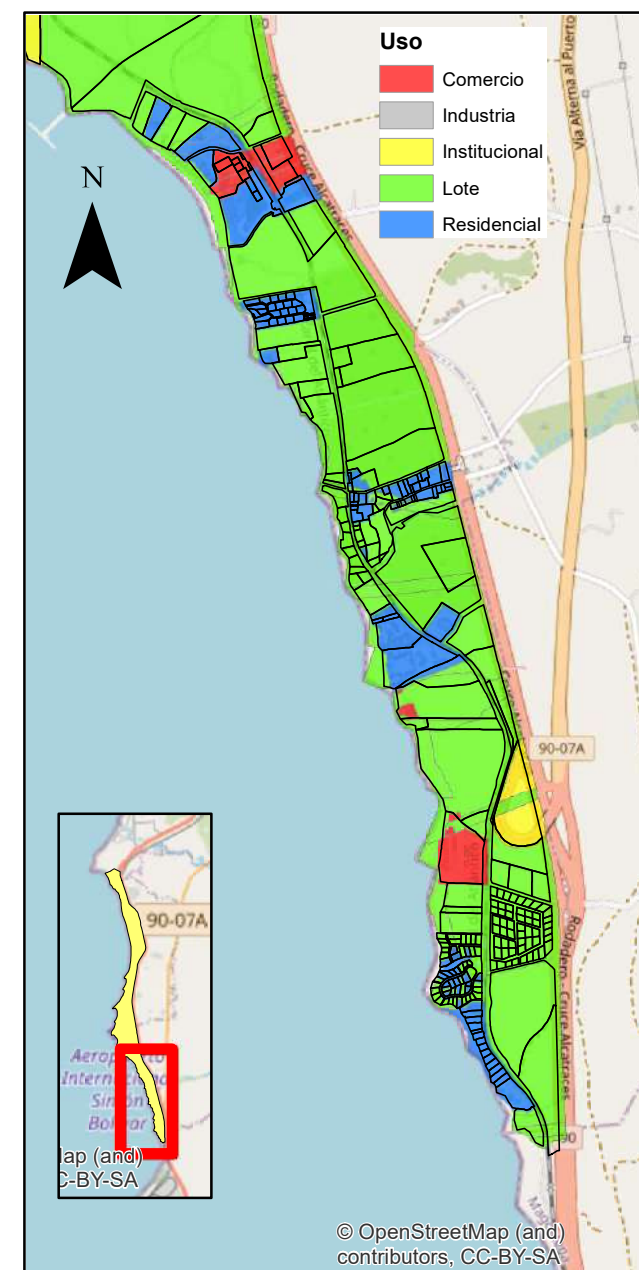
USO AMPLIACIÓN 1



USO AMPLIACIÓN 2



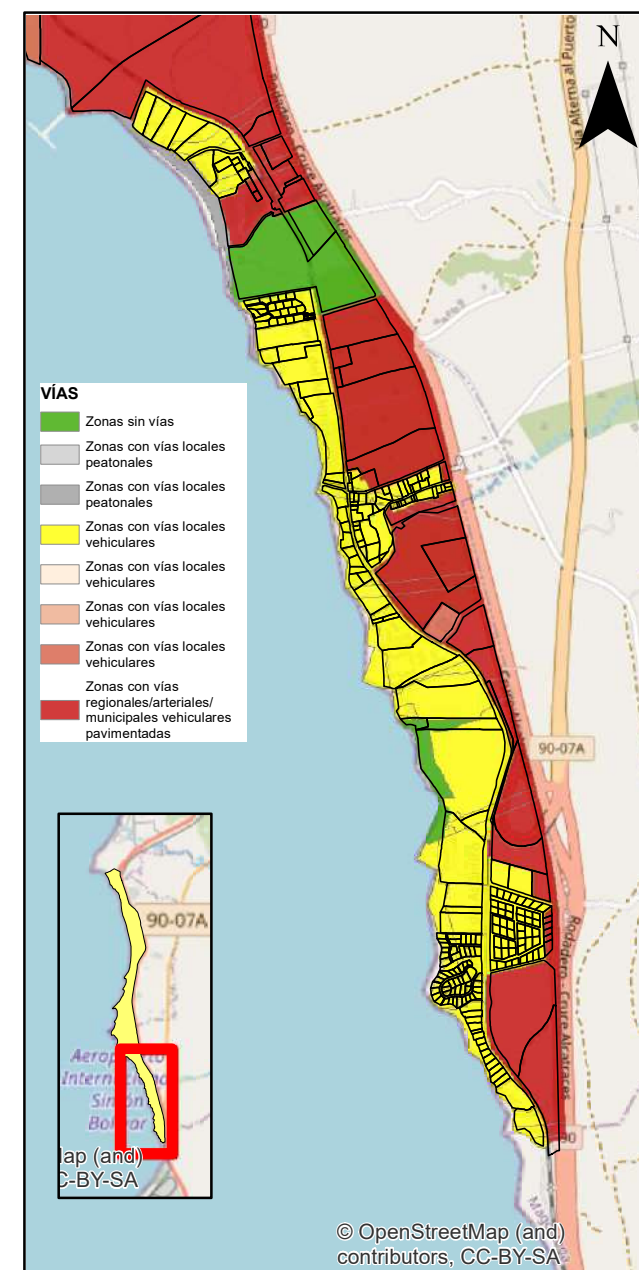
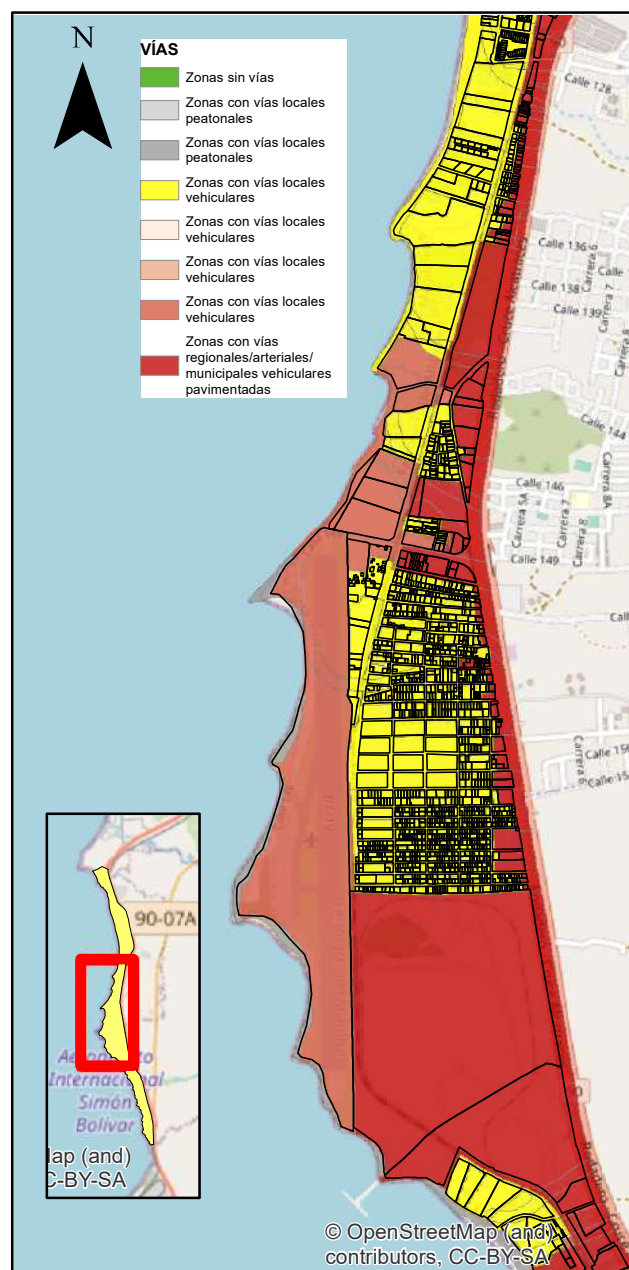
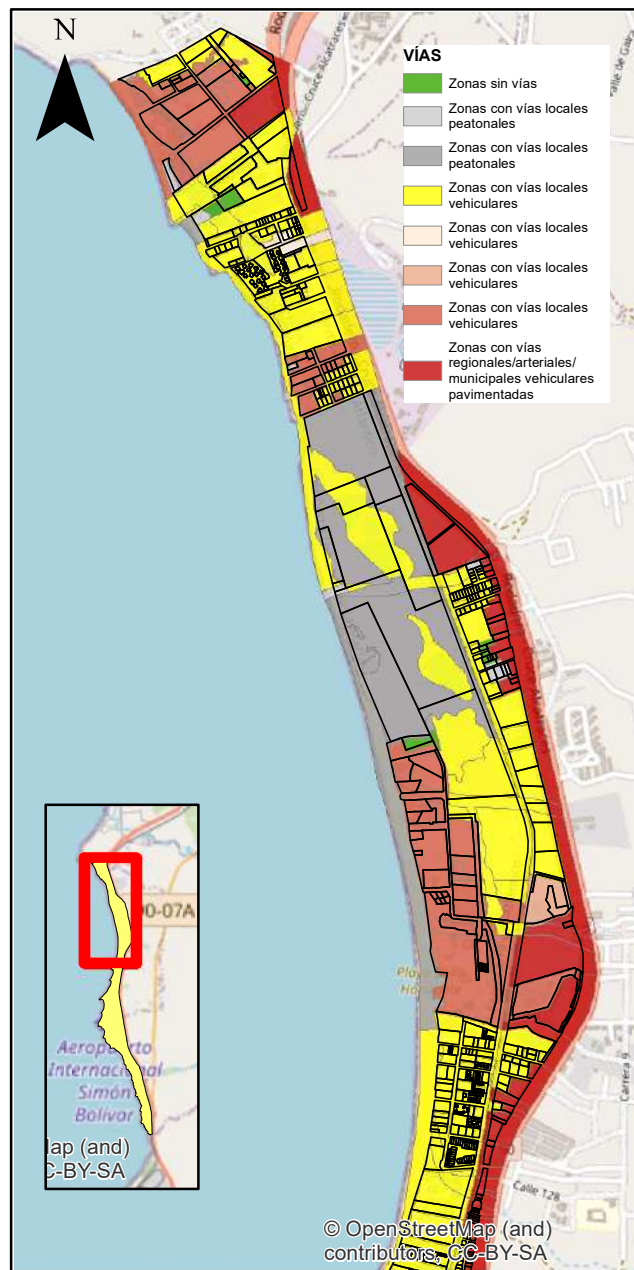
USO AMPLIACIÓN 3



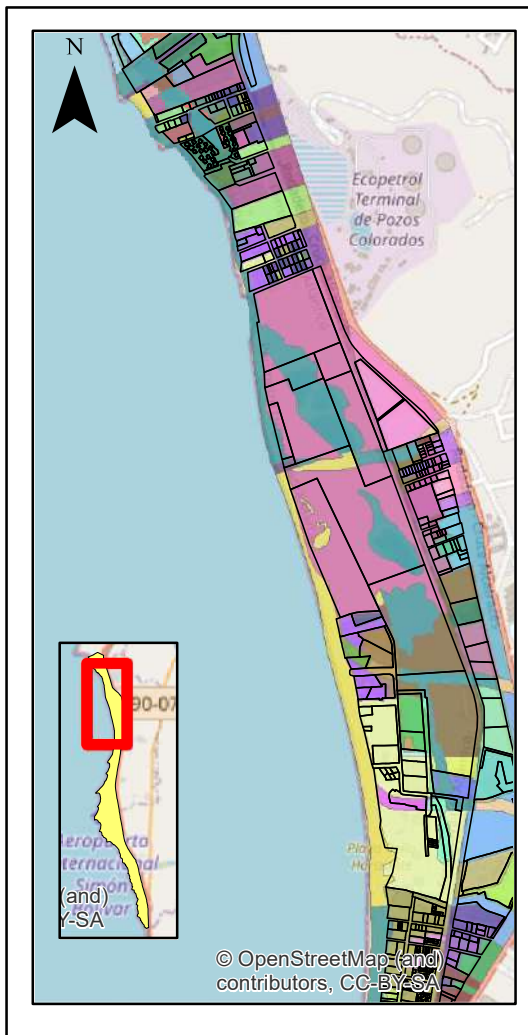
VÍAS AMPLIACIÓN 1

VÍAS AMPLIACIÓN 2

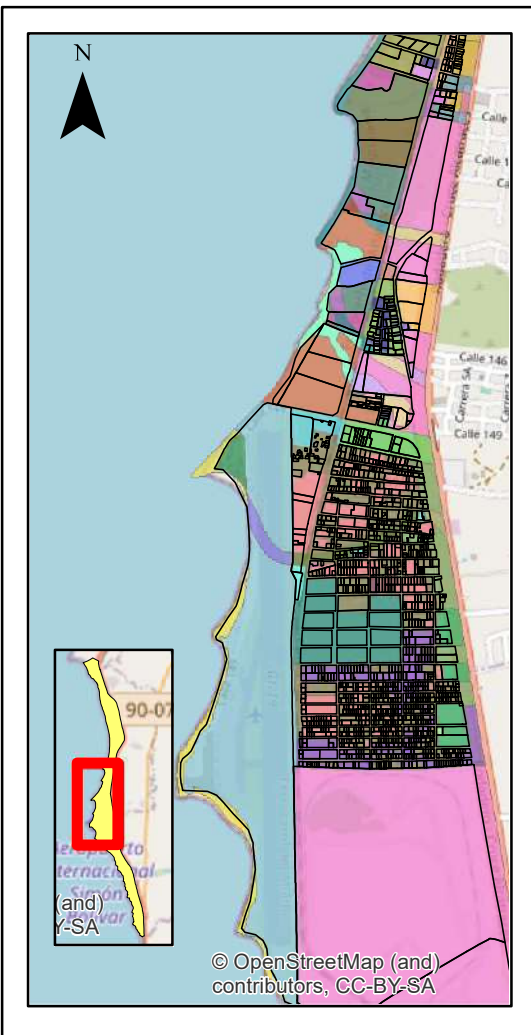
VÍAS AMPLIACIÓN 3



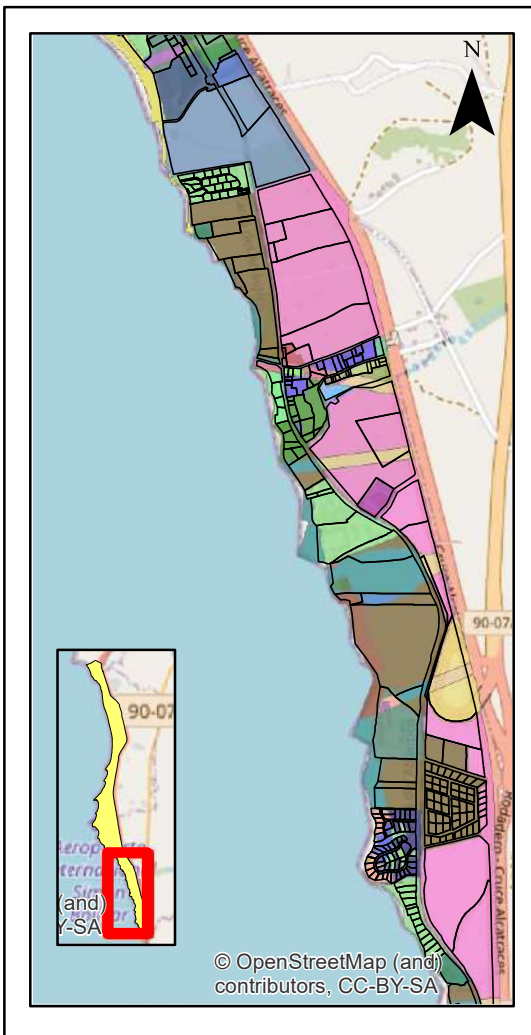
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 1



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 2

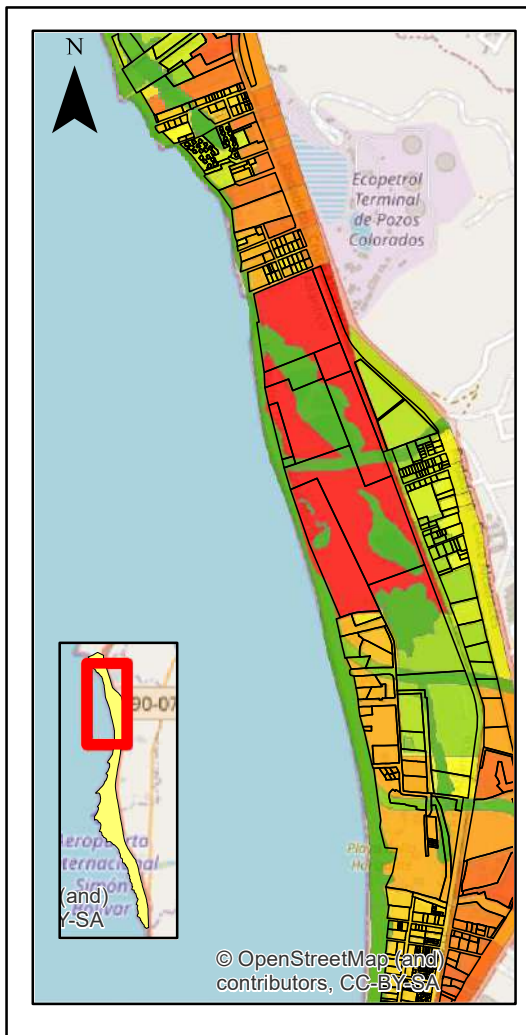


ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 3

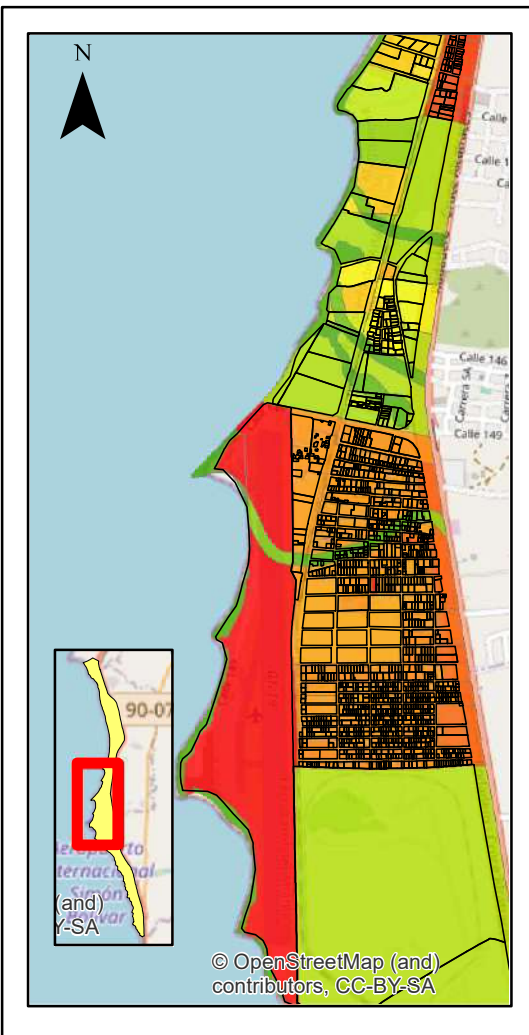


ZHF			
11115254432	12111154411	12216154234	
11411111113	12112143222	12216154425	
11411123213	12115254425	12311143211	
11411124213	12115254432	12311154411	
11411143213	12116123232	12312343211	
11411143234	12116143211	12312343212	
11411154213	12116143212	12312343222	
11411154413	12116143223	12312354222	
11412143213	12116143224	12315254422	
11412143222	12116143225	12316143211	
11412311113	12116143234	12316143212	
11412343213	12116152212	12316143223	
11412343222	12116154212	12316143224	
11414354413	12116154225	12316143225	
11415243225	12116154234	12316143234	
11415254213	12116154411	12316152212	
11415254225	12116154412	12316153225	
11415254432	12116154423	12316154225	
11416123224	12116154425	12316154411	
11416143213	12116154432	12316154412	
11416143222	12211123211	12316154422	
11416143223	12211143211	12316154423	
11416143224	12211143212	12316154431	
11416143225	12211143223	12316154433	
11416143234	12211154211	12326143225	
11416152225	12211154212	12412354431	
11416153225	12214343223	12416143212	
11416154213	12215223212	12416143223	
11416154225	12215243234	12416154411	
11416154234	12216111111	12416154412	
11416154259	12216123234	12416154423	
11416154422	12216143211	12511143211	
11416154431	12216143212	12511154411	
11416154432	12216143223	12512143211	
12111111111	12216143224	12512143222	
12111111112	12216143225	12512154422	
12111123212	12216143232	12512343222	
12111143211	12216143234	12516154411	
12111143212	12216143242	12516154423	
12111143213	12216152212	12516154431	
12111143234	12216152225	12611123211	
12111143261	12216154211	12611124211	
12111153211	12216154212	12612343222	
12111154211	12216154223	12612354224	
12111154212	12216154225	12616154259	

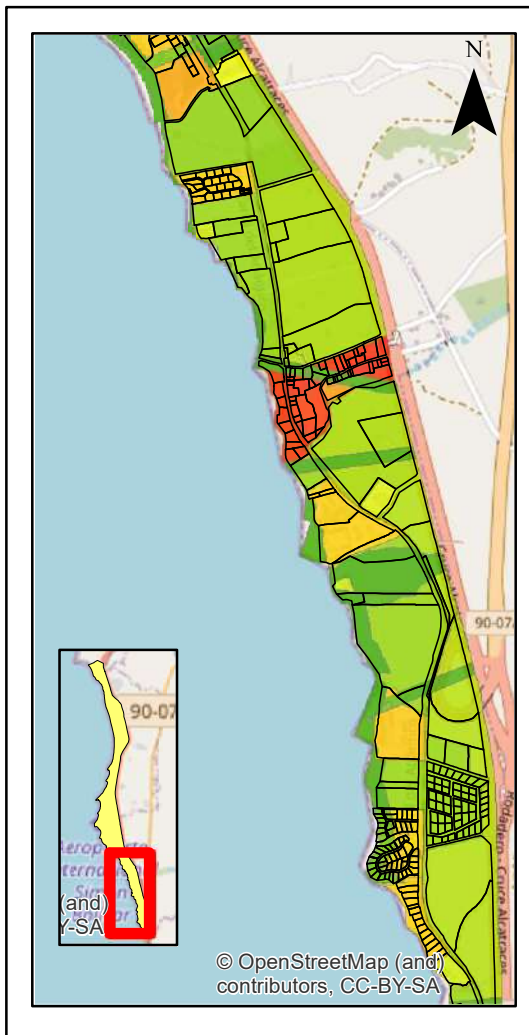
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 1



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 2

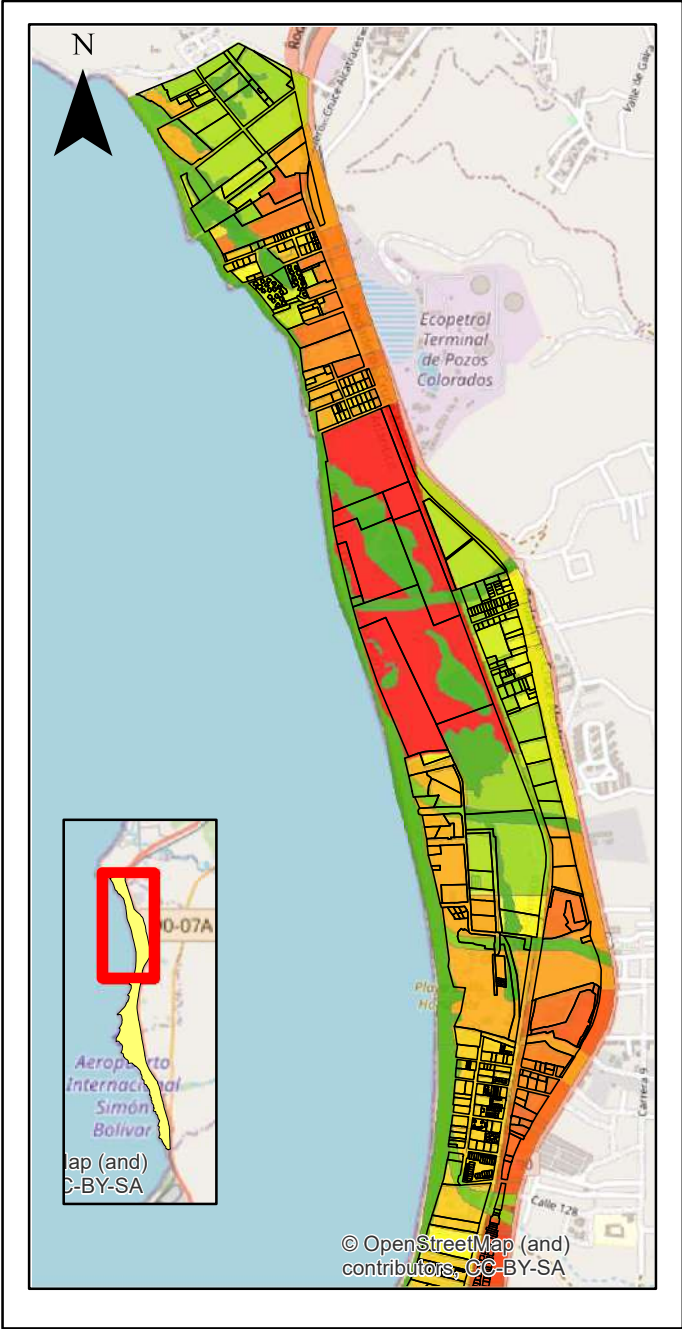


ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 3

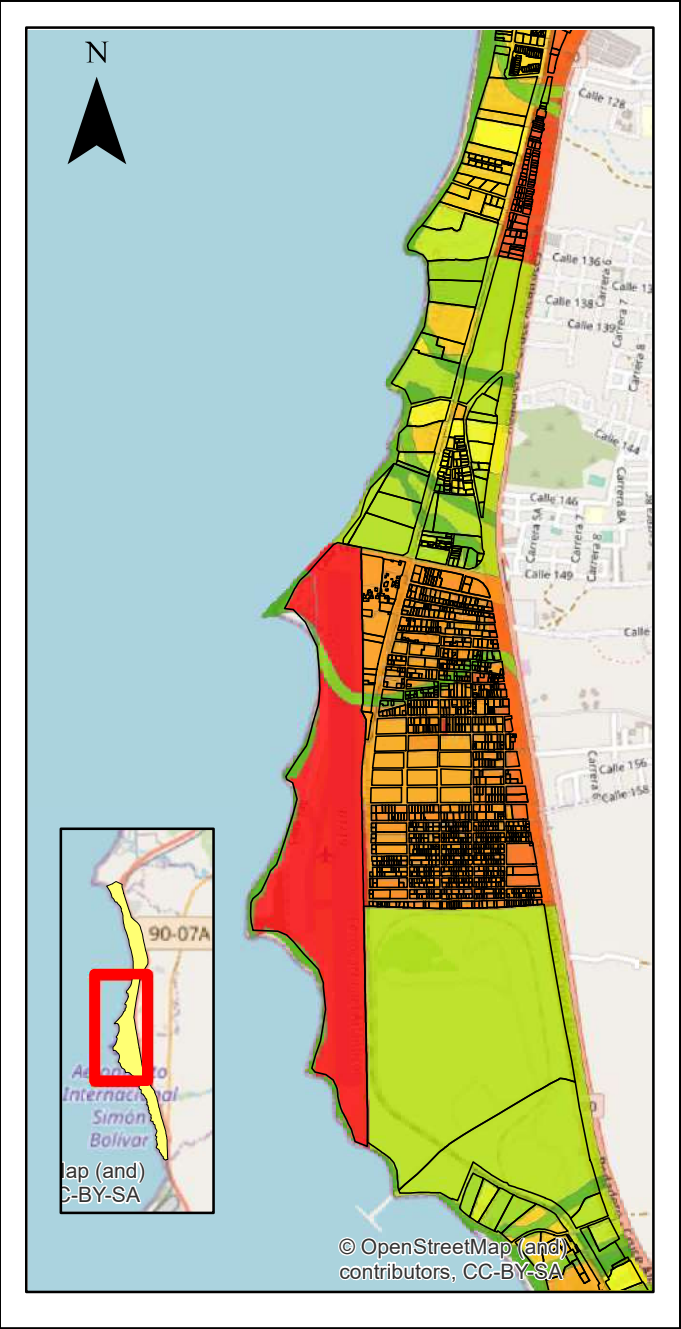


ZHF			
11115254432	12111154411	12216154234	
11411111113	12111154461	12216154425	
11411123213	12112143222	12311143211	
11411124213	12115254225	12311143212	
11411143213	12115254432	12311154411	
11411143213	12116123232	12312343211	
11411143234	12116143211	12312343212	
11411154213	12116143212	12312343222	
11411154413	12116143223	12312354222	
11412143213	12116143224	12315254422	
11412143222	12116143225	12316143211	
11412311113	12116143234	12316143212	
11412343213	12116152212	12316143223	
11412343222	12116154212	12316143224	
11414354413	12116154225	12316143225	
11415243225	12116154234	12316143234	
11415254213	12116154411	12316152212	
11415254225	12116154412	12316153225	
11415254432	12116154423	12316154225	
11416123224	12116154425	12316154411	
11416143213	12116154432	12316154412	
11416143222	12211123211	12316154422	
11416143223	12211143211	12316154423	
11416143224	12211143212	12316154431	
11416143225	12211143223	12316154433	
11416143234	12211154211	12326143225	
11416152225	12211154212	12412354431	
11416153225	12214343223	12416143212	
11416154213	12215223212	12416143223	
11416154225	12215243234	12416154411	
11416154234	12216111111	12416154412	
11416154259	12216123234	12416154423	
11416154422	12216143211	12511143211	
11416154431	12216143212	12511154411	
11416154432	12216143223	12512143211	
12111111111	12216143224	12512143222	
12111111112	12216143225	12512154422	
12111123212	12216143232	12512343222	
12111143211	12216143234	12516154411	
12111143212	12216143242	12516154423	
12111143213	12216152212	12516154431	
12111143234	12216152225	12611123211	
12111143261	12216154211	12611124211	
12111153211	12216154212	12612343222	
12111154211	12216154223	12612354224	
12111154212	12216154225	12616154259	

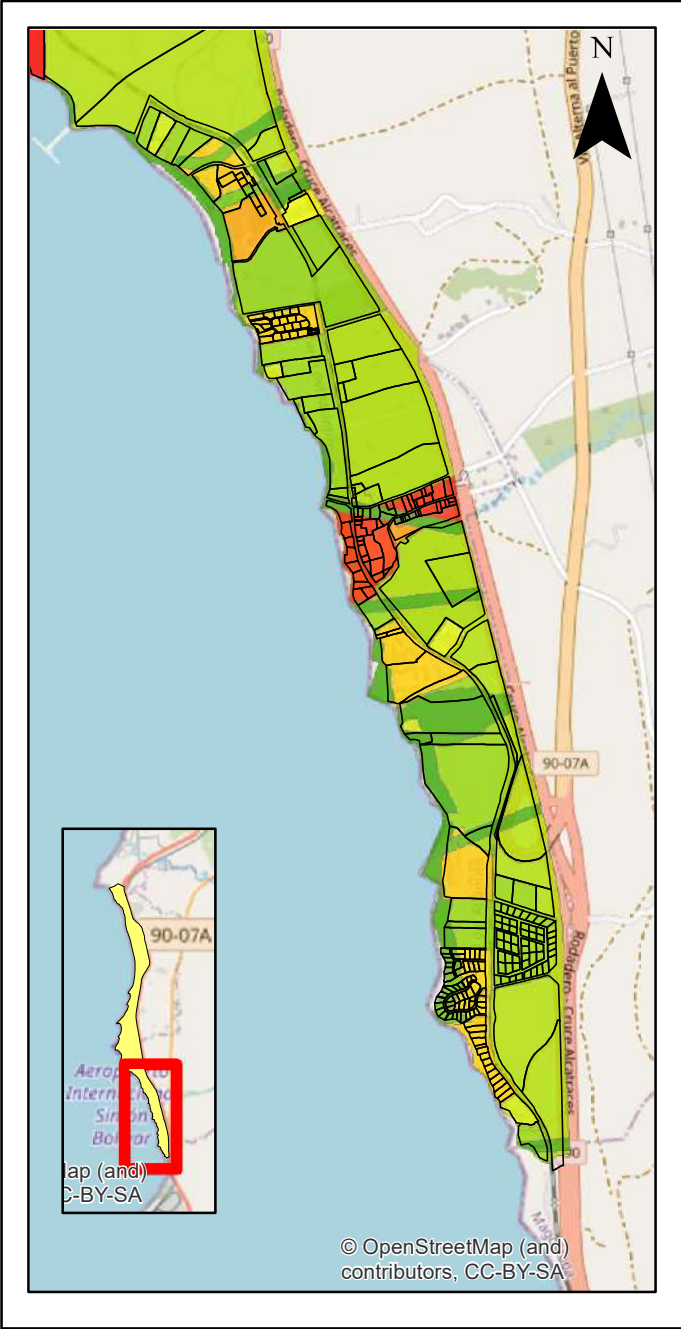
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 1



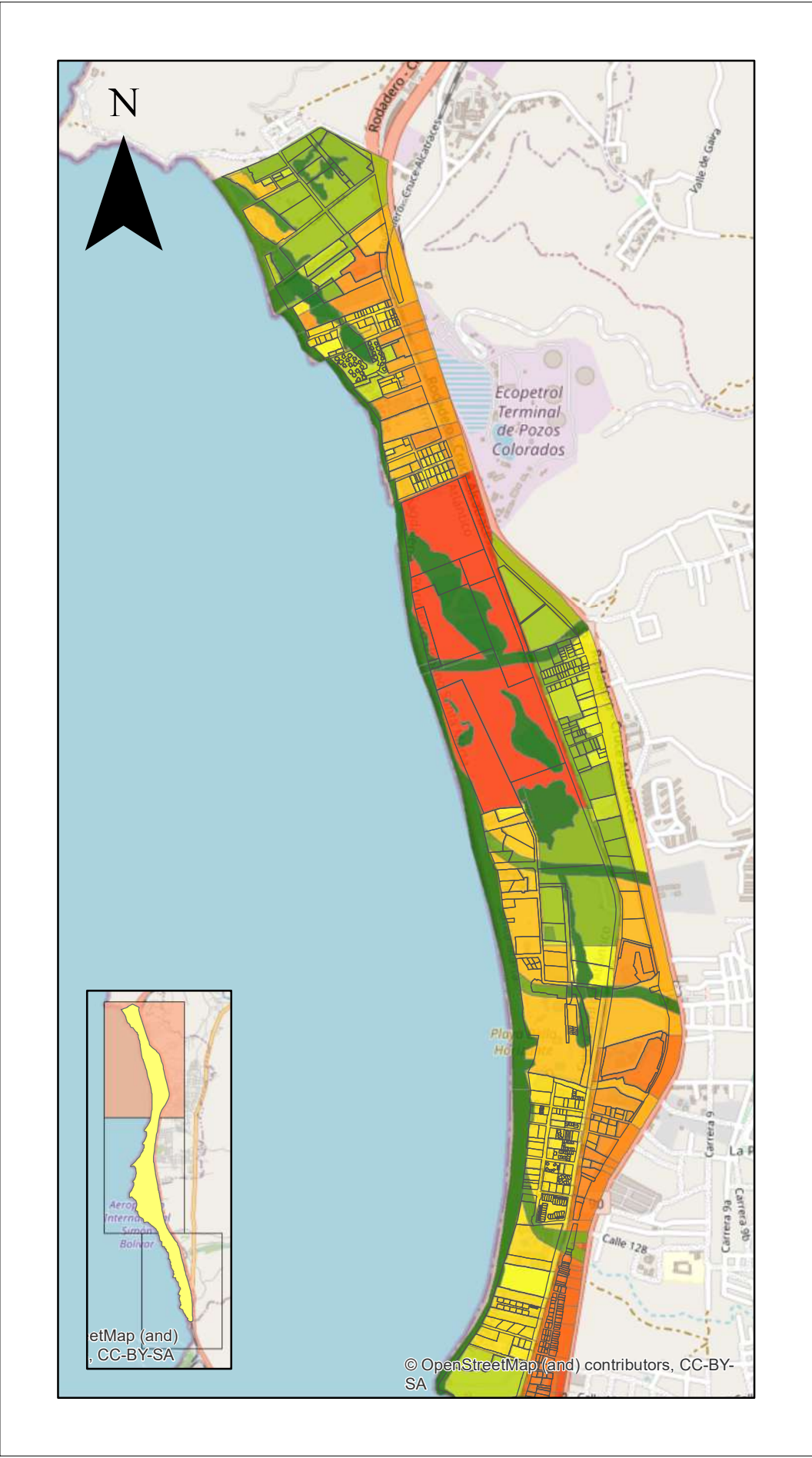
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 2



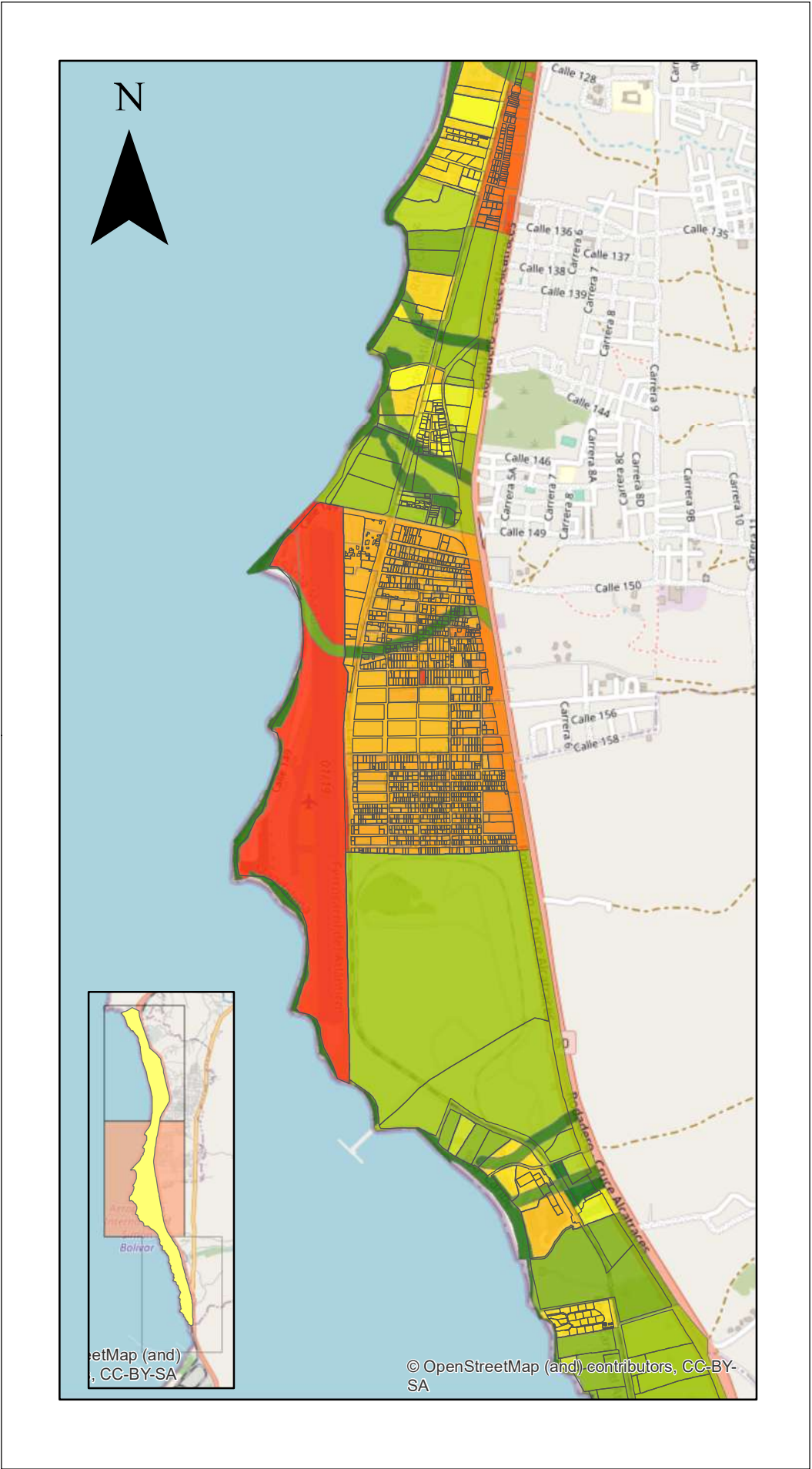
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 3



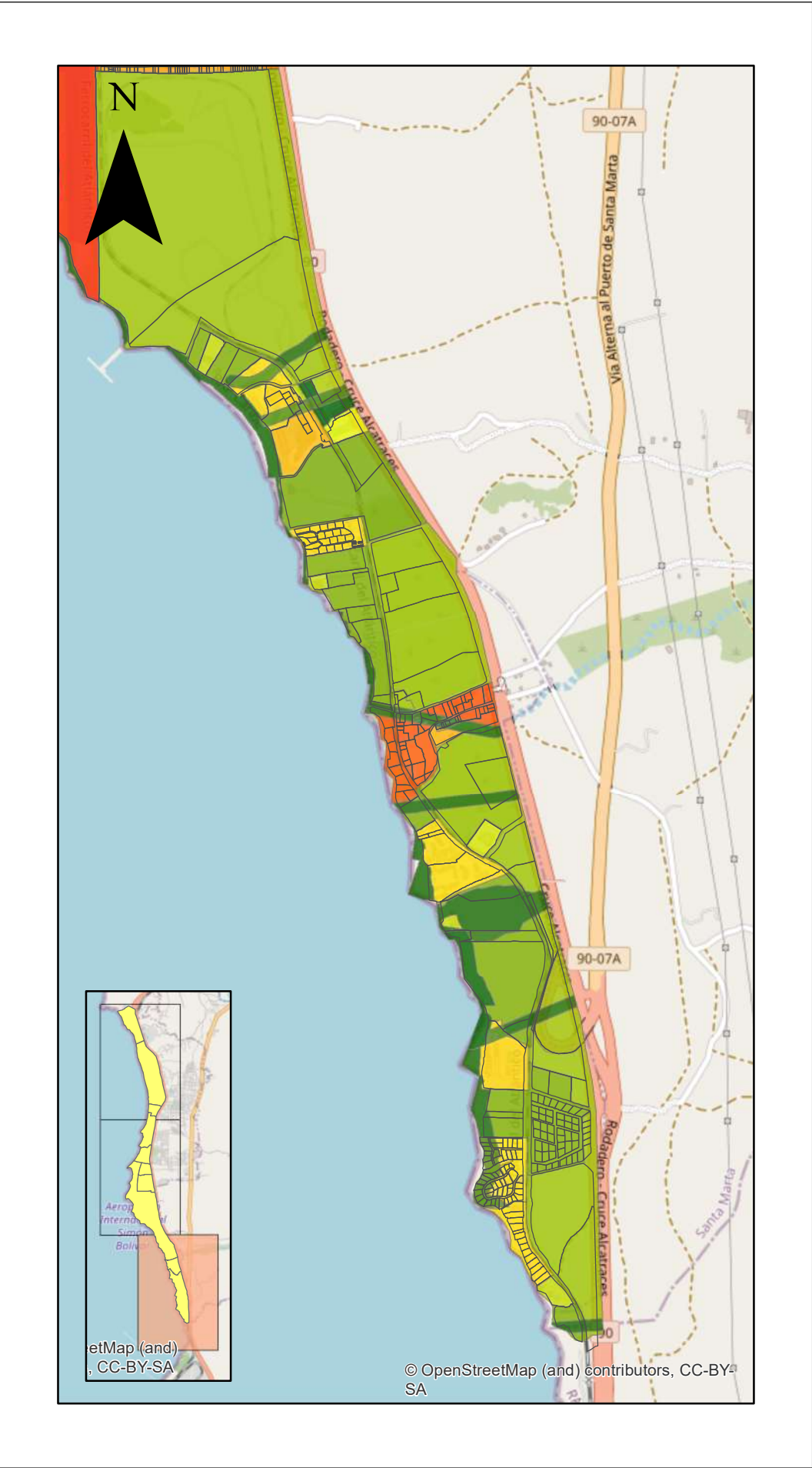
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 1



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS AMPLIACIÓN 3



1:20.000

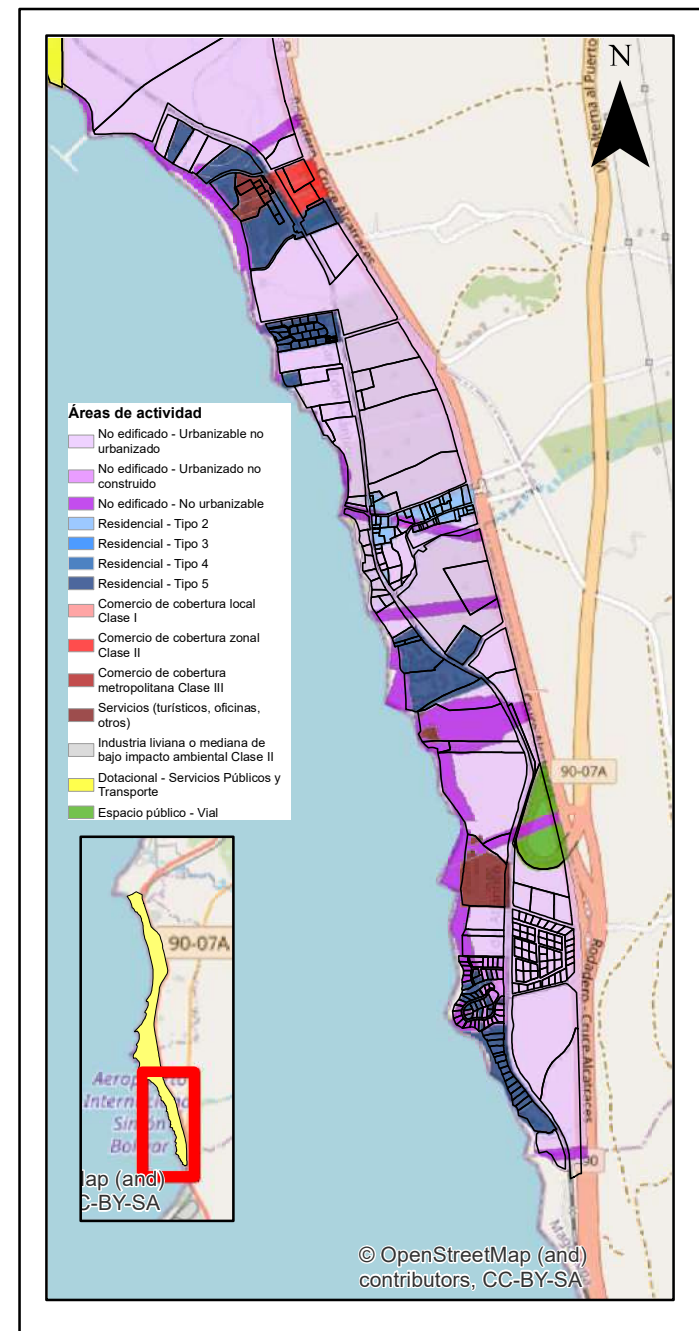
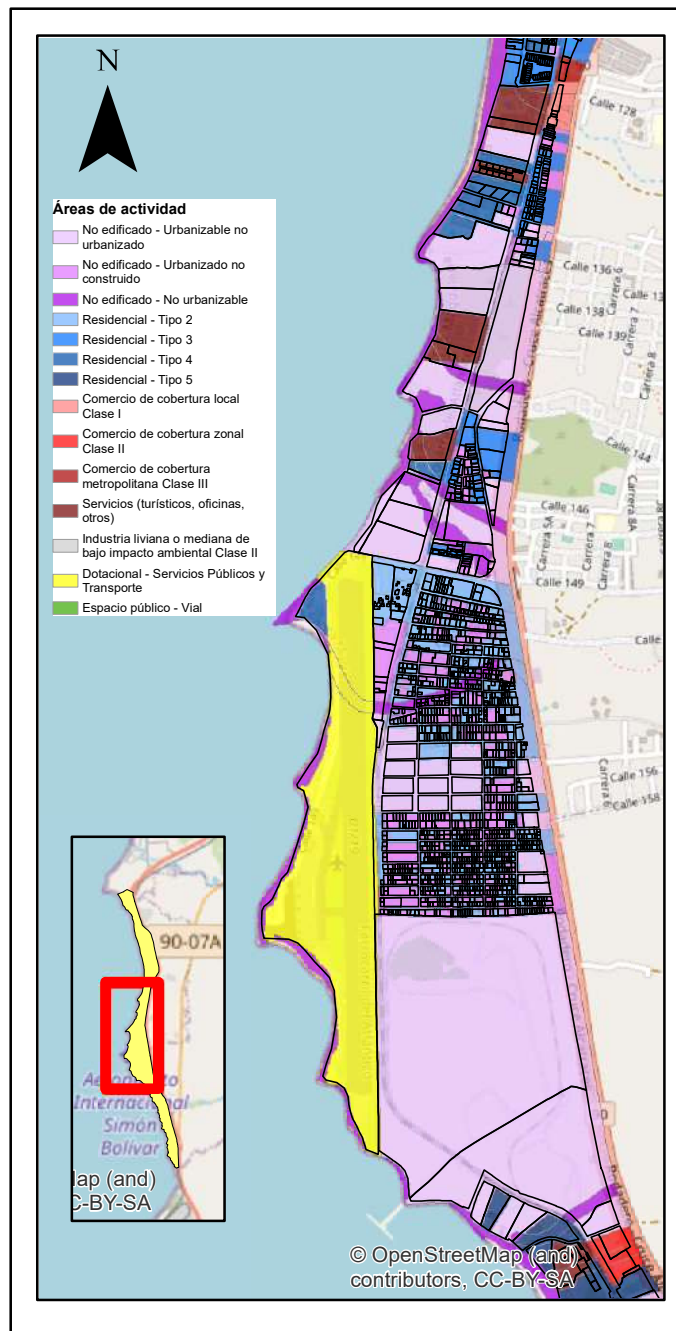
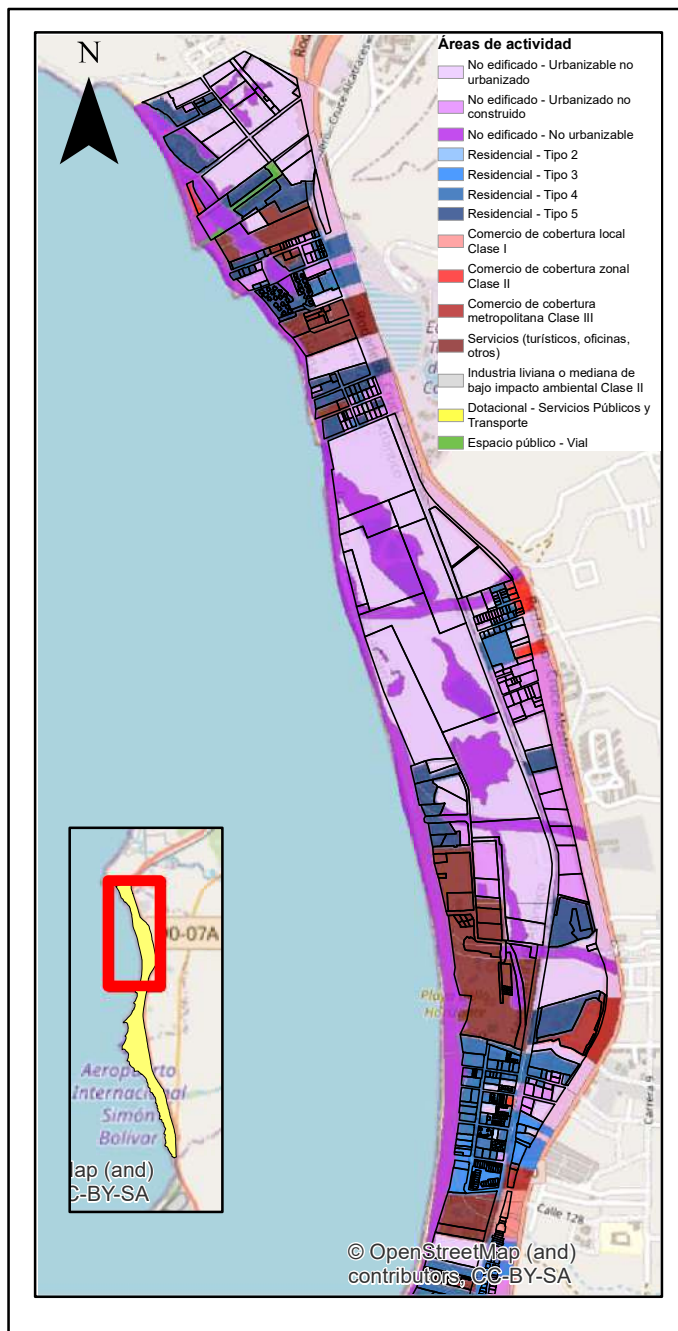
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

1115254432	12111154461	12216154425
11411111113	12112143222	12311143211
11411123213	12115254225	12311143212
11411124213	12115254432	12311154411
11411143213	12116123232	12312343211
11411143234	12116143211	12312343212
11411154213	12116143212	12312343222
11411154413	12116143223	12312354222
11412143213	12116143224	12315254422
11412143222	12116143225	12316143211
11412311113	12116143234	12316143212
11412343213	12116152212	12316143223
11412343222	12116154212	12316143224
11414354413	12116154225	12316143225
11415243225	12116154234	12316143234
11415254213	12116154411	12316152212
11415254225	12116154412	12316153225
11415254432	12116154423	12316154225
11416123224	12116154425	12316154411
11416143213	12116154432	12316154412
11416143222	12211123211	12316154422
11416143223	12211143211	12316154423
11416143224	12211143212	12316154431
11416143225	12211143223	12316154433
11416143234	12211154211	12326143225
11416152225	12211154212	12412354431
11416153225	12214343223	12416143212
11416154213	12215223212	12416143223
11416154225	12215243234	12416154411
11416154234	12216111111	12416154412
11416154259	12216123234	12416154423
11416154422	12216143211	12511143211
11416154431	12216143212	12511154411
11416154432	12216143223	12512143211
12111111111	12216143224	12512143222
12111111112	12216143225	12512154422
12111123212	12216143232	12512343222
12111143211	12216143234	12516154411
12111143212	12216143242	12516154423
12111143213	12216152212	12516154431
12111143234	12216152225	12611123211
12111143261	12216154211	12611124211
12111153211	12216154212	12611143211
12111154211	12216154223	12612343222
12111154212	12216154225	12612354224
12111154411	12216154234	12616154259

ACTIVIDAD ECONÓMICA AMPLIACIÓN 1

ACTIVIDAD ECONÓMICA AMPLIACIÓN 2

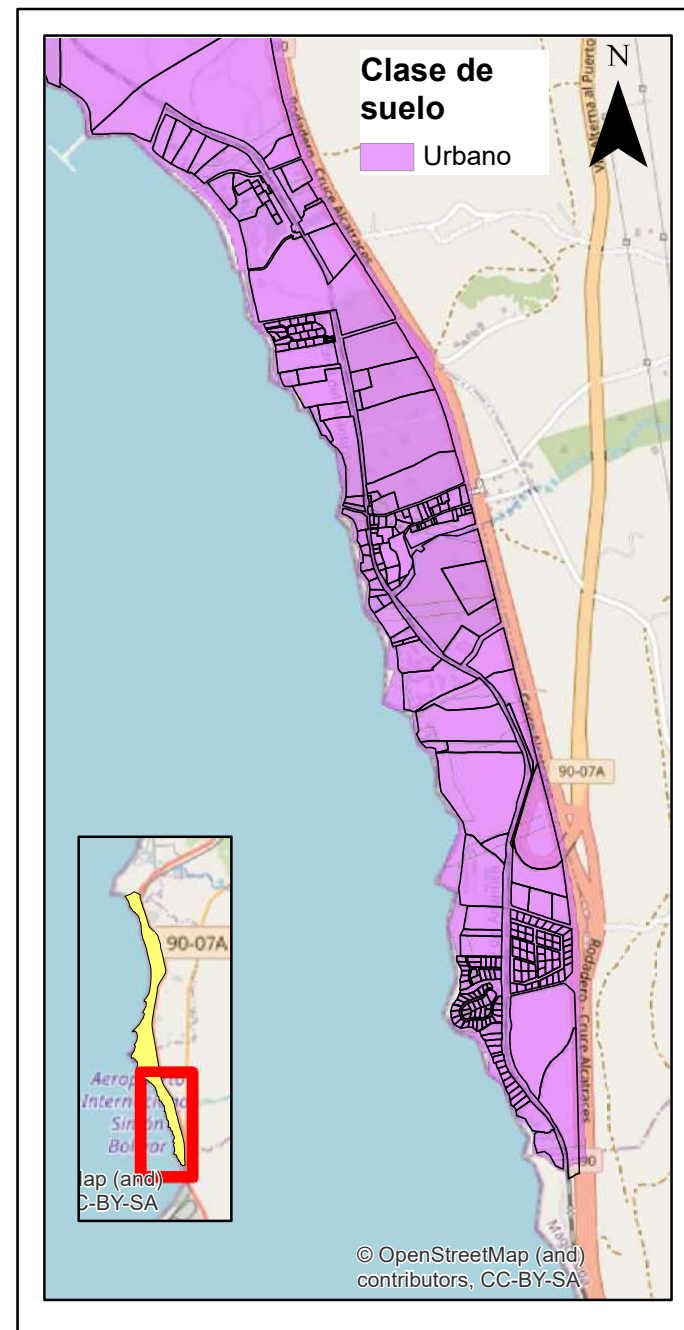
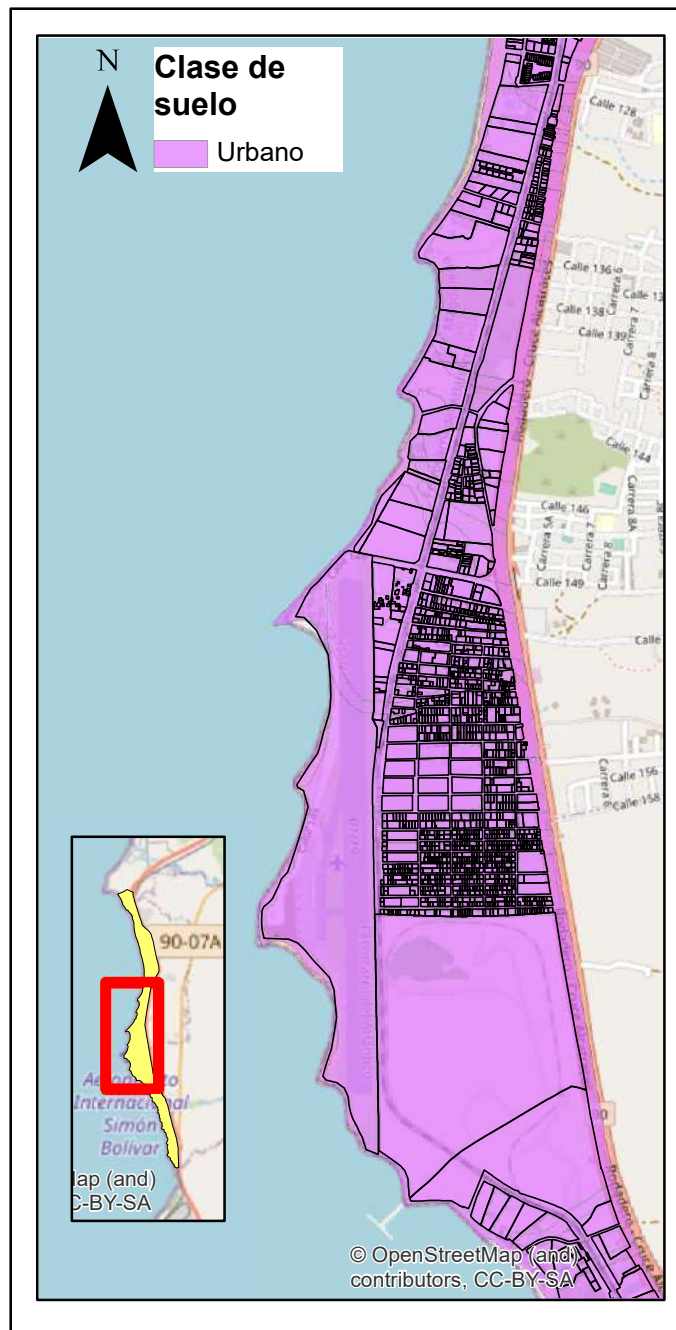
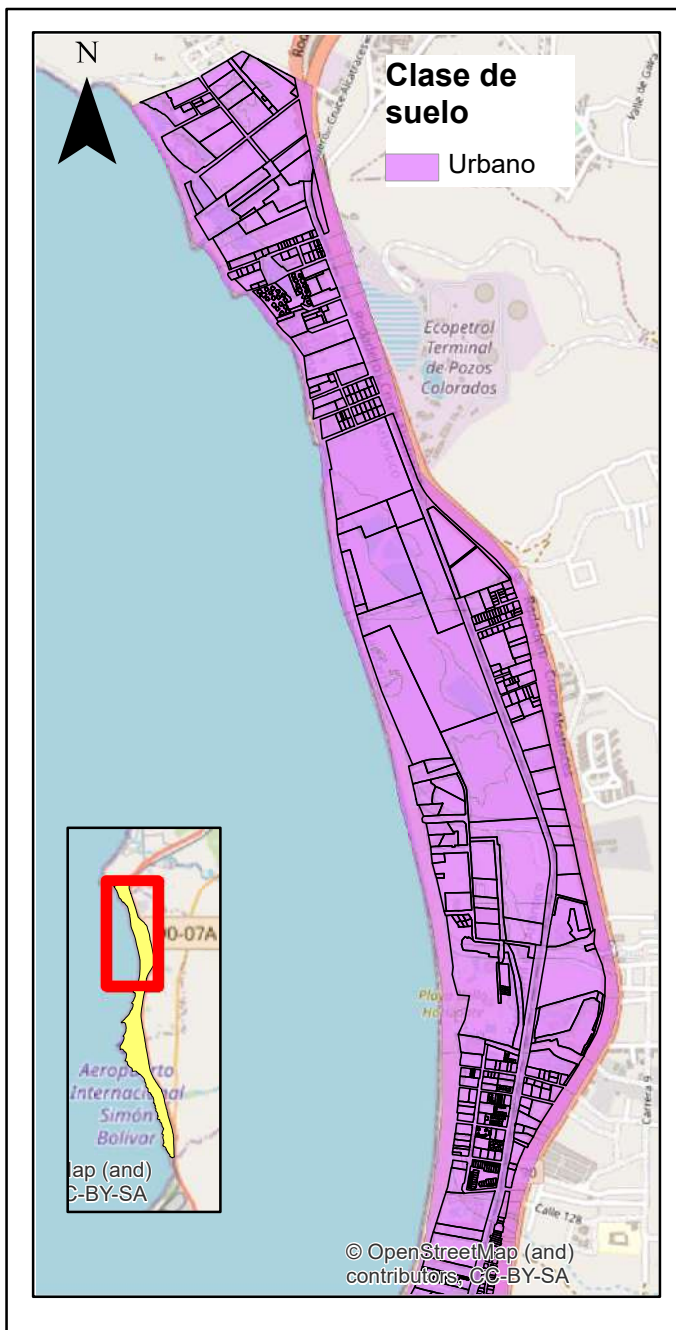
ACTIVIDAD ECONÓMICA AMPLIACIÓN 3



CLASE DE SUELO AMPLIACIÓN 1

CLASE DE SUELO AMPLIACIÓN 2

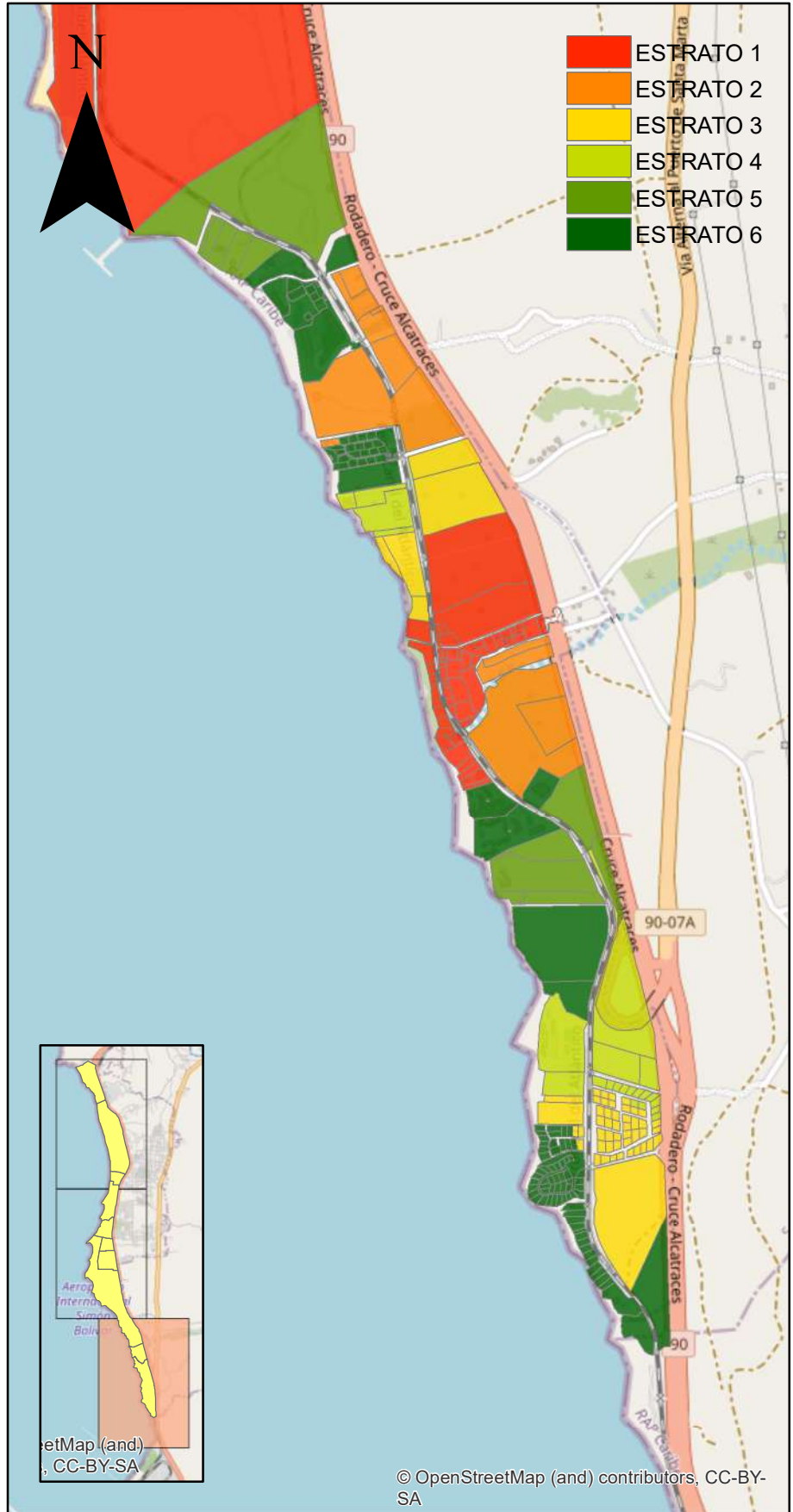
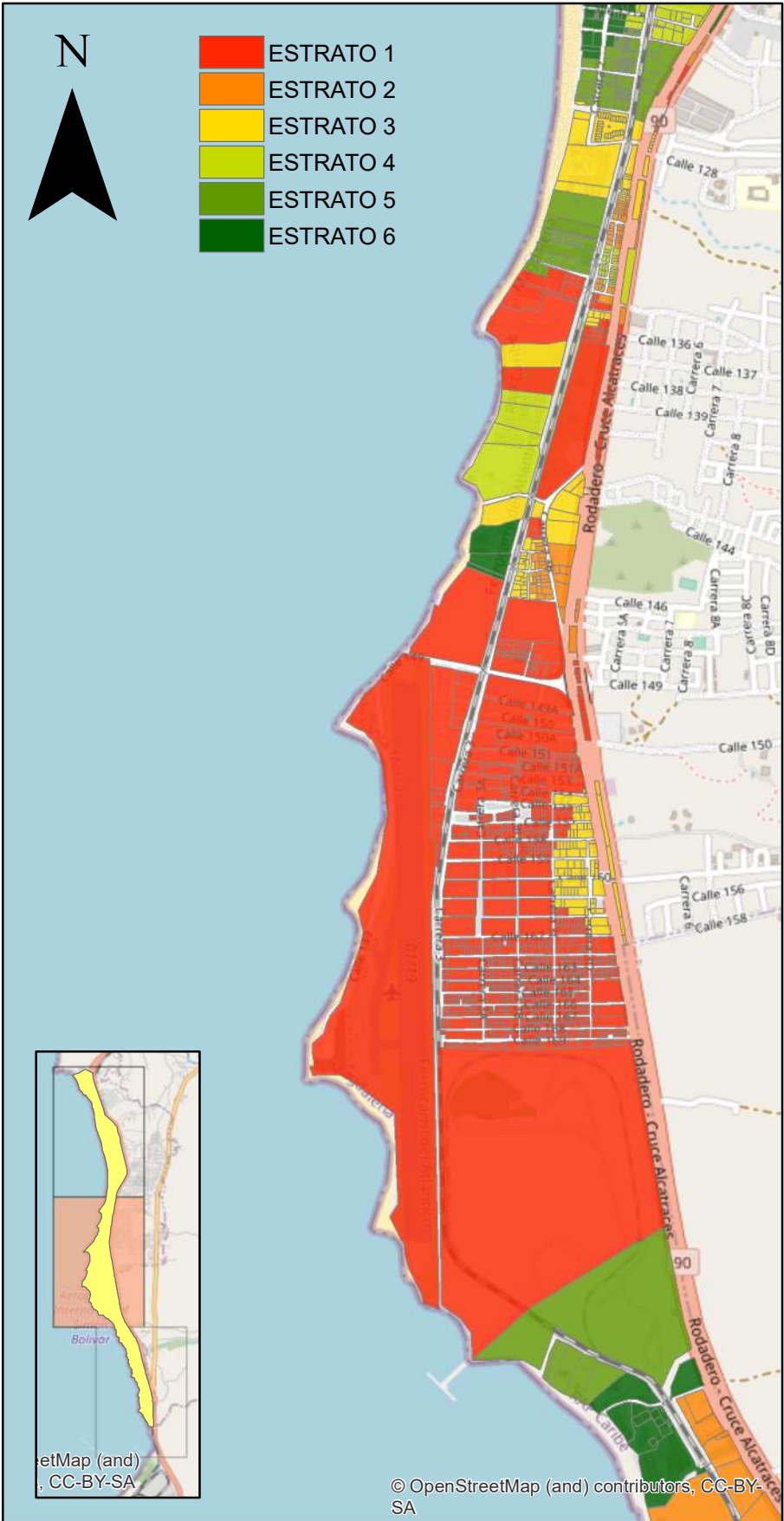
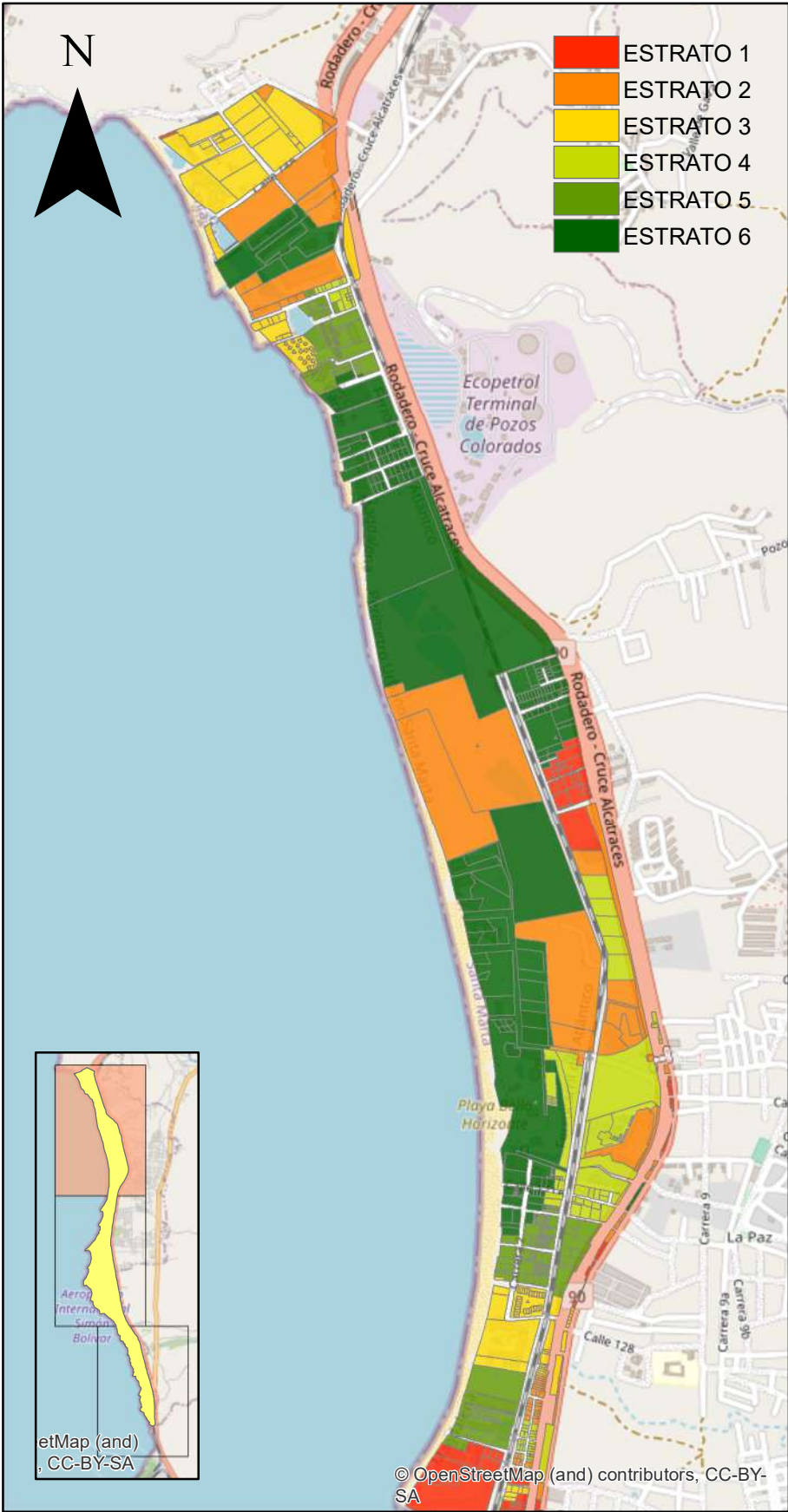
CLASE DE SUELO AMPLIACIÓN 3



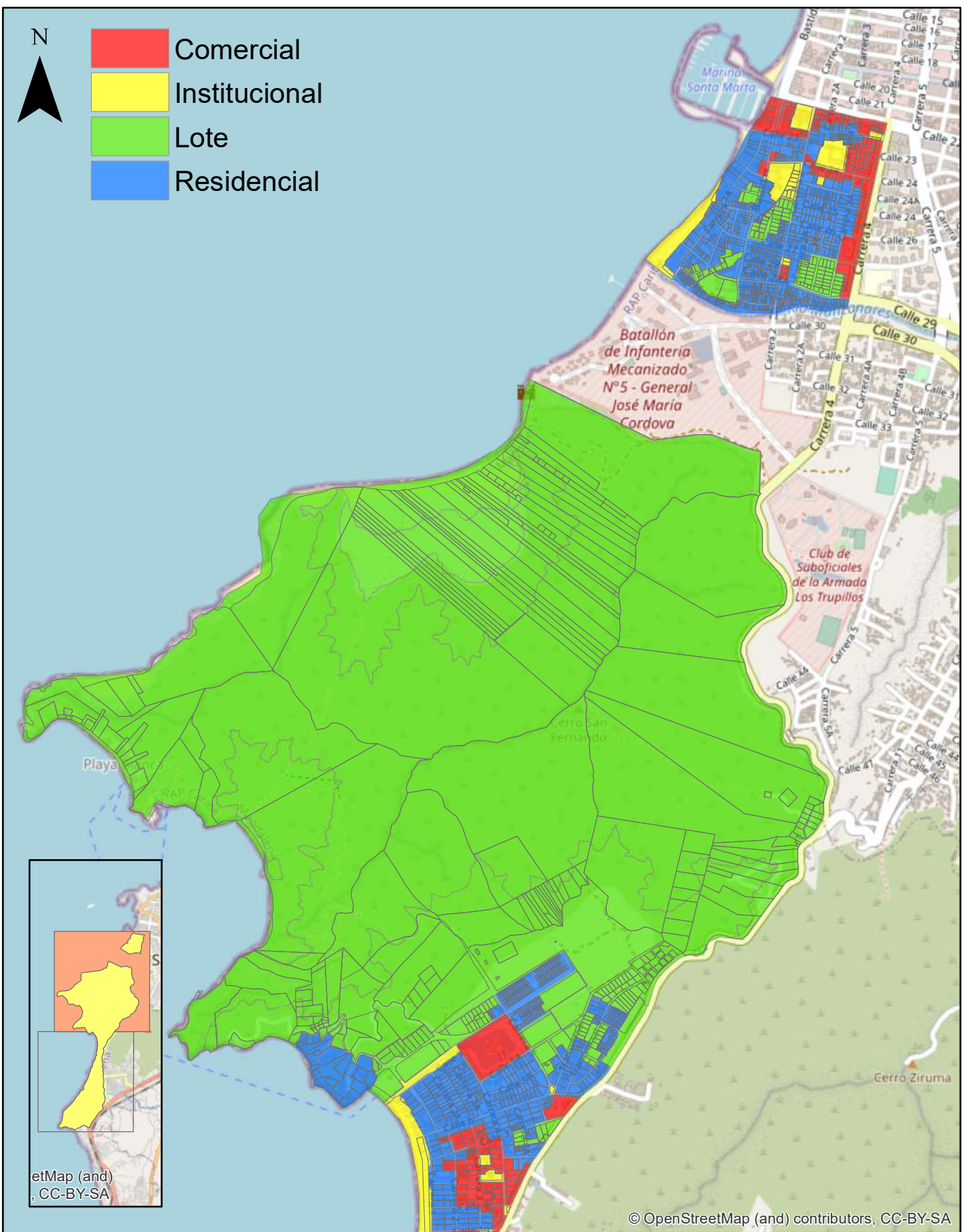
ESTRATOS AMPLIACIÓN 1

ESTRATOS AMPLIACIÓN 2

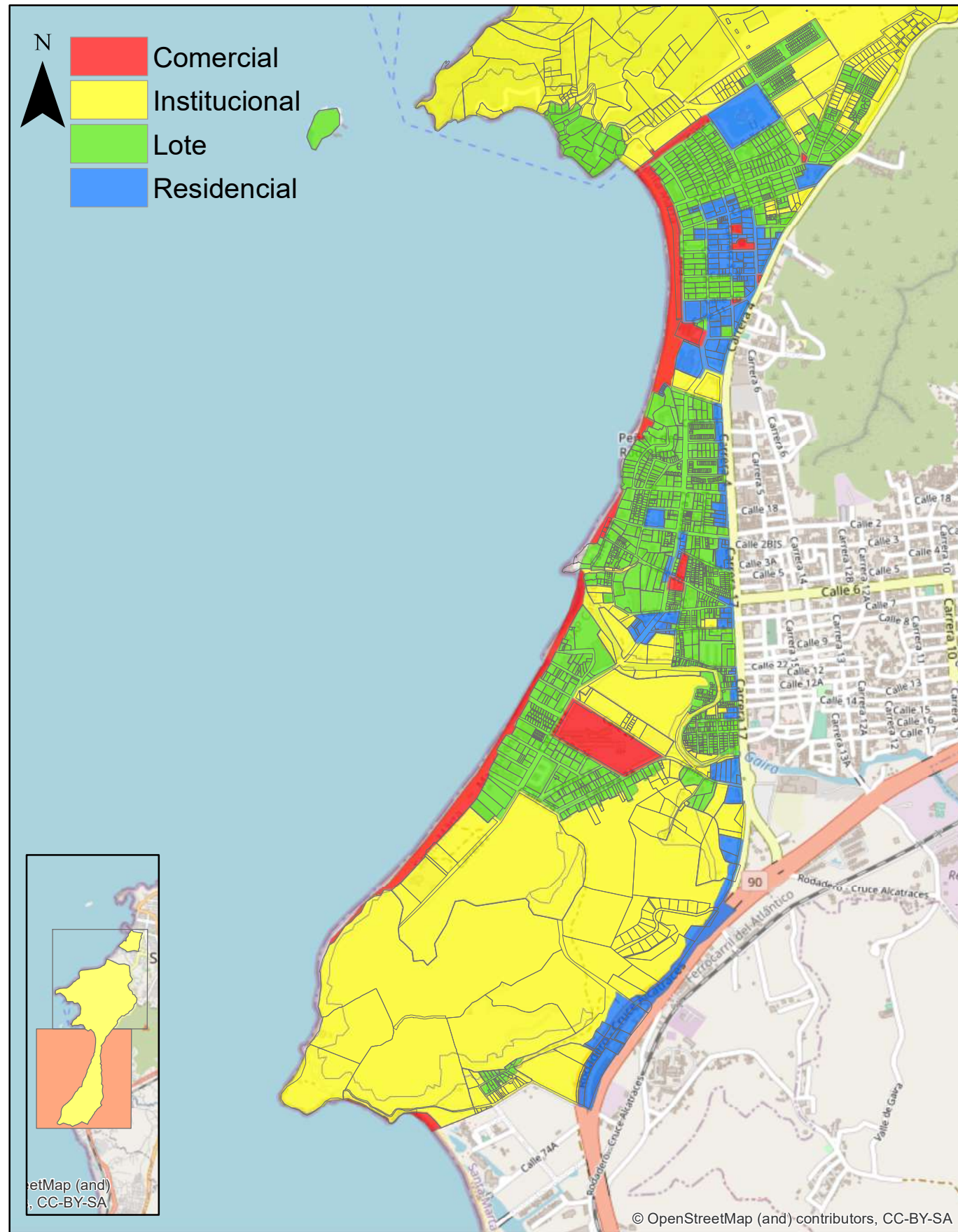
ESTRATOS AMPLIACIÓN 3



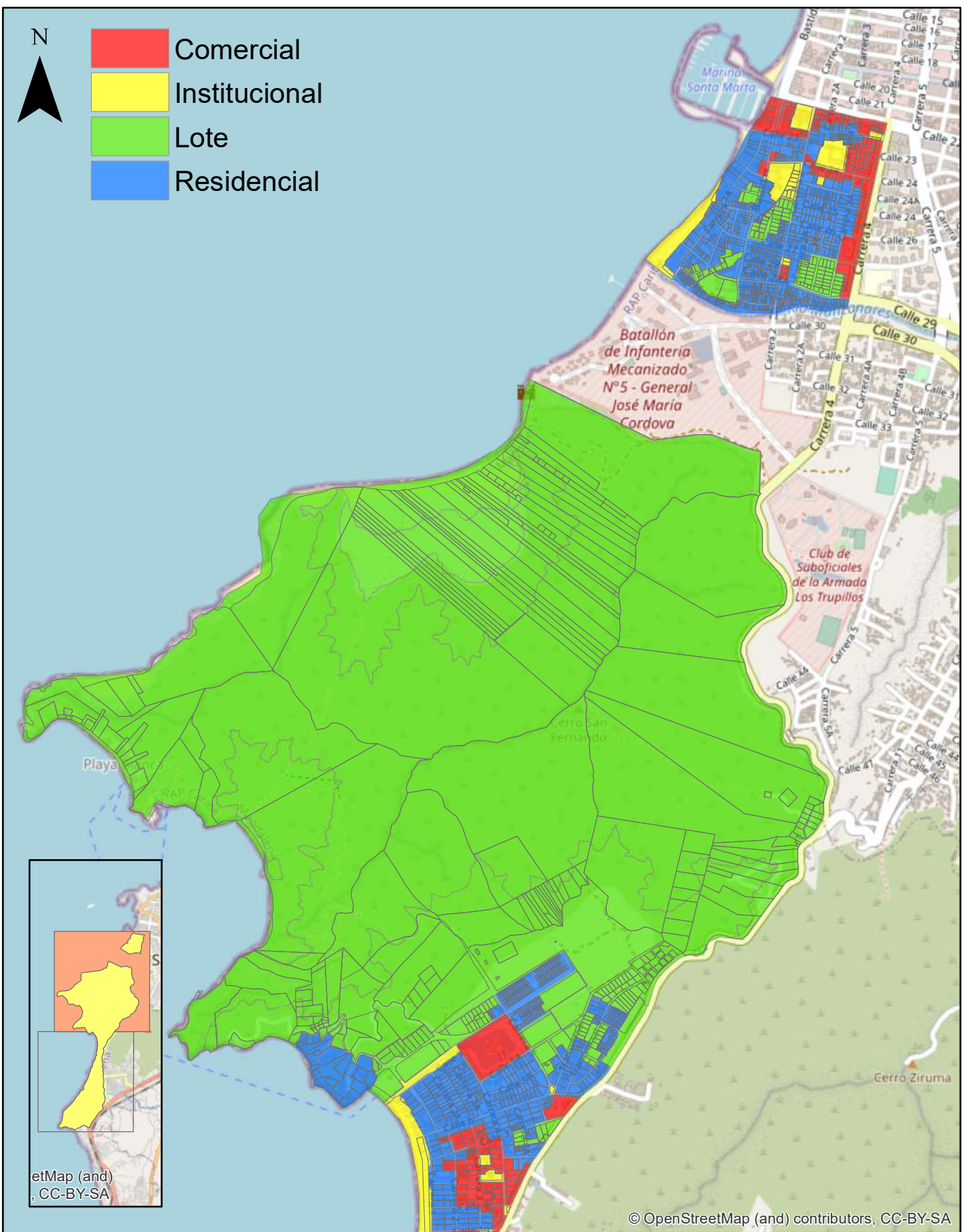
USOS AMPLIACIÓN 1



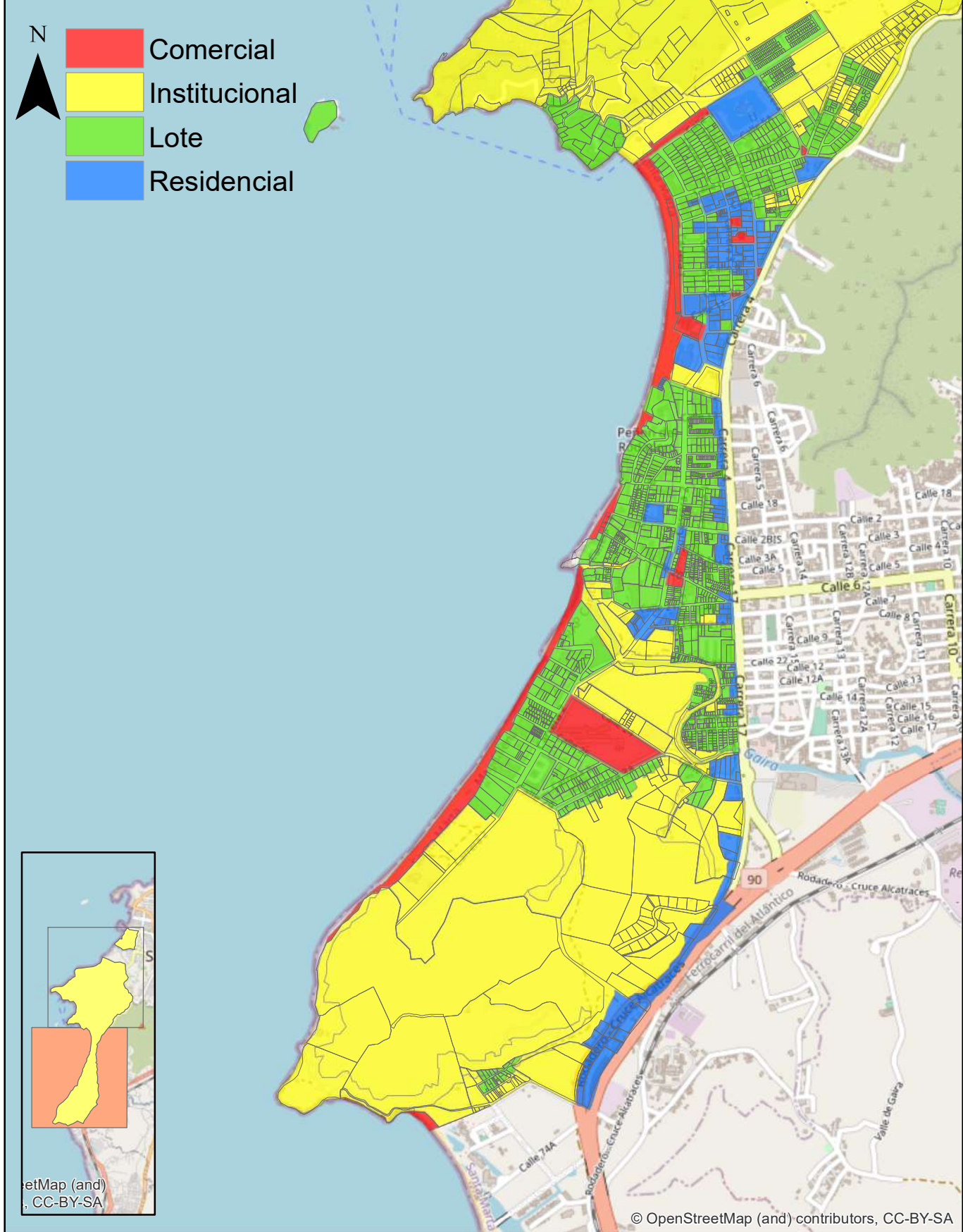
USOS AMPLIACIÓN 2



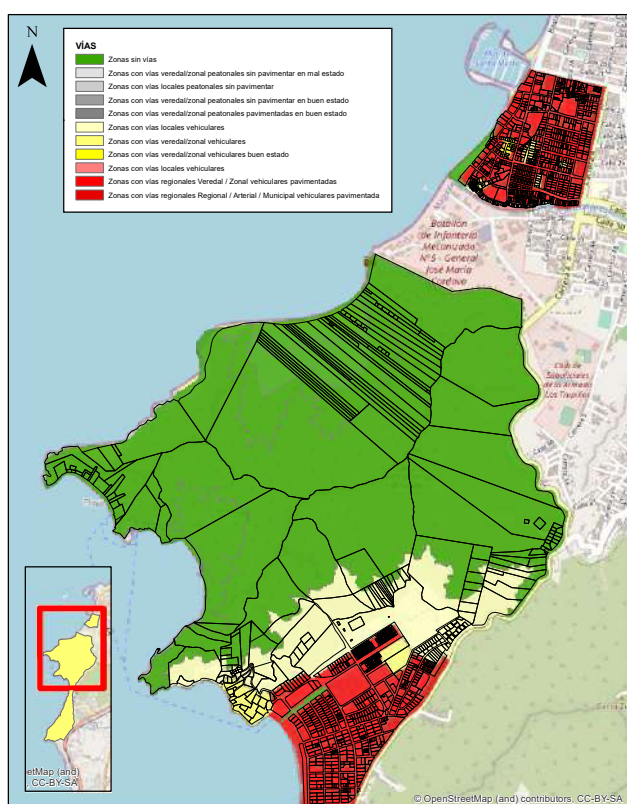
USOS AMPLIACIÓN 1



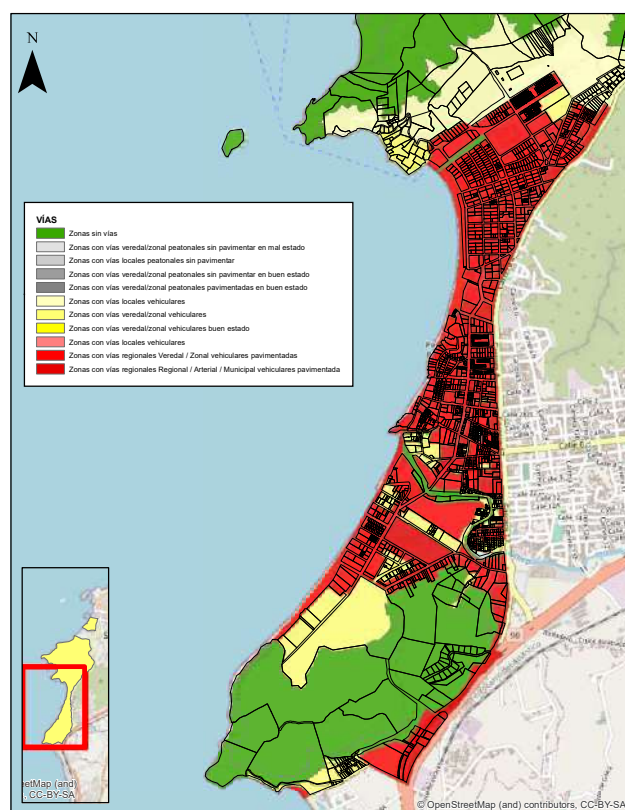
USOS AMPLIACIÓN 2



VÍAS AMPLIACIÓN 1

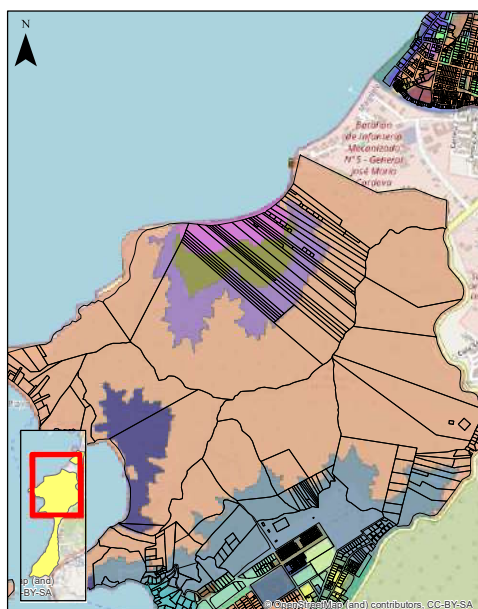


VÍAS AMPLIACIÓN 2

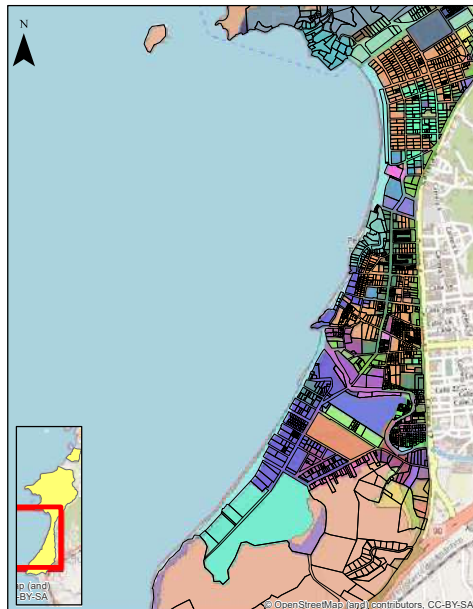


1:20.000

ZHF AMPLIACIÓN 1



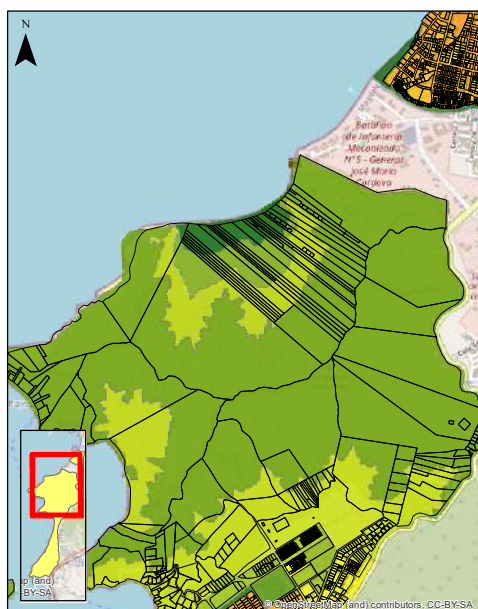
ZHF AMPLIACIÓN 2



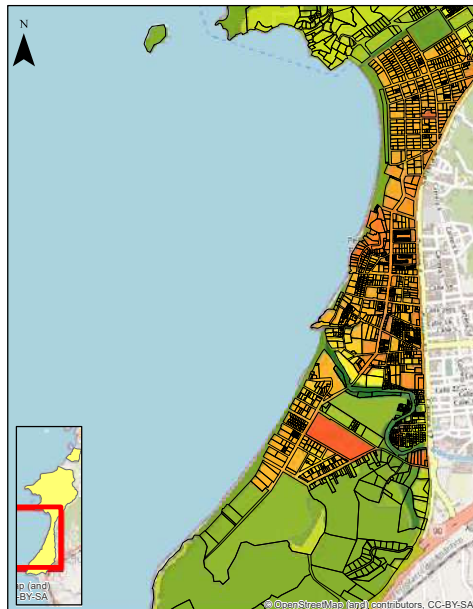
COD_ZHF			
11411111113	12116154325	12316154312	
11411111162	12116154326	12316154323	
11411143313	12116154412	12316154324	
11413154311	12116154432	12316154325	
11416111112	12116154433	12316154332	
11416111113	12131111111	12316154334	
11416111162	12132611111	12316154350	
11416122313	12132643211	12316154352	
11416123222	12136143325	12316154353	
11416143222	12136154312	12316154355	
11416143322	12216143312	12316154373	
11416143323	12216143322	12316154412	
11416154222	12216143323	12316154424	
11416154312	12216154312	12316154432	
11416154313	12216154322	12316154434	
11416154322	12216154325	12316154450	
11416154323	12216154326	12316154459	
11416154332	12216154423	12336154325	
11416154352	12216154432	12513143312	
11416154362	12236154412	12516143324	
11426143323	12313154311	12516154322	
11431111113	12316123324	12516154332	
11436154313	12316123332	12533143312	
12111111111	12316134324	12536143324	
12111143311	12316143312	12616154355	
12111154311	12316143322	12616154450	
12113111112	12316143323	12616154454	
12113143312	12316143324	12713143312	
12113154312	12316143325	12716154363	
12116143312	12316143332	12716154364	
12116143323	12316143333	12716154464	
12116154312	12316144324	12733143313	
12116154323	12316154311		

1:20.000

ZHF AMPLIACIÓN 1



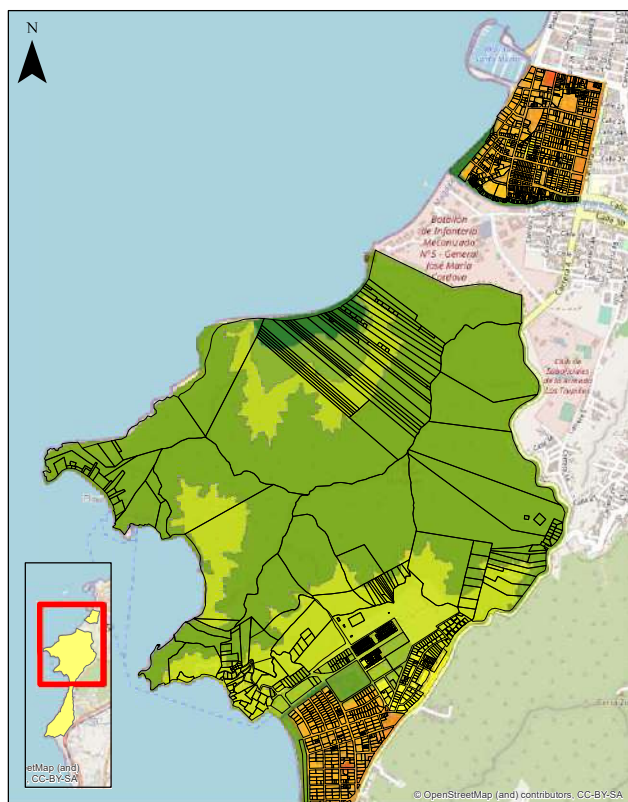
ZHF AMPLIACIÓN 2



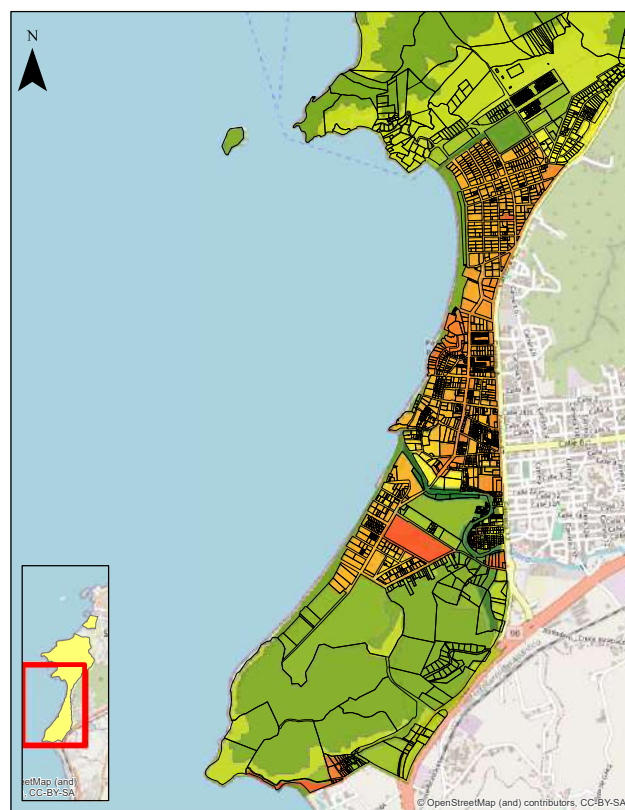
COD_ZHF			
11411111113	12116154325	12316154312	
11411111162	12116154326	12316154323	
11411143313	12116154412	12316154324	
11413154311	12116154432	12316154325	
11416111112	12116154433	12316154332	
11416111113	12132611111	12316154334	
11416111162	12132643211	12316154350	
11416122313	12136143325	12316154352	
11416123222	12136154312	12316154353	
11416143222	12216143312	12316154355	
11416143322	12216143322	12316154373	
11416143323	12216143323	12316154412	
11416154222	12216154312	12316154424	
11416154312	12216154322	12316154432	
11416154313	12216154325	12316154434	
11416154322	12216154326	12316154450	
11416154323	12216154423	12316154459	
11416154332	12216154432	12336154325	
11416154362	12313154311	12513143312	
11426143323	12316123324	12516143322	
11431111113	12316123332	12516143332	
11436154313	12316134324	12533143312	
12111111111	12316143312	12536143324	
12111143311	12316143322	12616154355	
12111154311	12316143323	12616154450	
12113111112	12316143324	12616154454	
12113143312	12316143325	12713143312	
12113154312	12316143332	12716154363	
12116143312	12316143373	12716154364	
12116154312	12316144324	12716154464	
12116154323	12316154311	12733143313	

1:20.000

ZHF AMPLIACIÓN 1

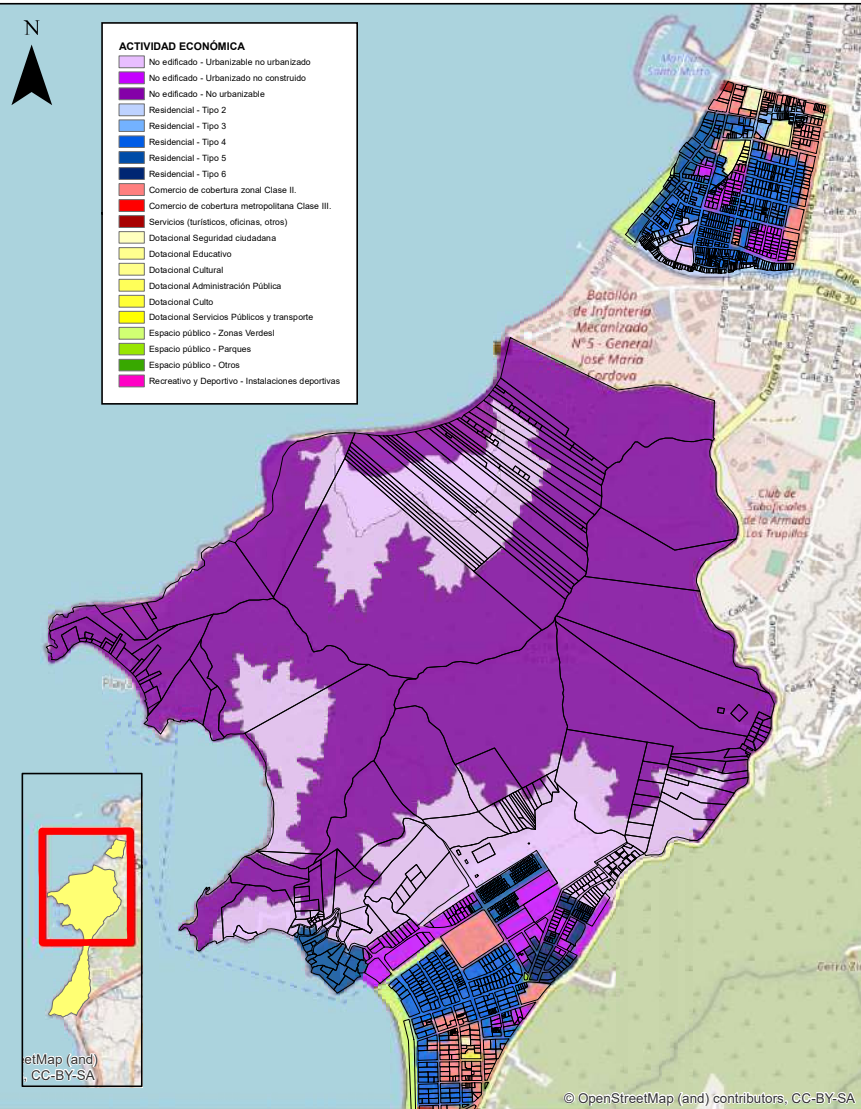


ZHF AMPLIACIÓN 2

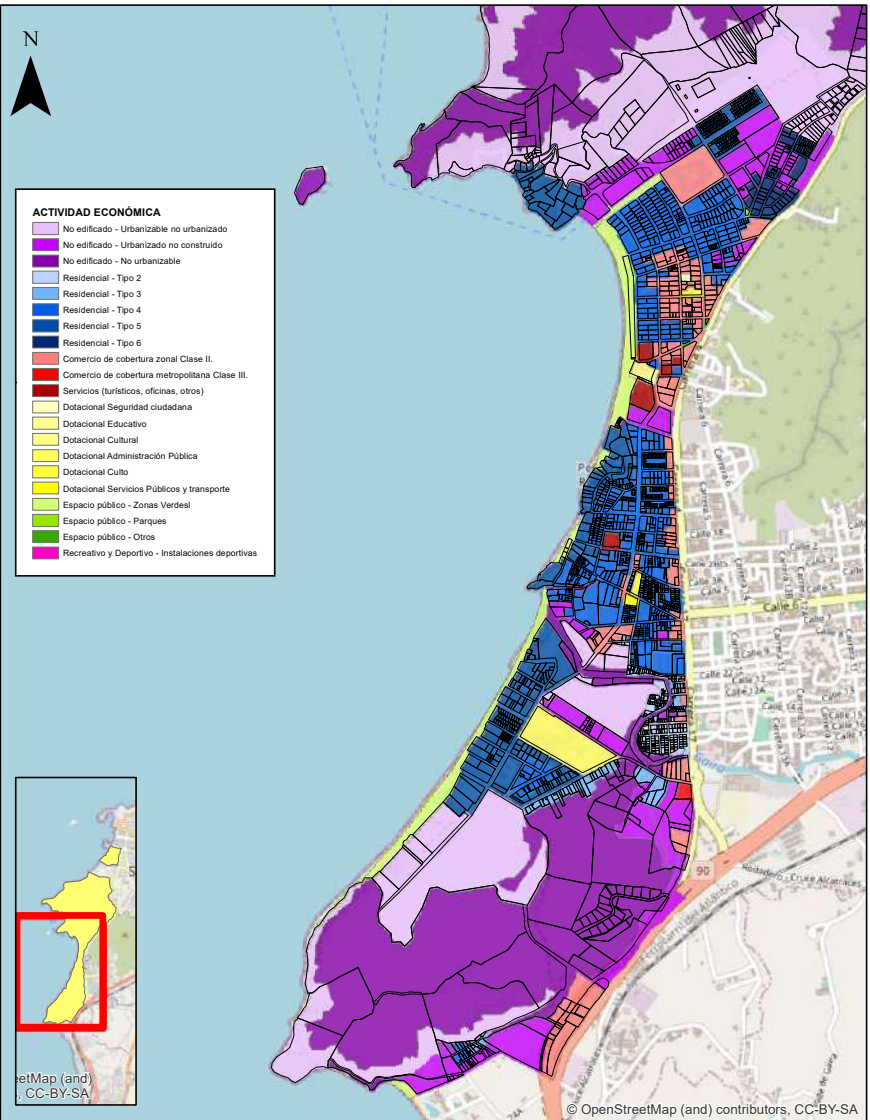


1:20.000

ACTIVIDAD ECONÓMICA AMPLIACIÓN 1



ACTIVIDAD ECONÓMICA AMPLIACIÓN 2

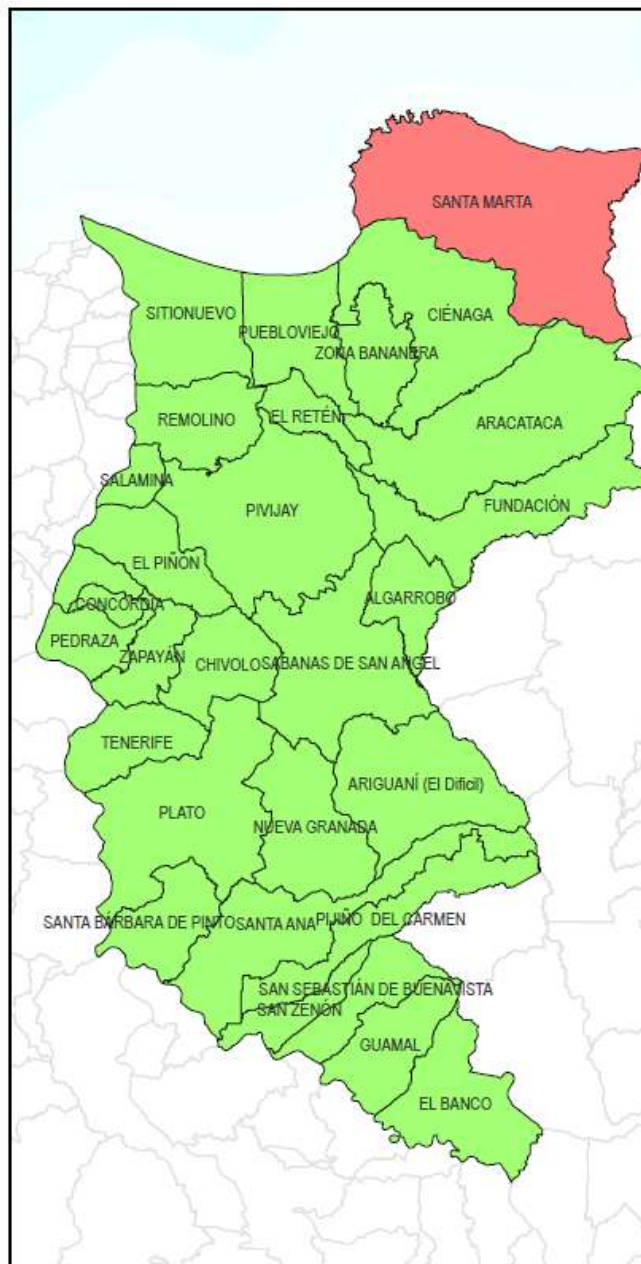


LOCALIZACION DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

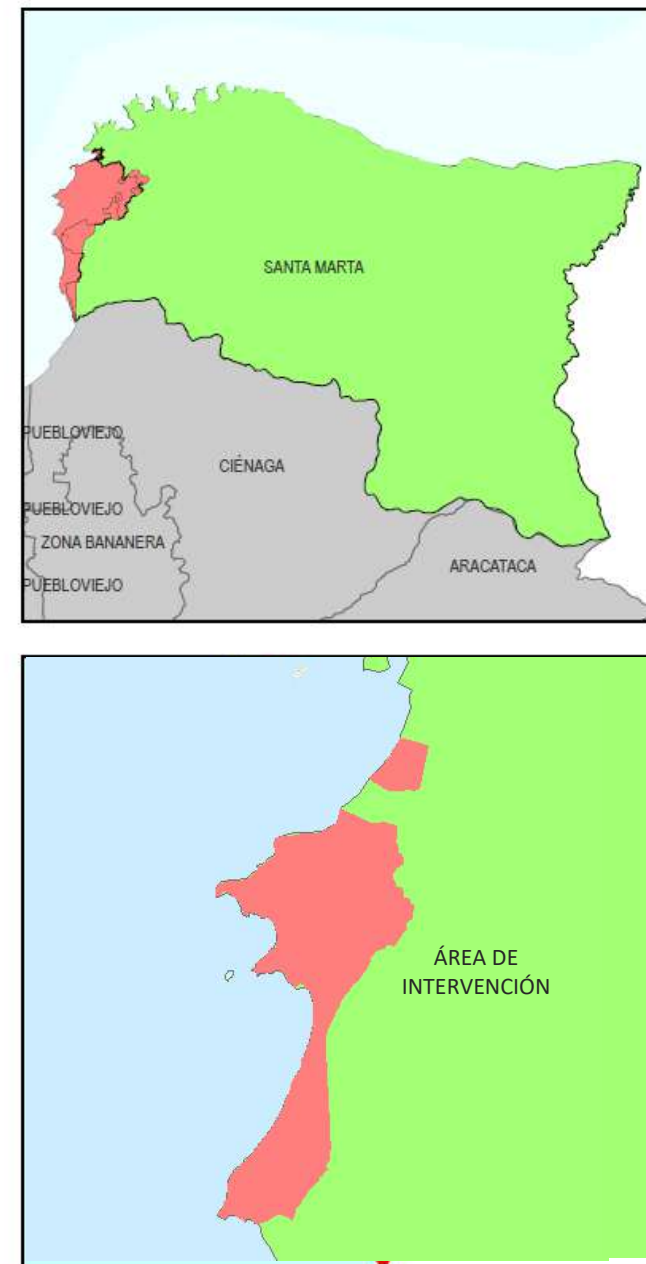
LOCALIZACIÓN DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA



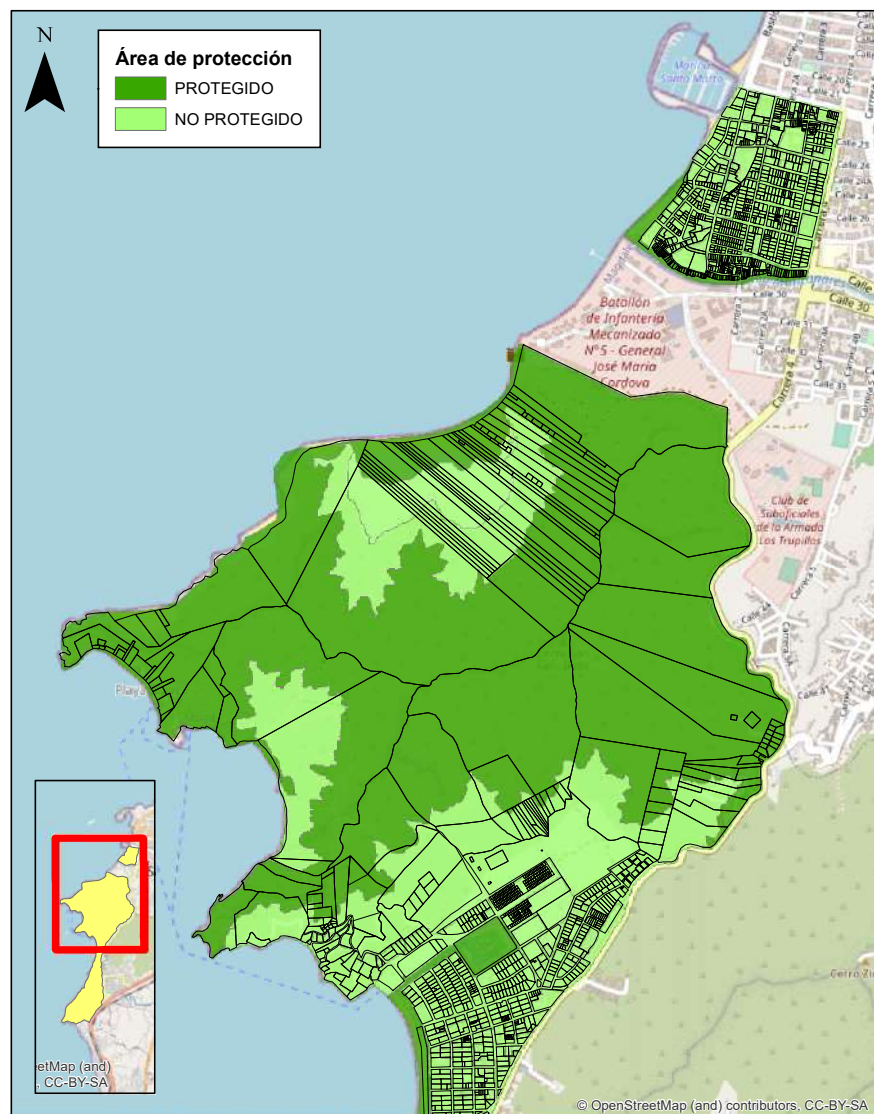
LOCALIZACIÓN MUNICIPIO DE SANTA MARTA



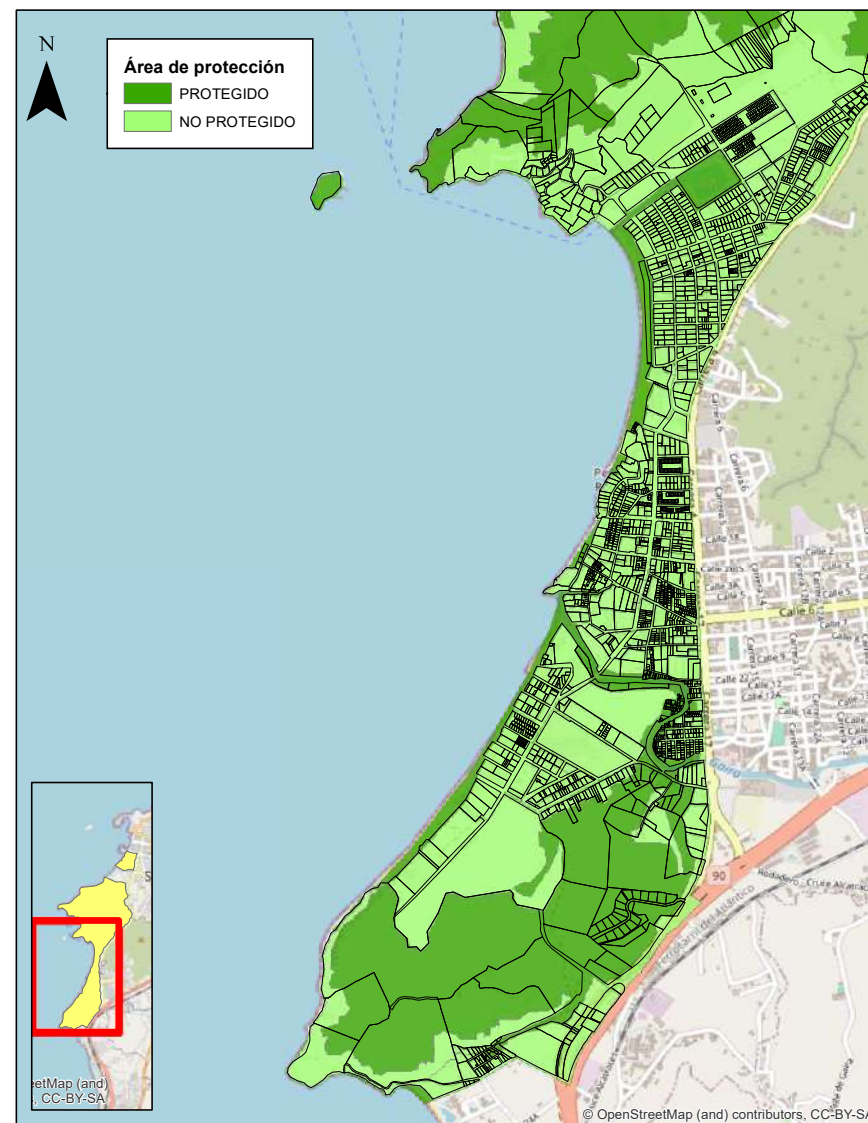
LOCALIZACIÓN ZONA DE INTERVENCIÓN



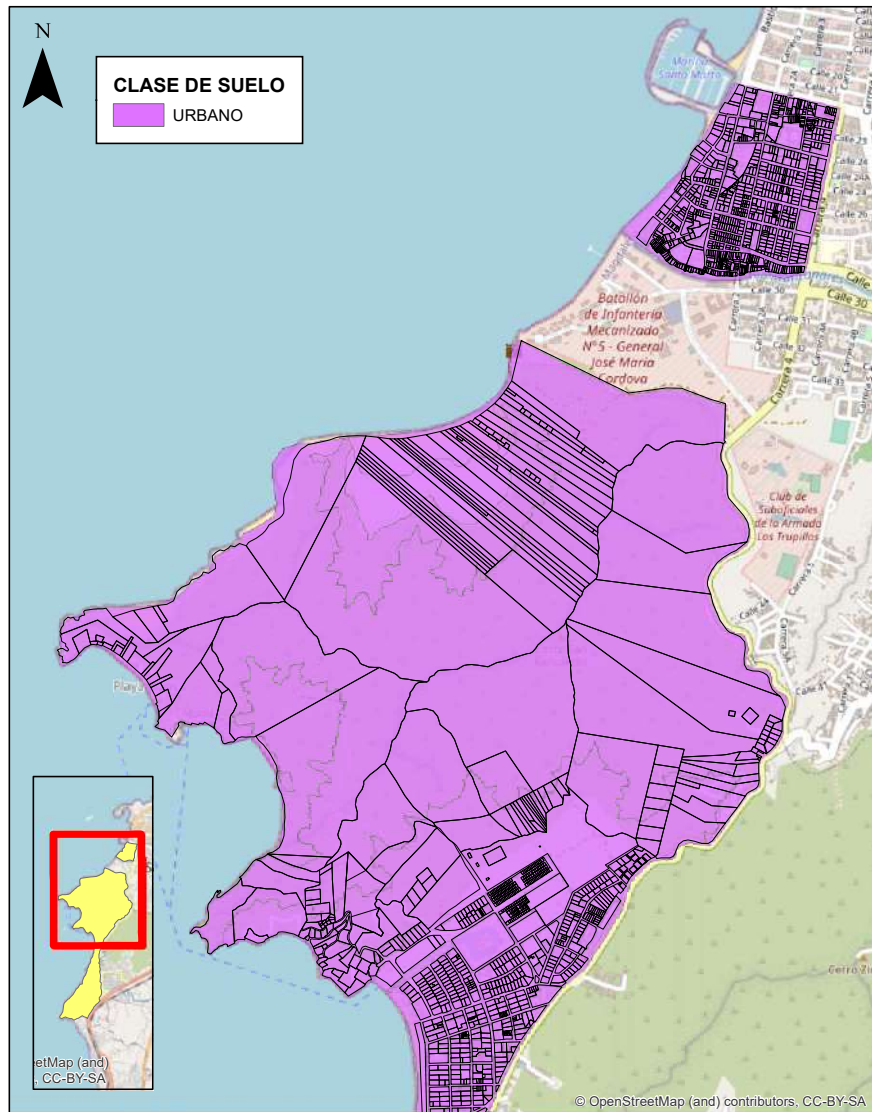
ÁREA DE PROTECCIÓN AMPLIACIÓN 1



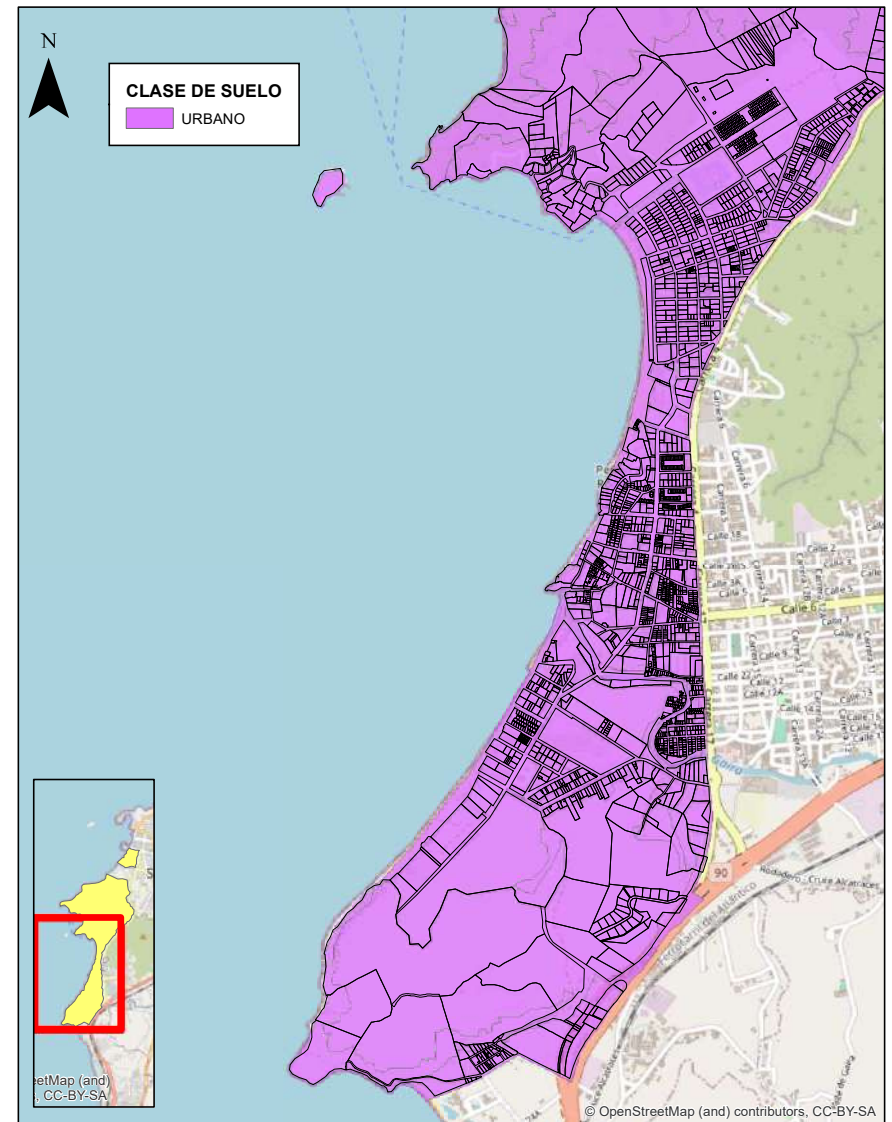
ÁREA DE PROTECCIÓN AMPLIACIÓN 2



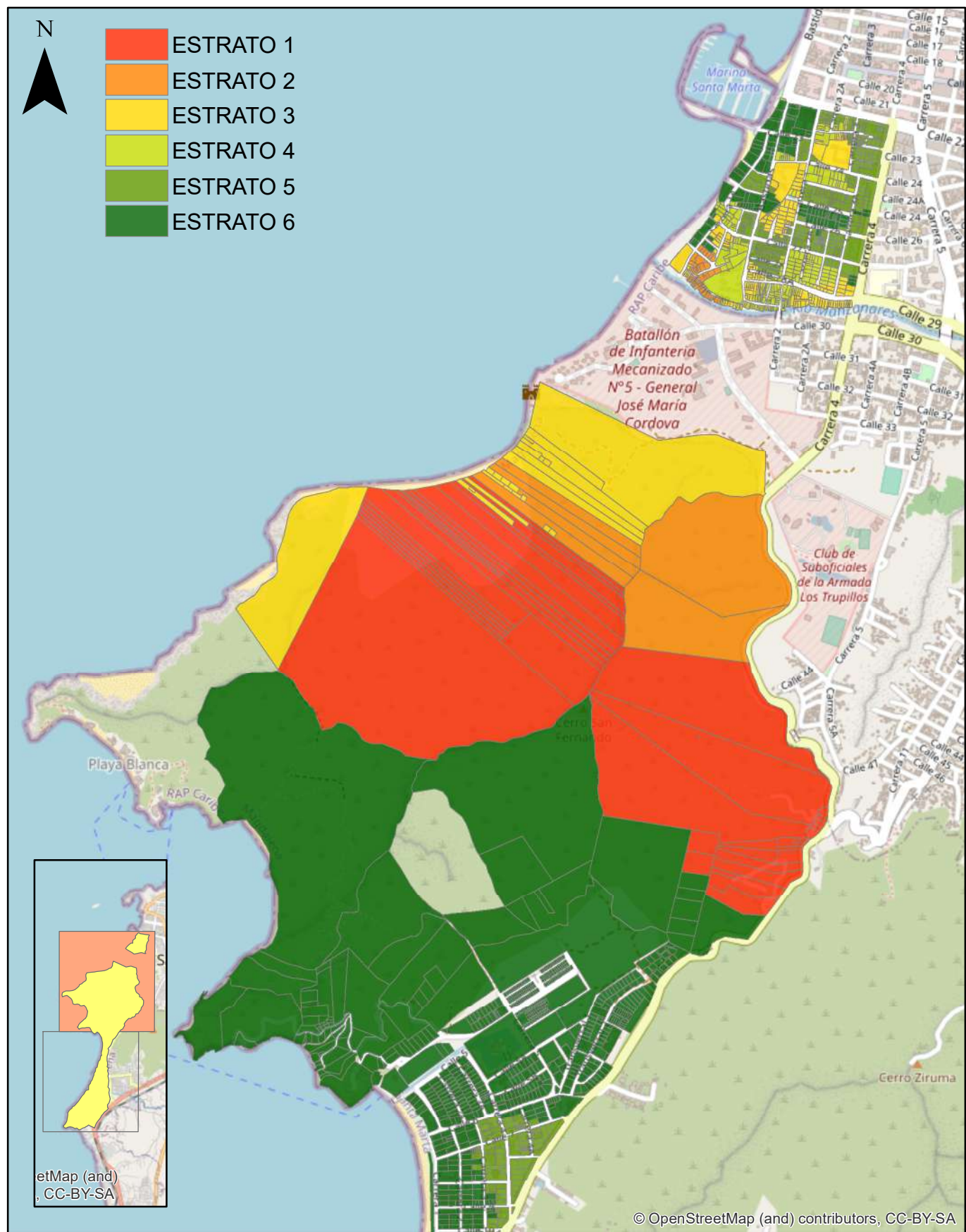
CLASE DE SUELO AMPLIACIÓN 1



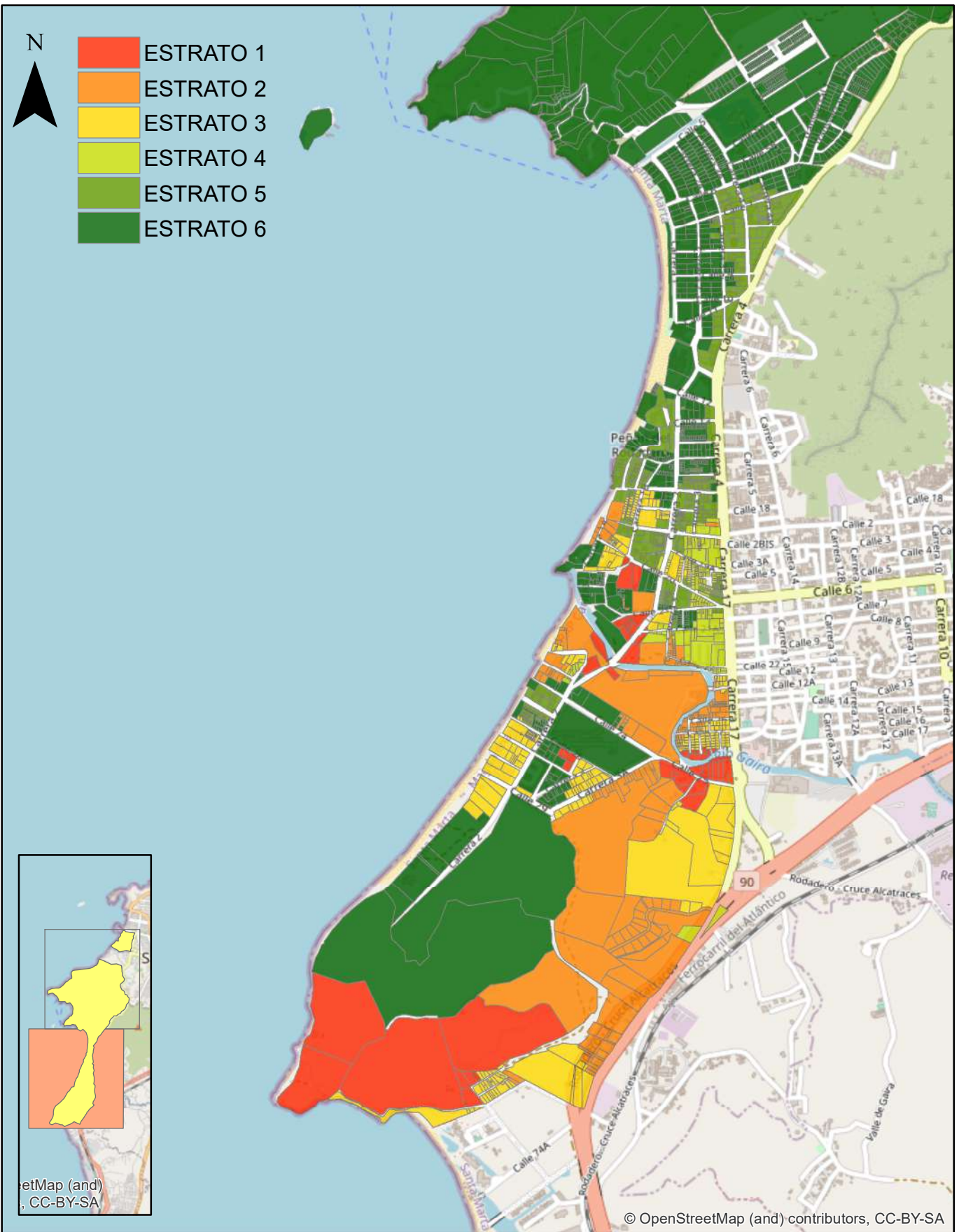
CLASE DE SUELO AMPLIACIÓN 2



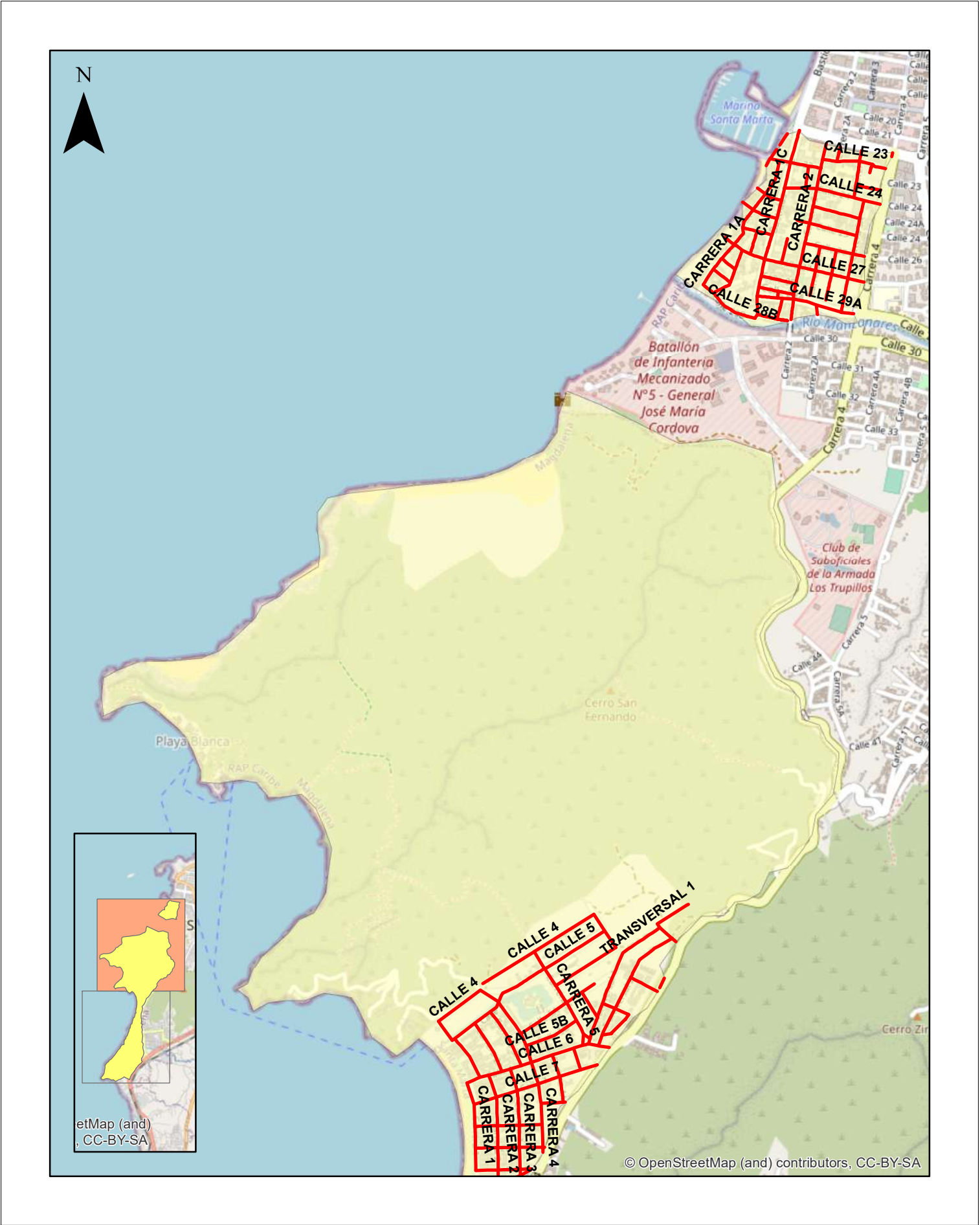
ESTRATOS AMPLIACIÓN 1



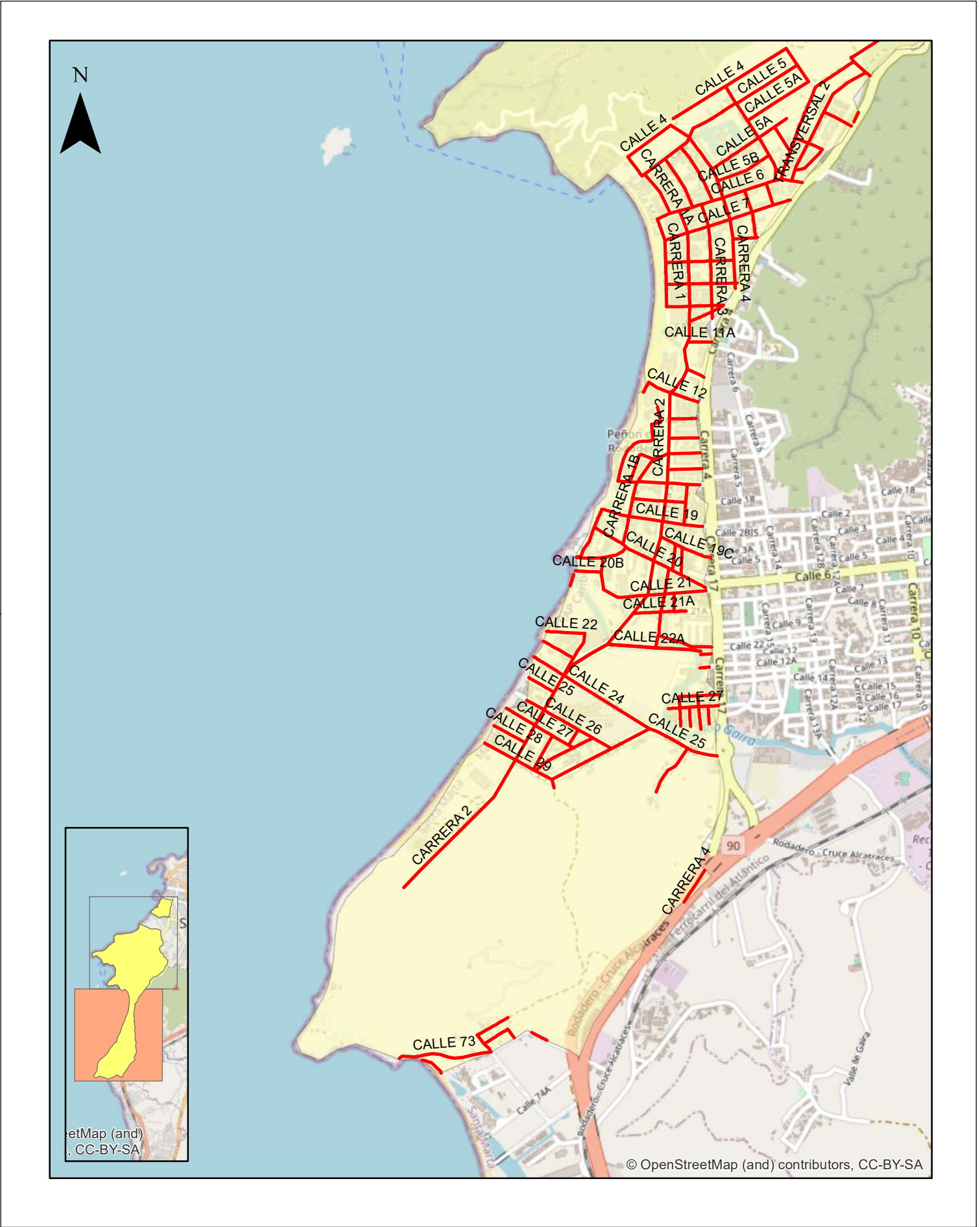
ESTRATOS AMPLIACIÓN 2



NOMENCLATURA AMPLIACIÓN 1

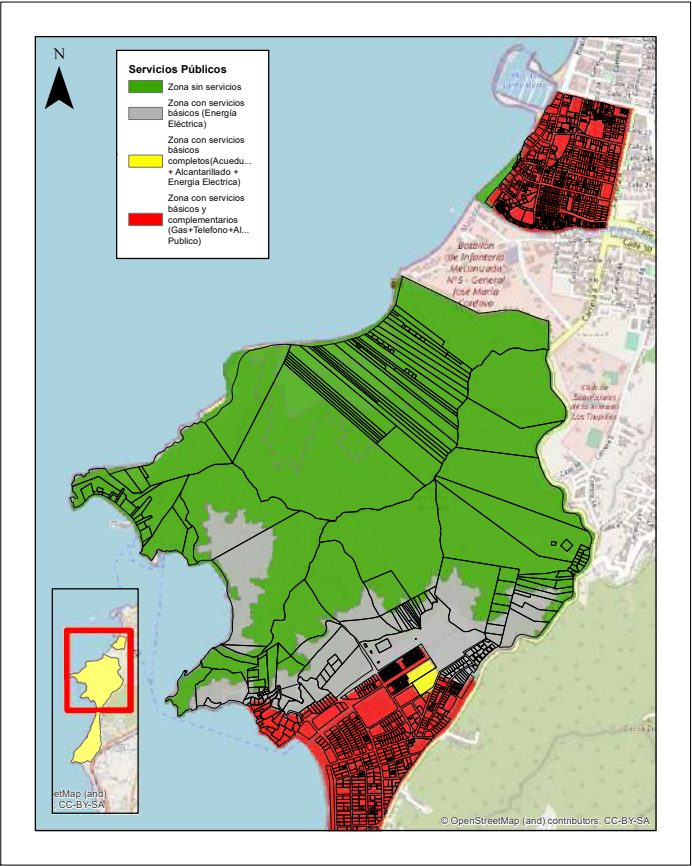


NOMENCLATURA AMPLIACIÓN 2

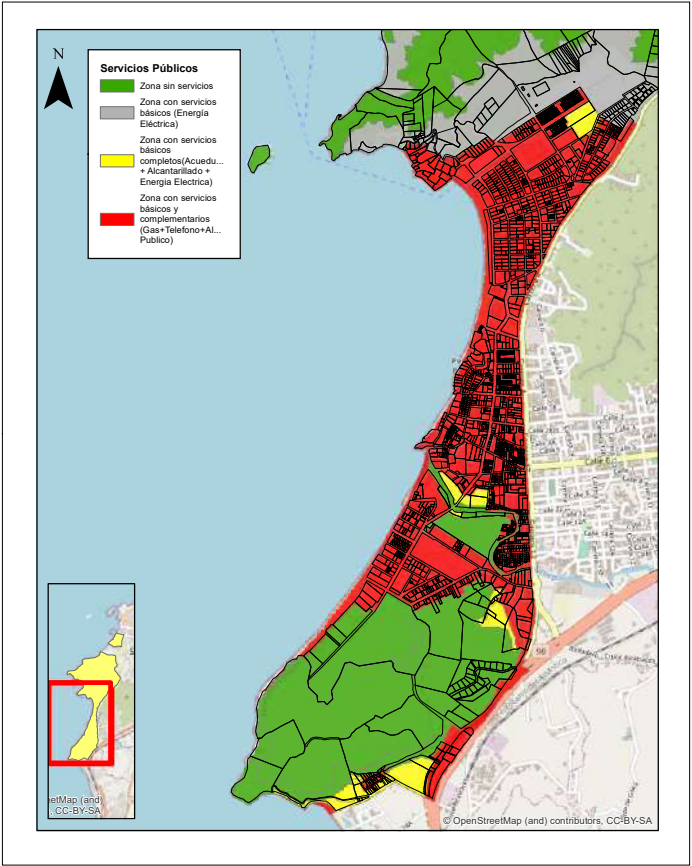


1:20.000

SERVICIOS PÚBLICOS AMPLIACIÓN 1

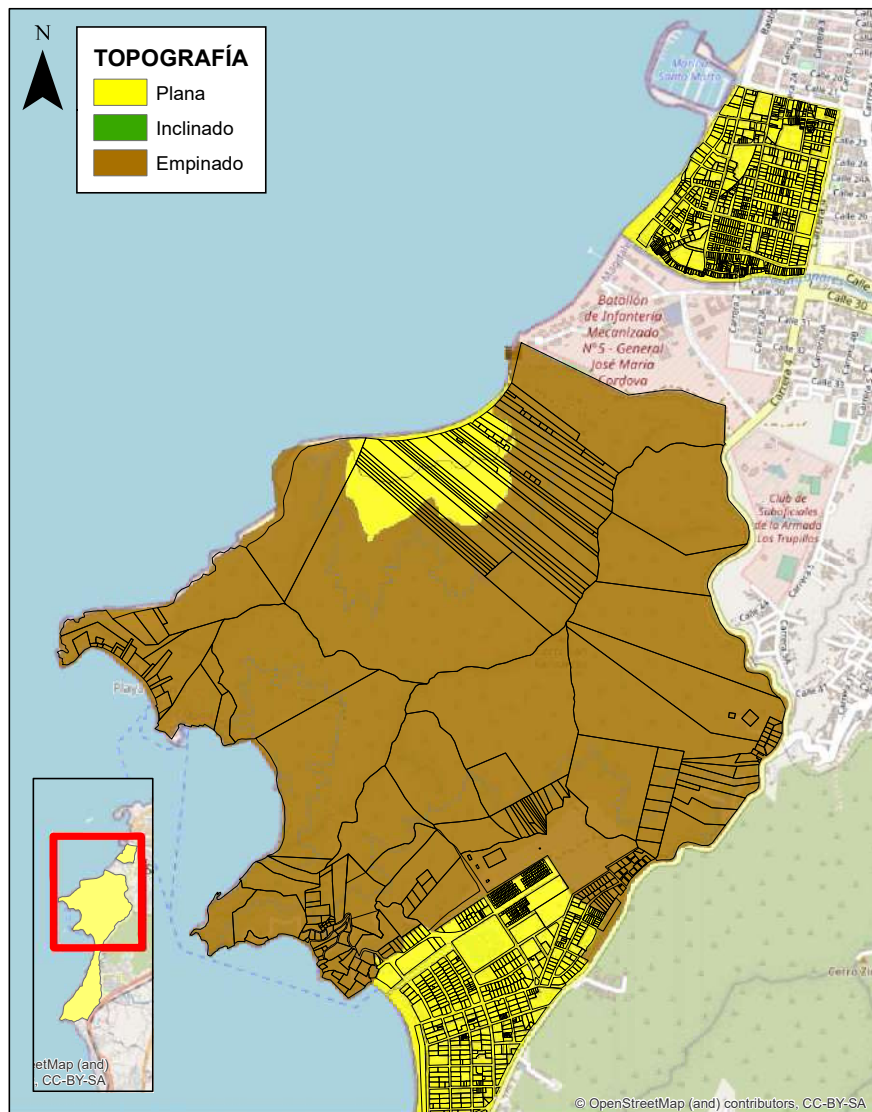


SERVICIOS PÚBLICOS AMPLIACIÓN 2

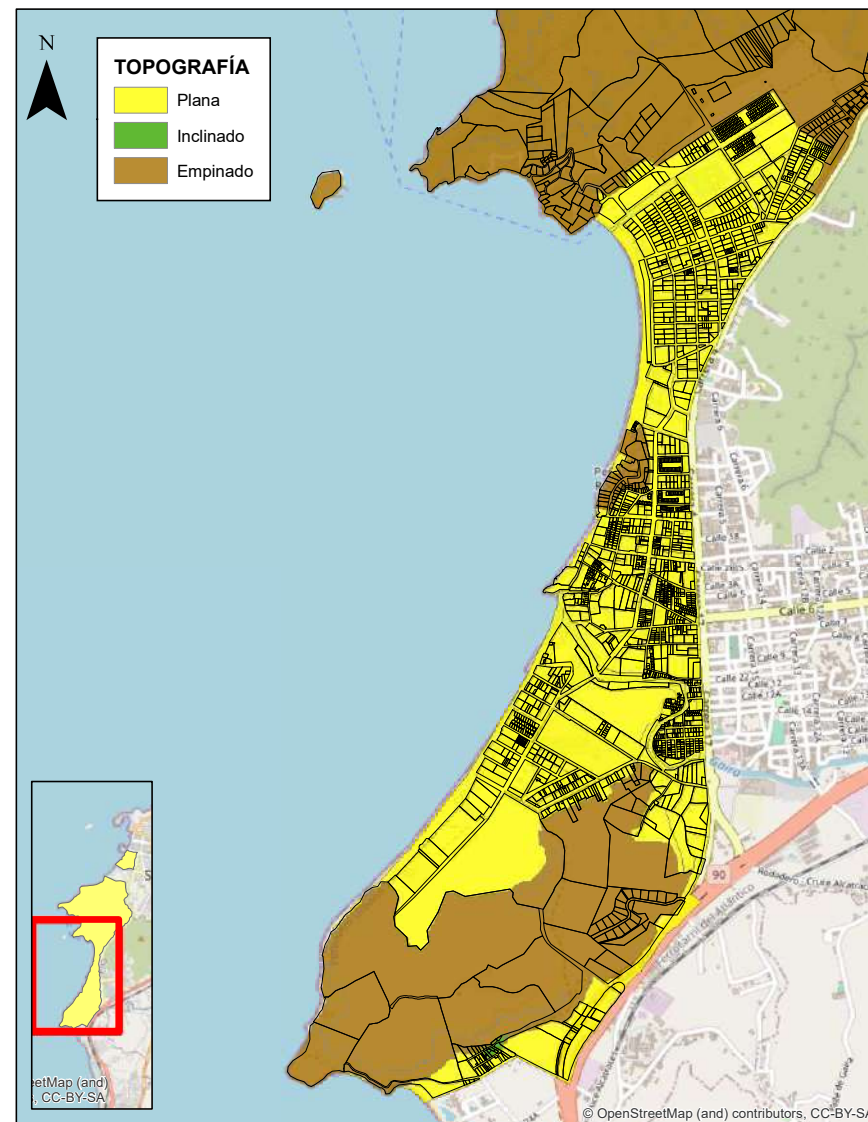


1:20.000

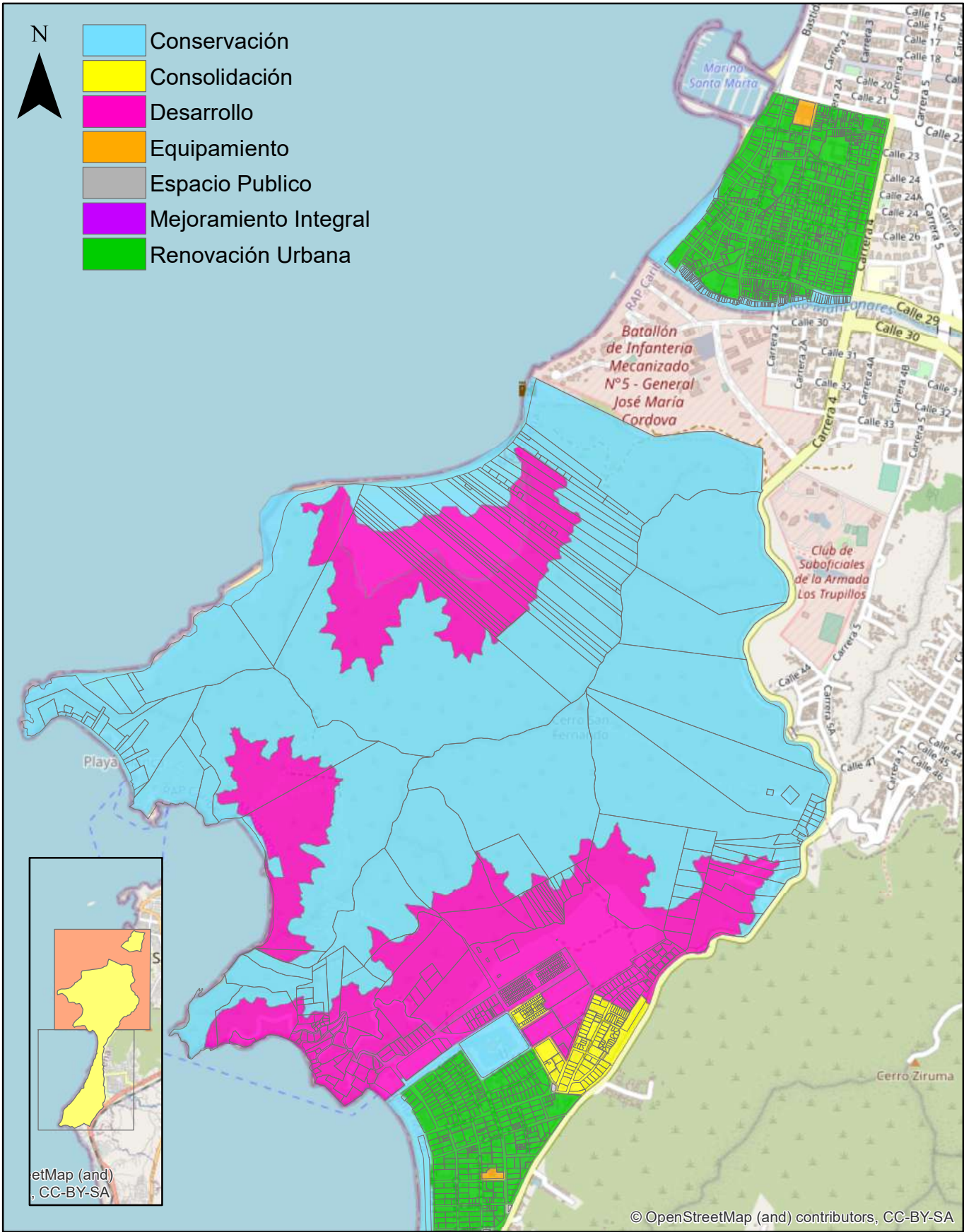
TOPOGRAFÍA AMPLIACIÓN 1



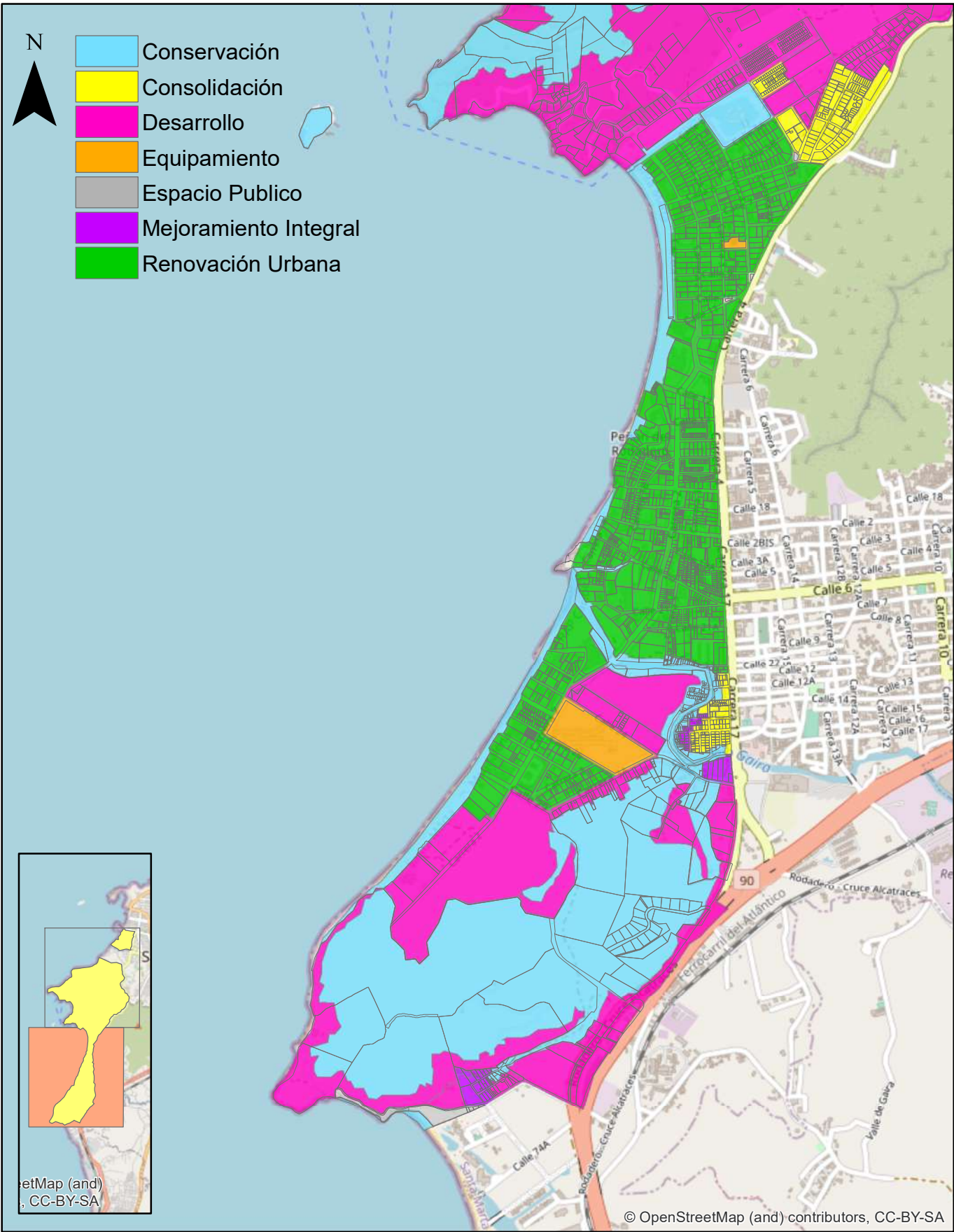
TOPOGRAFÍA AMPLIACIÓN 2



TRATAMIENTOS AMPLIACIÓN 1



TRATAMIENTOS AMPLIACIÓN 2



ZHG

Zona 013- \$4.000.000

Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados

Rodadero - C. Alajuela

Rodadero - C. Alajuela

Rodadero - C. Alajuela

Playa Lillo Horizonte

90

Calle 128

Carrera 5

Carrera 5b

Carrera 5c

Aeropuerto Internacional Siquirre Bolívar

etMap (and) CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

N ZHG

Zona 013- \$4.000.000

Rodadero - Cruce Alcatrazes

01/19

Ferrocarril del Atlántico

Calle 149

Calle 148

Calle 147

Calle 146

Calle 145

Calle 144

Calle 143

Calle 142

Calle 141

Calle 140

Calle 139

Calle 138

Calle 137

Calle 136

Calle 135

Calle 134

Calle 133

Calle 132

Calle 131

Calle 130

Calle 129

Calle 128

Calle 127

Calle 126

Calle 125

Calle 124

Calle 123

Calle 122

Calle 121

Calle 120

Calle 119

Calle 118

Calle 117

Calle 116

Calle 115

Calle 114

Calle 113

Calle 112

Calle 111

Calle 110

Calle 109

Calle 108

Calle 107

Calle 106

Calle 105

Calle 104

Calle 103

Calle 102

Calle 101

Calle 100

Calle 99

Calle 98

Calle 97

Calle 96

Calle 95

Calle 94

Calle 93

Calle 92

Calle 91

Calle 90

Calle 89

Calle 88

Calle 87

Calle 86

Calle 85

Calle 84

Calle 83

Calle 82

Calle 81

Calle 80

Calle 79

Calle 78

Calle 77

Calle 76

Calle 75

Calle 74

Calle 73

Calle 72

Calle 71

Calle 70

Calle 69

Calle 68

Calle 67

Calle 66

Calle 65

Calle 64

Calle 63

Calle 62

Calle 61

Calle 60

Calle 59

Calle 58

Calle 57

Calle 56

Calle 55

Calle 54

Calle 53

Calle 52

Calle 51

Calle 50

Calle 49

Calle 48

Calle 47

Calle 46

Calle 45

Calle 44

Calle 43

Calle 42

Calle 41

Calle 40

Calle 39

Calle 38

Calle 37

Calle 36

Calle 35

Calle 34

Calle 33

Calle 32

Calle 31

Calle 30

Calle 29

Calle 28

Calle 27

Calle 26

Calle 25

Calle 24

Calle 23

Calle 22

Calle 21

Calle 20

Calle 19

Calle 18

Calle 17

Calle 16

Calle 15

Calle 14

Calle 13

Calle 12

Calle 11

Calle 10

Calle 9

Calle 8

Calle 7

Calle 6

Calle 5

Calle 4

Calle 3

Calle 2

Calle 1

Calle 0

Calle -1

Calle -2

Calle -3

Calle -4

Calle -5

Calle -6

Calle -7

Calle -8

Calle -9

Calle -10

Calle -11

Calle -12

Calle -13

Calle -14

Calle -15

Calle -16

Calle -17

Calle -18

Calle -19

Calle -20

Calle -21

Calle -22

Calle -23

Calle -24

Calle -25

Calle -26

Calle -27

Calle -28

Calle -29

Calle -30

Calle -31

Calle -32

Calle -33

Calle -34

Calle -35

Calle -36

Calle -37

Calle -38

Calle -39

Calle -40

Calle -41

Calle -42

Calle -43

Calle -44

Calle -45

Calle -46

Calle -47

Calle -48

Calle -49

Calle -50

Calle -51

Calle -52

Calle -53

Calle -54

Calle -55

Calle -56

Calle -57

Calle -58

Calle -59

Calle -60

Calle -61

Calle -62

Calle -63

Calle -64

Calle -65

Calle -66

Calle -67

Calle -68

Calle -69

Calle -70

Calle -71

Calle -72

Calle -73

Calle -74

Calle -75

Calle -76

Calle -77

Calle -78

Calle -79

Calle -80

Calle -81

Calle -82

Calle -83

Calle -84

Calle -85

Calle -86

Calle -87

Calle -88

Calle -89

Calle -90

Calle -91

Calle -92

Calle -93

Calle -94

Calle -95

Calle -96

Calle -97

Calle -98

Calle -99

Calle -100

Calle -101

Calle -102

Calle -103

Calle -104

Calle -105

Calle -106

Calle -107

Calle -108

Calle -109

Calle -110

Calle -111

Calle -112

Calle -113

Calle -114

Calle -115

Calle -116

Calle -117

Calle -118

Calle -119

Calle -120

Calle -121

Calle -122

Calle -123

Calle -124

Calle -125

Calle -126

Calle -127

Calle -128

Calle -129

Calle -130

Calle -131

Calle -132

Calle -133

Calle -134

Calle -135

Calle -136

Calle -137

Calle -138

Calle -139

Calle -140

Calle -141

Calle -142

Calle -143

Calle -144

Calle -145

Calle -146

Calle -147

Calle -148

Calle -149

Calle -150

Calle -151

Calle -152

Calle -153

Calle -154

Calle -155

Calle -156

Calle -157

Calle -158

Calle -159

Calle -160

Calle -161

Calle -162

Calle -163

Calle -164

Calle -165

Calle -166

Calle -167

Calle -168

Calle -169

Calle -170

Calle -171

Calle -172

Calle -173

Calle -174

Calle -175

Calle -176

Calle -177

Calle -178

Calle -179

Calle -180

Calle -181

Calle -182

Calle -183

Calle -184

Calle -185

Calle -186

Calle -187

Calle -188

Calle -189

Calle -190

Calle -191

Calle -192

Calle -193

Calle -194

Calle -195

Calle -196

Calle -197

Calle -198

Calle -199

Calle -200

Calle -201

Calle -202

Calle -203

Calle -204

Calle -205

Calle -206

Calle -207

Calle -208

Calle -209

Calle -210

Calle -211

Calle -212

Calle -213

Calle -214

Calle -215

Calle -216

Calle -217

Calle -218

Calle -219

Calle -220

Calle -221

Calle -222

Calle -223

Calle -224

Calle -225

Calle -226

C

ZHG
 Zona 013- \$4.000.000

Map of Zona 013 in Santa Marta, Colombia, showing the proposed ZHG (Zona de Gestión Urbana) area in red. The map includes a north arrow, a scale bar, and an inset map showing the location of Santa Marta within the country of Colombia. The ZHG area is located along the coast, adjacent to the airport and the city center. The map also shows the location of the 'Aeropuerto Internacional Simón Bolívar' and the 'Vía Alternativa al Puerto de Santa Marta'.

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

N

ZHG

Zona 018 - \$3.200.000

Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados

Playa de San Juan

Playa de la Horra

90

Calle 128

Calle 9

Calle 30

Calle 30

Aeropuerto Internacional San Juan

Bolivar

etMap (and) CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

[illegible]

ZHG

Zona 018 - 63.200.000

0 100 200 300

N

Via Alameda al Puerto de Sagua

Via del Atlántico

Rodadero - Cruce Alcañices

90

90-07A

Aeropuerto Internacional Simón Bolívar

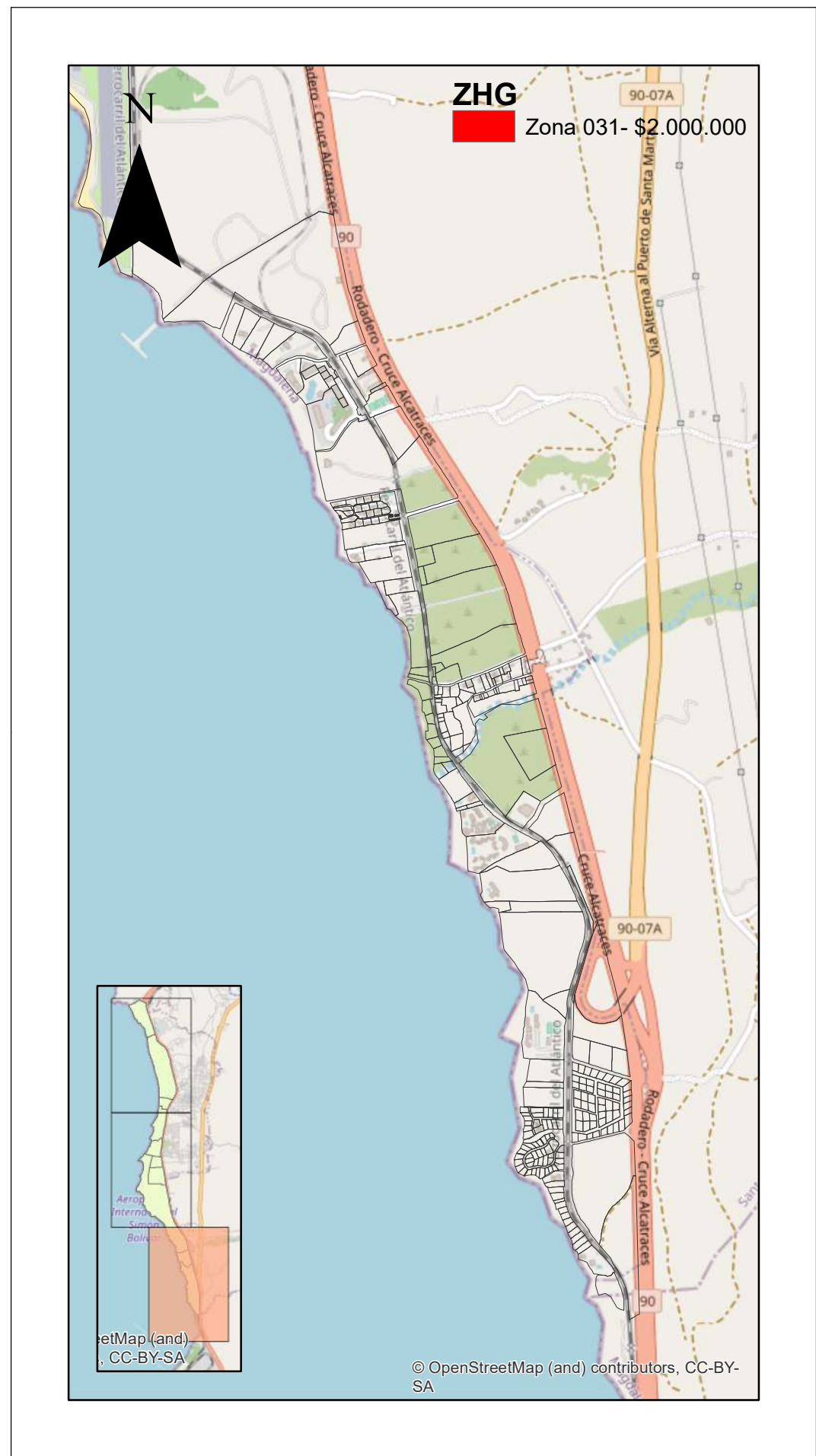
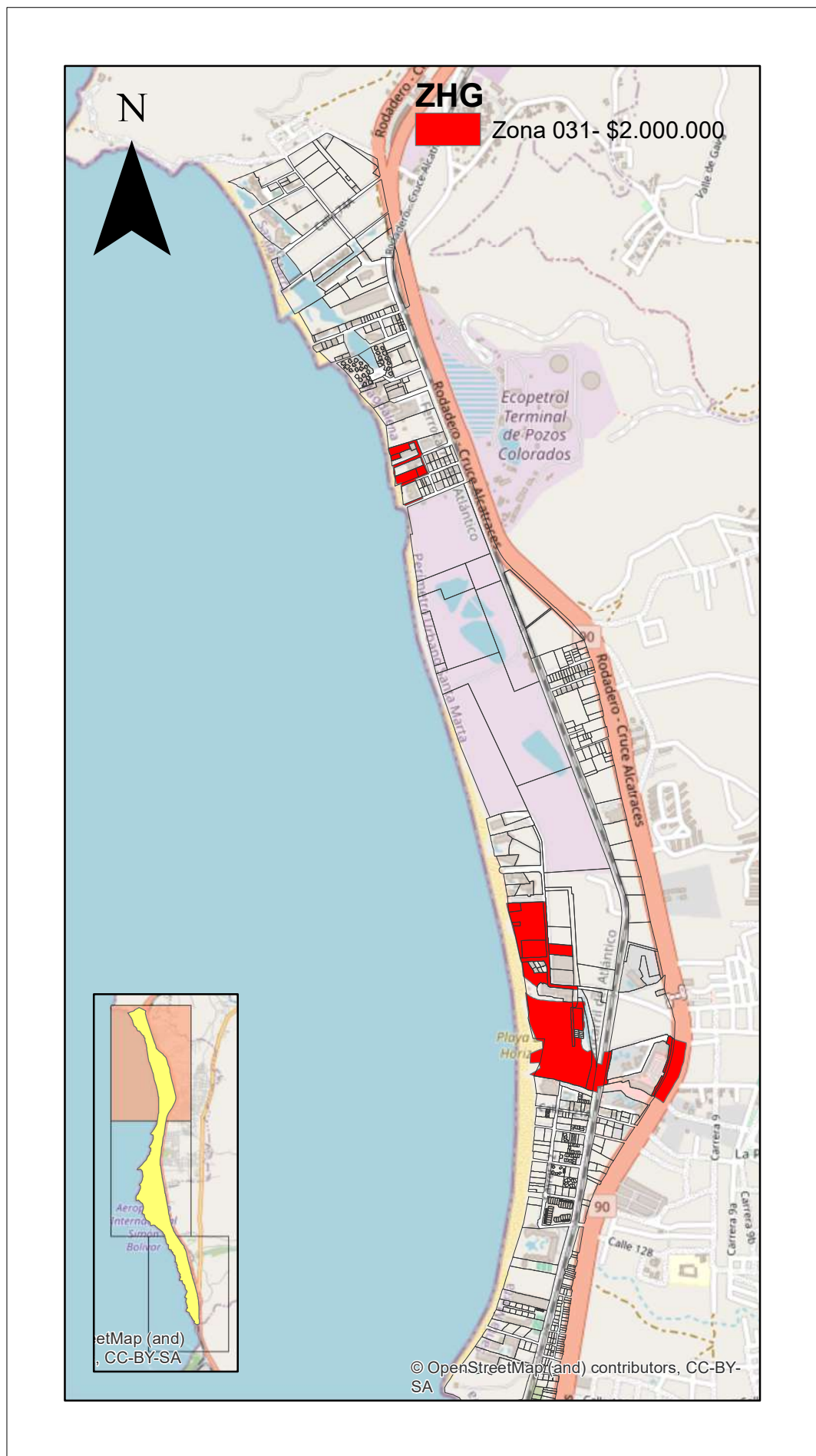
etMap (and) CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 31
NPH AMPLIACIÓN 1**

**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 31
NPH AMPLIACIÓN 2**

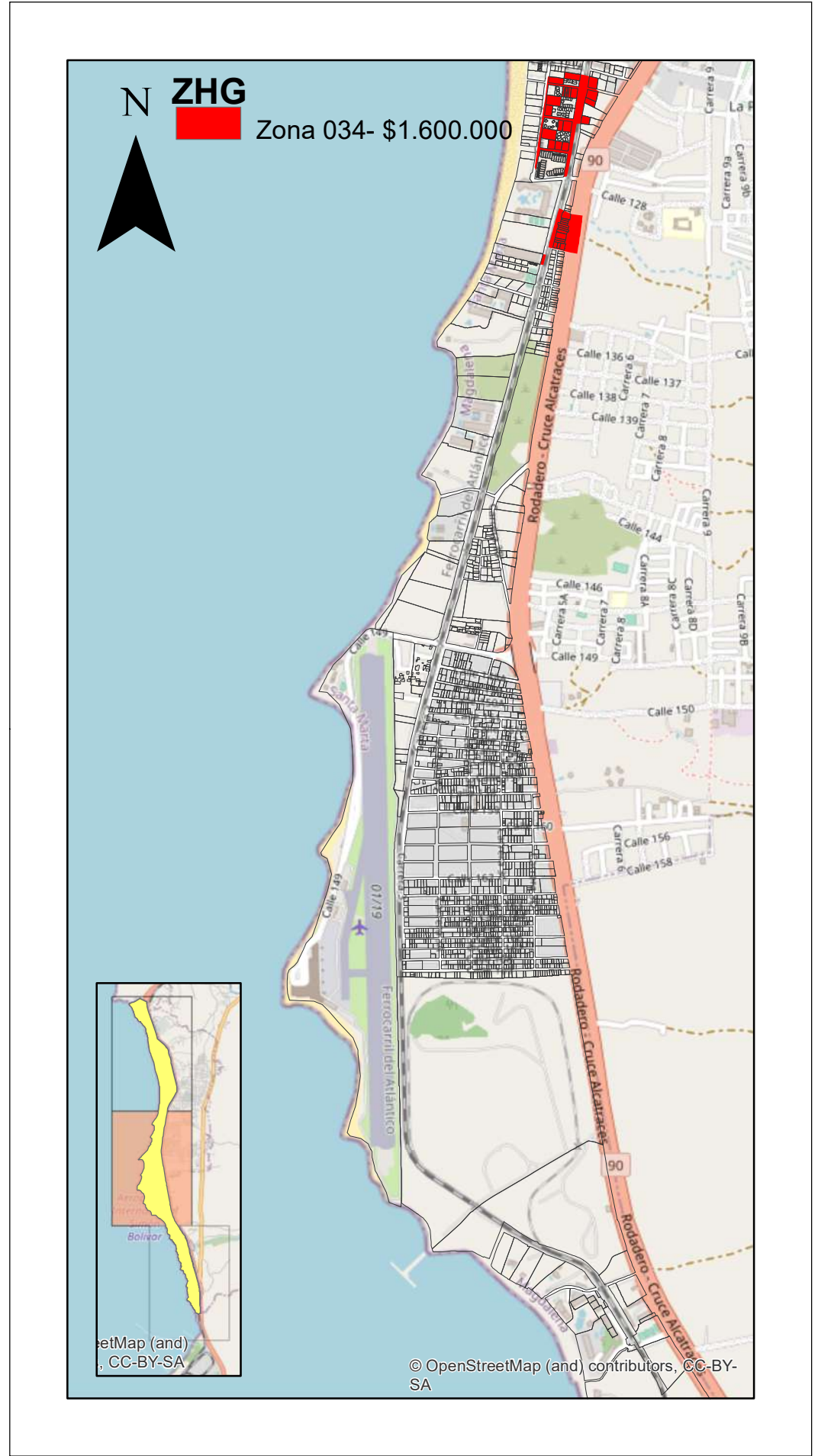
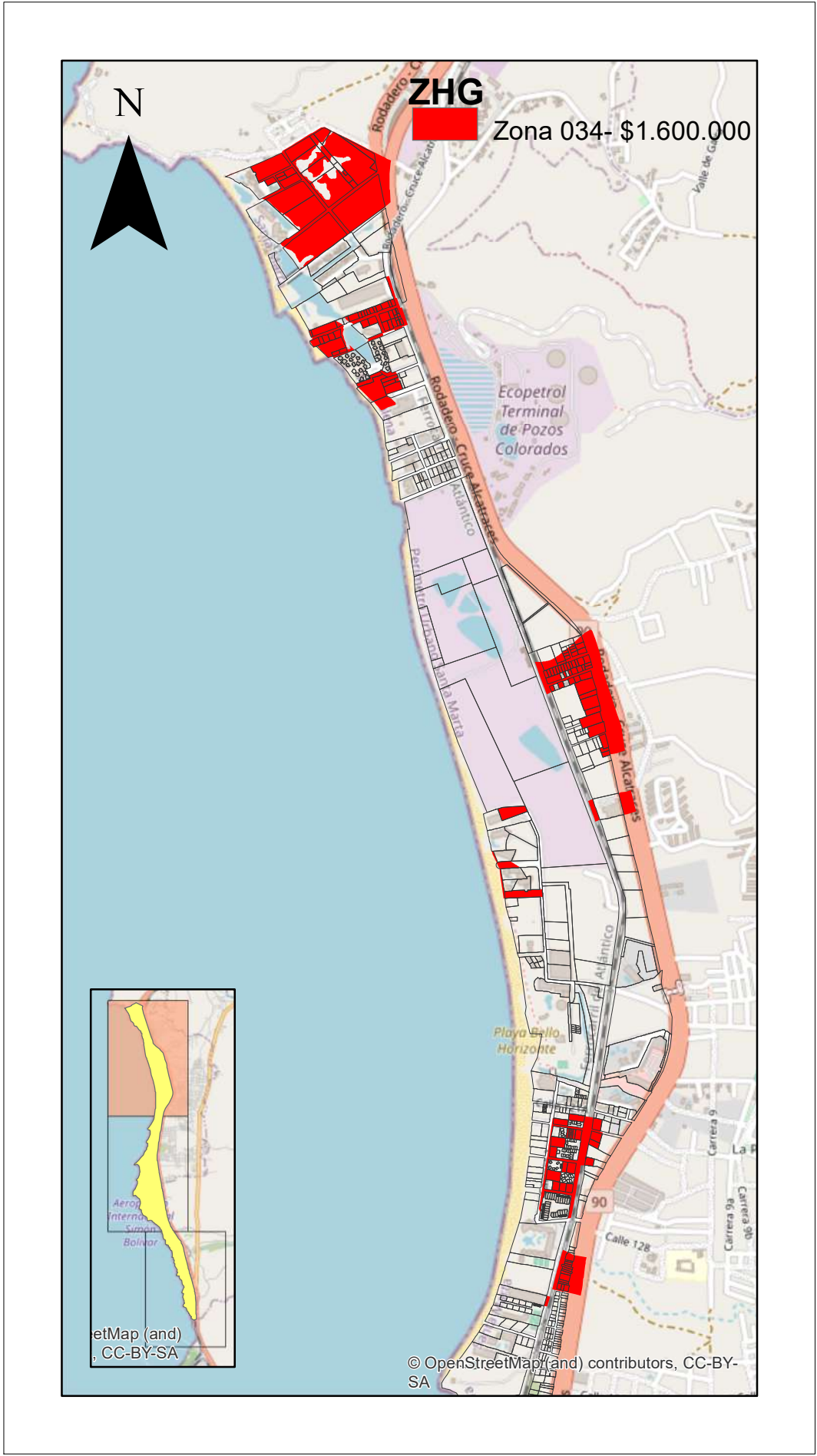
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 31
NPH AMPLIACIÓN 3**



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 34
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 34
NPH AMPLIACIÓN 2

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 34
NPH AMPLIACIÓN 3



N

ZHG

Zona 038- \$1.300.000

Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados

Playa Lillo Horizonte

Aeropuerto Internacional Siquirre Bolívar

Calle 128

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

N ZHG

Zona 038- \$1.300.000

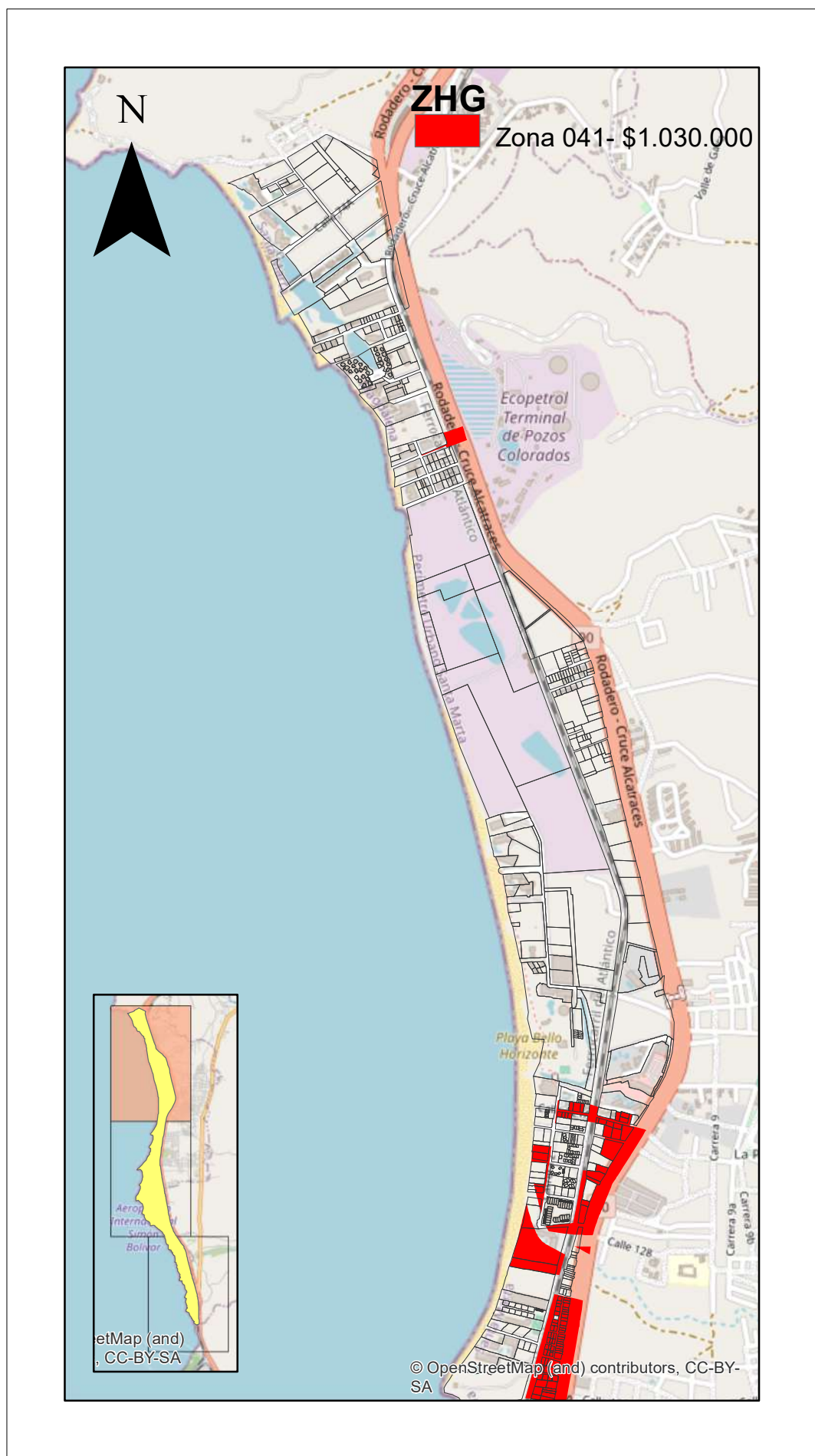
Map showing the location of Zona 038 in San José, Costa Rica. The map includes a north arrow, a scale bar, and an inset map of Costa Rica. The red area is located in the central part of the map, near the intersection of Calle 149 and Calle 150. The map is titled 'Zona 038 - \$1.300.000'.

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

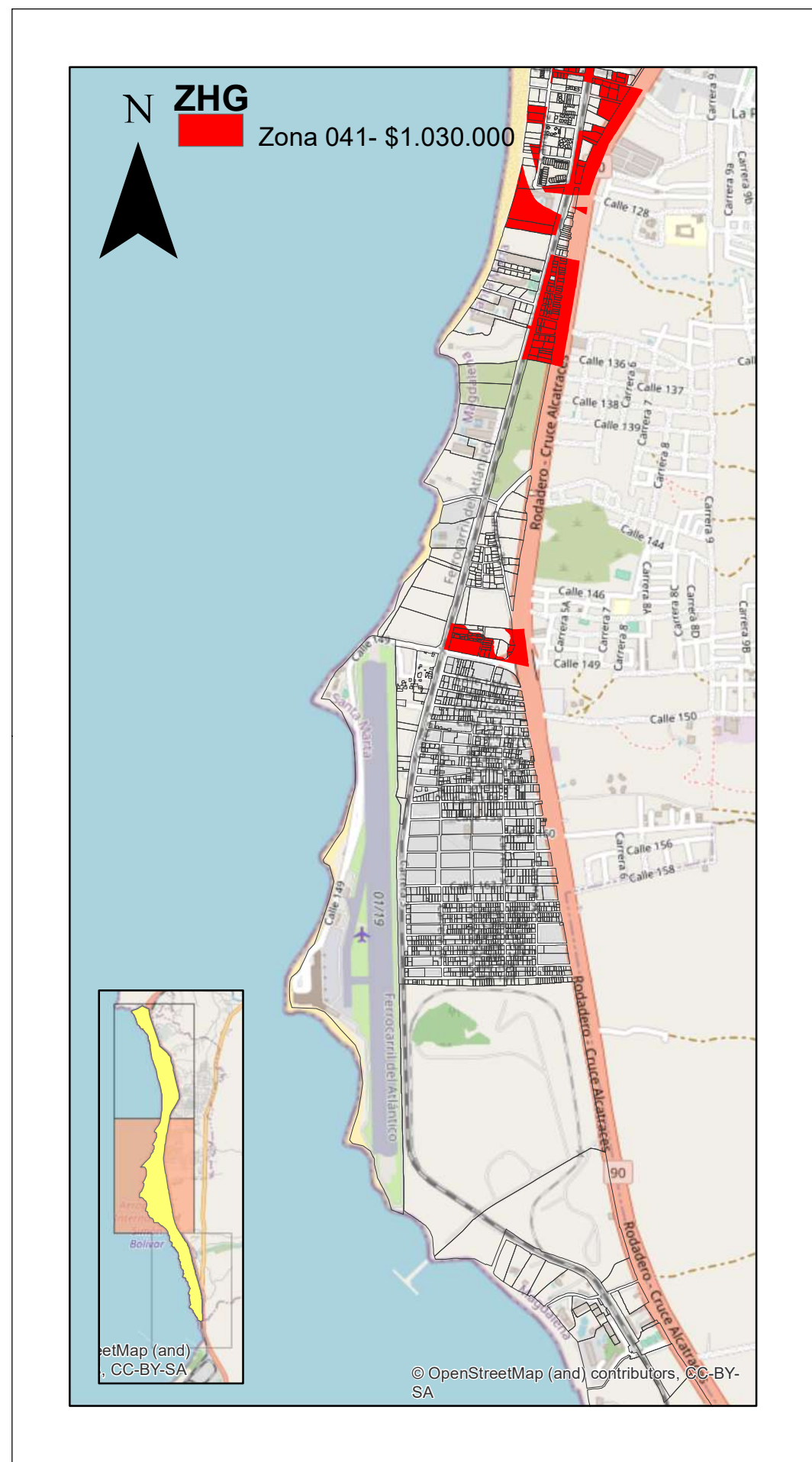
ZHG
Zona 038- \$1.300.000

Map showing the location of the proposed airport (Zona 038) in Santa Marta, Colombia. The map includes a north arrow, a scale bar, and a legend. The legend indicates that the red area represents 'Zona 038 - \$1.300.000'. The map shows the coastline, the city of Santa Marta, and the proposed airport location. The map is credited to OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA.

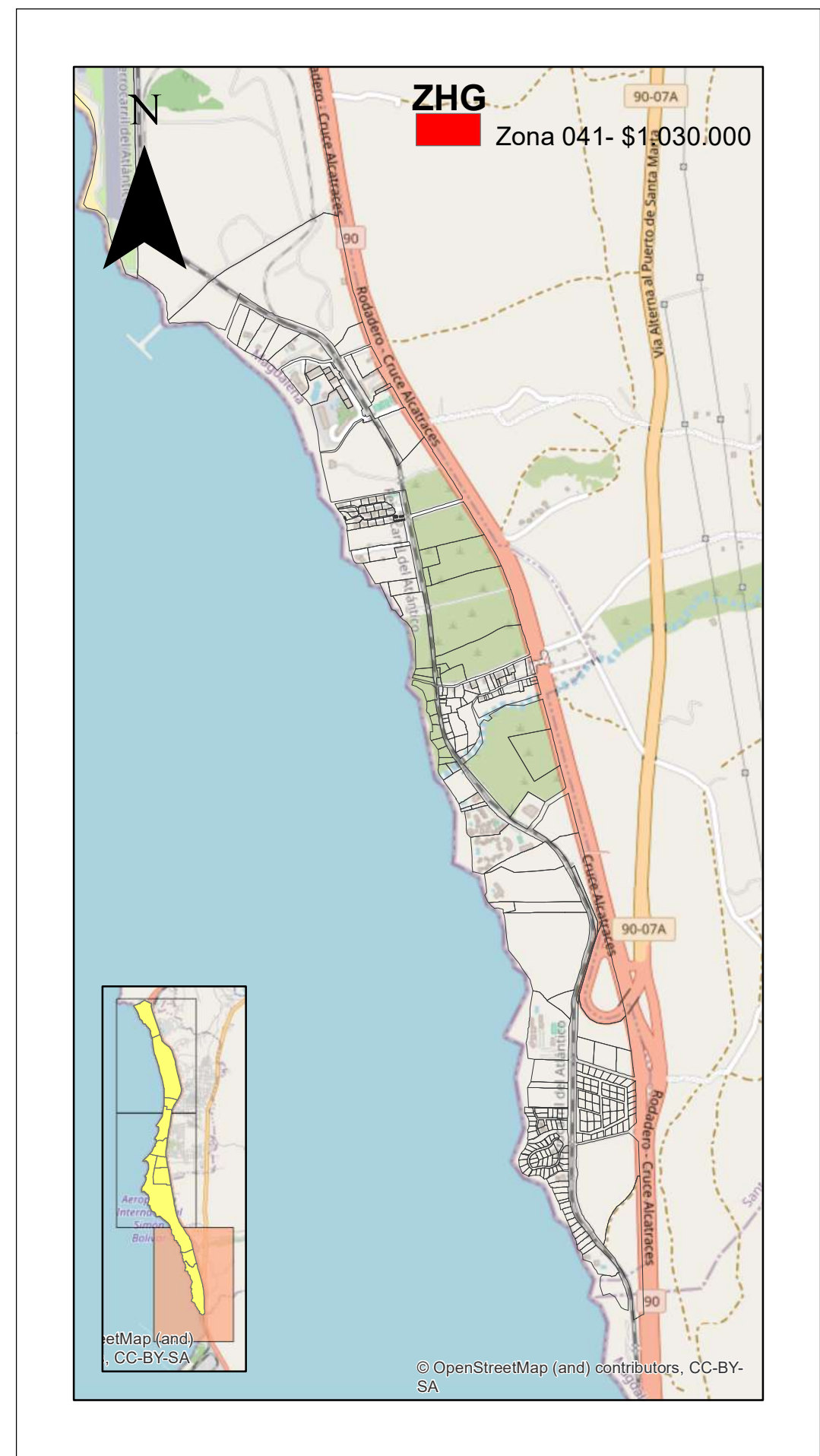
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 41
NPH AMPLIACIÓN 1**



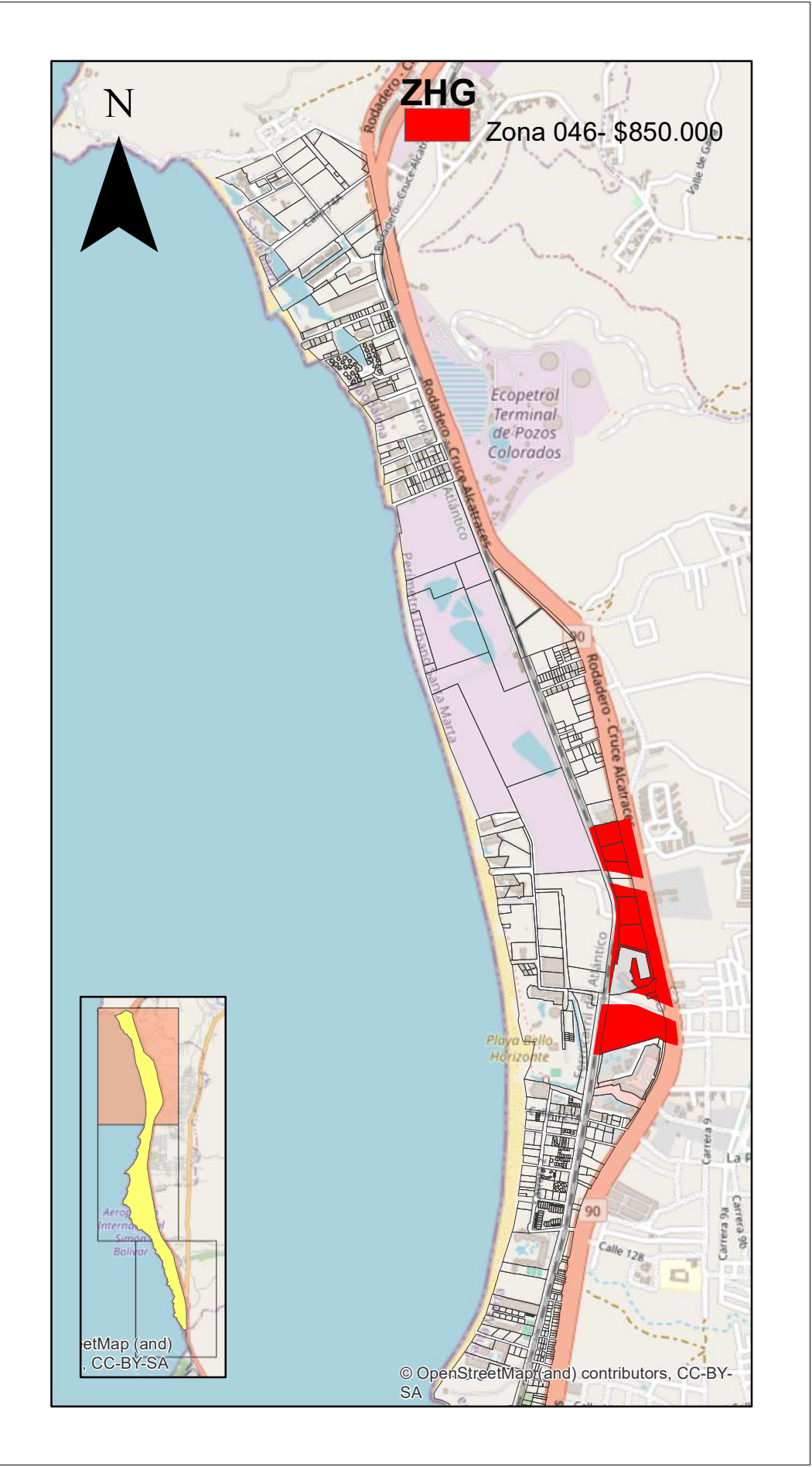
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 41
NPH AMPLIACIÓN 2**



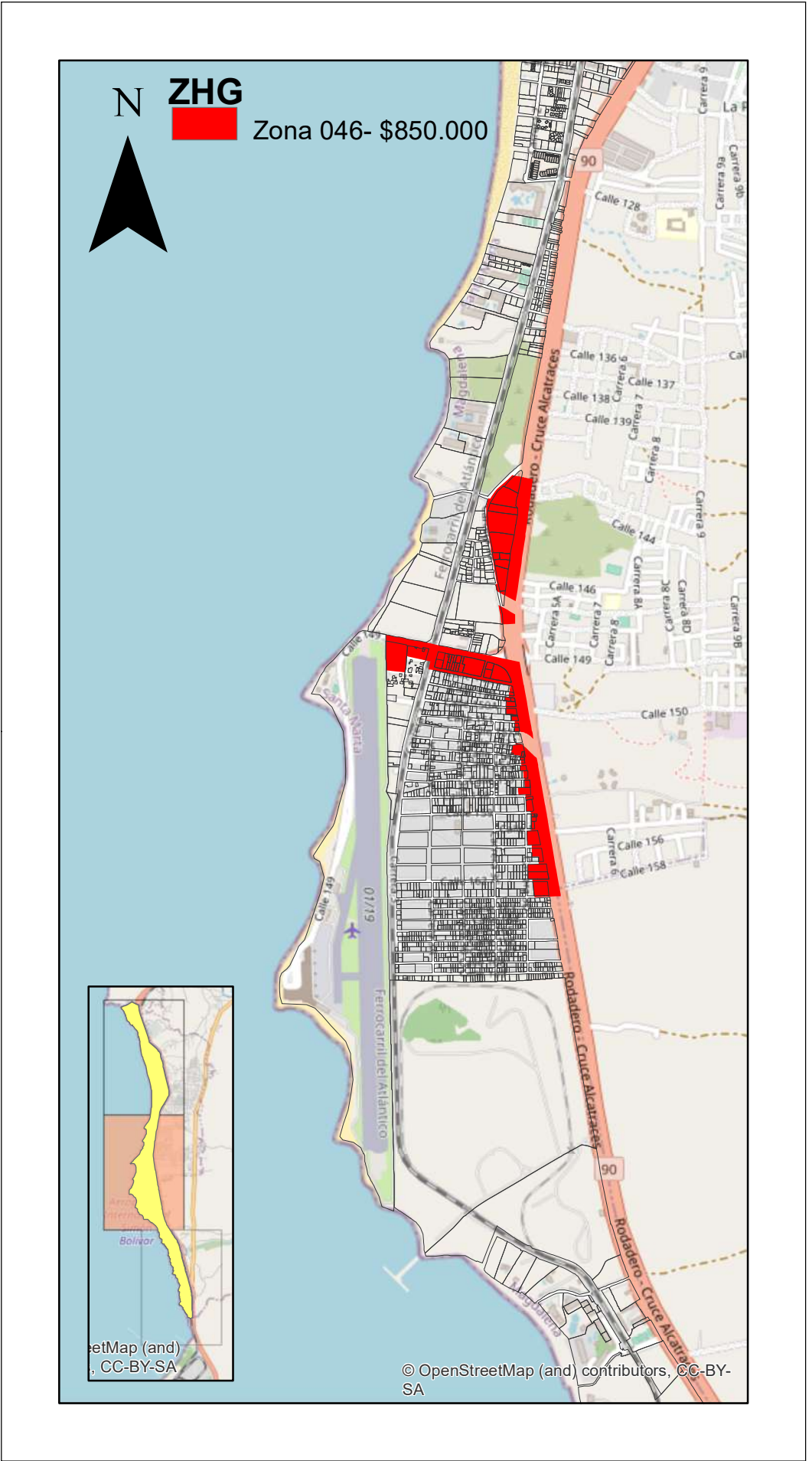
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 41
NPH AMPLIACIÓN 3**



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 46
NPH AMPLIACIÓN 1



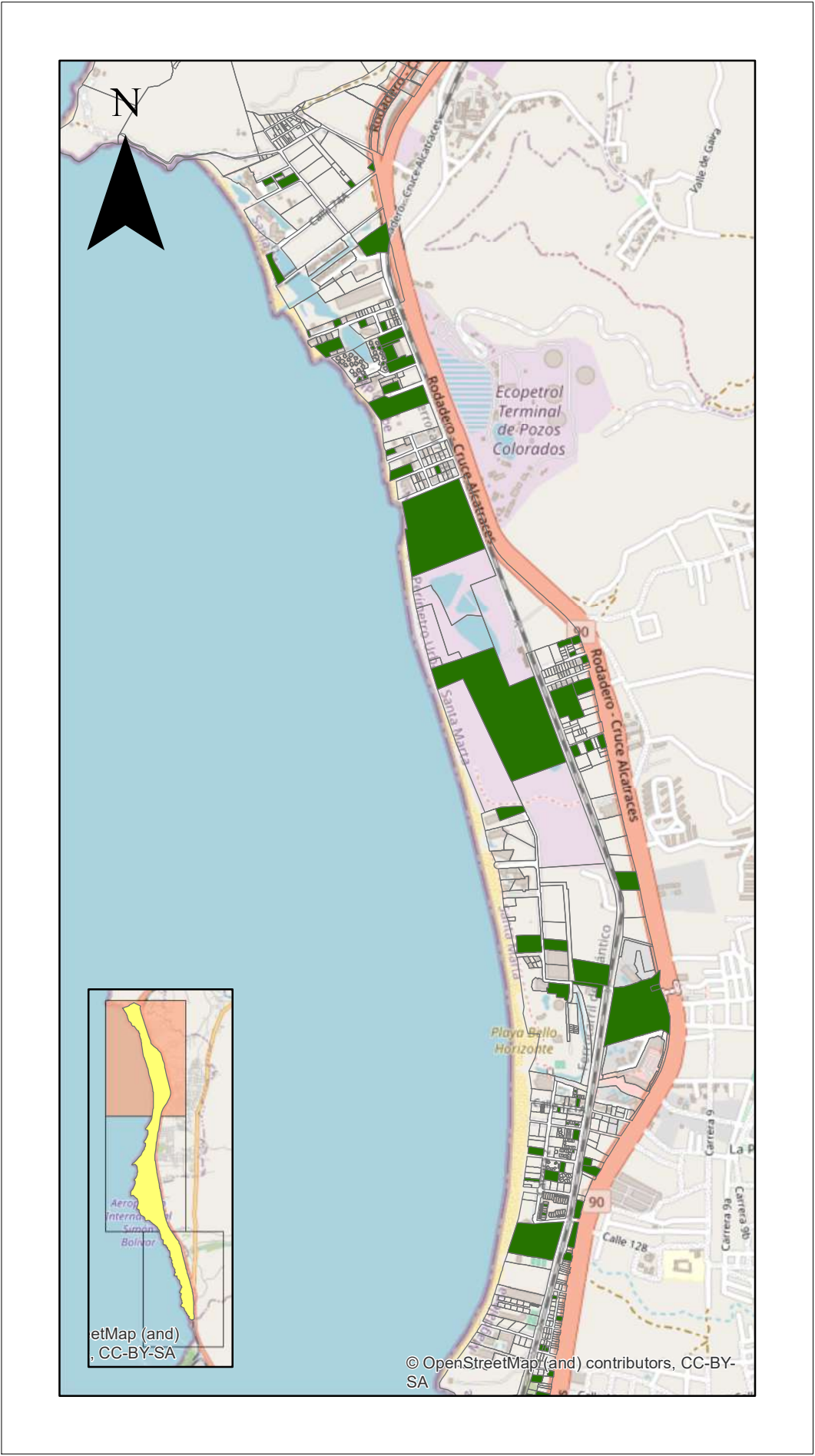
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 46
NPH AMPLIACIÓN 2



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 46
NPH AMPLIACIÓN 3



PUNTOS DE INVESTIGACIÓN AMPLIACIÓN 1



PUNTOS DE INVESTIGACIÓN AMPLIACIÓN 2



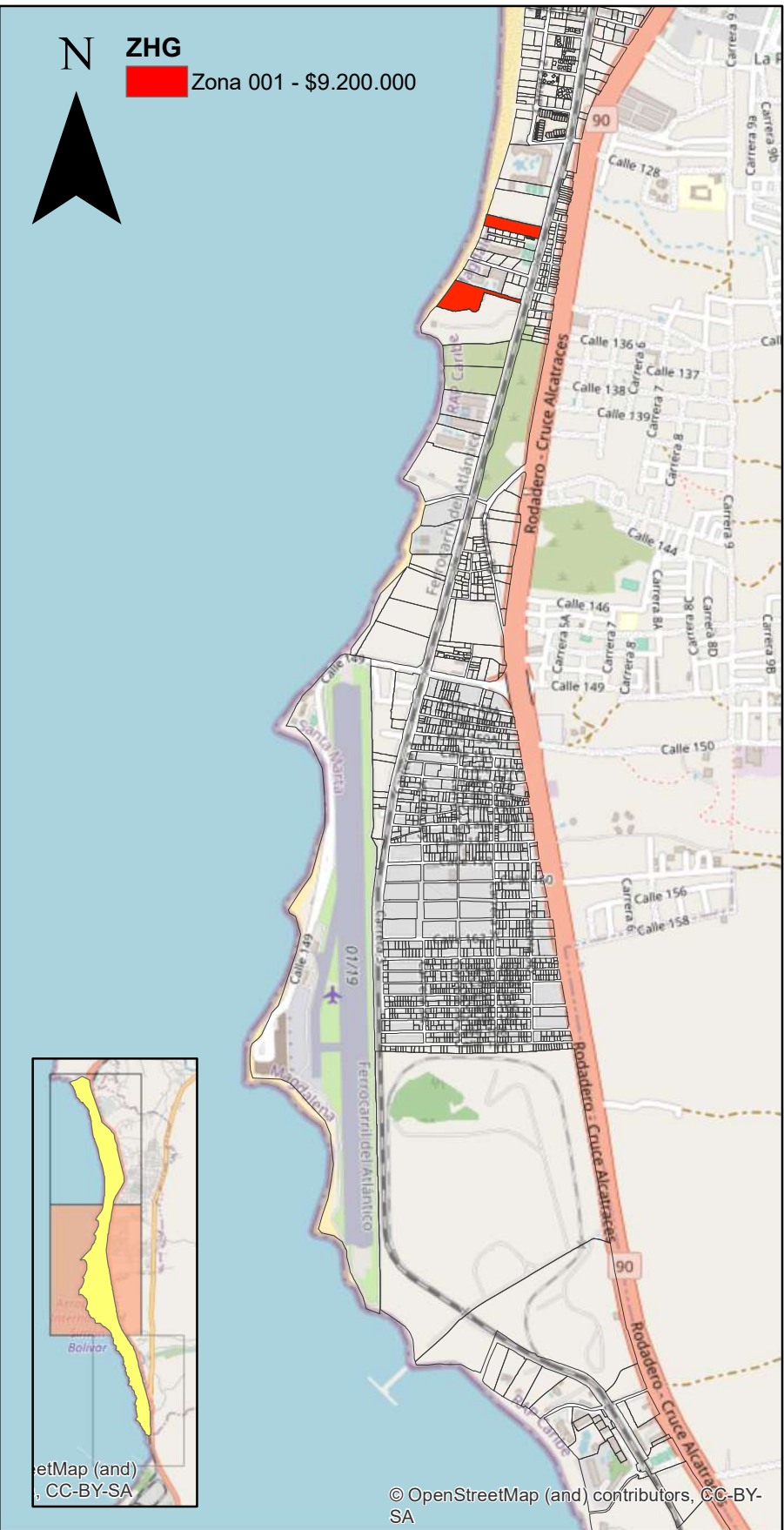
PUNTOS DE INVESTIGACIÓN AMPLIACIÓN 3



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 1



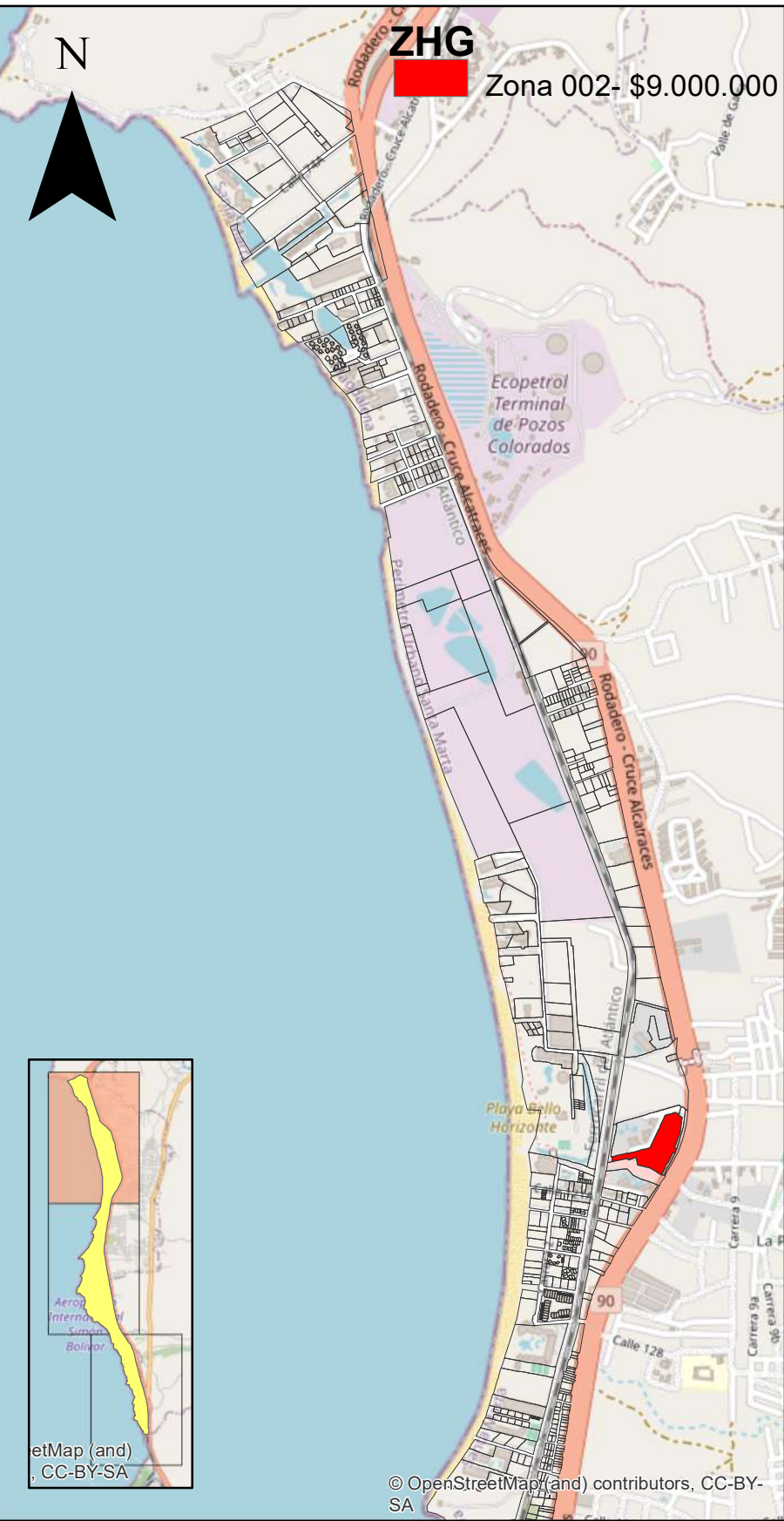
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 2



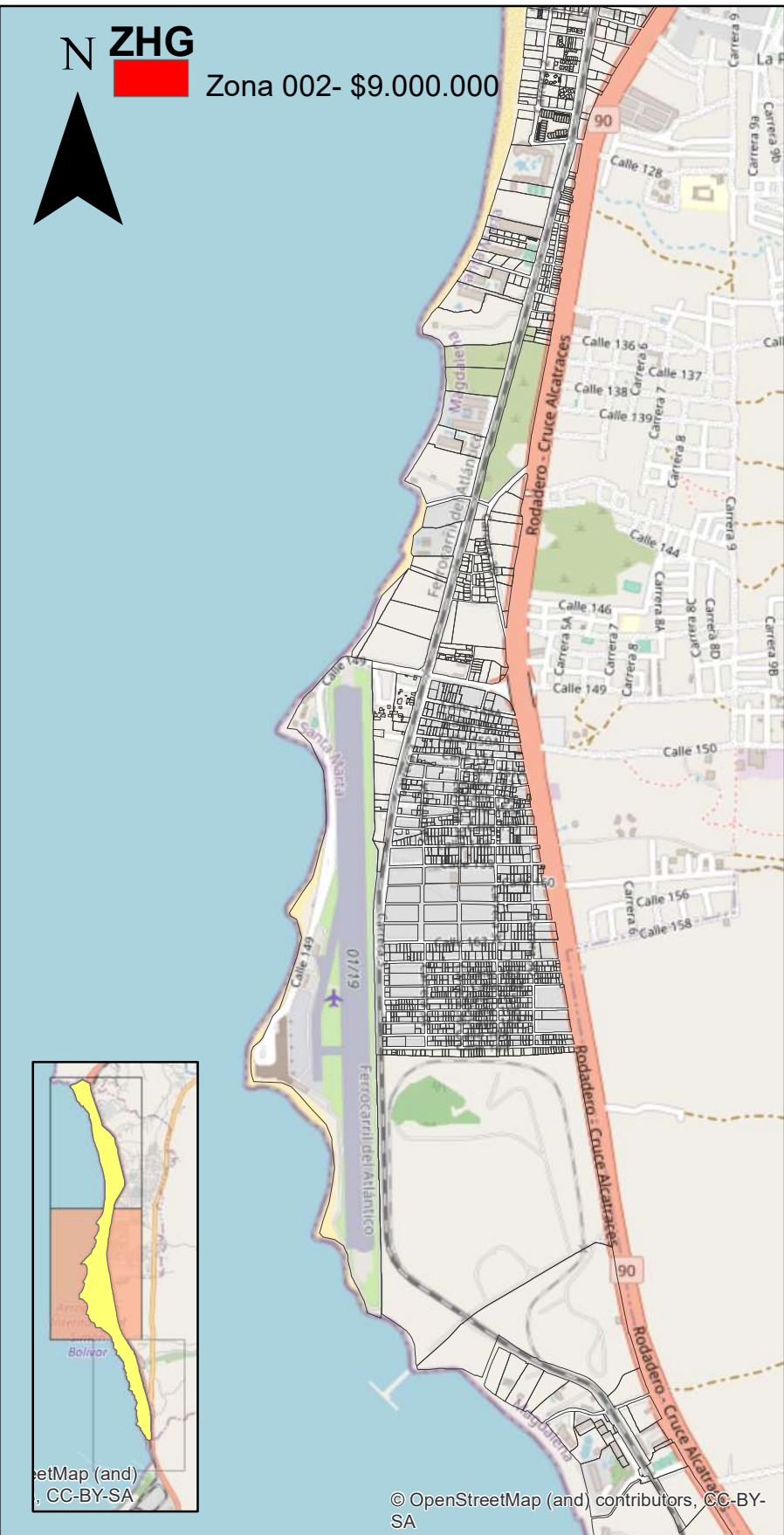
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 3



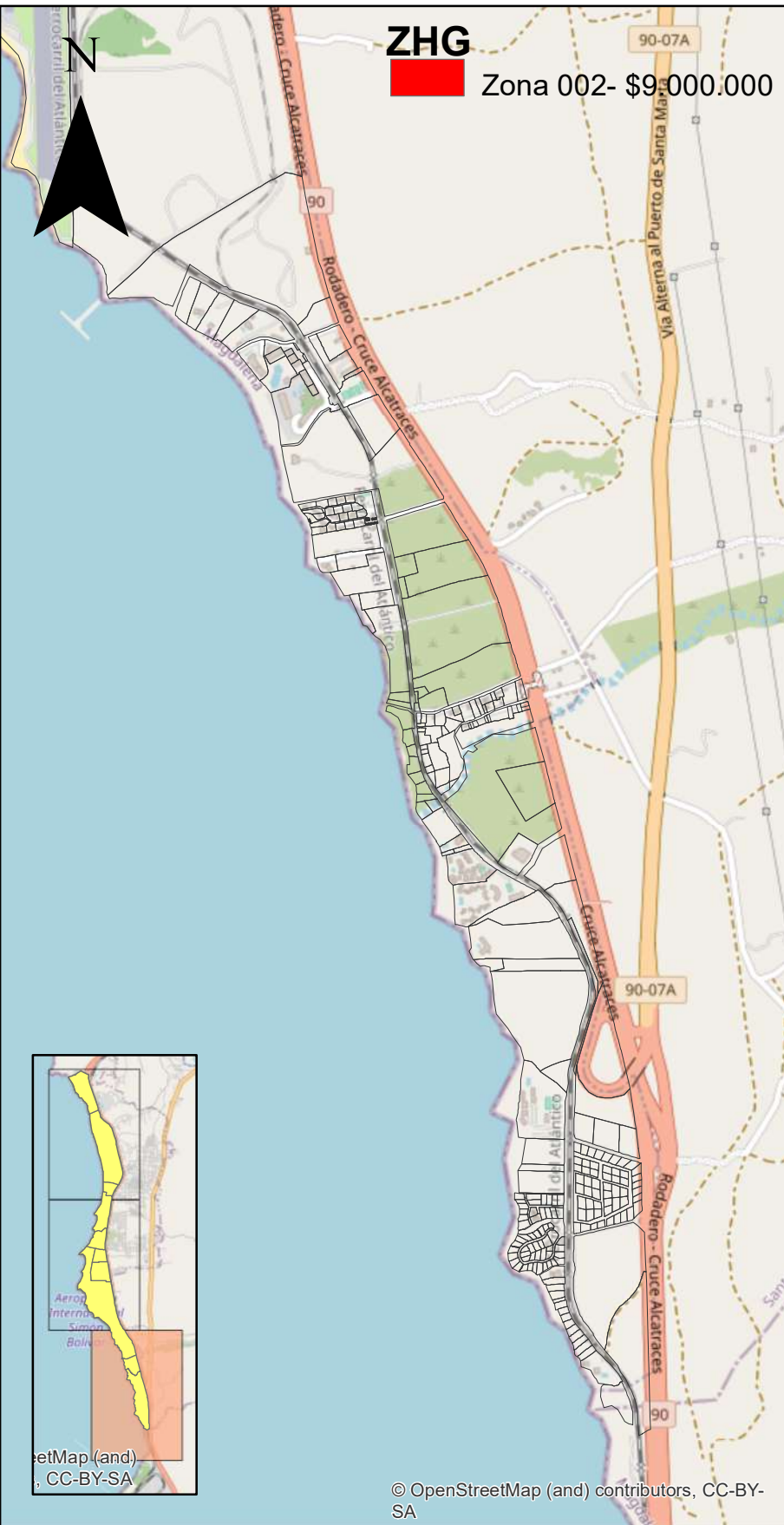
**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 2
PH AMPLIACIÓN 1**



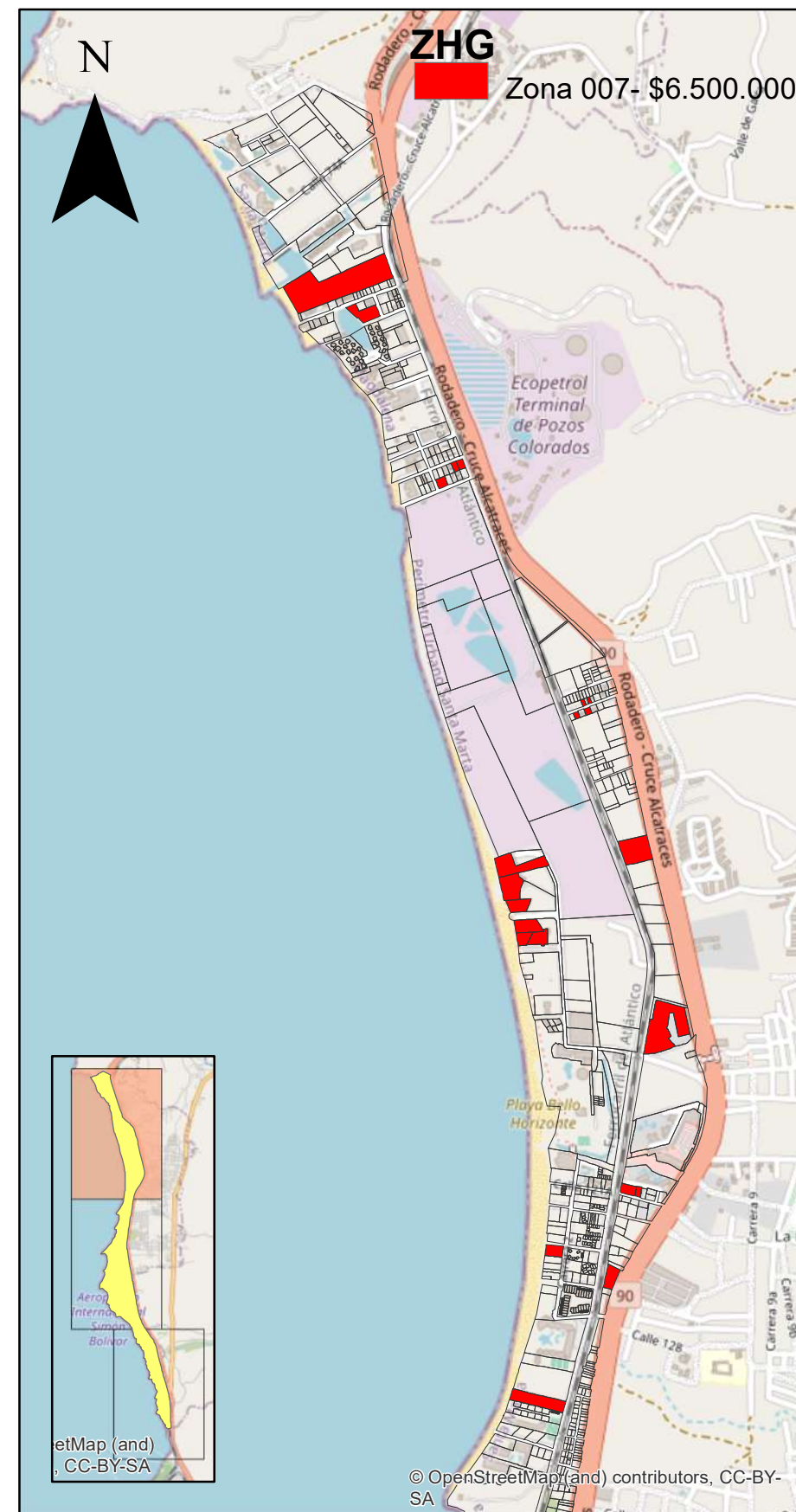
**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 2
PH AMPLIACIÓN 2**



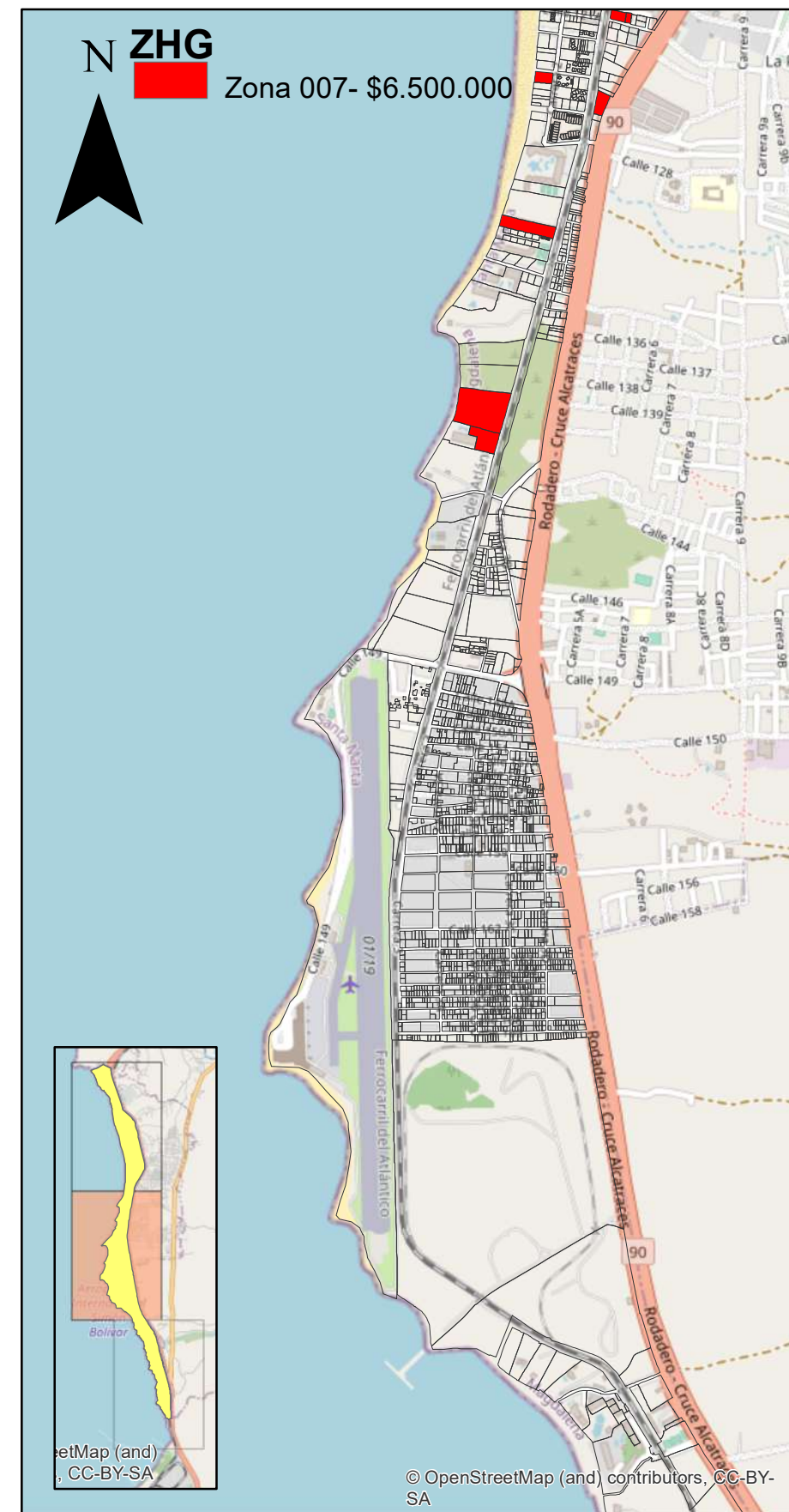
**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 2
PH AMPLIACIÓN 3**



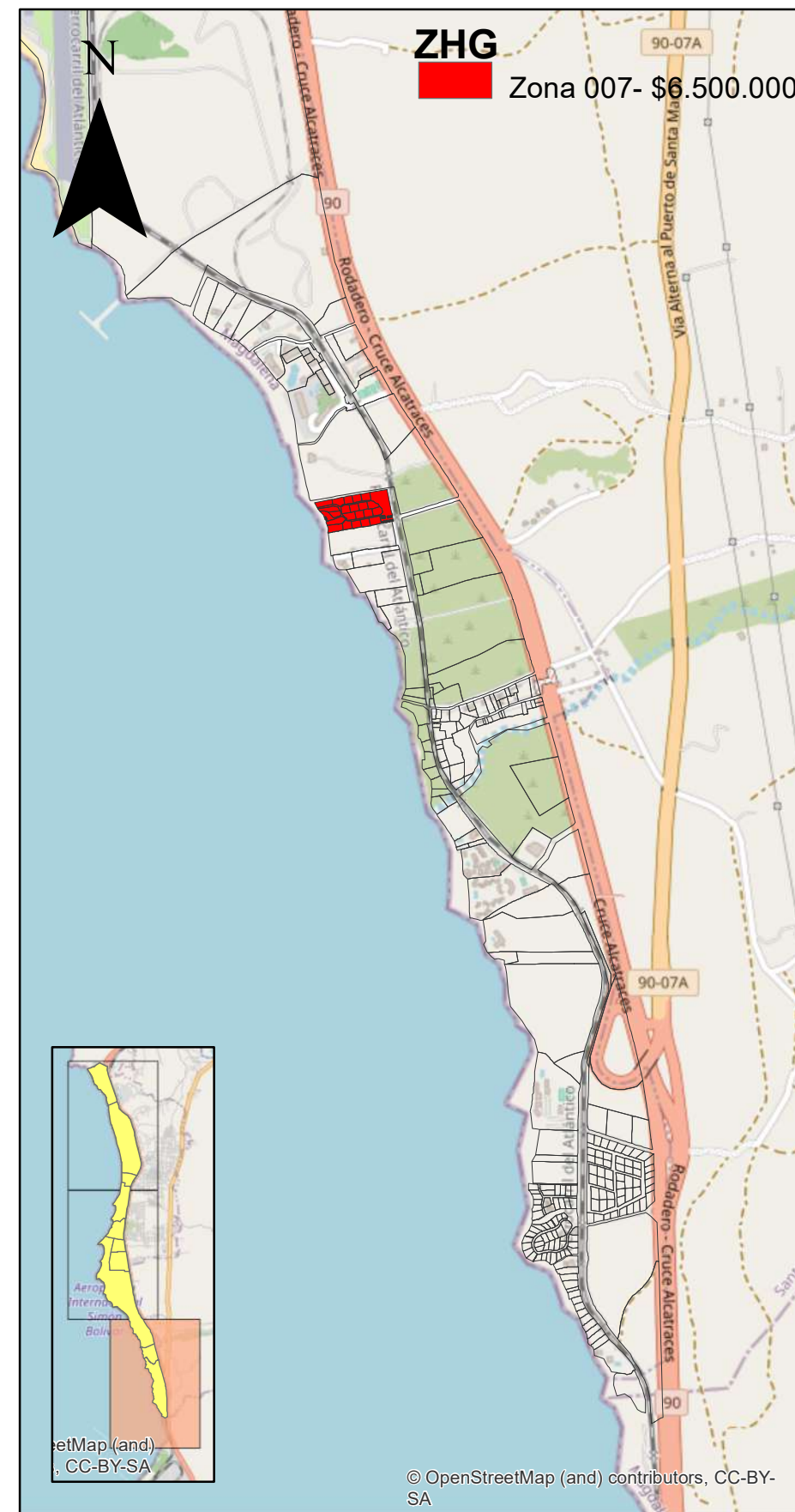
**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 7
PH AMPLIACIÓN 1**



**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 7
PH AMPLIACIÓN 2**



**ZONA HOMOGENA GEOECONOMICA 7
PH AMPLIACIÓN 3**



[illegible][illegible]

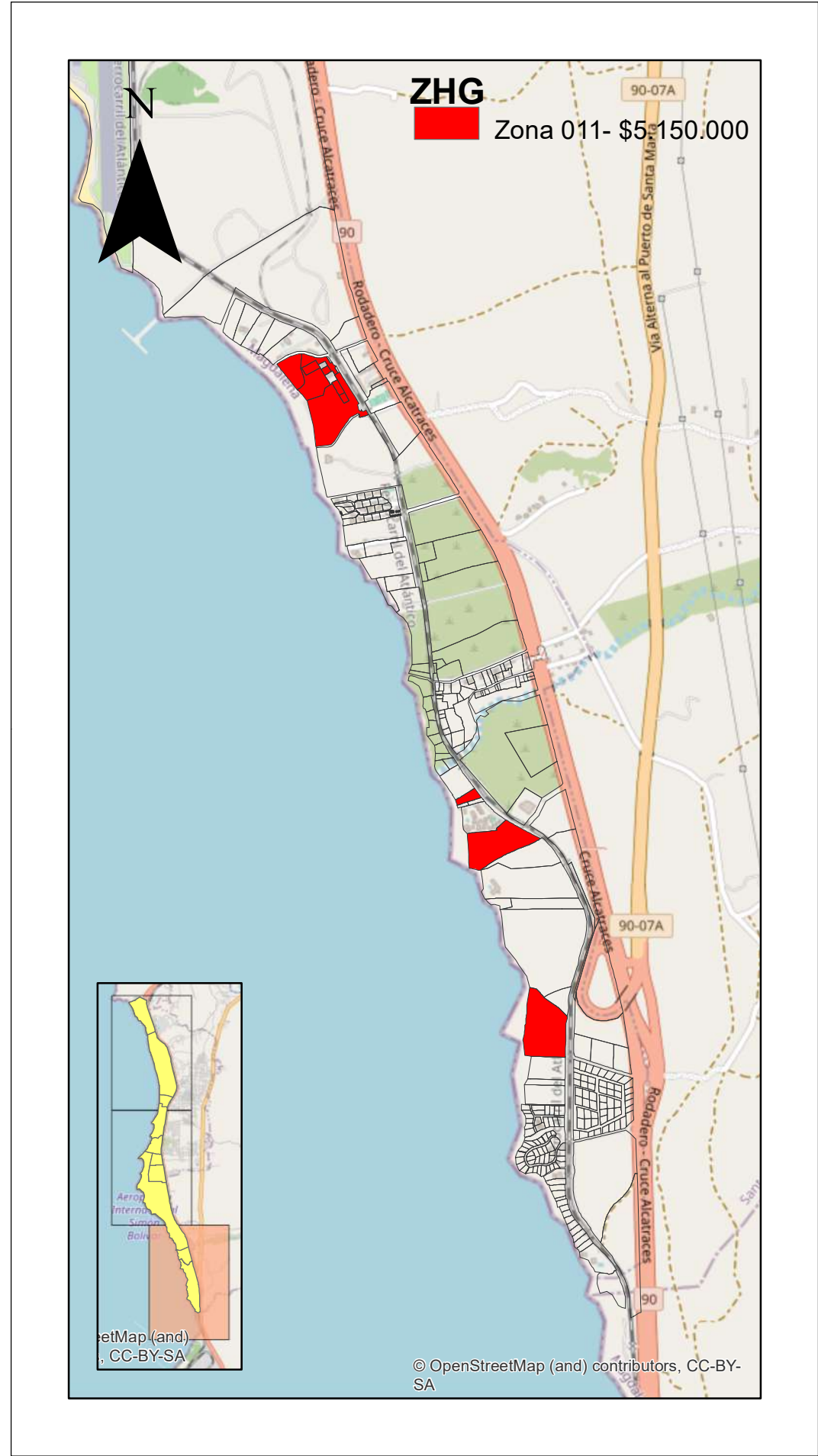
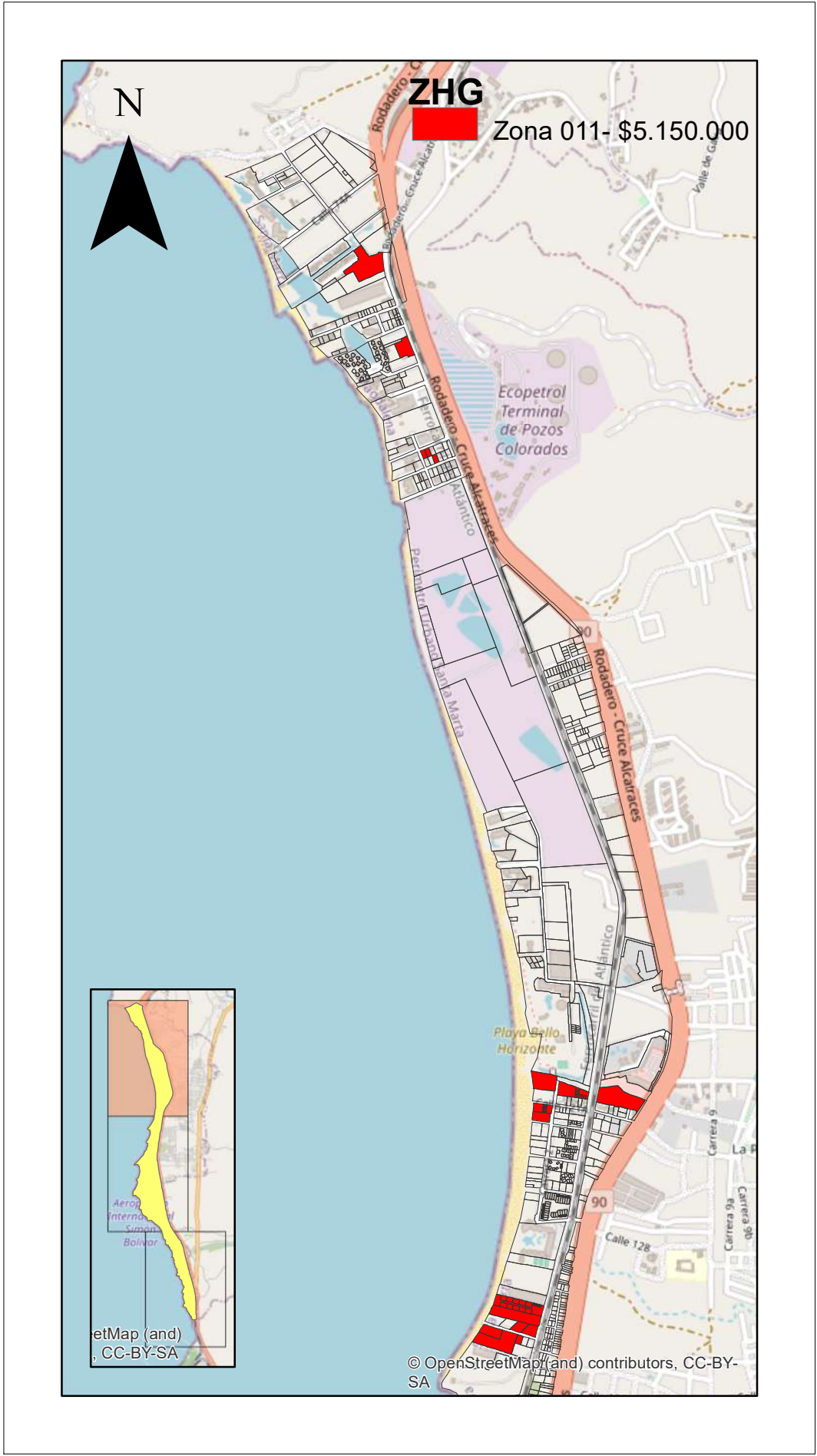
ZHG
Zona 009 - 55.500.000

Map of Zona 009 in San Salvador, El Salvador, showing the area around the airport and the highway. The map includes a north arrow, a scale bar, and a legend. The legend indicates that the red area represents Zona 009, which is a 55,500,000 square meter area. The map shows the airport, the highway, and the surrounding urban area. The map is credited to OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA.

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 11
PH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 11
PH AMPLIACIÓN 2

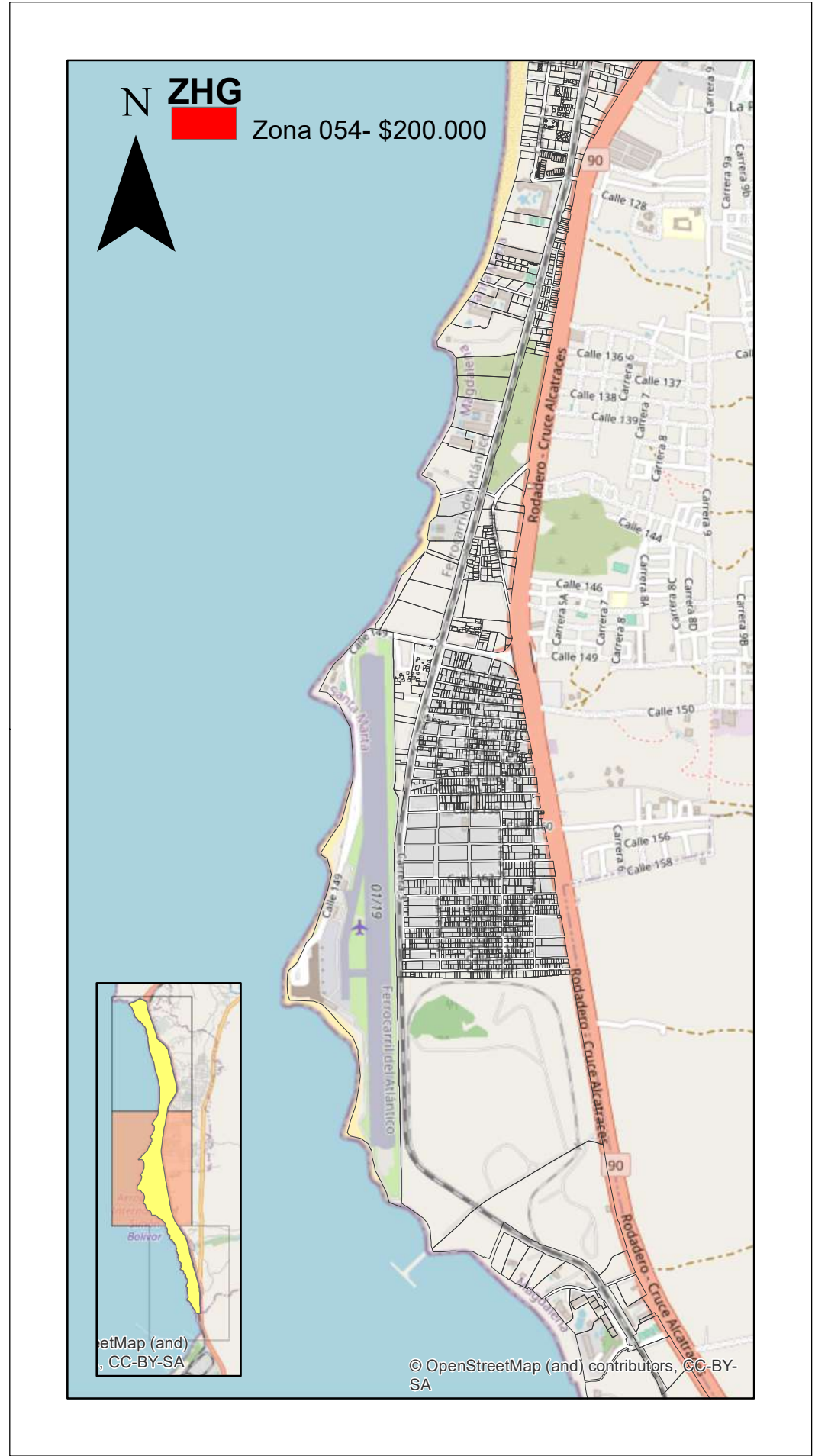
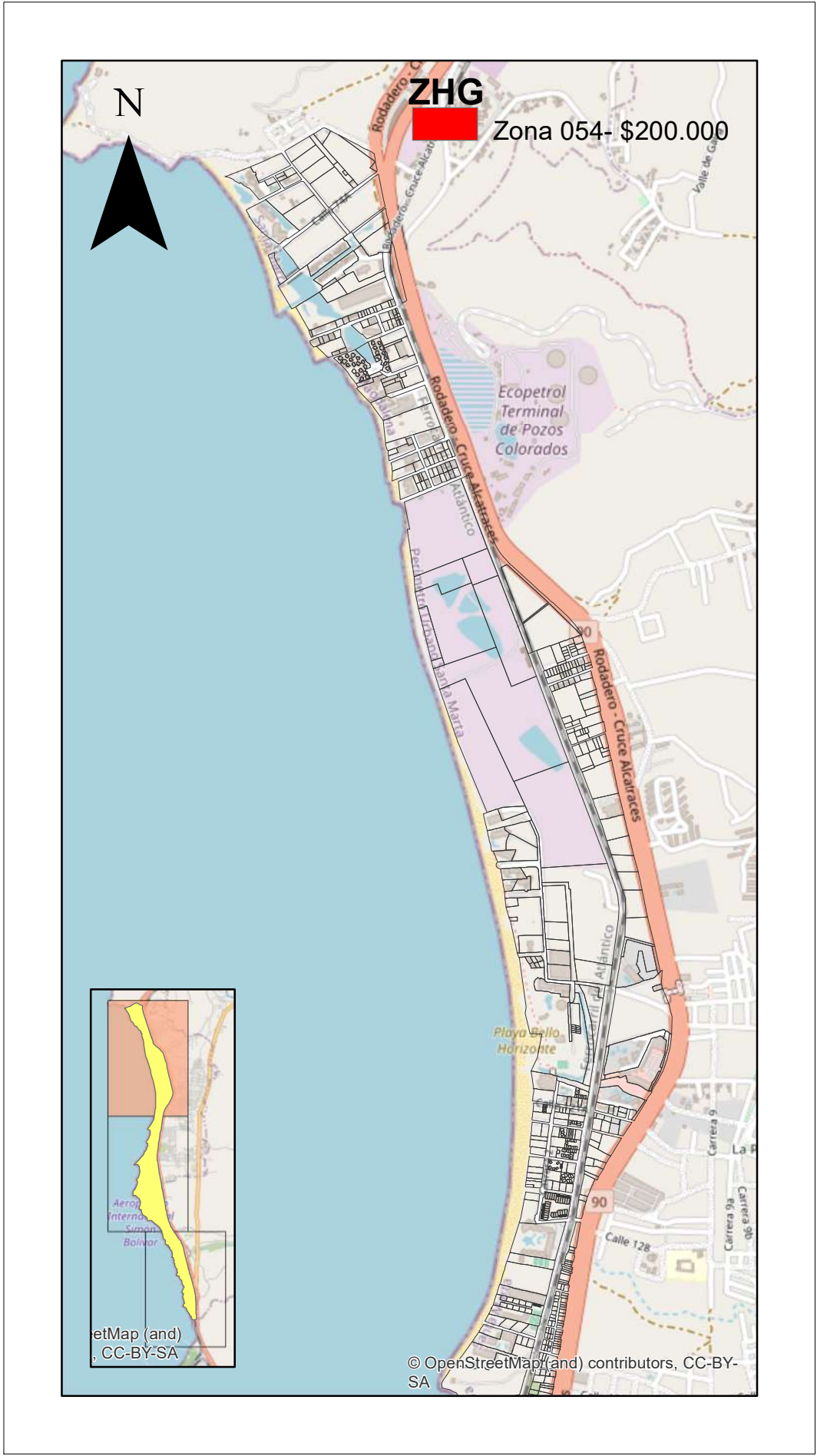
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 11
PH AMPLIACIÓN 3



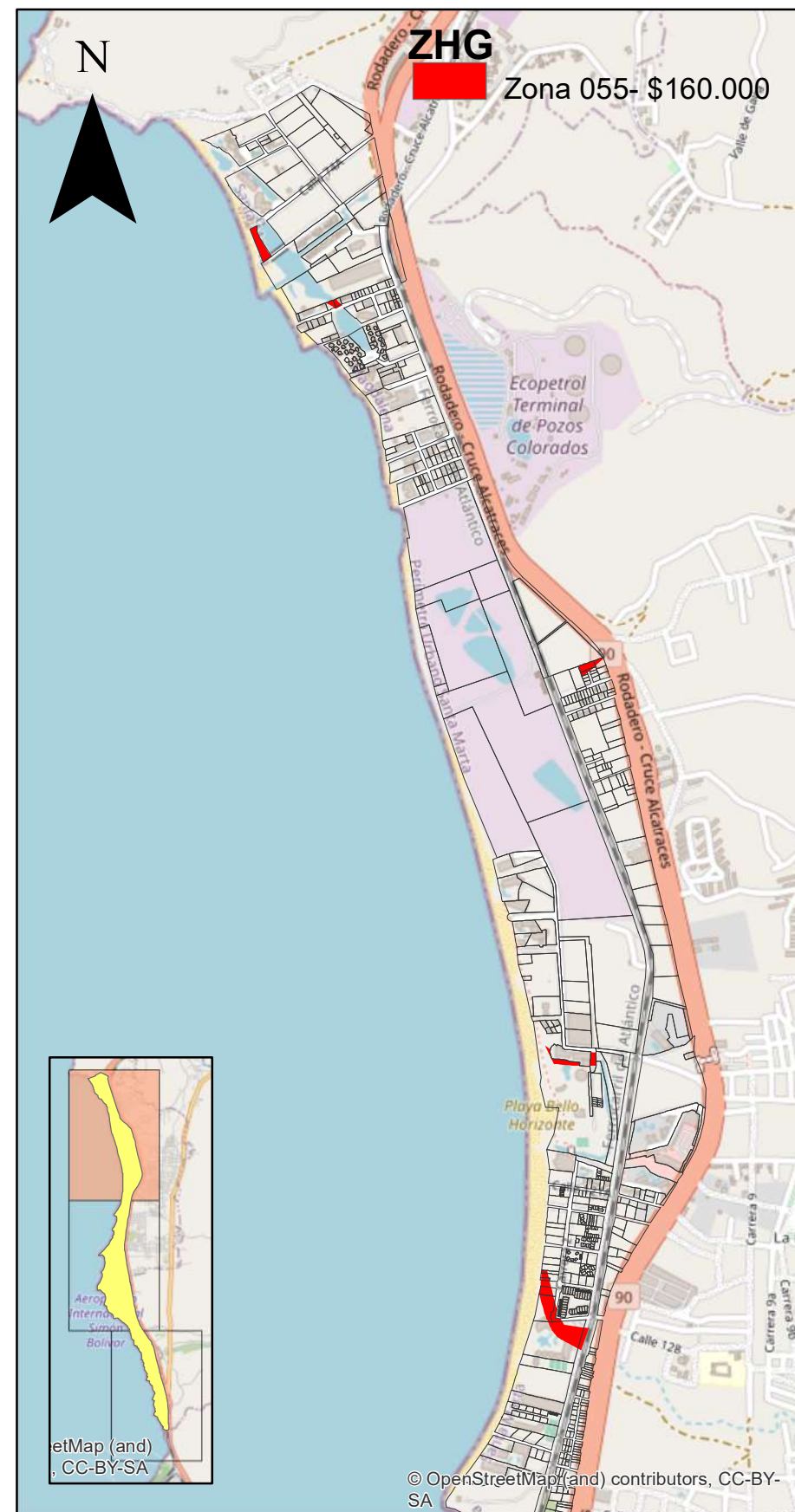
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 54
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 54
NPH AMPLIACIÓN 2

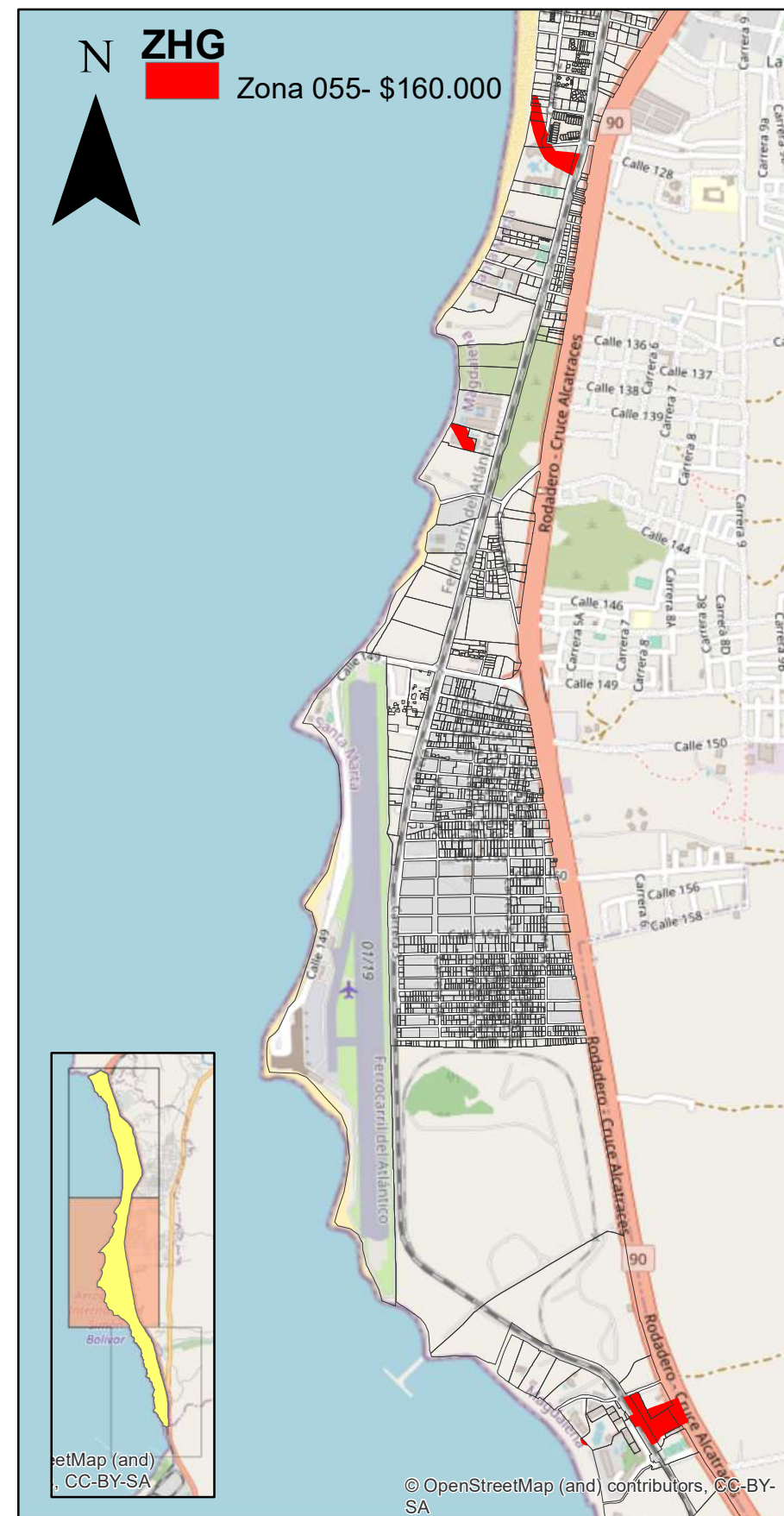
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 54
NPH AMPLIACIÓN 3



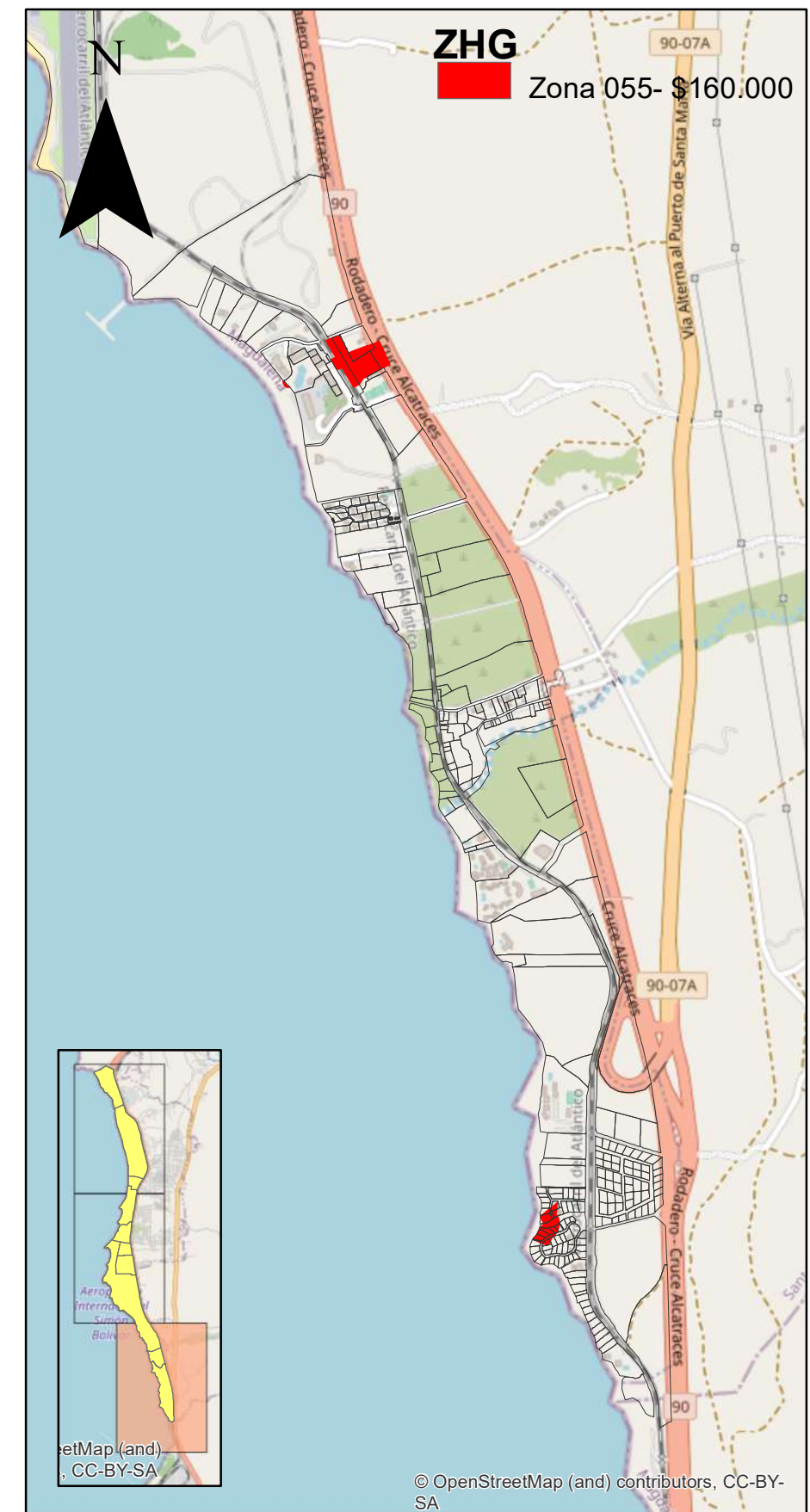
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 55
NPH AMPLIACIÓN 1**



**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 55
NPH AMPLIACIÓN 2**



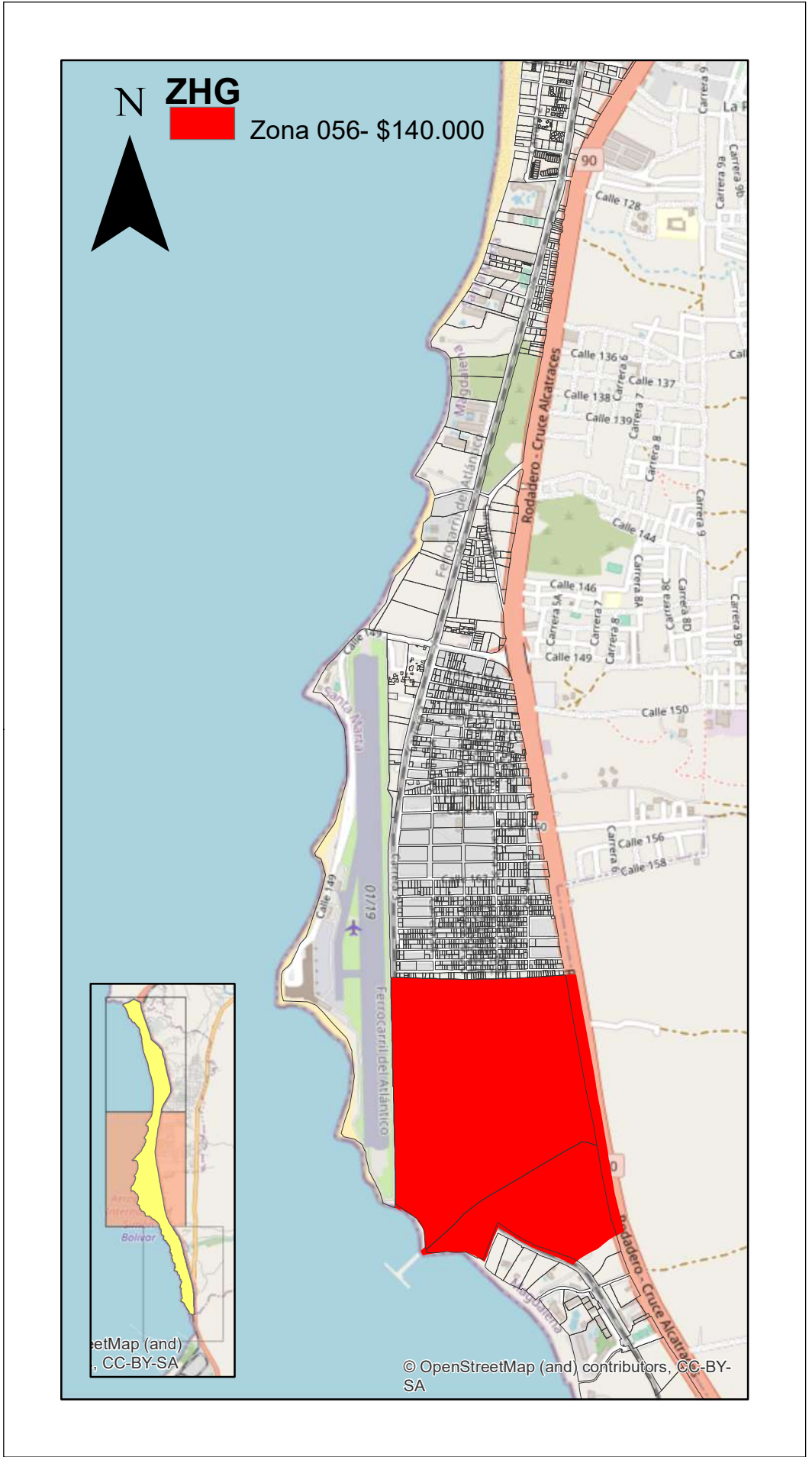
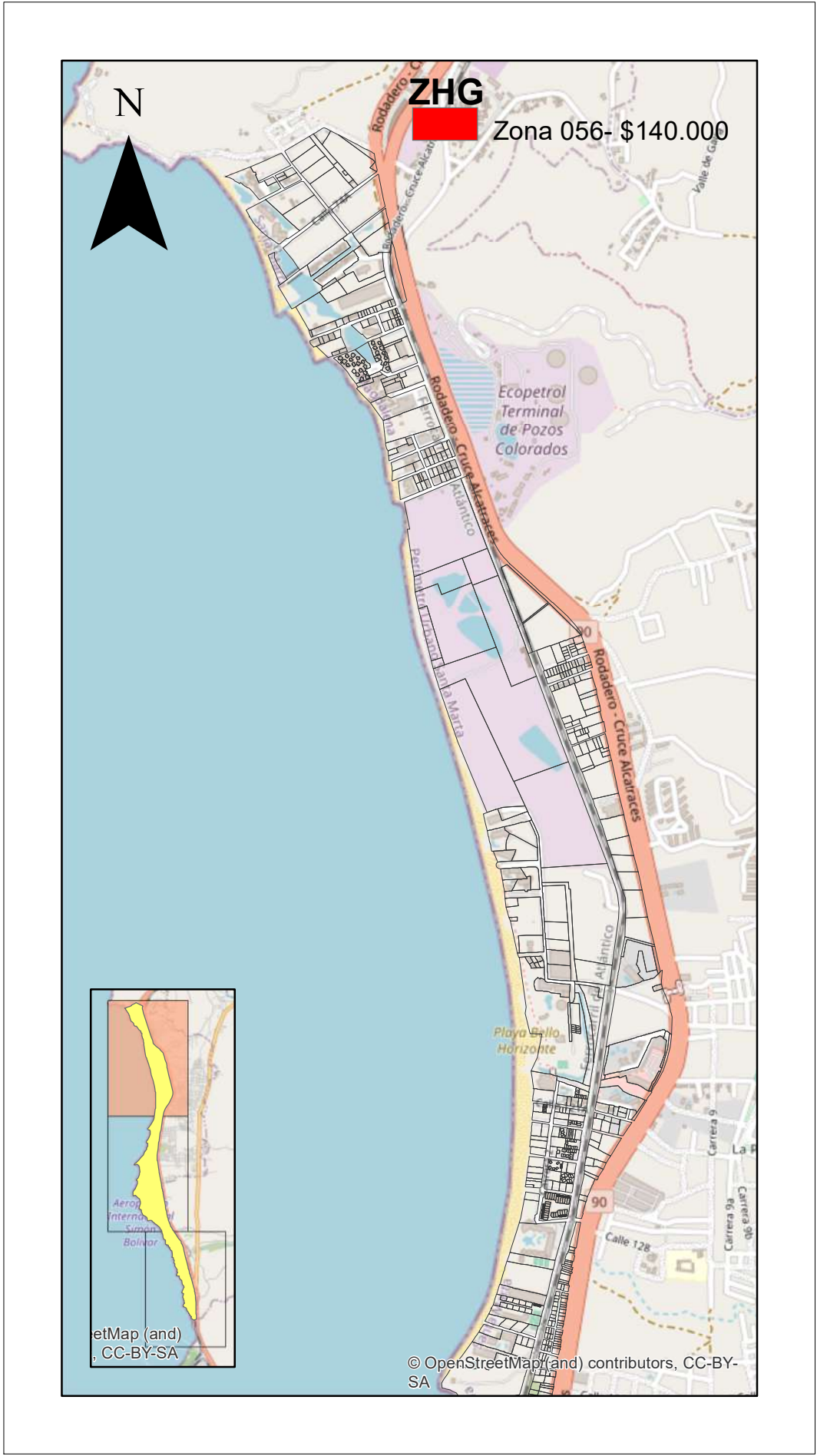
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 55
NPH AMPLIACIÓN 3**



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 56
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 56
NPH AMPLIACIÓN 2

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 56
NPH AMPLIACIÓN 3



ZHG
Zona 057- \$96.000

Map of Zona 057 in San Salvador, El Salvador, showing a proposed development area highlighted in red. The map includes a north arrow, a scale bar, and an inset map showing the location within the country. Key features include the 'Rodadero - Cauce Alcatrazes' area, 'Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados', and 'Playa Lillo Horizonte'. The map is labeled 'ZHG' and 'Zona 057- \$96.000'.

etMap (and)
 CC-BY-SA

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

N

ZHG

Zona 057- \$96.000

Calle 128

Calle 136

Calle 137

Calle 138

Calle 139

Calle 146

Calle 149

Calle 150

Calle 156

Calle 158

Rodadero - Cruce Alcatrazes

Ferrocarril del Atlántico

Bolívar

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

ZHG
Zona 057 - \$96.000

Map of Zona 057 in San Juan, Puerto Rico, showing the proposed ZHG (Zona de Homage) area in red. The map includes a north arrow, a scale bar, and an inset map of the island of Puerto Rico. The main map shows the coastline, major roads (90, 90-07A), and the proposed ZHG area. The inset map shows the location of San Juan within Puerto Rico.

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

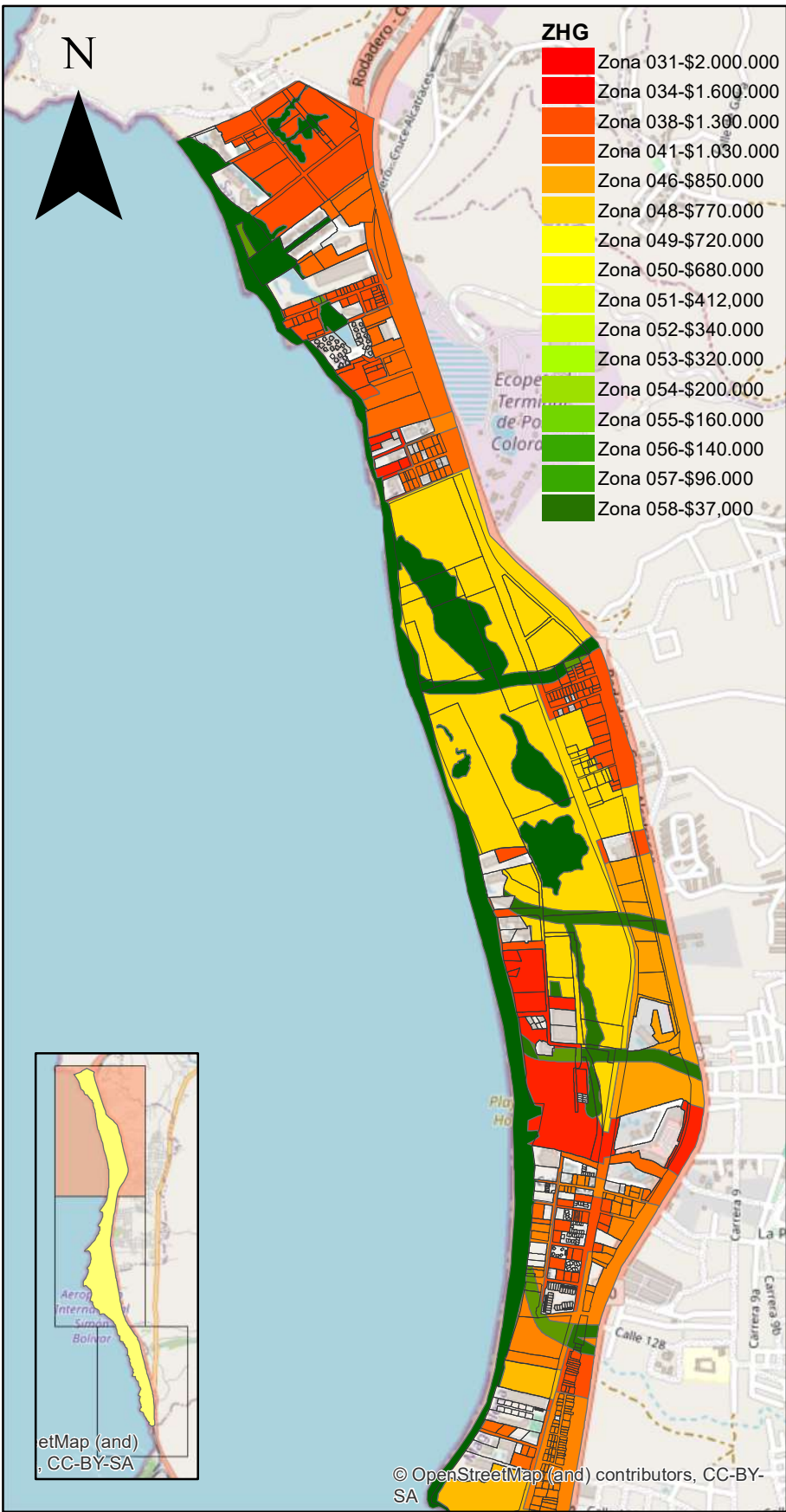
ZHG
Zona 058- \$37.000

Map showing the coastline of San José, Costa Rica, with the location of Zona 058 highlighted in red. The map includes a north arrow, a legend, and an inset map showing the location of San José within Costa Rica.

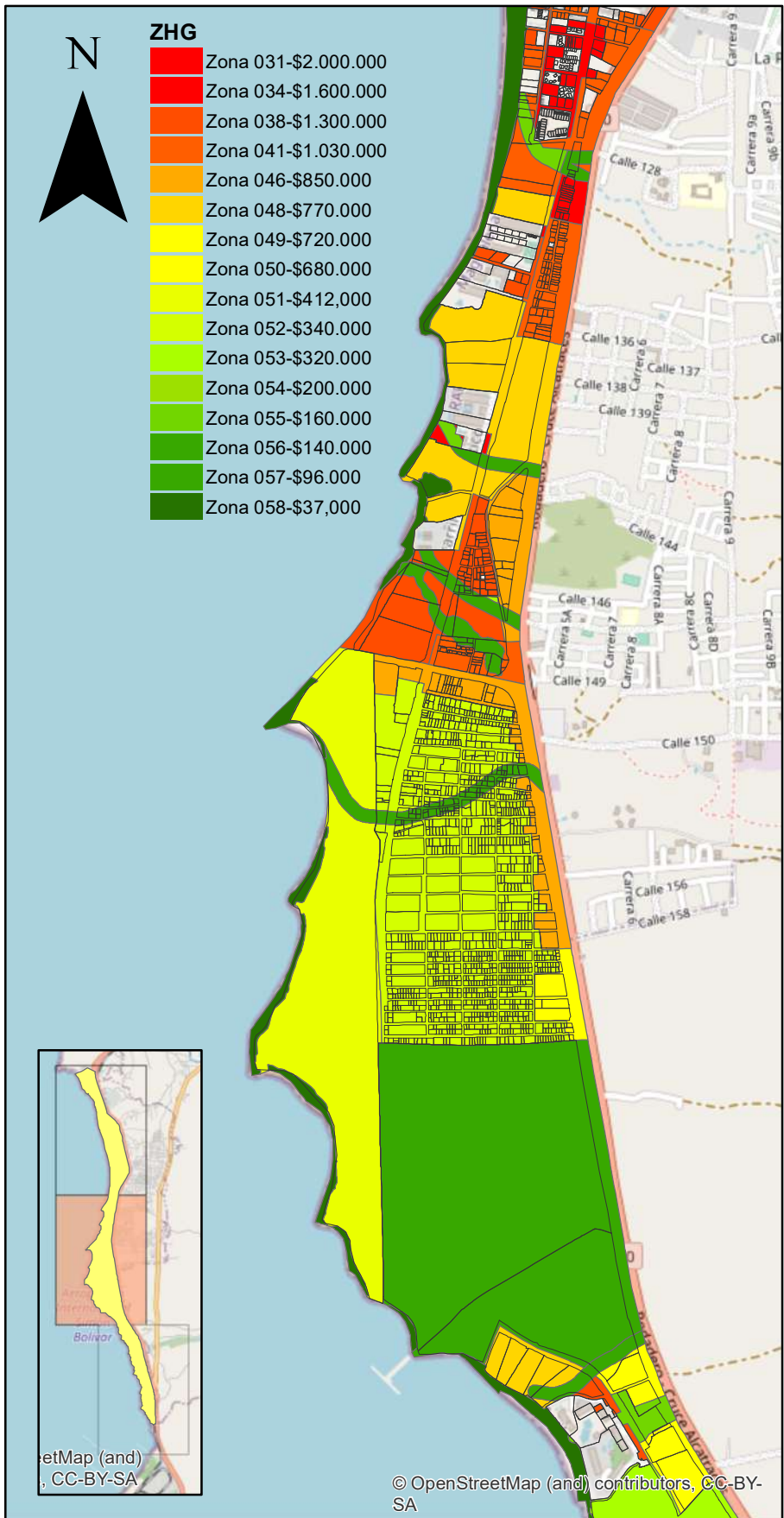
Map labels include: **ZHG**, **Zona 058- \$37.000**, **Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados**, **Playa Chillo**, **Playa Hicote**, **Carretera 90**, **Calle 128**, **Carrera 5b**, **Carrera 5**, **La P**, **Aeropuerto Internacional Siquirre Bolívar**, **etMap (and) CC-BY-SA**, **© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA**.

[illegible]

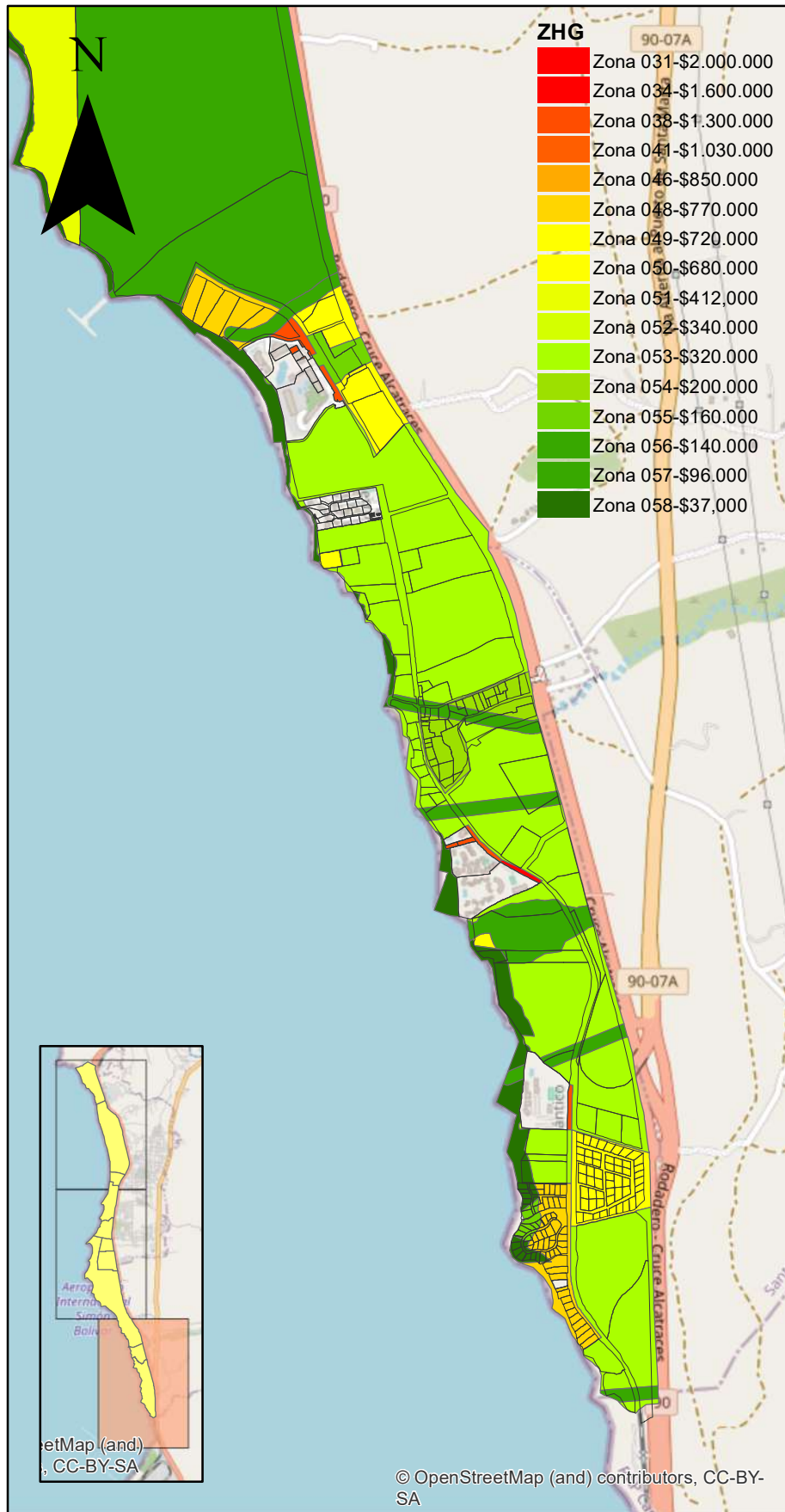
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
NPH AMPLIACIÓN 1



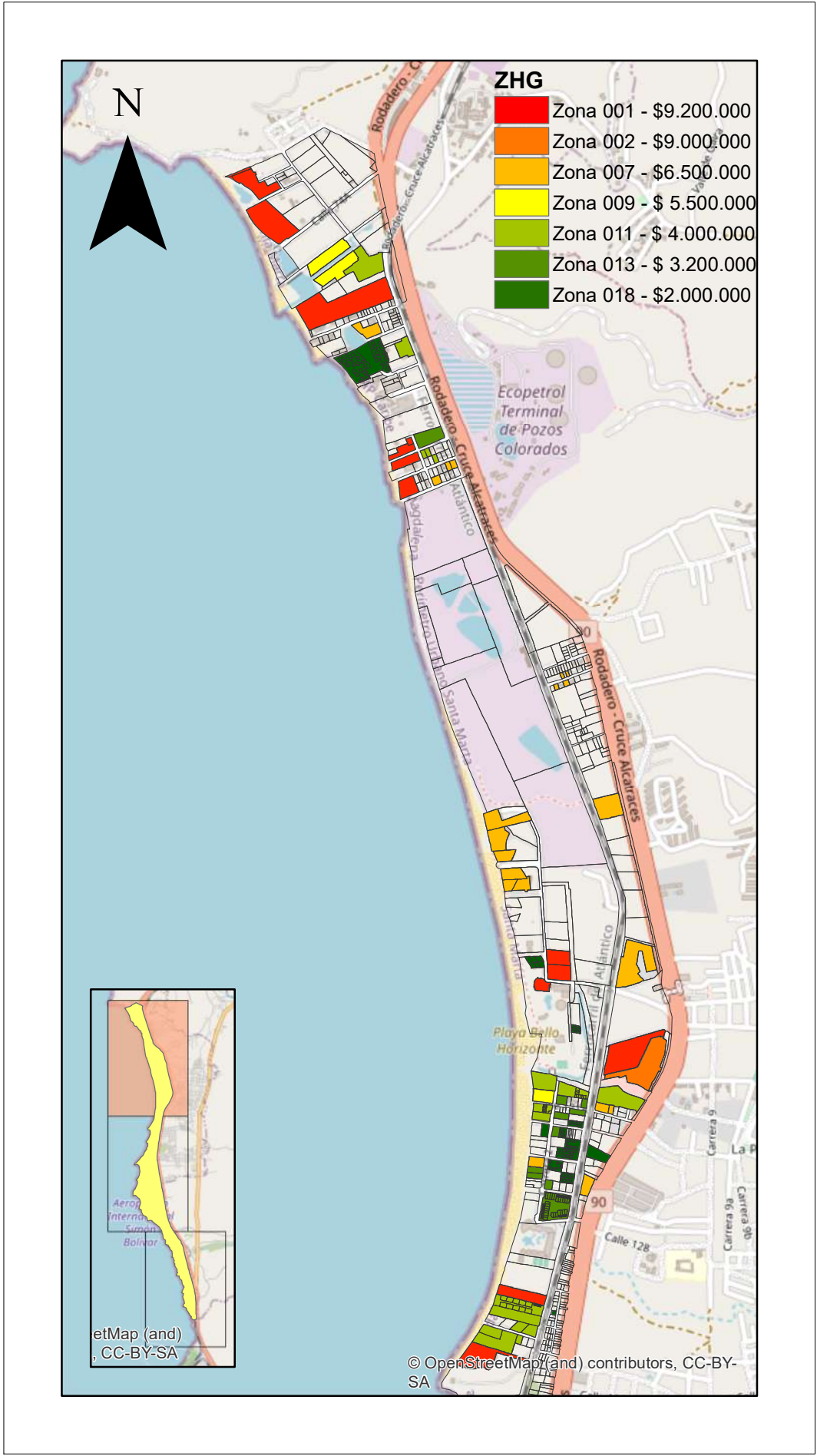
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
NPH AMPLIACIÓN 2



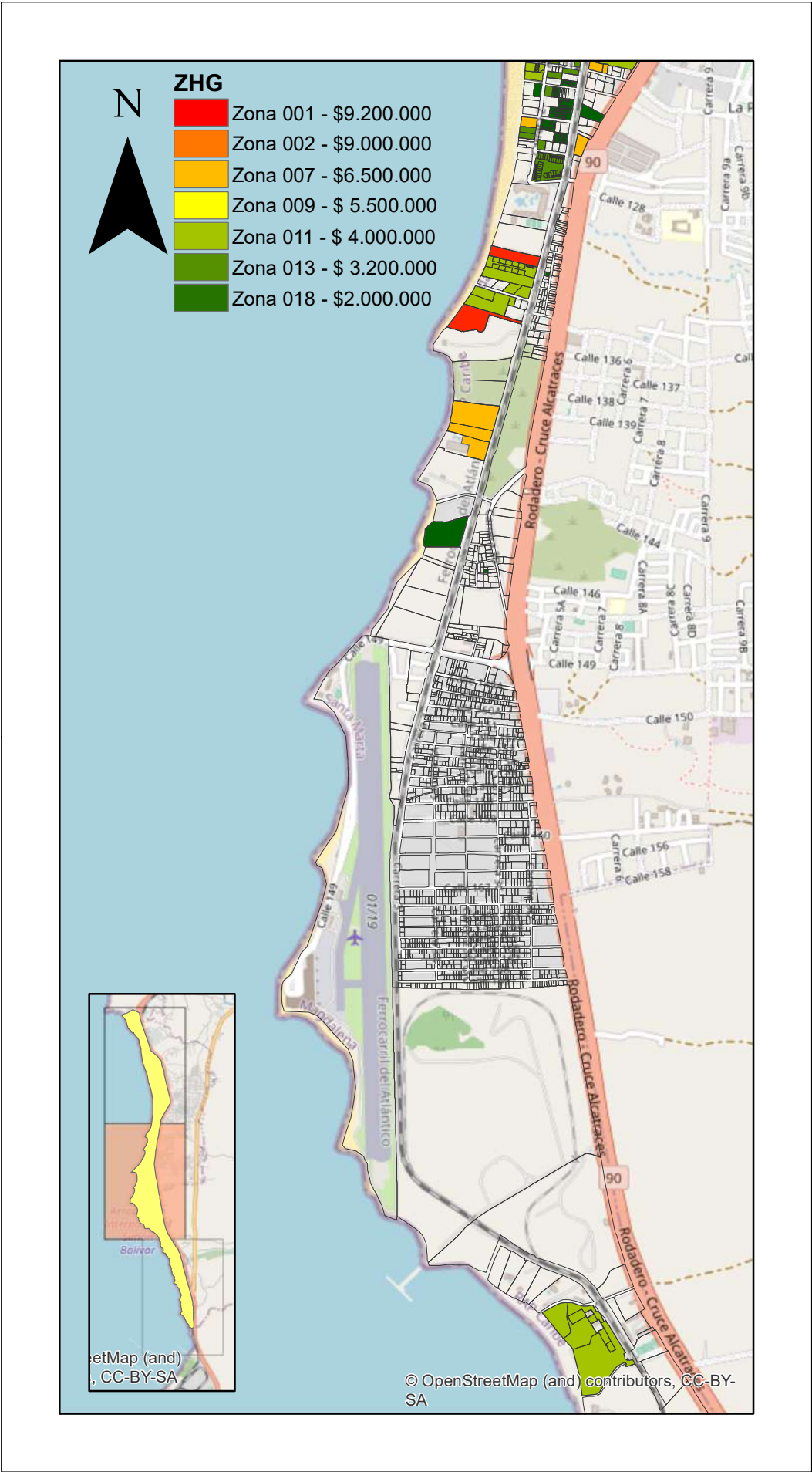
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
NPH AMPLIACIÓN 3



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 1



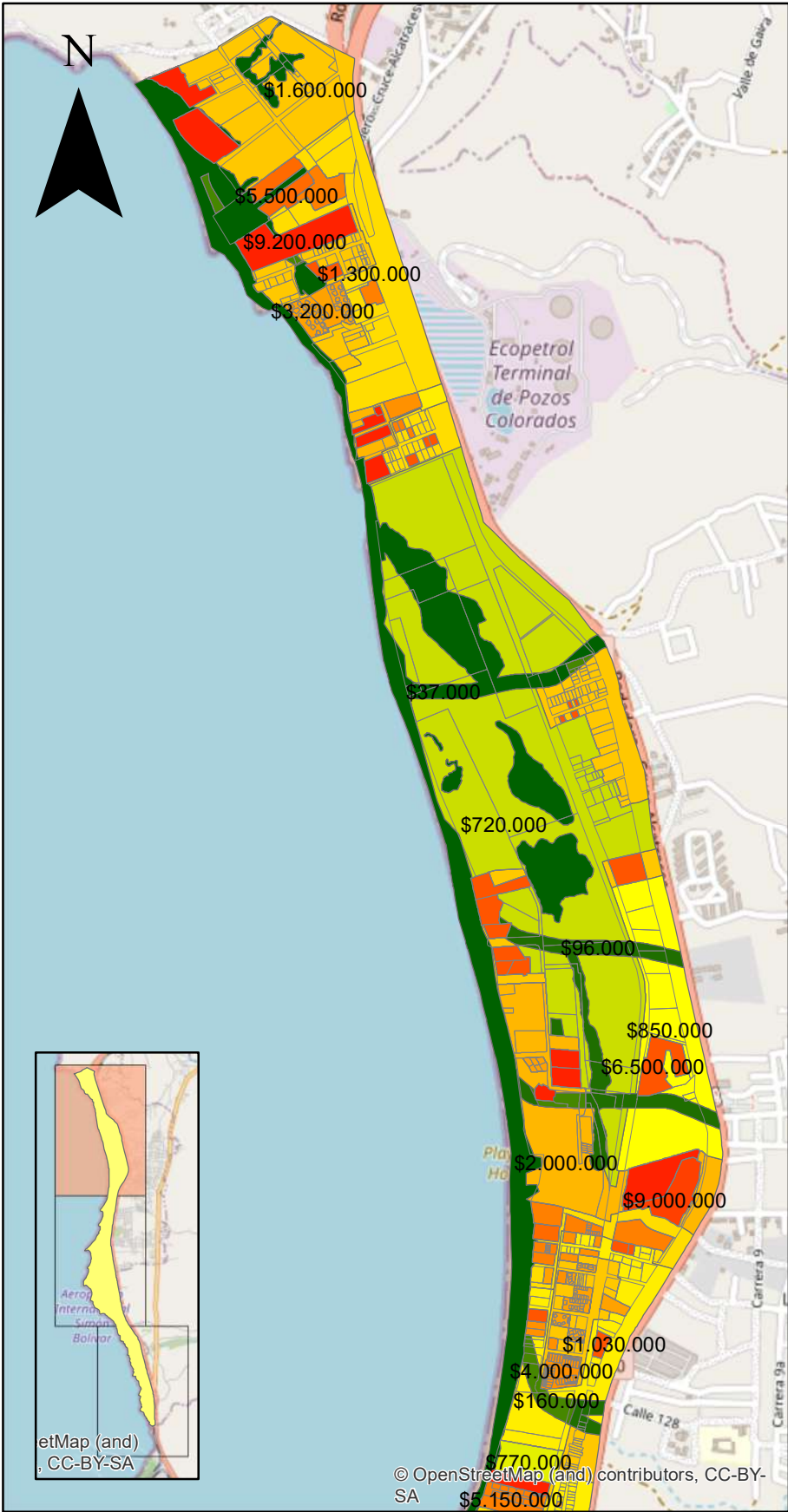
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 2



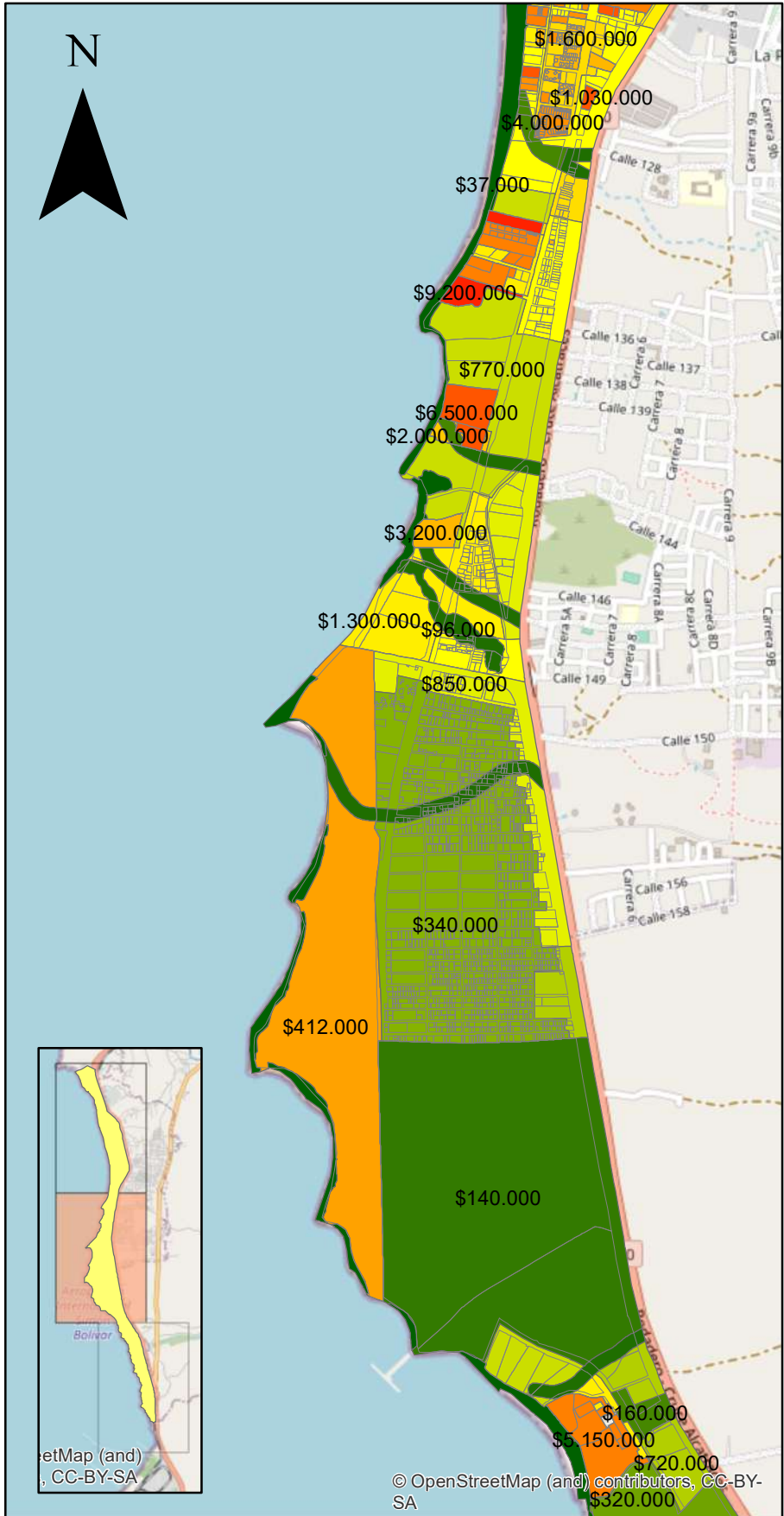
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
PH AMPLIACIÓN 3



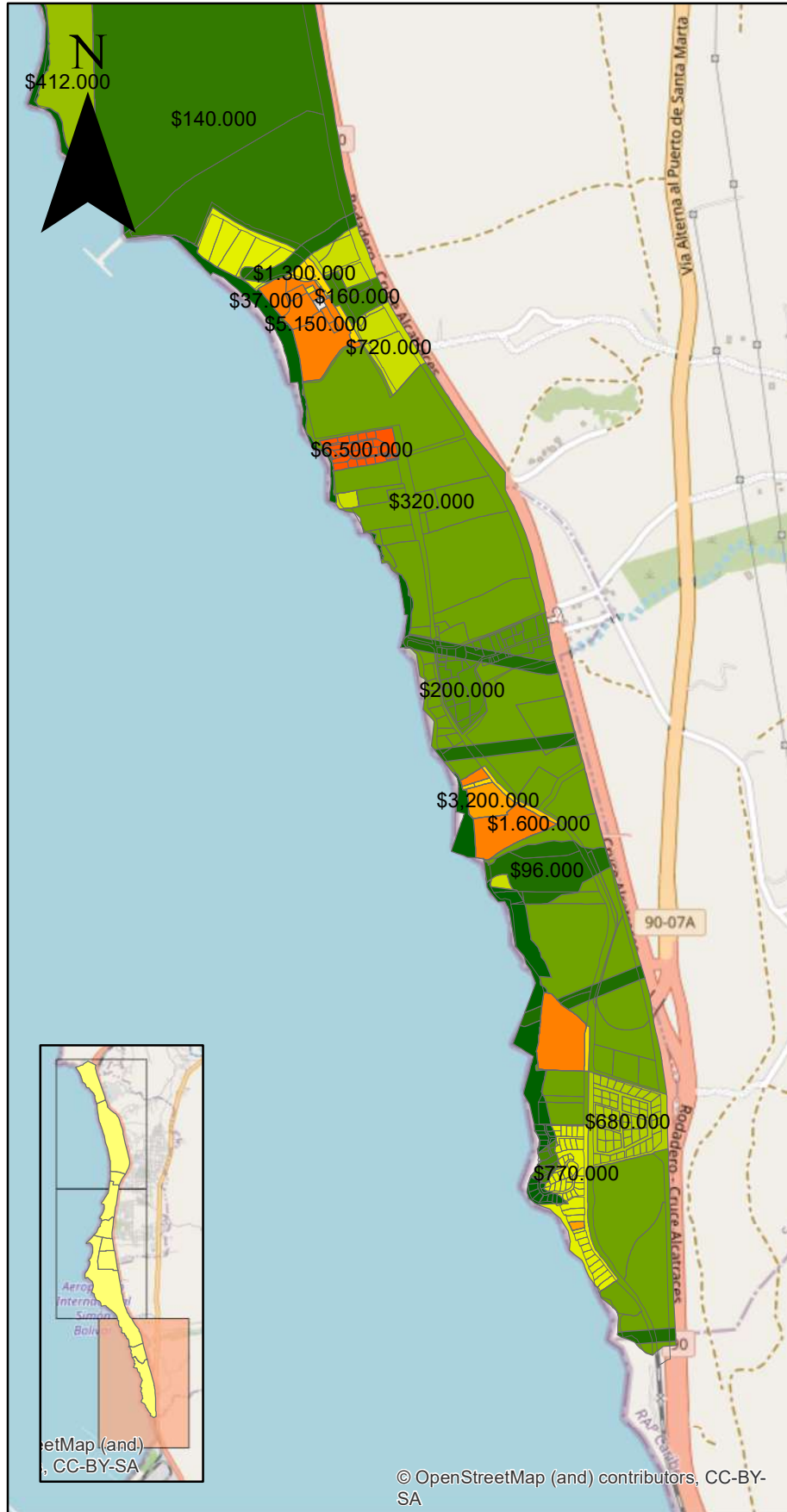
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS
AMPLIACIÓN 1



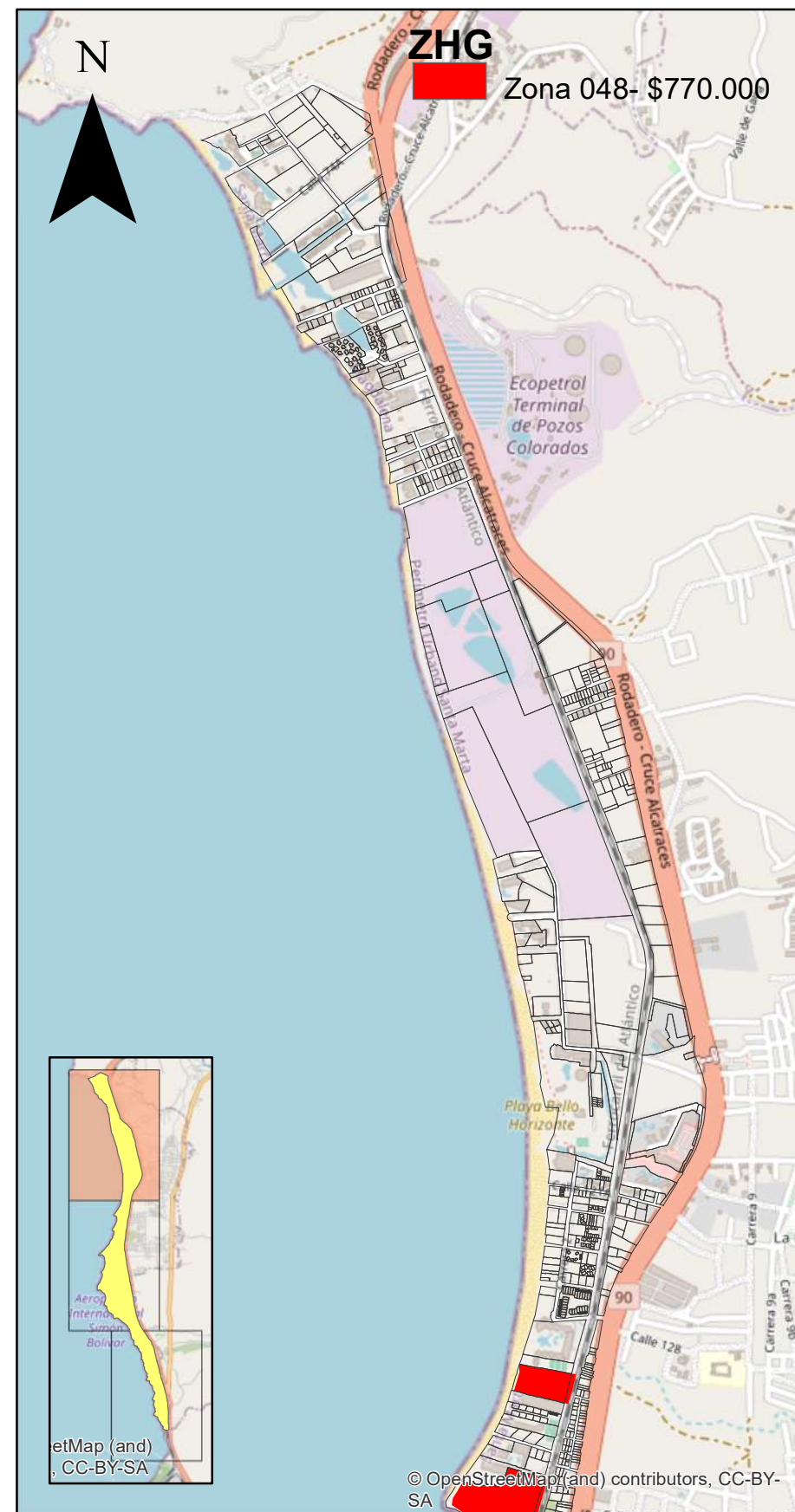
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS
AMPLIACIÓN 2



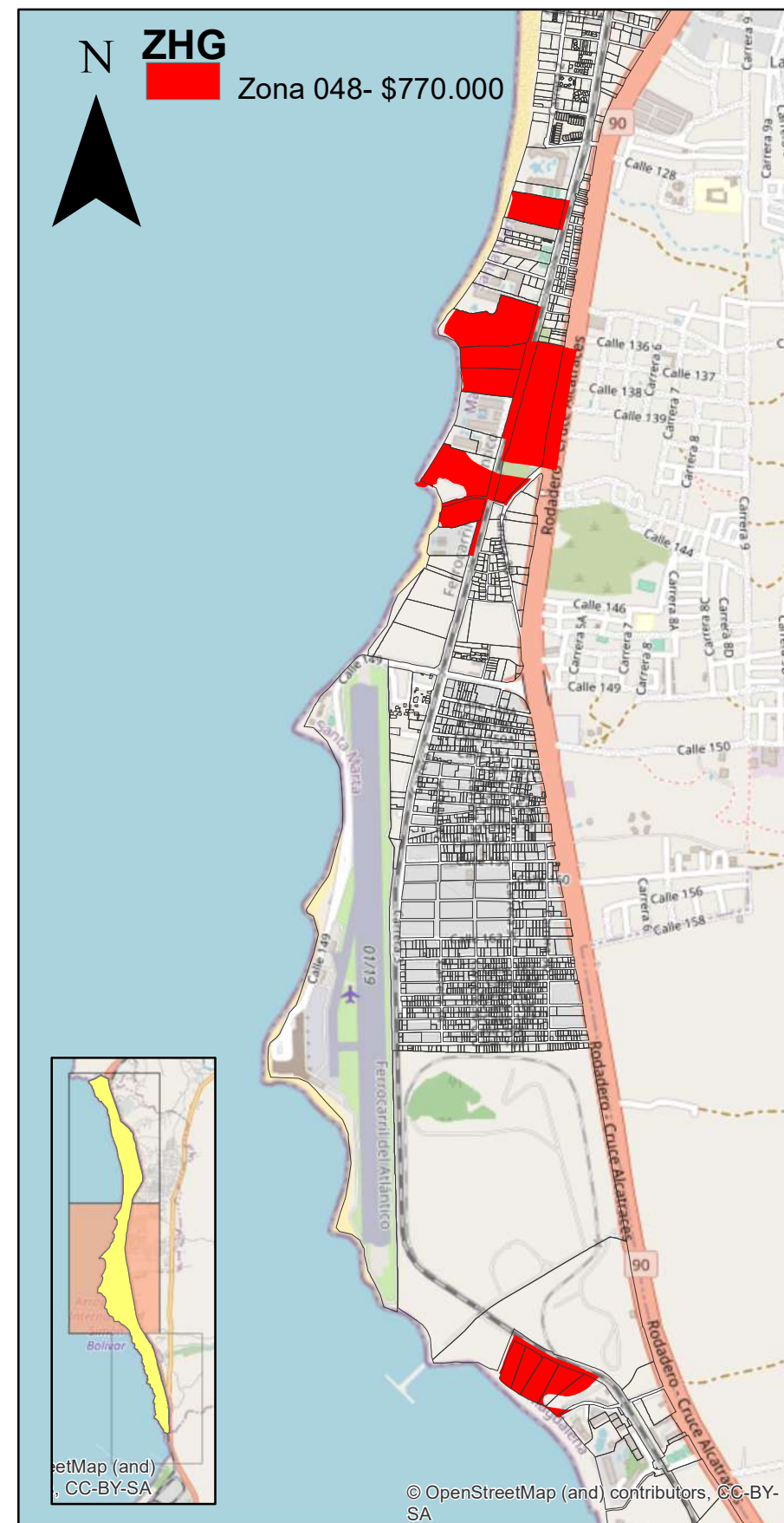
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS
AMPLIACIÓN 3



**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 48
NPH AMPLIACIÓN 1**



**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 48
NPH AMPLIACIÓN 2**



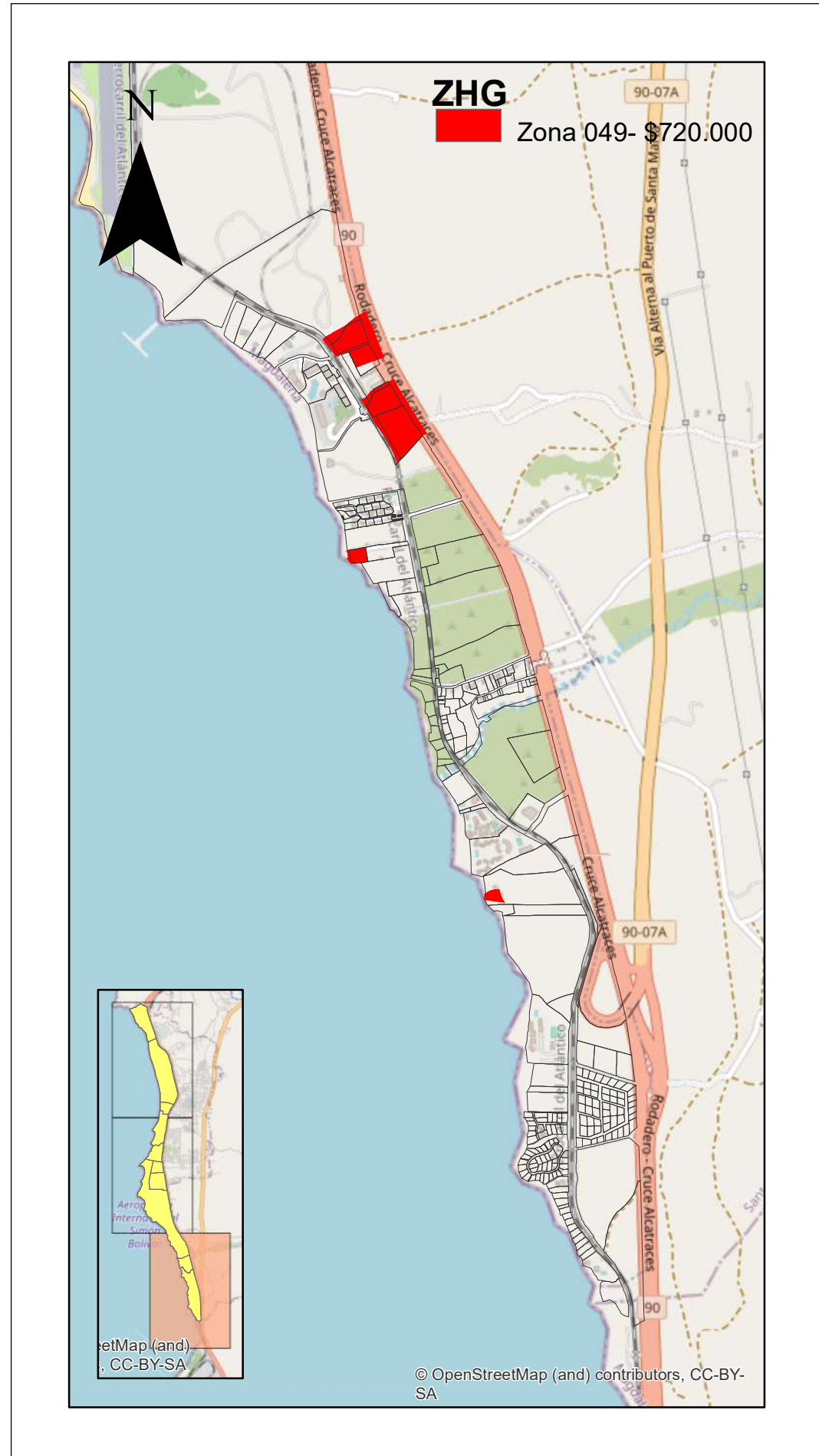
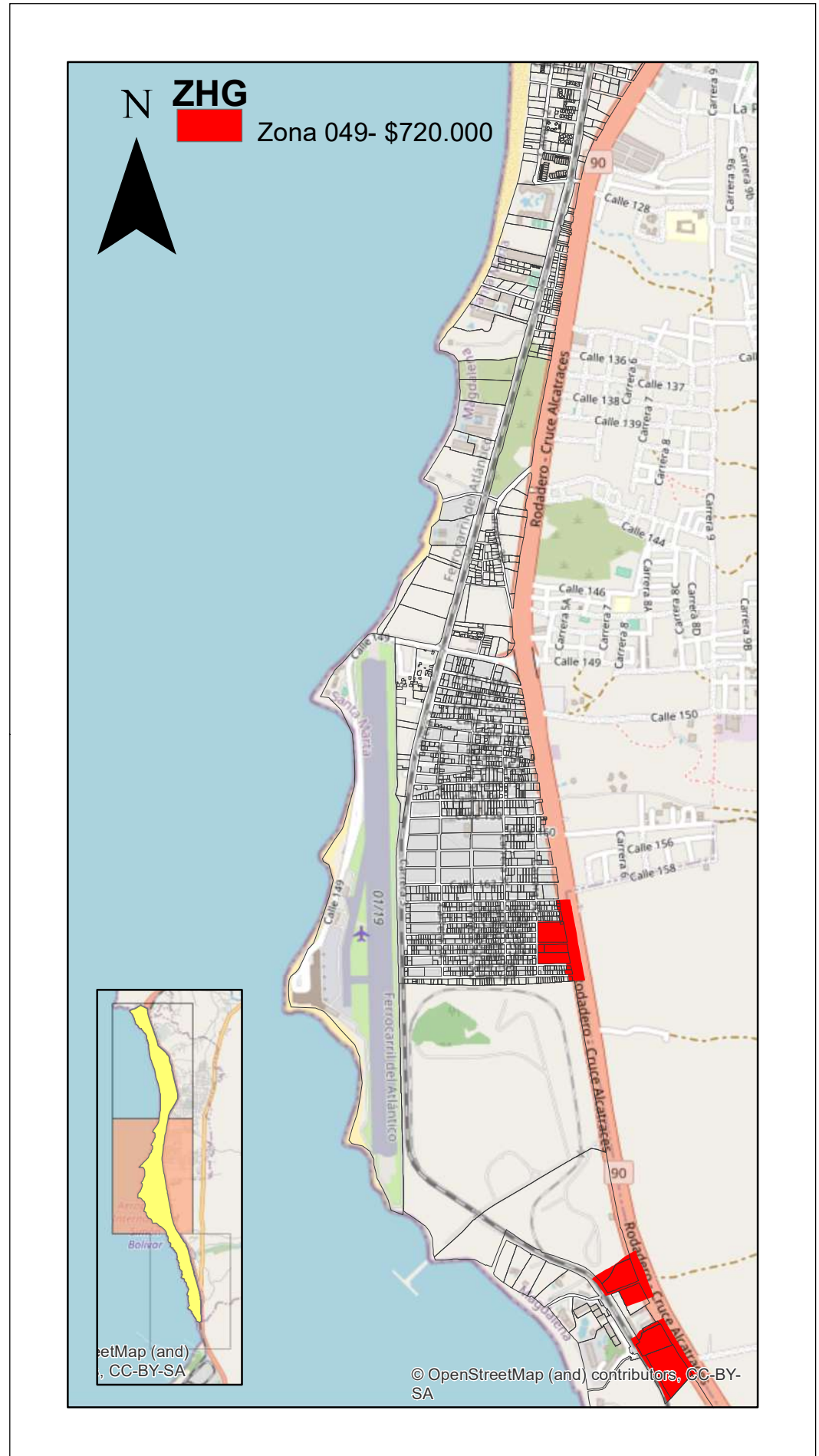
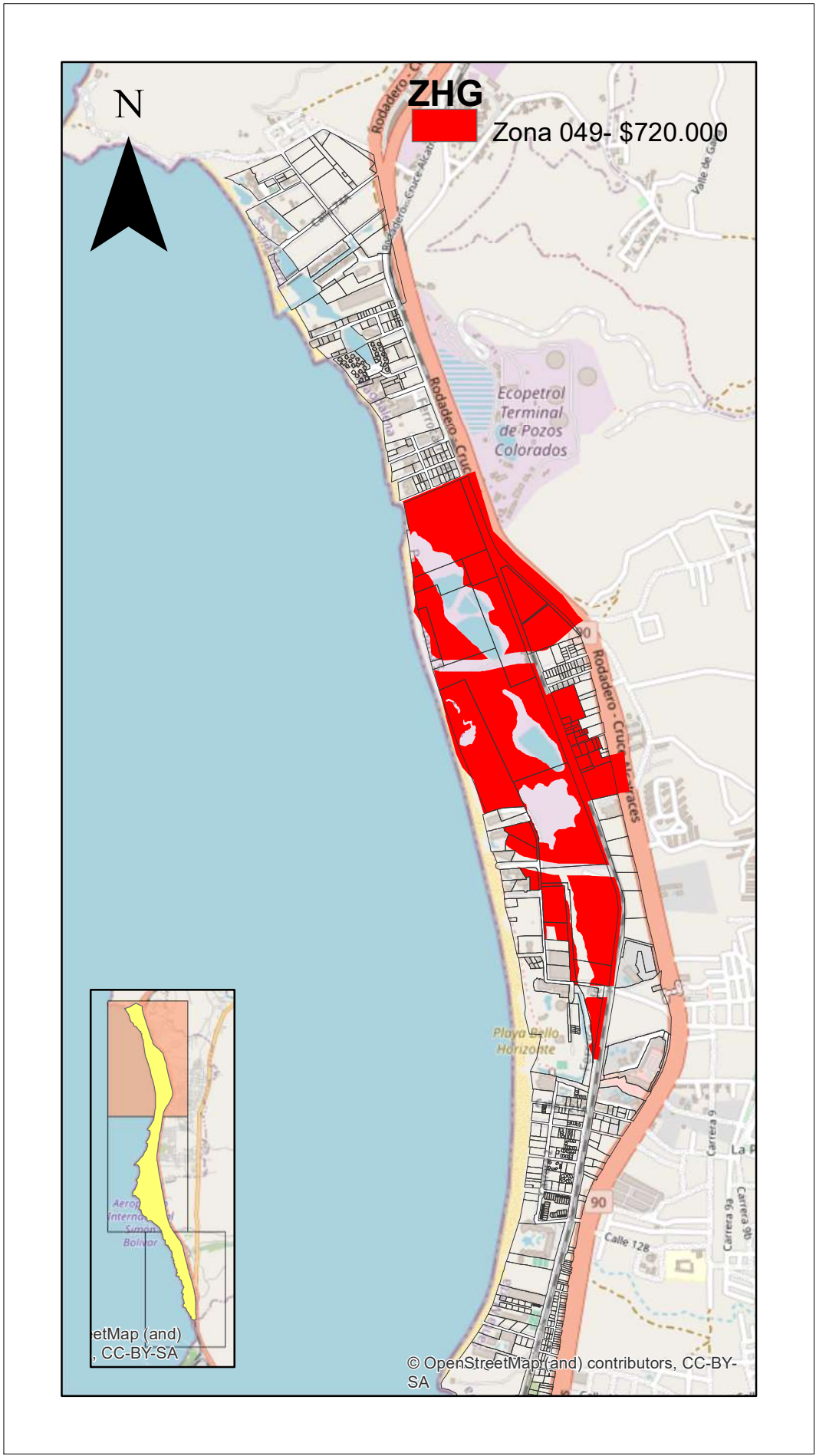
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 48
NPH AMPLIACIÓN 3**



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 49
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 49
NPH AMPLIACIÓN 2

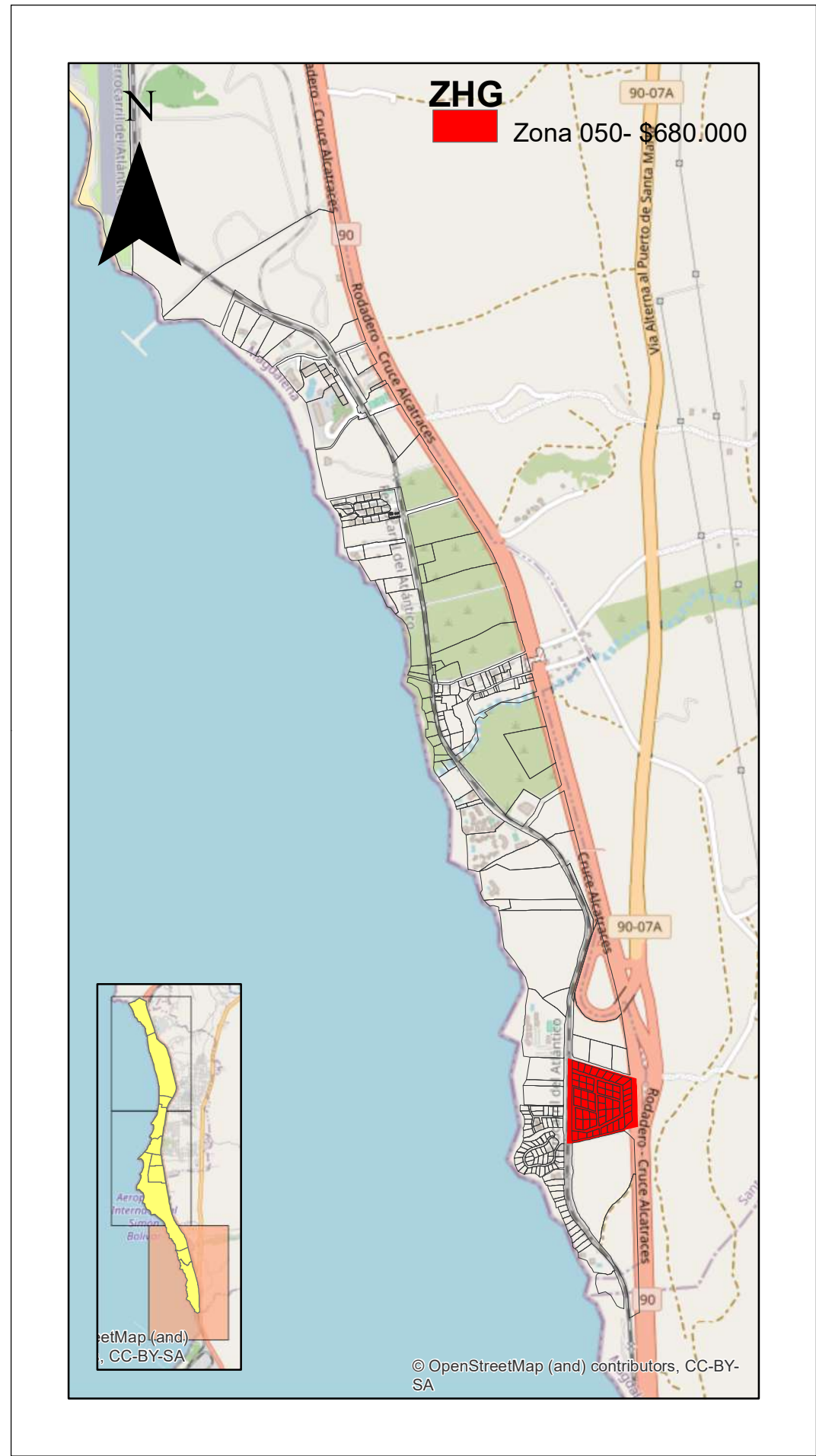
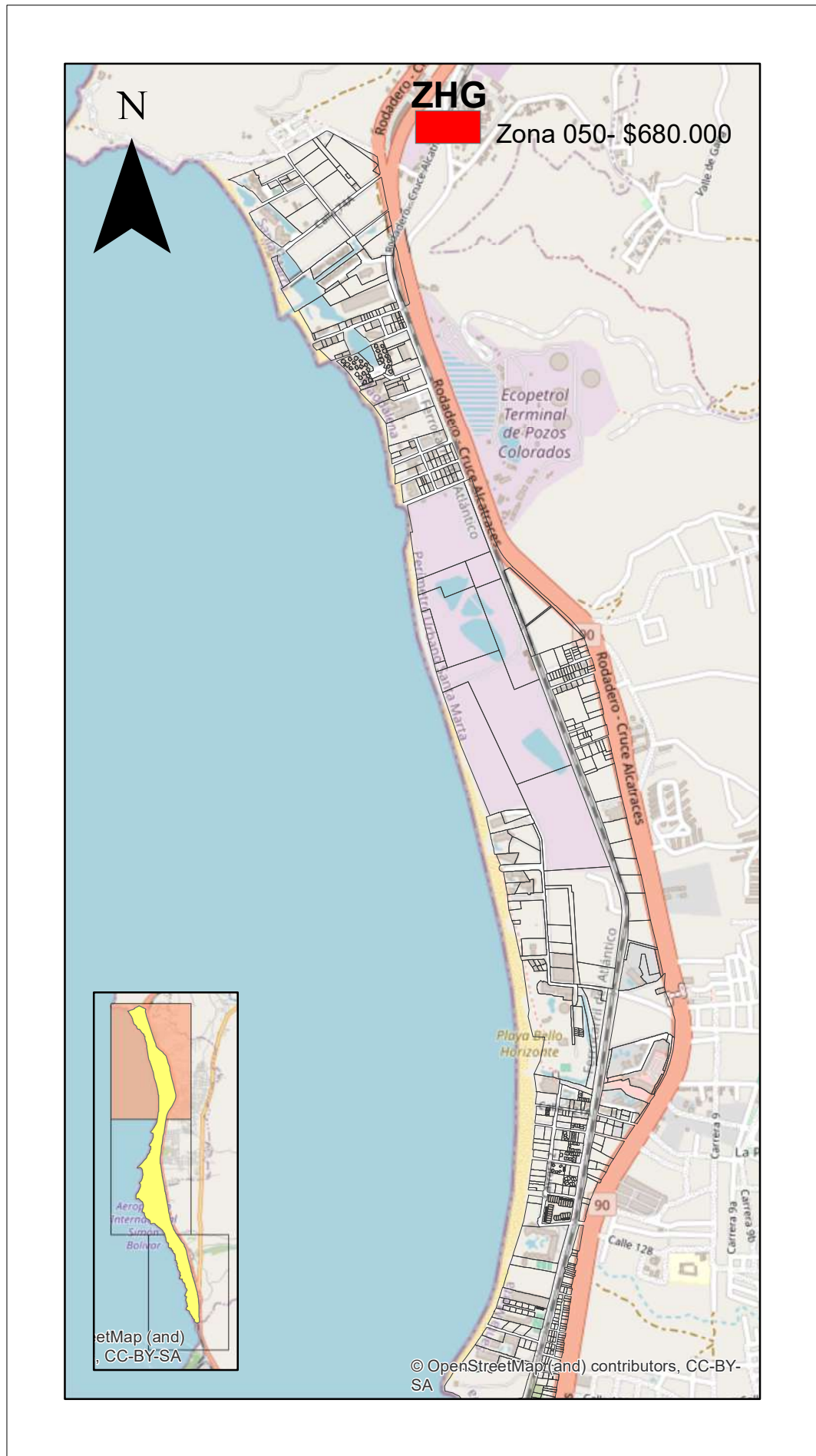
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 49
NPH AMPLIACIÓN 3



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 50
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 50
NPH AMPLIACIÓN 2

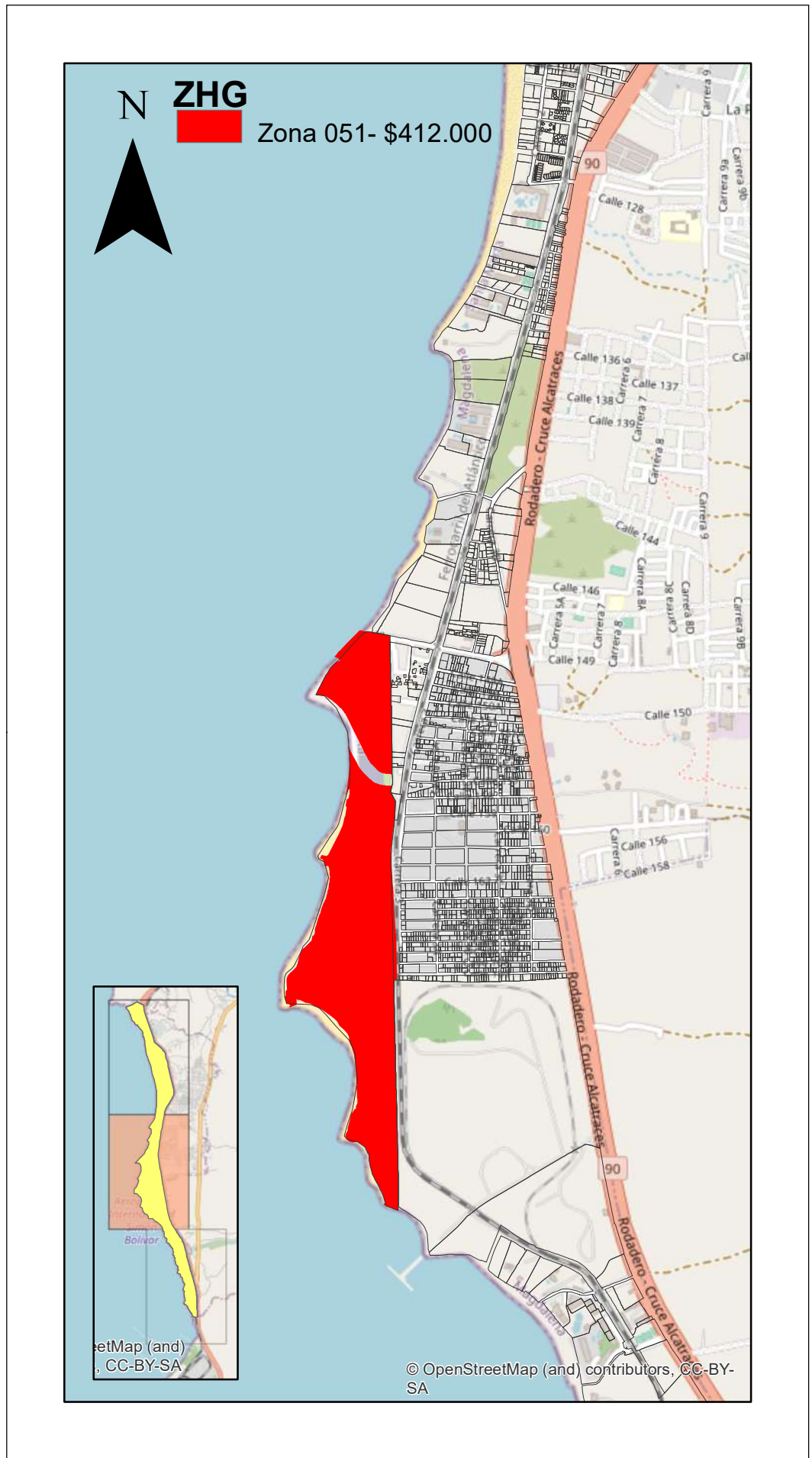
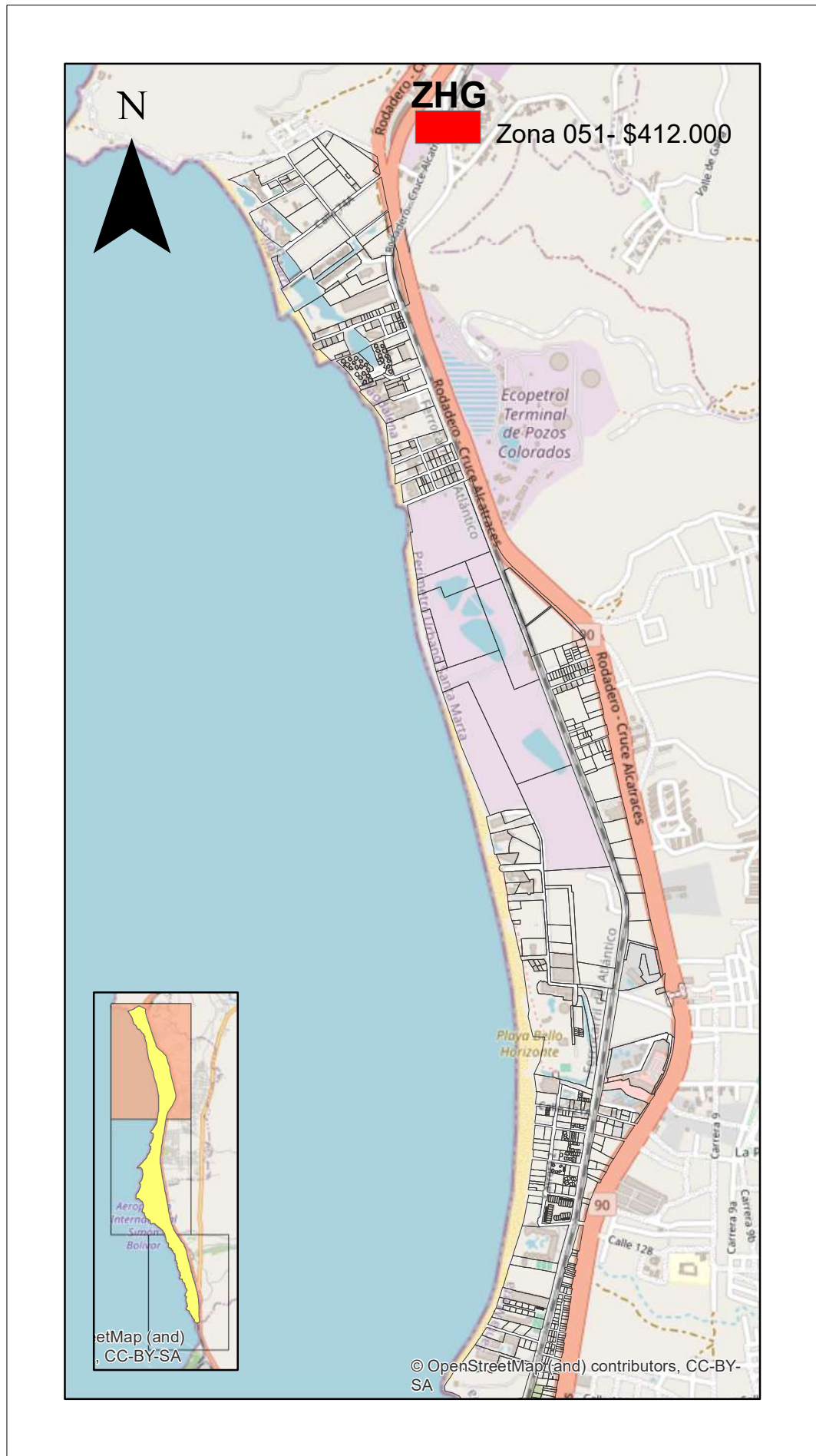
ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 50
NPH AMPLIACIÓN 3



ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 51
NPH AMPLIACIÓN 1

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 51
NPH AMPLIACIÓN 2

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 51
NPH AMPLIACIÓN 3



ZHG
Zona 052- \$340.000

Map of Zona 052 in San José, Costa Rica, showing the proposed ZHG (Zona de Gestión Urbana) area in red. The map includes a north arrow, a scale bar, and an inset map showing the location of Zona 052 within the city of San José. The map also shows the Ecopetrol Terminal de Pozos Colorados, the Playa Lillo Horizonte, and the Rodadero - Curra Alcañices. The map is labeled with 'ZHG' and 'Zona 052- \$340.000'.

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

[illegible]

ZHG

Zona 052- \$340.000

N

Via Alternativa al Puerto de Santa Marta

Rodadero - Cruce Alcatrazes

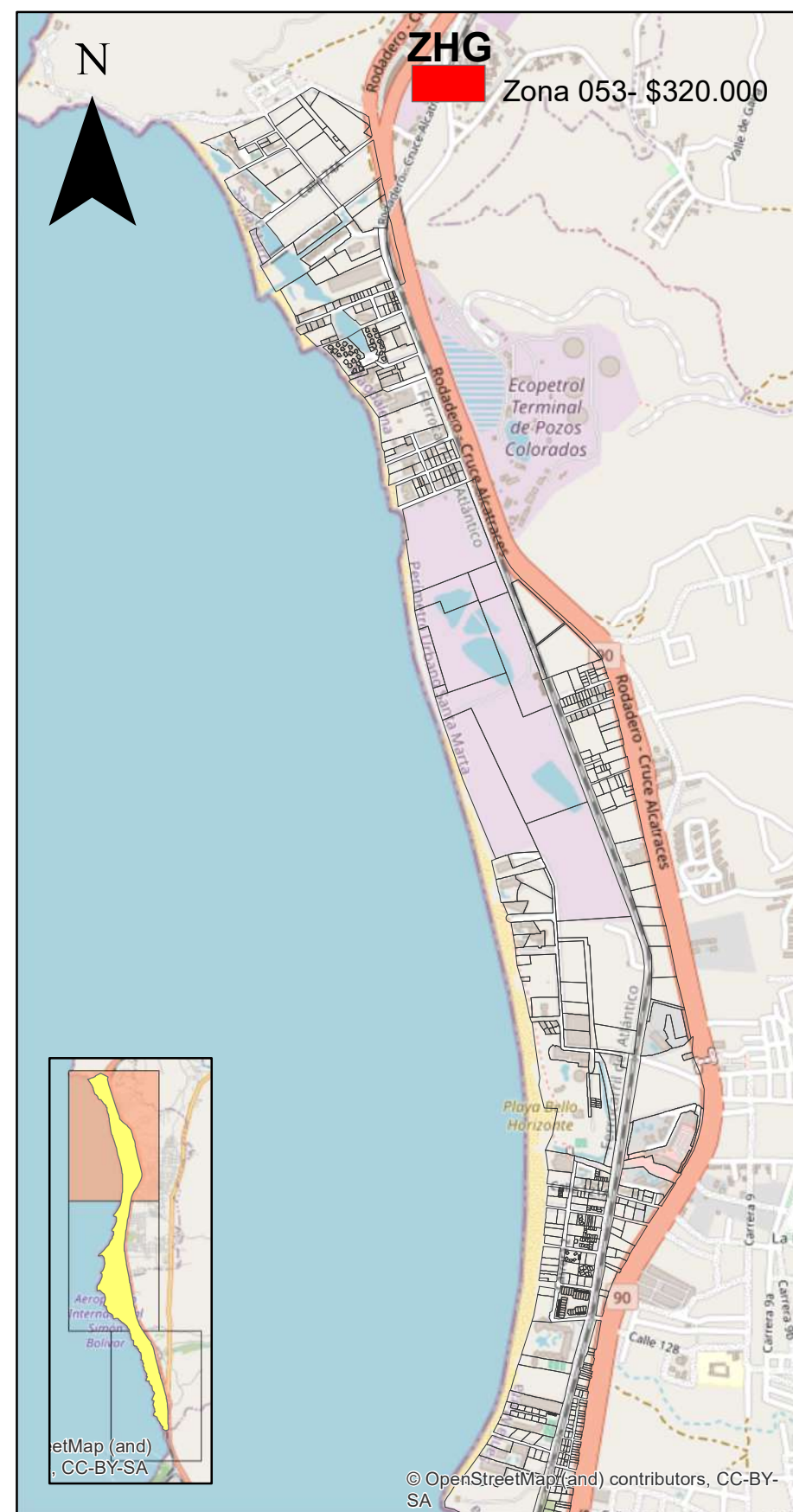
Cruce Alcatrazes

90-07A

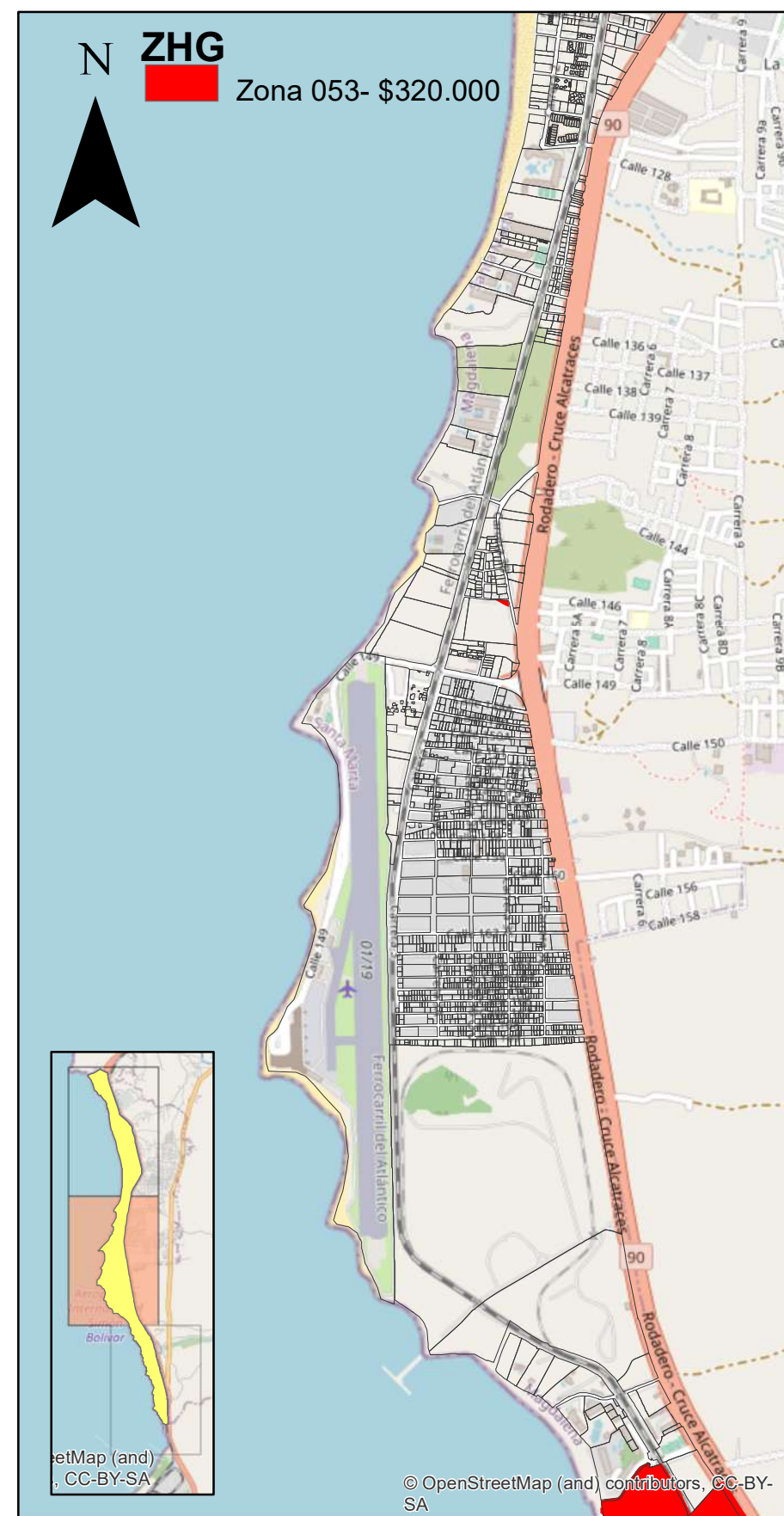
Aeropuerto Internacional Simón Bolívar

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

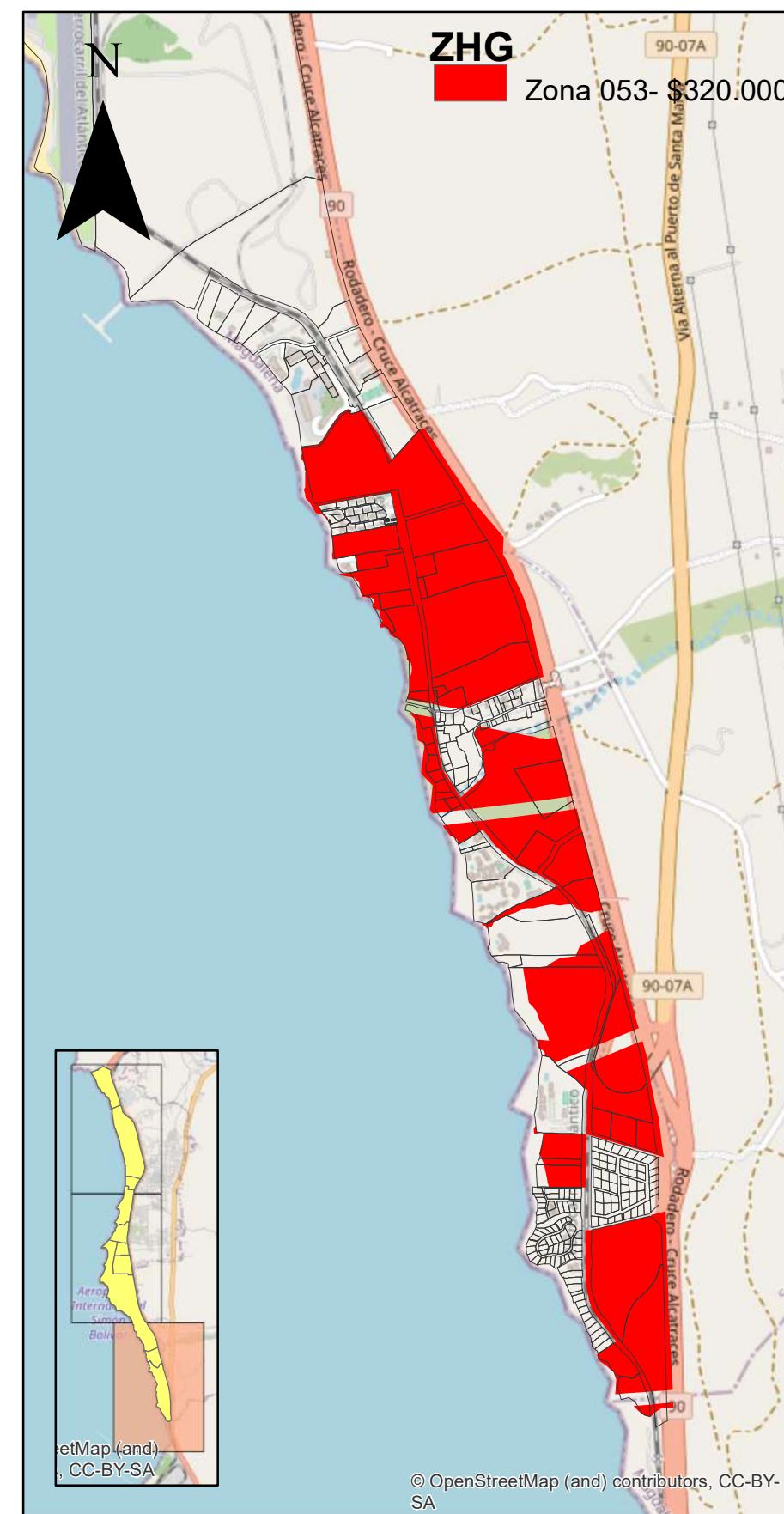
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 53
NPH AMPLIACIÓN 1**



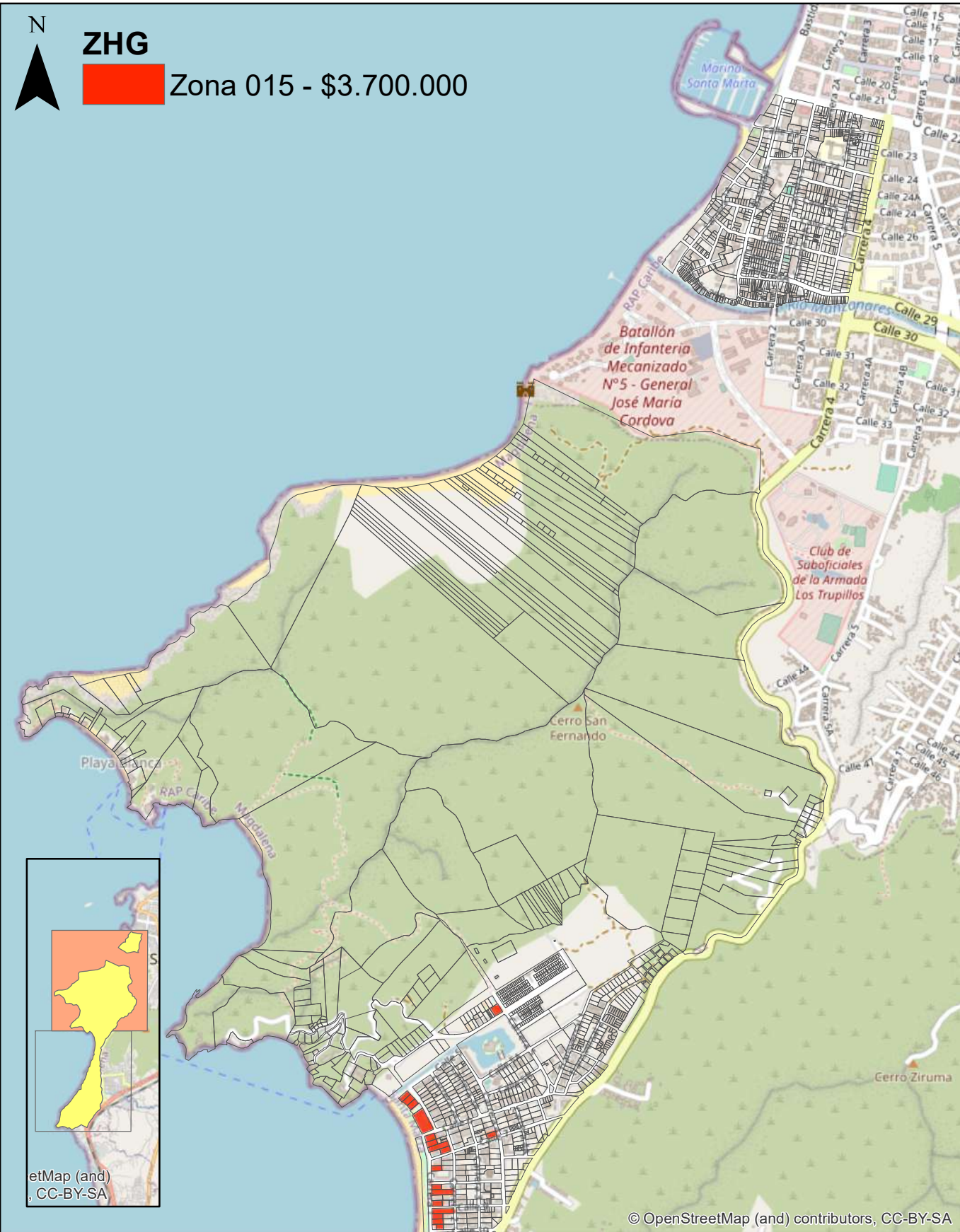
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 53
NPH AMPLIACIÓN 2**



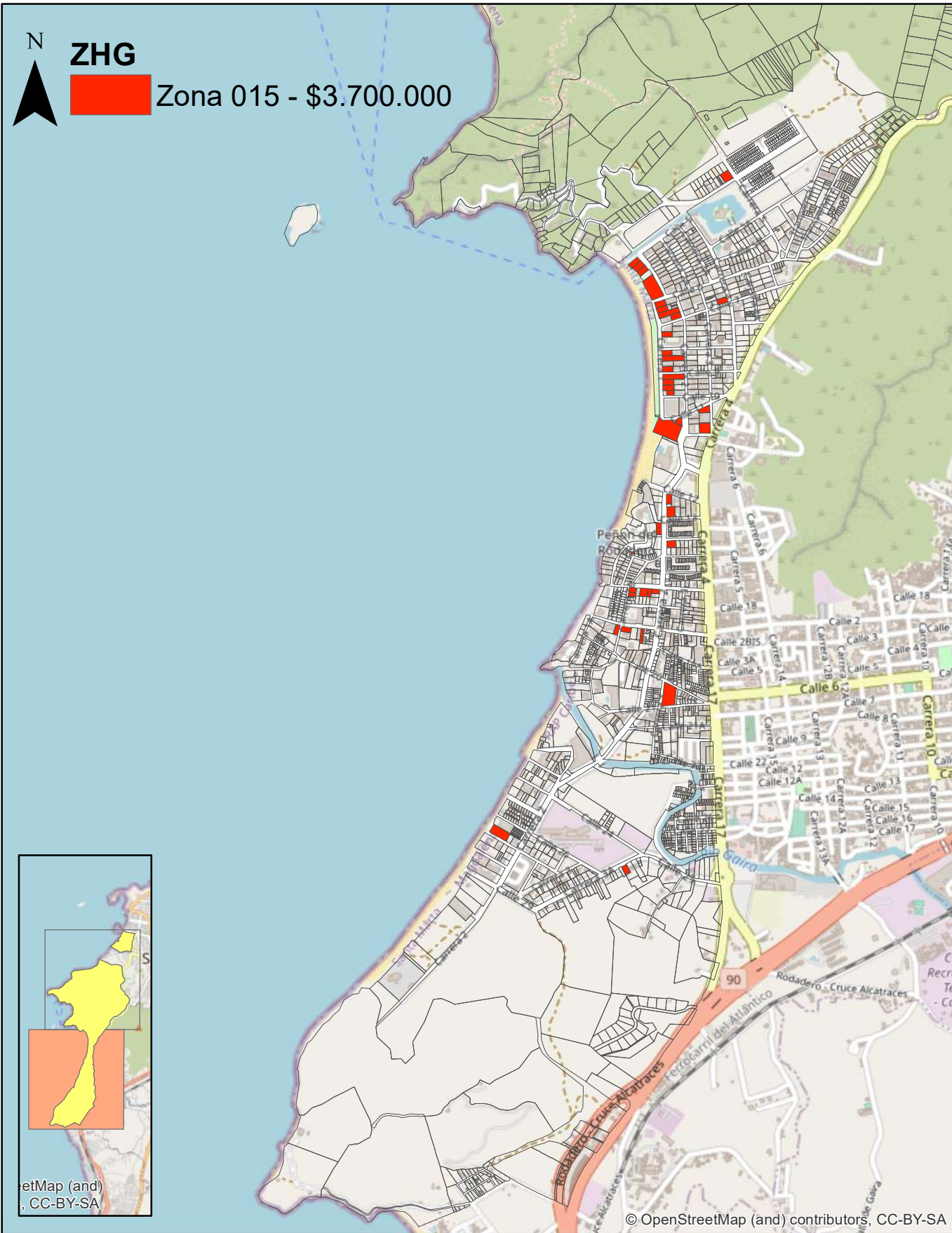
**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 53
NPH AMPLIACIÓN 3**



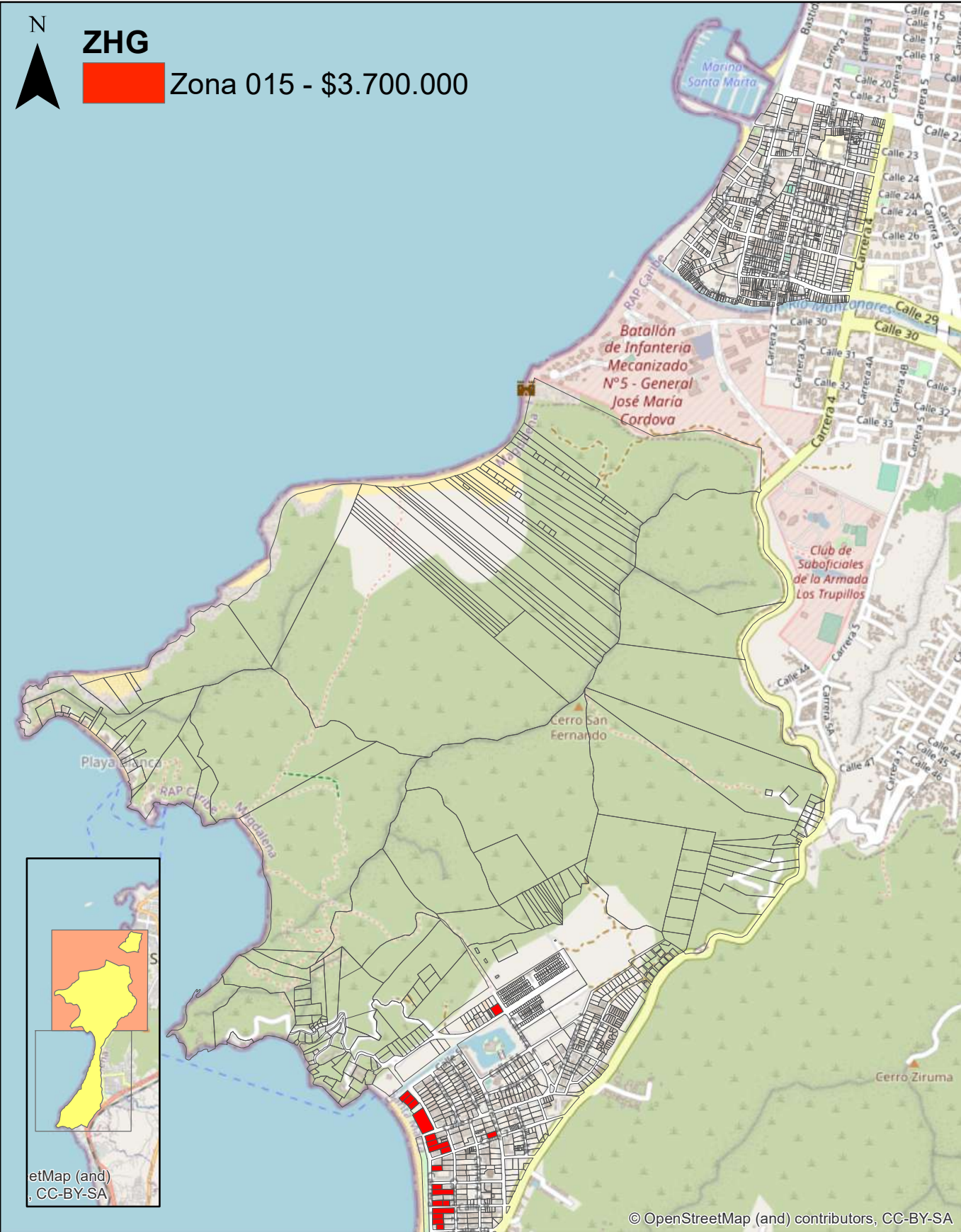
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



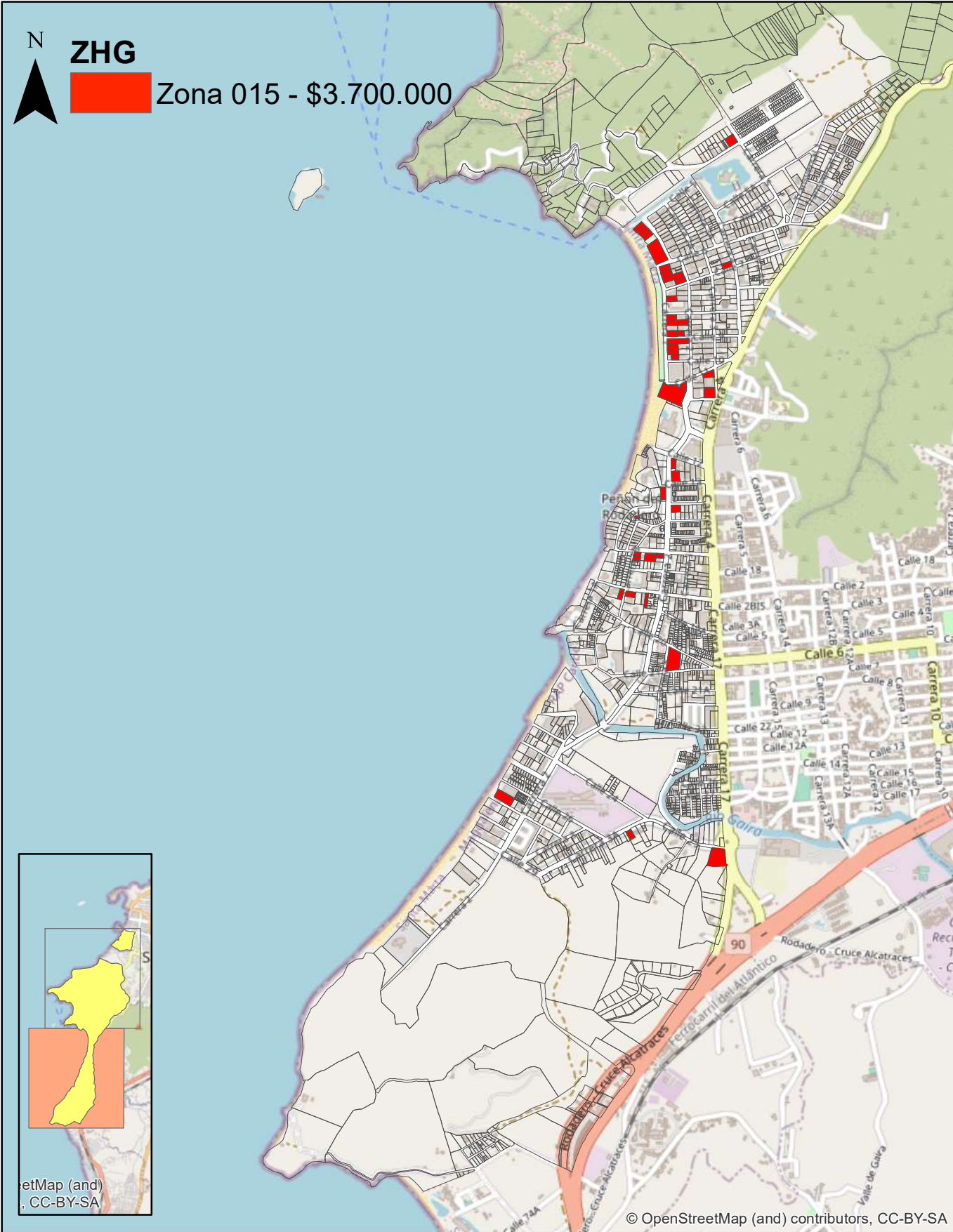
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



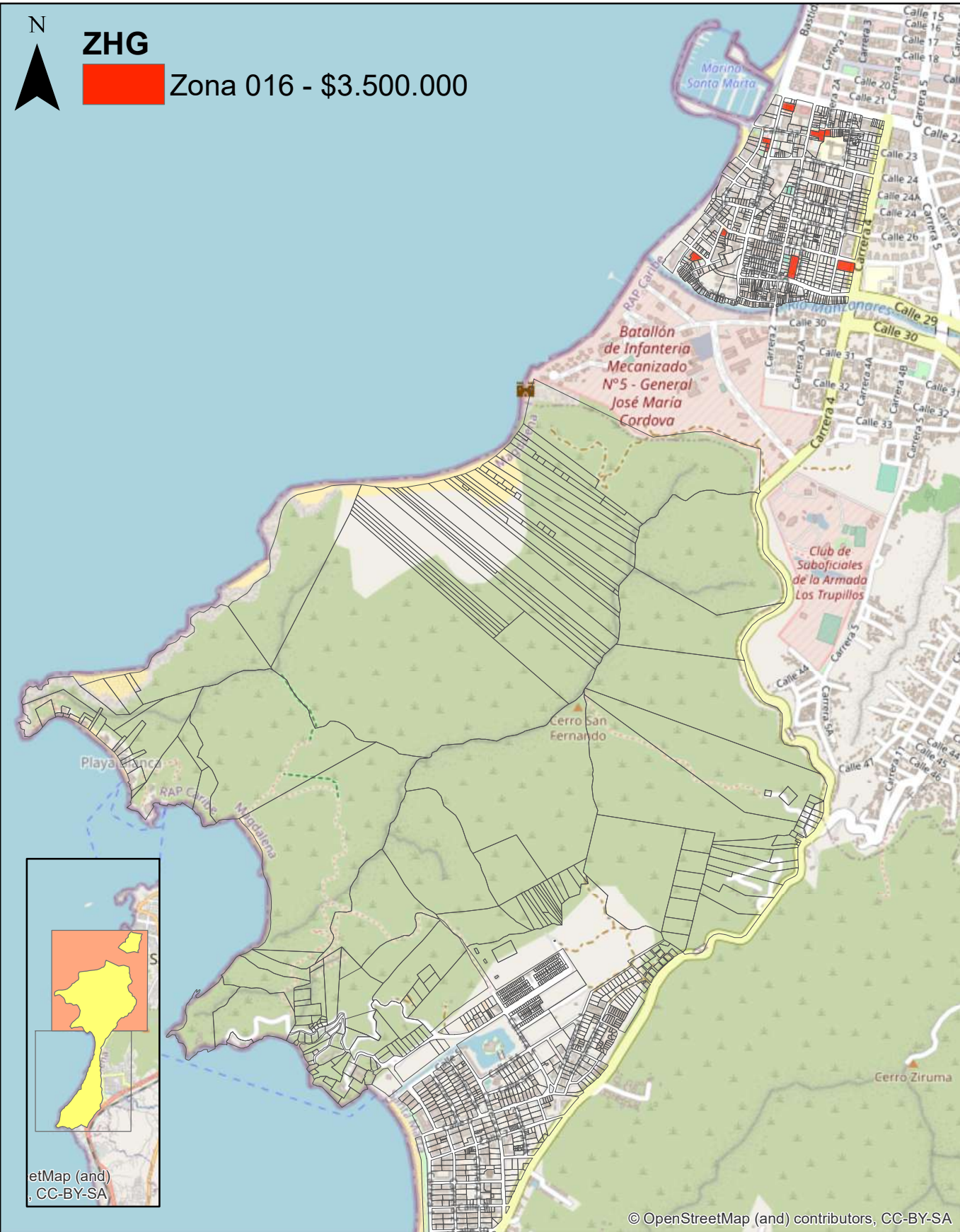
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



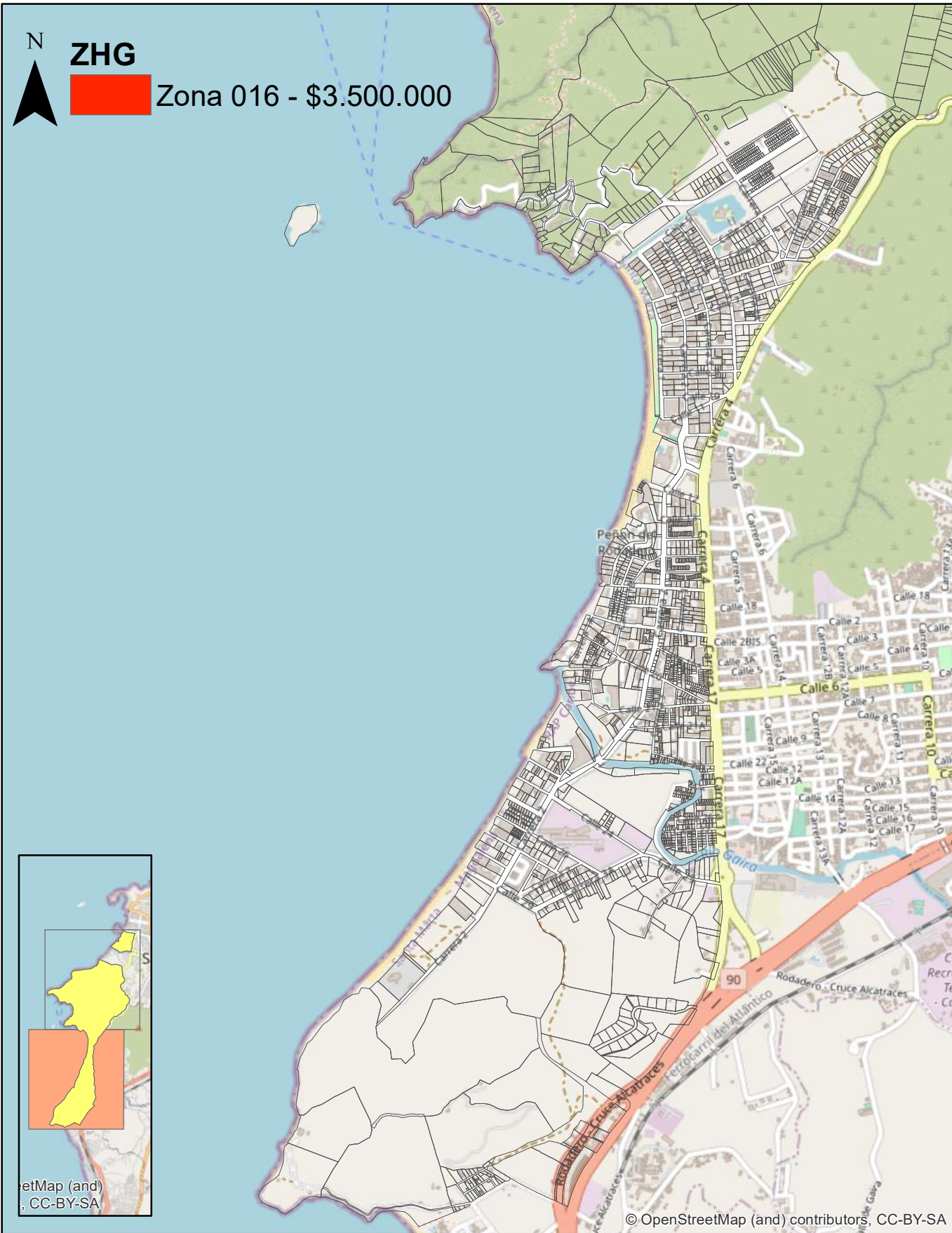
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



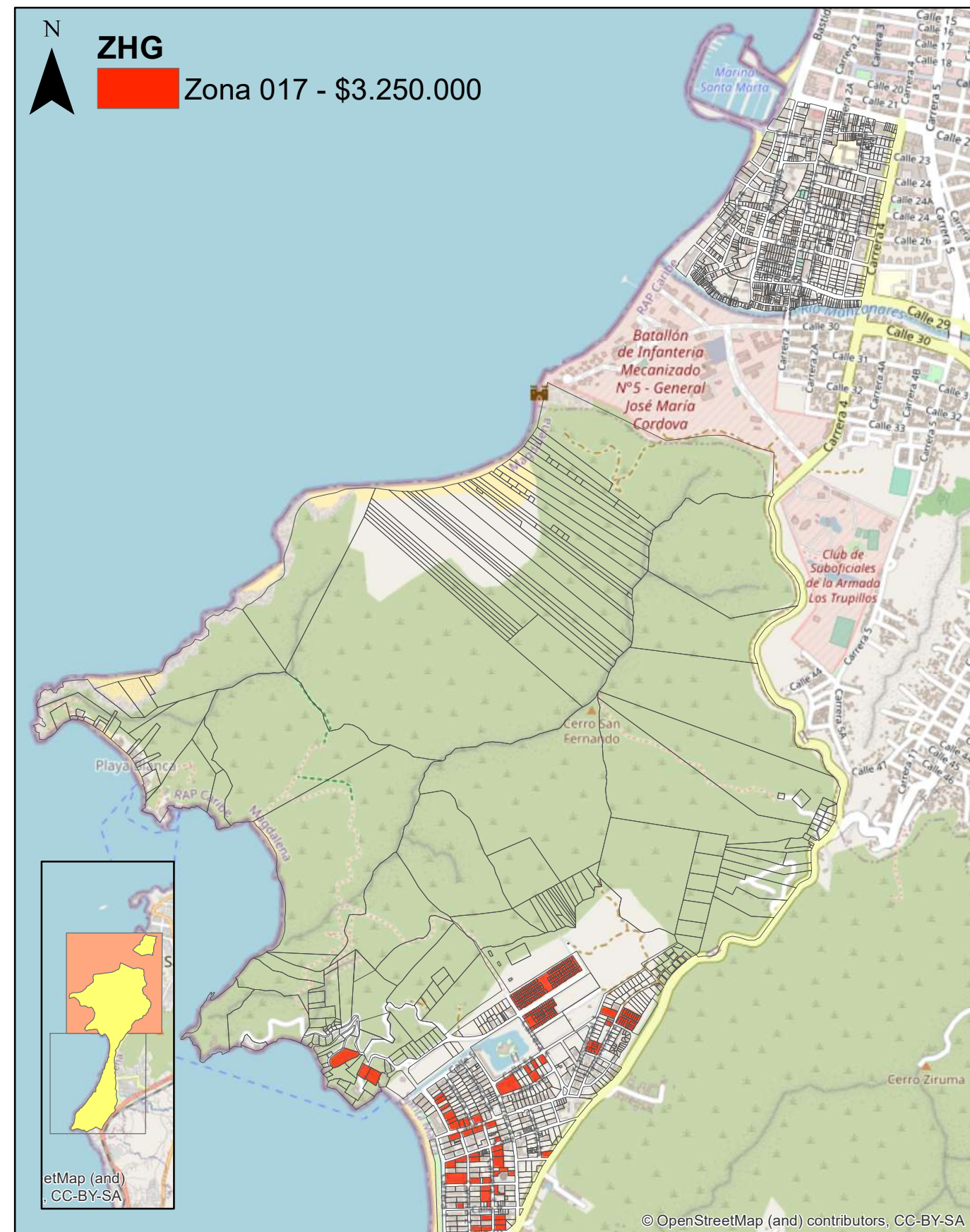
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



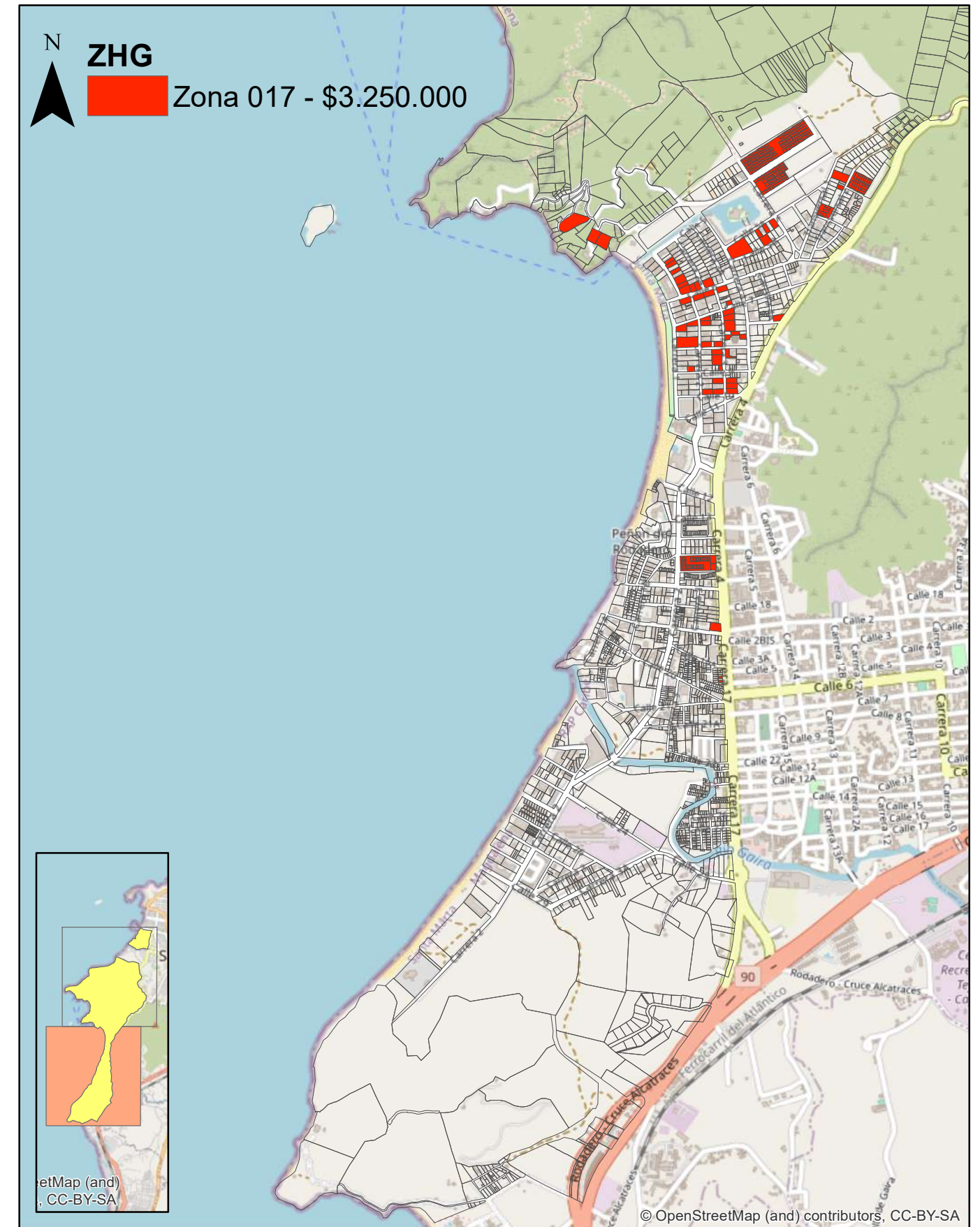
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



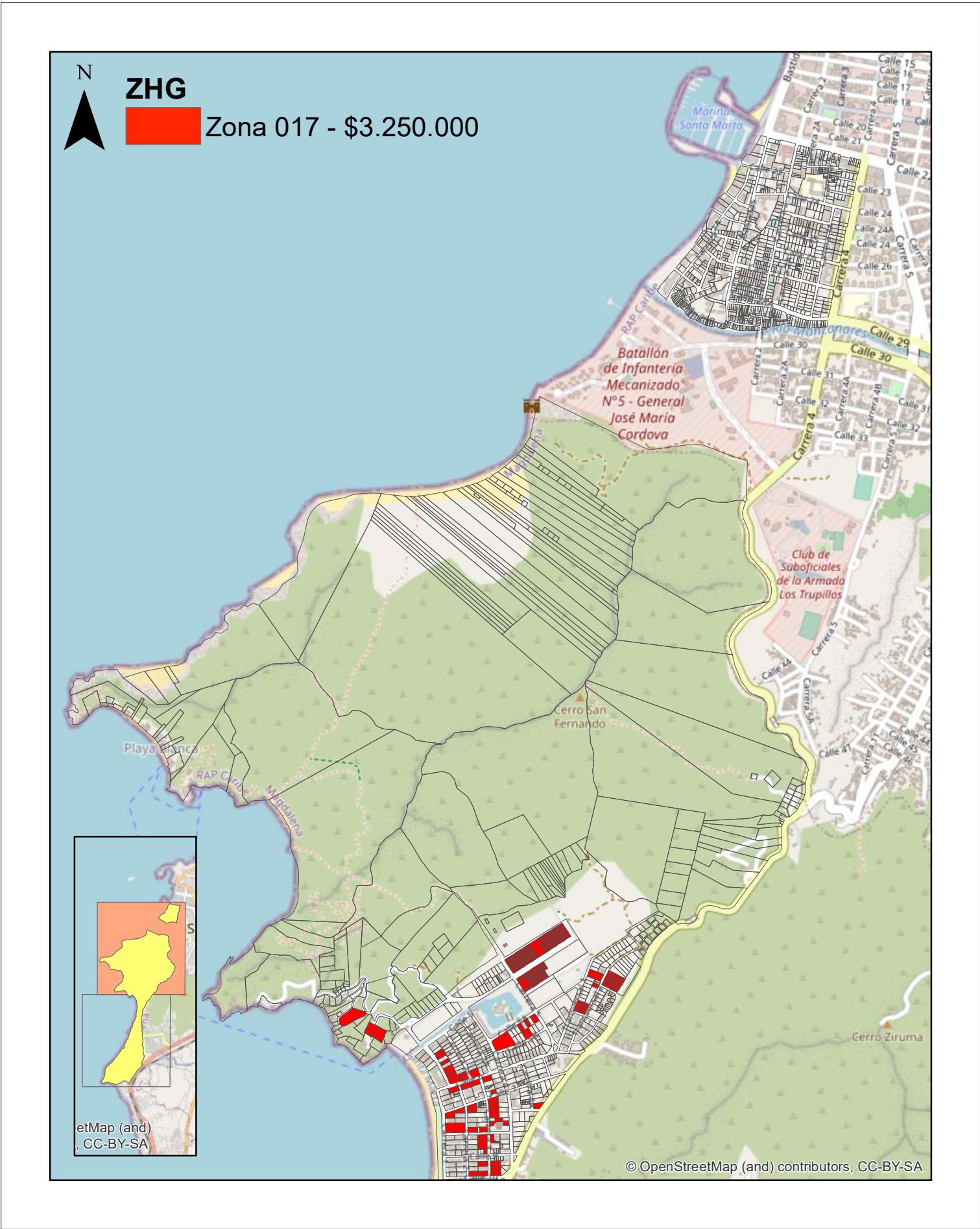
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



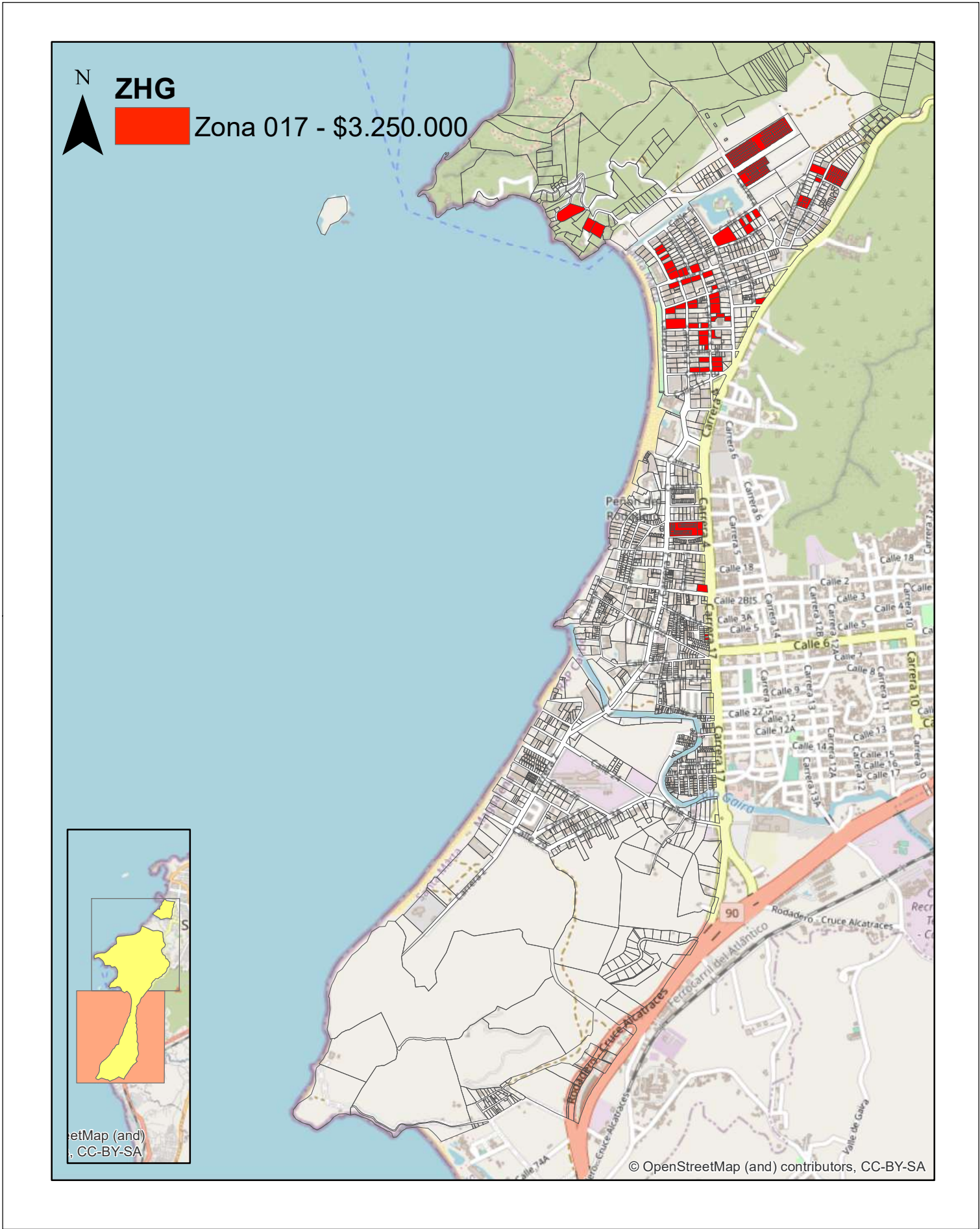
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1

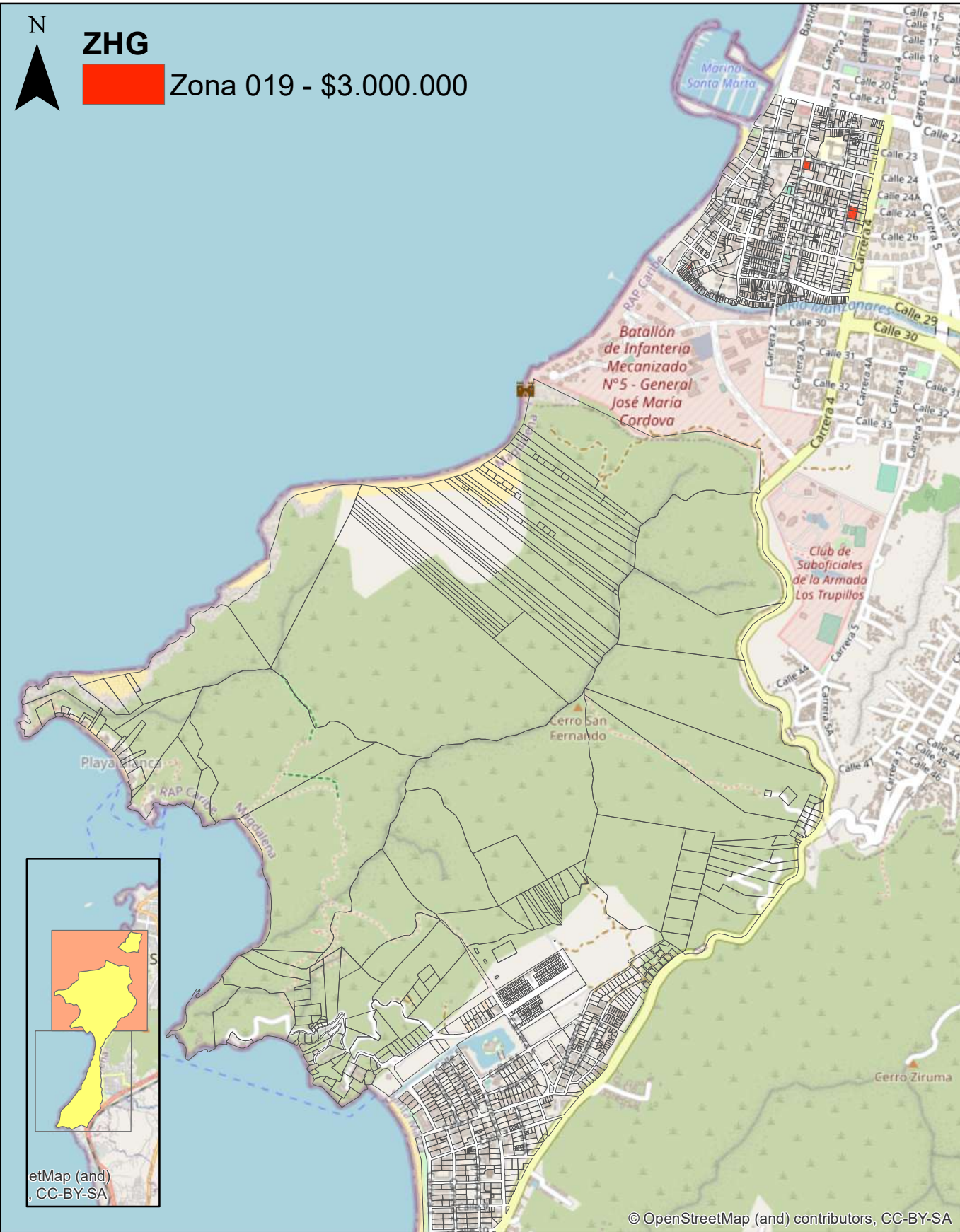


ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2

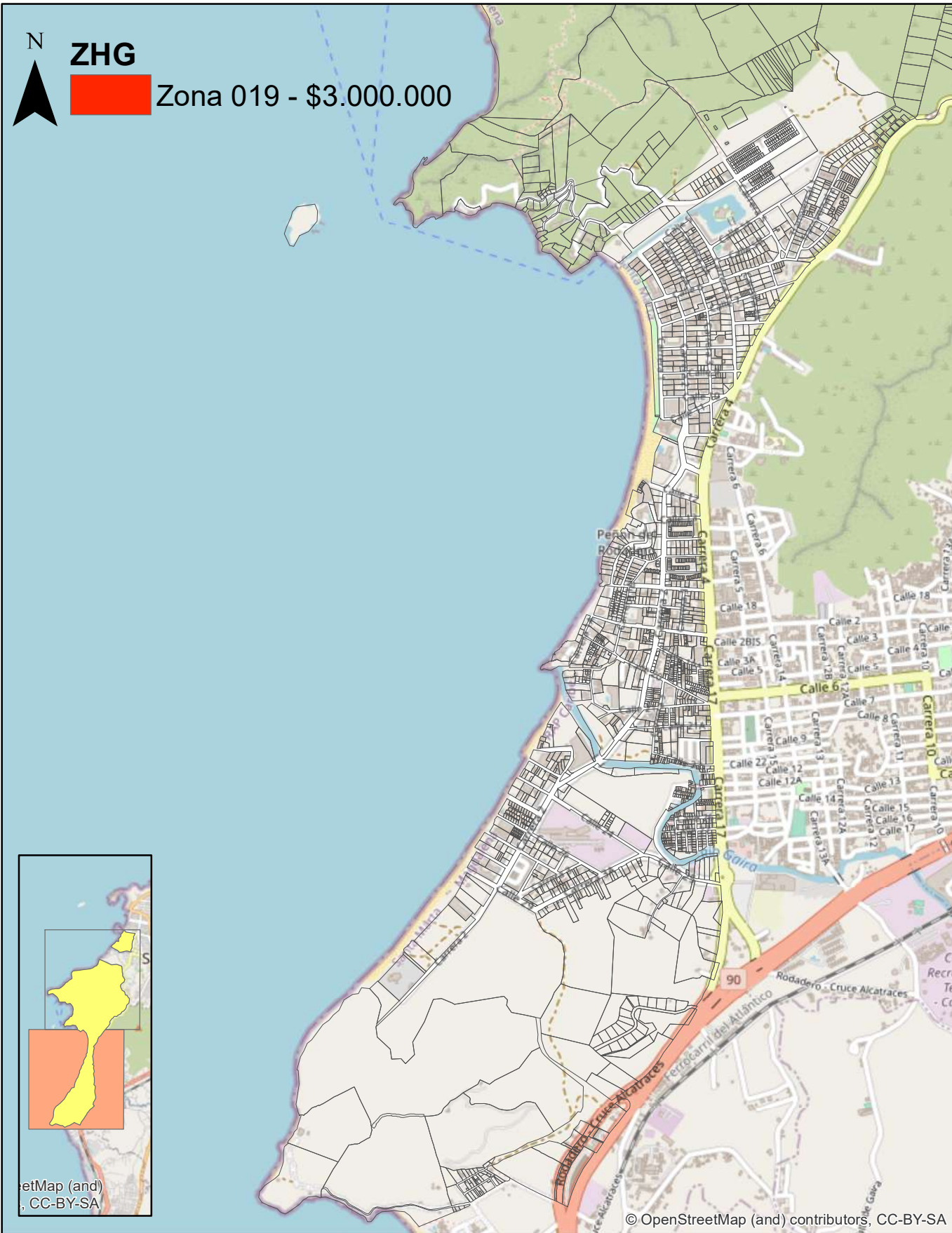


1:20.000

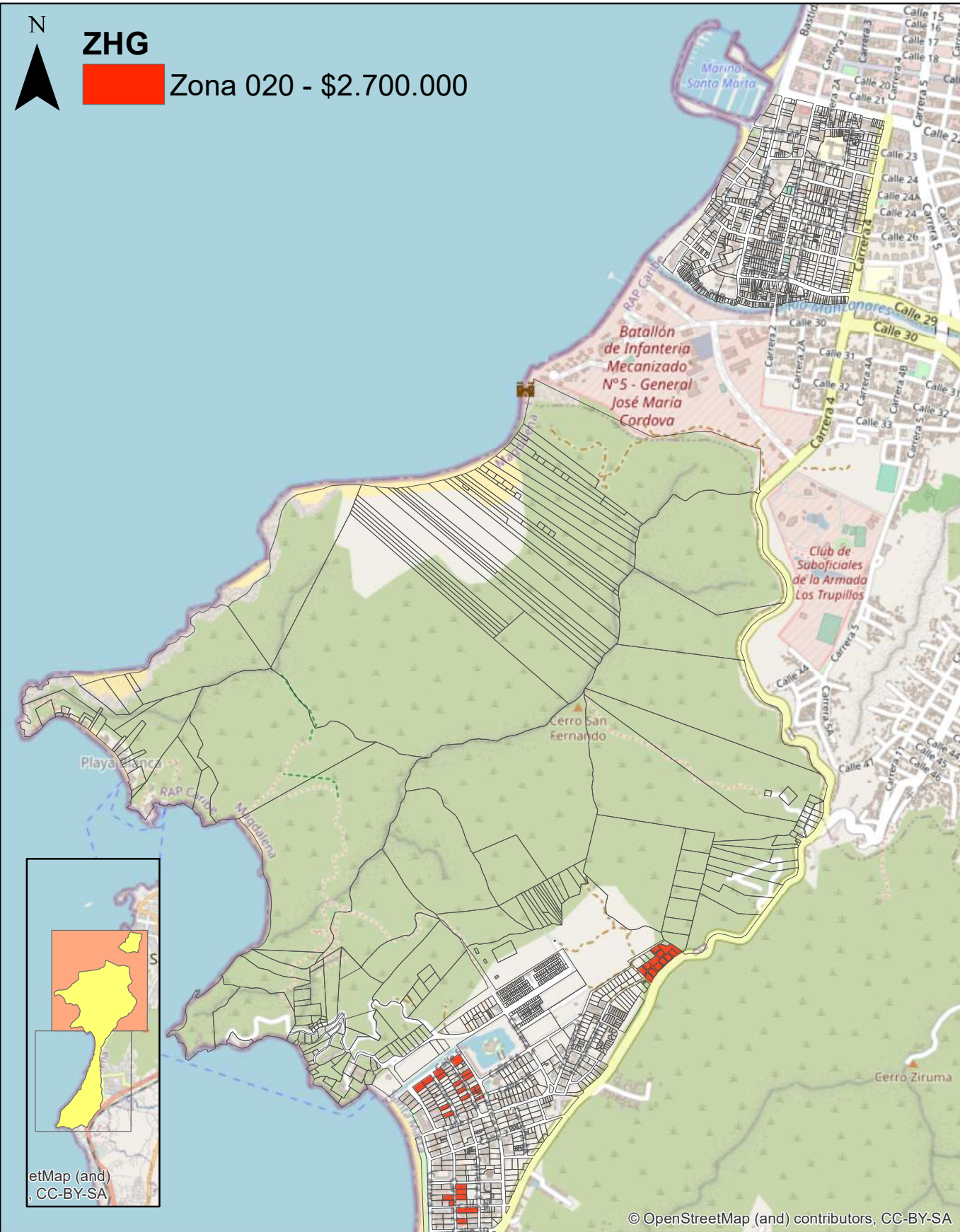
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



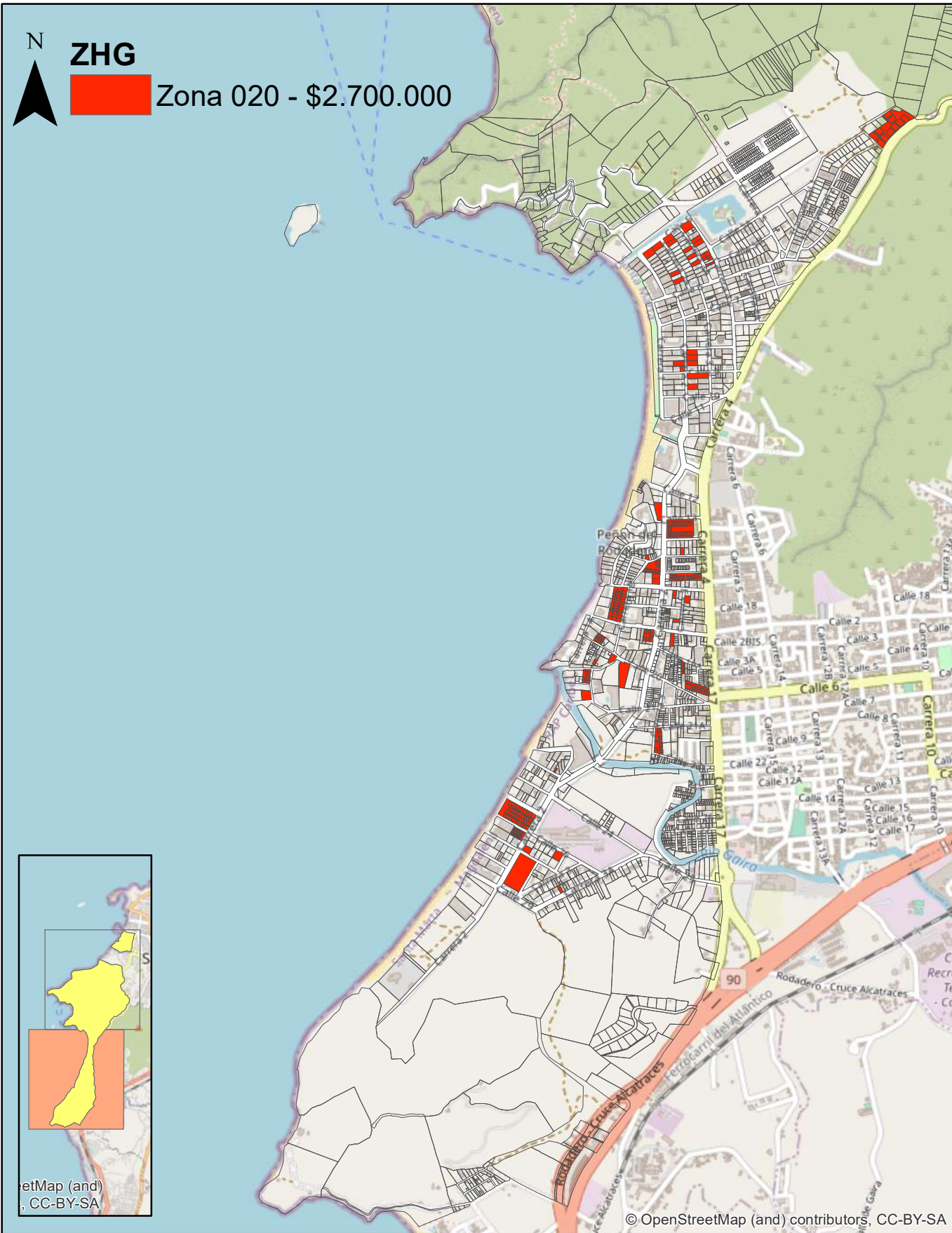
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



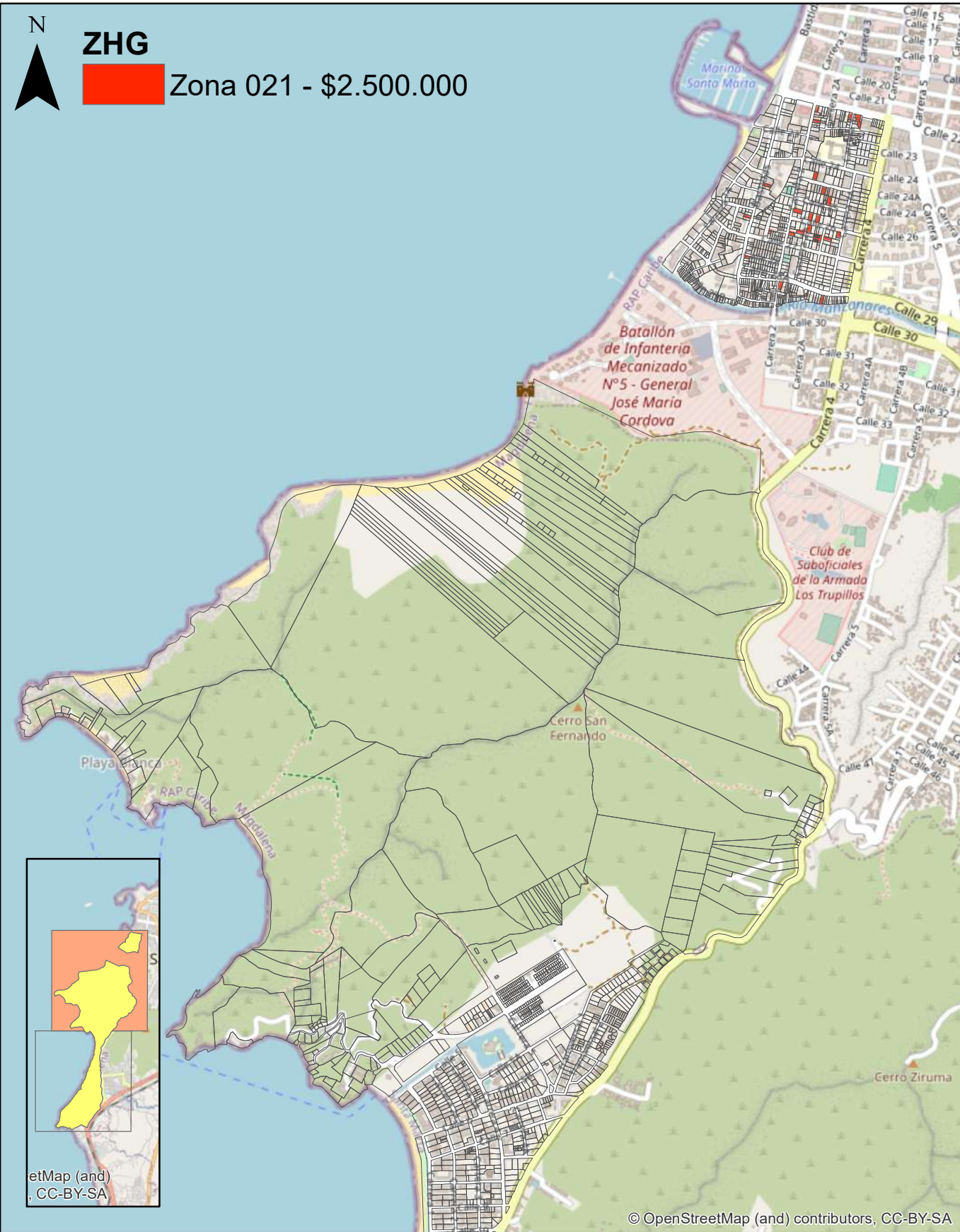
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



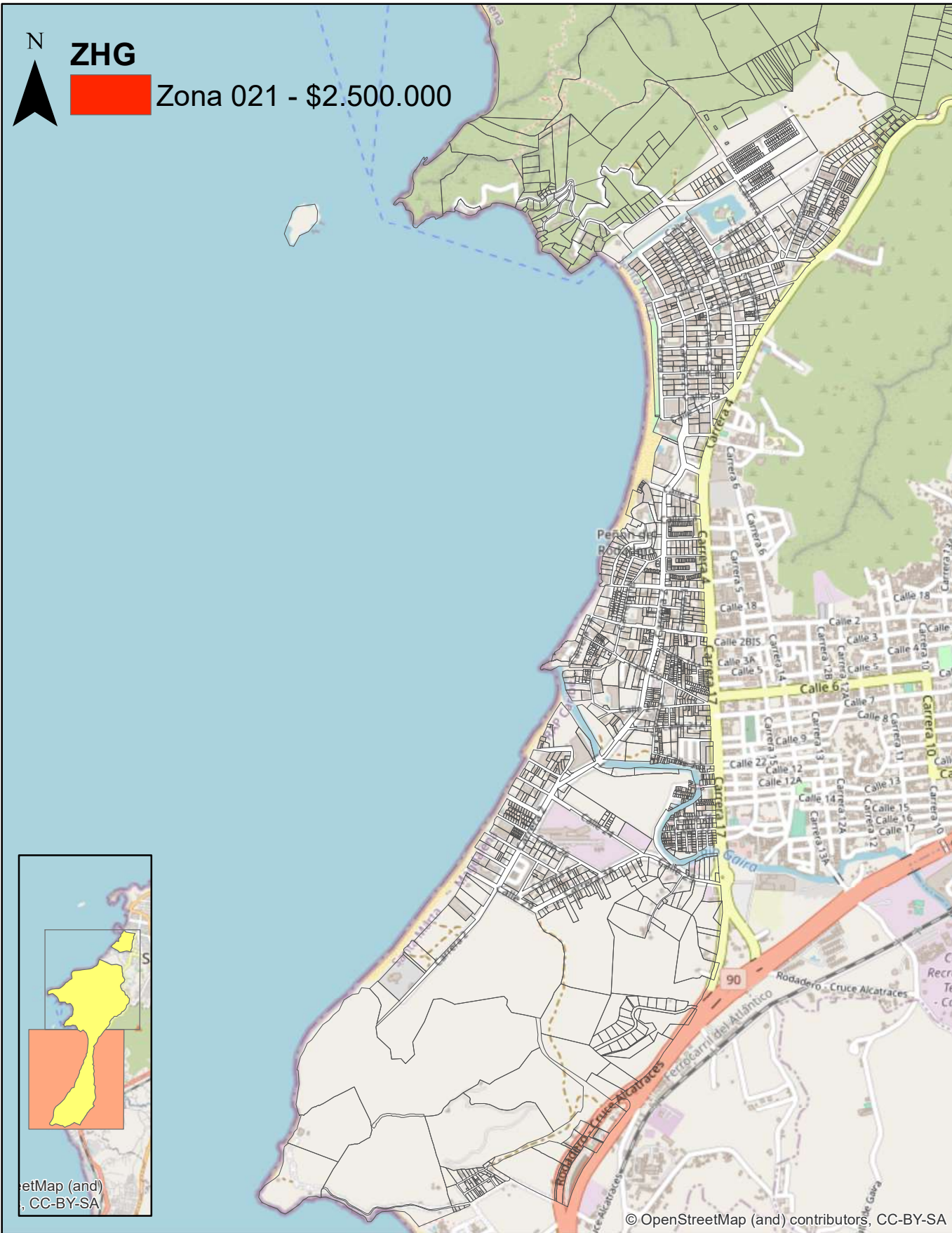
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



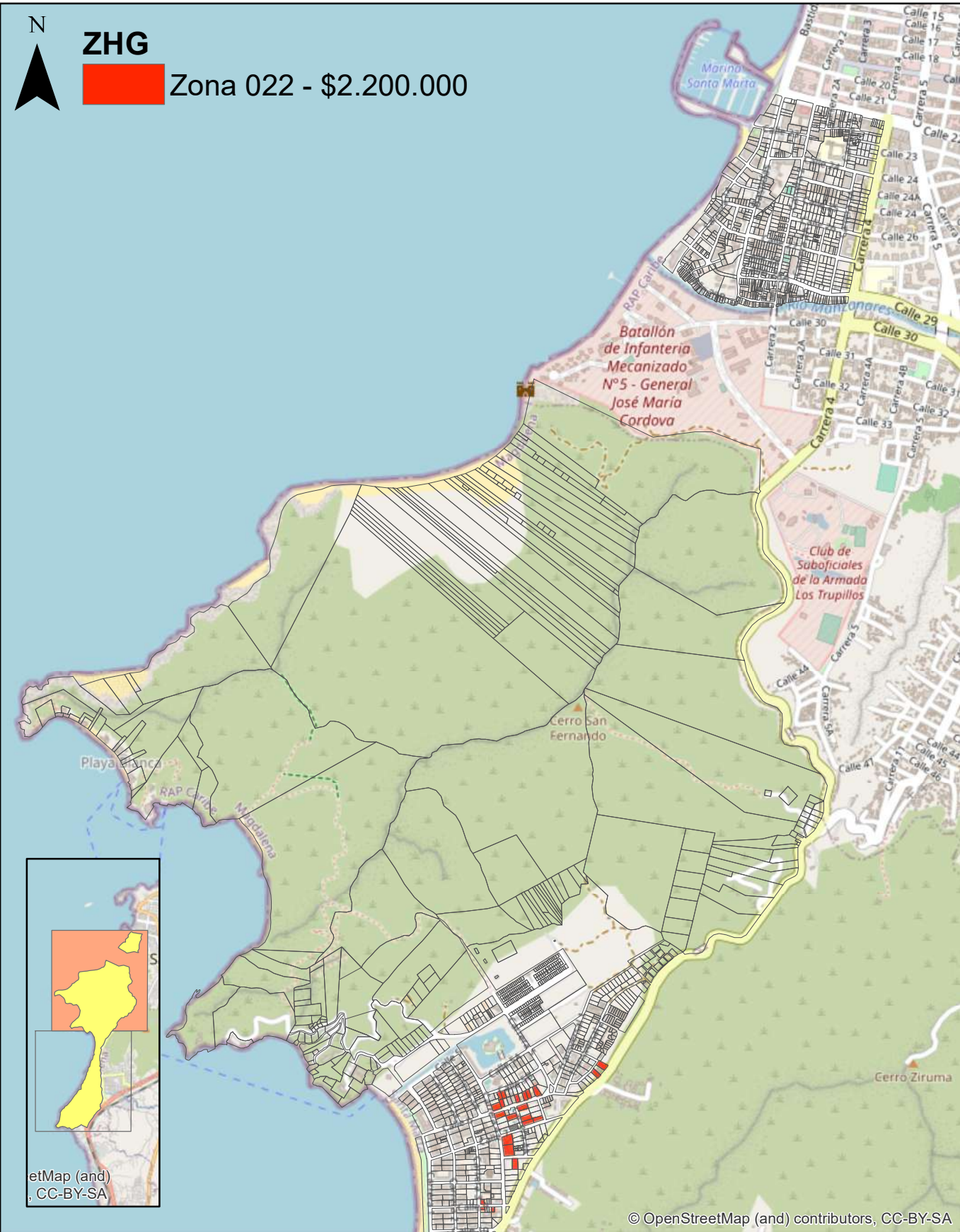
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



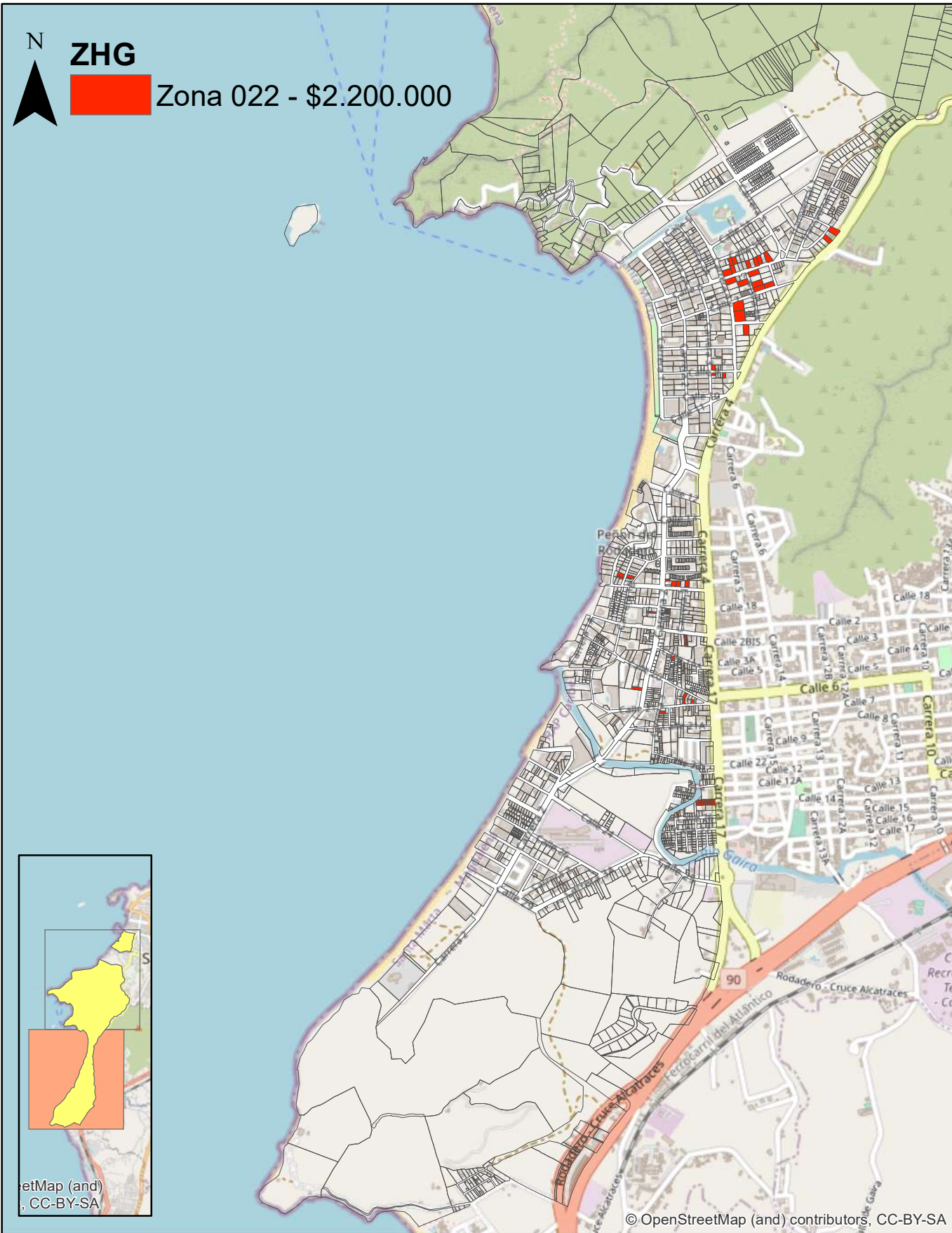
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



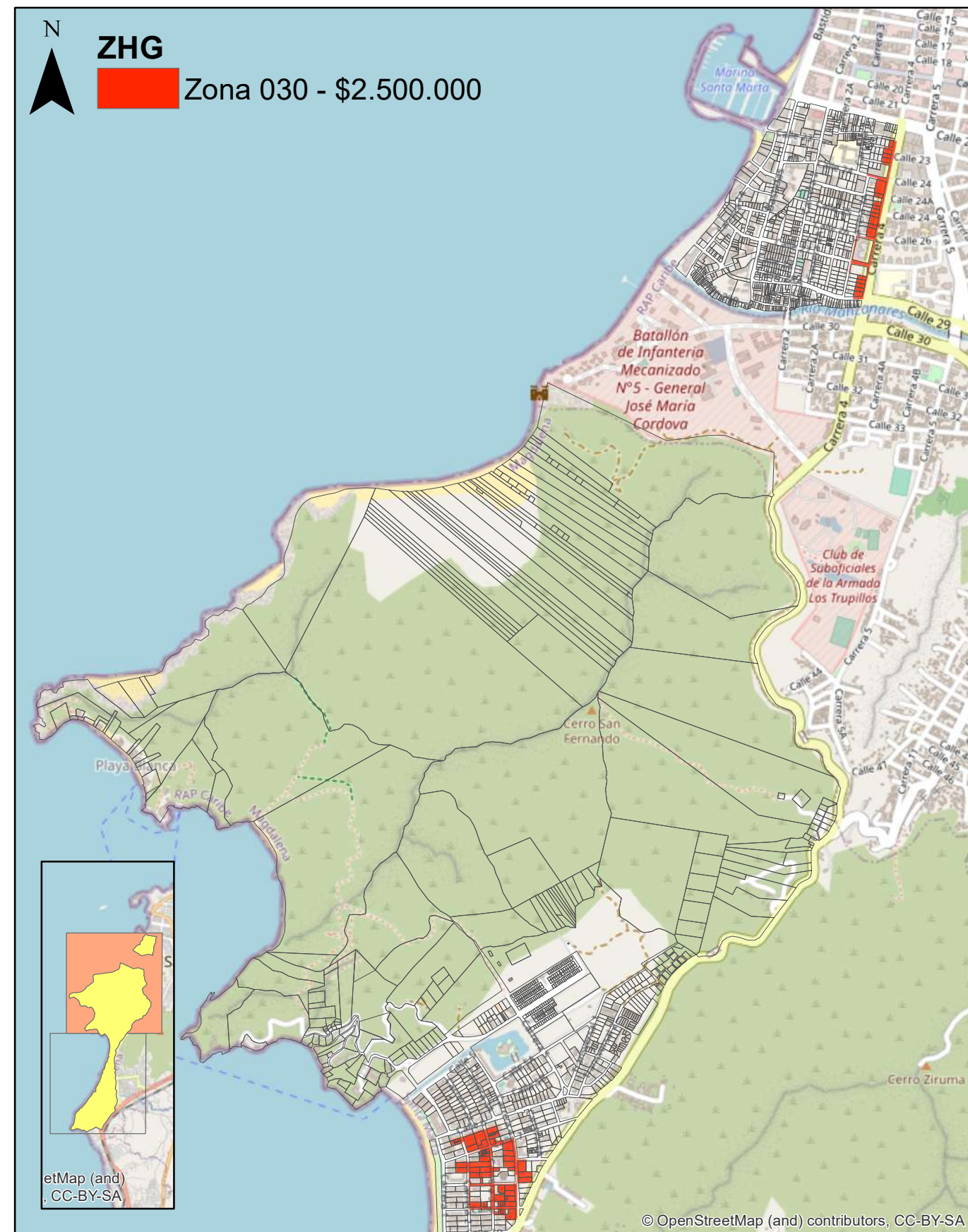
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



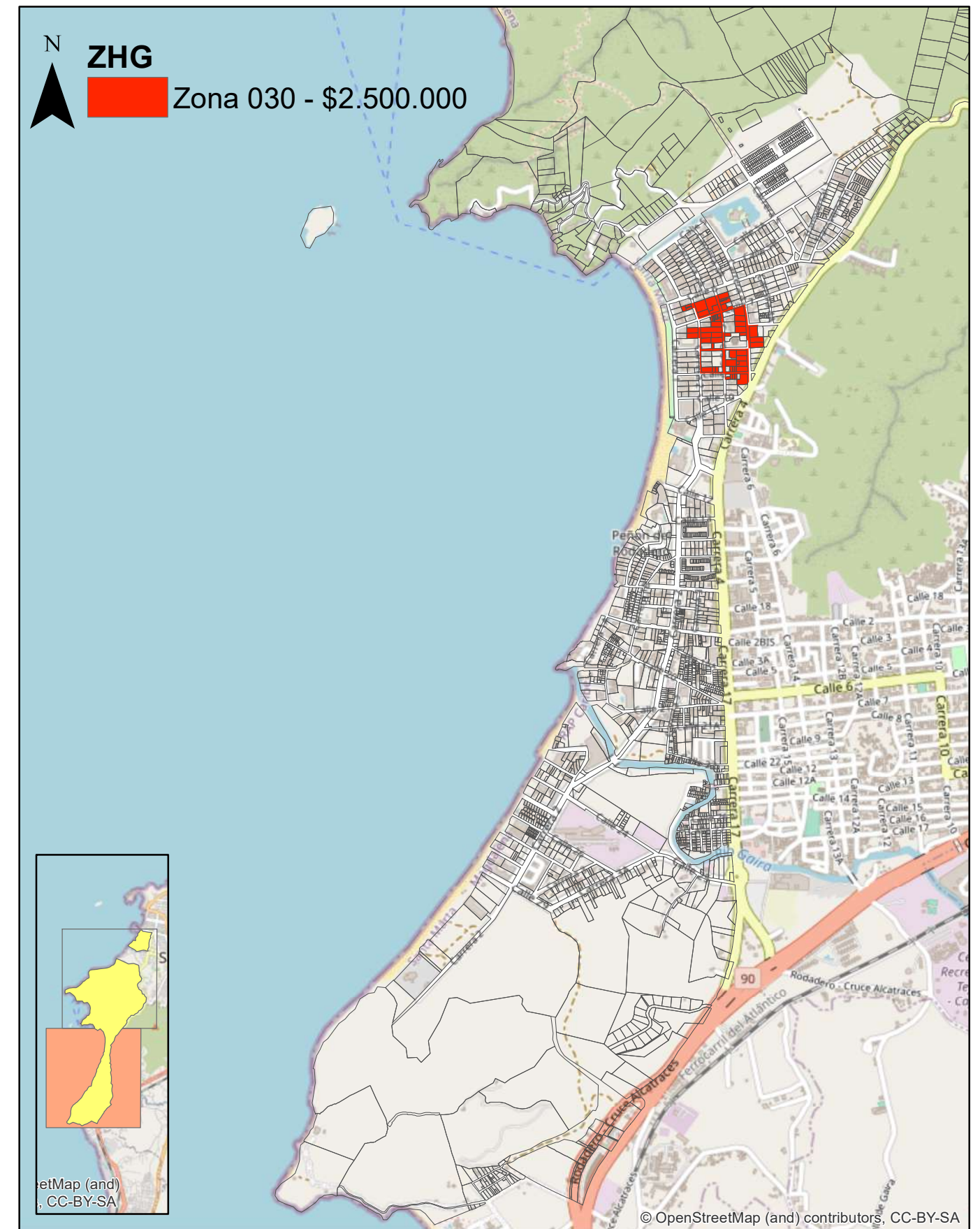
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1

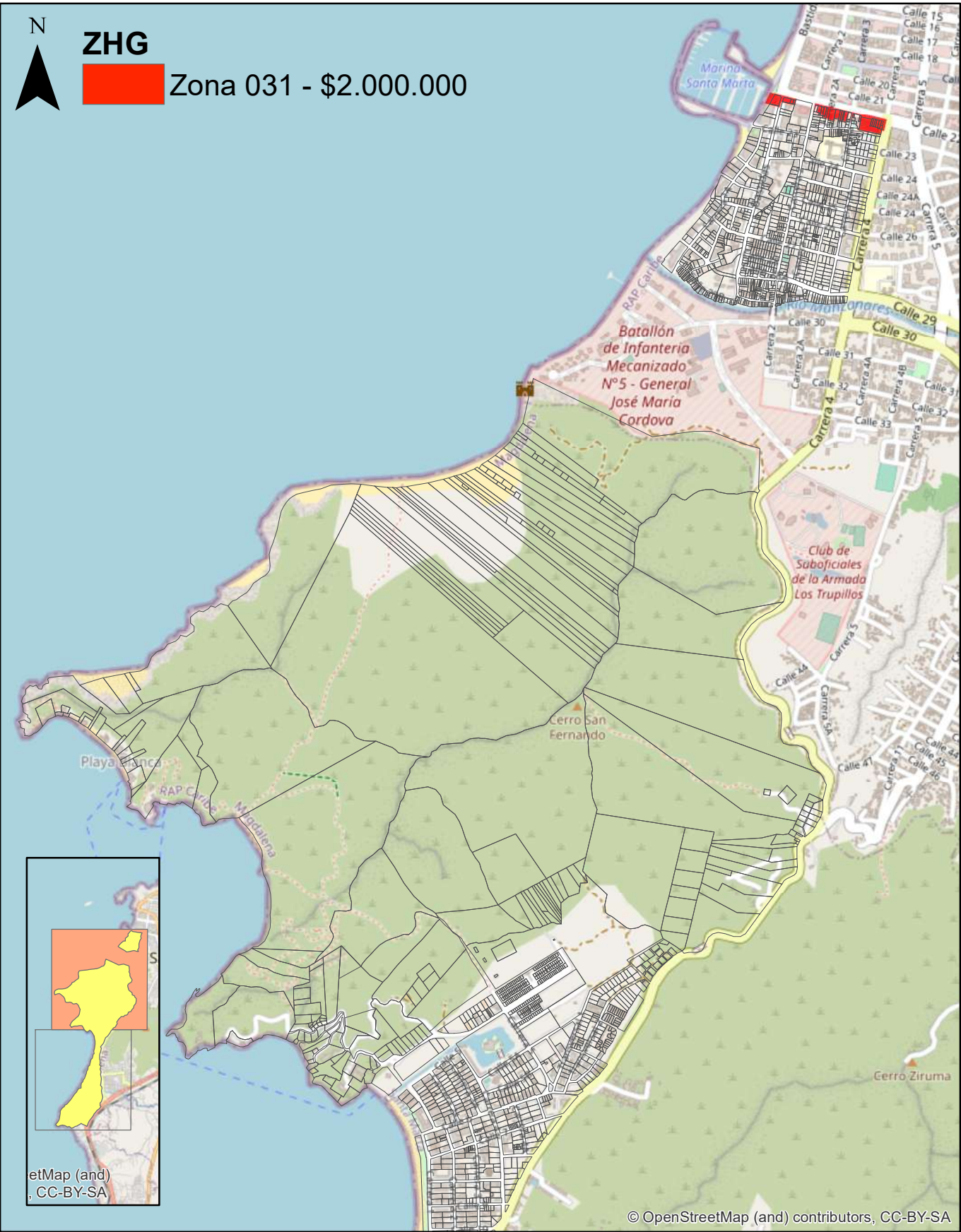


ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2

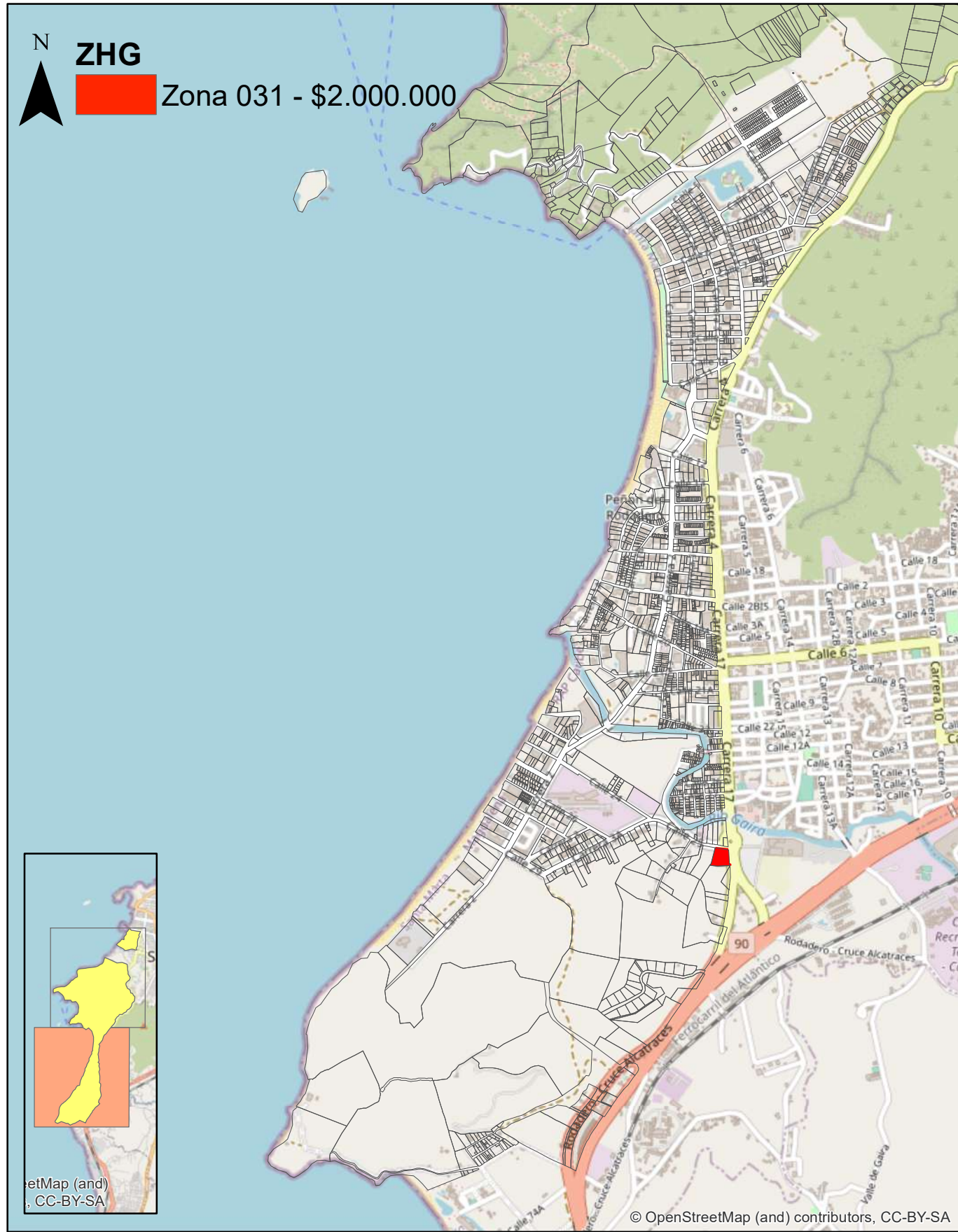


1:20.000

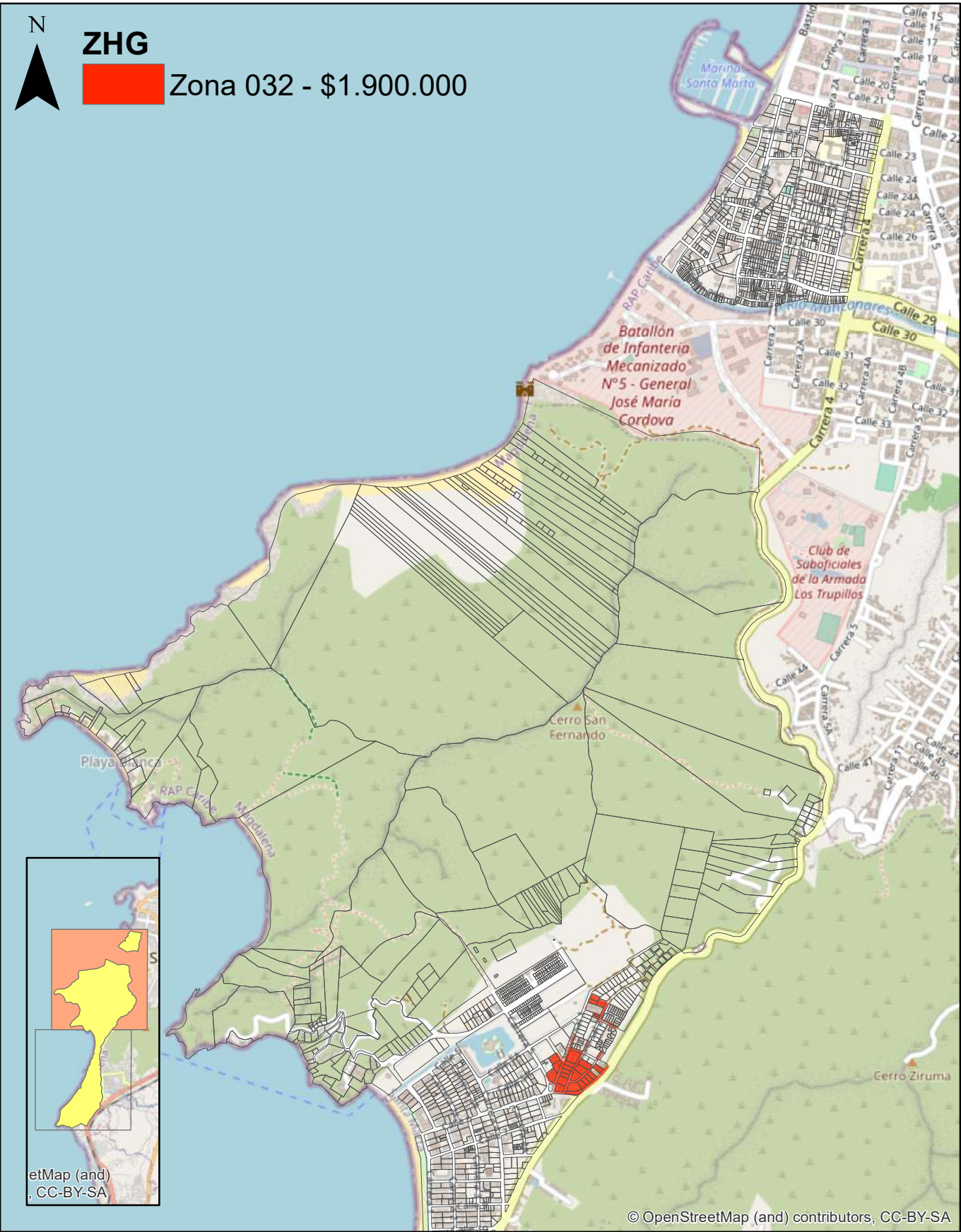
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



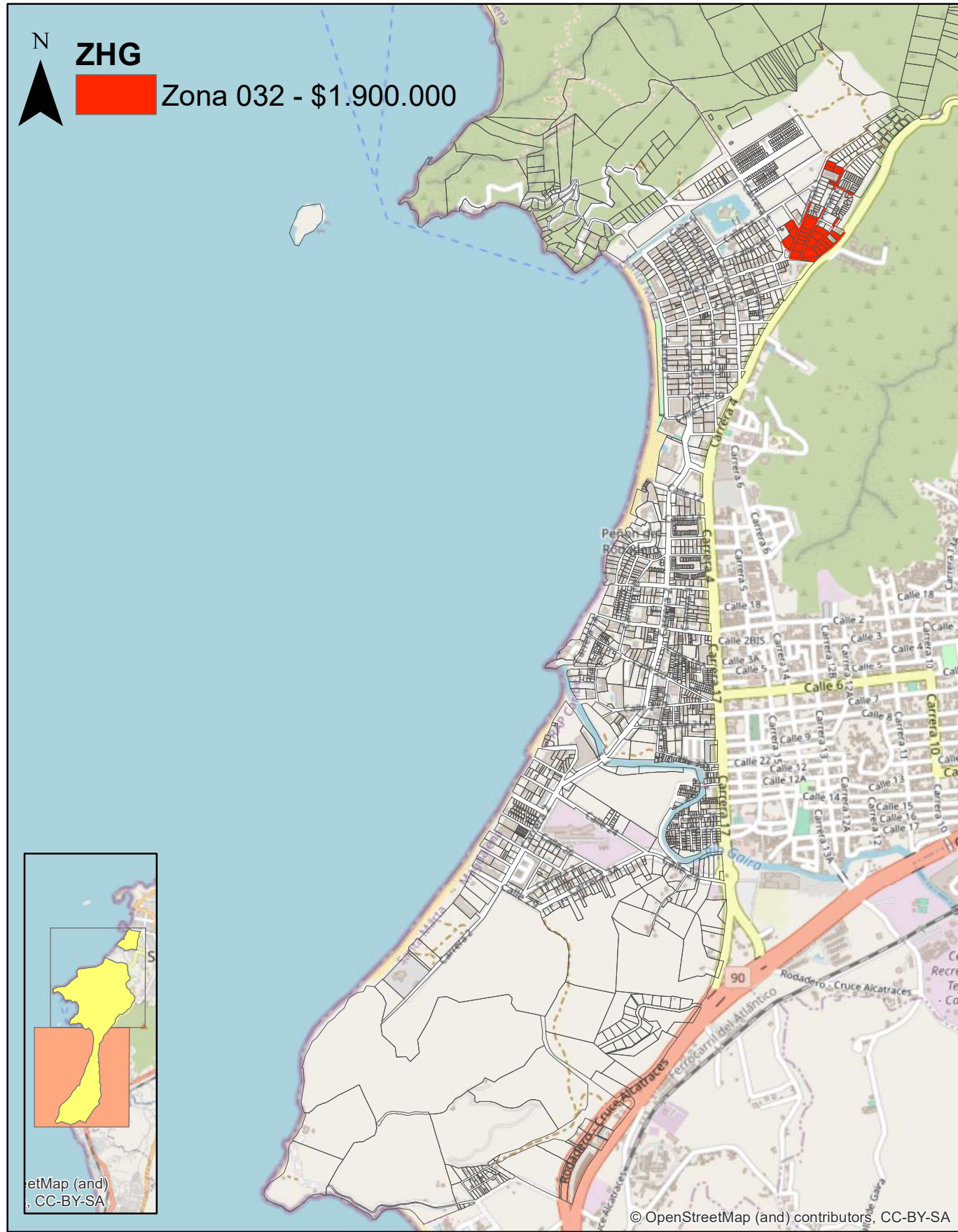
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



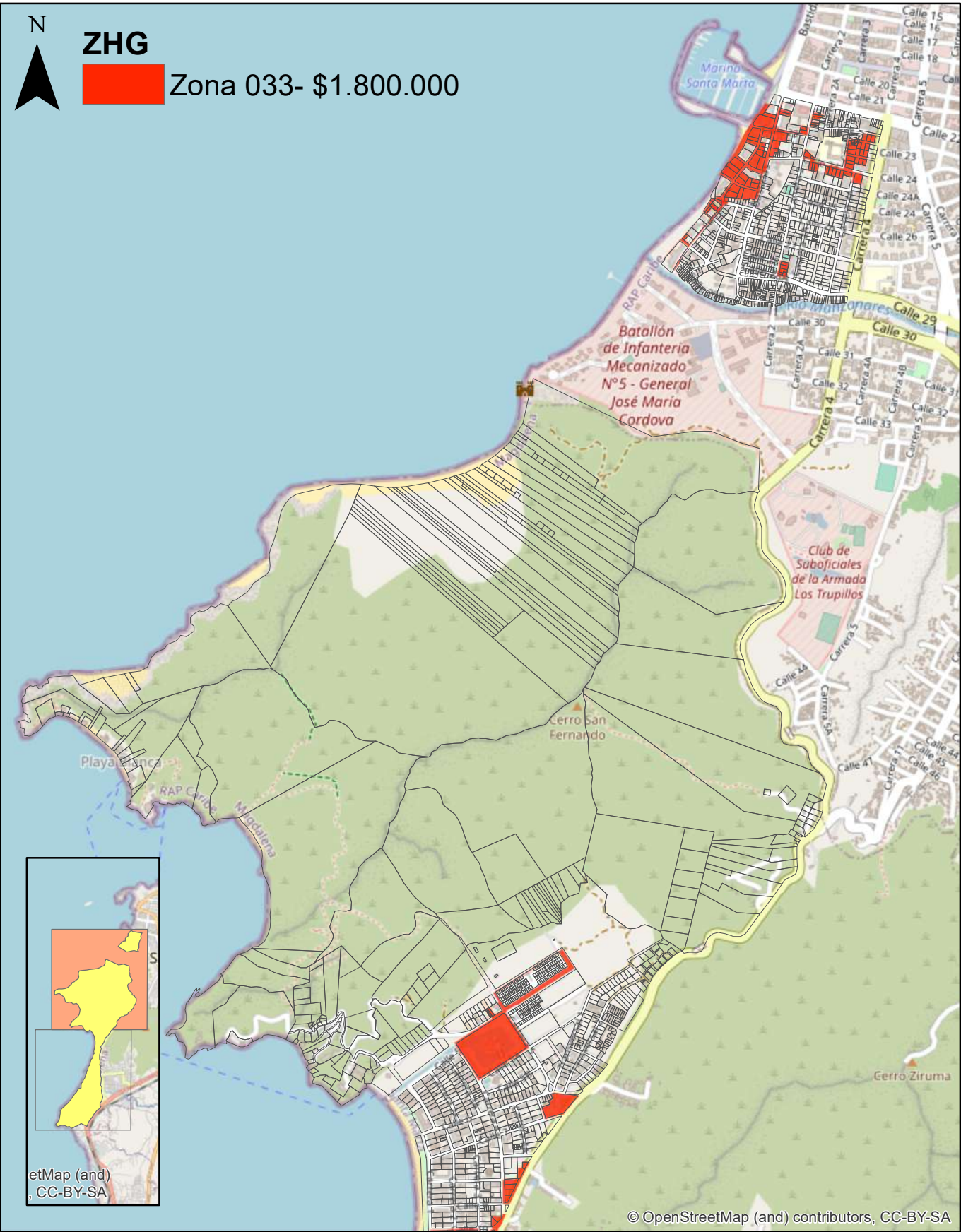
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



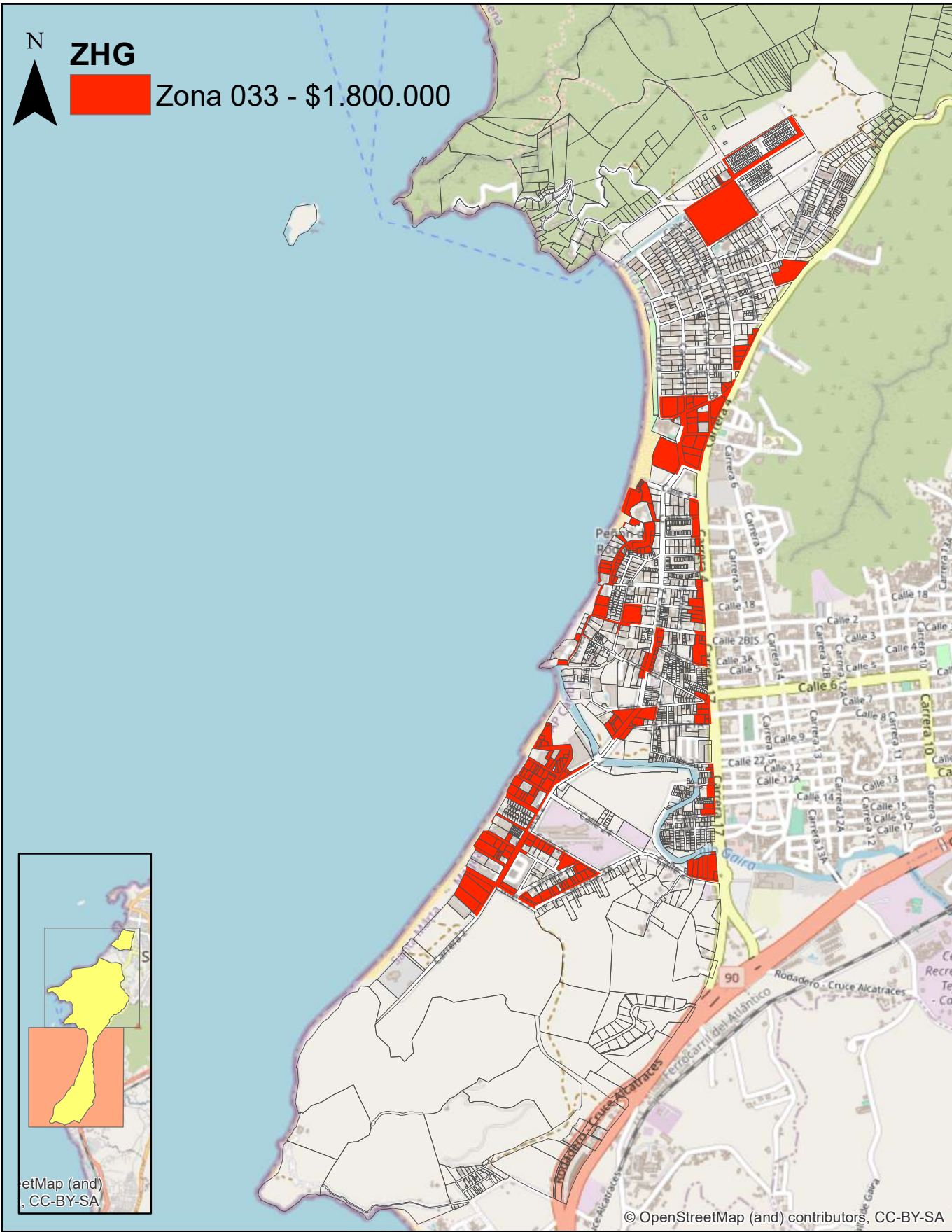
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



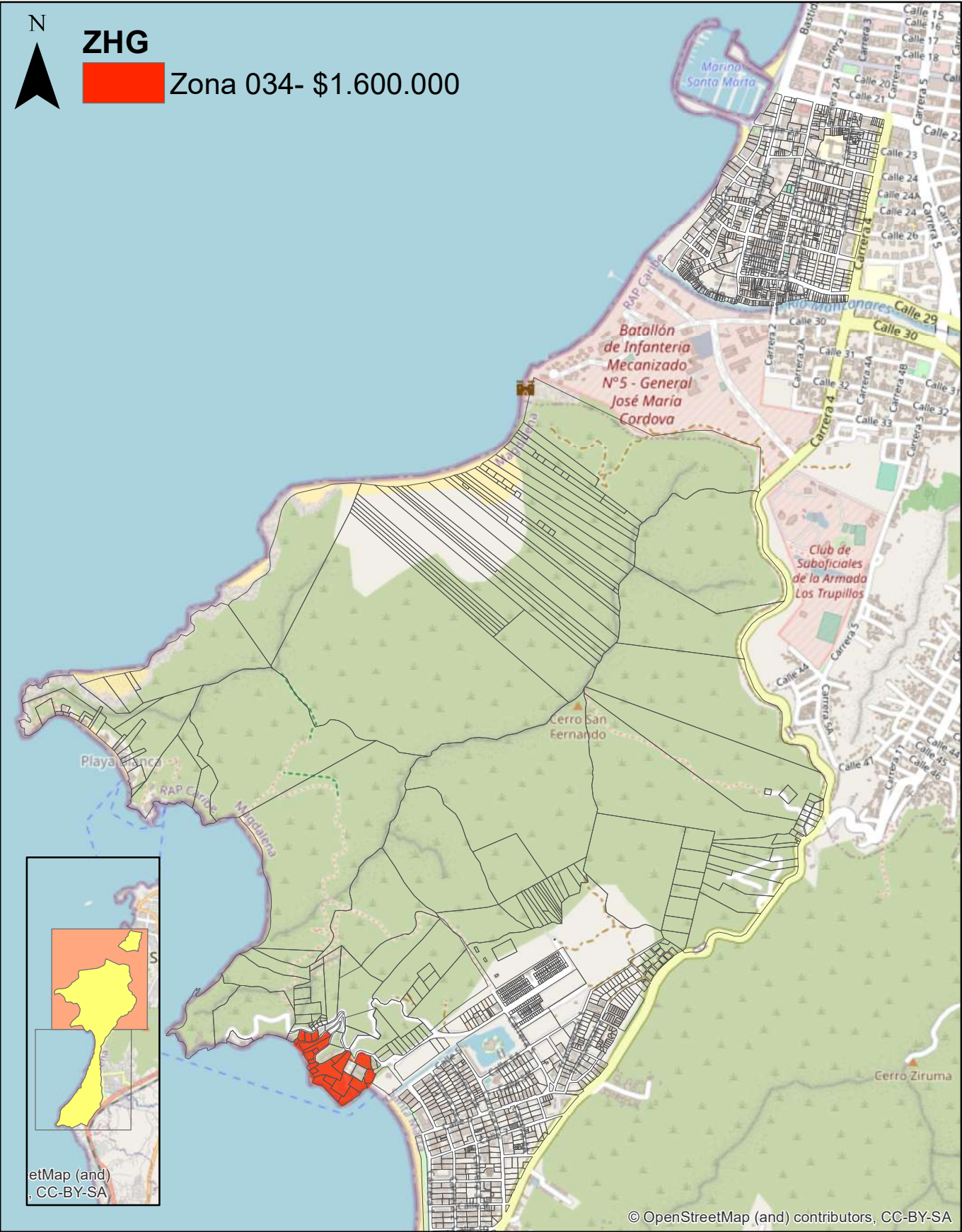
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



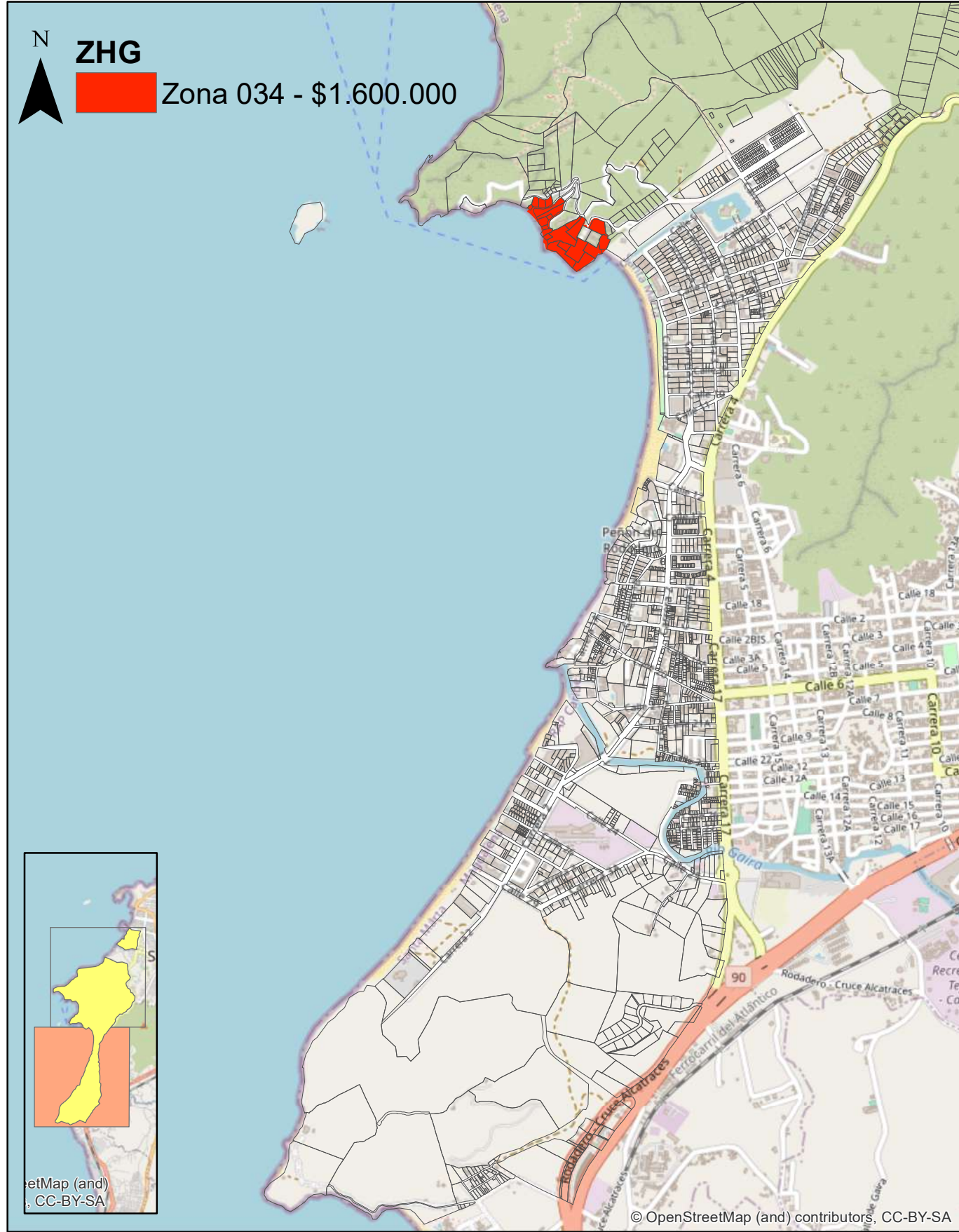
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



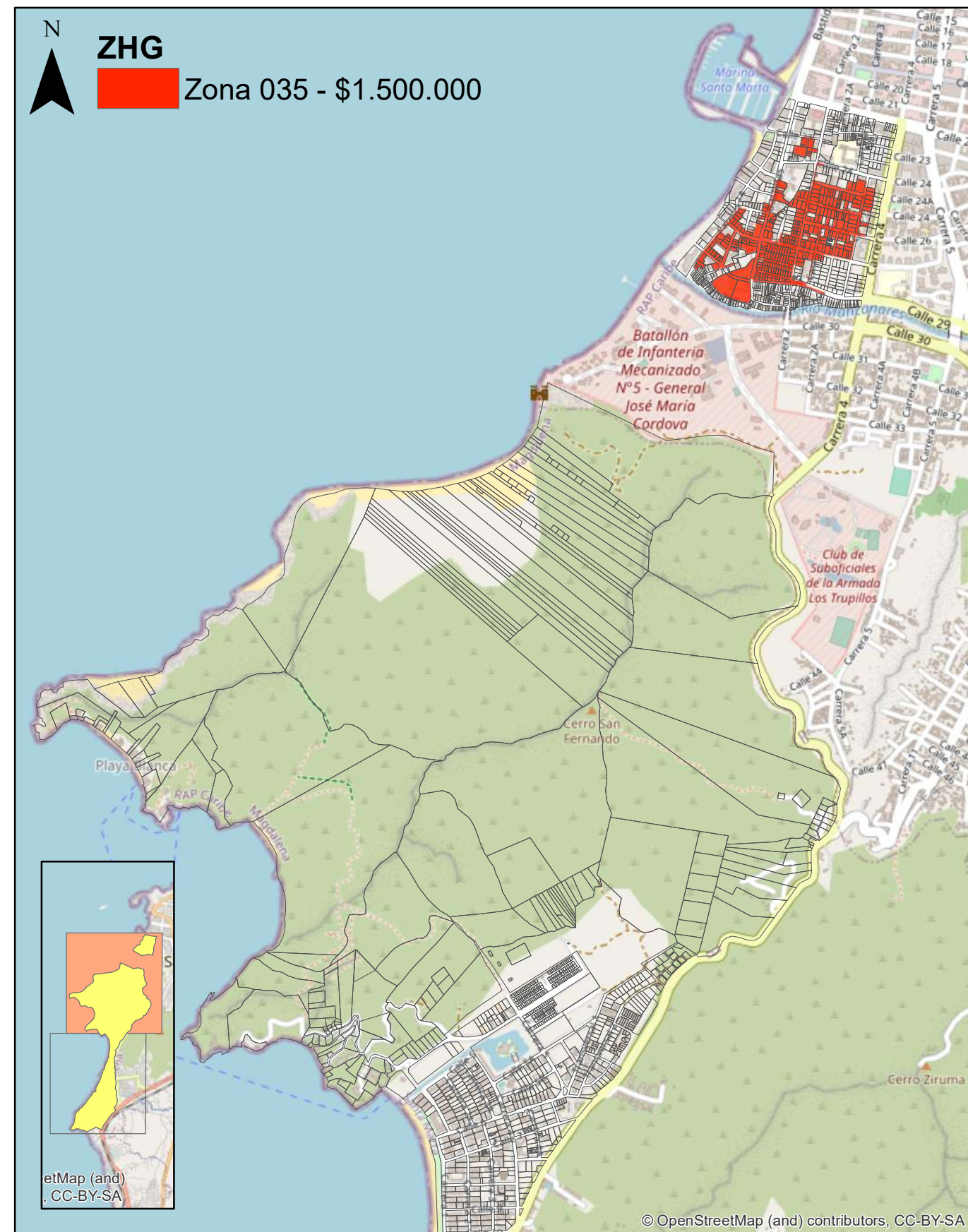
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



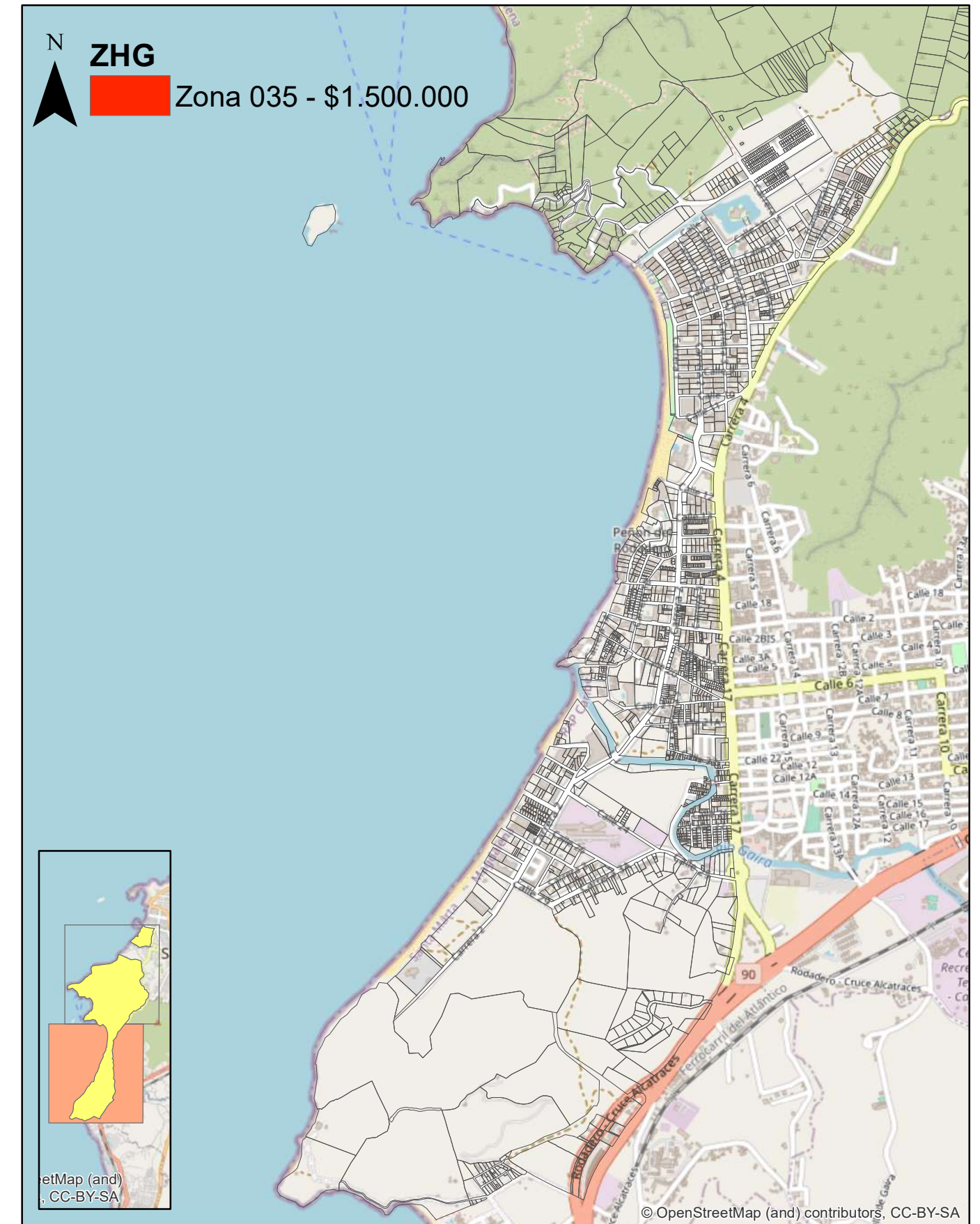
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1

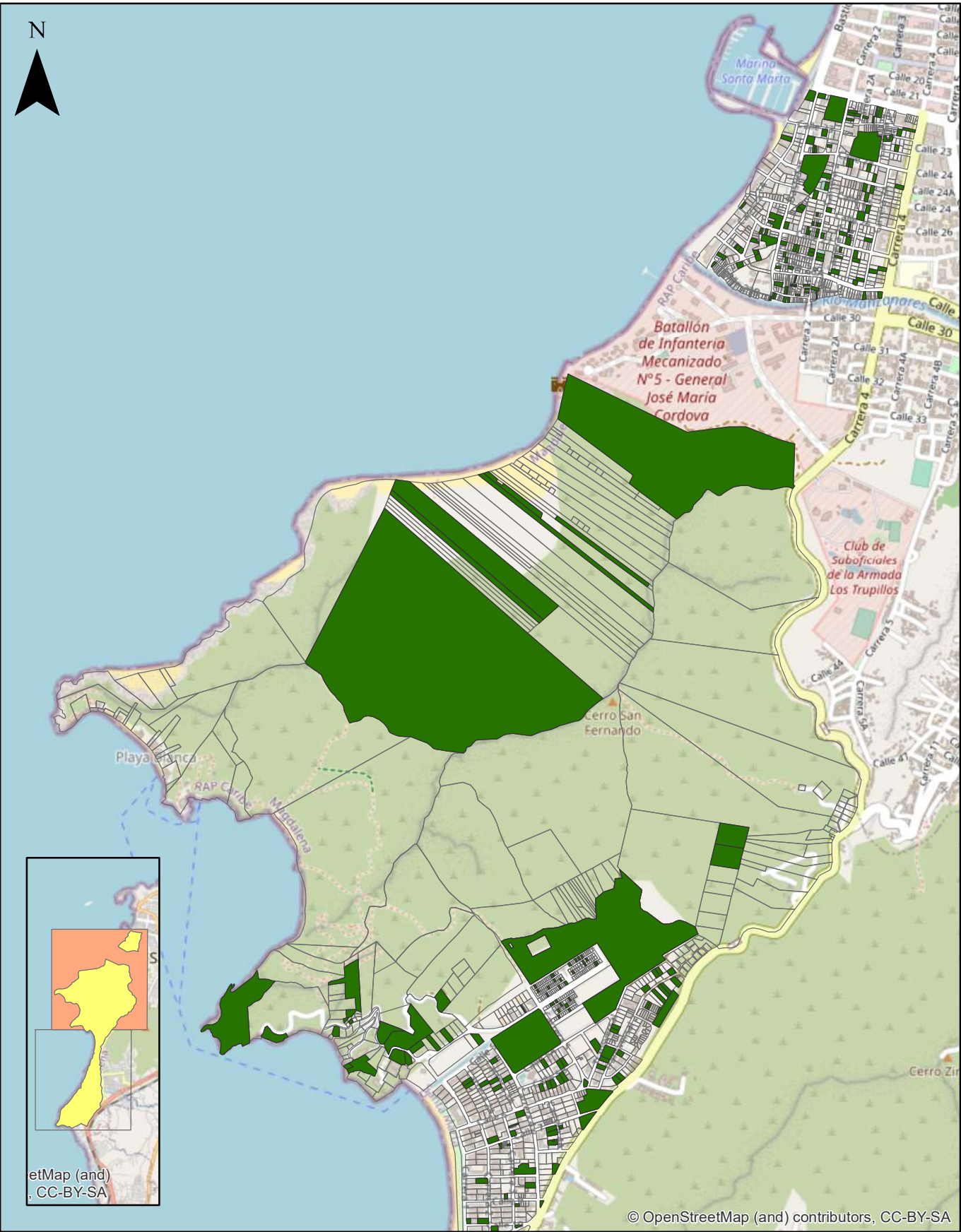


ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2

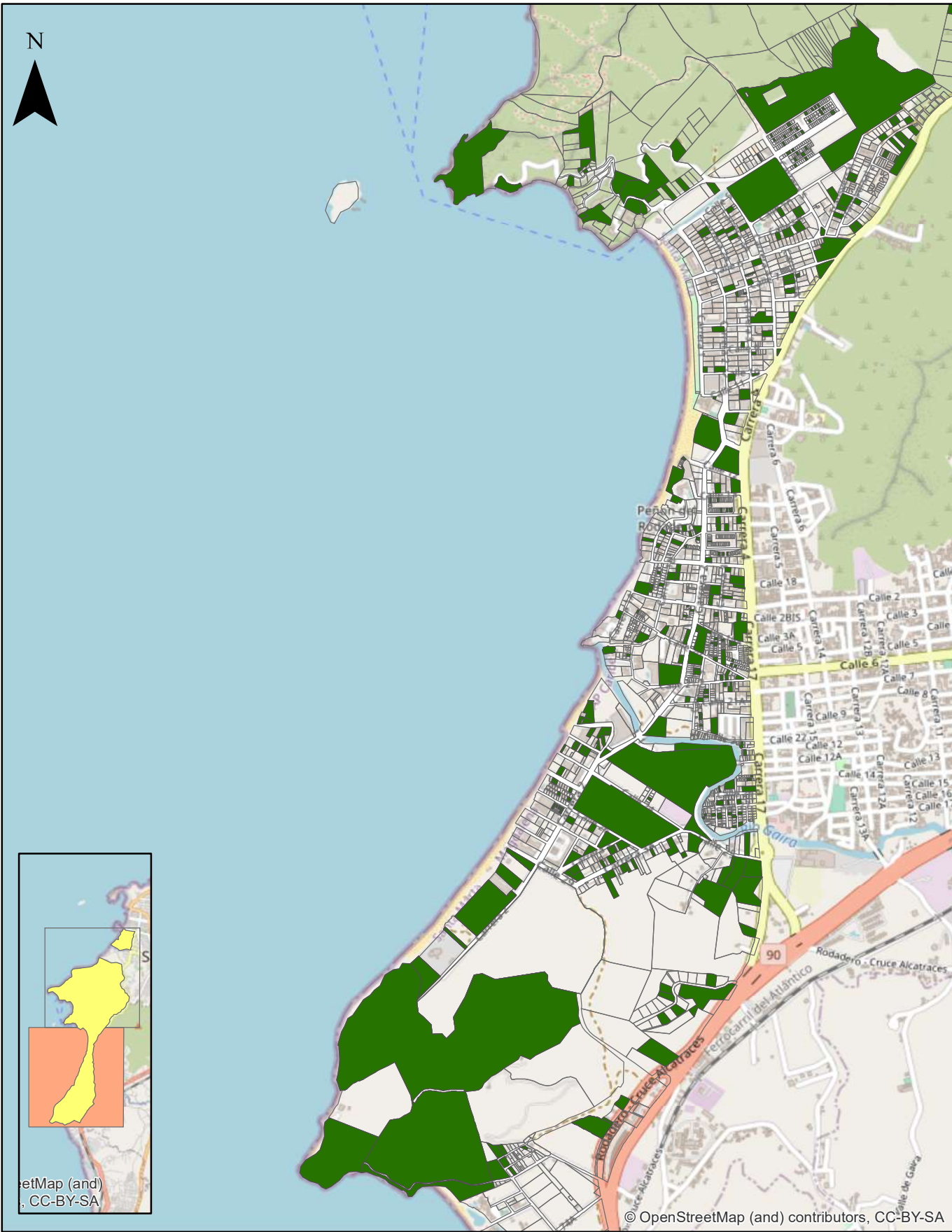


1:20.000

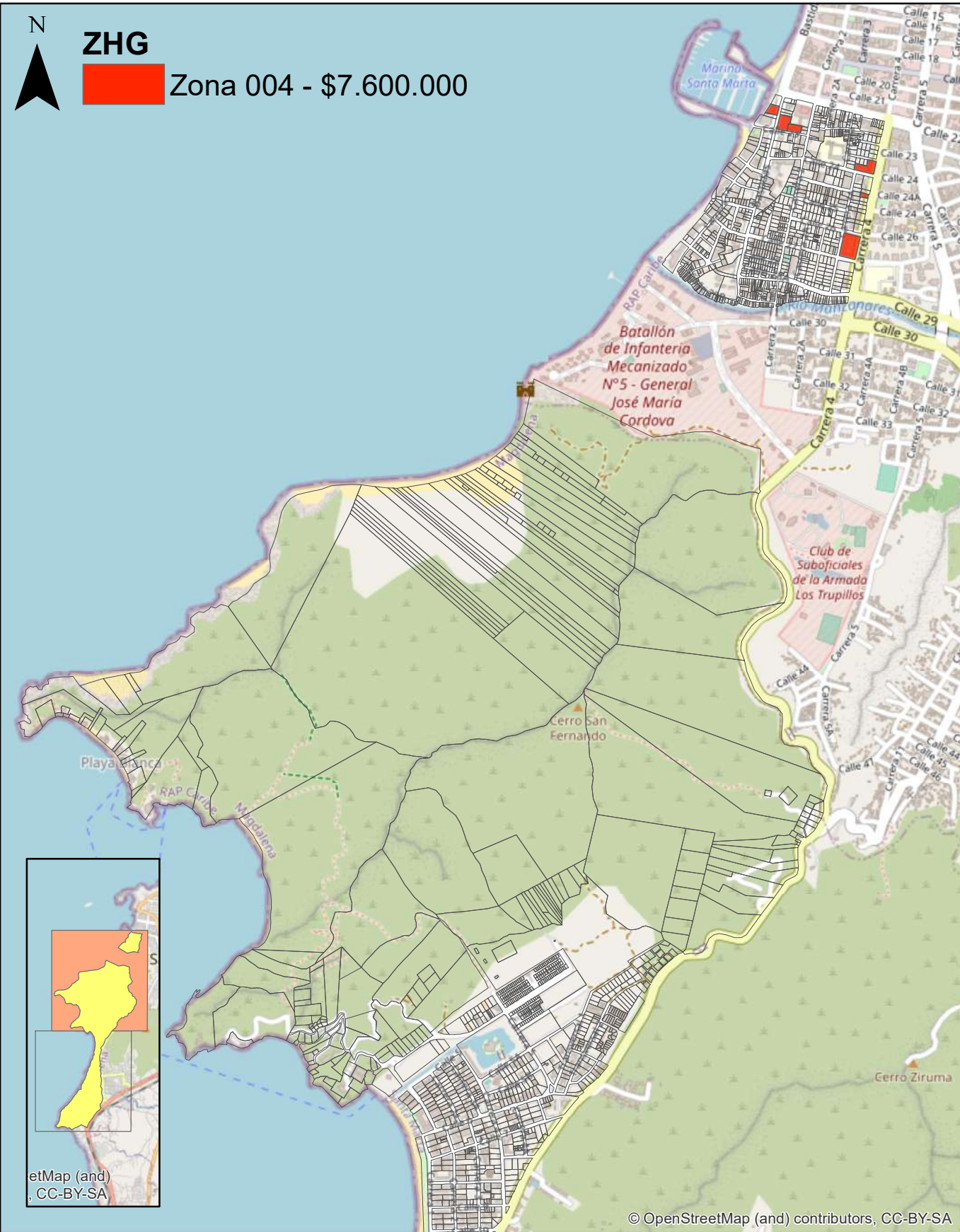
PUNTOS DE INVESTIGACIÓN AMPLIACIÓN 1



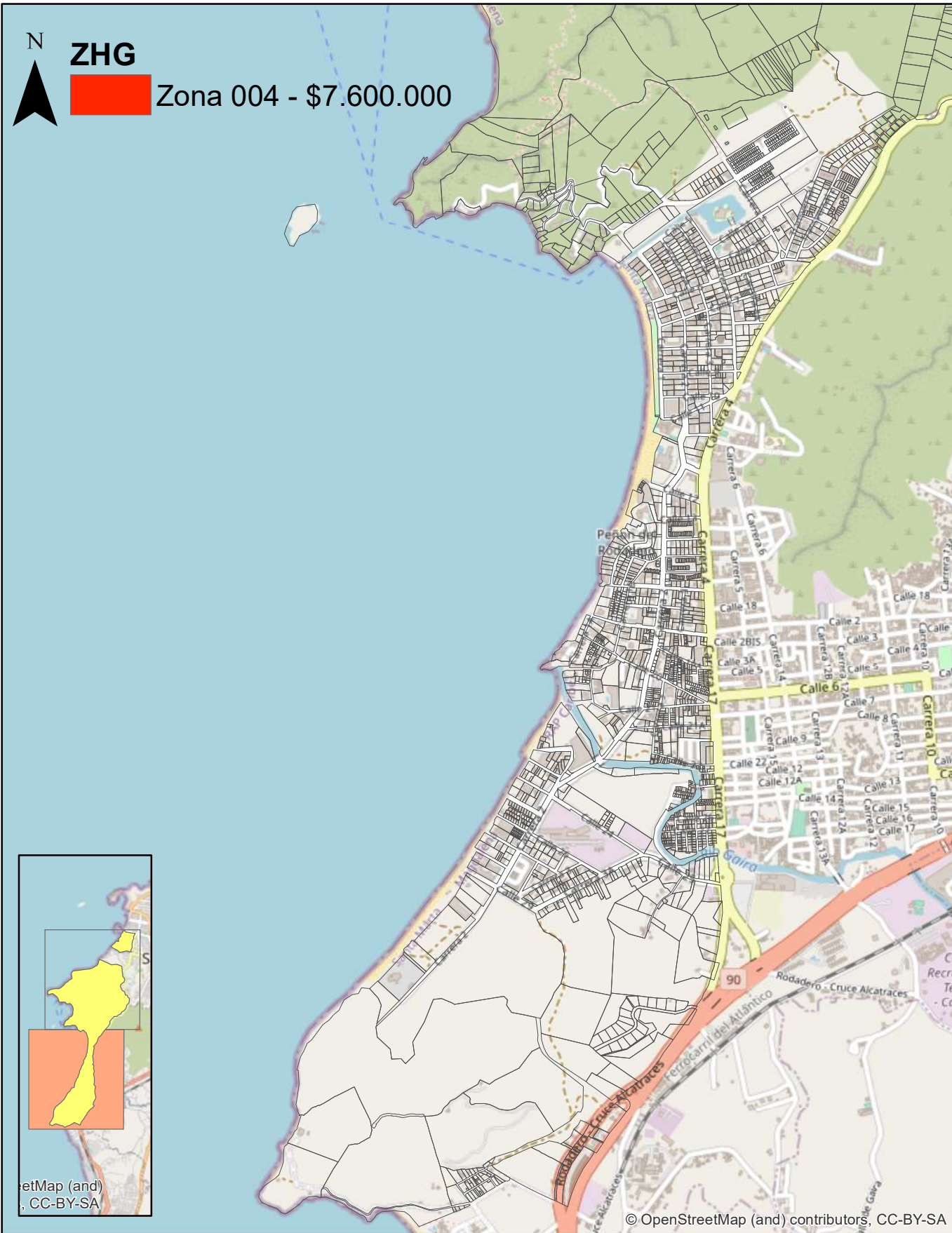
PUNTOS DE INVESTIGACIÓN AMPLIACIÓN 2



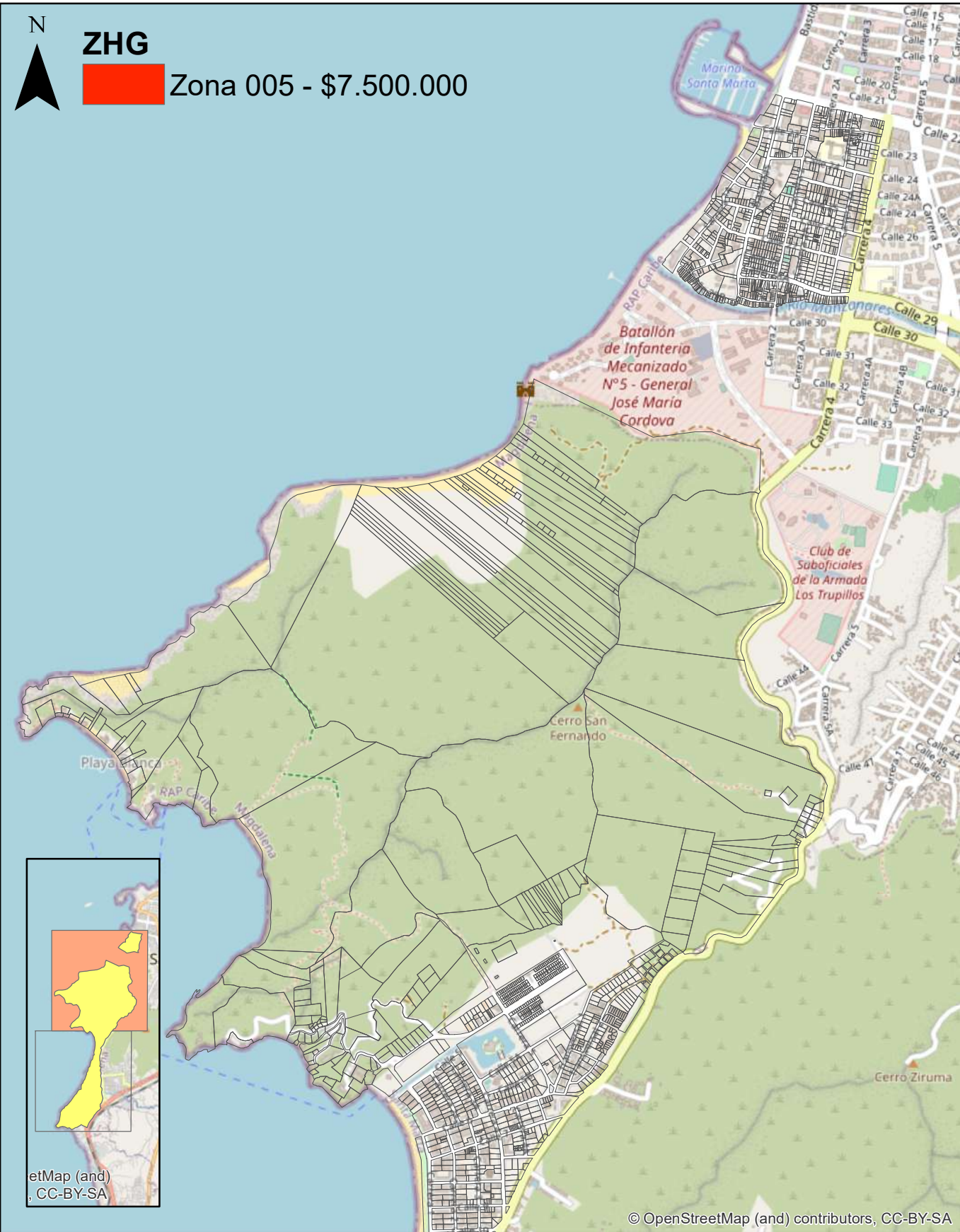
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



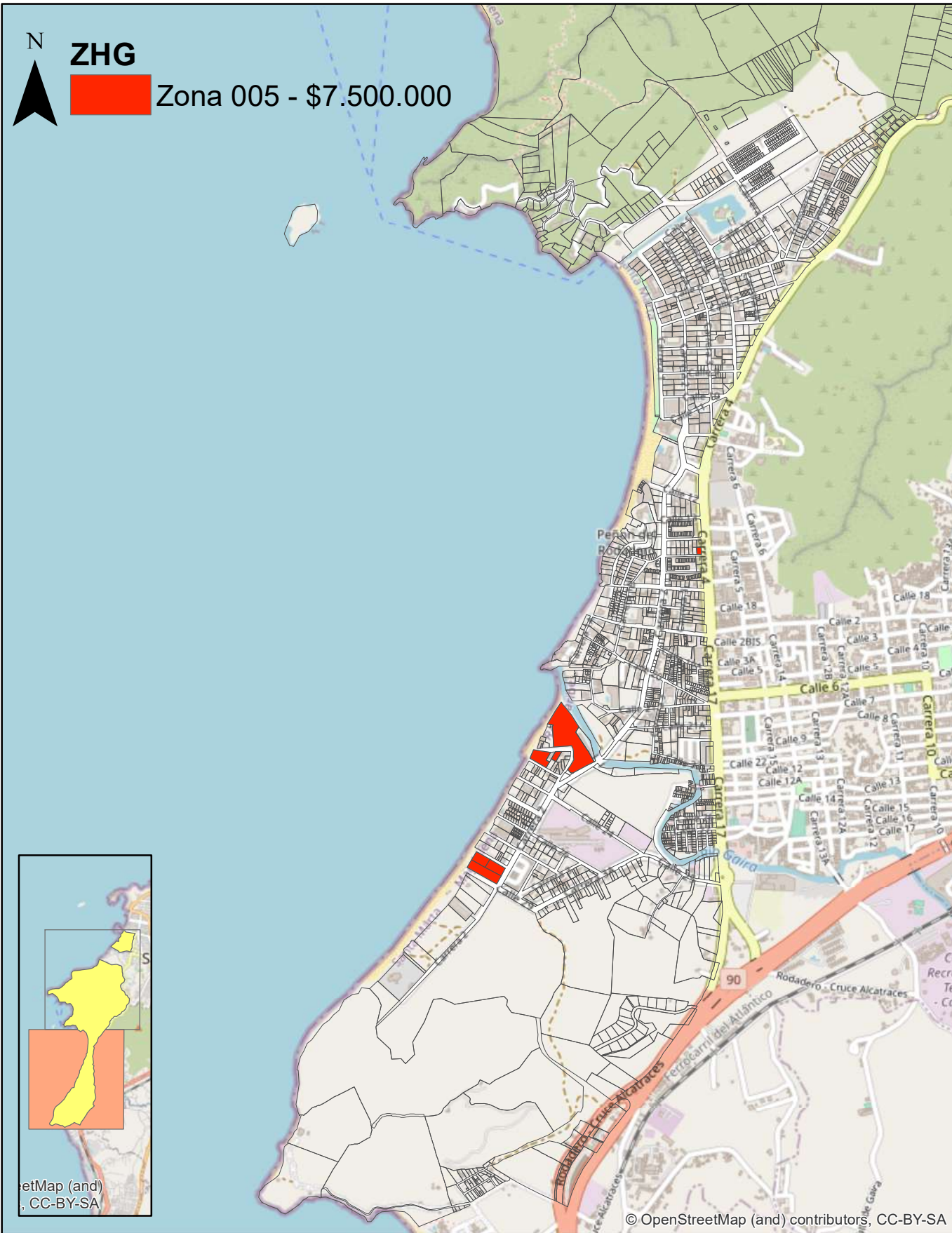
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



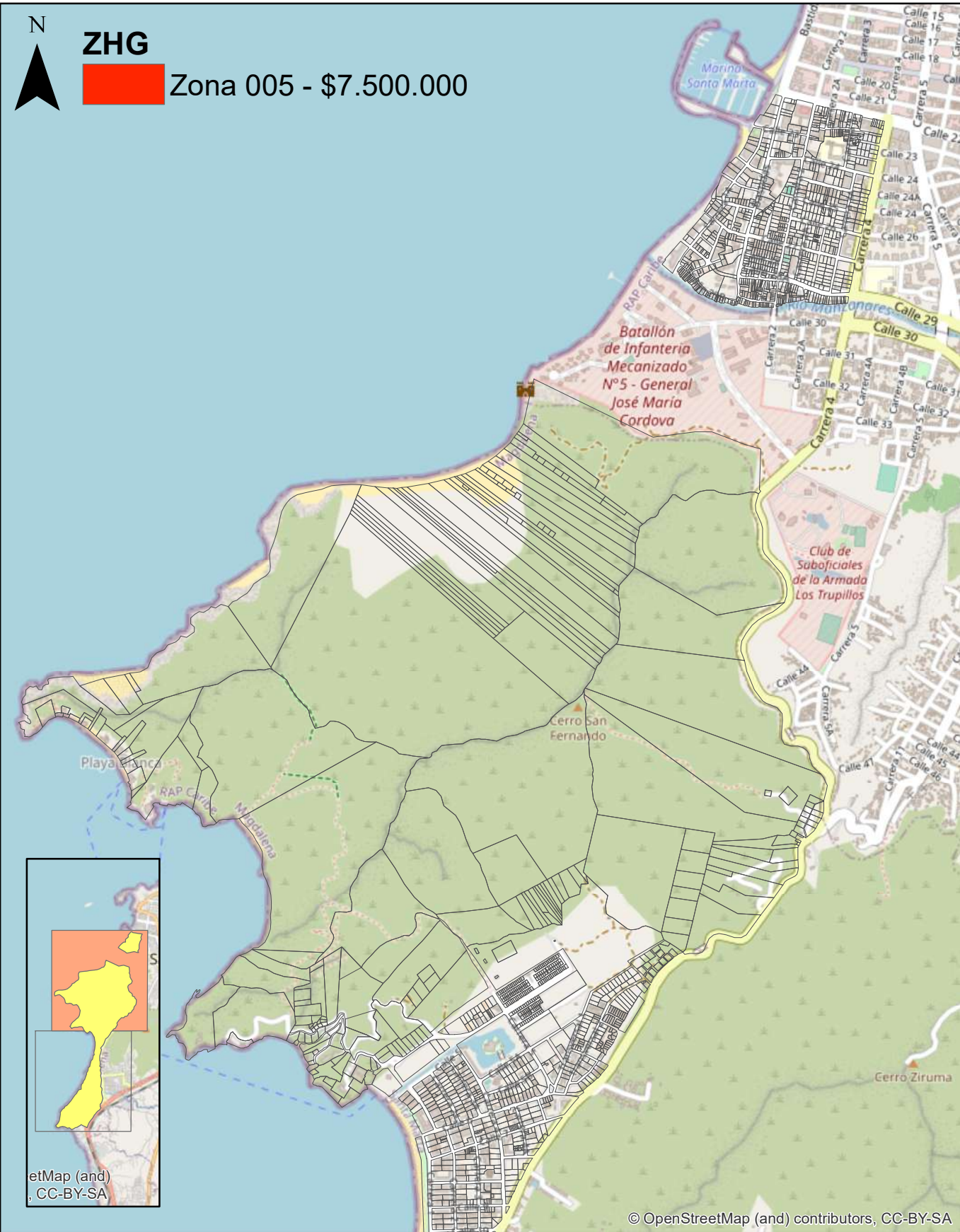
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



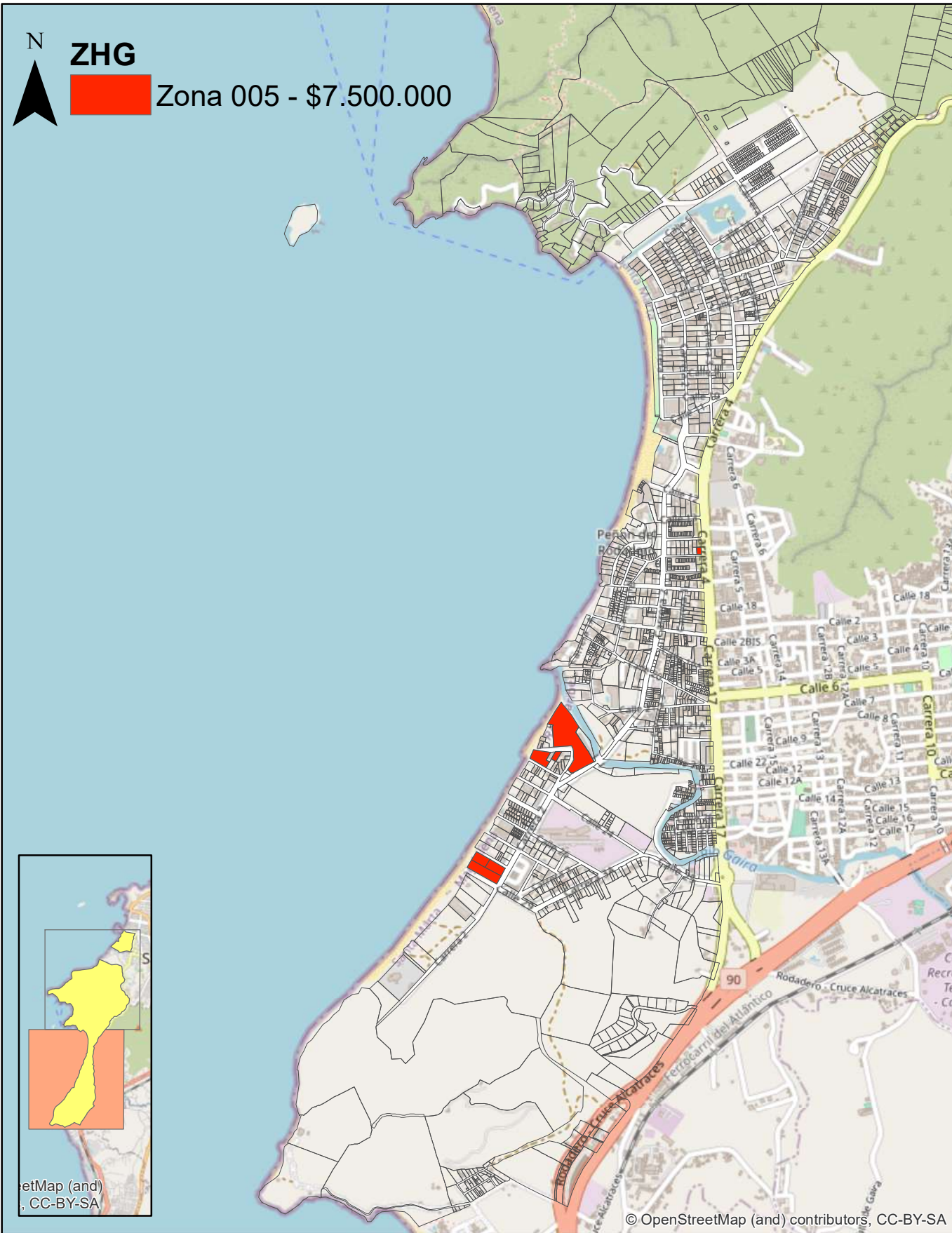
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



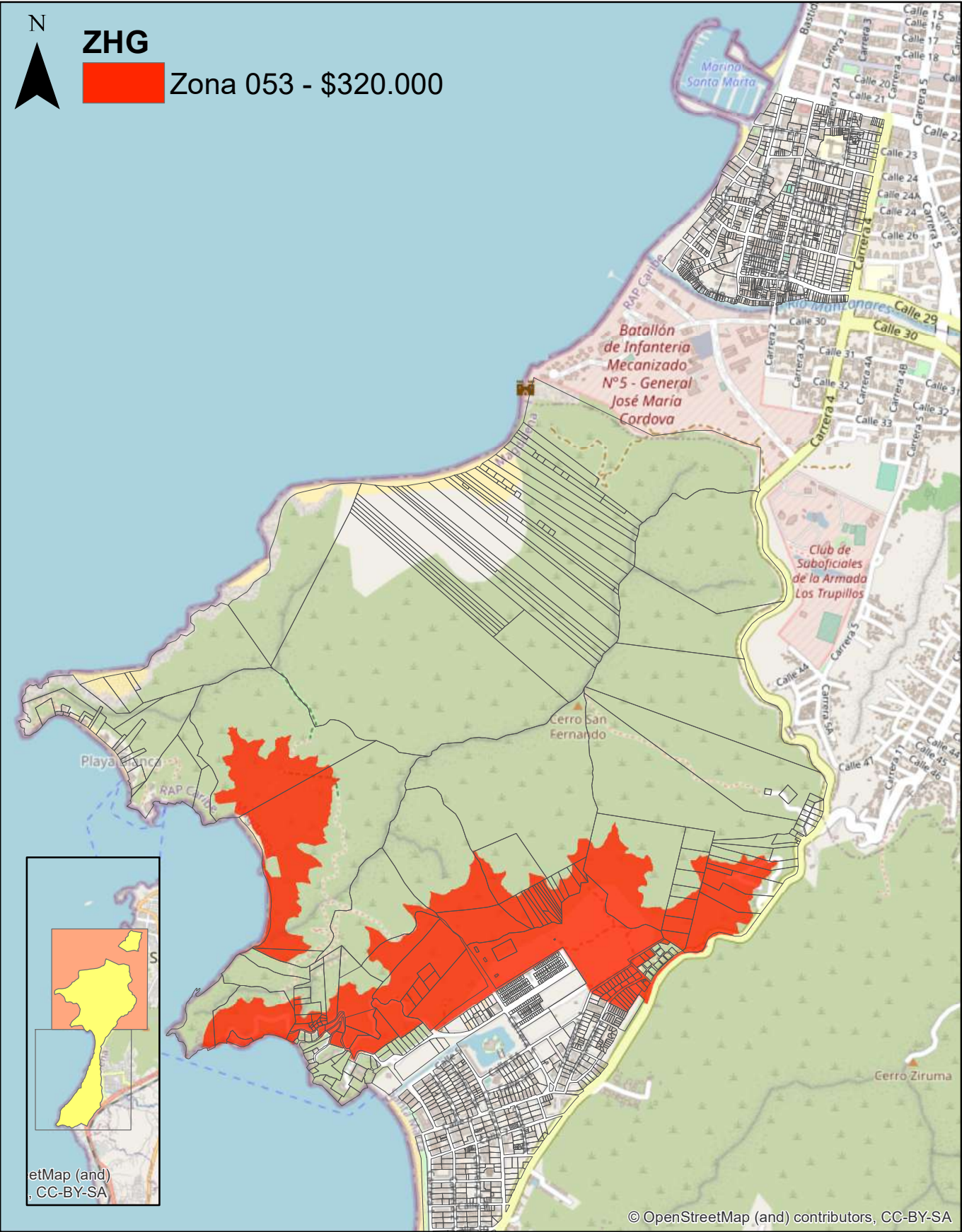
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



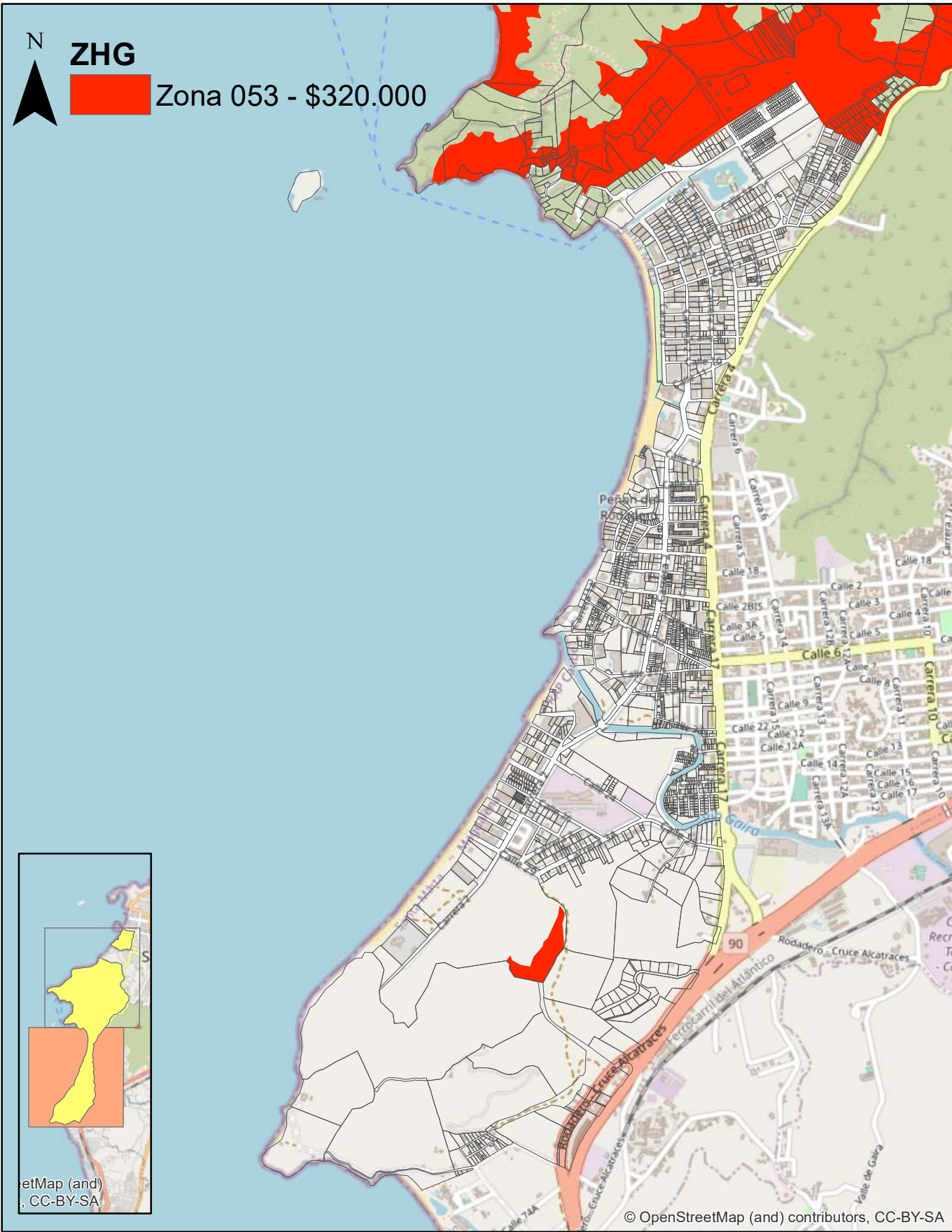
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



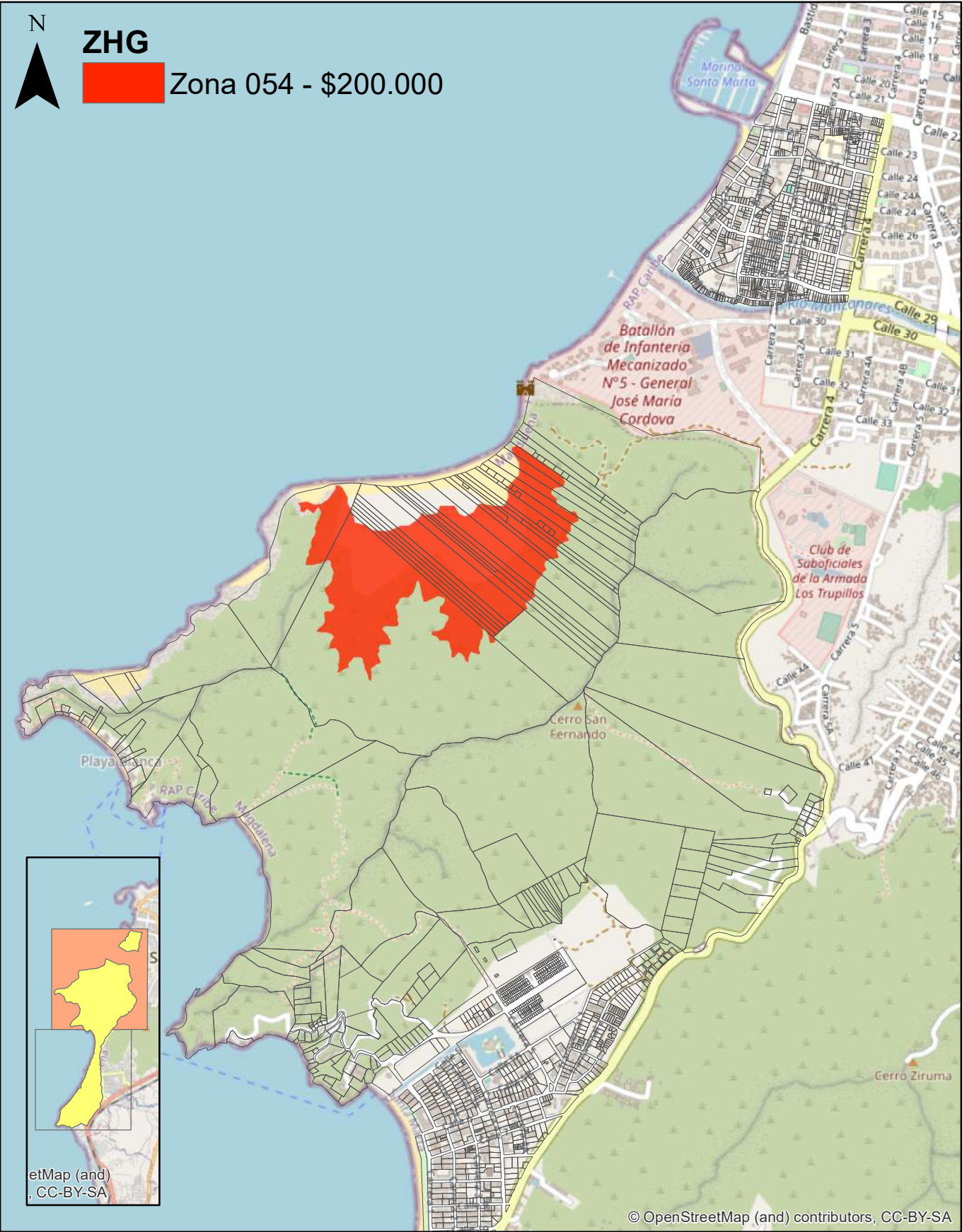
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



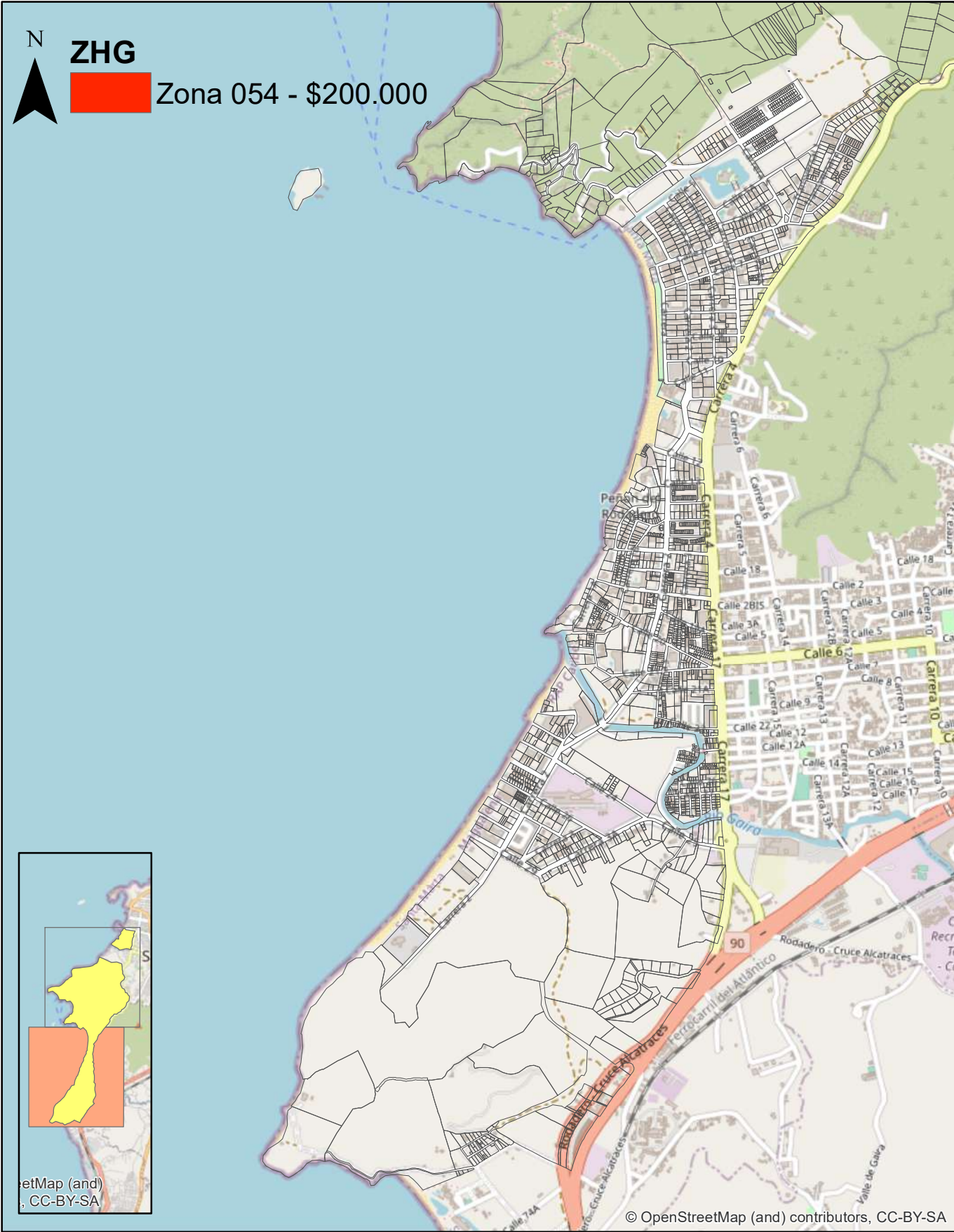
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



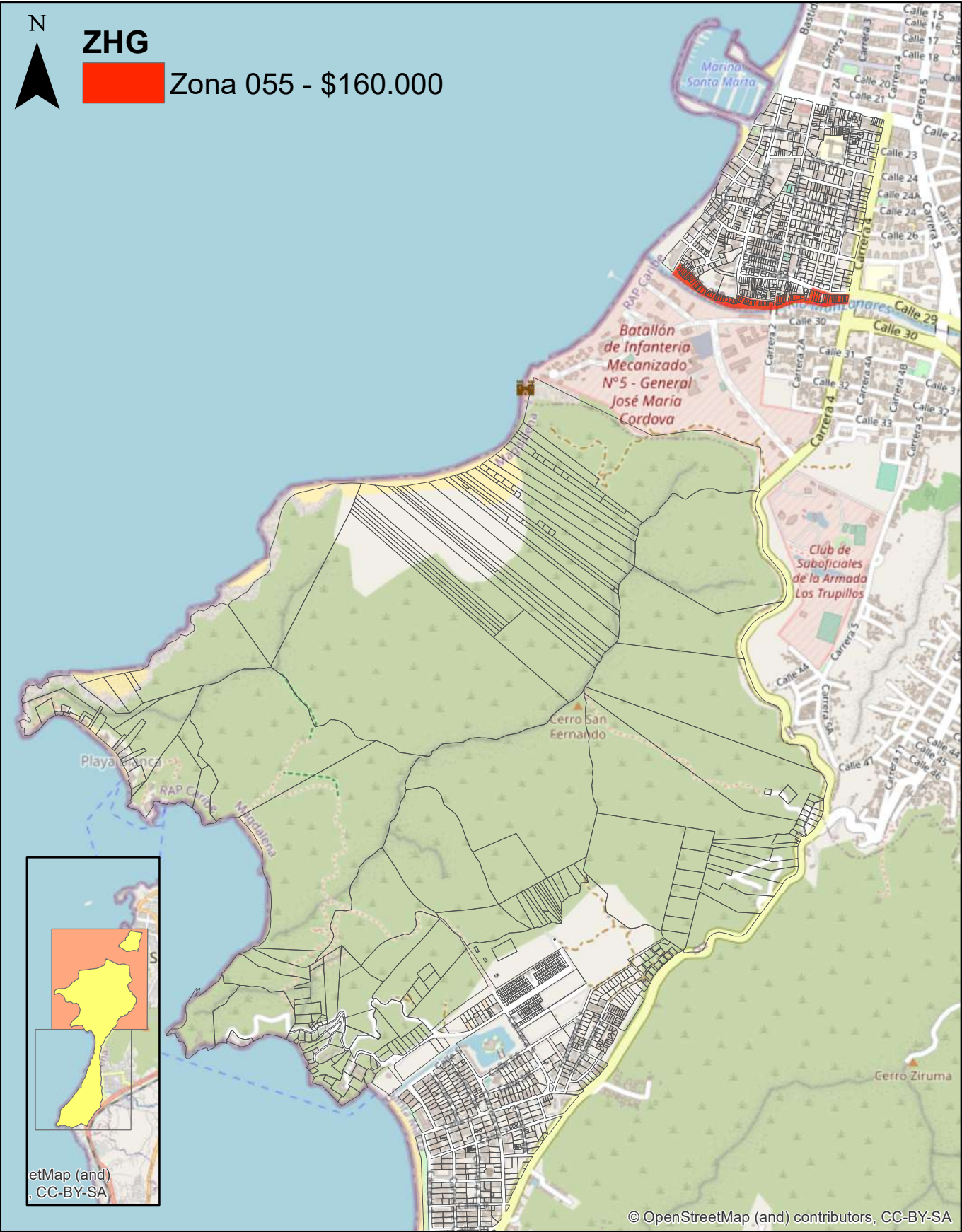
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



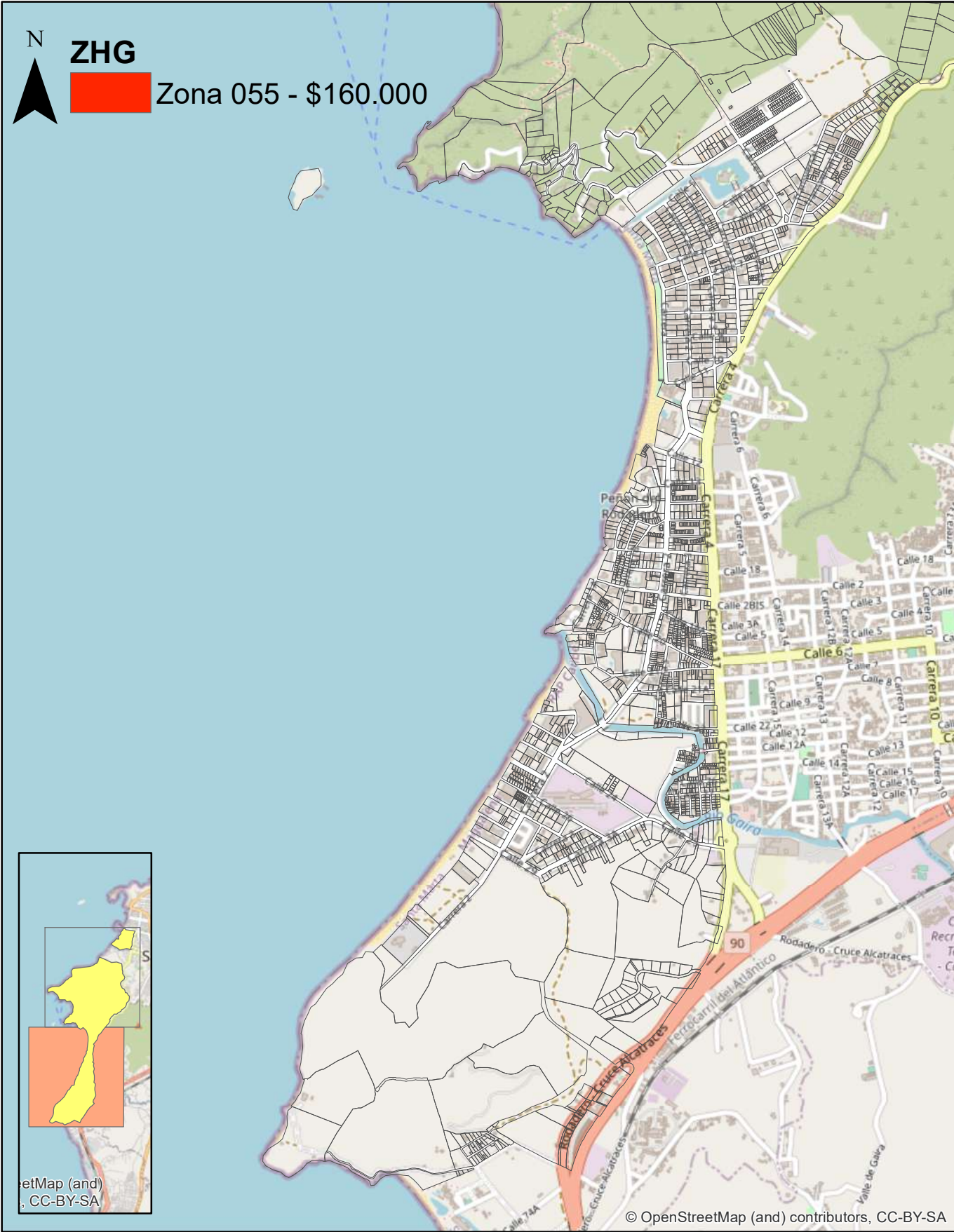
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



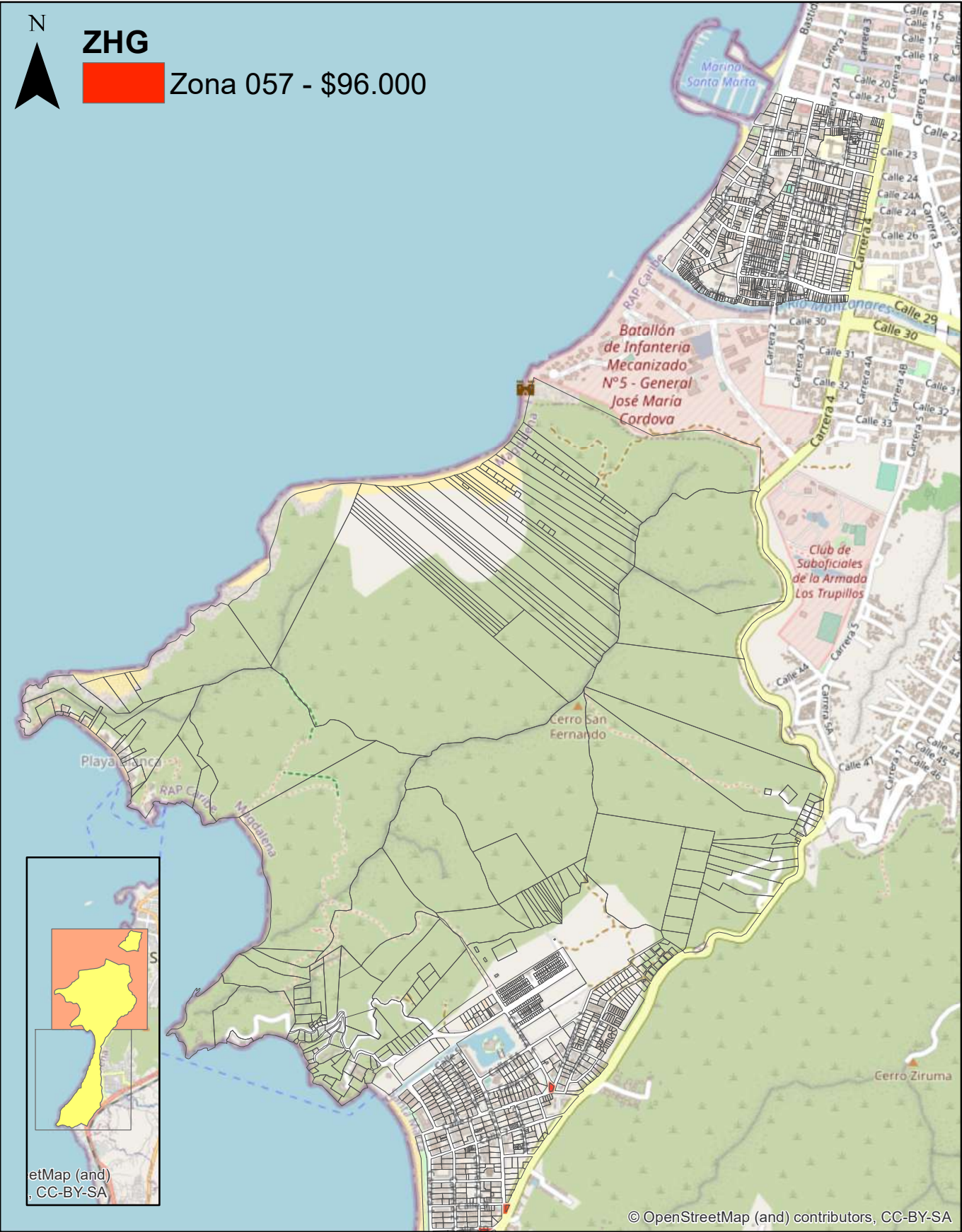
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



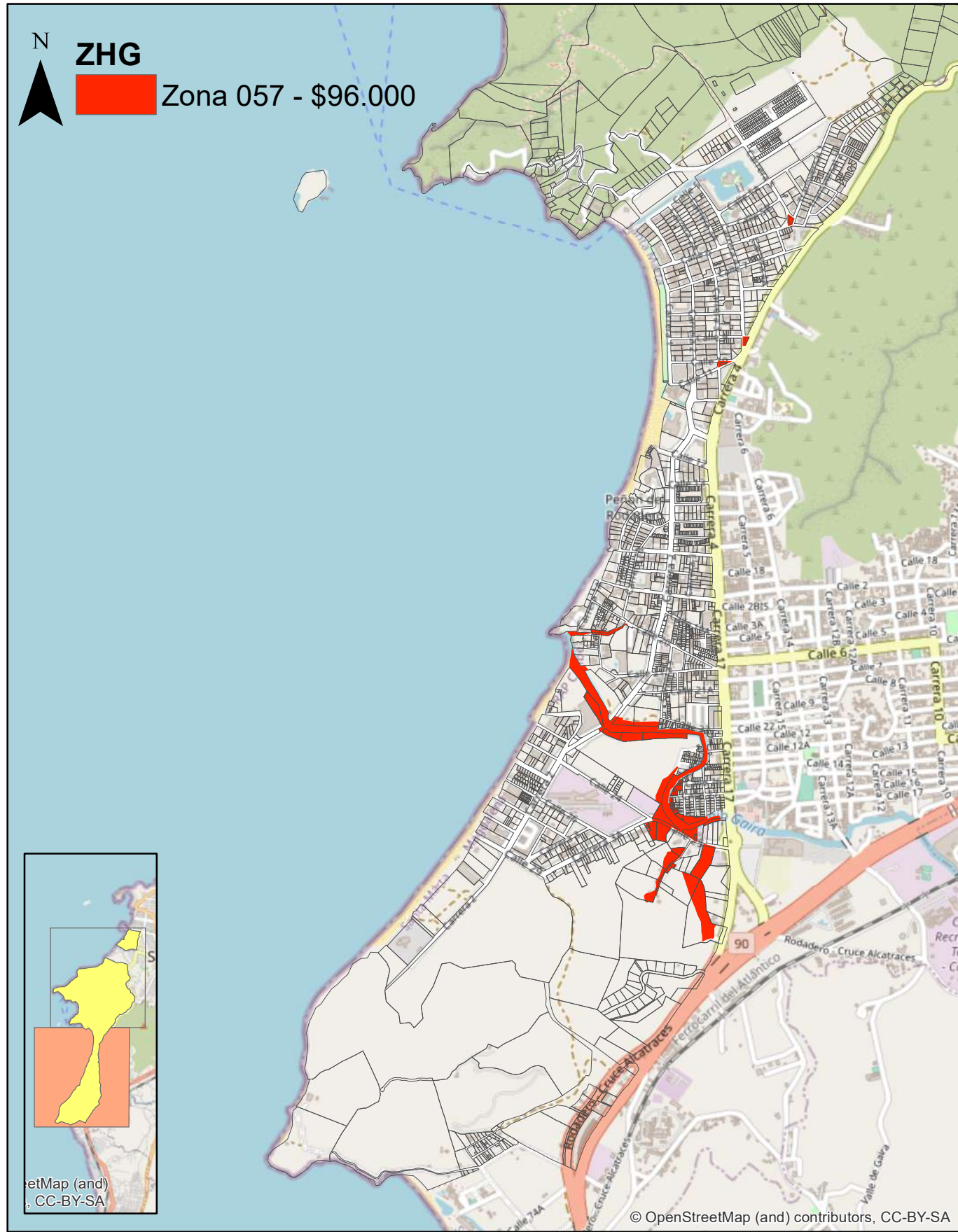
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



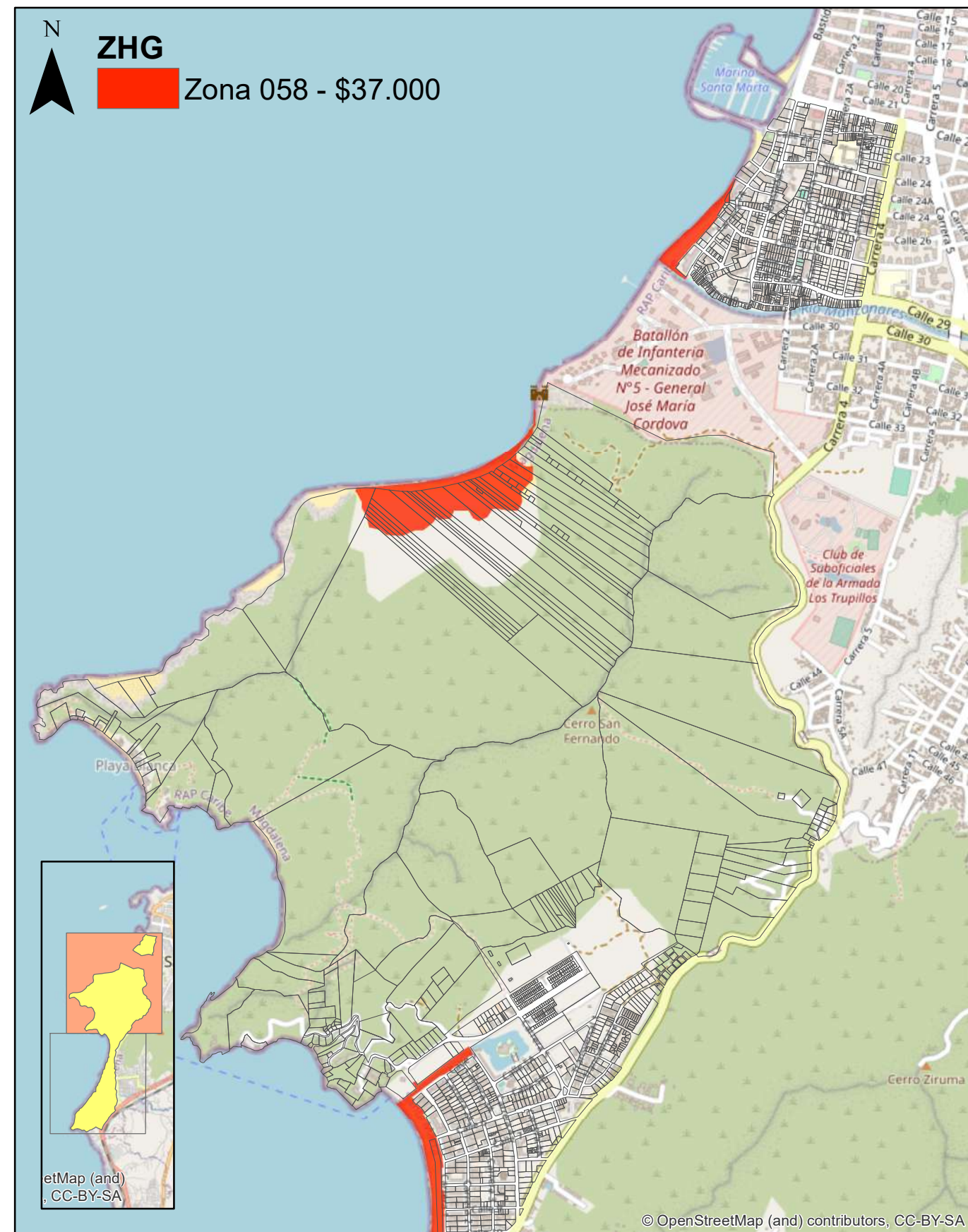
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



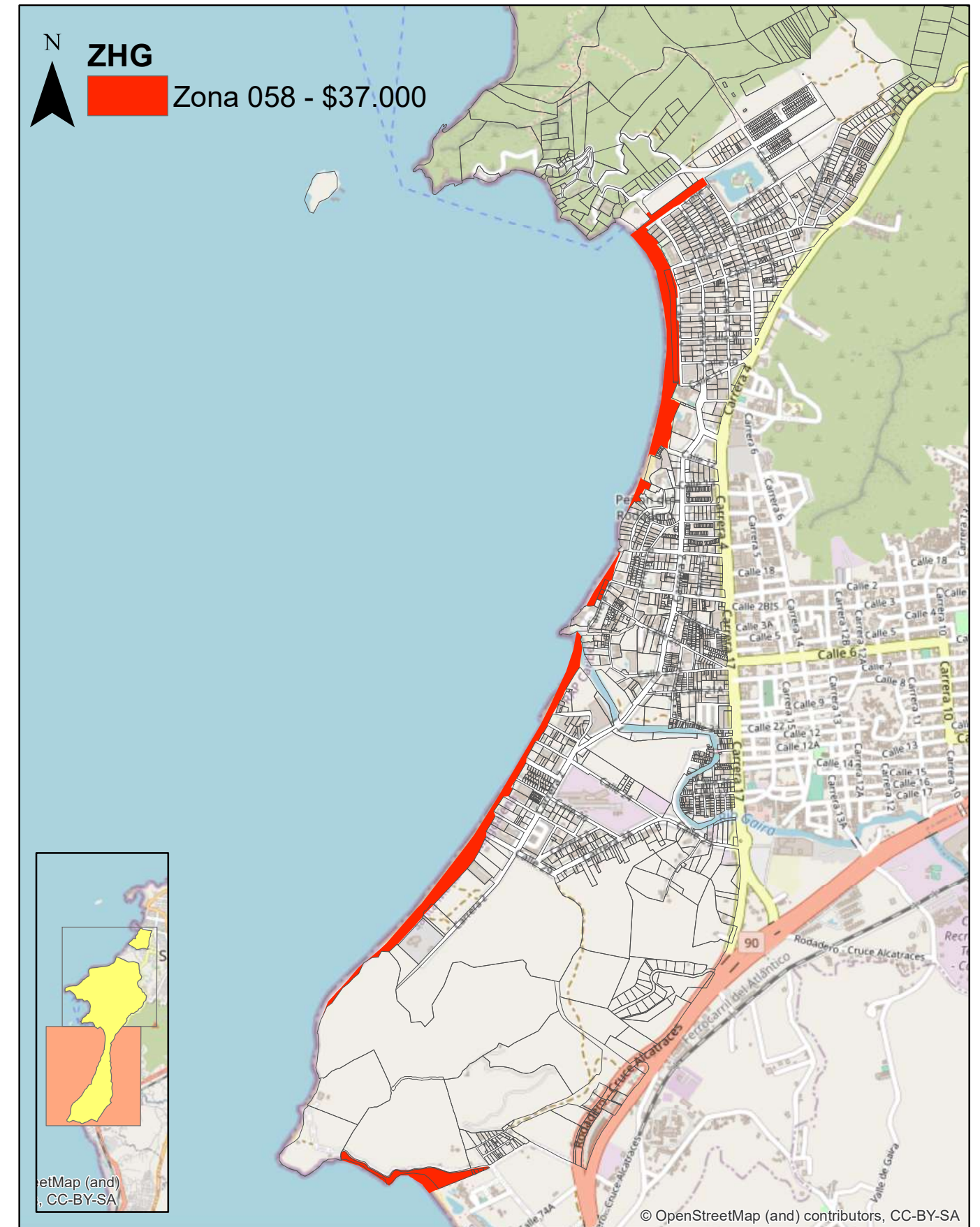
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1

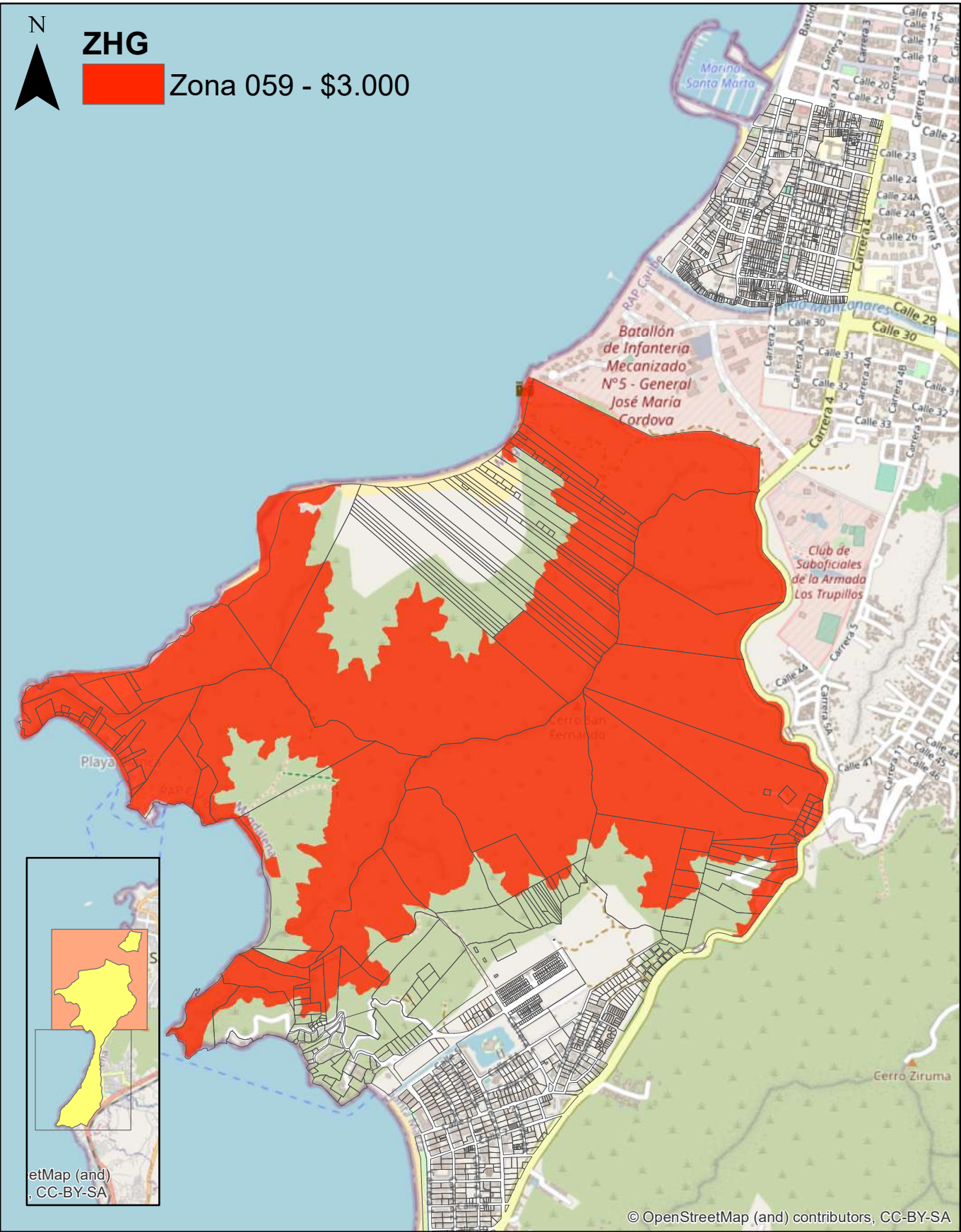


ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2

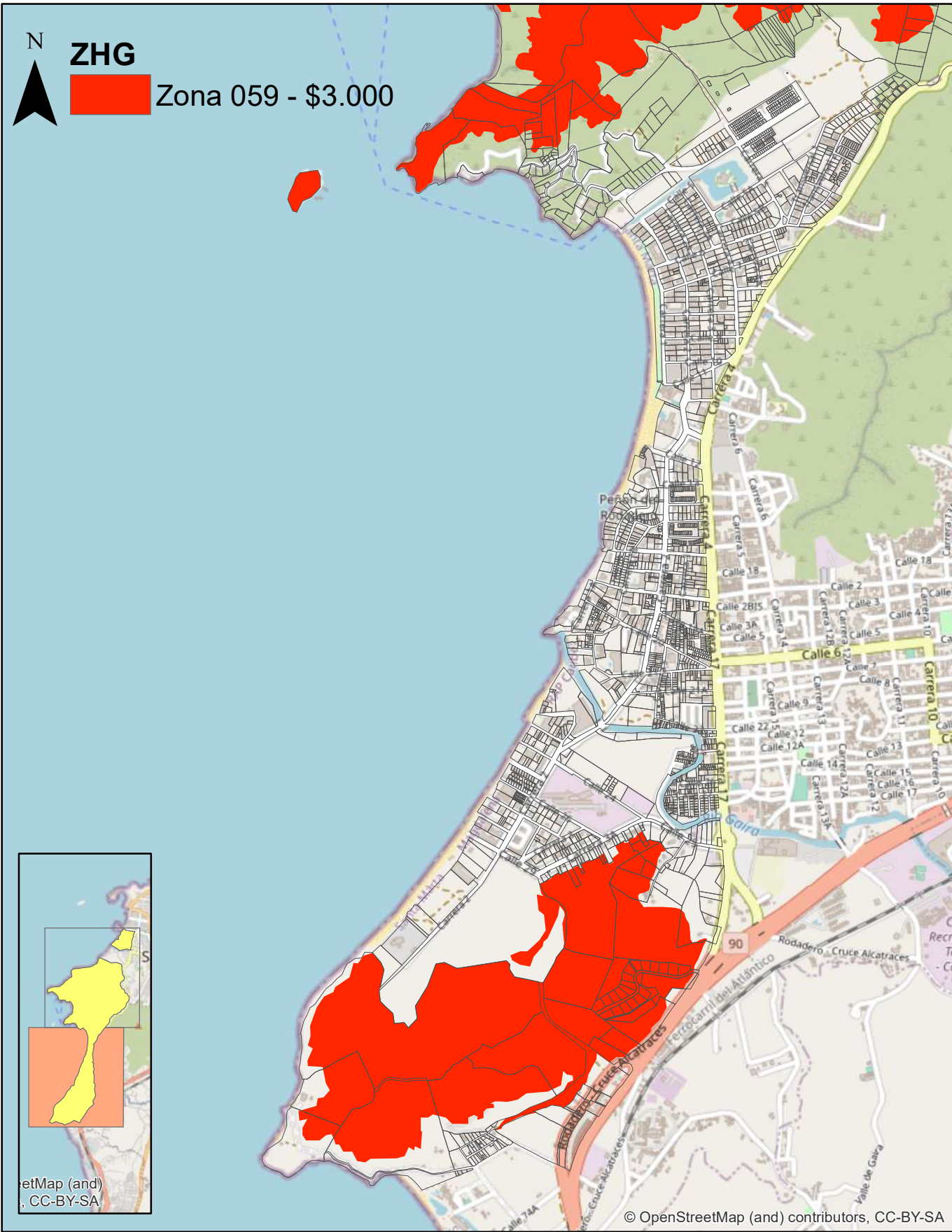


1:20.000

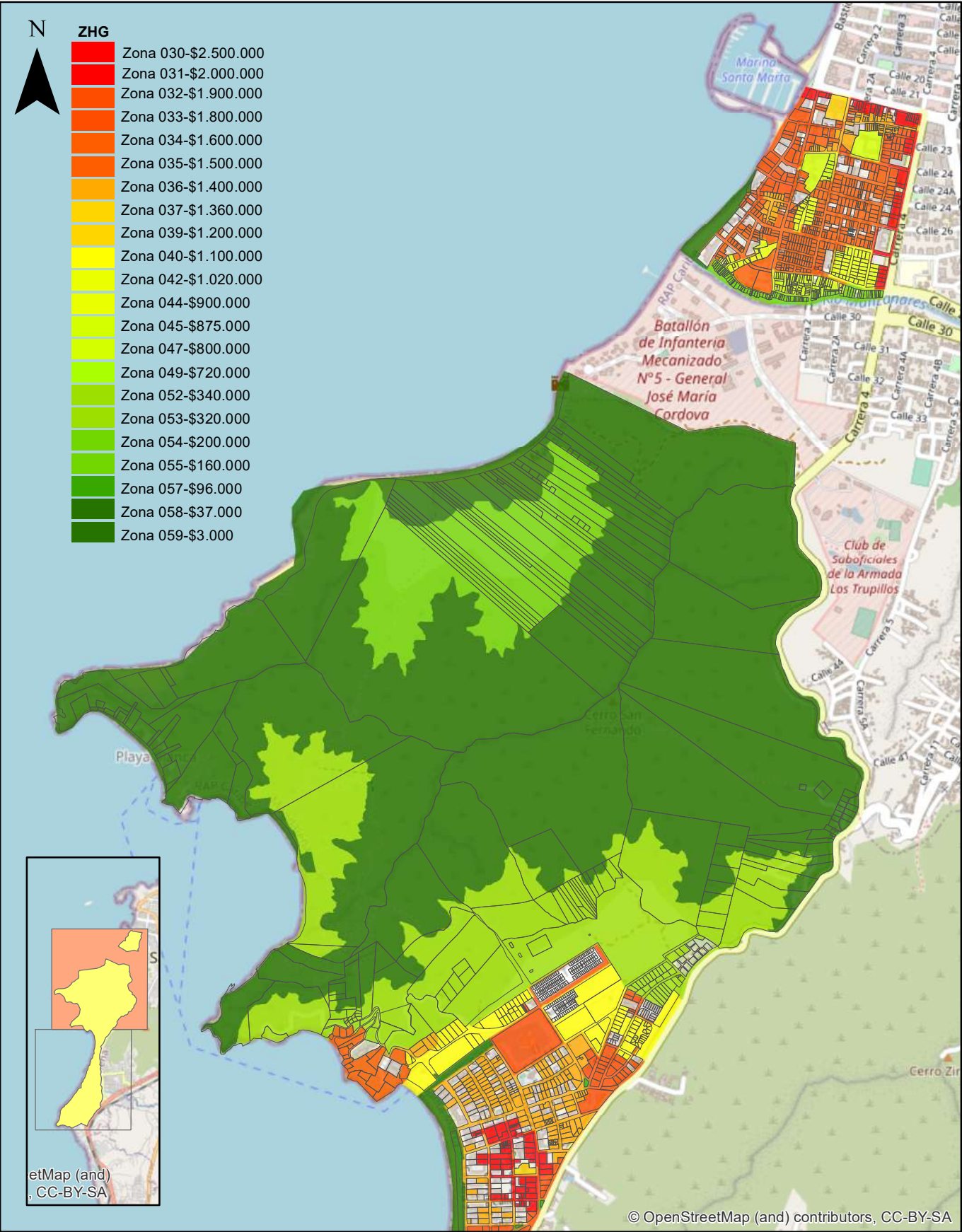
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



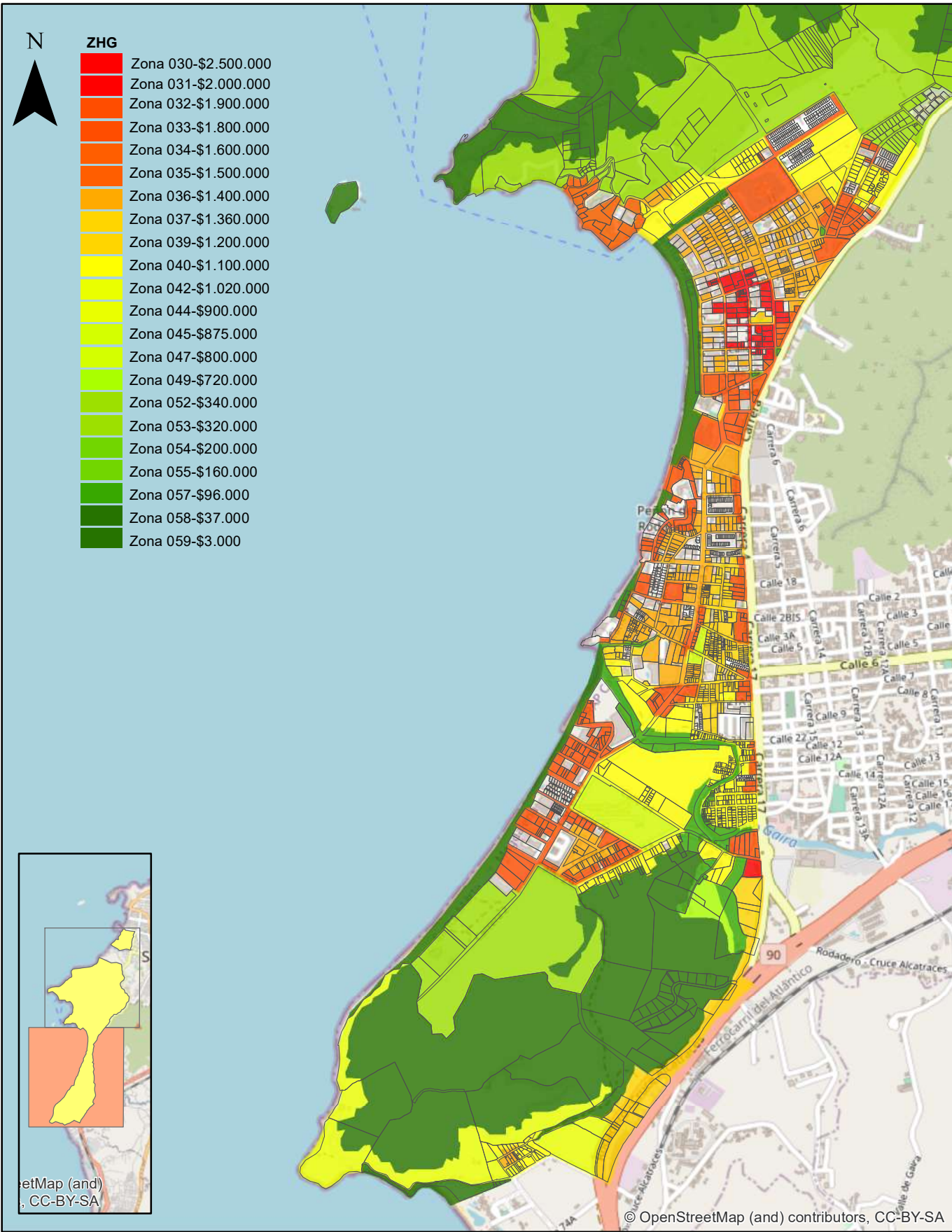
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



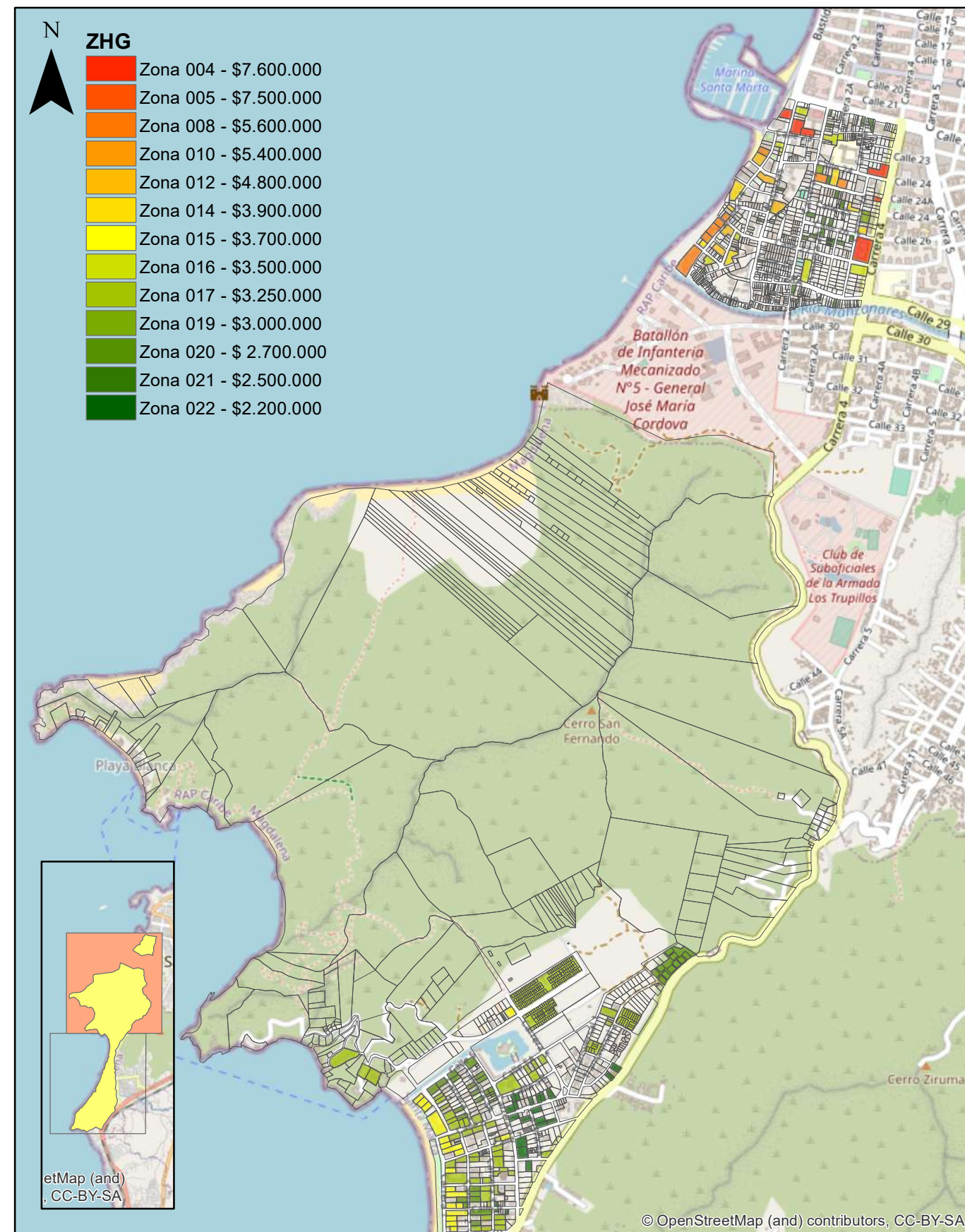
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



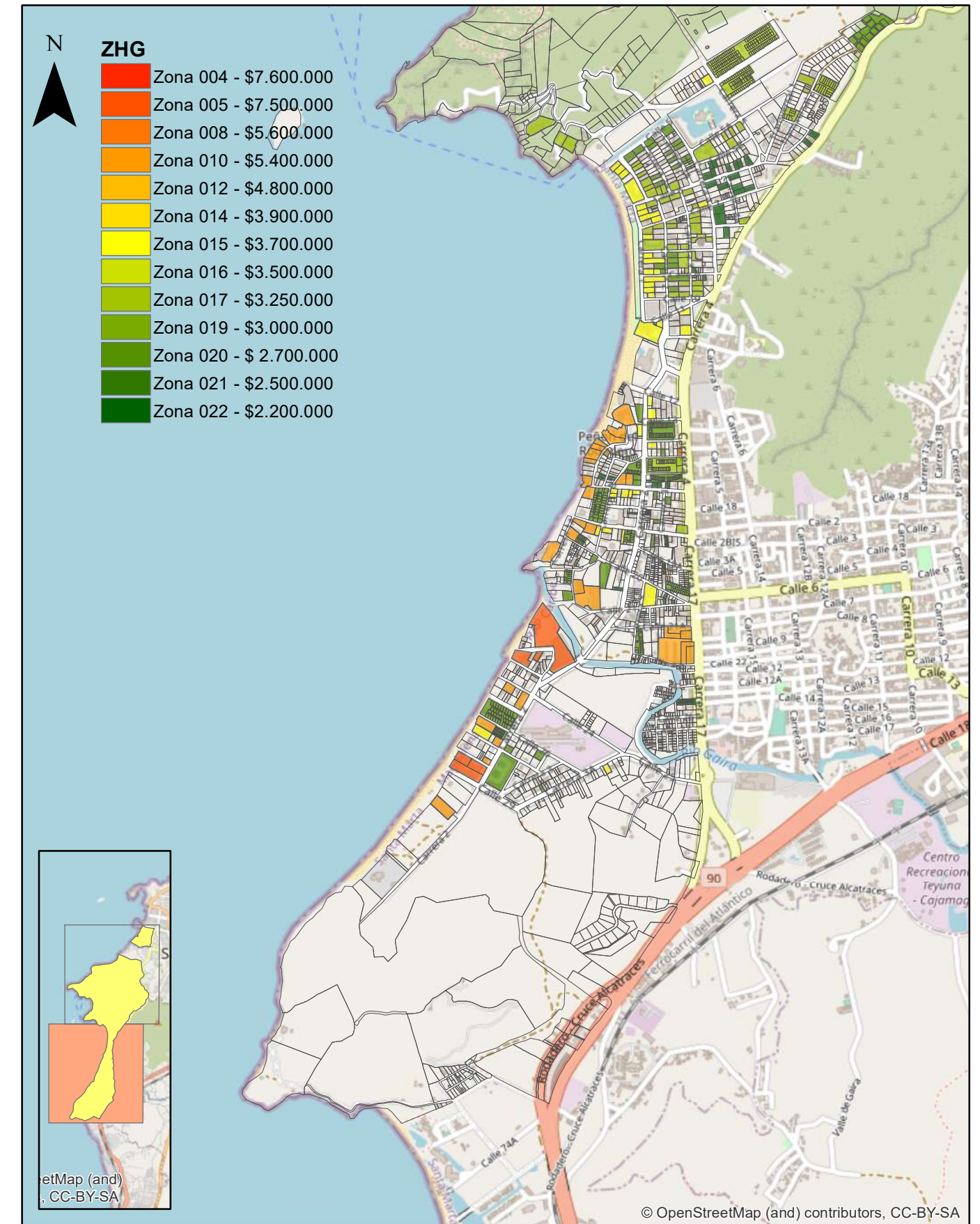
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



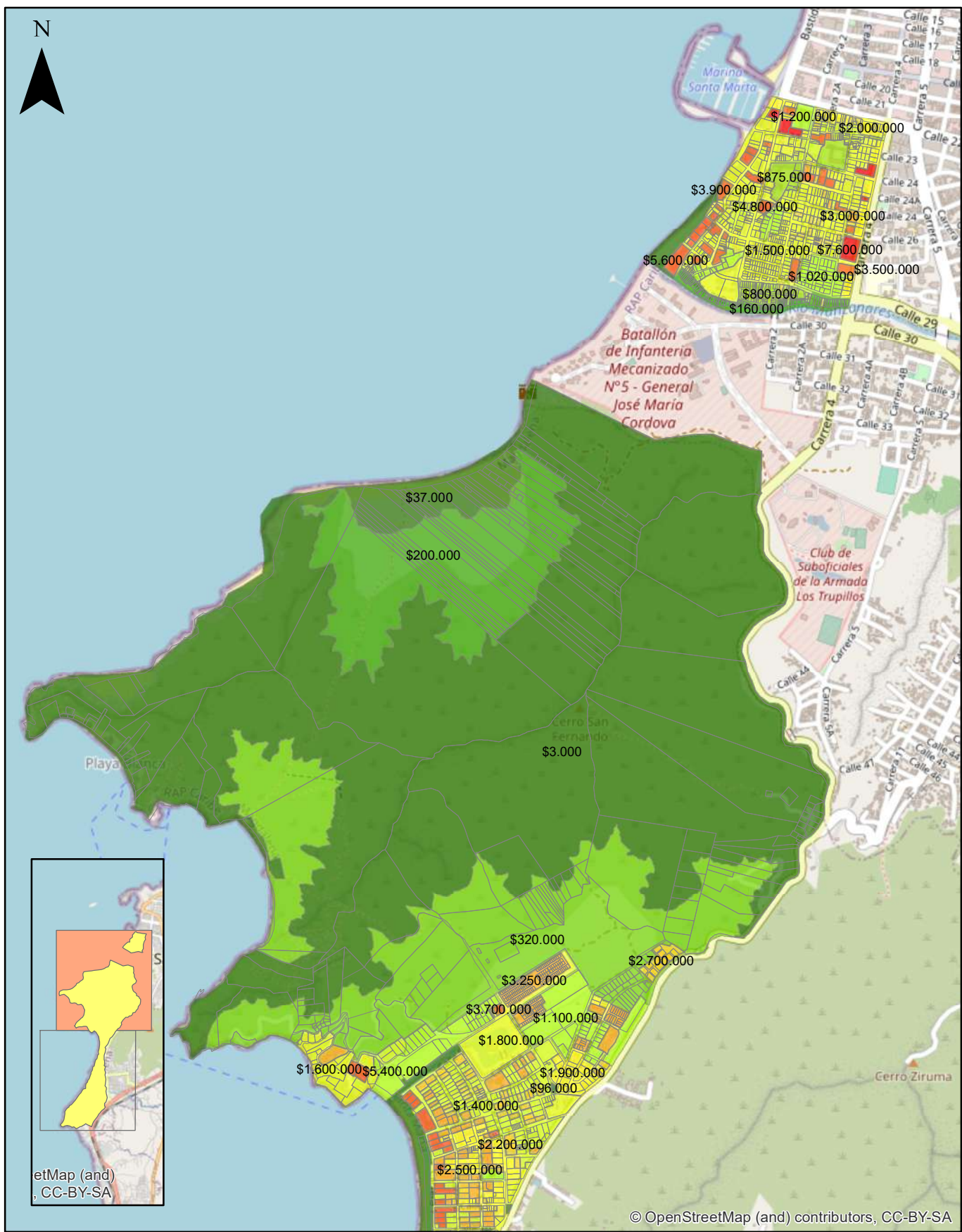
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 1



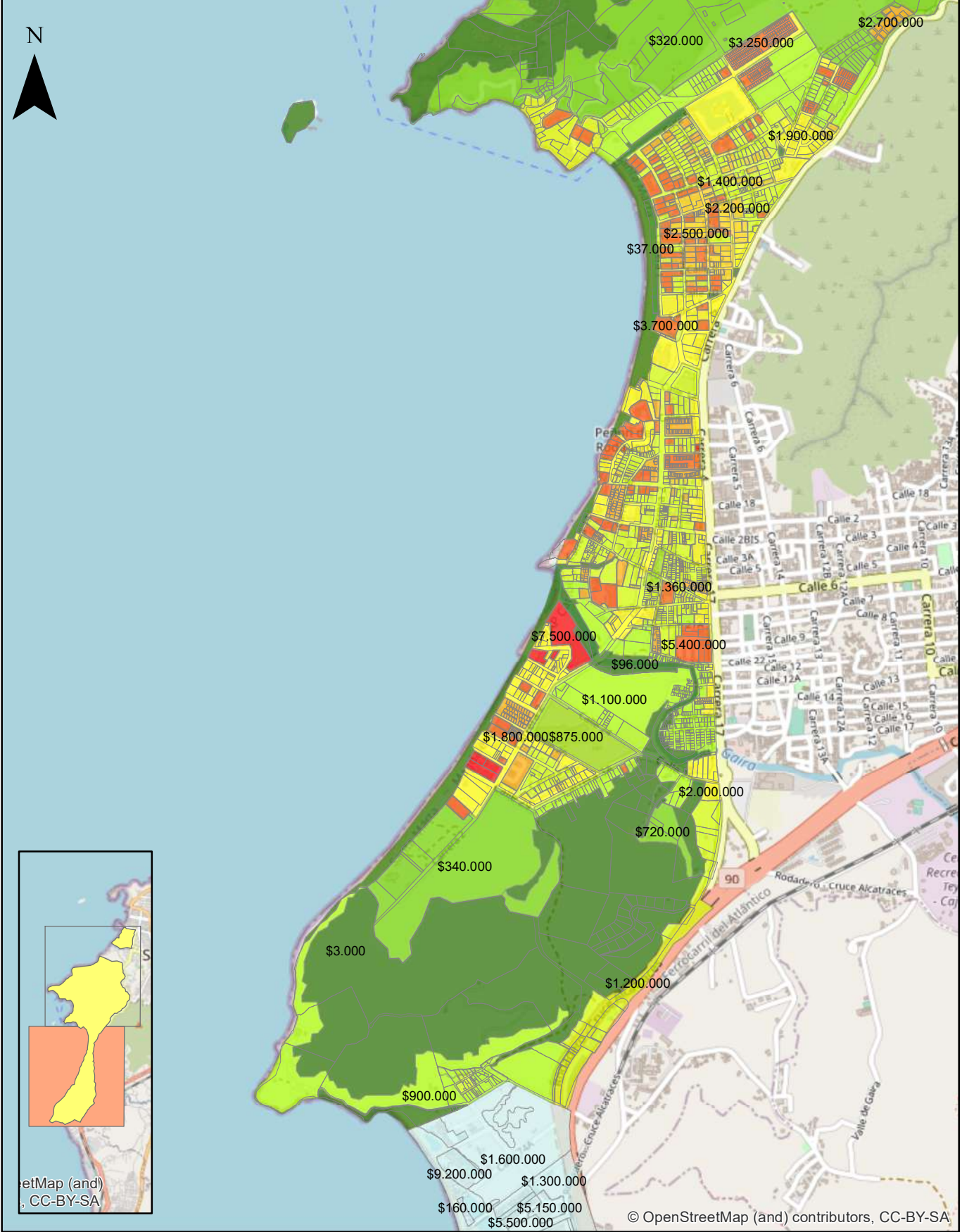
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS PH AMPLIACIÓN 2



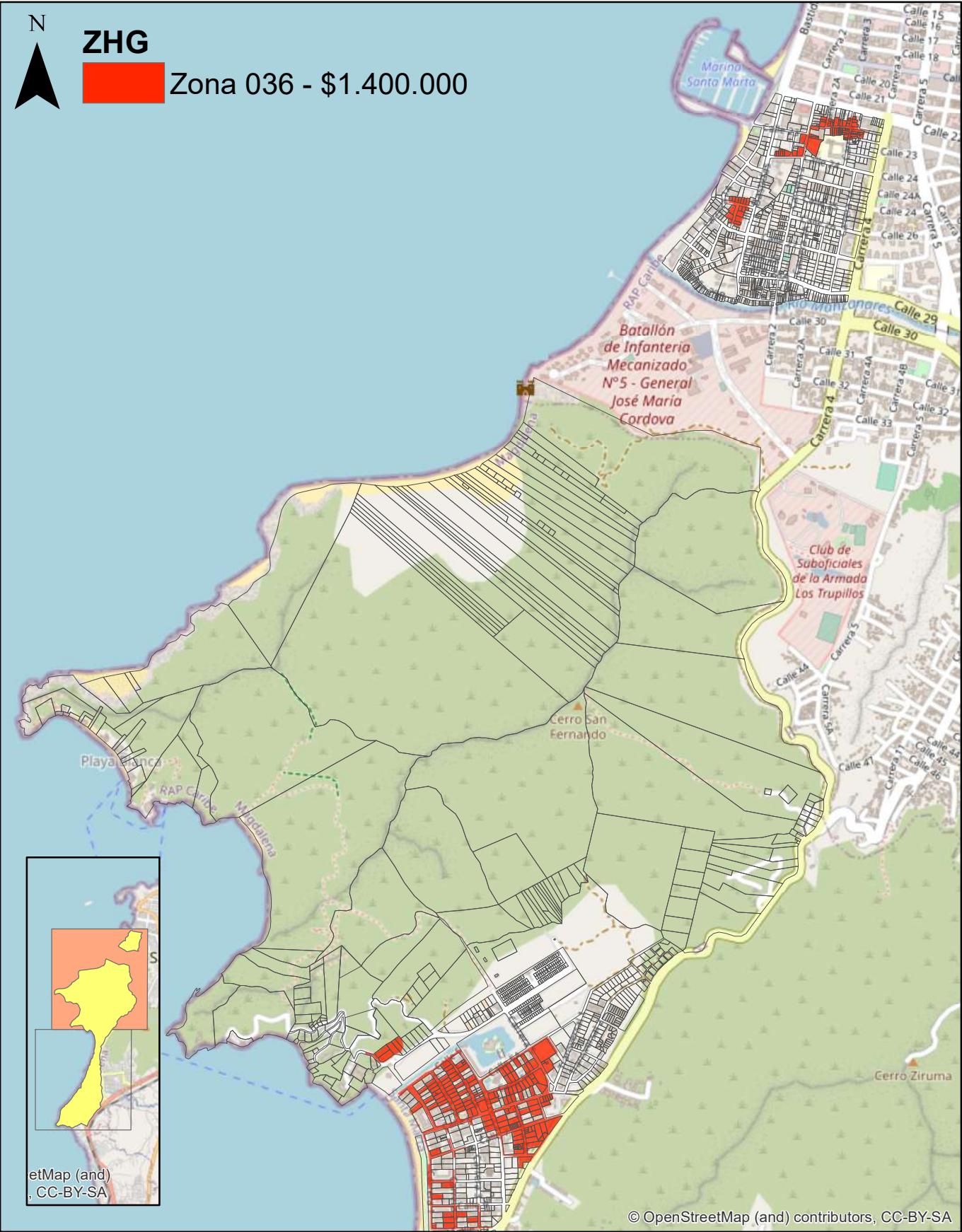
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS AMPLIACIÓN 1



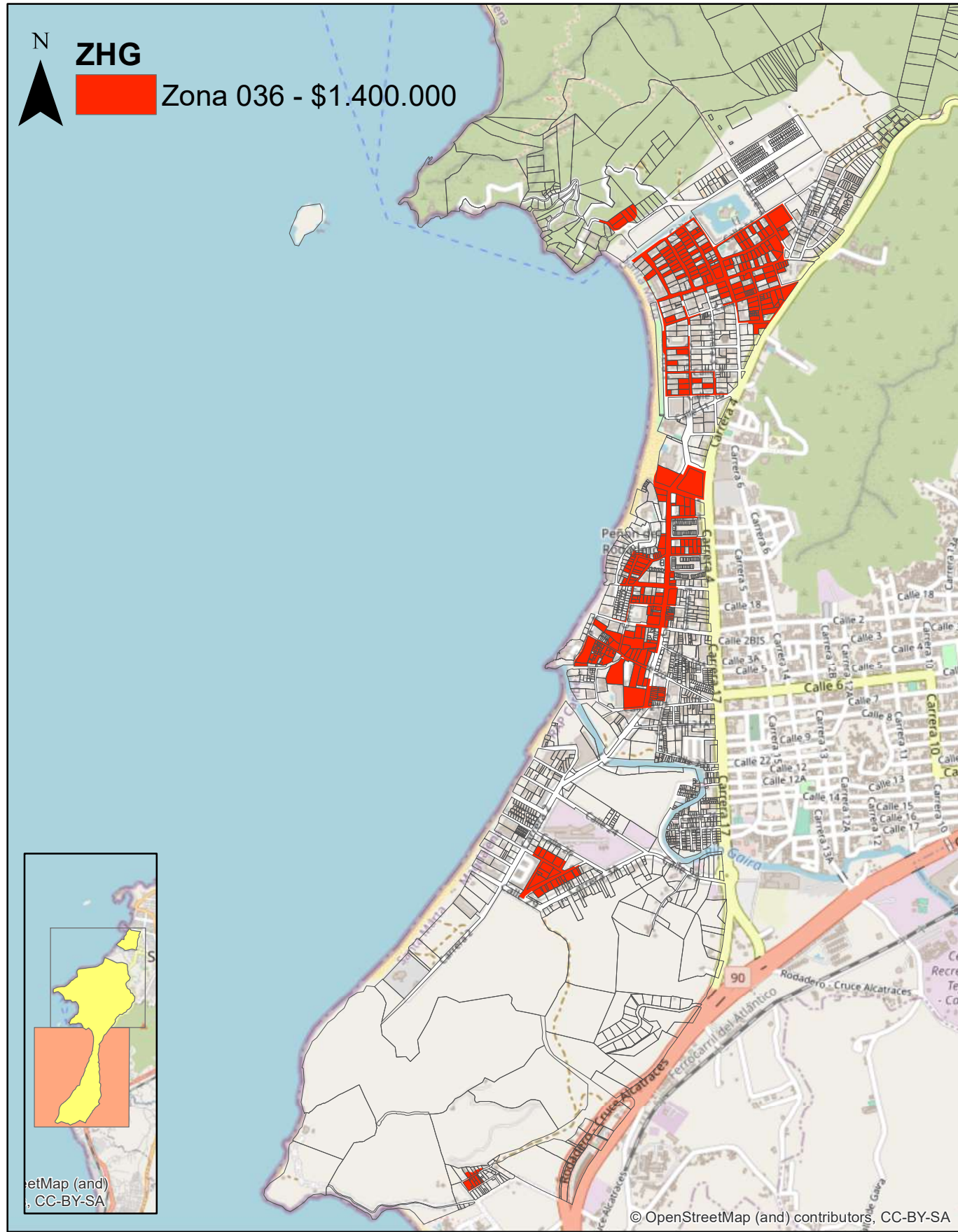
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS AMPLIACIÓN 2



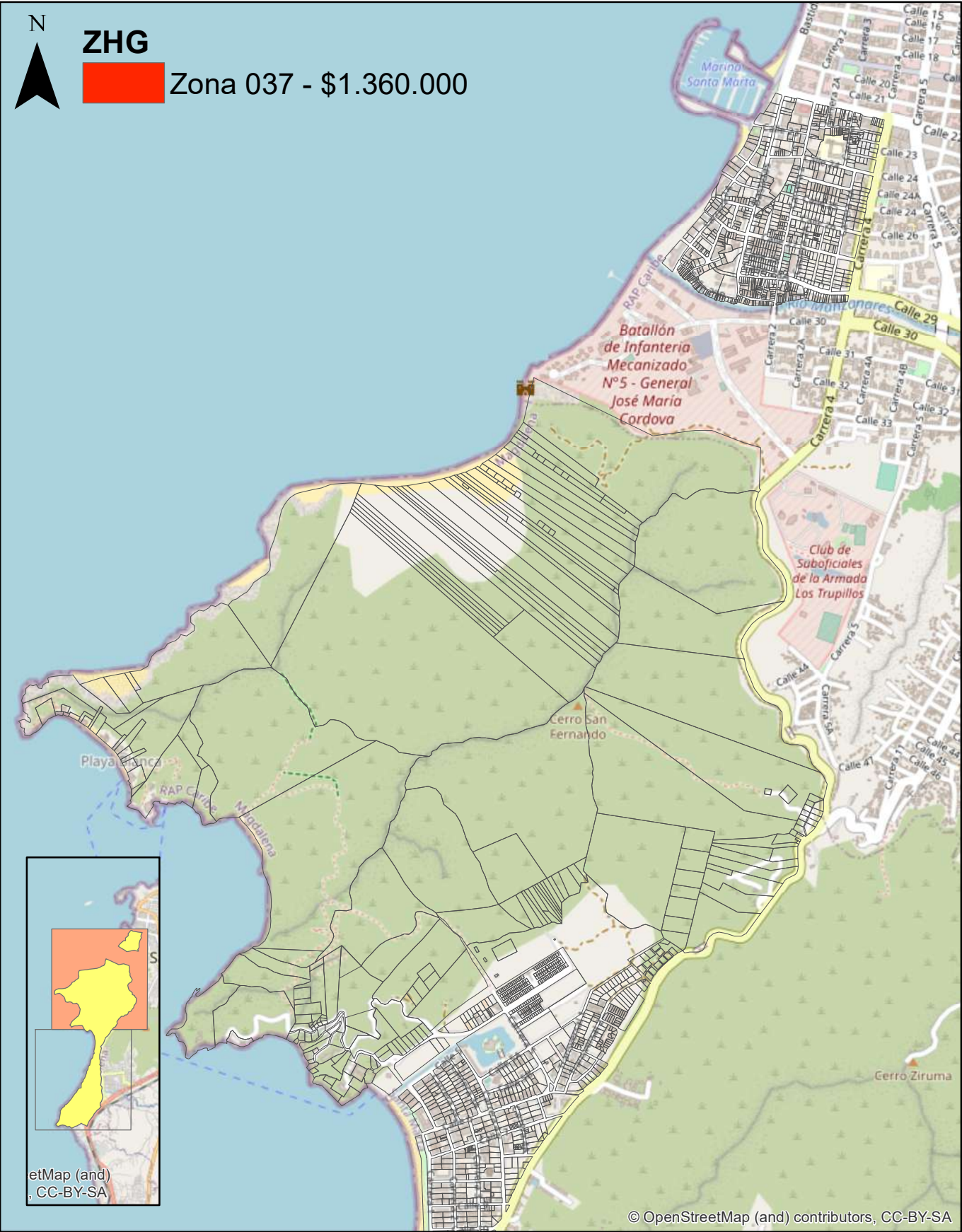
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



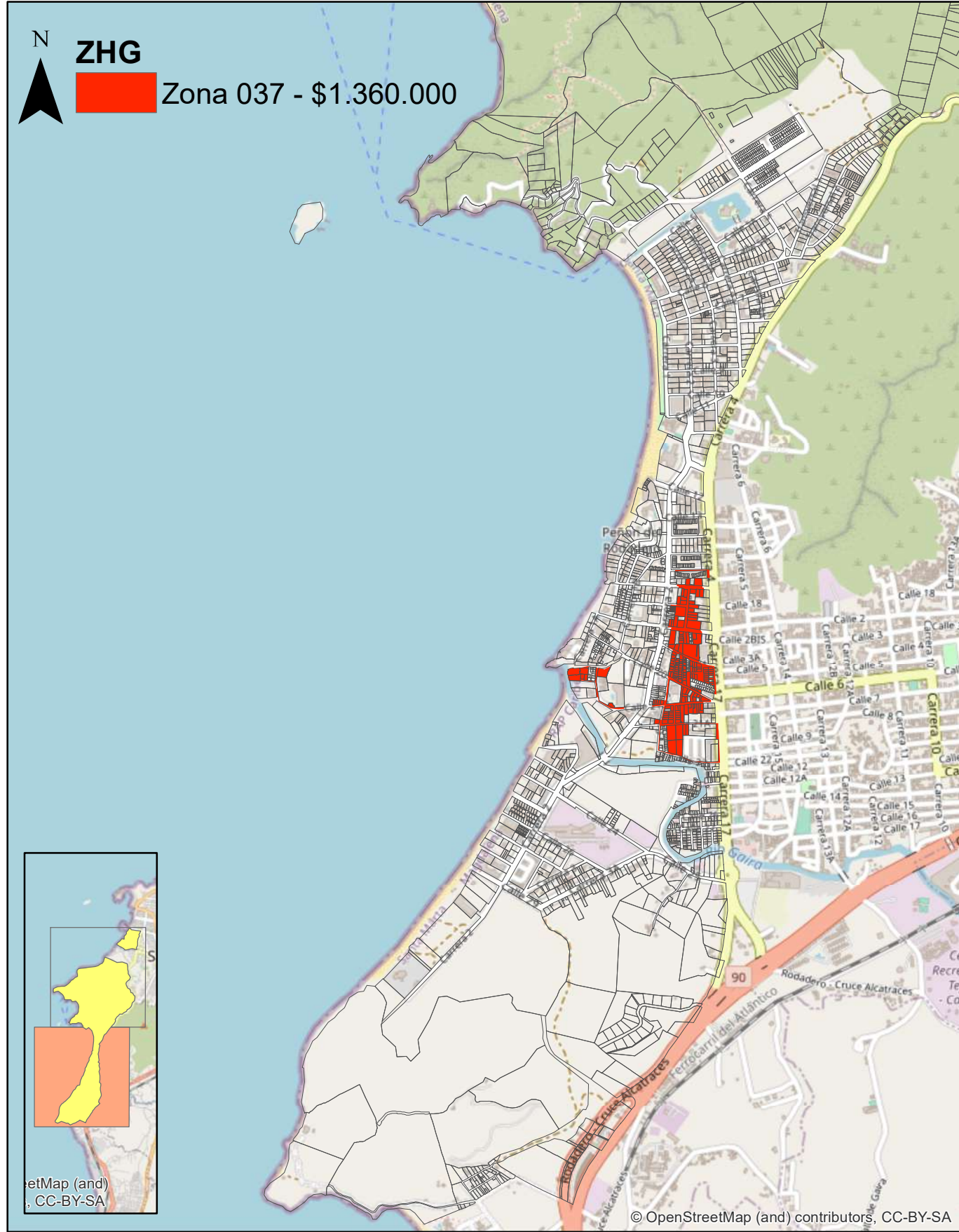
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



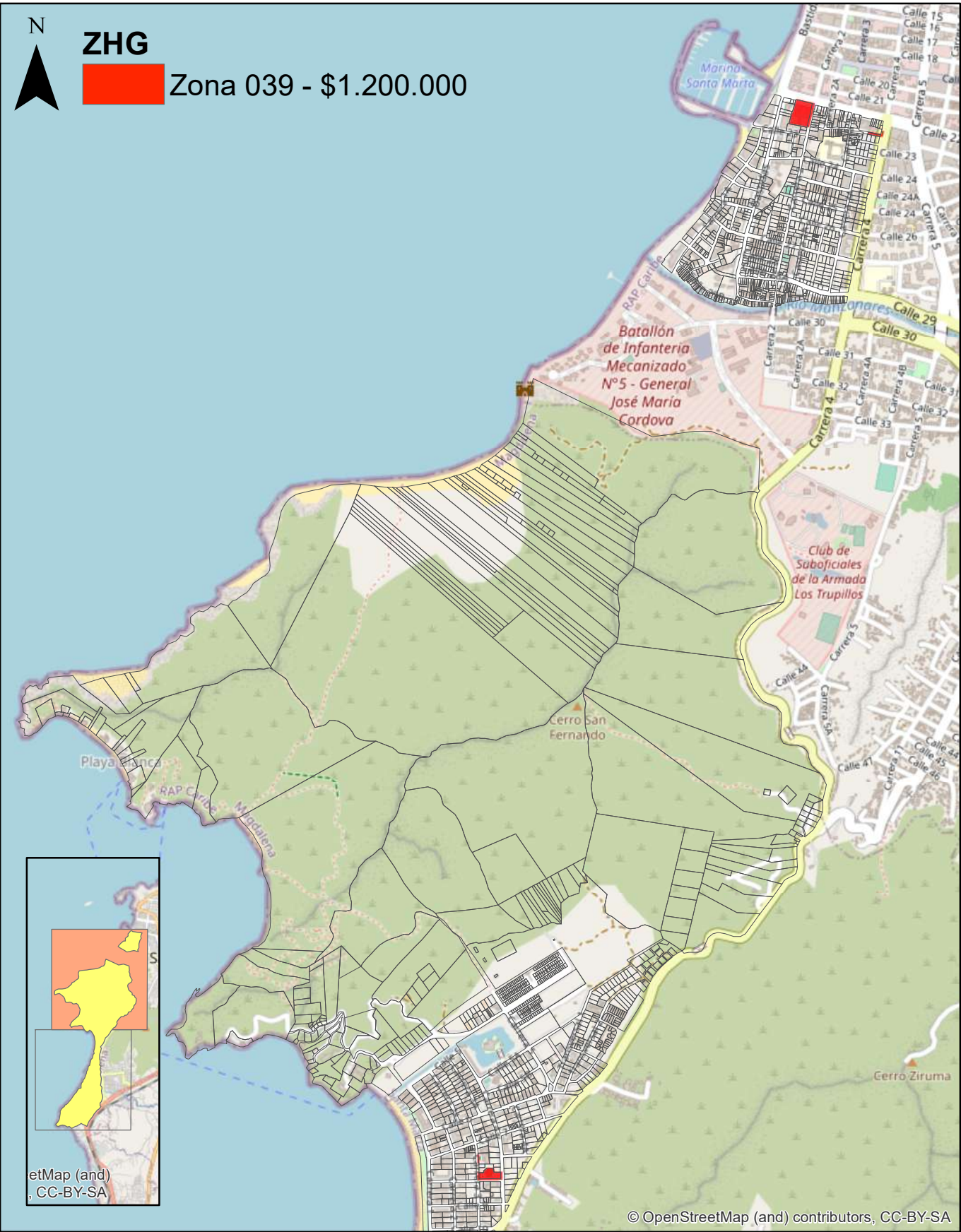
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



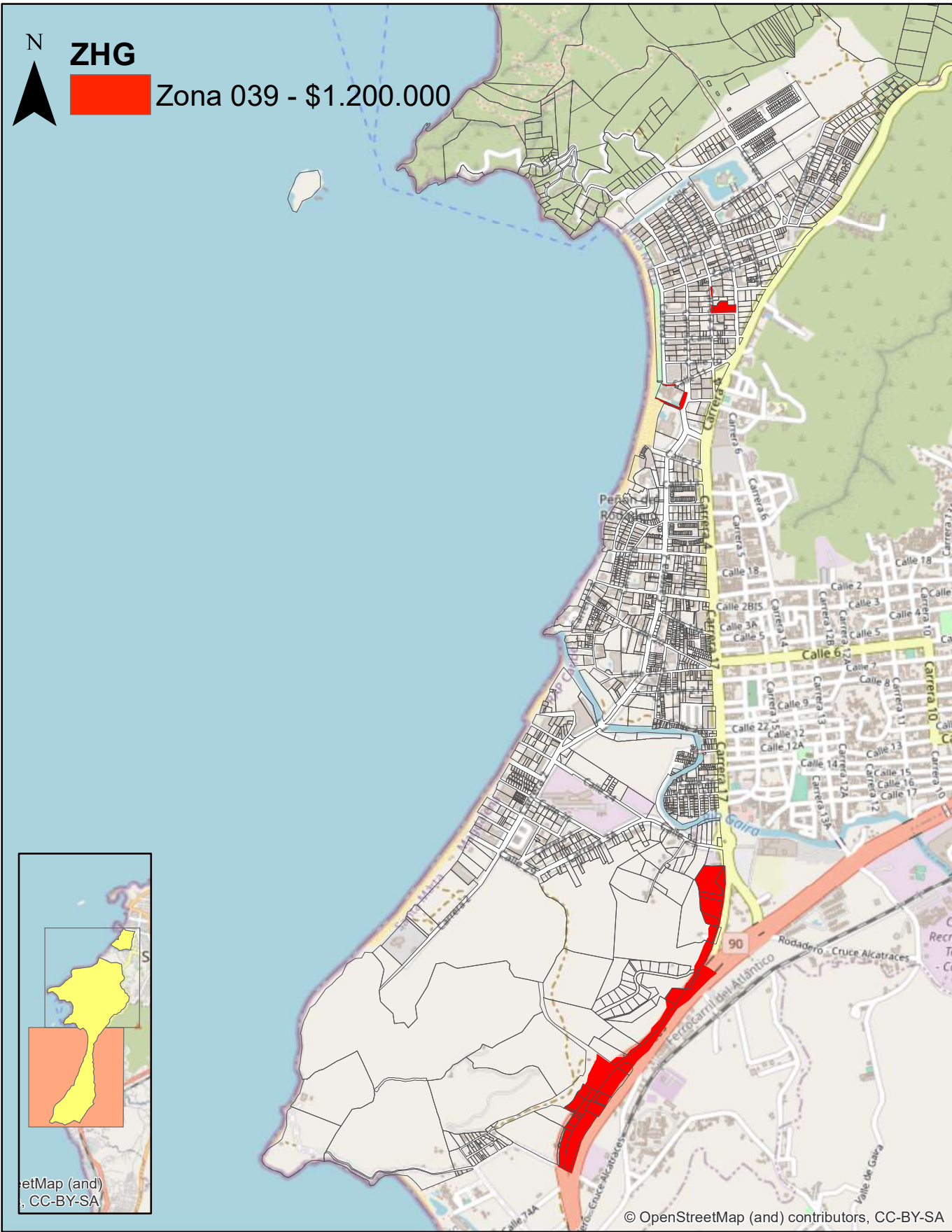
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



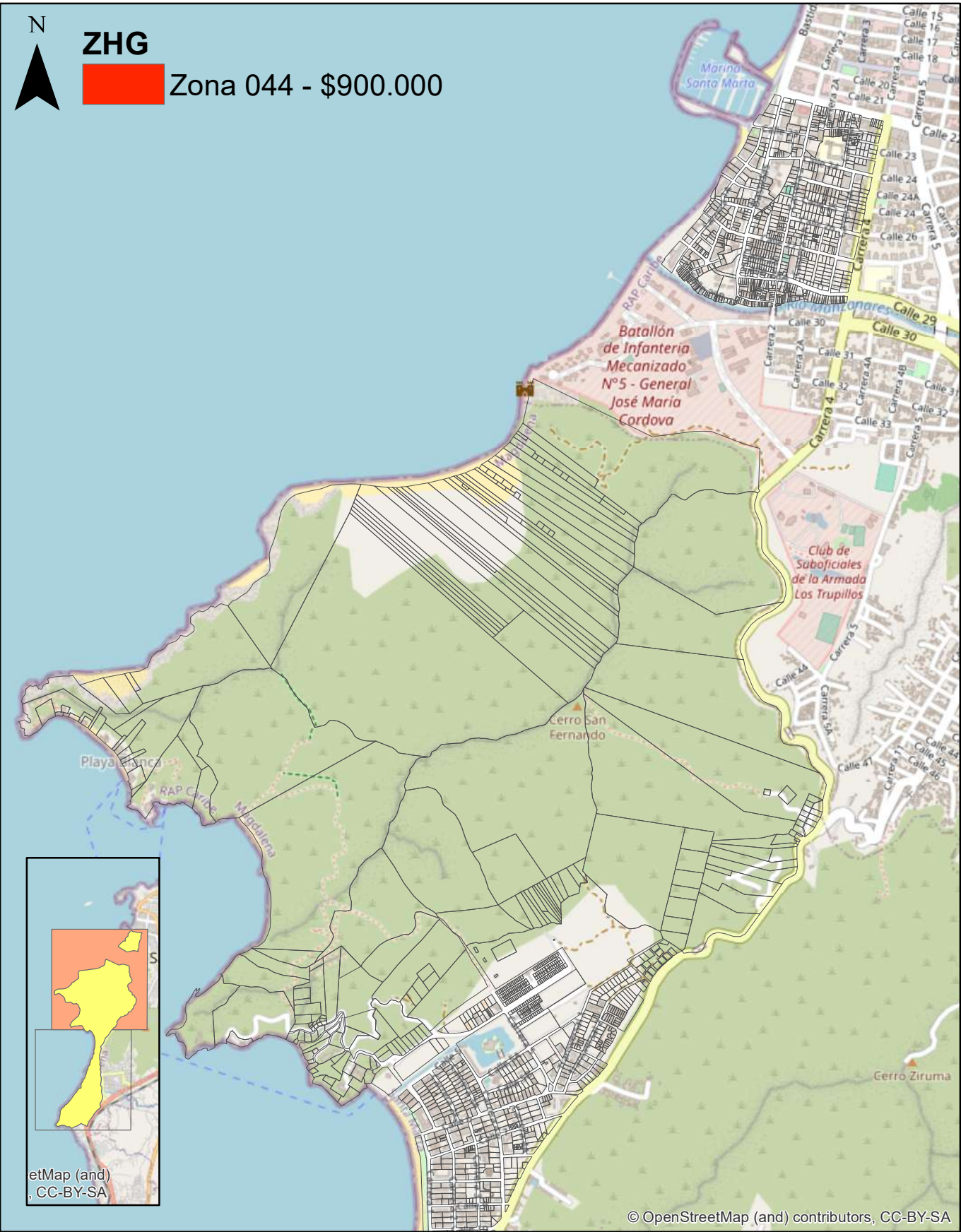
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



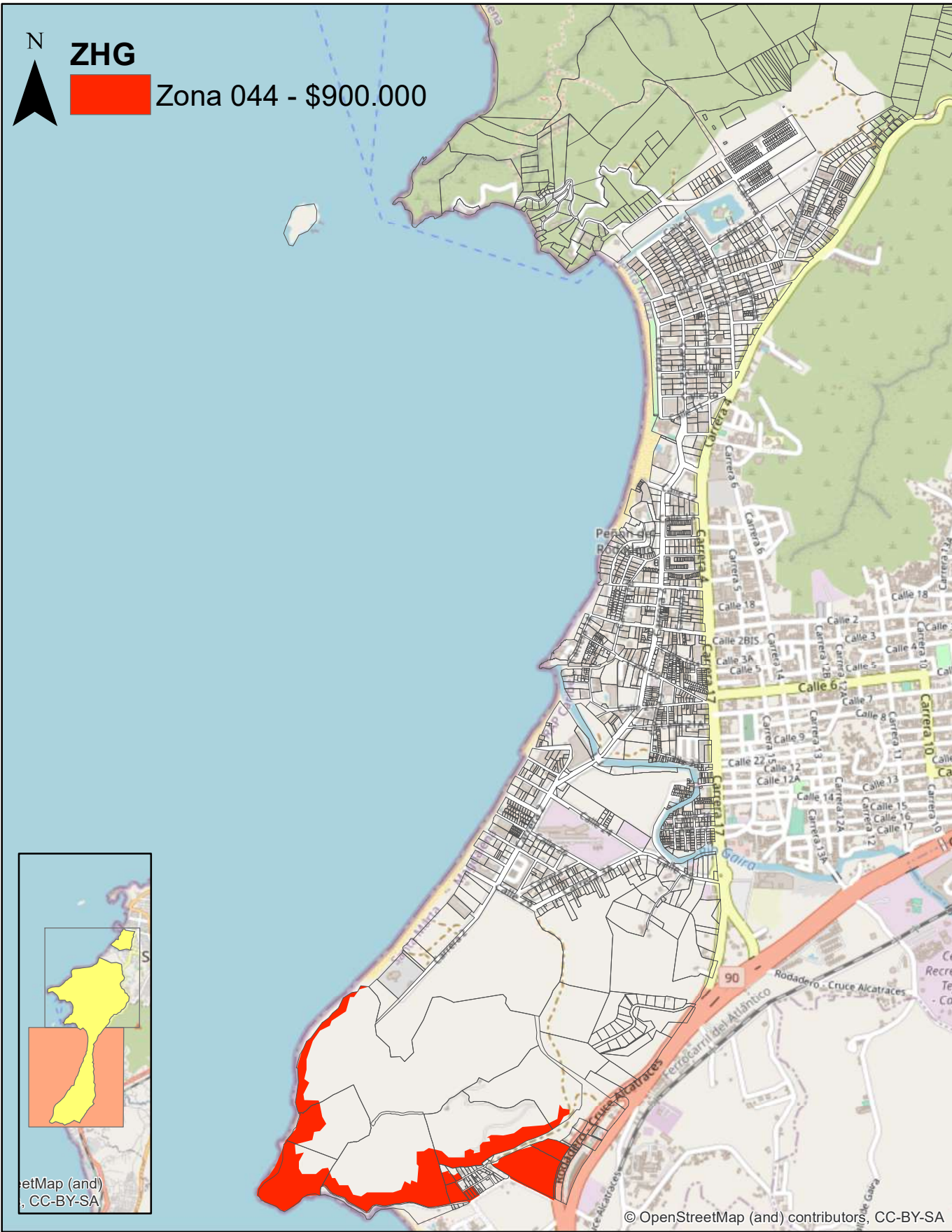
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



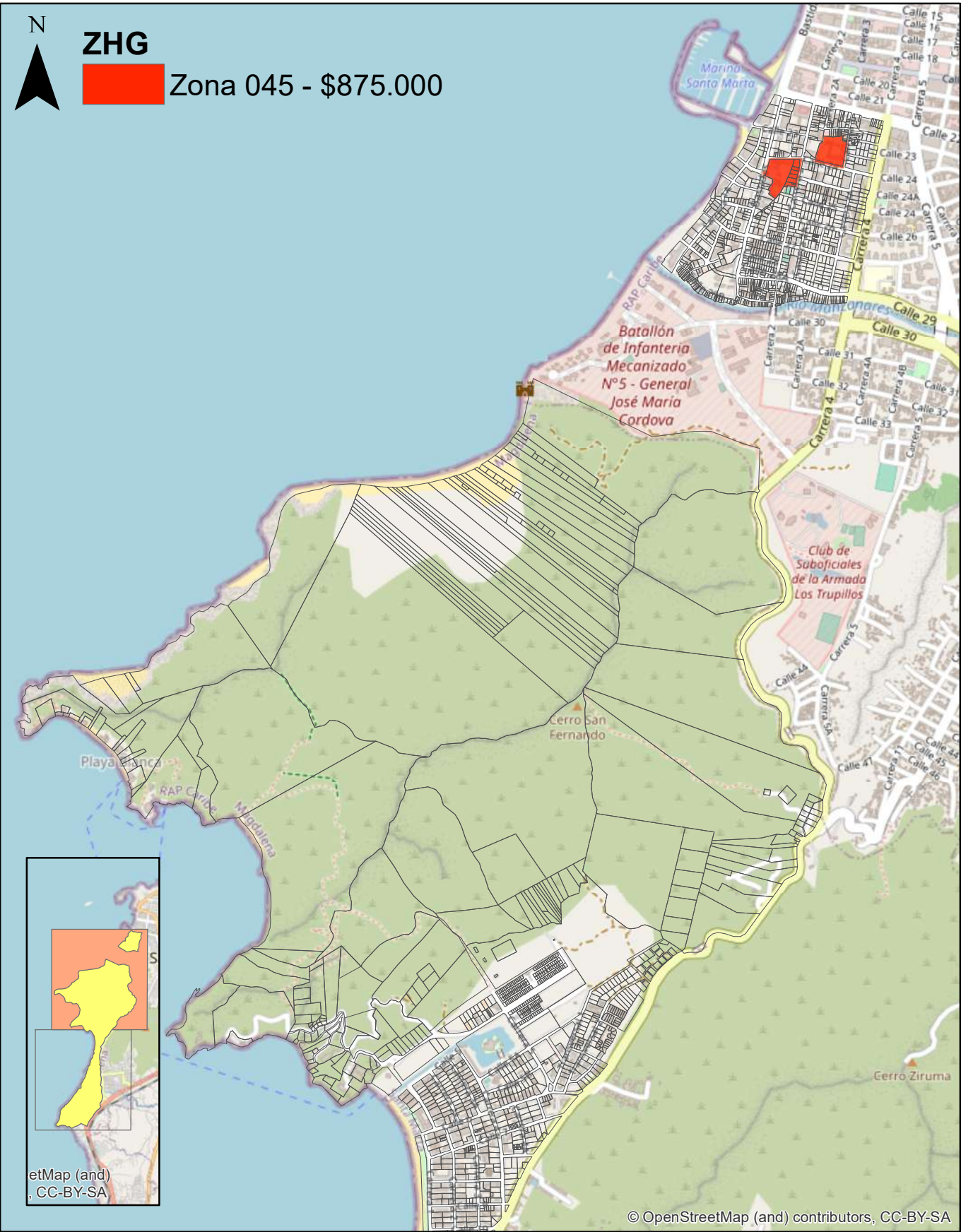
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



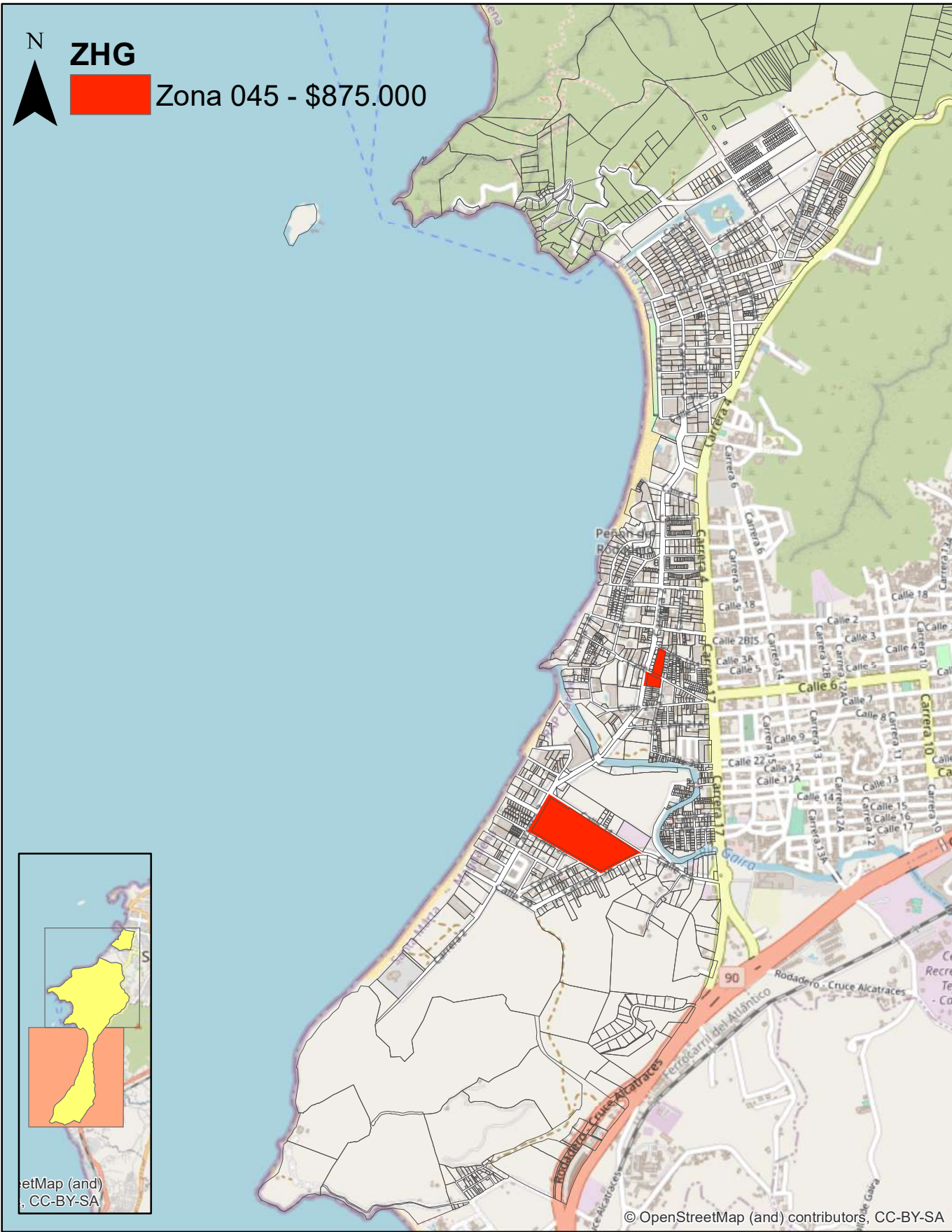
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



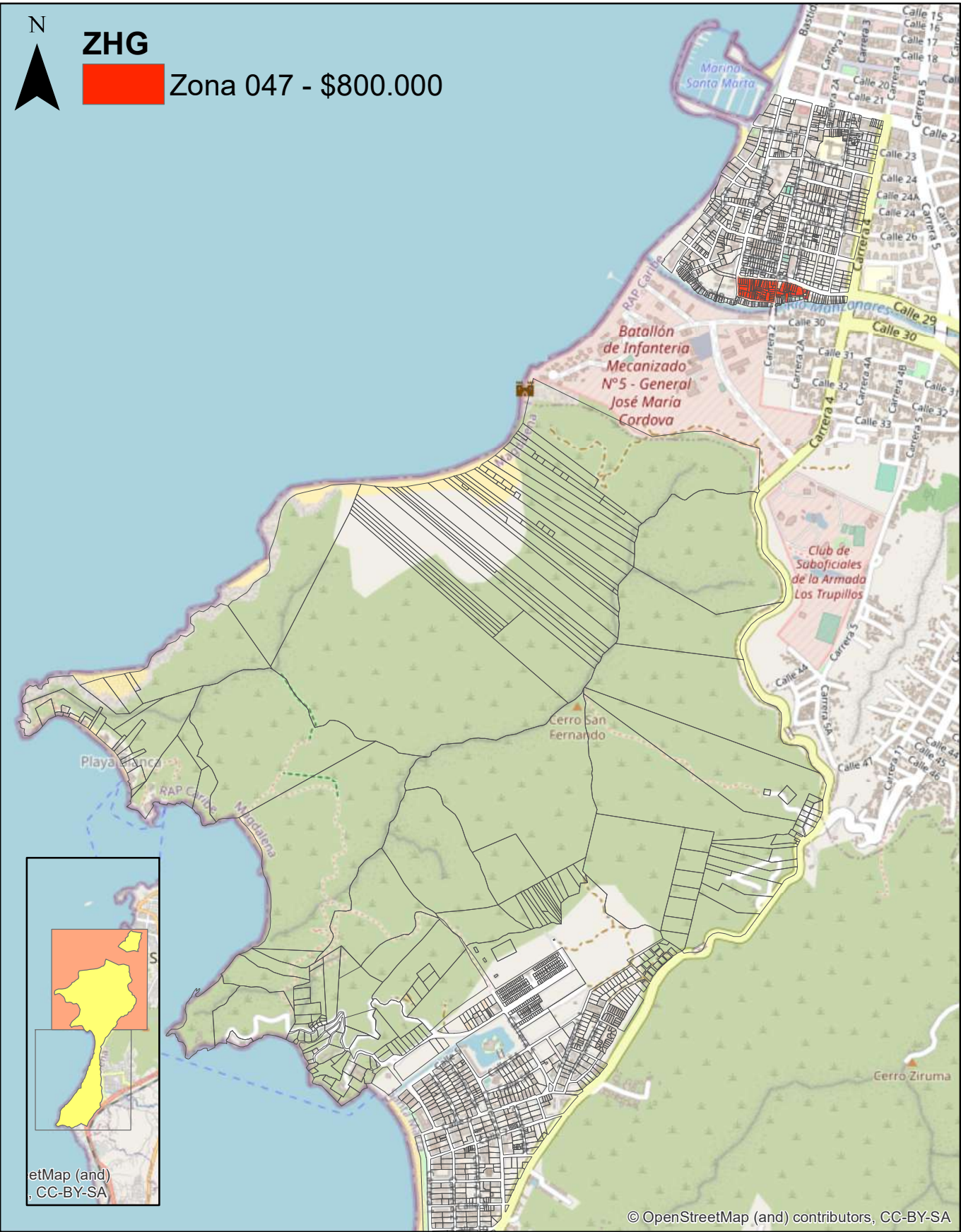
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



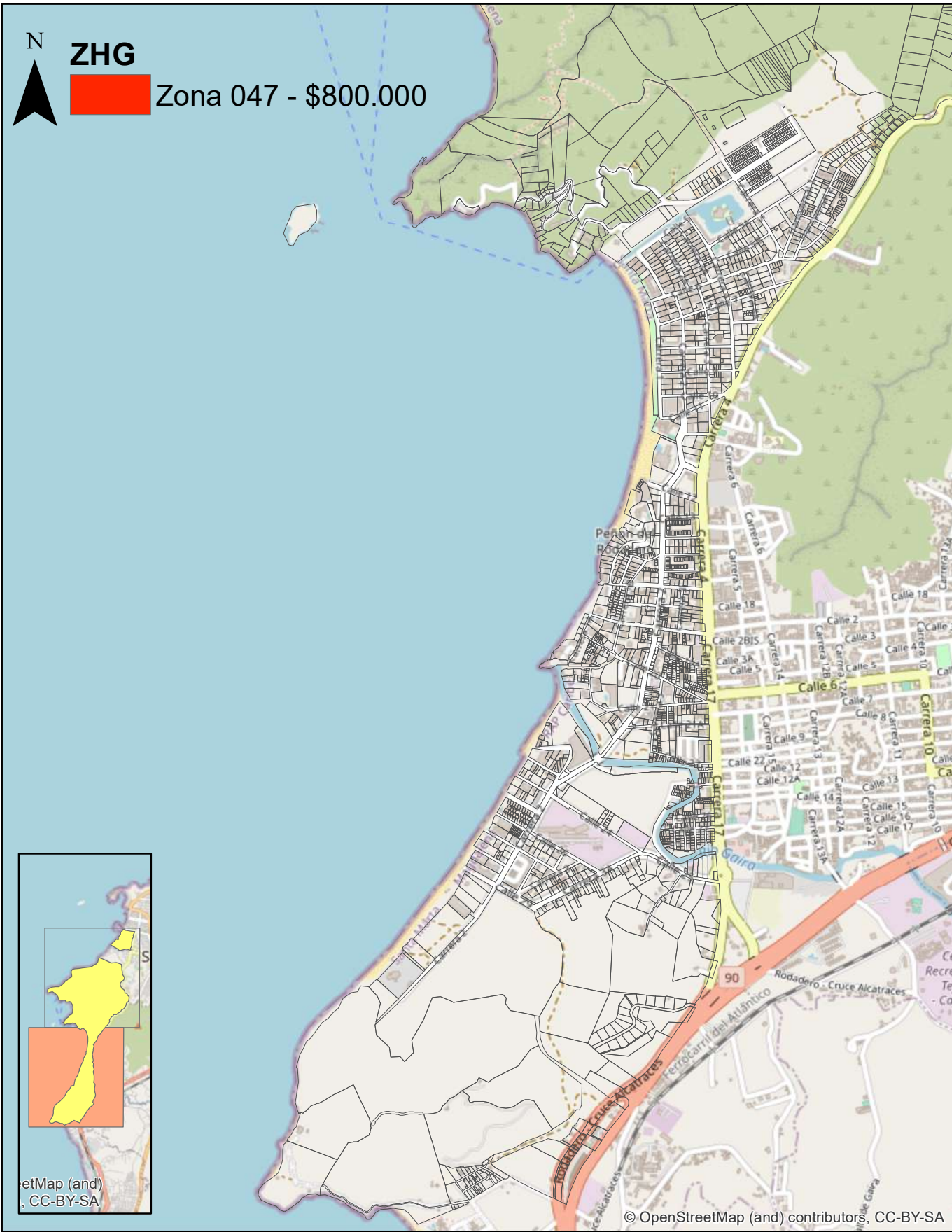
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



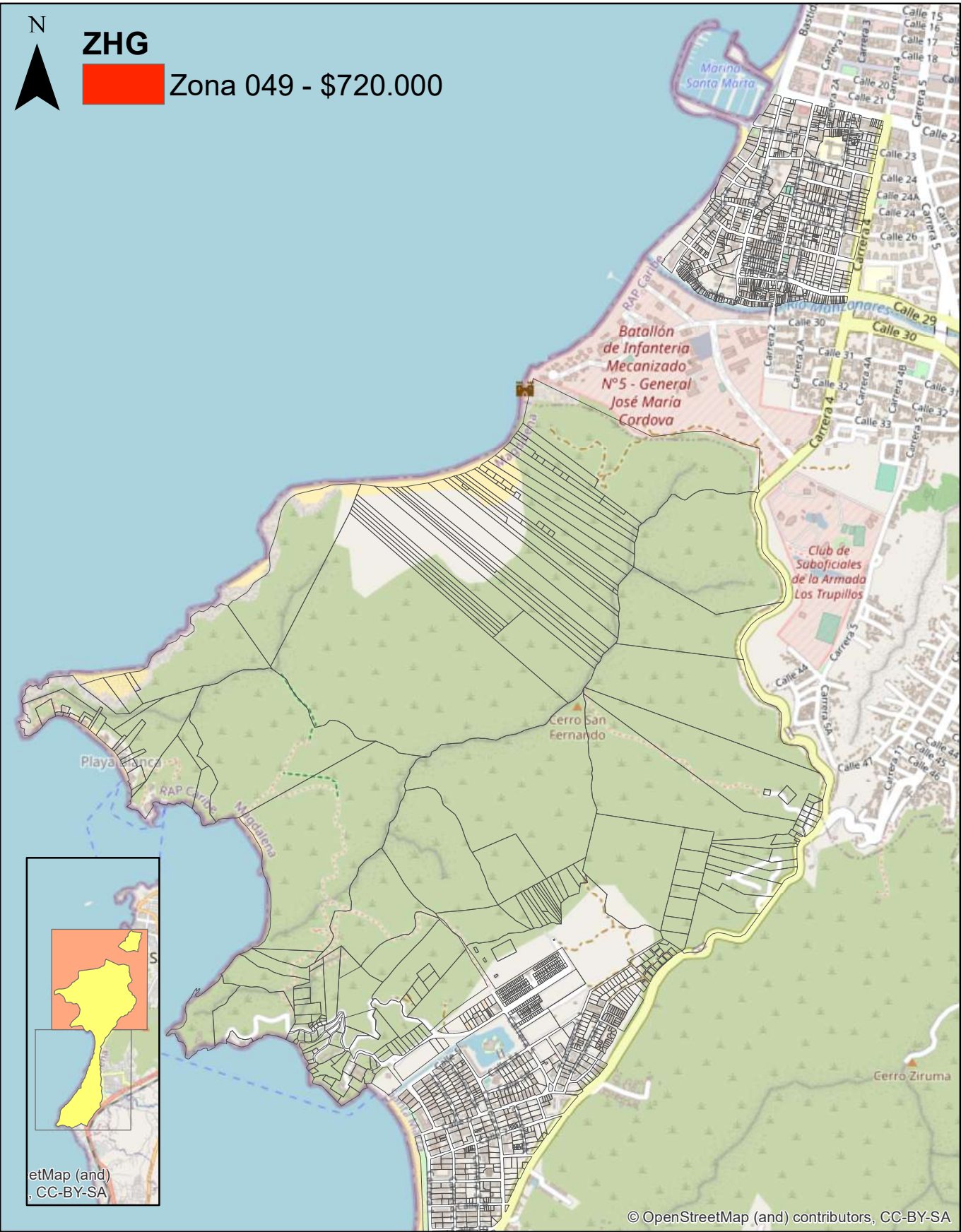
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



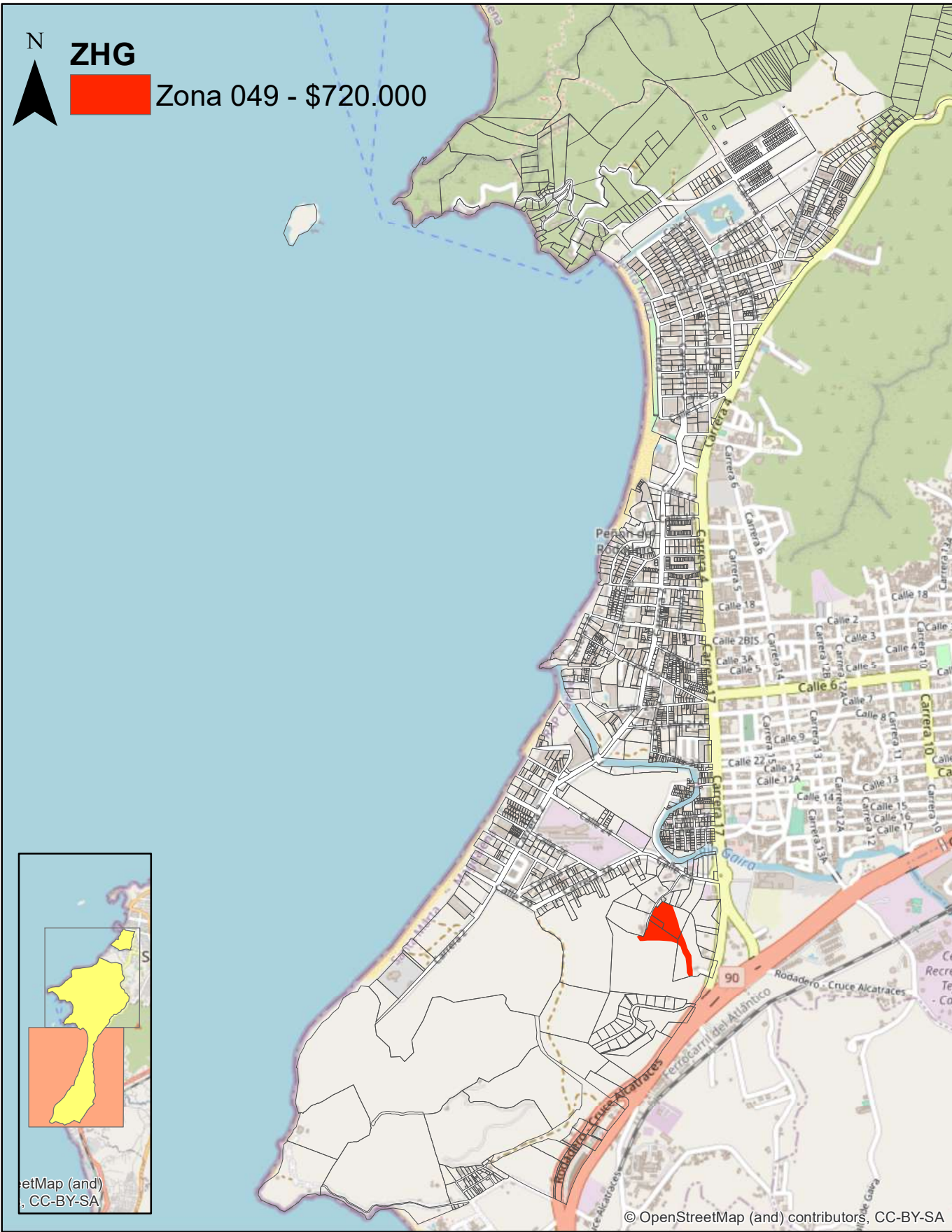
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 1



ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS NPH AMPLIACIÓN 2



Anexo

Técnico 3

Modelo Econométrico

Fases 1 y 2

(1) ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL SECTOR DENOMINADO POZOS
COLORADOS DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA
MARTA

(2) ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN LOS SECTORES DENOMINADOS RODADERO
Y LOS COCOS DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA
MARTA

Generalized linear models	Number of obs	=	480
Optimization : ML	Residual df	=	456
	Scale parameter	=	.0085821
Deviance = 3.913435624	(1/df) Deviance	=	.0085821
Pearson = 3.913435624	(1/df) Pearson	=	.0085821
Variance function: V(u) = 1	[Gaussian]		
Link function : g(u) = u	[Identity]		
	AIC	=	-1.871493
Log likelihood = 473.1584096	BIC	=	-2811.333

	OIM					
lvalor_m2_area_priv_integral	Coefficient	std. err.	z	P> z	[95% conf. interval]	
area_priv	-.0001727	.0000162	-10.65	0.000	-.0002044	-.0001409
dumi_pisos_1	-.0445943	.0118346	-3.77	0.000	-.0677897	-.0213989
dzhge_1	1.345318	.0298197	45.12	0.000	1.286873	1.403764
dzhge_2	1.017379	.0522611	19.47	0.000	.9149492	1.119809
dzhge_3	1.312675	.0375196	34.99	0.000	1.239138	1.386213
dzhge_4	1.174618	.0377265	31.14	0.000	1.100676	1.248561
dzhge_5	1.218963	.035543	34.30	0.000	1.1493	1.288626
dzhge_7	1.03628	.0274567	37.74	0.000	.9824655	1.090094
dzhge_8	.9173845	.0410967	22.32	0.000	.8368365	.9979325
dzhge_9	.908385	.0350152	25.94	0.000	.8397565	.9770135
dzhge_10	.8010556	.039166	20.45	0.000	.7242916	.8778195
dzhge_11	.8426955	.0310365	27.15	0.000	.781865	.9035259
dzhge_12	.7253855	.0388001	18.70	0.000	.6493388	.8014322
dzhge_13	.7030798	.0376862	18.66	0.000	.6292161	.7769434
dzhge_14	.5273233	.0307873	17.13	0.000	.4669813	.5876653
dzhge_15	.5238205	.0357673	14.65	0.000	.453718	.593923
dzhge_16	.4438425	.0352652	12.59	0.000	.3747239	.512961
dzhge_17	.3464284	.0274842	12.60	0.000	.2925604	.4002964
dzhge_18	.4064296	.0315867	12.87	0.000	.3445208	.4683385
dzhge_19	.3068768	.0448919	6.84	0.000	.2188903	.3948633
dzhge_20	.1424899	.0279845	5.09	0.000	.0876414	.1973385
dzhge_21	.1170856	.0308643	3.79	0.000	.0565928	.1775785
dis_playa	-.0000542	.0000323	-1.68	0.094	-.0001175	9.14e-06
_cons	14.68683	.0281836	521.11	0.000	14.63159	14.74207

Modelo econométrico Fases 1 y 2 con M.C.G

```
valor_integral_m2=exp(14.68683-0.0001727*area_priv  
-0.0445943*dumi_pisos_1 +1.345318*dzhge_1+1.017379*dzhge_2+1.312675*dzhge_3+  
1.174618*dzhge_4+1.218963*dzhge_5+1.03628*dzhge_7+0.9173845*dzhge_8  
+0.908385*dzhge_9+0.8010556*dzhge_10+0.8426955*dzhge_11+0.7253855*dzhge_12  
+0.7030798*dzhge_13+0.5273233*dzhge_14+0.5238205*dzhge_15+0.4438425*dzhge_16  
+0.3464284*dzhge_17+0.4064296*dzhge_18+0.3068768*dzhge_19+0.1424899*dzhge_20  
+0.1170856*dzhge_21-0.0000542*dis_playa)
```


Descripción de variables predictoras del modelo econométrico

- **area_priv** = Área Privada del Predio en metros cuadrados.
- **dumi_pisos_1** = Variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra ubicado en un edificio con altura de hasta 5 pisos y 0 de otra forma.
- **dzhge_1** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 1, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 1 y 0 de otra forma.
- **dzhge_2** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 2, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 2 y 0 de otra forma.
- **dzhge_3** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 3, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 3 y 0 de otra forma.
- **dzhge_4** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 4, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 4 y 0 de otra forma.
- **dzhge_5** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 5, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 5 y 0 de otra forma.
- **dzhge_7** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 7, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 7 y 0 de otra forma.
- **dzhge_8** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 8, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 8 y 0 de otra forma.
- **dzhge_9** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 9, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 9 y 0 de otra forma.
- **dzhge_10** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 10, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 10 y 0 de otra forma.
- **dzhge_11** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 11, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 11 y 0 de otra forma.
- **dzhge_12** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 12, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 12 y 0 de otra forma.
- **dzhge_13** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 13, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 13 y 0 de otra forma.
- **dzhge_14** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 14, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 14 y 0 de otra forma.
- **dzhge_15** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 15, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 15 y 0 de otra forma.
- **dzhge_16** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 16, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 16 y 0 de otra forma.
- **dzhge_17** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 17, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 17 y 0 de otra forma.
- **dzhge_18** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 18, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 18 y 0 de otra forma.
- **dzhge_19** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 19, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 19 y 0 de otra forma.
- **dzhge_20** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 20, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 20 y 0 de otra forma.
- **dzhge_21** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 21, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 21 y 0 de otra forma.
- **dis_playa** = Distancia en metros del centroide del predio o del terreno donde está ubicado el predio a el límite más cercano de la playa.

**VALOR COMERCIAL PARA PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL E
INFORMALES**

VALOR TERRENO PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ZHG \$/M²
ZONA 030	\$ 2.500.000
ZONA 031	\$ 2.000.000
ZONA 032	\$ 1.900.000
ZONA 033	\$ 1.800.000
ZONA 034	\$ 1.600.000
ZONA 035	\$ 1.500.000
ZONA 036	\$ 1.400.000
ZONA 037	\$ 1.360.000
ZONA 038	\$ 1.300.000
ZONA 039	\$ 1.200.000
ZONA 040	\$ 1.100.000
ZONA 041	\$ 1.030.000
ZONA 042	\$ 1.000.000
ZONA 043	\$ 1.020.000
ZONA 044	\$ 900.000
ZONA 045	\$ 875.000
ZONA 046	\$ 850.000
ZONA 047	\$ 800.000
ZONA 048	\$ 770.000
ZONA 049	\$ 720.000
ZONA 050	\$ 680.000
ZONA 051	\$ 412.000
ZONA 052	\$ 340.000
ZONA 053	\$ 320.000
ZONA 054	\$ 200.000
ZONA 055	\$ 160.000
ZONA 056	\$ 140.000
ZONA 057	\$ 96.000
ZONA 058	\$ 37.000
ZONA 059	\$ 3.000

VALOR CONSTRUCCIÓN PREDIOS EN NO PROPIEDAD HORIZONTAL E INFORMALES

Método de depreciación de Fitto y Corvini para construcción Convencionales

El valor de reposición de cada tipología es depreciado contemplando la edad y estado de conservación con el método de Fitto y Corvini, el cual establece una vida útil máxima de 100 años y cinco (5) clases de conservación:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Donde la edad es calculada como:

Edad = 2022 – Año de Construcción

$X = (Edad / Vida \text{ Útil}) * 100$

La vida útil se presentó en la tabla anterior para cada tipología constructiva.

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Y = al % de depreciación y se expresa de la siguiente forma según el grado de conservación:

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Finalmente

Valor Depreciado = Valor de reposición * (Y/100)

Valor M2 Construcción = Valor de reposición – Valor Depreciado.

Método de depreciación de Heidecke

Para las construcciones NO CONVENCIONALES, se aplica el método de depreciación de Heidecke. Para la aplicación de este método se establecieron los siguientes parámetros:

ESTADOS	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE %
1	Nuevo no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	18,1
3,5		Deficiente	33,2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Sin valor de demolición	Demolición	100

Luego,

$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor de Reposición} * \text{Coeficiente}$

$\text{Valor M2 Construcción} = \text{Valor de reposición} - \text{Valor Depreciado}$

Por último, el avalúo comercial se calcula como sigue:

$\text{Avalúo Comercial} = (\text{Valor M2 Construcción} * \text{Área Construcción}) + (\text{Valor M2 Terreno} * \text{Área de Terreno})$

**VALOR INTEGRAL M2 COMERCIAL PARA PREDIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL -PH- Y CONDOMINIOS**

Para los usos

RESIDENCIAL - APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH

RESIDENCIAL - VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH

VIVIENDA RECREACIONAL EN PH

se aplica el siguiente modelo:

$$\begin{aligned} \text{valor_integral_m2} = & \exp(14.68683 - 0.0001727 * \text{area_priv} \\ & - 0.0445943 * \text{dumi_pisos_1} + 1.345318 * \text{dzhge_1} + 1.017379 * \text{dzhge_2} + 1.312675 * \text{dzhge_3} + \\ & 1.174618 * \text{dzhge_4} + 1.218963 * \text{dzhge_5} + 1.03628 * \text{dzhge_7} + 0.9173845 * \text{dzhge_8} \\ & + 0.908385 * \text{dzhge_9} + 0.8010556 * \text{dzhge_10} + 0.8426955 * \text{dzhge_11} + 0.7253855 * \text{dzhge_12} \\ & + 0.7030798 * \text{dzhge_13} + 0.5273233 * \text{dzhge_14} + 0.5238205 * \text{dzhge_15} + 0.4438425 * \text{dzhge_16} \\ & + 0.3464284 * \text{dzhge_17} + 0.4064296 * \text{dzhge_18} + 0.3068768 * \text{dzhge_19} + 0.1424899 * \text{dzhge_20} \\ & + 0.1170856 * \text{dzhge_21} - 0.0000542 * \text{dis_playa}) \end{aligned}$$

A continuación se presenta el cuadro general de las variables utilizadas en la estimación del modelo econométrico de las fases 1 y 2 de la ciudad de Santa Marta y se procede a explicar cada una de estas.

- **area_priv** = Área Privada del Predio en metros cuadrados.
- **dumi_pisos_1** = Variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra ubicado en un edificio con altura de hasta 5 pisos y 0 de otra forma.
- **dzhge_1** = Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 1, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 1 y 0 de otra forma.
- **dzhge_2**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 2, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 2 y 0 de otra forma.
- **dzhge_3**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 3, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 3 y 0 de otra forma.
- **dzhge_4**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 4, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 4 y 0 de otra forma.

- **dzhge_5**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 5, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 5 y 0 de otra forma.
- **dzhge_7**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 7, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 7 y 0 de otra forma.
- **dzhge_8**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 8, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 8 y 0 de otra forma.
- **dzhge_9**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 9, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 9 y 0 de otra forma.
- **dzhge_10**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 10, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 10 y 0 de otra forma.
- **dzhge_11**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 11, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 11 y 0 de otra forma.
- **dzhge_12**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 12, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 12 y 0 de otra forma.
- **dzhge_13**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 13, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 13 y 0 de otra forma.
- **dzhge_14**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 14, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 14 y 0 de otra forma.
- **dzhge_15**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 15, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 15 y 0 de otra forma.
- **dzhge_16**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 16, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 16 y 0 de otra forma.
- **dzhge_17**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 17, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 17 y 0 de otra forma.
- **dzhge_18**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 18, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 18 y 0 de otra forma.

- **dzhge_19**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 19, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 19 y 0 de otra forma.
- **dzhge_20**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 20, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 20 y 0 de otra forma.
- **dzhge_21**= Ubicación del Predio en la Zona Geoeconómica 21, variable discreta que toma el valor de 1 si el PH se encuentra localizado en la zona geoeconómica 21 y 0 de otra forma.
- **dis_playa**= Distancia en metros del centroide del predio o del terreno donde está ubicado el predio a el límite más cercano de la playa.

En el caso de los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal o condominio diferentes a las mencionadas anteriormente, se usan las siguientes tablas de valor en función de la zona económica, uso, tipo de dominio privado y área privada.

Para la selección del uso, en los casos de predios con más de uno, será considerado el convencional y el área privada construida total:

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - GARAJES EN PH / COMERCIAL - PARQUEADEROS EN PH			
	De 1,3 a 4 M²	De 4,1 a 9 M²	De 9,1 a 18 M²	Iguales y Mayores a 18,1 M²
ZONA 001	\$ 12.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000	\$ 45.000.000
ZONA 002	\$ 12.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000	\$ 45.000.000
ZONA 003	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 004	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 005	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 006	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 007	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 008	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 009	\$ 10.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 010	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 011	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 30.000.000	\$ 40.000.000
ZONA 012	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 013	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 014	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 015	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 016	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 017	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 35.000.000
ZONA 018	\$ 8.000.000	\$ 16.000.000	\$ 25.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 019	\$ 6.000.000	\$ 12.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 020	\$ 6.000.000	\$ 12.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 021	\$ 6.000.000	\$ 12.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000
ZONA 022	\$ 6.000.000	\$ 12.000.000	\$ 20.000.000	\$ 30.000.000

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	RESIDENCIAL - DEPÓSITOS LOCKERS		
	PEQUEÑOS ≤ 4,0 M²	MEDIANO > 4,1 y < 10 M²	GRANDE > 10,1 M²
ZONA 001	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 002	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 003	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 004	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 005	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 006	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 007	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 008	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 009	\$ 5.000.000	\$ 6.000.000	\$ 10.000.000
ZONA 010	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 011	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 012	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 013	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000
ZONA 014	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 015	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 016	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 017	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 018	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000
ZONA 019	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 020	\$ 4.000.000	\$ 5.000.000	\$ 8.000.000
ZONA 021	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000
ZONA 022	\$ 3.000.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	COMERCIAL - COMERCIO EN PH / COMERCIAL - CENTROS COMERCIALES EN PH / COMERCIAL BODEGAS COMERCIALES EN PH			
	PEQUEÑOS < 20,0 M²	MEDIANO > 20,1 y < 80 M²	GRANDE > 80,1 y < 200 M²	GRAN SUPERFICIE > 200,1 M²
ZONA 001	\$ 9.000.000	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 3.600.000
ZONA 002	\$ 9.000.000	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 3.600.000
ZONA 003	\$ 7.200.000	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000
ZONA 004	\$ 9.000.000	\$ 5.600.000	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000
ZONA 005	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 3.000.000
ZONA 006	\$ 9.000.000	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 3.600.000
ZONA 007	\$ 9.000.000	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 3.600.000
ZONA 008	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 4.500.000	\$ 2.600.000
ZONA 009	\$ 9.000.000	\$ 5.600.000	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000
ZONA 010	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 4.400.000	\$ 3.000.000
ZONA 011	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 4.500.000	\$ 2.600.000
ZONA 012	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	\$ 5.600.000	\$ 3.600.000
ZONA 013	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 4.500.000	\$ 2.600.000
ZONA 014	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000	\$ 2.600.000
ZONA 015	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 3.600.000	\$ 2.240.000
ZONA 016	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000	\$ 2.240.000	\$ 2.240.000
ZONA 017	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000
ZONA 018	\$ 7.200.000	\$ 5.750.000	\$ 4.500.000	\$ 2.600.000
ZONA 019	\$ 3.360.000	\$ 3.360.000	\$ 2.240.000	\$ 2.240.000
ZONA 020	\$ 4.400.000	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000	\$ 2.300.000
ZONA 021	\$ 3.360.000	\$ 2.240.000	\$ 2.240.000	\$ 2.240.000
ZONA 022	\$ 4.400.000	\$ 4.400.000	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	COMERCIAL HOTELES EN PH	
	ÁREAS < 300 m²	ÁREAS > 301 m²
ZONA 001	\$ 10.000.000	\$ 7.000.000
ZONA 002	\$ 10.000.000	\$ 7.000.000
ZONA 003	\$ 9.790.000	\$ 6.853.000
ZONA 004	\$ 8.360.000	\$ 5.852.000
ZONA 005	\$ 8.250.000	\$ 5.775.000
ZONA 006	\$ 9.000.000	\$ 6.300.000
ZONA 007	\$ 7.000.000	\$ 4.900.000
ZONA 008	\$ 6.000.000	\$ 4.200.000
ZONA 009	\$ 6.050.000	\$ 4.235.000
ZONA 010	\$ 4.200.000	\$ 4.200.000
ZONA 011	\$ 6.000.000	\$ 4.200.000
ZONA 012	\$ 5.280.000	\$ 3.696.000
ZONA 013	\$ 5.000.000	\$ 3.500.000
ZONA 014	\$ 4.290.000	\$ 3.003.000
ZONA 015	\$ 4.070.000	\$ 2.849.000
ZONA 016	\$ 3.850.000	\$ 2.695.000
ZONA 017	\$ 3.575.000	\$ 2.502.500
ZONA 018	\$ 4.000.000	\$ 2.800.000
ZONA 019	\$ 3.300.000	\$ 2.310.000
ZONA 020	\$ 2.970.000	\$ 2.079.000
ZONA 021	\$ 2.750.000	\$ 1.925.000
ZONA 022	\$ 2.420.000	\$ 1.694.000

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR OFICINAS Y CONSULTORIOS			
	< 50 m²	>50,1 M² Y < 200 M²	200,1 M² Y < 350 M²	> 350,1 M²
ZONA 001	\$ 7.000.000	\$ 5.600.000	\$ 4.200.000	\$ 2.800.000
ZONA 002	\$ 7.000.000	\$ 5.600.000	\$ 4.200.000	\$ 2.800.000
ZONA 003	\$ 7.000.000	\$ 5.600.000	\$ 4.200.000	\$ 2.800.000
ZONA 004	\$ 5.500.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 005	\$ 7.000.000	\$ 5.600.000	\$ 4.200.000	\$ 2.800.000
ZONA 006	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 007	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 008	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 009	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
ZONA 010	\$ 4.000.000	\$ 3.200.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 011	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 012	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 013	\$ 3.000.000	\$ 2.400.000	\$ 2.000.000	\$ 1.500.000
ZONA 014	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000	\$ 1.500.000
ZONA 015	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 016	\$ 4.500.000	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 017	\$ 4.000.000	\$ 3.200.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 018	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000	\$ 1.500.000
ZONA 019	\$ 3.000.000	\$ 3.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 020	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
ZONA 021	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
ZONA 022	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000

En estos casos la liquidación de avalúo es:

Avalúo Comercial = Valor Integral M2 * Área privada construida

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	LOTES EN PH
	CONDOMINIOS CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN=0
ZONA 001	\$ 1.030.000
ZONA 002	\$ 1.300.000
ZONA 003	\$ 1.500.000
ZONA 004	\$ 1.500.000
ZONA 005	\$ 1.500.000
ZONA 006	\$ 1.300.000
ZONA 007	\$ 1.300.000
ZONA 008	\$ 1.300.000
ZONA 009	\$ 1.500.000
ZONA 010	\$ 1.500.000
ZONA 011	\$ 1.030.000
ZONA 012	\$ 1.500.000
ZONA 013	\$ 1.030.000
ZONA 014	\$ 1.500.000
ZONA 015	\$ 1.500.000
ZONA 016	\$ 1.500.000
ZONA 017	\$ 1.500.000
ZONA 018	\$ 1.030.000
ZONA 019	\$ 1.500.000
ZONA 020	\$ 1.500.000
ZONA 021	\$ 1.500.000
ZONA 022	\$ 1.500.000

En estos casos la liquidación de avalúo es:

Avalúo Comercial = Valor Integral M2 * Área terreno

AVALÚOS ESPECIALES

Avalúos Especiales de Predios en PH

NO PREDIAL	VALOR / M2 DE ÁREA PRIVADA (INTEGRAL) COMERCIAL
470010110000000660901901000049	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000045	\$ 7.500.000
4700101100000002530901901130116	\$ 7.500.000
4700101100000002530901901140124	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000033	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000021	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000024	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000027	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000030	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000036	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000041	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000044	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000048	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000051	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000052	\$ 7.500.000
470010110000000660901901000122	\$ 7.500.000
470010110000000380907901101663	\$ 7.500.000
470010110000000380907901101662	\$ 7.500.000
470010110000000380907901141691	\$ 7.500.000
470010110000000380907901121679	\$ 7.500.000
470010110000000690901901160076	\$ 7.500.000
470010110000000610902900000129	\$ 6.521.739
470010110000000400904901131018	\$ 6.500.000
470010110000000400904901141025	\$ 6.500.000
4700101100000002530901901130120	\$ 6.500.000
4700101100000002530901901130121	\$ 6.500.000
470010110000000400904901040948	\$ 6.500.000
470010110000000400904901040949	\$ 6.500.000
470010110000000380903900001315	\$ 5.500.000
470010110000000380903900001316	\$ 5.500.000
470010110000000380903900001473	\$ 5.500.000

470010110000000380903900001479	\$ 5.500.000
470010110000000380903900001480	\$ 5.500.000
470010110000000380903901010558	\$ 5.500.000
470010110000000380903901070652	\$ 5.500.000
470010110000000380903901070653	\$ 5.500.000
470010110000000380903901100680	\$ 5.500.000
470010110000000380903901100681	\$ 5.500.000
470010110000000380903901110684	\$ 5.500.000
470010110000000380903901110685	\$ 5.500.000
470010110000000380904901140194	\$ 5.500.000
470010110000000380904901140196	\$ 5.500.000
470010110000000660901901000055	\$ 5.500.000
470010110000000660901901000056	\$ 5.500.000
470010110000000660901901000038	\$ 5.500.000
470010110000000660901901000046	\$ 5.500.000
470010110000000660901901000054	\$ 5.500.000
470010110000000530903901150458	\$ 5.500.000
470010110000000610902900000147	\$ 5.500.000
470010110000000620901901100132	\$ 5.500.000
470010110000000650902901020102	\$ 4.900.000
470010110000000400904901000713	\$ 4.615.385
470010110000000530901901010002	\$ 4.500.000
470010110000000530901901010036	\$ 4.500.000
470010110000000530902901020183	\$ 4.500.000
470010110000000380901901080376	\$ 4.000.000
470010110000000380901902140475	\$ 4.000.000
470010110000000380903900001303	\$ 4.000.000
470010110000000380903900001320	\$ 4.000.000
470010110000000380903901060639	\$ 4.000.000
470010110000000380903901090672	\$ 4.000.000
470010110000000610901901050019	\$ 4.000.000
470010110000000680902901010070	\$ 3.333.333
470010110000000680902901010081	\$ 3.333.333
470010110000000580902901990091	\$ 2.083.333
470010110000000530903901000354	\$ 2.000.000
470010110000000580902901990093	\$ 2.000.000
470010110000000870902901010169	\$ 1.860.465
470010110000000870902901010165	\$ 1.835.443
470010110000000870902901010166	\$ 1.818.182
470010110000000870902901010163	\$ 1.755.725
470010110000000870902901010164	\$ 1.753.247

470010110000000870902901000162	\$ 1.750.000
470010110000000870902901010168	\$ 1.750.000
470010110000000620902901010298	\$ 1.727.273
470010110000000870902901000161	\$ 1.727.273
470010110000000530903901000361	\$ 1.717.172
470010110000000530903901000360	\$ 1.708.428
470010110000000530903901000362	\$ 1.566.265
470010110000000530903901000358	\$ 1.556.420
470010110000000530903901000357	\$ 1.547.619
470010110000000530902901030084	\$ 930.233
470010110000000620902901010301	\$ 862.069
470010110000000620902901010292	\$ 823.529
470010110000000530902901020086	\$ 809.249
470010110000000620902901010297	\$ 806.452
470010110000000530902901020085	\$ 797.546
470010110000000640905901010926	\$ 783.133
470010110000000620902901990231	\$ 780.142
470010110000000460801800000095	\$ 750.000
470010110000000480902900000019	\$ 750.000
470010110000000480902900000020	\$ 750.000
470010110000000480902900000023	\$ 750.000
470010110000000380906901011575	\$ 535.714

PREDIOS NPH FASE 1

NO PREDIAL	VALOR / M2 DE TERRENO
470010110000001610001000000000	\$ 770.000

PREDIOS PH FASE 2

NO PREDIAL	VALOR / M2 DE ÁREA PRIVADA (INTEGRAL) COMERCIAL
470010108000000070801800000000	\$ 1.000.000
4700101070000000270904900000169	\$ 5.600.000
470010104000000010901901010041	\$ 3.000.000
470010104000000010901901010042	\$ 3.000.000
470010104000000010901901030101	\$ 1.000.000
470010104000000020902901010006	\$ 7.200.000
470010104000000020902901010056	\$ 5.600.000
470010104000000020902901050162	\$ 5.400.000
470010104000000020902901050163	\$ 5.400.000
470010104000000020902901060164	\$ 5.400.000
470010104000000020902901060165	\$ 5.400.000
470010104000000020902901070166	\$ 5.400.000
470010104000000020902901070167	\$ 5.400.000
470010104000000020902901080168	\$ 5.400.000
470010104000000020902901080169	\$ 5.400.000
470010104000000020902901090170	\$ 5.400.000
470010104000000020902901090171	\$ 5.400.000
470010104000000020902901100172	\$ 5.400.000
470010104000000020902901100173	\$ 5.400.000
470010104000000020902901110174	\$ 5.400.000
470010104000000020902901110175	\$ 5.400.000
470010104000000020902901120176	\$ 5.400.000
470010104000000020902901120177	\$ 5.400.000
470010104000000020902901130178	\$ 5.400.000
470010104000000020902901130179	\$ 5.400.000
470010104000000020902901140180	\$ 5.400.000
470010104000000020902901140181	\$ 5.400.000
470010104000000020902901150182	\$ 5.400.000
470010104000000020902901150183	\$ 5.400.000
470010104000000020902901160184	\$ 5.400.000
470010104000000020902901160185	\$ 5.400.000
470010104000000020902901170186	\$ 5.400.000
470010104000000020902901170187	\$ 5.400.000
470010104000000020902901180188	\$ 5.400.000
470010104000000020902901180189	\$ 5.400.000
470010104000000020902901190190	\$ 5.400.000
470010104000000020902901200192	\$ 3.900.000
470010104000000020903901010055	\$ 3.000.000

470010104000000030901901010009	\$ 2.200.000
470010104000000030901901020017	\$ 2.200.000
470010104000000040901901010002	\$ 2.200.000
470010104000000040901901020003	\$ 2.200.000
470010104000000040901901030021	\$ 2.200.000
470010104000000040901901040023	\$ 2.200.000
470010104000000050901901090051	\$ 2.200.000
4700101040000000140903901040020	\$ 2.500.000
4700101040000000170902901020068	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901030071	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901030072	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901030073	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901040075	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901040076	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901040077	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901050079	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901050080	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901050081	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901060083	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901060084	\$ 3.000.000
4700101040000000170902901060085	\$ 3.000.000
4700101040000000270901901010001	\$ 1.000.000
4700101040000000290901901010005	\$ 3.000.000
4700101040000000290901901010013	\$ 3.000.000
4700101040000000290901901010205	\$ 2.600.000
4700101040000000290901901010206	\$ 3.000.000
4700101040000000320903901070053	\$ 3.500.000
4700101040000000320903901080055	\$ 3.500.000
4700101040000000320903901080056	\$ 3.500.000
4700101040000000540901901010128	\$ 1.000.000
4700101040000000540901901010129	\$ 1.000.000
4700101040000000540901901010130	\$ 1.000.000
4700101040000000540901901010137	\$ 1.000.000
4700101040000000540901901010138	\$ 3.000.000
4700101040000000540901901010139	\$ 3.000.000
4700101040000000540901901010140	\$ 3.000.000
4700101040000000540901901010141	\$ 3.000.000
4700101040000000540901901010178	\$ 2.600.000
4700101040000000540901901010192	\$ 2.900.000
4700101040000000540901901020222	\$ 3.000.000
4700101040000000540901901020223	\$ 3.000.000
4700101040000000560901901010040	\$ 3.360.000
4700101040000000560901901070059	\$ 2.200.000

470010104000000610902901140069	\$ 3.500.000
470010104000000610902901140070	\$ 3.500.000
470010104000000610903901150161	\$ 3.900.000
470010104000000620903901060043	\$ 3.900.000
470010104000000620903901150060	\$ 3.900.000
470010104000000620903901160061	\$ 3.900.000
470010104000000620903901170062	\$ 3.900.000
470010104000000620904901150139	\$ 3.900.000
470010104000000620904901160140	\$ 3.900.000
470010104000000620904901170141	\$ 3.900.000
470010104000000650901901010556	\$ 1.000.000
470010104000000650901901080488	\$ 3.900.000
470010104000000650901901170505	\$ 3.900.000
4700101070000000270904900000172	\$ 5.600.000
470010107000000020901901030105	\$ 3.250.000
470010107000000060901901040034	\$ 2.700.000
470010107000000060901901060039	\$ 2.700.000
470010107000000060901901070041	\$ 2.700.000
470010107000000060901901110049	\$ 2.700.000
470010107000000060901902040035	\$ 2.700.000
470010107000000060901902060040	\$ 2.700.000
470010107000000080901901040016	\$ 3.250.000
470010107000000080901901040018	\$ 3.250.000
470010107000000080902901100064	\$ 2.240.000
470010107000000080904901160192	\$ 2.700.000
470010107000000090902901010048	\$ 2.300.000
470010107000000090903901060107	\$ 2.200.000
4700101070000000100906901040153	\$ 3.250.000
4700101070000000100906901040154	\$ 3.250.000
4700101070000000100906901040155	\$ 3.250.000
4700101070000000100906901040156	\$ 3.250.000
4700101070000000120901901010007	\$ 2.240.000
4700101070000000120902901010227	\$ 5.600.000
4700101070000000120904901010013	\$ 5.600.000
4700101070000000130906901010004	\$ 2.000.000
4700101070000000130906901010178	\$ 2.000.000
4700101070000000130907901010193	\$ 2.000.000
4700101070000000130907901010194	\$ 2.000.000
4700101070000000130907901010195	\$ 2.000.000
4700101070000000130907901010196	\$ 2.000.000
4700101070000000130907901010197	\$ 2.000.000
4700101070000000150901901010034	\$ 3.250.000
4700101070000000150901901020038	\$ 2.500.000

470010107000000150901901020039	\$ 2.500.000
470010107000000150901901030042	\$ 2.500.000
470010107000000150901901030044	\$ 2.500.000
470010107000000150901901030045	\$ 2.500.000
470010107000000150901901040047	\$ 2.500.000
470010107000000150901901040048	\$ 2.500.000
470010107000000150901901040049	\$ 2.500.000
470010107000000150901901040050	\$ 2.500.000
470010107000000150901901040051	\$ 2.500.000
470010107000000150901901050052	\$ 2.500.000
470010107000000150901901050053	\$ 2.500.000
470010107000000150901901050054	\$ 2.500.000
470010107000000150901901050055	\$ 2.500.000
470010107000000150901901050056	\$ 2.500.000
470010107000000150901901060057	\$ 2.500.000
470010107000000150901901060058	\$ 2.500.000
470010107000000150901901060059	\$ 2.500.000
470010107000000150901901060060	\$ 2.500.000
470010107000000150901901060061	\$ 2.500.000
470010107000000150901901070062	\$ 2.500.000
470010107000000150901901070064	\$ 2.500.000
470010107000000150901901070065	\$ 2.500.000
470010107000000150901901070066	\$ 2.500.000
470010107000000150902901050075	\$ 2.500.000
470010107000000160902901020046	\$ 2.500.000
470010107000000160902901020047	\$ 2.500.000
470010107000000160902901030048	\$ 2.500.000
470010107000000160902901030049	\$ 2.500.000
470010107000000160902901040050	\$ 2.500.000
470010107000000160902901040051	\$ 2.500.000
470010107000000160902901050052	\$ 2.500.000
470010107000000160902901050053	\$ 2.500.000
470010107000000160902901060054	\$ 2.500.000
470010107000000160902901060055	\$ 2.500.000
470010107000000160902901070056	\$ 2.500.000
470010107000000160902901070057	\$ 2.500.000
470010107000000160902901080058	\$ 2.500.000
470010107000000160902901080059	\$ 2.500.000
470010107000000160902901090060	\$ 2.500.000
470010107000000160902901090061	\$ 2.500.000
470010107000000170901901090100	\$ 3.250.000
470010107000000180901901010001	\$ 2.240.000
470010107000000180901901010080	\$ 2.240.000

470010107000000180901901010083	\$ 2.240.000
470010107000000190902901010060	\$ 3.600.000
470010107000000190903901000067	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000069	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000070	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000071	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000073	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000279	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000280	\$ 3.000.000
470010107000000190903901010062	\$ 3.000.000
470010107000000190903901010063	\$ 3.000.000
470010107000000190903901010066	\$ 3.000.000
470010107000000190905901010153	\$ 5.600.000
470010107000000190905901010154	\$ 5.600.000
470010107000000210903901020043	\$ 3.600.000
470010107000000210903901130074	\$ 2.700.000
470010107000000210905901010116	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010001	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010031	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010032	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010033	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010034	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010035	\$ 2.240.000
470010107000000220901901010037	\$ 2.240.000
470010107000000220903901010049	\$ 5.600.000
470010107000000220903901010052	\$ 2.240.000
470010107000000220903901010057	\$ 5.750.000
470010107000000220903901010058	\$ 3.600.000
470010107000000220904901010122	\$ 5.600.000
470010107000000220904901010125	\$ 5.600.000
470010107000000220904901010139	\$ 2.700.000
470010107000000220904901030140	\$ 2.700.000
470010107000000220905901010141	\$ 5.600.000
470010107000000220905901010142	\$ 5.600.000
470010107000000220905901010143	\$ 5.600.000
470010107000000220905901010145	\$ 5.600.000
470010107000000230901901010017	\$ 2.500.000
470010107000000230901901010018	\$ 2.500.000
470010107000000230901901020019	\$ 2.500.000
470010107000000230901901020020	\$ 2.500.000
470010107000000230901901020021	\$ 2.500.000
470010107000000230901901030022	\$ 2.500.000
470010107000000230901901040024	\$ 2.500.000

470010107000000230901901040025	\$ 2.500.000
470010107000000230901902010026	\$ 2.500.000
470010107000000230901902010027	\$ 2.500.000
470010107000000230901902020028	\$ 2.500.000
470010107000000230901902020030	\$ 2.500.000
470010107000000230901902030031	\$ 2.500.000
470010107000000230901902030032	\$ 2.500.000
470010107000000230901902030033	\$ 2.500.000
470010107000000230901902040035	\$ 2.500.000
470010107000000230901902040036	\$ 2.500.000
470010107000000230902901010046	\$ 2.500.000
470010107000000230902901010047	\$ 2.500.000
470010107000000230902901010049	\$ 2.500.000
470010107000000230902901010052	\$ 2.500.000
470010107000000230902901020057	\$ 2.500.000
470010107000000230902901020058	\$ 2.500.000
470010107000000230902901020059	\$ 2.500.000
470010107000000230902901030062	\$ 2.500.000
470010107000000230902901030066	\$ 2.500.000
470010107000000230902901040007	\$ 2.500.000
470010107000000230902901040072	\$ 2.500.000
470010107000000230902901040073	\$ 2.500.000
470010107000000230902901040074	\$ 2.500.000
470010107000000230902901040075	\$ 2.500.000
470010107000000230902902010048	\$ 2.500.000
470010107000000230902902010050	\$ 2.500.000
470010107000000230902902010051	\$ 2.500.000
470010107000000230902902010053	\$ 2.500.000
470010107000000230902902020054	\$ 2.500.000
470010107000000230902902030060	\$ 2.500.000
470010107000000230902902030061	\$ 2.500.000
470010107000000230902902030063	\$ 2.500.000
470010107000000230902902040067	\$ 2.500.000
470010107000000230902902040068	\$ 2.500.000
470010107000000230902902040070	\$ 2.500.000
470010107000000250901901010009	\$ 2.000.000
470010107000000250901901010016	\$ 2.000.000
470010107000000260901901010010	\$ 2.000.000
470010107000000260901901010011	\$ 2.000.000
470010107000000260901901010012	\$ 2.000.000
470010107000000260901901010013	\$ 2.000.000
470010107000000270904900000003	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000122	\$ 5.600.000

470010107000000270904900000123	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000124	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000125	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000126	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000127	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000128	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000129	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000131	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000132	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000133	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000134	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000137	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000138	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000139	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000140	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000141	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000142	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000130	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000143	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000144	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000145	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000146	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000147	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000148	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000149	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000150	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000151	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000152	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000153	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000154	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000155	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000156	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000157	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000158	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000159	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000160	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000161	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000162	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000163	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000164	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000165	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000166	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000167	\$ 5.600.000

470010107000000270904900000168	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000170	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000171	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000173	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000174	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000175	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000176	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000177	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000178	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000179	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000180	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000181	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000182	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000183	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000184	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000185	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000186	\$ 5.600.000
470010107000000270905901010192	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010194	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010195	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010196	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010197	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010203	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010204	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010205	\$ 2.240.000
470010107000000270905901010206	\$ 2.240.000
470010107000000280902901010035	\$ 3.250.000
470010107000000280903901020051	\$ 2.200.000
470010107000000280903901020052	\$ 2.200.000
470010107000000280903901020053	\$ 2.200.000
470010107000000280903901040056	\$ 2.200.000
470010107000000280903901050064	\$ 2.200.000
470010107000000280903901150104	\$ 2.200.000
470010107000000280903901150110	\$ 2.200.000
470010107000000280903901150111	\$ 2.200.000
470010107000000280904901010138	\$ 9.000.000
470010107000000280904902010171	\$ 9.000.000
470010107000000280904902010203	\$ 4.000.000
470010107000000280904902010388	\$ 1.000.000
470010107000000300902901010108	\$ 5.600.000
470010107000000300902901010109	\$ 5.600.000
470010107000000300902901010110	\$ 5.600.000
470010107000000300902901010111	\$ 5.600.000

470010107000000300903901010153	\$ 3.600.000
470010107000000300904901010008	\$ 2.000.000
470010107000000310901901010005	\$ 3.600.000
470010107000000310901901090083	\$ 2.700.000
470010107000000310904901010080	\$ 5.600.000
470010107000000310905901010082	\$ 2.240.000
470010107000000310905901010130	\$ 2.240.000
470010107000000310905901080157	\$ 5.400.000
470010107000000320901901010001	\$ 4.400.000
470010107000000320901901010002	\$ 5.600.000
470010107000000320902901010074	\$ 9.000.000
470010107000000320902901010075	\$ 9.000.000
470010107000000370901901010002	\$ 2.240.000
470010107000000370902901010043	\$ 7.200.000
470010107000000370902901010051	\$ 7.200.000
470010107000000370902901010052	\$ 7.200.000
470010107000000370902901010060	\$ 7.200.000
470010107000000370902901010062	\$ 7.200.000
470010107000000370902901020053	\$ 7.200.000
470010107000000370902901020054	\$ 7.200.000
470010107000000370902901020055	\$ 5.600.000
470010107000000400901901050018	\$ 3.250.000
470010107000000400901901050023	\$ 3.250.000
470010107000000400902901130092	\$ 3.250.000
470010107000000400902901130093	\$ 3.250.000
470010107000000410903901010041	\$ 2.300.000
470010107000000410903901010042	\$ 2.300.000
470010107000000410903901010043	\$ 2.300.000
470010107000000410903901010044	\$ 2.300.000
470010107000000410903901010045	\$ 2.300.000
470010107000000450901901010027	\$ 3.600.000
470010107000000460903901010175	\$ 1.000.000
470010107000000460903901010176	\$ 3.000.000
470010107000000460903901020177	\$ 3.000.000
470010107000000470901901010015	\$ 2.000.000
470010107000000490901901130059	\$ 3.700.000
470010107000000490903901000070	\$ 3.000.000
470010107000000490903901010071	\$ 3.000.000
470010107000000490903901170083	\$ 3.700.000
470010107000000490904901010202	\$ 1.000.000
470010107000000490904901010208	\$ 1.000.000
470010107000000490905901000556	\$ 1.000.000
470010107000000490906901180690	\$ 3.700.000

470010107000000490906901220696	\$ 3.700.000
470010107000000490907901100732	\$ 3.700.000
470010107000000490907901140743	\$ 3.700.000
470010107000000490907901150746	\$ 3.700.000
470010107000000490907901160749	\$ 3.700.000
470010107000000500902901010058	\$ 5.600.000
470010107000000520902901010001	\$ 2.000.000
470010107000000530903901120100	\$ 3.700.000
470010107000000550901901010025	\$ 1.000.000
470010107000000570901901010032	\$ 2.000.000
470010107000000600901901010046	\$ 2.240.000
470010107000000610902901020057	\$ 3.250.000
470010107000000610902901040062	\$ 3.250.000
470010107000000630901901010061	\$ 4.000.000
470010107000000630902901010114	\$ 2.240.000
470010107000000630902901010115	\$ 2.240.000
470010107000000630904901160419	\$ 3.700.000
470010107000000690902901050060	\$ 3.700.000
470010107000000690903901010075	\$ 3.000.000
470010107000000690906901010115	\$ 4.400.000
470010107000000740901901170277	\$ 3.700.000
470010107000000740901901170278	\$ 3.700.000
470010107000000770901901010010	\$ 2.240.000
470010107000000770901901010030	\$ 3.600.000
470010107000000770901901010031	\$ 2.240.000
470010107000000770902901010063	\$ 2.240.000
470010107000000520904900000005	\$ 3.600.000
470010108000000010901901010046	\$ 5.600.000
470010108000000020902901000074	\$ 1.000.000
470010108000000020902901000080	\$ 1.000.000
470010108000000020902901000081	\$ 1.000.000
470010108000000020902901000083	\$ 1.000.000
470010108000000020902901020122	\$ 1.000.000
470010108000000020902901020129	\$ 1.000.000
470010108000000020902901020130	\$ 1.000.000
470010108000000020902901020139	\$ 1.000.000
470010108000000020902901030151	\$ 1.000.000
470010108000000020902901030155	\$ 1.000.000
470010108000000020902901030156	\$ 1.000.000
470010108000000020902901030157	\$ 1.000.000
470010108000000020902901030168	\$ 1.000.000
470010108000000020902901040180	\$ 1.000.000
470010108000000020902901050021	\$ 5.400.000

470010108000000020902901060025	\$ 5.400.000
470010108000000020902901070029	\$ 5.400.000
470010108000000020902901080033	\$ 5.400.000
470010108000000020902901090037	\$ 5.400.000
470010108000000020902901100041	\$ 5.400.000
470010108000000020902901110045	\$ 5.400.000
470010108000000020902901120049	\$ 5.400.000
470010108000000020902901130053	\$ 5.400.000
470010108000000020902901140057	\$ 5.400.000
470010108000000020902901150061	\$ 5.400.000
470010108000000020902901150063	\$ 5.400.000
4700101080000000160901901050078	\$ 3.250.000
4700101080000000160901901050079	\$ 3.250.000
4700101080000000160902901170127	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901050001	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901060182	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901070186	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901070187	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901080190	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901080191	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901090194	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901090195	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901100198	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901100199	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901110203	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901120205	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901120206	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901130209	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901130210	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901140213	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901140214	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901150216	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901150217	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901160220	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901160221	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901170224	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901170225	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901180228	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901180229	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901190232	\$ 3.700.000
4700101080000000160903901190233	\$ 3.700.000
4700101080000000180901901050023	\$ 5.400.000
4700101080000000180902901020001	\$ 3.700.000

470010108000000180902901030081	\$ 3.700.000
470010108000000180902901030082	\$ 5.400.000
470010108000000180902901040083	\$ 5.400.000
470010108000000180902901040084	\$ 5.400.000
470010108000000180902901050085	\$ 5.400.000
470010108000000180902901050086	\$ 5.400.000
470010108000000180902901060087	\$ 5.400.000
470010108000000180902901060088	\$ 5.400.000
470010108000000180902901070089	\$ 5.400.000
470010108000000180902901070090	\$ 5.400.000
470010108000000180902901080091	\$ 5.400.000
470010108000000180902901080092	\$ 5.400.000
470010108000000180902901090093	\$ 5.400.000
470010108000000180902901090094	\$ 5.400.000
470010108000000180902901100095	\$ 5.400.000
470010108000000180902901100096	\$ 5.400.000
470010108000000180902901110097	\$ 5.400.000
470010108000000180902901110098	\$ 5.400.000
470010108000000180902901120099	\$ 5.400.000
470010108000000180902901120100	\$ 5.400.000
470010108000000180902901130101	\$ 5.400.000
470010108000000180902901130102	\$ 5.400.000
470010108000000180902901140103	\$ 5.400.000
470010108000000180902901140104	\$ 5.400.000
470010108000000180902901150105	\$ 5.400.000
470010108000000180902901150106	\$ 5.400.000
470010108000000180902901160108	\$ 3.700.000
470010108000000180902901170109	\$ 3.700.000
470010108000000180902901180216	\$ 1.000.000
470010110000002430901901150137	\$ 3.250.000
470010110000002430901901150138	\$ 3.250.000
470010107000000080911900000493	\$ 5.600.000
470010107000000080911900000497	\$ 3.200.000
470010107000000080911900000498	\$ 3.200.000
470010107000000080911900000499	\$ 3.200.000
470010107000000080911900000500	\$ 3.200.000
470010107000000080911900000503	\$ 3.200.000
470010104000000020902901200191	\$ 3.900.000
470010104000000030901901020019	\$ 2.200.000
470010104000000030901901040018	\$ 2.200.000
470010104000000540901901010218	\$ 3.000.000
470010104000000540901901020218	\$ 3.000.000
470010104000000640901901060601	\$ 3.500.000

470010104000000640901901070701	\$ 3.500.000
470010104000000640901901090901	\$ 3.500.000
470010104000000640901901101001	\$ 3.500.000
470010104000000640901901121201	\$ 3.500.000
470010104000000640901901131301	\$ 3.500.000
470010104000000640901901141401	\$ 3.500.000
470010104000000640901901151501	\$ 3.500.000
470010104000000640901901161601	\$ 3.500.000
470010104000000640901901171701	\$ 3.500.000
470010104000000640901901181801	\$ 3.500.000
470010104000000640901901191901	\$ 3.500.000
470010104000000640901901202001	\$ 3.500.000
470010104000000640901901212101	\$ 3.500.000
470010104000000640901901222201	\$ 3.500.000
470010104000000640901901232301	\$ 3.500.000
470010107000000120902902020357	\$ 5.400.000
470010107000000190903901000068	\$ 3.000.000
470010107000000190903901000072	\$ 3.000.000
470010107000000270904900000135	\$ 5.600.000
470010107000000270904900000136	\$ 5.600.000
470010107000000320901901010028	\$ 9.000.000
470010107000000410904901010093	\$ 2.240.000
470010107000000490903901000069	\$ 3.000.000
470010108000000020902901160064	\$ 5.400.000
470010108000000180902901180209	\$ 1.000.000
470010108000000180902901180210	\$ 1.000.000
470010108000000180902901180211	\$ 1.000.000
470010108000000180902901180212	\$ 1.000.000
470010108000000180902901180213	\$ 1.000.000
470010108000000180902901180214	\$ 1.000.000

PREDIOS NPH FASE 2

NO PREDIAL	VALOR / M2 DE TERRENO
470010110000001860002000000000	\$ 340.000
470010110000001010010000000000	\$ 680.000
470010108000000090006000000000	\$ 680.000
470010107000000110001000000000	\$ 1.200.000