



DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA

CONTRATO
287 De 2013

ENTREGABLE
Nº 5

La base de datos geográfica con la actualización de los valores unitarios comerciales de las zonas geoeconómicas, para los municipios que hacen parte de la región de La Mojana.

11 de Junio de 2014



CONTROL DE CALIDAD

Control de Versiones

Versión	Fecha	Cambios realizados
01	11/06/2014	Documento inicial

Elaboración, revisión y aprobación

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Nombre: Aurelio García	Nombre: David Martínez	Nombre: José Luís Valencia Rojas
Cargo: Gerente de Operaciones	Cargo: Control del calidad	Cargo: Director del Proyecto
Fecha: 11/06/2014	Fecha: 11/06/2014	Fecha: 11/06/2014



Tabla de contenido

1	Introducción	9
2	Consideraciones generales	11
3	Descripción del entregable	13
3.1	Proceso de generación del entregable	13
3.2	Descripción detallada del entregable	16
4	Detalle de la investigación económica	22
4.1	Verificación espacial de zonas físicas	22
4.2	Verificación espacial de zonas económicas	23
4.3	Verificación espacial áreas de terreno	24
4.4	Análisis de consistencia de la Información	25
4.5	Análisis de caracterización de predios	26
4.6	Definición de puntos de investigación	27
4.7	Soporte de la investigación económica	27
5	Resultados Investigación Económica por Municipio	33
5.1	Municipio de Achí (Bolívar)	33
5.1.1	Consistencia información	33
5.1.2	Caracterización de los predios	36
5.1.3	Tablas Investigación Económica	37
5.2	Municipio de Magangué (Bolívar)	42
5.2.1	Consistencia información	42
5.2.2	Caracterización de los predios	45
5.2.3	Tablas Investigación Económica	45
5.3	Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)	55
5.3.1	Consistencia información	55
5.3.2	Caracterización de los predios	58
5.3.3	Tablas Investigación Económica	59
5.4	Municipio de San Marcos (Sucre)	63
5.4.1	Consistencia información	63



5.4.2	Caracterización de los predios	66
5.4.3	Tablas Investigación Económica	68
5.5	Municipio de Sucre (Sucre)	77
5.5.1	Consistencia información	78
5.5.2	Caracterización de los predios	80
5.5.3	Tablas Investigación Económica	82
5.6	Municipio de Guaranda (Sucre)	88
5.6.1	Consistencia información	88
5.6.2	Caracterización de los predios	92
5.6.3	Tablas Investigación Económica	93
5.7	Municipio de San Benito Abad (Sucre)	97
5.7.1	Consistencia información	97
5.7.2	Caracterización de los predios	100
5.7.3	Tablas Investigación Económica	102
5.8	Municipio de Caimito (Sucre)	108
5.8.1	Consistencia información	108
5.8.2	Caracterización de los predios	111
5.8.3	Tablas Investigación Económica	113
5.9	Municipio de Majagual (Sucre)	119
5.9.1	Consistencia información	119
5.9.2	Caracterización de los predios	122
5.9.3	Tablas Investigación Económica	123
5.10	Municipio de Ayapel (Córdoba)	130
5.10.1	Consistencia información	130
5.10.2	Caracterización de los predios	133
5.10.3	Tablas Investigación Económica	134
5.11	Municipio de Nechí (Antioquia)	141
5.11.1	Consistencia información	141
5.11.2	Caracterización de los predios	143
5.11.3	Tablas Investigación Económica	144
5.12	Consolidado Valores Zonas Económicas	149
5.13	Mapa final de zonas económicas	154
6	Conclusiones	156



Índice de tablas

Tabla 1 Destinos Económicos Unidades de Construcción IGAC.....	27
Tabla 2 Modelo Tabla Valores Unitarios de Terreno	28
Tabla 3 Modelo Tabla Valores Unitarios de Construcción.....	29
Tabla 4 Modelo Tabla Construcciones Anexas	30
Tabla 5 Modelo Tabla Puntos de Investigación.....	31
Tabla 6 Caracterización de los predios según destino económico Achí	36
Tabla 7 Caracterización de los predios según zonas económicas Achí	37
Tabla 8 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados Achí	38
Tabla 9 Valores Unitarios de Terreno Rural Achí.....	39
Tabla 10 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados Achí	40
Tabla 11 puntos de Investigación Económica Área Rural Achí	41
Tabla 12 Caracterización de los predios según destino económico Magangué	46
Tabla 13 Caracterización de los predios según Zonas Económicas Magangué	47
Tabla 14 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados Magangué.....	48
Tabla 15 Valores Unitarios de Terreno Rural Magangué	49
Tabla 16 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados Magangué	53
Tabla 17 puntos de Investigación Económica Área Rural Magangué	54
Tabla 18 Caracterización de los predios según destino económico San Jacinto del Cauca	58
Tabla 19 Caracterización de los predios según zonas económicas San Jacinto del Cauca	59
Tabla 20 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados San Jacinto del Cauca	60
Tabla 21 Valores Unitarios de Terreno Rural San Jacinto del Cauca.....	60
Tabla 22 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados San Jacinto del Cauca.....	61
Tabla 23 puntos de Investigación Económica Área Rural San Jacinto del Cauca.....	62
Tabla 24 Caracterización de los predios según zonas económicas San Marcos	66
Tabla 25 Caracterización de los predios según destino económico San Marcos	67
Tabla 26 Valores Unitarios de Terreno Urbano San Marcos	68
Tabla 27 Valores Unitarios de Terreno Rural San Marcos.....	69
Tabla 28 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados San Marcos.....	70
Tabla 29 Puntos de Investigación Económica Área Urbana San Marcos	74
Tabla 30 puntos de Investigación Económica Área Rural San Marcos.....	75
Tabla 31 puntos de Investigación Económica Área Rural San Marcos.....	77
Tabla 32 Caracterización de los predios según zonas económicas Sucre	81
Tabla 33 Caracterización de los predios según destino económico Sucre.....	81
Tabla 34 Valores Unitarios de Terreno Urbano Sucre	82
Tabla 35 Valores Unitarios de Terreno Rural Sucre	83
Tabla 36 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Sucre	84
Tabla 37 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Sucre.....	86
Tabla 38 puntos de Investigación Económica Área Rural Sucre.....	87
Tabla 39 puntos de Investigación Económica Área Rural Sucre.....	88
Tabla 40 Caracterización de los predios según zonas económicas Guaranda	92



Tabla 41 Caracterización de los predios según destino económico Guaranda	92
Tabla 42 Valores Unitarios de Terreno Urbano Guaranda.....	93
Tabla 43 Valores Unitarios de Terreno Rural Guaranda	94
Tabla 44 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Guaranda	96
Tabla 45 puntos de Investigación Económica Área Rural Guaranda	97
Tabla 46 Caracterización de los predios según zonas económicas San Benito Abad	101
Tabla 47 Caracterización de los predios según destino económico San Benito Abad	102
Tabla 48 Valores Unitarios de Terreno Urbano San Benito Abad	103
Tabla 49 Valores Unitarios de Terreno Rural San Benito Abad.....	103
Tabla 50 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados San Benito Abad	104
Tabla 51 Puntos de Investigación Económica Área Urbana San Benito	106
Tabla 52 puntos de Investigación Económica Área Rural San Benito	107
Tabla 53 puntos de Investigación Económica Área Rural San Benito Abad.....	108
Tabla 54 Caracterización de los predios según zonas económicas Caimito	112
Tabla 55 Caracterización de los predios según destino económico Caimito	112
Tabla 56 Valores Unitarios de Terreno Urbano Caimito.....	113
Tabla 57 Valores Unitarios de Terreno Rural Caimito	114
Tabla 58 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Caimito	115
Tabla 59 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Caimito	116
Tabla 60 puntos de Investigación Económica Área Rural Caimito	118
Tabla 61 puntos de Investigación Económica Área Rural Caimito	119
Tabla 62 Caracterización de los predios según zonas económicas Majagual	122
Tabla 63 Caracterización de los predios según destino económico Majagual	123
Tabla 64 Valores Unitarios de Terreno Urbano Majagual.....	124
Tabla 65 Valores Unitarios de Terreno Rural Majagual	125
Tabla 66 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Majagual	126
Tabla 67 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Majagual	127
Tabla 68 puntos de Investigación Económica Área Rural Majagual	128
Tabla 69 puntos de Investigación Económica Área Rural Majagual	130
Tabla 70 Caracterización de los predios según zonas económicas Ayapel.....	134
Tabla 71 Caracterización de los predios según destino económico Ayapel	135
Tabla 72 Valores Unitarios de Terreno Urbano Ayapel.....	136
Tabla 73 Valores Unitarios de Terreno Rural Ayapel	137
Tabla 74 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Ayapel	137
Tabla 75 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Ayapel.....	139
Tabla 76 puntos de Investigación Económica Área Rural Ayapel	140
Tabla 77 Puntos de Investigación Económica Centros Poblados Ayapel.....	141
Tabla 78 Caracterización de los predios según zonas económicas Nechí.....	144
Tabla 79 Valores Unitarios de Terreno Urbano Nechí.....	145
Tabla 80 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Nechí	146
Tabla 81 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Nechí.....	148
Tabla 82 Puntos de Investigación Económica Centros Poblados Nechí.....	149



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Tabla Valores Unitarios Investigacion Económica.....	18
Ilustración 2 Tabla Valores Comerciales estimados de cada predio.....	18
Ilustración 3 Tabla Valores comerciales unidades de construcción	19
Ilustración 4 Diagrama General Geo Data Base del Proyecto	19
Ilustración 5. Consistencia cruce Zonas Homogéneas Físicas La Mojana	22
Ilustración 6 Consistencia cruce Zonas Homogéneas Económicas La Mojana	24
Ilustración 7 Consistencia cruce Áreas de Terreno La Mojana.....	24
Ilustración 8 Consistencia cruce Zonas Homogéneas y Áreas de Terreno La Mojana	25
Ilustración 9 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Achí	33
Ilustración 10 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Achí.....	34
Ilustración 11 Comparación Áreas de Terreno Achí.....	35
Ilustración 12 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Achí	35
Ilustración 13 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Magangué.....	42
Ilustración 14 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Magangué.....	43
Ilustración 15 Comparación Áreas de Terreno Magangué.....	43
Ilustración 16 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Magangué	44
Ilustración 17 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Jacinto del Cauca	55
Ilustración 18 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Jacinto del Cauca	56
Ilustración 19 Comparación Áreas de Terreno San Jacinto del Cauca	56
Ilustración 20 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Jacinto del Cauca.....	57
Ilustración 21 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Marcos	63
Ilustración 22 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Marcos	64
Ilustración 23 Comparación Áreas de Terreno San Marcos	64
Ilustración 24 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Marcos...	65
Ilustración 25 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Sucre.....	78
Ilustración 26 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Sucre.....	79
Ilustración 27 Comparación Áreas de Terreno Sucre	79
Ilustración 28 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Sucre	80
Ilustración 29 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Guaranda	89
Ilustración 30 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Guaranda	90
Ilustración 31 Comparación Áreas de Terreno Guaranda	90
Ilustración 32 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Guaranda	91
Ilustración 33 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Benito Abad	98
Ilustración 34 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Benito Abad	98
Ilustración 35 Comparación Áreas de Terreno San Benito Abad	99
Ilustración 36 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Benito Abad	100
Ilustración 37 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Caimito	109
Ilustración 38 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Caimito	109
Ilustración 39 Comparación Áreas de Terreno Caimito	110



Ilustración 40 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Caimito	111
Ilustración 41 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Majagual	120
Ilustración 42 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Majagual	120
Ilustración 43 Comparación Áreas de Terreno Majagual	121
Ilustración 44 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Majagual	121
Ilustración 45 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Ayapel	131
Ilustración 46 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Ayapel	131
Ilustración 47 Comparación Áreas de Terreno Ayapel	132
Ilustración 48 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Ayapel	133
Ilustración 49 Comparación Zonas Homogéneas Físicas y Económicas Nechí	142
Ilustración 50 Comparación Áreas de Terreno Nechí	142
Ilustración 51 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Nechí	143
Ilustración 52 Comparativo Valores Unitarios Rurales 5 Municipios	150
Ilustración 53 Comparativo Valores Unitarios Rurales otros 5 Municipios	151
Ilustración 54 Comparativo Valores Unitarios Urbanos 5 Municipios	152
Ilustración 55 Comparativo Valores Unitarios Urbanos 6 Municipios	153
Ilustración 56 Mapa con Valores Unitarios Zonas datos Iniciales	154
Ilustración 57 Mapa con Valores Unitarios Zonas Actualizados	155



1 Introducción

En el desarrollo del contrato 287 de 2013, suscrito entre el FONDO ADAPTACION y EVOLUTION SC SAS, cuyo objeto es "realizar el diagnóstico predial y de tenencia la tierra, así como la actualización de valores comerciales de los predios con las zonas geoeconómicas, para los once (11) municipios ubicados en el núcleo de La Mojana", la supervisión del contrato aprobó los cuatro (4) primeros productos del proyecto, los cuales corresponden a la Metodología y el Plan de Trabajo (**Entregable 1**), la base de datos geográfica de información predial inicial (**Entregable 2**), el Análisis y diagnóstico de la información predial inicial (**Entregable 3**) y la base de datos de fichas prediales cargada (**Entregable 4**).

Estamos presentando el **Entregable 5** del proyecto conformado por la "La base de datos geográfica con la actualización de zonas geoeconómicas de toda la región de la Mojana". El entregable presentado fue construido a partir de la actualización de los valores unitarios comerciales de terreno, teniendo en cuenta igualmente las variables catastrales definidas para cada uno de ellos, el cual se complementa con el presente documento técnico de soporte.

Este entregable contiene el insumo a partir del cual se podrá posteriormente, estimar la actualización de los valores comerciales de cada uno de los predios que se encuentra dentro de la zona objeto de estudio, de acuerdo con los compromisos contractuales establecidos.

El presente documento contiene la descripción de las actividades que se realizaron para generar la base de datos geográfica (Geodatabase) de las zonas económicas de la región de la Mojana.

Una Geodatabase es una estructura de almacenamiento de información geográfica y alfanumérica, término definido por la casa matriz ESRI (Environmental Systems Research Institute), productora de la familia de productos ArcGIS, estándar mundial de Sistemas de Información Geográfica.

La Geodatabase estructurada para el FONDO contiene toda la información geográfica y alfanumérica de las zonas económicas de los municipios de la región de la Mojana como resultado de información recopilada en campo a partir de estudios económicos, la cual actualiza la información inicial de fuente IGAC.

En los capítulos 2 presentan las consideraciones generales que se tuvieron en cuenta para la generación de la base de datos, de modo que con la lectura de



este capítulo inicial el lector podrá tener una visión resumida del proceso realizado para la generación de la base de datos de la Mojana de acuerdo a lo especificado en el entregable contractual.

En el capítulo 3 se presenta una descripción detallada de la base de datos entregada y permite una visión técnica del contenido del entregable (Geodatabase). Este capítulo se presenta en un lenguaje sencillo que facilita su entendimiento sin exigir conocimiento especializado.

En los capítulos 4 y 5 se presenta lo referente a la investigación económica adelantada y que soporta los resultados obtenidos e incorporados en la base de datos entregada. La investigación se presenta en el Capítulo 4 *"Detalle de la investigación económica"*, en el cual se describen cada uno de los aspectos tenidos en cuenta y aplicados al momento de adelantar el trabajo de campo correspondiente y en Capítulo 5 *"Resultado investigación económica por municipio"*.

Se presentan en el último capítulo (Capítulos 6) lo referente a las Conclusiones a partir del análisis de los resultados obtenidos y las actividades desarrolladas, así como los efectos probables en la liquidación individual de los valores comerciales por predio, que se incorporaran en nuestro producto final (Entregable 6).

.



2 Consideraciones generales

Dadas las implicaciones y expectativas respecto a los resultados obtenidos, en la estimación de los valores comerciales de los predios que conforman la región de La Mojana, es importante resaltar y dejar presente los elementos que se mencionan a continuación.

- La información catastral utilizada corresponde a la suministrada inicialmente por la Entidades catastrales pertinentes, IGAC y Catastro de Antioquia, a través del FONDO, con las vigencias correspondientes a la época de su solicitud y entrega.
- En el caso de la información alfanumérica (Registros 1 y 2), así como la cartografía digital predial, esta corresponde a la vigencia 01/01/2013 o a las actualizaciones realizadas hasta la fecha de su entrega por parte de las Entidades Catastrales, IGAC y Catastro de Antioquia, al FONDO; es decir septiembre de 2.013.
- En lo que hace referencia a la cartografía digital temática con la información de las Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas, suministrada por el IGAC, esta corresponde a la vigencia 01/01/2014, dado que la misma fue entregada en febrero de 2014.
- Dado lo anterior se realizó un diagnóstico de la consistencia entre los datos alfanuméricos y geográficos para cada municipio, que permitieran establecer el nivel de coherencia de la información disponible, teniendo en cuenta que mientras la cartografía temática digital de las zonas homogéneas físicas y económicas, incluyen los resultados de las actualizaciones catastrales adelantadas durante el año 2013 y puestos en vigencia a partir del 01/01/2014, la información de alfanumérica y predial no incorpora dichos cambios o actualizaciones.
- Para la obtención de las tablas que establecieran los valores comerciales unitarios actualizados, de terreno, se tomó en consideración la metodología definida por el IGAC, como Entidad rectora en la materia.
- La información que se utilizara para el proceso posterior de estimación del valor comercial de cada predio, será la contenida en la base de datos de catastro (Registro 1 y 2) definidos para cada uno de los mismos, en cuanto a las zonas homogéneas económicas asignadas, los puntajes dados a las construcciones existentes, así como las áreas definidas para el terreno y



construcciones en ella establecida, por las Entidades catastrales correspondientes.

- Teniendo en cuenta los aspectos mencionados anteriormente, los valores comerciales que se estimaran, se consideran como valores de referencia que deben ser precisados y determinados de manera exacta, una vez se defina el Plan de Acción para la región.

Para lograr el poblamiento de la base de datos del Entregable 5 se realizaron las siguientes actividades:

- Análisis y diagnóstico de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) junto con la información geográfica temática de zonas homogéneas físicas y económicas, correspondiente a los archivos de Catastro.
- Obtención de las tablas de valores unitarios comerciales de terreno, para cada municipio, a partir de las cuales se estimó posteriormente el valor comercial de los predios que conforman cada uno de los once (11) municipios de la región de la Mojana.
- Generación final de una base de datos que consolidó los resultados obtenidos de la actualización de los valores comerciales, para los once (11) municipios de la región de La Mojana
- Como valor agregado la información recopilada y generada hasta la fecha se encuentra disponible en la nube para su consulta en línea haciendo uso del producto SEYNEKUN, accediendo a la aplicación por el siguiente enlace web:

<http://www.seynekun.co>

Las credenciales de acceso (usuario y contraseña) son:

Usuario: fondo

Contraseña: fondo2014



3 Descripción del entregable

El **Entregable 5** corresponde a la *base de datos geográfica con la actualización de los valores unitarios comerciales de las zonas geoeconómicas, para cada uno de los municipios que hacen parte de la región de La Mojana*, estructurada a partir de la información catastral disponible, así como de las tablas con los valores unitarios comerciales actualizados de terreno, para cada uno de los once (11) municipios que hacen parte de la zona, complementado con el documento descriptivo y de análisis de los resultados obtenidos. El entregable consolida el resultado de la ejecución de la Fase 6 del cronograma "**Fase de actualización de valores de zonas Geoeconómicas**", cuyo producto se refleja en la base de datos y se sustenta en el presente documento.

3.1 Proceso de generación del entregable

Para generar el presente Entregable se desarrollaron, entre otras, las actividades definidas en el cronograma del proyecto, en la fase denominada "**Fase de actualización de valores de zonas Geoeconómicas**", complementadas con aquellas que se evidencio durante el desarrollo de los trabajos que eran esenciales y debían ser redefinidas o incorporadas. Las actividades principales adelantadas se describen a continuación.

Preparación de estudio de mercado

Como labores previas al desarrollo de los estudios de mercado e investigación económica se requirió tanto la preparación de la información básica alfanumérica (Registros 1 y 2) como cartográfica predial, con la delimitación de las zonas físicas y geoeconómicas, para las áreas rural, urbana y los centros poblados existentes en cada uno de los municipios, lo cual se complementó con la definición de los formatos en los cuales se debían presentar los resultados obtenidos para cada municipio. Dichos formatos, permitían consolidar los valores unitarios de terreno, según los tipos de avalúo, rural (00), urbano (01) y centros poblados (02 en adelante), los destinos económicos establecidos para cada una de las edificaciones y los puntajes de calificación, de acuerdo con sus características constructivas.

Información y material que fue organizado para cada uno de los municipios objeto de investigación; en el caso de la cartografía temática, su escala de impresión se ajustó de acuerdo con la extensión geográfica de las áreas a cubrir, generando en los



casos que fue necesario ampliaciones que permitirán contar con el mejor nivel de detalle de la información disponible.

Verificación espacial de zonas físicas

Con base en la información cartográfica temática digital correspondiente, se realizó una verificación espacial de las zonas homogéneas físicas definidas por las Entidades catastrales, apoyados en la fotografía aérea digital suministrada por el FONDO y que corresponde a la más actualizada, tomada en desarrollo del presente Proyecto.

Con base en la misma y la información temática asociada a los polígonos de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con cada una de las variables consideradas, según la ubicación en área urbana, rural o centro poblado, se realizó la verificación de la consistencia y coherencia de las características definidas para cada uno de los mismos, así como en su delimitación.

Análisis de caracterización de predios

A partir de la información disponible en los archivos del Registro 2 de catastro, donde se incluye la información correspondiente a las características físicas de los predios y sus construcciones asociadas, se realizó una caracterización de los mismos, acorde con los destinos económicos asignados a las construcciones incorporadas y según su localización en zonas urbana, rural o centro poblado.

Complementariamente se realizó una caracterización de distribución de los predios, según las zonas homogéneas económicas aplicadas de acuerdo con su ubicación en áreas urbana, rural o centro poblado.

Definición de puntos de investigación económica

La definición de los puntos de investigación económica, en cuanto a cantidad y localización, fue determinada por parte de los profesionales vinculados para desarrollar esta fase del Proyecto, teniendo en cuenta las características particulares de cada municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, su distribución en las áreas urbana, rural y centros poblados, así como la caracterización en lo que respecta a las zonas homogéneas económicas definidas y los destinos económicos de las construcciones asociadas a los mismos.



Soporte de la investigación económica

Como soporte de la investigación económica adelantada en las diferentes áreas, urbana, rural o centros poblados, para cada uno de los municipios se cuenta con las tablas que establecen los valores unitarios comerciales para terreno, según el tipo de avalúo y la zona económica que afectan a cada uno de los predios, acorde con sus características y ubicación, los valores unitarios comerciales para las construcciones, de acuerdo con el destino económico y puntaje de calificación de las unidades constructivas asociadas a cada uno de los mismos.

Lo anterior se complementa con la identificación y localización espacial de los puntos de investigación tomados al momento de adelantar el trabajo de campo y reconocimiento correspondiente, los cuales se acompañan del registro fotográfico que permite evidenciar las características particulares del predio considerado como del entorno dentro del cual se encuentra ubicado.

Realización de la investigación económica

Esta se adelantó en cada uno de los once (11) municipios, haciendo recorridos en terreno por las diferentes zonas urbana, rural y centros poblados, cuando estos existían. A partir del reconocimiento de campo se pudo constatar las condiciones físicas de las zonas, así como las características constructivas de las edificaciones existentes en cada una de ellas.

Lo anterior se complementó con la recopilación de las ofertas de mercado, de inmuebles disponibles para su comercialización y la definición de los puntos de investigación económica, correspondientes a predios representativos de las diferentes zonas homogéneas económicas, por sus características de tamaño, forma, tipo de construcción, uso, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial del sector, destino económico y ubicación, para las zonas urbanas y centros poblados; mientras que para la zona rural, adicional a las anteriores características, también se tomó en consideración, la disponibilidad de aguas (recursos hídricos), el valor potencial del suelo, la topografía o pendientes del entorno, así como las condiciones de explotación y/o aprovechamiento del suelo, en los mismos.

Procesamiento y cargue de tablas de precios comerciales unitarios



A partir de los resultados obtenidos en desarrollo de la investigación económica, estos se consolidaron en tablas de valores unitarios comerciales de terreno, de acuerdo con el tipo de avalúo de los predios, rural, urbano o centro poblado, así como las zonas económicas asociados a cada uno de los mismos.

Análisis estadísticos de estudios de mercado

Con base en los valores unitarios comerciales, resultantes de la investigación económica adelantada en terreno, se realizó el procesamiento estadístico de los mismos, a fin de establecer cuáles eran los valores unitarios más probables, que correspondían y se ajustaban mejor a las características y condiciones de cada uno de los entornos o sectores que correspondían a cada una de las zonas homogéneas económicas definidas para cada municipio.

Ajuste y actualización de valores de zonas geoeconómicas

Definidas las tablas con los valores unitarios comerciales de terreno, se procedió al cargue en el sistema para la asociación a cada una de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de los municipios que conforman el área objeto de estudio, teniendo en cuenta igualmente si correspondían a los sectores urbano, rural o centros poblados.

3.2 Descripción detallada del entregable

El **Entregable 5** consiste en una base de datos construida bajo el concepto de Geodatabase de ArcGIS, la cual corresponde a la colección de datos geográficos de varios tipos, contenida en una carpeta de sistemas de archivos comunes, más una base de datos alfanumérica (Microsoft Access) con información relacionada a cada polígono de la región, que para el presente caso corresponderán a los definidos para las zonas homogéneas económicas, de las áreas urbana, rural o urbana.

Una Geodatabase es la estructura de datos nativa de ArcGIS y es el formato de datos principal que se utiliza para la edición y administración de estos.

La Geodatabase cuenta con un modelo de información integral para representar y administrar información geográfica. Este modelo de información integral se implementa como una serie de tablas que almacenan entidades de diferente tipo, que para el caso del presente documento la conforman los predios de la región.



La base de datos (Geodatabase) almacena toda la información recopilada y calculada hasta la fecha y se complementó con la información de las zonas económicas de la región, en la cual se almacena los resultados del **Entregable 5**.

La Geodatabase entregada se implementó utilizando la misma arquitectura de aplicación de varios niveles que se encuentra en otras aplicaciones DBMS (manejadores de bases de datos) avanzadas; no hay nada exótico o inusual en su implementación. La arquitectura de varios niveles de la Geodatabase se conoce a veces como modelo relacional de objetos. Los objetos de la Geodatabase se almacenan como filas en tablas DBMS y el comportamiento se proporciona a través de la lógica de aplicación de la Geodatabase. La separación de la lógica de la aplicación del almacenamiento es lo que permite admitir diversos DBMS y formatos de datos distintos.

La Geodatabase entregada ha venido evolucionando desde el inicio del proyecto y se ha ido complementando en cada entregable para contener la información resultante de cada fase del proyecto.

Para este **Entregable 5** se ha adicionado, tanto la tabla específica, correspondiente a este producto como dos adicionales en las cuales se almacenaran los resultados finales correspondientes a la valores comerciales estimados para cada predio, ubicado dentro de la región de La Mojana, en donde se almacena la información relacionada con los resultados de los valores obtenidos a partir de la investigación económica adelantada en el área objeto de estudio. Las tablas que se adicionaron para conformar el **entregable 5** son las siguientes:

- **VALOR_ZONA_ECONOMICA**

En esta tabla se almacenan los valores unitarios correspondientes a cada zona económica, resultado de las investigaciones de campo y la investigación económica de valores comerciales unitarios adelantada en la región objeto de estudio. La Geodatabase que se definió desde el inicio del proyecto (Entregable 2) cuenta con su propia tabla de zonas económicas en donde se almacenan los valores de cada una de ellas como información fuente del IGAC.



Fields
CODIGO
COD_DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO
COD_MUNICIPIO
MUNICIPIO
CODIGO_ZONA
COD_TIPO_AVALUO
TIPO_AVALUO
VALOR

Ilustración 1 Tabla Valores Unitarios Investigacion Económica

Esta tabla puede ser consultada por el código de la zona dentro de un municipio.

- **VALOR_GRAL_ESTUDIO_ECONOMICO**

En esta tabla se almacenan los resultados de calcular los valores comerciales estimados correspondientes al terreno y las construcciones de cada predio de la región de la Mojana. Esta tabla agrupa la suma de valores que se calculan para cada construcción dentro de un predio (caso de un predio con más de una construcción).

Fields
CODIGO
COD_DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO
COD_MUNICIPIO
MUNICIPIO
NUMERO_PREDIO
VALOR_TERRENO
VALOR_CONSTRUCCIONES
VALOR_TOTAL

Ilustración 2 Tabla Valores Comerciales estimados de cada predio

Esta tabla puede ser consultada por el número del predio dentro de un determinado municipio.

- **VALOR_DETALLE_CONSTRUCCION**

En esta tabla se almacenan las calificaciones, puntajes y valores de cada una de las unidades de construcción que se encuentren dentro de un determinado predio.



VALOR_DETALLE_CONSTRUCCION	
Table	
Fields	
CODIGO	
COD_DEPARTAMENTO	
DEPARTAMENTO	
COD_MUNICIPIO	
MUNICIPIO	
NUMERO_PREDIO	
NRO_CONSTRUCCION	
DESTINO	
PUNTAJE	
AREA	
VALOR	

Ilustración 3 Tabla Valores comerciales unidades de construcción

En el centro de la Geodatabase se encuentra un esquema de base de datos relacional estándar (serie de tablas de base de datos, tipos de columna, índices y otros objetos estándar de base de datos). Este se almacena en una colección de tablas en un DBMS que define la integridad y comportamiento de la información geográfica. Estas tablas se almacenan como archivos en disco o dentro del contenido de un DBMS, que para el caso actual es Microsoft SQL Server.

Un esquema de la Geodatabase (**Entregable 5**) se presenta en el siguiente diagrama, en donde se visualizan los componentes de la misma en forma de tablas que almacenan diferentes temas o tipo de información, el cual es de utilidad para conocer las diferentes entidades que la conforman y su relación con el **Entregable 5** y el proyecto en su conjunto.

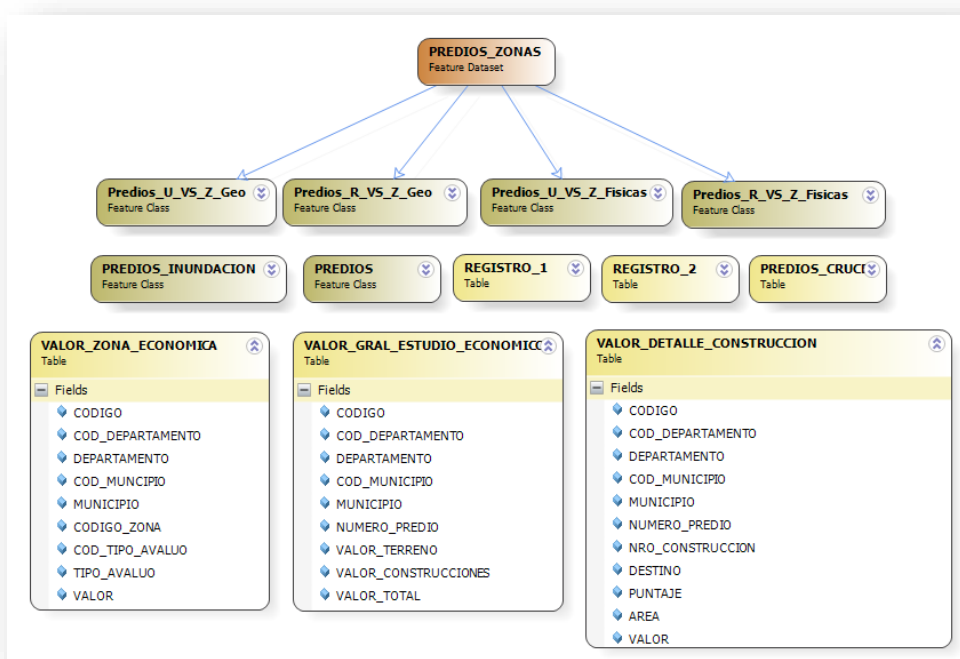


Ilustración 4 Diagrama General Geo Data Base del Proyecto



Entidades Feature Class

La Geodatabase entregada está conformada por entidades llamadas Feature Class, las cuales no son más que las capas de información geográfica, las cuales se agrupan en entidades superiores llamadas Dataset.

La Geodatabase entregada posee un Dataset llamado PREDIOS_ZONAS. Este Dataset está compuesto por entidades geográficas (capas), las cuales almacenan los resultados de cruces espaciales requeridos por el proyecto.

Las entidades geográficas que componen el Dataset mencionado son las siguientes:

- Predios_R_VS_Z_Fisicas: Capa geográfica resultante del cruce de los predios rurales vs las zonas físicas
- Predios_R_VS_Z_Geo: Capa geográfica resultante del cruce de los predios rurales vs las zonas geo económicas
- Predios_U_VS_Z_Fisicas: Capa geográfica resultante del cruce de los predios urbanos vs las zonas físicas
- Predios_U_VS_Z_Geo: Capa geográfica resultante del cruce de los predios urbanos vs las zonas geo económicas
- PREDIOS: Capa geográfica de los predios, donde se incluye información de los cruces geográficos realizados para la selección de predios usados para encuestas (inundación, acceso, traslapes, etc.)
- PREDIOS_INUNDACION: Capa geográfica resultante del cruce entre la capa de predios vs la capa de inundación.

Entidades Table

En la Geodatabase entregada (ver esquema) se encuentran tablas alfanuméricas que almacena la información textual recibida de parte del FONDO y toda la calculada o recopilada durante los estudios económicos.

Las tablas que conforman la Geodatabase son las siguientes:

- REGISTRO_1: Tabla que almacena la totalidad de la información de registro 1 de Catastro para la región
- REGISTRO_2: Tabla que almacena la totalidad de la información de registro 2 de Catastro para la región
- PREDIOS_CRUCE: Tabla que almacena el resultado del cruce alfanumérico entre Catastro y Registro



- VALOR_ZONA_ECONOMICA: Tabla que almacena los valores de cada zona económica, resultado de los estudios realizados.
- VALOR_GRAL_ESTUDIO_ECONOMICO: Tabla que almacena los resultados de calculas los valores de terreno y construcción para cada predio de la región de la Mojana.
- VALOR_DETALLE_CONSTRUCCION: Tabla que almacena las calificaciones, puntajes y valores de cada una de las construcciones de un predio.

El **Entregable 5** se incorpora en el DVD que acompaña este documento y puede ser analizado o visualizado con la herramienta ArcMap de ESRI por personal con conocimiento de esta herramienta.

Para facilitar la labor de revisión del FONDO y masificar el uso de la información entregada, EVOLUTION ha almacenado toda la información en una Geodatabase propia (equipos en la nube), desde donde puede ser consultada haciendo uso de las funcionalidades del sistema SEYNEKUN.

4 Detalle de la investigación económica

4.1 Verificación espacial de zonas físicas

Con base en la información disponible, tanto alfanumérica como la cartografía temática predial, junto con la de zonas homogéneas físicas, complementado con la nueva fotografía digital aérea disponible, generada en desarrollo del presente Proyecto, se realizó la verificación de la consistencia en la misma, en cuanto a la delimitación y demarcación de los predios y su correspondencia entre lo incorporado en los archivos alfanuméricos, con respecto a la asignación de las zonas homogéneas físicas y el cargue de las mismas a partir del cruce de las capas de información predial y de zonas de homogéneas físicas.

Ejercicio que fue realizado para cada municipio y cuyos resultados específicos se incorporaran para cada uno de los predios, dentro de la base datos correspondiente y se complementa con en el análisis para cada municipio, en el presente documento.

Pero de igual manera, se cuenta con un consolidado del resultado para toda la región, el cual se refleja en la siguiente gráfica.

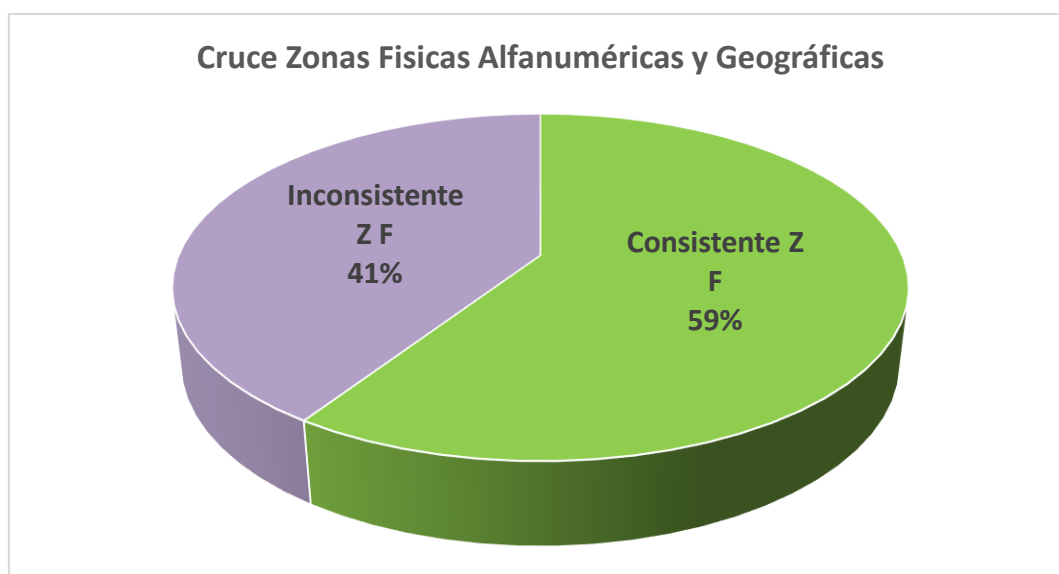


Ilustración 5. Consistencia cruce Zonas Homogéneas Físicas La Mojana

Lo anterior nos refleja que solo el 59% de los predios presentan consistencia entre los datos de las zonas homogéneas físicas incorporados en los archivos



alfanuméricos de catastro y el cargue realizado a partir del cruce de las capas geográficas de predios con las de zonas homogéneas físicas de cada municipio.

Lo anterior se debe, en cierta medida a que dadas las características geográficas de la región, particularmente en lo que hace referencia a las condiciones de inundabilidad, existen municipios en los cuales se tienen definidas un gran número de zonas homogéneas físicas, llegando en algunos casos como el de San Benito Abad, a tener definidas ochenta y seis (86) zonas homogéneas físicas en la base alfanumérica, mientras que en la capa geográfica solo existen cuarenta y siete (47), lo cual evidencia inconsistencias sustanciales, las cuales pueden deberse a diferentes factores, de acuerdo con el procesamiento que se haga de la información o la diferencia temporal de la misma.

Como una inconsistencia generalizada para todos los municipios, se encuentra el desplazamiento que presentan tanto la delimitación de los polígonos prediales y por ende los elementos geográficos complementarios, tales como vías, hidrografía, construcciones, entre otros, así como la demarcación de los polígonos que delimitan las zonas homogéneas entre lo que lo evidenciado en la fotografía aérea digital y las capas geográficas de información, suministradas por las entidades catastrales.

4.2 Verificación espacial de zonas económicas

Como complemento de lo anterior, se realizó el mismo ejercicio en lo que respecta a la asignación de las zonas homogéneas económicas, para cada predio. Ejercicio que fue realizado para cada uno de los municipios y cuyos resultados específicos se incorporan para cada predio dentro de la base datos, correspondiente y se complementa con el análisis para cada municipio, en el presente documento.

De igual manera, se presenta un consolidado del resultado para toda la región, el cual se refleja en la ilustración 6.

En la misma se refleja que el 68% de los predios presentan consistencia entre los datos de las zonas homogéneas económicas incorporados en los archivos alfanuméricos de catastro y el cargue realizado a partir del cruce de las capas geográficas de predios con las de zonas homogéneas económicas de cada municipio.

Cruce Zonas Geo Económicas Alfanuméricas y Geográficas

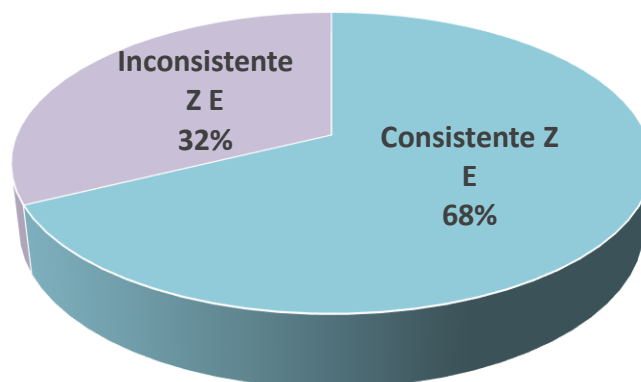


Ilustración 6 Consistencia cruce Zonas Homogéneas Económicas La Mojana

4.3 Verificación espacial áreas de terreno

Teniendo en cuenta que otro de los elementos importantes en la determinación de los valores comerciales estimados para cada uno de los predios, es el que corresponde al área de terreno, se adelantó el mismo ejercicio comparativo en lo que respecta a dicho dato, para cada uno de los predios. Ejercicio realizado para cada municipio y cuyos resultados específicos se incorporan para cada uno de los predios dentro de la base datos, correspondiente a este entregable, y se complementa con en el análisis específico, en el presente documento. En la gráfica siguiente se presenta el resultado encontrado para la región.

Cruce Areas de Terreno Alfanuméricas y Geográficas

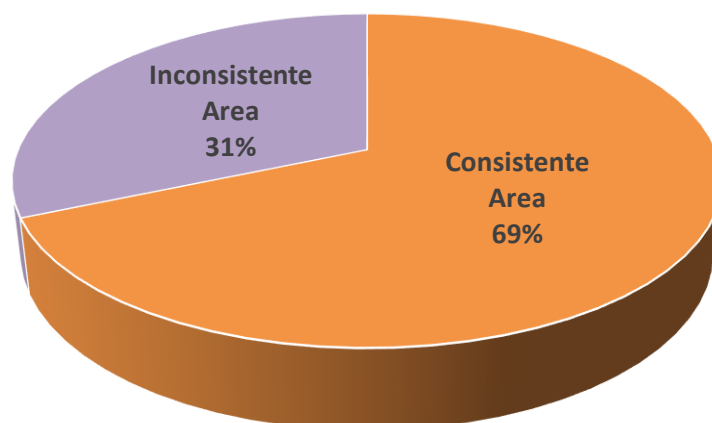


Ilustración 7 Consistencia cruce Áreas de Terreno La Mojana



Lo anterior refleja que el 69% de los predios presentan consistencia entre los datos de las áreas de terreno incorporados en los archivos alfanuméricos de catastro y el dato de área geográfica asociado a cada uno de los predios existentes en la capa predial.

4.4 Análisis de consistencia de la Información

A partir del cruce de los resultados descritos anteriormente, se definió un análisis integral de los dos (2) aspectos más significativos y con mayor incidencia en la determinación del valor comercial de los predios, como son el referente a las zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, el cual también se consolido para cada municipio, y se presenta de manera particular en los apartes correspondientes, pero de igual manera se refleja para el conjunto de predios que hacen parte de la región de La Mojana, en el grafico siguiente.

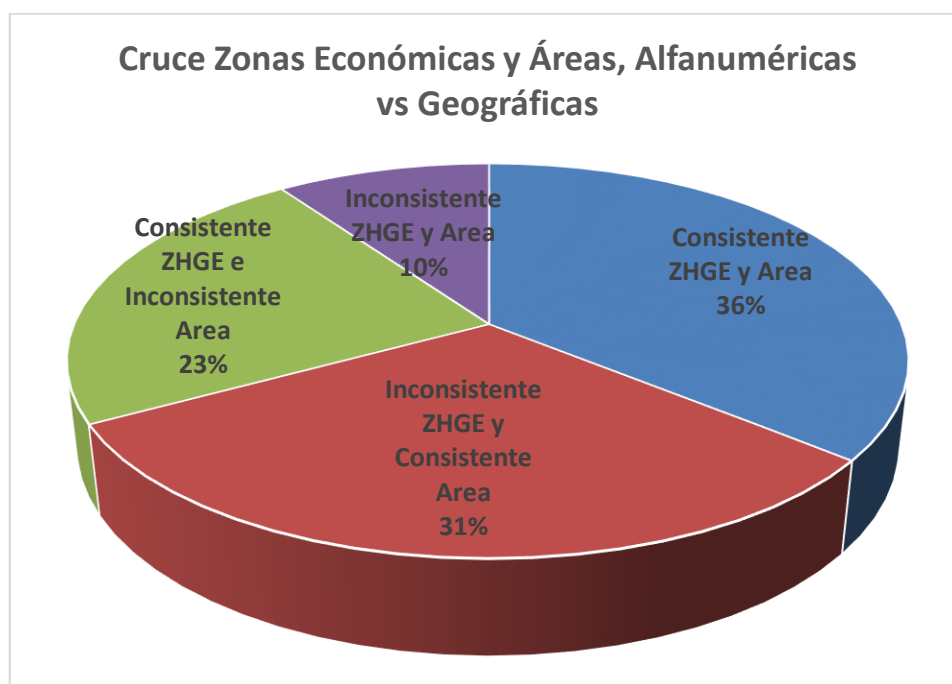


Ilustración 8 Consistencia cruce Zonas Homogéneas y Áreas de Terreno La Mojana

Como se puede evidenciar el mayor porcentaje (36%) corresponde a los predios que presentan consistencia en cuanto a las zonas homogéneas económicas asociadas y las áreas de terreno, pero sin ser lo suficientemente representativo, al estar por debajo del 50% del total de predios que hacen parte de la región de La Mojana.

Mientras el 31% corresponde a los predios que cuentan con áreas de terreno consistente, entre los datos alfanuméricos y los geográficos, pero que no



presentan coherencia en los datos de las zonas homogéneas económicas, asignadas en el archivo alfanumérico con respecto a la cargada como resultado de los datos cargados por el cruce de las capas geográficas de predios y zonas homogéneas económicas.

4.5 Análisis de caracterización de predios

Para cada uno de los municipios se realizó la caracterización de los predios con base en los destinos económicos asociados a las construcciones que hacen parte de los mismos, las cuales se identifican de manera particular para cada predio dentro de la base de datos correspondiente, lo cual se complementa con cuadros estadísticos para cada municipio que se incluyen en el aparte correspondiente dentro del presente documento.

Para ello, se tomó como referencia la tabla definida por el IGAC, que determina los códigos de acuerdo con los destinos económicos de las construcciones, la cual se incorpora a continuación.

UNIDAD DE CONSTRUCCION	CÓDIGO	UNIDAD DE CONSTRUCCION	CÓDIGO
VIVIENDA HASTA 3 PISOS	1	TORRES DE ENFRIAMIENTO	47
CANEYES, COBERTIZOS, RAMADAS	2	MUELLES	48
GALPONES, GALLINEROS	3	ESTACIONES DE BOMBEO	49
ESTABLOS, PESEBRERAS	4	ESTADIO, PLAZA DE TOROS	50
COCHERAS, BAÑERAS, PORQUERIZAS	5	CÁRCELES	51
BODEGA CASA BOMBA	6	PARQUE CEMENTARIO	52
INDUSTRIAS	7	VIVIENDA COLONIAL	53
SILOS	8	COMERCIO COLONIAL	54
PISCINAS	9	OFICINAS, CONSULTORIOS COLONIAL	55
TANQUES	10	APTOS EN EDIFICIOS 4 Y 5 PISOS (CARTAGENA)	56
BENEFICIADEROS	11	CENTROS COMERCIALES	58
COLEGIOS	12	CANCHAS DE TENIS	60
BIBLIOTECAS	13	TOBOGANES	62
GARAJES CUBIERTOS	14	VIVIENDA RECREACIONAL	63
BODEGAS COMERCIALES	16	CAMARONERAS	64
SECADEROS	18	FUERTES Y CASTILLOS	65
HOSPITALES, CLINICAS	19	MURALLAS	66
POZOS	20	VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH	70
KIOSKOS	21	APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH	71
ALBERCAS, BANADERAS	23	VIVIENDA RECREACIONAL EN PH	72
HOTELES EN PH	25	BODEGAS CASA BOMBA EN PH	73
CORRALES	26	BODEGAS COMERCIALES EN PH	74
CASA ELBAS	27	COMERCIO EN PH	75
COMERCIO	28	CENTROS COMERCIALES EN PH	76
IGLESIAS	29	OFICINAS Y CONSULTORIOS EN PH	77



UNIDAD DE CONSTRUCCION	CÓDIGO	UNIDAD DE CONSTRUCCION	CÓDIGO
HOTELES	31	PARQUEADEROS EN PH	78
CLUBES, CASINOS	33	GARAJES EN PH	79
OFICINAS, CONSULTORIOS	34	INDUSTRIA EN PH	80
APARTAMENTOS > 3 PISOS	35	MARQUESINAS	82
RESTAURANTE	36	LAGUNA DE OXIDACIÓN	83
PENSIONES, RESIDENCIAS	37	VÍA FÉRREA	84
PUESTO DE SALUD	38	CARRETERA	85
PARQUEADEROS	39	TEATROS Y CINEMAS EN PH	86
BARRACAS	40	IGLESIAS EN PH	87
TEATROS	41	RESTAURANTE EN PH	88
AULAS DE CLASE	42	HOTEL COLONIAL	89
COLISEOS	43	RESTAURANTE COLONIAL	90
CASAS DE CULTO	44	ENTIDAD EDUCATIVA COLONIAL - COLEGIO COLONIAL	91
TALLERES	45	CIMIENTOS ESTRUCTURA, MUROS Y PLACA BASE	99
JARDIN INFANTIL EN CASA	46		

Tabla 1 Destinos Económicos Unidades de Construcción IGAC

4.6 Definición de puntos de investigación

Para cada municipio, de acuerdo con el número total de predios, su distribución en las áreas urbana, rural y centros poblados, así como el número de zonas homogéneas económicas definidas y la categorización según los destinos económicos identificados, se definieron y precisaron los puntos de investigación que permitían soportar los valores unitarios comerciales definidos para cada zona homogénea económica.

Los puntos de investigación correspondientes para cada municipio, se incorporaran dentro de la base de datos final, pero igual se relacionan en el aparte correspondiente para cada municipio dentro del presente documento.

4.7 Soporte de la investigación económica

Con el fin de poder contar con una estandarización en la presentación de los resultados obtenidos para cada municipio, se definieron unos formatos de captura y presentación de los mismos, según los tipos de avalúo (urbano, rural o centros poblados) y los destinos económicos a aplicar, así como si correspondían a valores unitarios comerciales de terreno o construcción.

Los formatos definidos corresponden a los que se describen a continuación.



Tabla Valores Unitarios de Terreno

La tabla para incorporar los valores unitarios comerciales de terreno, corresponde al siguiente modelo.

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE			
MUNICIPIO:	CAIMITO			
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL Y CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
00		1	\$ 6.000.000	1;2;3;4;5;6
00		2	\$ 4.500.000	7
00		3	\$ 4.000.000	8;9
00		4	\$ 3.500.000	10
00		5	\$ 3.000.000	11;12;13;14;15;16;17;18
00		6	\$ 2.300.000	19;20;21;22;23;24
02	CEDEÑO	2	\$ 5.000	
02	CEDEÑO	3	\$ 3.500	
03	EL MAMON	3	\$ 3.500	
03	EL MAMON	4	\$ 2.000	
04	LOS CAYITOS	2	\$ 5.000	
04	LOS CAYITOS	3	\$ 3.500	
04	LOS CAYITOS	4	\$ 2.000	
05	LA ESTACION	1	\$ 6.000	
05	LA ESTACION	4	\$ 2.000	
05	LA ESTACION	5	\$ 1.000	

Tabla 2 Modelo Tabla Valores Unitarios de Terreno

Tabla en la que se identifica:

- El municipio y departamento al cual corresponde.
- Los tipos de avalúo a aplicar, urbano (01), rural (00) y/o centros poblados (02 y siguientes).
- Los nombres para el caso de los centros poblados.
- La zona económica a la cual se debe aplicar.
- Los valores unitarios comerciales por metro cuadrado de terreno, bien sea por metro cuadrado para el caso de los predios ubicados en el área urbana o centros poblados y por hectárea para predios rurales.
- Los puntos de investigación que soportan o fueron tomados como referencia para determinar el valor unitario correspondiente.



Tabla Valores Unitarios de Construcción

La tabla para incorporar los valores unitarios comerciales de construcción, corresponde al siguiente modelo.



 Fondo Adaptación Trabajamos en la Reconstrucción gestionando el Riesgo de Desastres *****		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS				
DEPARTAMENTO:		SUCRE				
MUNICIPIO:		CAIMITO				
AREA:						
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES						
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014						
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	
1	\$ 6.932	34	\$ 247.442	67	\$ 492.195	
2	\$ 13.997	35	\$ 254.821	68	\$ 499.644	
3	\$ 21.113	36	\$ 262.204	69	\$ 507.094	
4	\$ 28.263	37	\$ 269.589	70	\$ 514.545	
5	\$ 35.438	38	\$ 276.978	71	\$ 521.998	
6	\$ 42.632	39	\$ 284.368	72	\$ 529.452	
7	\$ 49.844	40	\$ 291.762	73	\$ 536.908	
8	\$ 57.070	41	\$ 299.158	74	\$ 544.365	
9	\$ 64.308	42	\$ 306.557	75	\$ 551.824	
10	\$ 71.557	43	\$ 313.958	76	\$ 559.284	
11	\$ 78.817	44	\$ 321.361	77	\$ 566.745	
12	\$ 86.085	45	\$ 328.767	78	\$ 574.208	
13	\$ 93.362	46	\$ 336.175	79	\$ 581.672	
14	\$ 100.647	47	\$ 343.585	80	\$ 589.137	
15	\$ 107.939	48	\$ 350.997	81	\$ 596.604	
16	\$ 115.237	49	\$ 358.412	82	\$ 604.072	
17	\$ 122.542	50	\$ 365.828	83	\$ 611.541	
18	\$ 129.853	51	\$ 373.247	84	\$ 619.011	
19	\$ 137.169	52	\$ 380.668	85	\$ 626.483	
20	\$ 144.491	53	\$ 388.090	86	\$ 633.955	
21	\$ 151.818	54	\$ 395.515	87	\$ 641.429	
22	\$ 159.150	55	\$ 402.941	88	\$ 648.905	
23	\$ 166.486	56	\$ 410.369	89	\$ 656.381	
24	\$ 173.826	57	\$ 417.800	90	\$ 663.858	
25	\$ 181.171	58	\$ 425.232	91	\$ 671.337	
26	\$ 188.520	59	\$ 432.665	92	\$ 678.817	
27	\$ 195.873	60	\$ 440.101	93	\$ 686.298	
28	\$ 203.230	61	\$ 447.538	94	\$ 693.780	
29	\$ 210.590	62	\$ 454.977	95	\$ 701.263	
30	\$ 217.954	63	\$ 462.417	96	\$ 708.747	
31	\$ 225.321	64	\$ 469.859	97	\$ 716.232	
32	\$ 232.691	65	\$ 477.303	98	\$ 723.719	
33	\$ 240.065	66	\$ 484.749	99	\$ 731.206	
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;19;25 (Destinos Economicos)				
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial				
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL		
		6931,7253	1,013811824	1		
TIPOS DE AVALUOS		01				

Tabla 3 Modelo Tabla Valores Unitarios de Construcción

En ella se identifica:

- El municipio y departamento al cual corresponde.
- Los valores unitarios comerciales por metro cuadrado, de acuerdo con los puntajes de calificación asignado a cada unidad constructiva.



- Los Códigos (destinos económicos) para los cuales se debe aplicar.
- La ecuación con base en la cual se calcularon dichos valores, precisando el valor mínimo de referencia, el puntaje definido para cada unidad constructiva, el cual puede oscilar entre 1 y 99 puntos, la constante exponencial definida según el análisis estadístico realizado y el porcentaje de estimación de los valores calculados, que para este caso será uno (1) dado que corresponden a los valores comerciales.
- Los tipos de avalúo a aplicar, urbano (01), rural (00) y/o centros poblados (02 y siguientes).

Tabla Valores Unitarios Construcciones Anexas

La tabla para relacionar los valores unitarios de las construcciones anexas que tienen destinación especial, corresponde al siguiente modelo.

		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:				SUCRE	
MUNICIPIO:				CAIMITO	
TABLA PARA VALORES ANEXOS RURAL Y CENTROS POBLADOS					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO		DESTINO	PUNTOS	VALOR	
00;02;03;04;05;06;07		ENRAMADAS	90	\$ 150.000	
00;02;03;04;05;06;07		ENRAMADAS	80	\$ 95.000	
00;02;03;04;05;06;07		ENRAMADAS	60	\$ 65.000	
00;02;03;04;05;06;07		ENRAMADAS	40	\$ 30.000	
00;02;03;04;05;06;07		GALPONES	80	\$ 110.000	
00;02;03;04;05;06;07		GALPONES	60	\$ 90.000	
00;02;03;04;05;06;07		PISCINAS	50	\$ 350.000	
00;02;03;04;05;06;07		PISCINAS	40	\$ 120.000	
00;02;03;04;05;06;07		TANQUES	80	\$ 135.000	
00;02;03;04;05;06;07		TANQUES	60	\$ 100.000	
00;02;03;04;05;06;07		TANQUES	40	\$ 90.000	
00;02;03;04;05;06;07		TANQUES	20	\$ 75.000	
00;02;03;04;05;06;08		POZOS	80	\$ 50.000	
00;02;03;04;05;06;09		POZOS	60	\$ 40.000	
00;02;03;04;05;06;07		KIOSKOS	80	\$ 130.000	
00;02;03;04;05;06;07		KIOSKOS	60	\$ 110.000	
00;02;03;04;05;06;07		ALBERCAS	80	\$ 85.000	
00;02;03;04;05;06;07		ALBERCAS	60	\$ 60.000	
00;02;03;04;05;06;07		CORRALES	80	\$ 80.000	
00;02;03;04;05;06;07		CORRALES	60	\$ 65.000	

Tabla 4 Modelo Tabla Construcciones Anexas

Tabla en la que se identifica:



- El municipio y departamento al cual corresponde.
- Los tipos de avalúo a aplicar, urbano (01), rural (00) y/o centros poblados (02 y siguientes).
- El destino económico de la construcción considerada.
- Los puntos probables que las mismas pueden tener.
- Los valores unitarios comerciales establecidos para cada una de las mismas, según los puntajes considerados.

Tabla relación Puntos de Investigación

La tabla para relacionar los puntos de investigación que sirvieron de referencia para definir y soportar los valores definidos, corresponde al siguiente modelo.

		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANOS Y CENTROS POBLADOS					
CODIGO CATASTRAL		PUNTO DE INVESTIGACION		ZONA	
01-00-0036-0004		1		1	
01-00-0041-0011		2		1	
01-00-0027-0008		3		2	
01-00-0045-0005		4		2	
01-00-0048-0006		5		3	
01-00-0055-0019		6		3	
01-00-0056-0019		7		4	
01-00-0038-0010		8		4	
01-00-0037-0002		9		5	
01-00-0038-0004		10		5	
01-00-0057-0011		11		6	
01-00-0024-0017		12		6	

Tabla 5 Modelo Tabla Puntos de Investigación

En esta tabla se identifica:

- El municipio y departamento al cual corresponde.
- El código catastral del predio que se tomó como punto de investigación.
- El número con el cual se identifica el punto de investigación.
- La zona económica a la cual corresponde.



De acuerdo con los resultados obtenidos en la investigación económica, en los apartes correspondientes al análisis de cada municipio se incorporan los diferentes formatos con la información de los valores unitarios definidos, así como la relación de los puntos de investigación económica, considerados en cada caso.



5 Resultados Investigación Económica por Municipio

En este capítulo se presenta para cada municipio, el análisis de la consistencia de la información disponible, la caracterización de los predios, las tablas con los valores comerciales unitarios definidos y aplicados para la liquidación de los valores comerciales de cada uno de los predios que los conforman, así como los resultados generales obtenidos y el análisis de los mismos.

5.1 Municipio de Achí (Bolívar)

En el caso del municipio de Achí, la situación encontrada se describe a continuación.

5.1.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

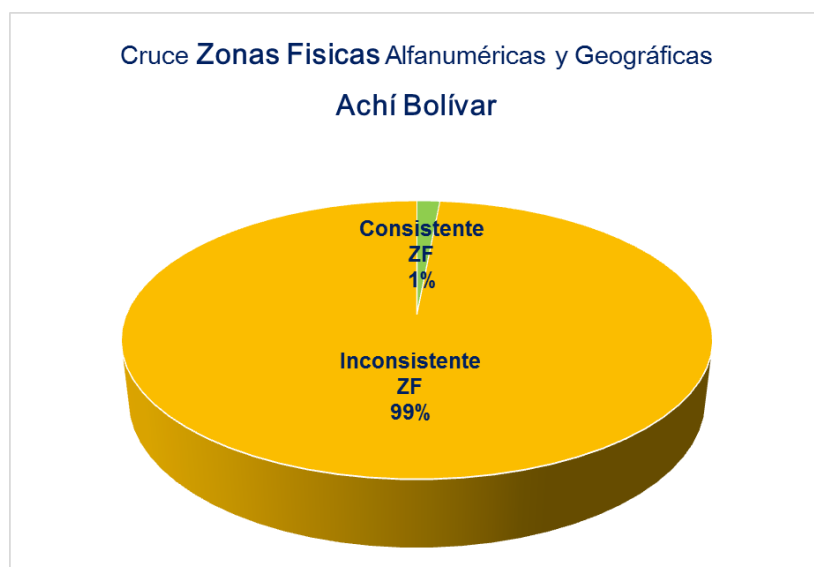


Ilustración 9 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Achí



En el caso del municipio de Achí, el 99 % de los predios presentan inconsistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

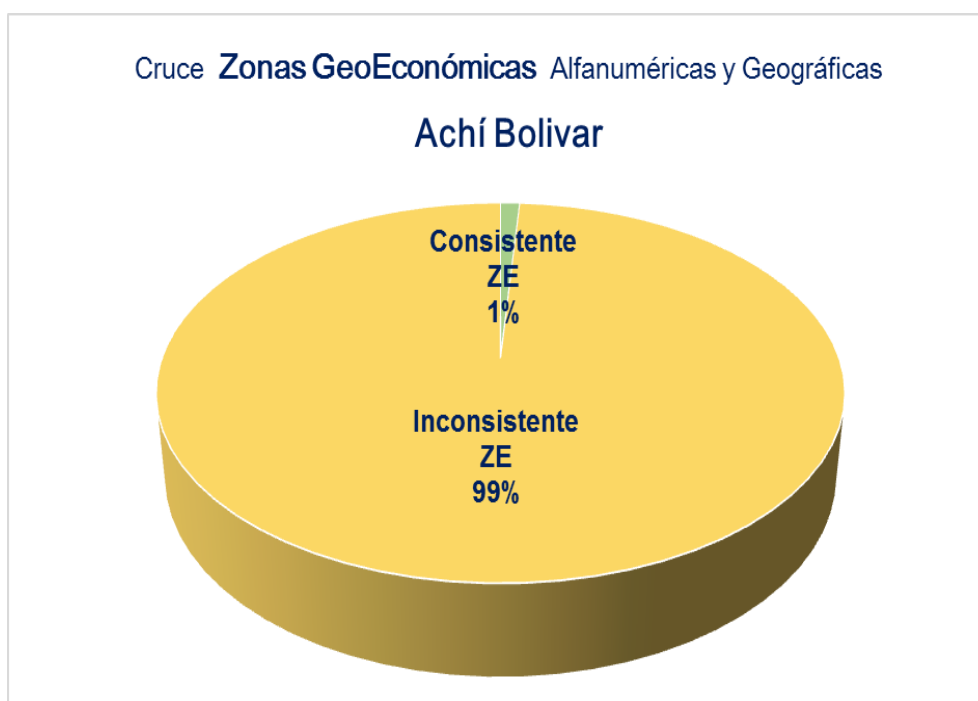


Ilustración 10 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Achí

En el municipio de Achí, el porcentaje de predios que presentan inconsistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde también al 99 % de los predios, situación idéntica a la encontrada en el análisis de las zonas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

En el siguiente grafico se ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial.

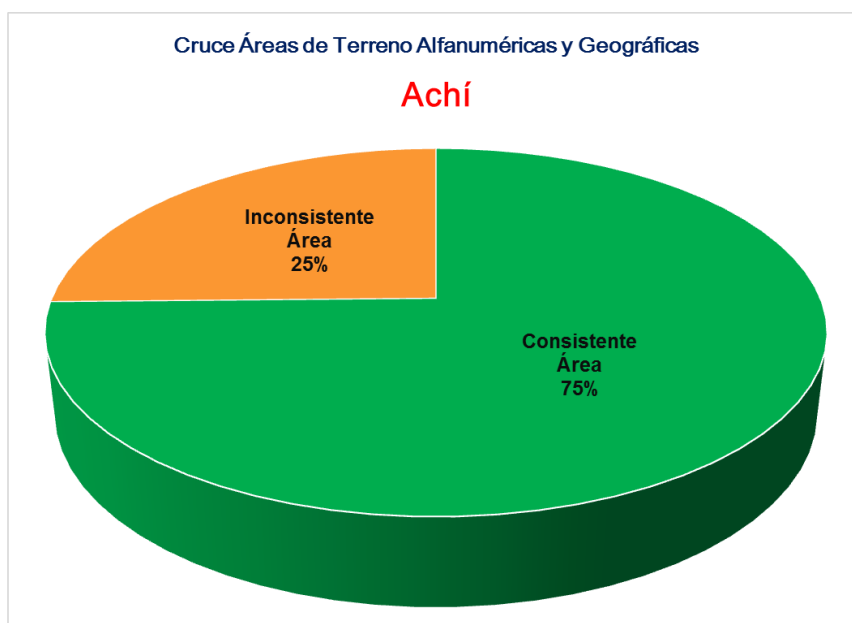


Ilustración 11 Comparación Áreas de Terreno Achí

En el municipio de Achí, el 75% de los predios presenta consistencia entre los datos de las áreas de terreno alfanumérica y geográfica, situación muy diferente a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

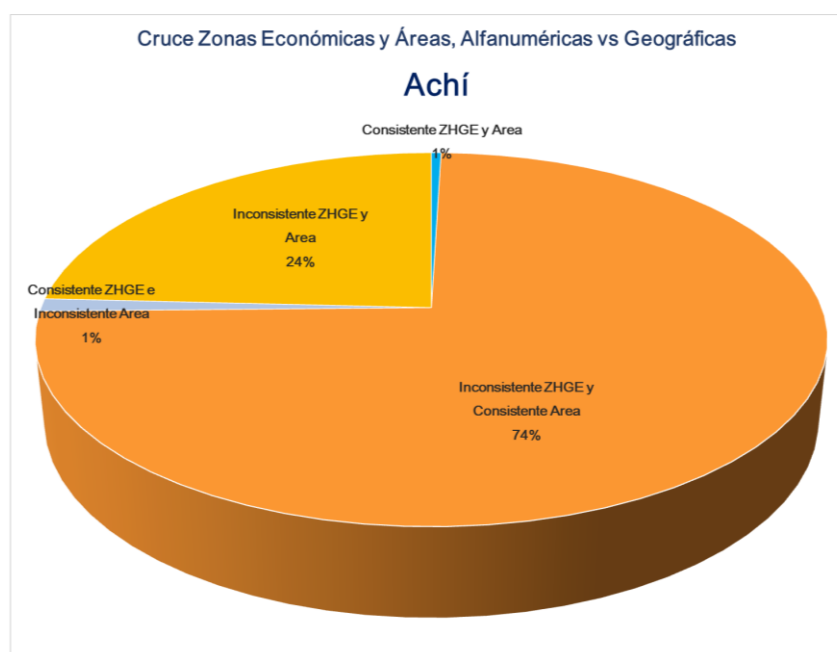


Ilustración 12 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Achí



De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Achí, el 74% de los predios se presenta consistencia en los datos de áreas de terreno e inconsistencia con respecto a las zonas homogéneas económicas, mientras que solo el 1% de los predios tienen consistencia en estas variables.

Conclusión comparación información de zonas

Lo anterior nos deja entrever que no existe correspondencia o coherencia entre la información de la zonas homogéneas incorporadas en los datos alfanuméricos de catastro y la cartografía temática digital correspondiente. Lo que da lugar a suponer que el municipio fue objeto de actualización catastral durante el año 2013, para la vigencia 01/01/2014, reflejada en la cartografía temática digital correspondiente, pero que no correspondía a la información alfanumérica catastral entregada para adelantar el estudio de diagnóstico predial.

5.1.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos y las zonas económicas asignadas para cada uno de ellos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.

	Destino Unidad de construcción UNO												No. Predios
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	6-Bodega casa bomba	12-Colegios	19-Hospitales, clínicas	28-Comercio	29-Iglesias	34-Oficinas, Consultorios	38-Puesto de salud	42-Aulas de clase	44-Casas de culto	46-Jardín Infantil en casa	
Rural (00)	983	6	1	21			1		1				1013
Urbano (01)	562	3	2	3	1	14	1	3				1	590
Plata Alta (04)	263			3		1	1		1		1		270
PTO Venecia (11)	121	1		4			1						127
Buena Vista (12)	99								1	1	1		102
Tres Cruces (13)	148			2			1				1		152
Guacamayo (14)	197			1							1		199
Payande (19)	42									1	1		44
Rio Nuevo (20)	43							1	1	2	1		48
Centro Alegre (21)	46			3							2		51
PTO Isabel (24)	23			1									24
Algarrobo (25)	18			1									19
Boyaca (26)	20			1			1						22
Buenos Aires (27)	31												31
Tacuyalca (28)	39			2									41
No. Predios	2635	10	3	42	1	15	6	4	4	4	8	1	2733

Tabla 6 Caracterización de los predios según destino económico Achí



Como se puede evidenciar el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, aun cuando existen otros predios con destinos diversos, siendo el más significativo el correspondiente a Colegios.

Zonas Económicas (Zona1)	Tipo de Avalúo															No. Predios
	Rural (00)	Urbano (01)	Plata Alta (04)	PTO Venecia (11)	Buena Vista (12)	Tres Cruces (13)	Guacamayo (14)	Payande (19)	Río Nuevo (20)	Centro Alegre (21)	PTO Isabel (24)	Algarrobo (25)	Boyaca (26)	Buenos Aires (27)	Tacuyalca (28)	
01	116	18														134
02	18	149														167
03	234	81														315
04	264	184														448
05	428	10														438
06	179	1														180
07	273	185														458
08	263	96														359
09	58	97														155
10	129	1	1													131
11		3					1									4
13			32	43												75
14			353	158												511
15					138											138
16											16					16
17						219										219
18									66							66
19							235									235
20											21					21
21								85								85
22		1								65						66
23														50		50
24													29			29
25												30			32	62
26															27	27
No. Predios	1962	826	386	201	138	219	236	85	66	65	37	30	29	50	59	4389

Tabla 7 Caracterización de los predios según zonas económicas Achi

En el caso de las zonas económicas la mayor parte de los predios se concentran en las áreas rural, urbana y los centros poblados de Plata Alta, Puerto Venecia, Guacamayo y Tres Cruces, siendo predominantes las zonas económicas de la 1 a la 10, así como la 14, 19 y 17.

5.1.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.



5.1.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana y Centros Poblados



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13		
MUNICIPIO:	ACHI	006		
TABLA DE VALORES PARA ZONAS ECONOMICAS URBANAS Y CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	1	\$ 57.000	1;2
01	URBANO	2	\$ 45.000	3;4
01	URBANO	3	\$ 32.000	5;6
01	URBANO	4	\$ 25.000	7;8
01	URBANO	5	\$ 20.000	9;10
01	URBANO	6	\$ 12.000	11;12
11	PTO VENECIA	7	\$ 6.000	13;14
11;12	PTO VENECIA; BUENA VISTA	8	\$ 5.000	15;16
13;14;19	TRES CRUCES; GUACAMAYO; PAYANDE	9	\$ 3.000	17;18;21
04;20;21;24; 25;26; 27;;28	ALGARROBO; PLATA ALTA; RIO NUEVO; CENTRO ALEGRE; PTO ISABEL; BOYACÁ; BUENOS AIRES; TACUYALCA	10	\$ 2.000	19;20;22;23;24;25;26

Tabla 8 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados Achí

Como puede evidenciar en el caso del área urbana, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$57.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$12.000



metro cuadrado de terreno (Zona 6), distribuidos en un total de seis zonas homogéneas económicas.

Mientras que en el caso de los centros poblados los valores unitarios de terreno fluctúan entre un máximo de \$6.000 (Zona 7), en el centro poblado de Puerto Venecia y un mínimo de \$2.000 (Zona 10), para los centros poblados de Algarrobo, Plata Alta, Rio Nuevo, Centro Alegre, Puerto Isabel, Boyacá, Buenos Aires y Tacuyalca, distribuidos en 4 zonas.

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
TABLA DE VALORES PARA ZONAS ECONOMICAS RURAL					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION	
00	RURAL	1	\$ 6.000.000	1; 2; 3	
00	RURAL	2	\$ 5.500.000	4	
00	RURAL	3	\$ 5.000.000	5; 6	
00	RURAL	4	\$ 4.500.000	7	
00	RURAL	5	\$ 4.000.000	8; 9; 10; 11	
00	RURAL	6	\$ 3.000.000	12; 13; 14	
00	RURAL	7	\$ 2.500.000	15; 16	
00	RURAL	8	\$ 2.000.000	17; 18	
00	RURAL	9	\$ 1.500.000	19	
00	RURAL	10	\$ 1.000.000	20;21	
00	RURAL	11	\$ 500.000	22	

Tabla 9 Valores Unitarios de Terreno Rural Achí

En esta tabla se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$6.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$500.000 (Zona 11), distribuidos en un total de once (11) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.1.3.2.



5.1.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana y Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	ACHI	006
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANOS Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0036-0004	1	1
01-00-0041-0011	2	1
01-00-0027-0008	3	2
01-00-0045-0005	4	2
01-00-0048-0006	5	3
01-00-0055-0019	6	3
01-00-0056-0019	7	4
01-00-0038-0010	8	4
01-00-0037-0002	9	5
01-00-0038-0004	10	5
01-00-0057-0011	11	6
01-00-0024-0017	12	6
01-00-0042-0001	13	7
26-00-0001-0009	14	7
03-00-0002-0002	15	8
20-00-0009-0009	16	8
21-00-0004-0004	17	9
27-00-0002-0002	18	9
12-00-0010-0005	19	10
38-00-0003-0007	20	10
24-00-0004-0010	21	9
14-00-0012-0003	22	10
04-00-0017-0028	23	10
11-00-0009-0016	24	10
19-00-0018-0002	25	10
13-00-0013-0019	26	10

Tabla 10 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados Achi



Como se puede observar para el caso de este municipio se identificaron trece (13) puntos de investigación económica para el área urbana y trece (13) en los centros poblados, garantizando la cobertura de las diez (10) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	ACHI	006
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANOS Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-00-0003-0603-000	1	1
00-00-0003-0201-000	2	1
00-00-0003-0013-000	3	1
00-00-0003-0810-000	4	2
00-00-0003-0245-000	5	3
00-00-0003-0730-000	6	3
00-00-0003-0878-000	7	4
00-00-0003-0936-000	8	5
00-00-0003-0047-000	9	5
00-00-0003-0170-000	10	5
00-00-0003-1030-000	11	5
00-00-0003-0031-000	12	6
00-00-0003-0163-000	13	6
00-00-0003-0208-000	14	6
00-00-0003-0803-000	15	7
00-00-0003-0625-000	16	7
00-00-0003-0831-000	17	8
00-00-0003-1044-000	18	8
00-00-0003-0418-000	19	9
00-00-0003-0452-000	20	10
00-00-0003-0379-000	21	10
00-00-0003-0364-000	22	11

Tabla 11 puntos de Investigación Económica Área Rural Achí

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron veintidós (22) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las once (11) zonas homogéneas económicas definidas para su área rural.



En total para el municipio se identificaron cuarenta y ocho (48) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.2 Municipio de Magangué (Bolívar)

En el caso del municipio de Magangué, la situación encontrada se describe a continuación.

5.2.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico 13 ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

En el caso del municipio de Magangué, el 75 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

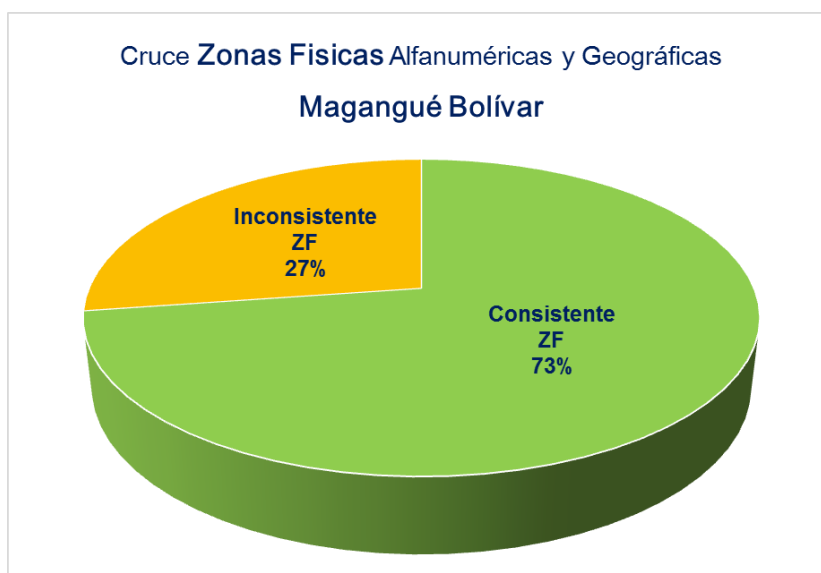


Ilustración 13 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Magangué



Consistencia zonas homogéneas económicas

El gráfico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

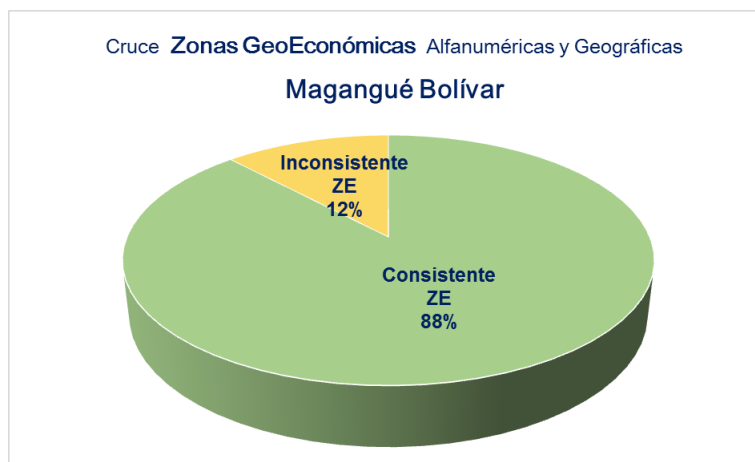


Ilustración 14 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Magangué

En el municipio de Magangué, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas, corresponde al 88 % de los predios.

Consistencia áreas de terreno de los predios

En el siguiente gráfico se ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial.

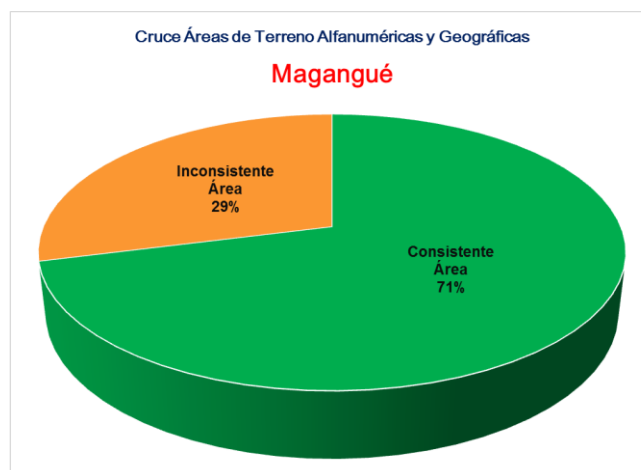


Ilustración 15 Comparación Áreas de Terreno Magangué



En el municipio de Magangué, el 71% de los predios presenta consistencia entre los datos de las áreas de terreno alfanumérica y geográfica.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el gráfico 12.

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Magangué, el 65% de los predios se presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que solo el 3% de los predios tienen simultáneamente inconsistencia en estas dos (2) variables.

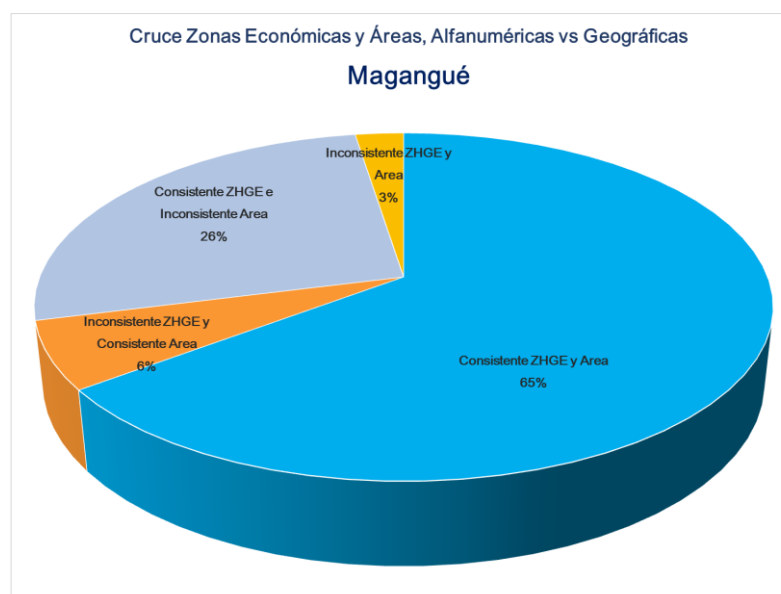


Ilustración 16 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas
Magangué

Conclusión comparación información de zonas

Lo anterior nos permite evidenciar que de acuerdo con los porcentajes de coincidencia entre la información alfanumérica y la cartografía temática digital de las zonas homogéneas, existe un alto nivel de correspondencia en la vigencia de la información suministrada, lo que permite hacer uso de la misma para los procesos posteriores, teniendo en cuenta márgenes normales de inconsistencia.



5.2.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos y las zonas económicas asignadas para cada uno de ellos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.

Como se puede evidenciar en la Tabla 12, el destino económico predominante de los predios es vivienda (Código 01), tanto en área urbana, centros poblados y rural; existiendo otros predios con destinos diversos, siendo el más significativo el correspondiente a Comercio (Código 28), ubicados en el área urbana.

En el caso de las zonas económicas la mayor parte de los predios se concentran en las áreas rural y urbana, siendo predominantes las zonas económicas de la 1 a la 10, así como la 11 y 12 para el caso de los predios ubicados en los centros poblados, tal como se evidencia en la Tabla 13.

5.2.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.2.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana y Centros Poblados

En la Tabla 14, se presenta como en el caso del área urbana, sus valores unitarios comerciales fluctúan, entre un máximo de \$400.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$1.000 metro cuadrado de terreno (Zona 14), distribuidos en un total de catorce (14) zonas homogéneas económicas.

Mientras que en el caso de los treinta y nueve (39) centros poblados existentes en el municipio, los valores unitarios de terreno fluctúan entre un máximo de \$35.000 (Zona 11) y un mínimo de \$20.000 (Zona 12), para para todos los centros poblados, distribuidos en 2 zonas homogéneas económicas.



	Destino Unidad de construcción UNO																																																			No.
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	12	14	19	21	26	28	29	31	33	34	35	36	37	38	39	42	44	45	46	50	51	Predios																				
00	704	8	1	14	1	1			3		7	1		5	28		1			1					1									776																		
01	15861	71	1		2	109	1	4	3	2	85	3	10	25	2	478	19	28	5	128	28	14	20	4	1	4	13	9	2	1	1		16934																			
02	985		1	1							4					2	1			1				1			3						999																			
04	406	1									1			1		1	1			1							4						416																			
05	309	3									4					1	1			1				1		1	2						323																			
06	136																																136																			
07	202										1						1				1					1							206																			
08	363	2									2		1			1	1																370																			
09	380	2									3					1	1							1									388																			
10	60										1						1																62																			
11	341										1						1																343																			
12	376	4				1					3						1			1				1			1						388																			
13	209	1								1	2						1																214																			
15	196	1									1																						198																			
16	106	2									2						1																111																			
17	164										3						2																169																			
18	105										1						1										1						108																			
19	108				1						1						1																111																			
20	172	2									2						1																177																			
21	146										1						2							1									150																			
22	84										3						1																88																			
23	109																1							1			1						112																			
24	271	1	1			1											2										1						277																			
25	151										2						1							1									155																			
26	24																																24																			
27	74										3						1							1			1						80																			
28	134										1						2							1									138																			
29	241										2						1							1									245																			
31	71										1																						72																			
32	161										1		1				1										1						165																			
33	97										1				1		1											1					102																			
34	71										2																						73																			
35	38																1																41																			
36	29										1																2						30																			
37	50										1																						51																			
38	43										2																						45																			
39	23													1																			24																			
40	37										2			1			1																41																			
41	28										1						1																30																			
42	44										1						1																46																			
43	51										1						1																53																			
No. Predios	23160	98	4	15	4	112	1	4	6	3	150	4	12	33	31	484	54	28	5	133	29	14	20	14	1	9	29	9	2	1	2	24471																				

Tabla 12 Caracterización de los predios según destino económico Magangué



Tipo de Avalúo	Zonas Económicas (columna Zona1 del archivo secuencial)														No. Predios
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	
00	236	640	322	767	330	600	60	336	200						3491
01	1145	780	1397	84	1478	3319	655	2283	5761	1948			161	43	19054
02											1168				1168
04										453					453
05												408			408
06												190			190
07											227				227
08											413				413
09												448			448
10												111			111
11												464			464
12												443			443
13												279			279
15												220			220
16												155			155
17												194			194
18												143			143
19												121			121
20												195			195
21												189			189
22												138			138
23												168			168
24												338			338
25												183			183
26												66			66
27												107			107
28												161			161
29											278				278
31												79			79
32												1			1
33												118			118
34												53			53
35												51			51
36												38			38
37												57			57
38												62			62
39												28			28
40												55			55
41												8			8
42												54			54
43												70			70
No. Predios	1381	1420	1719	851	1808	3919	715	2619	5961	2401	2086	5395	161	43	30479

Tabla 13 Caracterización de los predios según Zonas Económicas Magangué





	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		BOLIVAR	13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE	430	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
01		1	\$ 400.000	72;73;74;75;76;77;78;79;80;81;82;83;84;85;86;87;88;89;90;91
01		2	\$ 300.000	92;93;94;95;96;97;98
01		3	\$ 250.000	1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18
01		4	\$ 180.000	19;20;21;22;23
01		5	\$ 115.000	24;25;26;27;28;29;30;31;32;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;43
01		6	\$ 95.000	44;45;46;47;48;49;50;51;52;53;54;55;56;57;58;59;60;61;62;99;100;101
01		7	\$ 70.000	63;64;65
01		8	\$ 45.000	66;67;68;102
01		9	\$ 35.000	69;70;71;103;104;105;106;107;108;109;110;111;112;113;114;115;116;117;118;119;120;121;122
01		10	\$ 35.000	123;124;127;133;134
01;02;04;05;06;07;08;09;10;11;12;13;15;16;17;18;19;20;21;22;23;24;25;26;27;28;29;31;32;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;43		11	\$ 35.000	128;129;130;131;132;139;140
01;02;04;05;06;07;08;09;10;11;12;13;15;16;17;18;19;20;21;22;23;24;25;26;27;28;29;31;32;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;43		12	\$ 20.000	135;136;137;138;141;142;143;144;145;146
01		13	\$ 5.000	125
01		14	\$ 1.000	126

Tabla 14 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados Magangué

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

Los valores unitarios de terreno para el área rural se relacionan en la Tabla 15, según la cual los mismos varían, entre un máximo de \$9.000.000 por hectárea (Zona 1) y un mínimo de \$500.000 por hectárea (Zona 9), distribuidos en un total de nueve (9) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.2.3.4.



		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE		430	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION	
00		1	\$ 9.000.000	19;30;31;32;33	
00		2	\$ 8.000.000	11;12;18;22	
00		3	\$ 7.000.000	8;9;10;28;29	
00		4	\$ 5.500.000	1;2;16;17;34;35;36;37;38	
00		5	\$ 4.500.000	6;7;13;15;21	
00		6	\$ 4.000.000	23;24;25	
00		7	\$ 2.000.000	26;27	
00		8	\$ 1.000.000	3;4;14;20	
00		9	\$ 500.000	5	

Tabla 15 Valores Unitarios de Terreno Rural Magangué

5.2.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados

Como se puede observar en la tabla siguiente, para el caso del municipio de Magangué se identificaron un total de ciento cuarenta y seis (146) puntos de investigación, distribuidos en ciento veintisiete (127) puntos para el área urbana y diecinueve (19) en los centros poblados, garantizando la cobertura de las catorce (14) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Siendo significativo el número de puntos de investigación para la zona urbana dado el número de predios que conforman la cabecera del municipio, que es de aproximadamente 19.000.



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430

URBANO Y CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-02-0076-0006-000	1	3
01-02-0082-0017-000	2	3
01-02-0094-0004-000	3	3
01-02-0094-0005-000	4	3
01-02-0096-0013-000	5	3
01-02-0100-0015-000	6	3
01-02-0129-0034-000	7	3
01-02-0132-0004-000	8	3
01-02-0148-0005-000	9	3
01-02-0150-0012-000	10	3
01-02-0289-0012-000	11	3
01-02-0289-0015-000	12	3
01-02-0290-0012-000	13	3
01-02-0294-0014-000	14	3
01-02-0300-0010-000	15	3
01-02-0305-0029-000	16	3
01-02-0360-0016-000	17	3
01-02-0384-0018-000	18	3
01-02-0105-0003-000	19	4
01-02-0144-0003-000	20	4
01-02-0282-0011-000	21	4
01-02-0283-0006-000	22	4
01-02-0287-0003-000	23	4
01-01-0116-0003-000	24	5
01-01-0132-0011-000	25	5
01-01-0141-0004-000	26	5
01-01-0171-0005-000	27	5
01-01-0175-0011-000	28	5
01-01-0182-0019-000	29	5
01-01-0183-0018-000	30	5
01-01-0192-0007-000	31	5
01-01-0209-0010-000	32	5
01-01-0213-0008-000	33	5
01-01-0217-0012-000	34	5
01-01-0258-0001-000	35	5
01-01-0259-0009-000	36	5
01-01-0266-0013-000	37	5
01-01-0490-0005-000	38	5
01-01-0739-0003-000	39	5
01-02-0168-0011-000	40	5



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430

URBANO Y CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-02-0208-0002-000	41	5
01-02-0212-0012-000	42	5
01-02-0342-0008-000	43	5
01-01-0011-0020-000	44	6
01-01-0144-0008-000	45	6
01-01-0160-0013-000	46	6
01-01-0167-0013-000	47	6
01-01-0175-0002-000	48	6
01-01-0180-0009-000	49	6
01-01-0183-0010-000	50	6
01-01-0194-0005-000	51	6
01-01-0270-0024-000	52	6
01-01-0279-0028-000	53	6
01-01-0328-0002-000	54	6
01-01-0434-0005-000	55	6
01-01-0501-0014-000	56	6
01-01-0538-0006-000	57	6
01-01-0727-0003-000	58	6
01-02-0179-0003-000	59	6
01-02-0184-0032-000	60	6
01-02-0378-0019-000	61	6
01-02-0389-0013-000	62	6
01-02-0262-0008-000	63	7
01-02-0313-0024-000	64	7
01-02-0330-0001-000	65	7
01-01-0040-0005-000	66	8
01-01-0240-0027-000	67	8
01-01-0419-0005-000	68	8
01-01-0362-0001-000	69	9
01-01-0364-0005-000	70	9
01-01-0442-0016-000	71	9
01-01-0022-0005-000	72	1
01-01-0023-0003-000	73	1
01-01-0029-0003-000	74	1
01-01-0029-0021-000	75	1
01-01-0032-0019-000	76	1
01-01-0058-0001-000	77	1
01-01-0075-0005-000	78	1
01-01-0080-0014-000	79	1
01-01-0081-0016-000	80	1



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430

URBANO Y CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-01-0082-0022-000	81	1
01-02-0020-0007-000	82	1
01-02-0028-0011-000	83	1
01-01-0080-0014-000	84	1
01-01-0081-0016-000	85	1
01-02-0031-0008-000	86	1
01-02-0035-0001-000	87	1
01-02-0037-0002-000	88	1
01-02-0051-0011-000	89	1
01-02-0059-0011-000	90	1
01-02-0091-0001-000	91	1
01-01-0081-0007-000	92	2
01-01-0084-0023-000	93	2
01-01-0086-0027-000	94	2
01-01-0086-0027-000	95	2
01-02-0048-0001-000	96	2
01-02-0067-0002-000	97	2
01-02-0069-0011-000	98	2
01-01-0035-0036-000	99	6
01-01-0779-0003-000	100	6
01-02-0008-0003-000	101	6
01-01-0438-0009-000	102	8
01-01-0294-0004-000	103	9
01-01-0300-0001-000	104	9
01-01-0351-0008-000	105	9
01-01-0368-0003-000	106	9
01-01-0379-0007-000	107	9
01-01-0399-0007-000	108	9
01-01-0444-0011-000	109	9
01-01-0511-0016-000	110	9
01-01-0606-0001-000	111	9
01-01-0689-0019-000	112	9
01-02-0137-0018-000	113	9
01-02-0231-0016-000	114	9
01-02-0252-0001-000	115	9
01-02-0423-0003-000	116	9
01-02-0430-0014-000	117	9
01-02-0433-0018-000	118	9
01-02-0490-0001-000	119	9
01-03-0038-0005-000	120	9



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430

URBANO Y CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-03-0046-0004-000	121	9
01-03-0103-0014-000	122	9
01-01-0678-0001-000	123	10
01-04-0015-0012-000	124	10
01-04-0025-0003-000	125	13
01-02-0128-0009-000	126	14
01-04-0004-0018-000	127	10
02-00-0033-0001-000	128	11
02-00-0032-0004-000	129	11
02-00-0034-0001-000	130	11
02-00-0015-0013-000	131	11
02-00-0002-0009-000	132	11
04-00-0029-0013-000	133	10
04-00-0038-0001-000	134	10
31-00-0005-0006-000	135	12
31-00-0004-0008-000	136	12
11-00-0025-0014-000	137	12
11-00-0035-0004-000	138	12
08-00-0021-0007-000	139	11
08-00-0017-0001-000	140	11
13-00-0021-0004-000	141	12
13-00-0017-0001-000	142	12
24-00-0019-0009-000	143	12
12-00-0048-0001-000	144	12
15-00-0010-0004-000	145	12
19-00-0006-0002-000	146	12

Tabla 16 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados Magangué

Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá precisar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron treinta y cinco (35) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las nueve (9) zonas homogéneas económicas definidas para el área rural. Los cuales se relacionan a continuación.



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-03-0000-0580-000	1	4
00-04-0000-0812-000	2	4
00-04-0000-0104-000	3	8
00-04-0000-0617-000	4	8
00-04-0000-0109-000	5	9
00-04-0000-0007-000	6	5
00-04-0000-0595-000	7	5
00-04-0000-0821-000	8	3
00-03-0000-0404-000	9	3
00-04-0000-0512-000	10	3
00-04-0000-0242-000	11	2
00-04-0000-0352-000	12	2
00-02-0000-0086-000	13	5
00-02-0000-0579-000	14	8
00-03-0000-0505-000	15	5
00-02-0000-0063-000	16	4
00-03-0000-0016-000	17	4
00-03-0000-0144-000	18	2
00-03-0000-0231-000	19	1
00-03-0000-0579-000	20	8
00-02-0000-0622-000	21	2
00-02-0000-0230-000	22	6
00-02-0000-0225-000	23	6
00-02-0000-0691-000	24	6
00-01-0000-0508-000	25	7
00-01-0000-0969-000	26	7
00-03-0000-0331-000	27	3
00-03-0000-0266-000	28	1
00-03-0000-0620-000	29	1
00-04-0000-1005-000	30	1
00-04-0000-1571-000	31	4
00-03-0000-0664-000	32	2
00-03-0000-0143-000	33	2
00-04-0000-0691-000	34	2
00-04-0000-1574-000	35	2

Tabla 17 puntos de Investigación Económica Área Rural Magangué

En total para el municipio de Magangué se identificaron ciento ochenta y un (181) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural



y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.3 Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)

En el caso del municipio de San Jacinto del Cauca, la situación encontrada se describe a continuación.

5.3.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

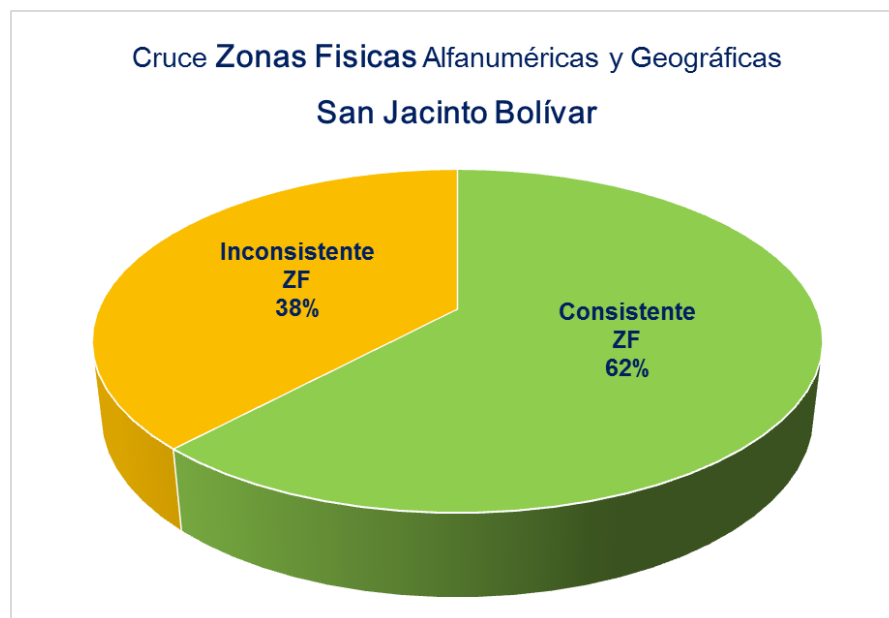


Ilustración 17 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Jacinto del Cauca

En el caso del municipio de San Jacinto del Cauca, el 62 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.



Consistencia zonas homogéneas económicas

El gráfico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

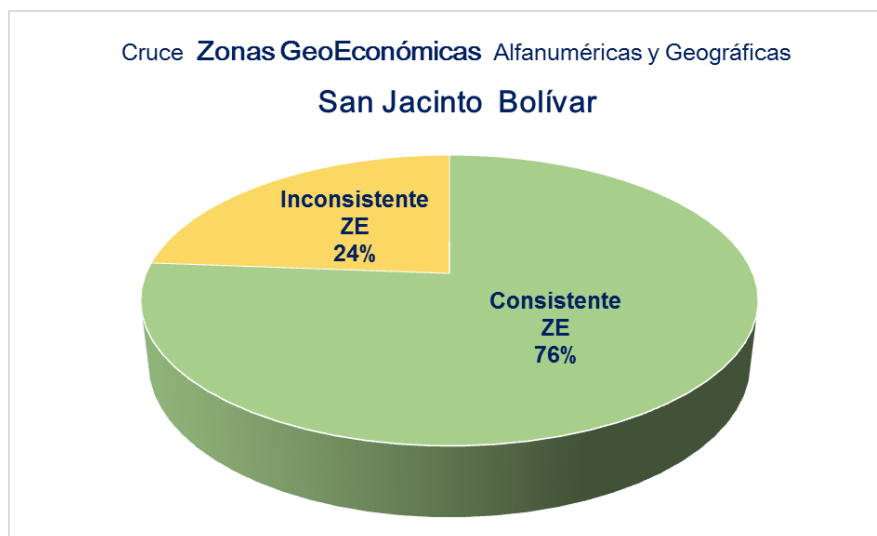


Ilustración 18 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Jacinto del Cauca

En el municipio de San Jacinto del Cauca, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 76 % de los predios, situación similar a la encontrada en el análisis de las zonas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

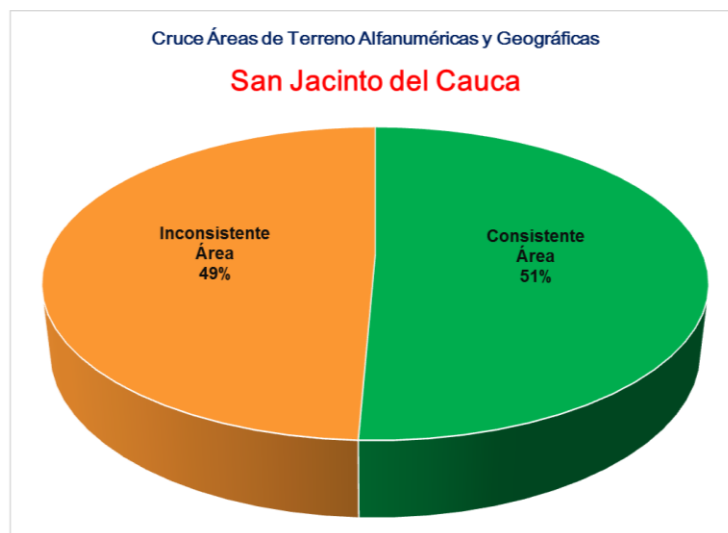


Ilustración 19 Comparación Áreas de Terreno San Jacinto del Cauca



En el grafico 19 se evidencia que en el caso del municipio de San Jacinto del Cauca, el 51% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación un tanto menor a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

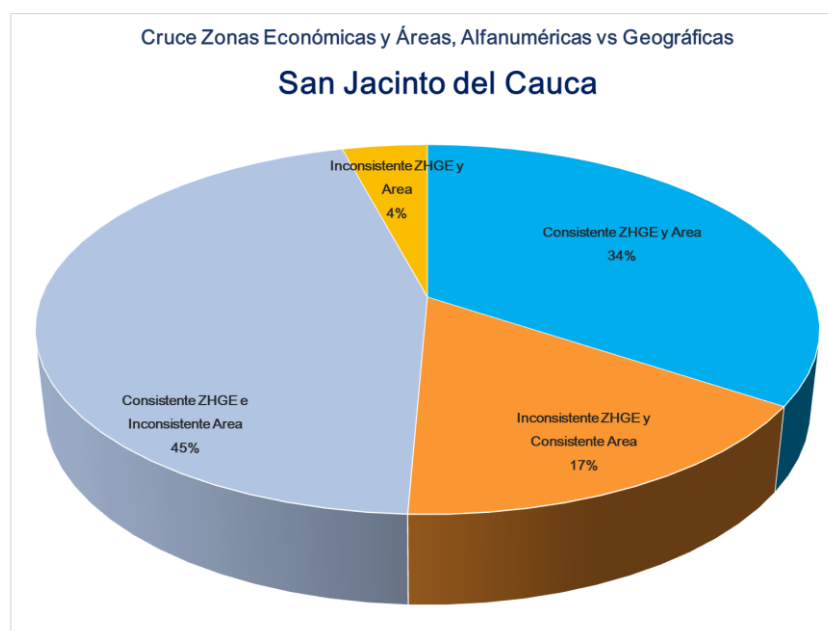


Ilustración 20 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Jacinto del Cauca

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de San Jacinto del Cauca, el 34% de los predios se presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 45% de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas e inconsistencia en lo que respecta a las áreas.

Conclusión comparación información de zonas

Lo anterior permite ver que a pesar de que el porcentaje de consistencia de los datos de zonas homogéneas es bastante significativo, 70% aproximadamente, el bajo porcentaje de coincidencia en los datos de áreas, incide para que no se encuentre un porcentaje de coincidencia de ambas variables, que sea



representativo y permita dar una adecuada confiabilidad a los resultados posteriores del procesamiento de la información.

5.3.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos y las zonas económicas asignadas para cada uno de ellos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.

Tipo de Avalúo	Destino Unidad de construcción UNO													No. Predios
	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	6-Bodega casa bomba	12-Colegios	18-Secaderos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	34-Oficinas, consultorios	37-Pensiones, residencias	38-Puesto de salud	44- Casas de culto	46-Jardin infantil en casa	
Rural (00)	624	3	1	7		4						1		640
Urbano (01)	384	5	4	3	1		14	2	4	1	1	3	1	423
Tenche (05)	240	3		2			4	1			1	1		252
Galindo (06)	131			4				1	1		1			138
Caimital (09)														0
La Raya (10)	69													69
Mejico (15)	71			2			1							74
Astilleros (22)	62		1	3				1						67
No. Predios	1581	11	6	21	1	4	19	5	5	1	3	5	1	1663

Tabla 18 Caracterización de los predios según destino económico San Jacinto del Cauca

Como se puede evidenciar el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, aun cuando existen otros predios con destinos diversos, siendo el más significativo el correspondiente a Colegios. Aparentemente existen 1033 lotes, de los cuales 320 están en sector urbano y centros poblados.

En el caso de las zonas económicas, los predios que se encuentran en el área rural, están distribuidos en las diez (10) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en la zona 5; en el área urbana, los predios se distribuyen en las tres (3) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en la zona económica 2; mientras que en los seis (6) centros poblados la gran mayoría de los predios tienen definida como zona económica la 4.



	Zonas Económicas (Zona1)										No. Predios
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
Rural (00)	45	100	236	31	392	199	311	117	31	5	1467
Urbano (01)	104	200	120								424
Tenche (05)		1		271							272
Galindo (06)				147							147
Caimital (09)				55							55
La Raya (10)				95							95
Mejico (15)				201							201
Astilleros (22)				69							69
No. Predios	149	301	356	869	392	199	311	117	31	5	2730

Tabla 19 Caracterización de los predios según zonas económicas San Jacinto del Cauca

De los 2653 predios que conforman el municipio, 2013 predios figuran con una sola pareja de zonas física y económica, los demás se encuentran distribuidos en más de una zona, en un total de 3328 polígonos o parejas de zonas físicas y geoeconómicas.

5.3.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.3.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana y Centros Poblados

Como se puede ver en la Tabla 20, en el caso del área urbana, sus valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$40.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$13.000 metro cuadrado de terreno (Zona 3), distribuidos en un total de tres (3) zonas homogéneas económicas.

Mientras que en el caso de los centros poblados se definió un valor unitario único de \$8.000 (Zona 4), para los seis (6) centros poblados existentes en el municipio, dada la homogeneidad y similitud de las características de los predios existentes en los mismos, para una única zona.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13		
MUNICIPIO:	SAN JACINTO DEL CAUCA	655		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	1	\$ 40.000	2;3;4
01	URBANO	2	\$ 21.000	1;6;7;8;9
01	URBANO	3	\$ 13.000	5;10;11;12
05	TENCHE	4	\$ 8.000	14;15;16
06	GALINDO	4	\$ 8.000	18
09	CAIMITAL	4	\$ 8.000	19
10	LA RAYA	4	\$ 8.000	13
15	MEJICO	4	\$ 8.000	20;21
22	ASTILLEROS	4	\$ 8.000	17

Tabla 20 Valores Unitarios de Terreno Urbano y Centros Poblados San Jacinto del Cauca

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13		
MUNICIPIO:	SAN JACINTO DEL CAUCA	655		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION
00	RURAL	1	\$ 5.000.000	8;9
00	RURAL	2	\$ 4.000.000	1;2;4
00	RURAL	3	\$ 4.000.000	12;14;15
00	RURAL	4	\$ 3.500.000	11
00	RURAL	5	\$ 3.500.000	5;7;13
00	RURAL	6	\$ 3.000.000	1;3;4;17;18;19
00	RURAL	7	\$ 2.000.000	6;19;20
00	RURAL	8	\$ 1.500.000	1;3;10;16
00	RURAL	9	\$ 1.000.000	16;21
00	RURAL	10	\$ 500.000	16

Tabla 21 Valores Unitarios de Terreno Rural San Jacinto del Cauca



En la Tabla 21 se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$5.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$500.000 (Zona 10), distribuidos en diez (10) zonas homogéneas económicas.

Cada zona definida cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.3.3.2.

5.3.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la definición de los valores unitarios, descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana y Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	SAN JACINTO DEL CAUCA	655
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANOS Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0019-0004-000	01	2
01-00-0018-0003-000	02	1
01-00-0031-0005-000	03	1
01-00-0028-0003-000	04	1
01-00-0033-0018-000	05	3
01-00-0036-0008-000	06	2
01-00-0042-0005-000	07	2
01-00-0043-0018-000	08	2
01-00-0047-0005-000	09	2
01-00-0008-0009-000	10	3
01-00-0006-0007-000	11	3
01-00-0055-0010-000	12	3
10-00-0010-0002-000	13	4
05-00-0053-0001-000	14	4
05-00-0026-0002-000	15	4
05-00-0021-0003-000	16	4
22-00-0001-0010-000	17	4
06-00-0008-0008-000	18	4
09-00-0004-0004-000	19	4
15-00-0011-0004-000	20	4
15-00-0013-0013-000	21	4

Tabla 22 Puntos de Investigación Económica Área Urbana y Centros Poblados San Jacinto del Cauca



Como se puede observar en el municipio de San Jacinto del Cauca se identificaron doce (12) puntos de investigación económica para el área urbana y nueve (9) en los centros poblados, garantizando la cobertura de las cuatro (4) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno corresponde a predios identificados con su Código Catastral, que se incorpora en la tabla anterior, lo que permite precisar las características físicas de cada uno, de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron veintiún (21) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las nueve (9) zonas homogéneas económicas definidas para su área rural, los cuales se relacionan en la Tabla 23.

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	SAN JACINTO DEL CAUCA	655

PUNTOS DE INVESTIGACION RURAL		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-00-0002-0019-000	01	2;6;8;12
00-00-0002-0415-000	02	2
00-00-0002-0058-000	03	6;8
00-00-0002-0015-000	04	2;6
00-00-0002-1337-000	05	5
00-00-0002-1330-000	06	7
00-00-0002-0068-000	07	5
00-00-0002-1461-000	08	1
00-00-0002-0141-000	09	1
00-00-0002-0237-000	10	8
00-00-0002-0145-000	11	4
00-00-0002-0171-000	12	3
00-00-0002-0214-000	13	5
00-00-0002-1244-000	14	3
00-00-0002-1397-000	15	3
00-00-0002-1702-000	16	8;9;10
00-00-0002-0329-000	17	6
00-00-0002-0572-000	18	6
00-00-0002-0355-000	19	6;7
00-00-0002-0301-000	20	7
00-00-0002-1580-000	21	9

Tabla 23 puntos de Investigación Económica Área Rural San Jacinto del Cauca

En total para el municipio se identificaron cuarenta y cuatro (44) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros



poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.4 Municipio de San Marcos (Sucre)

En el caso del municipio de San Marcos, la situación encontrada se describe a continuación.

5.4.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico 21 siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

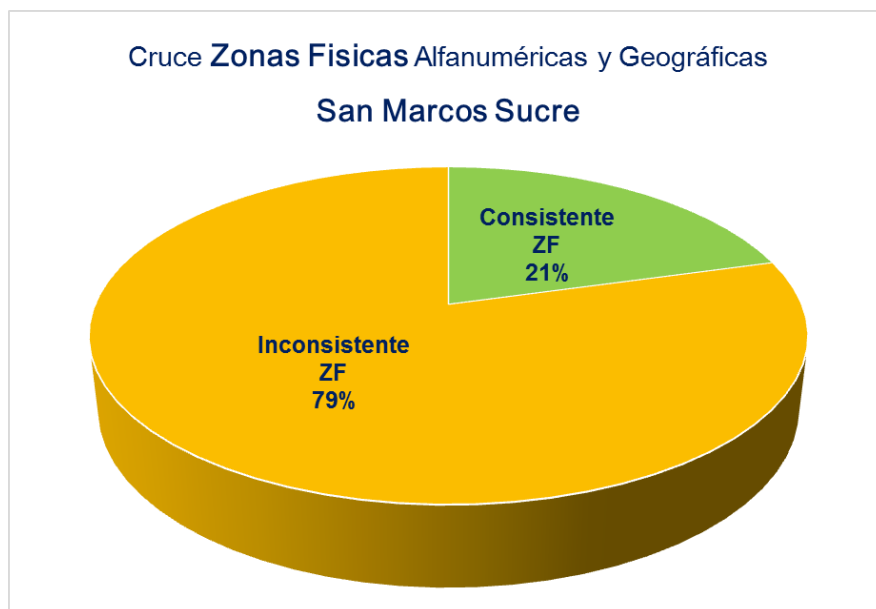


Ilustración 21 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Marcos

En el caso del municipio de San Marcos, el 79 % de los predios presentan inconsistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.



Consistencia zonas homogéneas económicas

El gráfico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

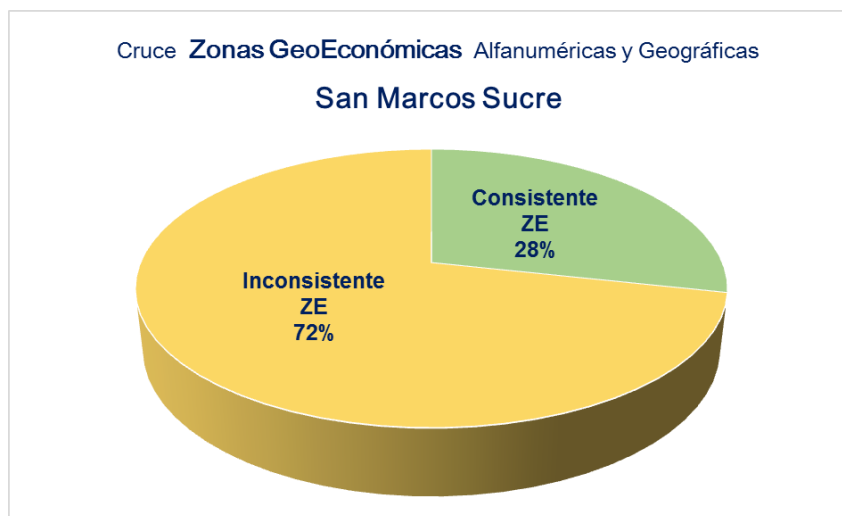


Ilustración 22 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Marcos

En el municipio de San Marcos, el porcentaje de predios que presentan inconsistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 72 % de los predios, situación similar a la encontrada en el análisis de las zonas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

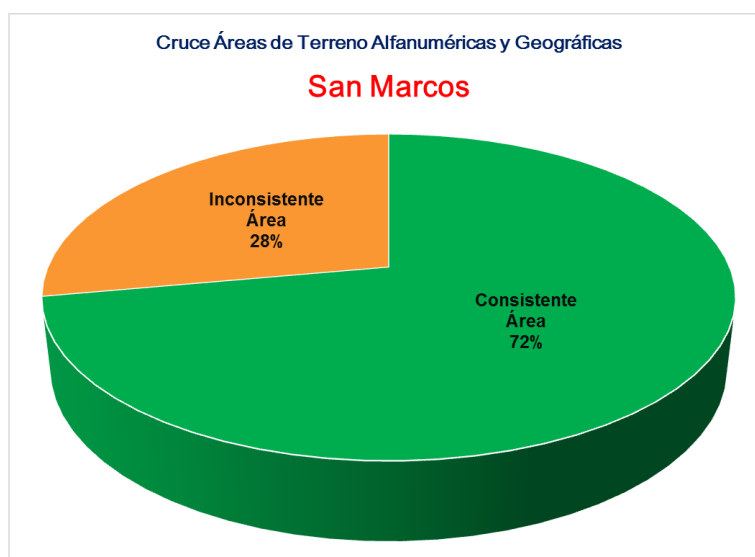


Ilustración 23 Comparación Áreas de Terreno San Marcos



En el gráfico 23 se evidencia que en el caso del municipio de San Marcos, el 72% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación diferente a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

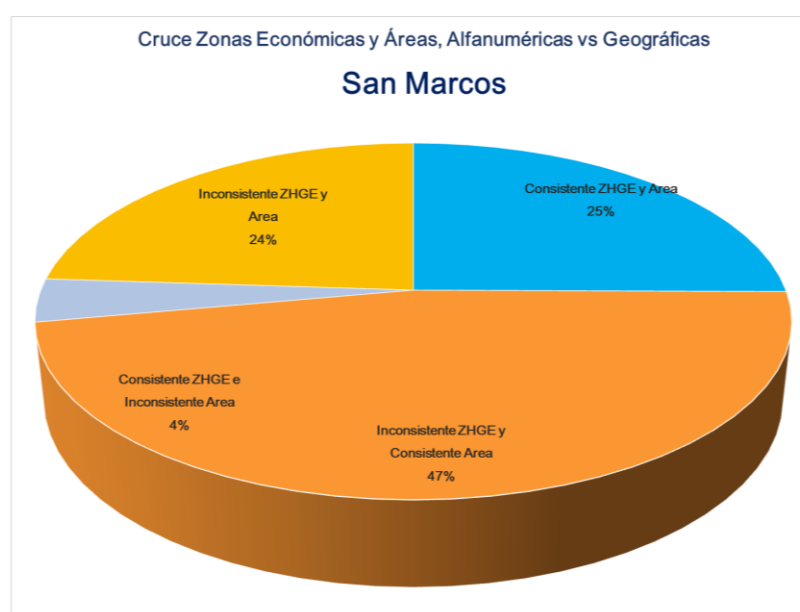


Ilustración 24 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Marcos

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de San Marcos, solo el 25% de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 47% de los predios tienen inconsistencia tanto en las zonas homogéneas económicas como en lo que respecta a las áreas.

Conclusión comparación información de zonas

Lo anterior nos deja entrever que no existe correspondencia o coherencia entre la información de la zonas homogéneas incorporadas en los datos alfanuméricos de catastro y la cartografía temática digital correspondiente. Lo que da lugar a suponer que el municipio fue objeto de actualización catastral durante el año



2013, para la vigencia 01/01/2014, reflejada en la cartografía temática digital correspondiente, pero que no correspondía a la información alfanumérica catastral entregada para adelantar el estudio de diagnóstico predial.

5.4.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.

	Zonas Económicas (Zona 1)															No. Predios
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	
Rural (00)	122	286	226	945	542	471	113	195	21	113	68					3102
Urbano (01)	987	710	704	927	667	1142	584	545	197	378	108	605	92	2	2	7650
Belen (02)										353						353
Caño Prieto (03)										97						97
Cuenca (04)										256						256
Las Flores (05)								398								398
Limon (06)										123						123
Tablon (07)										103						103
No. Predios	1109	996	930	1872	1209	1613	697	1138	218	1423	176	605	92	2	2	12082

Tabla 24 Caracterización de los predios según zonas económicas San Marcos

En el caso de las zonas económicas los predios que se encuentran en el área rural, se encuentran distribuidos en las once (11) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 4, 5 y 6 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las catorce (14) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en la zona económica 6; mientras que en el caso de los seis (6) centros poblados la gran mayoría de los predios tienen definida como zona económica la 10, siendo la excepción el centro poblado de Las Flores (05) cuyos predios tienen asignada la zona económica 8.

Como se puede evidenciar en la Tabla 25, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de San Marcos como otros usos significativos los correspondientes a Ramadas, Comercio, Colegios y Corrales. Aparentemente existen 6053 lotes, de los cuales 4900 están en sector urbano y centros poblados.



	Destino Unidad de construcción UNO																								No. Predios		
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	3-Galpones, gallineros	4-Establos, pesebreras	6-Bodega casa bomba	10-Tanques	12-Colegios	16-Bodegas Comerciales	19-Hospitales, clínicas	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	31-Hoteles	33-Clubes, casinos	34-Oficinas, Consultorios	36-Restaurante	37-Pensiones, residencias	38-Puesto de salud	42-Aulas de clase	43-Coliseos	44-Casas de culto	45-Talleres	49-Estaciones de bombeo		50-Estadios, plaza de toros	51-Carceles
Rural (00)	1947	157	13	7	3		48			16	70	2	1			4	2	1	1	6		3					2281
Urbano (01)	6051	124	1	2	10	1	17	3	4	39		137	8	7	1	20	6	10		3	2	16	4	2	1	1	6470
Belen (02)	284	2					2		1				1							1		1					292
Caño Prieto (03)	95						1						1						1								98
Cuenca (04)	204						5						1			1			1								212
Las Flores (05)	356						1		1										1								359
Limon (06)	106						2												1								109
Tablon (07)	86	1					1							1													89
No. Predios	9129	284	14	9	13	1	77	3	6	55	70	139	12	8	1	25	8	11	5	10	2	20	4	2	1	1	9910

Tabla 25 Caracterización de los predios según destino económico San Marcos



5.4.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.4.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana



		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION	
01	CABECERA	1	\$180.000	28;29;30;31;32;33;34;35;36;41;42;43;96;97; 99; 107;109;110	
01	CABECERA	2	\$130.000	40;59;60;61;65;66;72;82;87;102;109	
01	CABECERA	3	\$100.000	23;24;25;26;27;44;71;98;100;101;108;111; 113	
01	CABECERA	4	\$72.000	8;17;22;39;48;49;51;73;74;80;81;102;114	
01	CABECERA	5	\$54.000	7;18;21;37;38;50;64;71;76;86;88;90;91;92;95;106	
01	CABECERA	6	\$42.000	1;2;12;13;16;45;46;52;53;54;73	
01	CABECERA	7	\$34.000	10;11;14;15;47;55;56;57;75	
01	CABECERA	8	\$25.000	3;4;5;6;9;85;93;94;104;105	
01	CABECERA	9	\$15.000	62;63;67;68;70;79;84	
01	CABECERA	10	\$10.000	14;15;55;56;57;58;75; 77;78	
01	CABECERA	11	\$5.000	69;70;94;103	
01	CABECERA	12	\$2.000	4;19;20;83;88;89;90;91;92;104	
01	CABECERA	13	\$1.500	32;83;96;99;112	

Tabla 26 Valores Unitarios de Terreno Urbano San Marcos



Como puede evidenciar en el caso del área urbana, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$180.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$1.500 metro cuadrado de terreno (Zona 13), distribuidos en un total de trece (13) zonas homogéneas económicas.

Valores Unitarios de Terreno Área Rural


		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION	
00		1	\$ 12.500.000	3;5;6;26;34;40	
00		2	\$ 10.000.000	10;12;13;14;19;20;21;35;39	
00		3	\$ 8.000.000	1;2;3;4;29;32;40	
00		4	\$ 6.500.000	4;5;6;7;8;9;10;13;14;17;29;32;33;34;40;41;42	
00		5	\$ 5.000.000	11;12;14;15;16;18;19;20;21;26;30;31;35;37;38;40	
00		6	\$ 4.200.000	11;12;16;17;18;21;23;25;27;28;36;37;44;45;46;47;49	
00		7	\$ 3.600.000		
00		8	\$ 2.600.000	18;22	
00		9	\$ 3.200.000	28;29;30;31;40;46	
00		10	\$ 1.800.000	22;23;24;25;27;28;43;44;45;46;48;49	
00		11	\$ 1.200.000	20;22;23;30;31	
00		12	\$ 600.000		
00		13	\$ 200.000		

Tabla 27 Valores Unitarios de Terreno Rural San Marcos

En esta tabla se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$12.500.000 (Zona 1) y un mínimo de \$200.000 (Zona 13), distribuidos en un total de trece (13) zonas homogéneas económicas.



Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		
DEPARTAMENTO:		SUCRE	70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS	708	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
02	BELEN	3	\$ 4.000	1;6;11;12;15;16;19;20;22;23
02	BELEN	4	\$ 3.000	2;3;4;5;7;8;9;10;14;17;18;21 25
02	BELEN	5	\$ 1.500	
02	BELEN	6	\$ 1.000	13;24
02	BELEN	7	\$ 600	
03	CAÑO PRIETO	4	\$ 3.000	26;27;28;29;30
03	CAÑO PRIETO	5	\$ 1.500	
03	CAÑO PRIETO	6	\$ 1.000	
04	CUENCA	4	\$ 3.000	31;32;33;36;37;39;40
04	CUENCA	5	\$ 1.500	
04	CUENCA	6	\$ 1.000	35;38
04	CUENCA	7	\$ 600	34
05	LAS FLORES	1	\$ 7.000	41;42;45
05	LAS FLORES	2	\$ 5.000	43;44;46
05	LAS FLORES	5	\$ 1.500	
05	LAS FLORES	7	\$ 600	
06	LIMON	4	\$ 3.000	47;48;49;50;52
06	LIMON	5	\$ 1.500	51
06	LIMON	6	\$ 1.000	
07	TABLON	4	\$ 3.000	53;54;55;56;57;58
07	TABLON	5	\$ 1.500	
07	TABLON	6	\$ 1.000	

Tabla 28 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados San Marcos

Como puede evidenciar en el caso de los centros poblados, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$7.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1), en Las Flores, y un mínimo de \$600 metro cuadrado de terreno (Zona 7), en Belén, Cuenca y Las Flores; distribuidos en un total de siete (7) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.4.3.2.



5.4.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

Como se puede observar en el caso del municipio de san Marcos se identificaron ciento catorce (114) puntos de investigación económica, para el área urbana, garantizando la cobertura de las trece (13) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno de los mismos, corresponde a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla siguiente, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708
PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
010003690004000	1	6
010003570004000	2	6
010003500004000	3	8
010004100009000	4	8;12
010003470003000	5	8
010003450005000	6	8
010001700006000	7	5
010001270015000	8	4
010003370008000	9	8
010002780011000	10	7
010002980008000	11	7
010002510009000	12	6
010002680012000	13	6
010002410007000	14	10;7
010002210015000	15	10;7
010001170004000	16	6
010002100011000	17	4
010001300015000	18	5
010004700027000	19	12



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
010004640002000	20	12
010001140004000	21	5
010001120003000	22	4
010000600020000	23	3
010001450002000	24	3
010001470001000	25	3
010000990008000	26	3
010000900014000	27	3
010000710024000	28	1
010000720009000	29	1
010000490004000	30	1
010000470011000	31	1
010000130002000	32	13;1
010000080013000	33	1
010000250009000	34	1
010000330016000	35	1
010000680012000	36	1
010001290003000	37	5
010001680004000	38	5
010001800001000	39	4
010001030004000	40	2
010001570026000	41	1
010000450010000	42	1
010000690011000	43	1
010000910006000	44	3
010002940004000	45	6
010002300007000	46	6
010002520001000	47	7
010002300013000	48	4
010002290011000	49	4
010001860009000	50	5
010001880027000	51	4
010002910013000	52	6
010002900002000	53	6
010002660004000	54	6
010002440007000	55	10;7
010002220024000	56	10;7
010002190024000	57	10;7
010003130005000	58	10
010000430009000	59	2



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
010000210019000	60	2
010000050006000	61	2
010004290005000	62	9
010003050009000	63	9
010003080021000	64	5
010000150002000	65	2
010000160017000	66	2
010003060001000	67	9
010001360018000	68	9
010001360004000	69	11
010000140025000	70	11;9
010001650014000	71	5;3
010000640021000	72	2
010000830002000	73	6;4
010000850020000	74	4
010002630007000	75	7;10
010002380011000	76	5
010004180001000	77	10
010004150003000	78	10
010003070011000	79	9
010002270003000	80	4
010001180015000	81	4
010000200009000	82	2
010004350004000	83	12;13
010004330001000	84	9
010004300003000	85	8
010003740008000	86	5
010001110007000	87	2
010004390003000	88	5;12
010004120009000	89	12
010004400002000	90	12;5
010004380001000	91	12;5
010004370004000	92	12;5
010003400007000	93	8
010004090001000	94	8;11
010001090023000	95	5
010000520007000	96	13;1
010000510016000	97	1
010003680022000	98	3
010000130013000	99	13;1



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
010001030018000	100	3
010001570003000	101	3
010000780030000	102	4;2
010004220006000	103	11
010003420110000	104	8;12
010001690011000	105	8
010001080021000	106	5
010001560004000	107	1
010001610009000	108	3
010000760006000	109	2;1
010000710024000	110	1
010000550006000	111	3
010003290008000	112	13
010001500012000	113	3
010000650020000	114	4

Tabla 29 Puntos de Investigación Económica Área Urbana San Marcos

Puntos de Investigación Económica Área Rural

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron cuarenta y nueve (49) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las trece (13) zonas homogéneas económicas definidas para su área rural.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
000200010054000	1	3
000200010217000	2	3
000300020112000	3	1;3
000200020039000	4	3;4
000200030224000	5	1;4
000300020505000	6	1;4
000200030644000	7	4
000200030119000	8	4
000200030399000	9	4
000300030462000	10	2;4
000300030008000	11	5;6



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
000300030392000	12	2;6;5
000300030295000	13	2;4
000300020278000	14	2;5;4
000300030064000	15	5
000300050093000	16	5;6
000300050182000	17	4;6
000300050096000	18	5;6;8
000300040151000	19	2;5
000300040236000	20	11;5;2
000300040081000	21	2;6;5
000300050212000	22	8;11;10
000300010100000	23	6;11;10
000300010199000	24	10
000300010191000	25	6;10
000300020486000	26	1;5
000100020034000	27	6;10
000100010028000	28	6;9;
000100010045000	29	3;9
000100010002000	30	5;11;9
000200010367000	31	9;11;5
000200020053000	32	3;4
000200030135000	33	4
000300020503000	34	1;4
000300030270000	35	2;5
000300050052000	36	6
000300050089000	37	5;6
000300040120000	38	5
000300040210000	39	2
000300020573000	40	1;9;3
000300020123000	41	4
000300030050000	42	4
000300010068000	43	10
000300060031000	44	6;10
000100010066000	45	6;10;
000100010008000	46	6;9
000100010023000	47	6
000300010197000	48	10
000300010065000	49	6;10

Tabla 30 puntos de Investigación Económica Área Rural San Marcos



Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

Para los centros poblados del municipio, se establecieron cincuenta y ocho (58) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las siete (7) zonas homogéneas económicas definidas para seis (6) centros poblados existentes.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
020000530008000	1	3
020000450001001	2	4
020000440003000	3	4
020000320009000	4	4
020000250010000	5	4
020000460006000	6	3
020000250006000	7	4
020000240004000	8	4
020000160001001	9	4
020000580001000	10	4
020000180003000	11	3
020000180004000	12	3
020000100005000	13	6
020000030002000	14	4
020000130009000	15	3
020000130002000	16	3
020000590002000	17	4
020000200003000	18	4
020000260003000	19	3
020000330004000	20	3
020000540006001	21	4
020000270001000	22	3
020000410007000	23	3
020000420001000	24	6
020000390006000	25	4
030000060001000	26	4
030000010017000	27	4
030000070008000	28	4
030000050007000	29	4
030000040002000	30	4
040000290015000	31	4
040000300001000	32	4



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN MARCOS	708

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
040000260003000	33	4
040000320001000	34	7
040000380001000	35	6
040000100004000	36	4
040000390009000	37	4
040000390001000	38	6
040000170005000	39	4
040000460005000	40	4
050000180002000	41	1
050000200021000	42	1
050000150008000	43	2
050000020004000	44	2
050000130002000	45	1
050000060001000	46	2
060000100004000	47	4
060000170007000	48	4
060000090006000	49	4
060000070001000	50	4
060000050002000	51	5
060000130005000	52	4
070000020005000	53	4
070000050006000	54	4
070000040002000	55	4
070000030006000	56	4
070000090006000	57	4
070000090001000	58	4

Tabla 31 puntos de Investigación Económica Área Rural San Marcos

En total para el municipio se identificaron doscientos veintiún (221) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.5 Municipio de Sucre (Sucre)

En el caso del municipio de Sucre, la situación encontrada se describe a continuación.

5.5.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

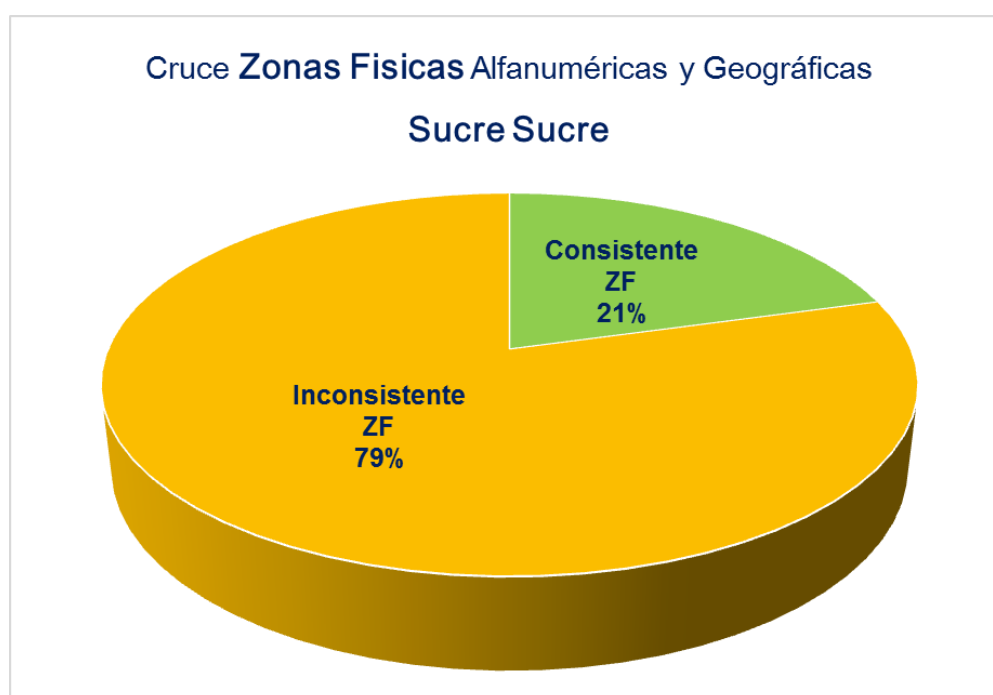


Ilustración 25 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Sucre

En el caso del municipio de Sucre, el 79 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.



Ilustración 26 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Sucre

En el municipio de Sucre, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 96 % de los predios, situación que permite contar con un alto nivel de consistencia en lo que a este dato corresponde.

Consistencia áreas de terreno de los predios

En el grafico 27 se evidencia que en el caso del municipio de Sucre, el 55% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación diferente a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

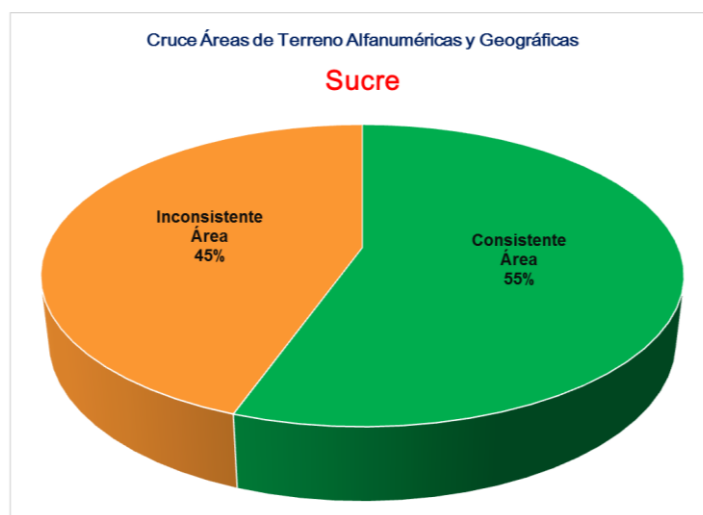


Ilustración 27 Comparación Áreas de Terreno Sucre



Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

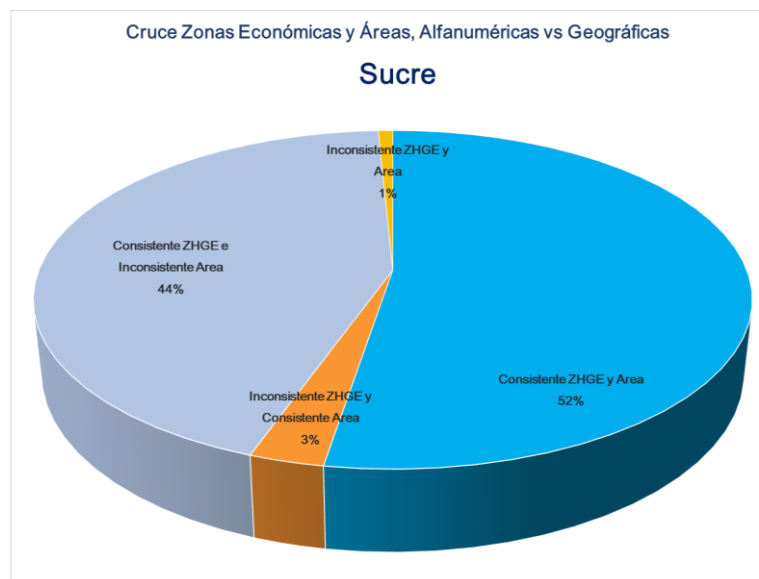


Ilustración 28 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Sucre

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Sucre, el 25% de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 44% de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas e inconsistencia en lo que respecta a las áreas.

Conclusión comparación información de zonas

Para el caso del municipio de Sucre, a pesar el alto porcentaje de consistencia en lo referente a los datos de zonas homogéneas económicas asociadas a los predios, la falta de correspondencia en los datos de área, le resta mayor grado de certeza sobre los resultados probables de los valores comerciales de cada predio.

5.5.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.



Tipo de Avalúo	Zonas Económicas (Zona1)														No. Predios
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	
Rural (00)	205	145	279	648	642	933	607	93	282	12	292	433	1	4	4576
Urbano (01)	61	42	104	447	122	414	109	40	40	3	69	6			1457
Arboleda (02)	166			8											174
Campo Alegre (03)		96													96
Cordoba (04)	195														195
Congreso (05)		78	15	5	1										99
La Ventura (06)		94		2											96
Montería (07)				73	4										77
Nariño (08)	65			6						1					72
Orejero (09)		137		1							1				139
No. Predios	692	592	398	1190	769	1347	716	133	322	16	362	439	1	4	6981

Tabla 32 Caracterización de los predios según zonas económicas Sucre

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en catorce (14) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 6, 4, 5 y 7 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las doce (12) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 4 y 6; mientras que en el caso de los ocho (8) centros poblados los predios se encuentran distribuidos en las zonas económicas 1, 2 y 4 principalmente.

Tipo de Avalúo	Destino Unidad de construcción UNO															No. Predios
	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	6-Bodega casa bomba	10-Tanques	12-Colegios	19-Hospitales, clínicas	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	34-Oficinas, Consultorios	36-Restaurante	37-Pensiones, residencias	38-Puesto de salud	42-Aulas de clase	
Rural (00)	2277	87	4		48		6	19		6				4	12	2468
Urbano (01)	1324	10	10	3	7	4	2		27	2	14		1		2	1407
Arboleda (02)	125				2					1	1	1			1	132
Campo Alegre (03)	85				2					1				1		89
Cordoba (04)	167				3				1					1		173
Congreso (05)	60				1					1					1	63
La Ventura (06)	77				1										1	79
Montería (07)	59	2													1	62
Nariño (08)	47				3				1	1						52
Orejero (09)	122	1			1					1				1		126
No. Predios	4343	100	14	3	68	4	8	19	29	14	15	1	1	7	15	4651

Tabla 33 Caracterización de los predios según destino económico Sucre

Como se puede evidenciar en la Tabla 33, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de Sucre, otros usos significativos



como los correspondientes a Ramadas, Colegios y Comercio. Así como otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

5.5.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.5.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana



 <div>Fondo Adaptación <small>Trabajamos en la Reconstrucción gestionando el Riesgo de Desastres</small></div>		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION	
01		1	\$ 60.000	1;2;3;5	
01		2	\$ 45.000	4;21	
01		3	\$ 38.000	24;27;28	
01		4	\$ 22.000	6;8;9;10;14;15;19;20;22	
01		5	\$ 15.000	23;24;25;30	
01		6	\$ 10.000	7;11;12;13;15;18	
01		7	\$ 7.000	17	
01		8	\$ 5.000	16	
01		9	\$ 3.000	11	
01		10	\$ 1.500	29	
01		11	\$ 1.000	17;31	
01		12	\$ 800	26	

Tabla 34 Valores Unitarios de Terreno Urbano Sucre

Como puede evidenciar en la Tabla 34, para el caso del área urbana, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$60.000 metro cuadrado de terreno (Zona



1) y un mínimo de \$800 metro cuadrado de terreno (Zona 12), distribuidos en un total de doce (12) zonas homogéneas económicas.

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 35 se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$4.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$50.000 (Zona 12), distribuidos en doce (12) zonas homogéneas económicas.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	SUCRE	771		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION
00		1	\$ 4.000.000	1;2;3;4
00		2	\$ 3.500.000	1;8
00		3	\$ 2.500.000	7;10;15;16;19;20
00		4	\$ 2.200.000	1;6;9;12;18;25
00		5	\$ 1.800.000	20;21;28;29
00		6	\$ 1.500.000	11;17;22;23;24;29;31
00		7	\$ 1.200.000	1;2;5;13;16;17;18;27;28;31
00		8	\$ 1.000.000	1;6;14;16;31
00		9	\$ 700.000	17;21;25;26;30;31
00		10	\$ 500.000	27
00		11	\$ 300.000	17;22;23;24;27;28;30
00		12	\$ 50.000	17;22;23;27;28;29;30;31

Tabla 35 Valores Unitarios de Terreno Rural Sucre

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

Como se puede evidenciar en la Tabla 36, en el caso de los centros poblados, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$3.800 metro cuadrado de terreno (Zona 1), considerado para los centros poblados de Arboleda, Córdoba y Nariño, hasta un mínimo de \$1.500 metro cuadrado de terreno (Zona 5), en los de Arboleda, Córdoba, Congreso, La Ventura, Montería, Nariño y Ovejero; distribuidos en un total de cinco (5) zonas homogéneas económicas.





		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
		CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION	
02	Arboleda	1	\$ 3.800	1;2;3;4	
02	Arboleda	4	\$ 2.000	4	
02	Arboleda	5	\$ 1.500	1	
03	Campo Alegre	2	\$ 3.200	5;6;7	
03	Campo Alegre	3	\$ 2.700	6	
03	Campo Alegre	4	\$ 2.000	5	
04	Cordoba	1	\$ 3.800	8;9;10;11	
04	Cordoba	3	\$ 2.700	10	
04	Cordoba	4	\$ 2.000	8;11	
04	Cordoba	5	\$ 1.500	9	
05	Congreso	2	\$ 3.200	12;13;14	
05	Congreso	3	\$ 2.700	13	
05	Congreso	4	\$ 2.000	14	
05	Congreso	5	\$ 1.500	12	
06	La Ventura	2	\$ 3.200	15;17	
06	La Ventura	3	\$ 2.700	15	
06	La Ventura	4	\$ 2.000	16	
06	La Ventura	5	\$ 1.500	17	
07	Monteria	4	\$ 2.000	18;20;21	
07	Monteria	5	\$ 1.500	19;20	
08	Nariño	1	\$ 3.800	22;23;24	
08	Nariño	3	\$ 2.700	24	
08	Nariño	4	\$ 2.000	22	
08	Nariño	5	\$ 1.500	23	
09	Orejero	2	\$ 3.200	25;26	
09	Orejero	4	\$ 2.000	25	
09	Orejero	5	\$ 1.500	26	

Tabla 36 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Sucre

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.5.3.2.



5.5.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0010-0012-000	1	1
01-00-0024-0003-000	2	1
01-00-0029-0004-000	3	1
01-00-0027-0008-000	4	2
01-00-0014-0024-000	5	1
01-00-0047-0015-000	6	4
01-00-0048-0004-000	7	6
01-00-0069-0011-000	8	4
01-00-0014-0017-000	9	4
01-00-0037-0007-000	10	4
01-00-0071-0005-000	11	6;9
01-00-0073-0001-000	12	6
01-00-0075-0005-000	13	6
01-00-0050-0001-000	14	4
01-00-0070-0005-000	15	6;4
01-00-0079-0038-000	16	8
01-00-0088-0001-000	17	7;11
01-00-0060-0012-000	18	6
01-00-0059-0026-000	19	4
01-00-0008-0005-000	20	4
01-00-0022-0010-000	21	2
01-00-0027-0010-000	22	4
01-00-0033-0020-000	23	5
01-00-0041-0016-000	24	3;5
01-00-0054-0042-000	25	5
01-00-0108-0001-000	26	12
01-00-0043-0021-000	27	3
01-00-0035-0007-000	28	3



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0053-0002-000	29	10
01-00-0051-0014-000	30	5
01-00-0085-0004-000	31	11

Tabla 37 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Sucre

Como se puede observar para el caso de este municipio se identificaron treinta y un (31) puntos de investigación económica para el área urbana, garantizando la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-04-0004-0298-000	1	1;2;4;7;8
00-04-0004-0067-000	2	1;7
00-04-0002-0087-000	3	1
00-04-0001-0064-000	4	1
00-04-0002-0245-000	5	7
00-04-0004-0251-000	6	4;8
00-04-0004-0177-000	7	3
00-04-0004-0287-000	8	2
00-04-0004-0226-000	9	4
00-04-0004-0237-000	10	3
00-04-0004-0095-000	11	6
00-04-0004-0399-000	12	4
00-04-0002-0056-000	13	7
00-04-0002-0188-000	14	8
00-04-0002-0074-000	15	3
00-03-0010-0016-000	16	3;7;8
00-04-0003-0009-000	17	6;7;9;11;12
00-04-0001-0026-000	18	4;7
00-03-0006-0001-000	19	3



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-02-0002-0001-000	20	3;5
00-03-0004-0056-000	21	5;9
00-02-0017-0008-000	22	6;11;12
00-01-0001-0021-000	23	6;11;12
00-01-0003-0019-000	24	6;11
00-01-0007-0036-000	25	4;9
00-01-0006-0108-000	26	9
00-01-0006-0103-000	27	7;10;11;12
00-02-0011-0008-000	28	5;7;11;12
00-01-0010-0061-000	29	5;6;12
00-03-0009-0071-000	30	9;11;12
00-04-0004-0286-000	31	6;7;8;9;12

Tabla 38 puntos de Investigación Económica Área Rural Sucre

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron treinta y un (31) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas para el área rural.

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
02-00-0019-0003-000	1	1;5
02-00-0007-0001-000	2	1
02-00-0004-0002-000	3	1
02-00-0001-0037-000	4	1;4
03-00-0005-0026-000	5	2;4
03-00-0005-0007-000	6	2;3
03-00-0016-0005-000	7	2
04-00-0004-0006-000	8	1;4
04-00-0010-0023-000	9	1
04-00-0010-0023-000	9	5
04-00-0012-0024-000	10	1;3
04-00-0015-0023-000	11	1;4
05-00-0003-0002-000	12	2;5
05-00-0018-0005-000	13	2;3
05-00-0018-0011-000	14	2;4



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SUCRE	771

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
06-00-0002-0009-000	15	2;3
06-00-0009-0006-000	16	4
06-00-0013-0017-000	17	2;5
07-00-0010-0003-000	18	4
07-00-0001-0023-000	19	5
07-00-0001-0014-000	20	4;5
07-00-0011-0003-000	21	4
08-00-0001-0001-000	22	1;4
08-00-0011-0005-000	23	1
08-00-0011-0005-000	23	5
08-00-0012-0002-000	24	1;3
09-00-0016-0005-000	25	2;4
09-00-0013-0003-000	26	2;5

Tabla 39 puntos de Investigación Económica Área Rural Sucre

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron veintiséis (26) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las cinco (5) zonas homogéneas económicas definidas para ocho (8) centros poblados existentes.

En total para el municipio se identificaron ochenta y ocho (88) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.6 Municipio de Guaranda (Sucre)

En el caso del municipio de Guaranda, la situación encontrada se describe a continuación, para el cual vale resaltar que es el único municipio del área objeto de estudio, que de acuerdo con la información catastral no cuenta con centros poblados definidos.

5.6.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojó los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

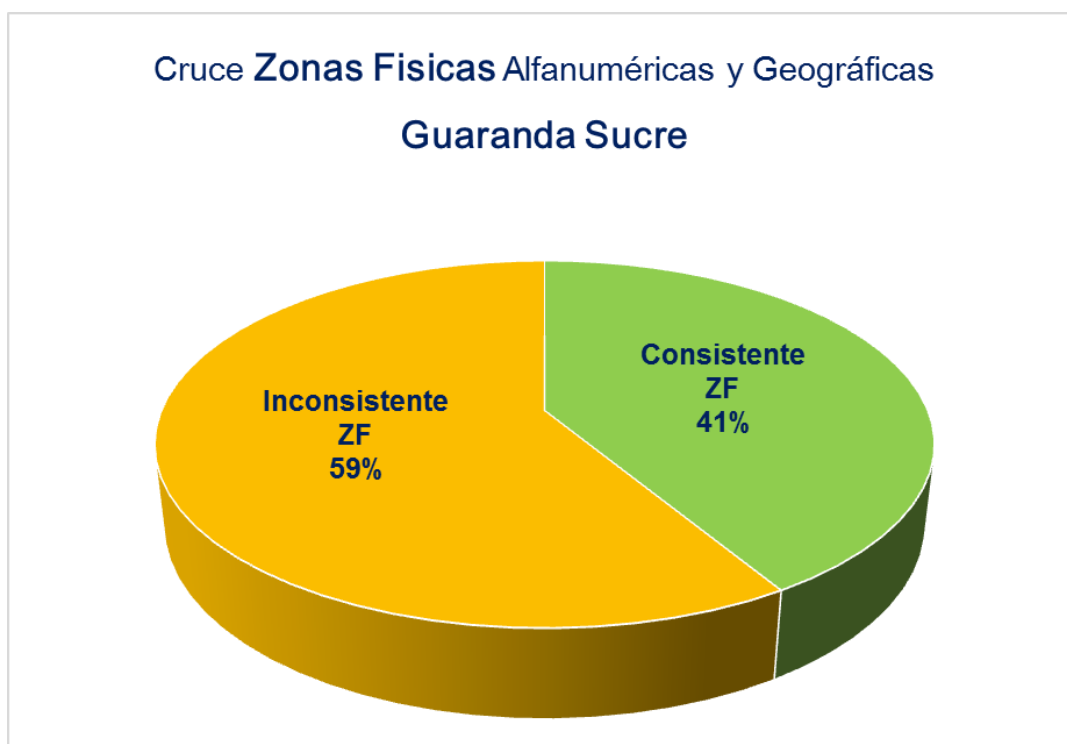


Ilustración 29 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Guaranda

En el caso del municipio de Guaranda, el 59 % de los predios presentan inconsistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

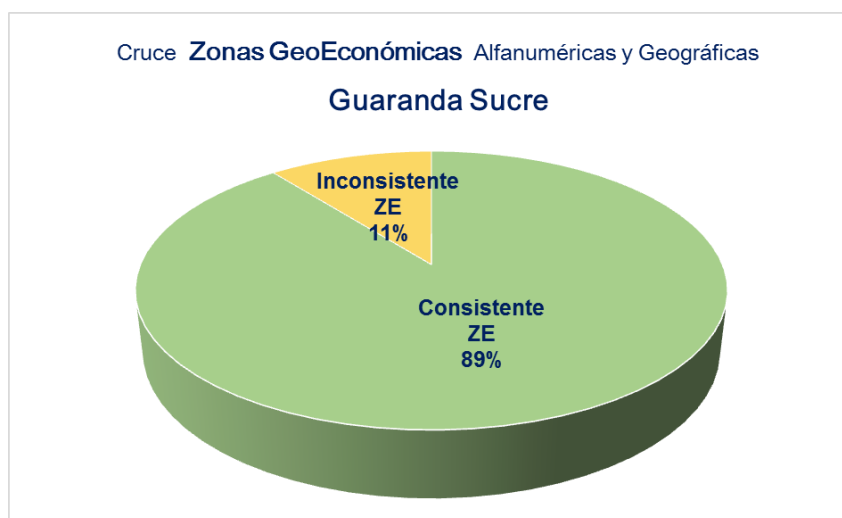


Ilustración 30 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Guaranda

En el municipio de Guaranda, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 89 % de los predios, situación que permite contar con un alto nivel de consistencia en lo que a este dato corresponde.

Consistencia áreas de terreno de los predios

En el grafico 31 se evidencia que en el caso del municipio de Guaranda, el 69% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación diferente a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

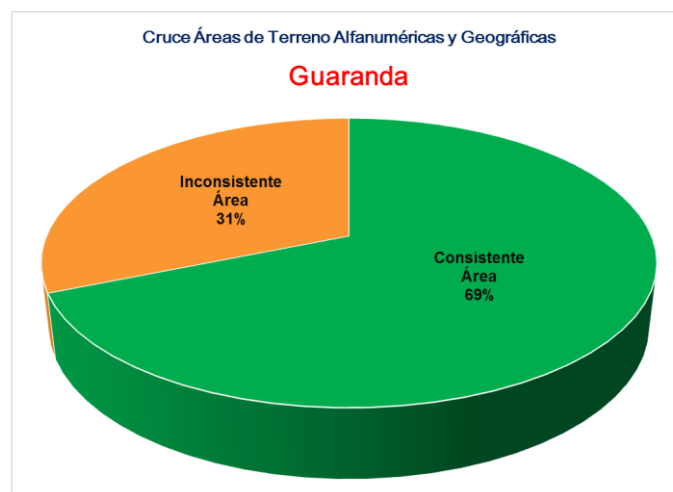


Ilustración 31 Comparación Áreas de Terreno Guaranda



Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

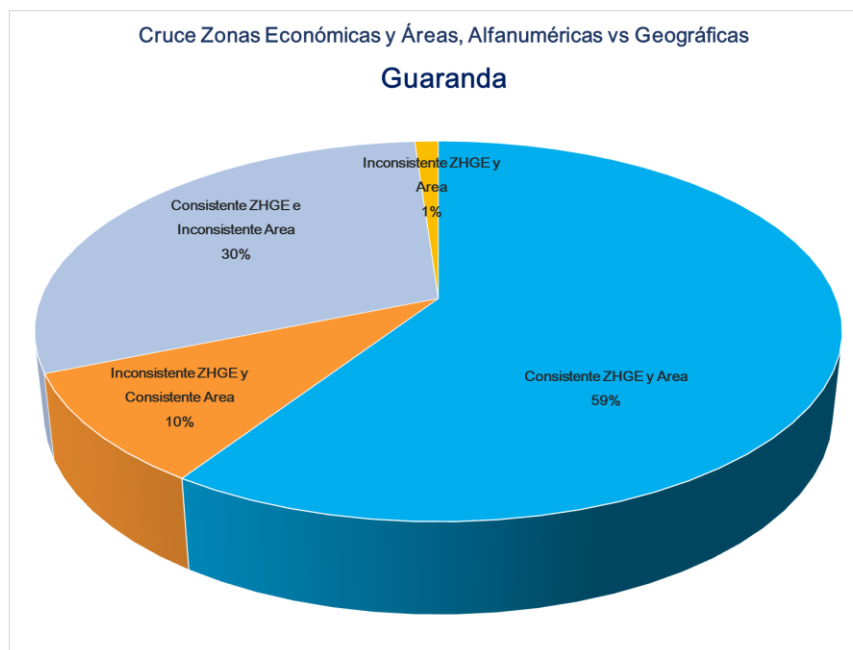


Ilustración 32 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Guaranda

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Guaranda, el 59% de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 30% de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas e inconsistencia en lo que respecta a los datos de áreas.

Conclusión comparación información de zonas

Para el caso del municipio de Guaranda, el alto porcentaje de consistencia en lo referente a los datos de zonas homogéneas económicas asociadas a los predios y la correspondencia en los datos de área, permiten contar con un porcentaje representativo de predios con una consistencia integral, que le dan un buen nivel de certeza a los resultados que se puedan obtener en el procesamiento posterior de los datos a nivel predial.



5.6.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.

	Zonas Económicas (Zona1)															No.
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	Predios
00	109	310	290	179	52	82	81	243	180	15	72	37	25	122	86	1883
01	31	66	160	116	470	57	331	51	100	3	1	3				1389
No. Predios	140	376	450	295	522	139	412	294	280	18	73	40	25	122	86	3272

Tabla 40 Caracterización de los predios según zonas económicas Guaranda

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las quince (15) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 2, 3, 8, 9 y 4 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las doce (12) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 5, 7 y 3.

Asimismo, como se puede evidenciar en la Tabla 41, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana y rural, encontrándose para el caso del municipio de Guaranda, otros usos menos significativos como son los correspondientes a Comercio y Colegios. Así como otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

	Destino Unidad de construcción UNO															No. Predios
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	4-Establo, pesebreras	6-Bodega casa bomba	12-Colegios	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	31-Hoteles	34-Oficinas, Consultorios	37-Pensiones, residencias	38-Puesto de salud	42-Aulas de clase	44-Casas de culto	
00	863	3	1		17		6		2					1	3	896
01	1389	6		9	11	2		79	2	1	7	1	4		2	1513
No. Predios	2252	9	1	9	28	2	6	79	4	1	7	1	4	1	5	2409

Tabla 41 Caracterización de los predios según destino económico Guaranda



5.6.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.6.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como puede evidenciar en la Tabla 42, para el caso del área urbana del municipio de Guaranda, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$70.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$2.500 metro cuadrado de terreno (Zona 12), distribuidos en un total de doce (12) zonas homogéneas económicas.

 <p>Fondo Adaptación Trabajamos en la Reconstrucción gestionando el Riesgo de Desastres</p>		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		 <p>evolution SERVICES & CONSULTING</p>
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70
MUNICIPIO:		GUARANDA		265
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	1	\$ 70.000	3;5;24;25
01	URBANO	2	\$ 60.000	4;31;32
01	URBANO	3	\$ 50.000	1;2;6;8;18;19;20;21;22;23;26
01	URBANO	4	\$ 40.000	17;33
01	URBANO	5	\$ 35.000	7;14;16;28;29
01	URBANO	6	\$ 25.000	27
01	URBANO	7	\$ 20.000	11;12
01	URBANO	8	\$ 15.000	34
01	URBANO	9	\$ 10.000	9;15
01	URBANO	10	\$ 7.000	10;35
01	URBANO	11	\$ 3.500	13
01	URBANO	12	\$ 2.500	35

Tabla 42 Valores Unitarios de Terreno Urbano Guaranda



Valores Unitarios de Terreno Área Rural



 <p>Fondo Adaptación</p> <p>Trabajamos en la Reconstrucción gestionando el Riesgo de Desastres</p> <p>*****</p>		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		 <p>evolution</p> <p>SERVICES & CONSULTING</p>	
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR HECTAREA	PUNTOS DE INVESTIGACION	
00	RURAL	1	\$ 8.000.000	72;77	
00	RURAL	2	\$ 7.000.000	40;41;42;43;58;59;60;63;64;65;66;67;71;72	
00	RURAL	3	\$ 6.000.000	44;45;47;49;53;55;56;63;68;70	
00	RURAL	4	\$ 5.000.000	47;49;50;53;55;56;61;64;67;68;72;73	
00	RURAL	5	\$ 4.000.000	50;53;55;63;64;66	
00	RURAL	6	\$ 3.500.000	41;42;43;44;46;47;48;57;58;60	
00	RURAL	7	\$ 3.000.000	40;46;47;58	
00	RURAL	8	\$ 2.000.000	41;42;43;44;46;47;48;51;52;59;60;68;69;71	
00	RURAL	9	\$ 1.000.000	47;50;51;53;54;57;62;66;70	
00	RURAL	10	\$ 500.000	73	
00	RURAL	11	\$ 500.000	57;63;64;65;68;69	
00	RURAL	12	\$ 25.000.000	50; 51	
00	RURAL	13	\$ 8.000.000	74	
00	RURAL	14	\$ 30.000.000	75	
00	RURAL	15	\$ 25.000.000	76	

Tabla 43 Valores Unitarios de Terreno Rural Guaranda

Como puede evidenciar en el caso del Área Rural, sus valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$30.000.000 la hectárea de terreno (Zona 14), definida para zonas que a pesar de no estar categorizadas como centros poblados corresponden a caseríos, para que se pueda encontrar su equivalencia por metro cuadrado a un valor de \$3.000 m², hasta un mínimo de \$500.000 hectárea de terreno (Zonas 10 y 11), distribuidos en un total de quince (15) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el siguiente numeral.



5.6.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana o rural.

Puntos de Investigación Área Urbana

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	GUARANDA	265
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANA		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0014-0016-000	01	3
01-00-0007-0014-000	02	3
01-00-0027-0013-000	03	1
01-00-0041-0017-000	04	2
01-00-0026-0020-000	05	1
01-00-0040-0009-000	06	3
01-00-0039-0002-000	07	5
01-00-0049-0004-000	08	3
01-00-0048-0021-000	09	9
01-00-0112-0001-000	10	10
01-00-0087-0005-000	11	7
01-00-0109-0001-000	12	7
01-00-0089-0002-000	13	11
01-00-0053-0001-000	14	5
01-00-0113-0002-000	15	9
01-00-0047-0002-000	16	5
01-00-0043-0004-000	17	4
01-00-0014-0014-000	18	3
01-00-0015-0007-000	19	3
01-00-0015-0012-000	20	3
01-00-0007-0022-000	21	3
01-00-0007-0004-000	22	3
01-00-0006-0016-000	23	3
01-00-0027-0020-000	24	1
01-00-0027-0002-000	25	1
01-00-0006-0006-000	26	3
01-00-0002-0002-000	27	6
01-00-0003-0016-000	28	5



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	GUARANDA	265

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANA		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0059-0003-000	29	5
01-00-0010-0012-000	31	2
01-00-0031-0006-000	32	2
01-00-0032-0009-000	33	4
01-00-0036-0001-000	34	8
01-00-0139-0001-000	35	10;12

Tabla 44 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Guaranda

Como se puede observar para el caso de este municipio se identificaron treinta y cinco (35) puntos de investigación económica para el área urbana, garantizando la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	GUARANDA	265

PUNTOS DE INVESTIGACION RURAL		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-01-0004-0045-000	40	2;7
00-01-0004-0044-000	41	2;6;8
00-02-0001-0127-000	42	2;6;8
00-02-0001-0130-000	43	2;6;8
00-01-0004-0038-000	44	3;6;8
00-02-0003-0047-000	45	3
00-02-0001-0205-000	46	6;7;8
00-02-0001-0005-000	47	3;4;6;7;8;9
00-02-0001-0128-000	48	6;8
00-02-0003-0063-000	49	3;4
00-02-0003-0067-000	50	4;5;9;12
00-02-0003-0068-000	51	8;9;12
00-02-0003-0071-000	52	8
00-02-0003-0027-000	53	3;4;5;9
00-02-0003-0119-000	54	9
00-02-0003-0049-000	55	3;4;5
00-02-0003-0065-000	56	3;4
00-01-0004-0084-000	57	6;9;11



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	GUARANDA	265

PUNTOS DE INVESTIGACION RURAL		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-01-0004-0099-000	58	2;6;7
00-02-0001-0263-000	59	2;8
00-02-0001-0183-000	60	2;6;8
00-02-0003-0073-000	61	4
00-02-0003-0084-000	62	9
00-02-0002-0034-000	63	2;3;5;11
00-02-0002-0040-000	64	2;4;5;11
00-02-0002-0062-000	65	2;11
00-02-0003-0133-000	66	2;5;9
00-02-0002-0072-000	67	2;4
00-02-0002-0084-000	68	3;4;8;11
00-02-0002-0081-000	69	8;11
00-02-0001-0168-000	70	3;9
00-02-0001-0062-000	71	2;8
00-01-0002-0268-000	72	1;2;4
00-01-0002-0291-000	73	4;9;10
00-01-0002-0359-000	74	13
00-02-0001-0082-000	75	14
00-01-0004-0025-000	76	15
00-01-0001-0092-000	77	1

Tabla 45 puntos de Investigación Económica Área Rural Guaranda

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron treinta y siete (37) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas para el sector rural.

En total para el municipio se identificaron setenta y siete (77) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana y rural, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.7 Municipio de San Benito Abad (Sucre)

En el caso del municipio de San Benito Abad, la situación encontrada se describe a continuación.

5.7.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojó los resultados que se describen a continuación.



Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

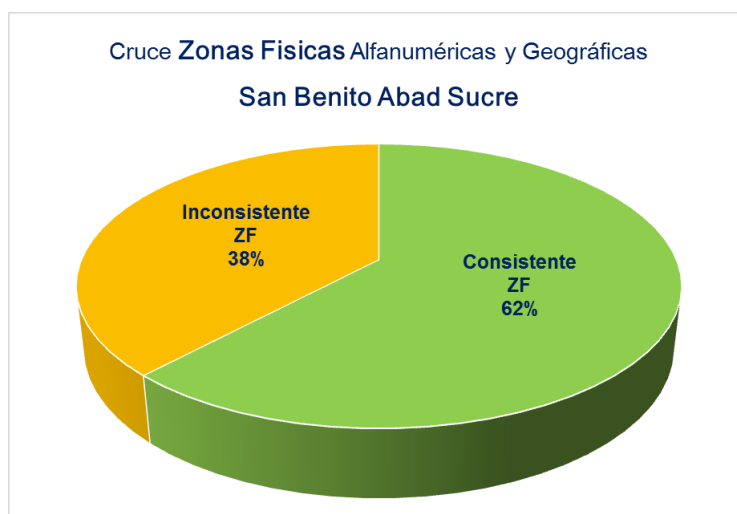


Ilustración 33 Comparación Zonas Homogéneas Físicas San Benito Abad

En el caso del municipio de San Benito Abad, el 62 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

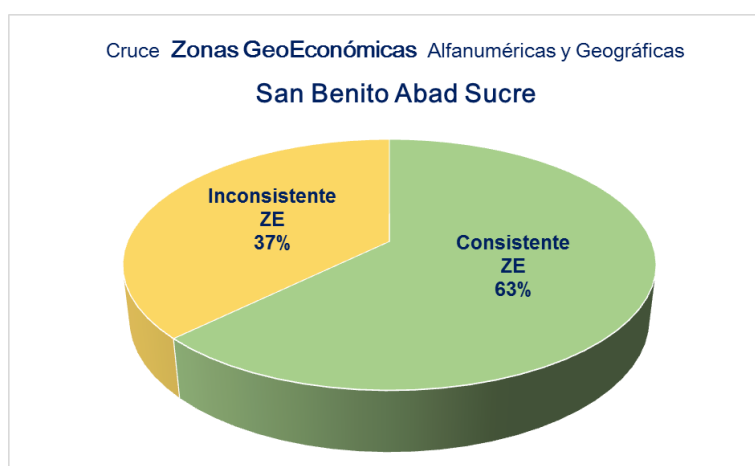


Ilustración 34 Comparación Zonas Homogéneas Económicas San Benito Abad



En el municipio de San Benito Abad, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 62 % de los predios, situación similar al encontrado para el cruce de las zonas homogéneas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

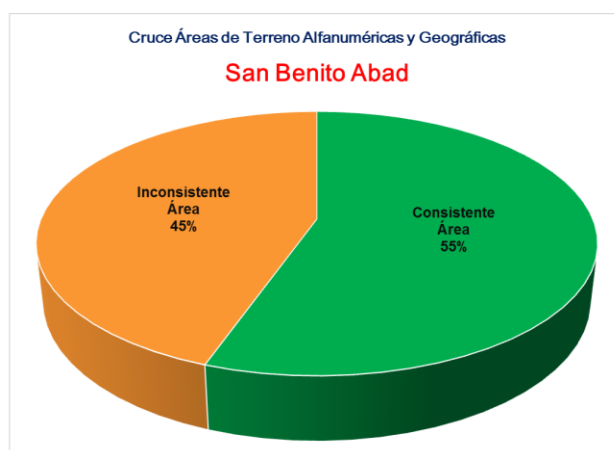


Ilustración 35 Comparación Áreas de Terreno San Benito Abad

En el anterior grafico se evidencia que en el caso del municipio de San Benito Abad, el 55% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación muy cercana a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el siguiente gráfico.

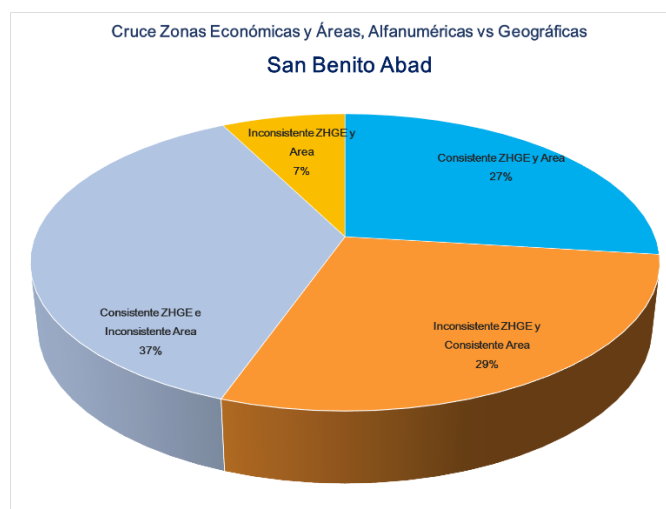


Ilustración 36 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas San Benito Abad

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Sucre, el 27% de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 37% de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas e inconsistencia en lo que respecta a las áreas y un 29% presenta inconsistencia en lo referente a zonas económicas pero inconsistencia con relación a la información de áreas.

Conclusión comparación información de zonas

De acuerdo con el análisis realizado a la información del municipio de San Benito Abad, a pesar el aceptable porcentaje de consistencia en lo referente a los datos de zonas homogéneas económicas asociadas a los predios, la falta de correspondencia en los datos de área, le resta un mayor grado de certeza sobre los resultados probables de los valores comerciales de cada predio.

5.7.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las siguientes tablas.



	Zonas Económicas (Zona1)												No.
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Predios
00	6	468	290	109	359	251	191	531	188	751	102	284	3530
01	46	129	145	224	261	316	29	55					1205
Santiago Apostol (02)					23	132	320	179	10				664
Doña Juana (03)									76				76
Jegua (04)									77				77
La Ventura (05)								129					129
Punta de Blanco (06)								323					323
Punta Nueva (08)									58				58
San Roque(09)								137					137
Cuiva (10)									57				57
No. Predios	52	597	435	333	643	699	540	1354	466	751	102	284	6256

Tabla 46 Caracterización de los predios según zonas económicas San Benito Abad

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 10, 8, 2 y 5 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las ocho (8) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 6, 5, 4 y 3; mientras que en el caso de los ocho (8) centros poblados los predios se encuentran distribuidos en las zonas económicas 8 y 9 principalmente, con excepción del centro poblado Santiago Apóstol que tiene predios con asignación de zonas homogéneas económicas de la 5 a la 9.

Como se puede evidenciar en la Tabla 47, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de San Benito Abad, otros usos menos significativos como los correspondientes a Ramadas, Corrales y Colegios. Así como otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.



	Destino Unidad de construcción UNO																No. Predios	
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	4-Establos, pesebreras	9-Piscinas	12-Colegios	19-Hospitales, Clínicas	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	34-Oficinas, Consultorios	37-Pensiones, Residencias	38-Puestos de Salud	40-Barracas	42-Aulas de Clase	44-Casas de Culto		45-Talleres
00	1220	61	1	1	17		18	45		1			3		7	3		1377
01	1072	10			4	2	5		20	2	5	1				1	1	1123
Santiago Apostol (02)	552	1			3					1			1			2		560
Doña Juana (03)	50				1					1								52
Jagua (04)	53				2	1				1								57
La Ventura (05)	100				1					1			1					103
Punta de Blanco (06)	245				1					2			1	1		1		251
Punta Nueva (08)	41				2											1		44
San Roque(09)	82				3													85
Cuiva (10)	36				2					1				1				40
No. Predios	3451	72	1	1	36	3	23	45	20	10	5	1	6	2	7	8	1	3692

Tabla 47 Caracterización de los predios según destino económico San Benito Abad

5.7.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.7.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como se puede evidenciar en la Tabla 48, para el caso del área urbana, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$60.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$2.200 metro cuadrado de terreno (Zona 8), distribuidos en un total de ocho (8) zonas homogéneas económicas.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
01		1	\$ 60.000	1;2;39
01		2	\$ 50.000	3;4;34;36;40;41
01		3	\$ 40.000	5;6;7;31;32;33;35
01		4	\$ 25.000	11;13;14;15;18;19;36;37;38
01		5	\$ 15.000	16;17;20;21;27;28;29;31;32
01		6	\$ 10.000	7;8;9;10;12;23;24;25;26;30
01		7	\$ 5.000	22;23
01		8	\$ 2.200	6;11

Tabla 48 Valores Unitarios de Terreno Urbano San Benito Abad

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
00	RURAL	1	\$ 6.000.000	1
00	RURAL	2	\$ 4.500.000	1;2;3;4;6;7;9
00	RURAL	3	\$ 3.500.000	5;6;24
00	RURAL	4	\$ 2.800.000	22;23
00	RURAL	5	\$ 2.400.000	1;7;9;18;20;24
00	RURAL	6	\$ 1.800.000	8;9;10;22
00	RURAL	7	\$ 1.300.000	4;10;12;14;25
00	RURAL	8	\$ 1.000.000	1;5;7;11;13;15;16
00	RURAL	9	\$ 700.000	4;12;15;26
00	RURAL	10	\$ 500.000	4;9;12;13;17;18;19;20;21;22;23
00	RURAL	11	\$ 300.000	7;19
00	RURAL	12	\$ 50.000	7;18;19;20;21;22;23

Tabla 49 Valores Unitarios de Terreno Rural San Benito Abad



En esta tabla se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$6.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$50.000 (Zona 12), distribuidos en un total de doce (12) zonas homogéneas económicas.

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados



 <p>Fondo Adaptación <small>Trabajamos en la Reconstrucción gestionando el Riesgo de Desastres</small></p>		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		 <p>evolution <small>SERVICES & CONSULTING</small></p>
DEPARTAMENTO:		SUCRE		70
MUNICIPIO:		SAN BENITO ABAD		678
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
02	Santiago Apostol	5	\$ 3.500	1;2
02	Santiago Apostol	6	\$ 2.000	3;4;5;6;12
02	Santiago Apostol	7	\$ 1.500	7;8;9;10;15
02;05;06;09	Santiago Apostol;La Ventura;Punta de Blanco;San Roque	8	\$ 1.000	2;11;12;13;14;19;20;21;22
02;03;04;08;10	Santiago Apostol;Doña Juana;Jegua;Punta Nueva;Cuiva	9	\$ 500	16;17;18;23;24;25;26;27

Tabla 50 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados San Benito Abad

Como puede evidenciar en el caso de los centros poblados, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$3.500 metro cuadrado de terreno (Zona 5), considerado para el centro poblado Santiago Apóstol, hasta un mínimo de \$500 metro cuadrado de terreno (Zona 9), en los centros poblados de Santiago Apóstol, Doña Juana, Jegua, Punta Nueva y Cuiva, los cuales se encuentran distribuidos en un total de cinco (5) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.7.3.2.

5.7.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas



catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

URBANO

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0018-0007-000	1	1
01-00-0029-0010-000	2	1
01-00-0085-0009-000	3	2
01-00-0031-0018-000	4	2
01-00-0088-0003-000	5	3
01-00-0117-0013-000	6	3;8
01-00-0079-0009-000	7	3;6
01-00-0111-0007-000	8	6
01-00-0114-0018-000	9	6
01-00-0114-0010-000	10	6
01-00-0031-0001-000	11	4;8
01-00-0086-0001-000	12	6
01-00-0085-0023-000	13	4
01-00-0051-0005-000	14	4
01-00-0048-0001-000	15	4
01-00-0054-0005-000	16	5
01-00-0052-0023-000	17	5
01-00-0061-0031-000	18	4
01-00-0035-0011-000	19	4
01-00-0068-0008-000	20	5
01-00-0107-0031-000	21	5
01-00-0066-0002-000	22	7
01-00-0076-0006-000	23	6;7
01-00-0102-0002-000	24	6
01-00-0097-0006-000	25	6
01-00-0090-0004-000	26	6
01-00-0021-0024-000	27	5
01-00-0033-0007-000	28	5
01-00-0044-0015-000	29	5
01-00-0043-0021-000	30	6
01-00-0021-0010-000	31	3
01-00-0021-0010-000	31	5
01-00-0119-0016-000	32	3;5
01-00-0006-0004-000	33	3



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

URBANO

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0015-0003-000	34	2
01-00-0009-0004-000	35	3
01-00-0009-0006-000	36	2;4
01-00-0019-0008-000	37	4
01-00-0019-0004-000	38	4
01-00-0037-0003-000	39	1
01-00-0025-0006-000	40	2
01-00-0016-0005-000	41	2

Tabla 51 Puntos de Investigación Económica Área Urbana San Benito

Como se puede observar para el caso de este municipio se identificaron cuarenta y un (41) puntos de investigación económica para el área urbana, garantizando la cobertura de las ocho (8) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores. Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-03-0001-0097-000	1	1;2;5;8
00-03-0001-0207-000	2	2
00-03-0001-0230-000	3	2
00-04-0001-0039-000	4	2;7;9;10
00-03-0003-0091-000	5	3;8
00-02-0001-0169-000	6	2;3
00-04-0001-0036-000	7	2;5;8;11;12
00-03-0001-0269-000	8	6
00-03-0001-0118-000	9	2;5;6;10
00-03-0001-0077-000	10	6;7
00-04-0001-0104-000	11	8
00-04-0001-0199-000	12	7;9;10
00-03-0003-0030-000	13	8;10



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-02-0002-0008-000	14	7
00-01-0004-0225-000	15	8;9
00-01-0004-0025-000	16	8
00-01-0004-0018-000	17	10
00-01-0001-0024-000	18	5;10;12
00-04-0002-0179-000	19	10;11;12
00-05-0001-0411-000	20	5;10;12
00-05-0001-0180-000	21	10;12
00-06-0002-0002-000	22	4;6;10;12
00-06-0002-0148-000	23	4;10;12
00-06-0001-0230-000	24	3;5
00-06-0001-0358-000	25	7
00-02-0001-0019-000	26	9

Tabla 52 puntos de Investigación Económica Área Rural San Benito

En lo que hace referencia al área rural del municipio, se establecieron veintiséis (26) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas para el área rural.

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
02-00-0041-0002-000	1	5
02-00-0029-0001-000	2	5;8
02-00-0030-0004-000	3	6
02-00-0019-0005-000	4	6
02-00-0032-0003-000	5	6
04-00-0057-0004-000	6	6
02-00-0002-0002-000	7	7
02-00-0013-0010-000	8	7
02-00-0033-0005-000	9	7
02-00-0064-0003-000	10	7
02-00-0027-0011-000	11	8
02-00-0023-0009-000	12	6;8
02-00-0037-0002-000	13	8



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	SAN BENITO ABAD	678

CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
02-00-0061-0004-000	14	8
02-00-0085-0002-000	15	7
02-00-0074-0003-000	16	9
02-00-0028-0007-000	17	9
04-00-0007-0005-000	18	9
05-00-0001-0002-000	19	8
05-00-0007-0001-000	20	8
06-00-0034-0003-000	21	8
06-00-0017-0007-000	22	8
08-00-0002-0003-000	23	9
08-00-0011-0004-000	24	9
09-00-0010-0006-000	25	9
09-00-0017-0009-000	26	9
10-00-0011-0001-000	27	9

Tabla 53 puntos de Investigación Económica Área Rural San Benito Abad

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron veintisiete (27) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las cinco (5) zonas homogéneas económicas definidas para los ocho (8) centros poblados existentes.

En total para el municipio se identificaron noventa y cuatro (94) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.8 Municipio de Caimito (Sucre)

En el caso del municipio de Caimito, la situación encontrada se describe a continuación.

5.8.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas



El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

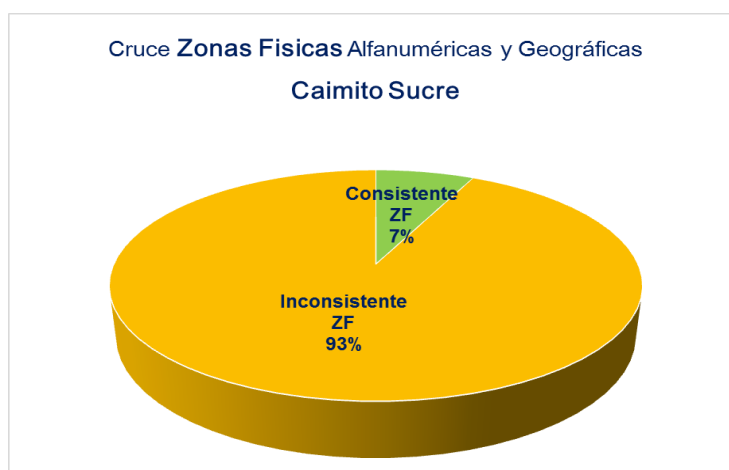


Ilustración 37 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Caimito

En el caso del municipio de Caimito, el 93 % de los predios presentan inconsistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

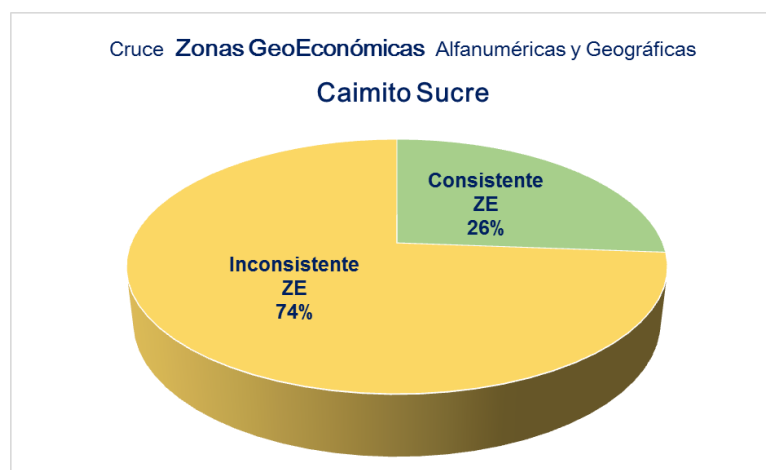


Ilustración 38 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Caimito



En el municipio de Caimito, el porcentaje de predios que presentan inconsistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 74 % de los predios, situación similar al encontrado para el cruce de las zonas homogéneas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

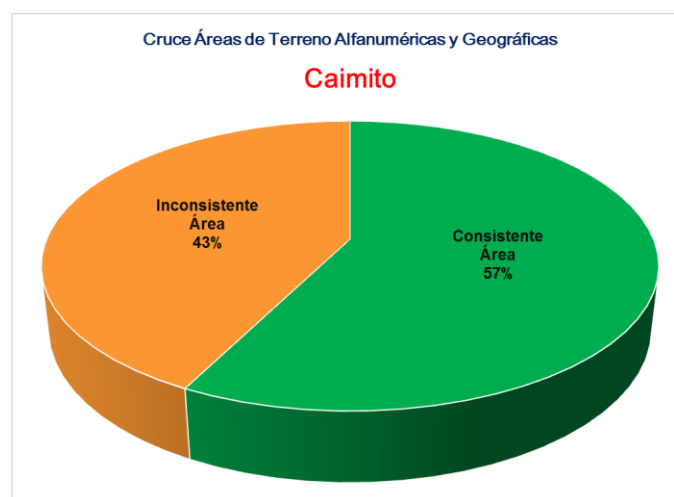


Ilustración 39 Comparación Áreas de Terreno Caimito

En el anterior grafico se evidencia que en el caso del municipio de Caimito, el 57% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación cercana a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el gráfico 36.

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Caimito, solo el 16 % de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 33 % de los predios tienen inconsistencia en las zonas homogéneas económicas y en lo que respecta a las áreas y un 41 % presenta inconsistencia en lo referente a zonas económicas pero consistencia con relación a la información de áreas.

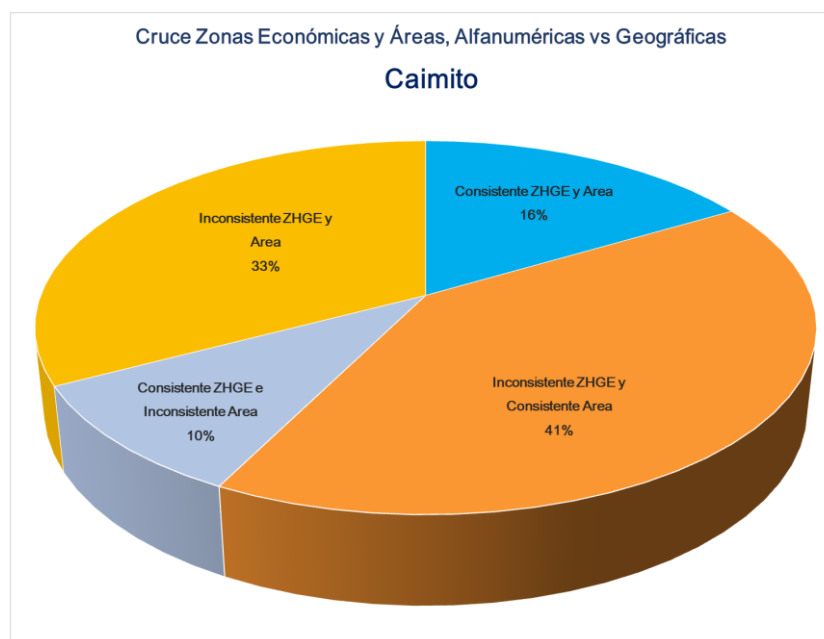


Ilustración 40 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Caimito

Conclusión comparación información de zonas

El análisis anterior permite entrever que no existe correspondencia o coherencia entre la información de la zonas homogéneas incorporadas en los datos alfanuméricos de catastro y la cartografía temática digital correspondiente. Lo que da lugar a suponer que el municipio fue objeto de actualización catastral durante el año 2013, para la vigencia 01/01/2014, reflejada en la cartografía temática digital correspondiente, pero que no correspondía a la información alfanumérica catastral entregada para adelantar el estudio de diagnóstico predial.

5.8.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en la Tabla 54.

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las diez (10) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 6, 5, 4 y 8 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las diez (10) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas



económicas 9, 3, 7, 2 y 1; mientras que en el caso de los seis (6) centros poblados los predios se encuentran distribuidos en las zonas económicas 7 y 8.

No. PREDIOS EN LA ZONA	Zonas Económicas (Zona1)										Total General
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
00	25	50	62	151	283	285	102	144	22	31	1155
01	101	102	112	99	39	99	107	1	115	22	797
Cedeño (02)							61				61
El Mamón (03)								94			94
Los Cayitos (04)								83			83
La Estación (05)							73				73
Siete Palmas (06)								98			98
La Mejía (07)								254			254
Total General	126	152	174	250	322	384	343	674	137	53	2615

Tabla 54 Caracterización de los predios según zonas económicas Caimito

Como se puede evidenciar en la Tabla 55, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de Caimito, otros usos menos significativos como los correspondientes a Colegios, Ramadas y Corrales. Así como otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

No. Predios en cada destino	Destino Unidad de construcción UNO														
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	12-Colegios	19-Hospitales, Clínicas	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	33-Clubes, casinos	34-Oficinas, Consultorios	38-Puestos de Salud	45-Talleres	49-Estaciones de Bombeo	51-Carceles	Total
00	382	18	14		4	17					2				437
01	700	9	9		2		8	1		4	1	1	2		737
Cedeño (02)	46		1							1	1				49
El Mamón (03)	63		3					1							67
Los Cayitos (04)	56		1						1					1	59
La Estación (05)	55		1	1											57
Siete Palmas (06)	81		1												82
La Mejía (07)	179		6								1				186
Total General	1562	27	36	01	06	17	08	02	01	05	05	01	02	01	1674

Tabla 55 Caracterización de los predios según destino económico Caimito



5.8.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.8.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como se puede evidenciar en la Tabla 56, para el caso del área urbana, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$45.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$1.000 metro cuadrado de terreno (Zona 10), distribuidos en un total de diez (10) zonas homogéneas económicas.

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	CAIMITO	124		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	1	\$ 45.000	1;2;3;25
01	URBANO	2	\$ 37.000	4;5;6;7;8;19;23
01	URBANO	3	\$ 25.000	9;10;20
01	URBANO	4	\$ 18.000	11;12;13;14;21;24
01	URBANO	5	\$ 14.000	15;16;17
01	URBANO	6	\$ 10.000	18;19;20;22;23;24;25
01	URBANO	7	\$ 7.000	15;26;27;28
01	URBANO	8	\$ 2.000	29
01	URBANO	9	\$ 1.500	30;31
01	URBANO	10	\$ 1.000	7;32

Tabla 56 Valores Unitarios de Terreno Urbano Caimito



Valores Unitarios de Terreno Área Rural

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	CAIMITO	124		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
00	RURAL	1	\$ 6.000.000	1;2;3;4;5;6
00	RURAL	2	\$ 4.500.000	7
00	RURAL	3	\$ 4.000.000	8;9
00	RURAL	4	\$ 3.500.000	10
00	RURAL	5	\$ 3.000.000	11;12;13;14;15;16;17;18
00	RURAL	6	\$ 2.300.000	19;20;21;22;23;24
00	RURAL	7	\$ 1.800.000	25;26
00	RURAL	8	\$ 1.400.000	27;28;29;30
00	RURAL	9	\$ 600.000	31;32;33
00	RURAL	10	\$ 300.000	34;35;36
00	RURAL	11	\$ 50.000	37;38

Tabla 57 Valores Unitarios de Terreno Rural Caimito

En esta tabla se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$6.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$50.000 (Zona 11), distribuidos en un total de once (11) zonas homogéneas económicas.

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

Como puede evidenciar en la Tabla 58, en el caso de los centros poblados, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$6.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1), considerado para el centro poblado La Estación, hasta un mínimo de \$1.000 metro cuadrado de terreno (Zona 5), en los centros poblados de La Estación, Siete Palmas y La Mejía, los cuales se encuentran distribuidos en un total de cinco (5) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.8.3.2.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	CAIMITO	124		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
02	CEDEÑO	2	\$ 5.000	
02	CEDEÑO	3	\$ 3.500	
03	EL MAMON	3	\$ 3.500	
03	EL MAMON	4	\$ 2.000	
04	LOS CAYITOS	2	\$ 5.000	
04	LOS CAYITOS	3	\$ 3.500	
04	LOS CAYITOS	4	\$ 2.000	
05	LA ESTACION	1	\$ 6.000	
05	LA ESTACION	4	\$ 2.000	
05	LA ESTACION	5	\$ 1.000	
06	SIETE PALMAS	2	\$ 5.000	
06	SIETE PALMAS	3	\$ 3.500	
06	SIETE PALMAS	4	\$ 2.000	
06	SIETE PALMAS	5	\$ 1.000	
07	LA MEJIA	3	\$ 3.500	
07	LA MEJIA	4	\$ 2.000	
07	LA MEJIA	5	\$ 1.000	

Tabla 58 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Caimito

5.8.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

Como se puede observar en la Tabla 59, para el caso de este municipio se identificaron treinta y dos (32) puntos de investigación económica para el área



urbana, garantizando la cobertura de las diez (10) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

CABECERA

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0019-0003-000	1	1
01-00-0029-0004-000	2	1
01-00-0022-0006-000	3	1
01-00-0015-0004-000	4	2
01-00-0047-0003-000	5	2
01-00-0046-0004-000	6	2
01-00-0001-0004-000	7	2;10
01-00-0035-0013-000	8	2
01-00-0042-0002-000	9	3
01-00-0045-0009-000	10	3
01-00-0103-0005-000	11	4
01-00-0074-0005-000	12	4
01-00-0026-0009-000	13	4
01-00-0094-0003-000	14	4
01-00-0058-0005-000	15	5;7
01-00-0057-0017-000	16	5
01-00-0008-0002-000	17	5
01-00-0026-0002-000	18	6
01-00-0036-0001-000	19	2;6
01-00-0051-0003-000	20	3;6
01-00-0072-0002-000	21	4
01-00-0049-0012-000	22	6
01-00-0025-0008-000	23	2;6
01-00-0054-0002-000	24	4;6
01-00-0070-0005-000	25	1;6
01-00-0086-0003-000	26	7
01-00-0066-0009-000	27	7
01-00-0109-0020-000	28	7
01-00-0016-0001-000	29	8
01-00-0070-0001-000	30	9
01-00-0067-0003-000	31	9
01-00-0004-0009-000	32	10

Tabla 59 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Caimito

Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá



identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

En lo que hace referencia al área rural del municipio de Caimito, se establecieron treinta y ocho (38) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la cobertura de las once (11) zonas homogéneas económicas definidas para el área rural.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-01-0003-0238-000	1	1
00-01-0003-0240-000	2	1
00-01-0003-0104-000	3	1
00-01-0002-0325-000	4	1
00-01-0002-0076-000	5	1
00-01-0001-00177-000	6	1
00-01-0002-0216-000	7	2
00-01-0003-0204-000	8	3
00-00-0003-0425-000	9	3
00-01-0002-0231-000	10	4
00-01-0003-0327-000	11	5
00-01-0003-0179-000	12	5
00-01-0003-0374-000	13	5
00-01-0003-0303-000	14	5
00-01-0003-0103-000	15	5
00-01-0003-0039-000	16	5
00-01-0003-0045-000	17	5
00-01-0003-0043-000	18	5
00-01-0002-0220-000	19	6
00-01-0002-0269-000	20	6
00-01-0002-0290-000	21	6
00-01-0002-0059-000	22	6
00-01-0001-0017-000	23	6
00-01-0003-0230-000	24	6
00-02-0002-0027-000	25	7
00-02-0002-0163-000	26	7
00-01-0003-0401-000	27	8
00-02-0002-0056-000	28	8



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-02-0002-0188-000	29	8
00-01-0003-0093-000	30	8
00-02-0002-0024-000	31	9
00-02-0001-0043-000	32	9
00-02-0002-0042-000	33	9
00-01-0003-0331-000	34	10
00-02-0002-0125-000	35	10
00-02-0002-0176-000	36	10
00-01-0001-0213-000	37	11
00-01-0001-0212-000	38	11

Tabla 60 puntos de Investigación Económica Área Rural Caimito

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
02-00-0005-0003-000	1	3
02-00-0007-0004-000	2	4
02-00-0001-0001-000	3	3
03-00-0007-0005-000	4	3
03-00-0016-0003-000	5	3;4
03-00-0009-0014-000	6	3;4
04-00-0010-0005-000	7	2
04-00-0001-0003-000	8	2;4
04-00-0015-0001-000	9	3
05-00-0007-0001-000	10	1
05-00-0003-0011-000	11	1
05-00-0004-0003-000	12	4
05-00-0006-0001-000	13	5
06-00-0016-0006-000	14	3;4
06-00-0014-0003-000	15	2
06-00-0007-0003-000	16	3
06-00-0014-0001-000	17	2
07-00-0001-0010-000	18	5
07-00-0006-0002-000	19	3



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

CENTROS POBLADOS

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
07-00-0022-0007-000	20	3;4
07-00-0042-0006-000	21	4

Tabla 61 puntos de Investigación Económica Área Rural Caimito

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron veintiún (21) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de las cinco (5) zonas homogéneas económicas definidas para los ocho (8) centros poblados existentes.

En total para el municipio se identificaron noventa y un 91 (91) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.9 Municipio de Majagual (Sucre)

En el caso del municipio de Majagual, la situación encontrada se describe a continuación.

5.9.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

En el caso del municipio de Majagual, el 86 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas, como se puede observar en la gráfica 41.

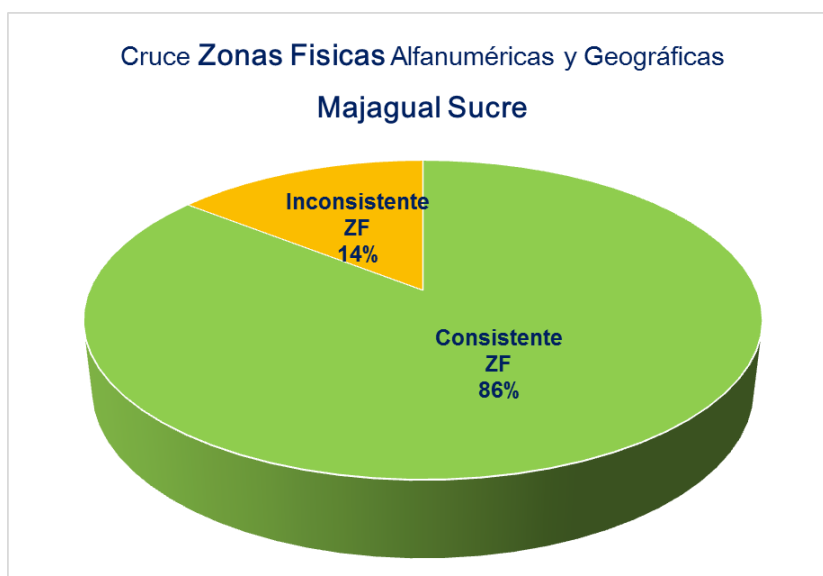


Ilustración 41 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Majagual

Consistencia zonas homogéneas económicas

El grafico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

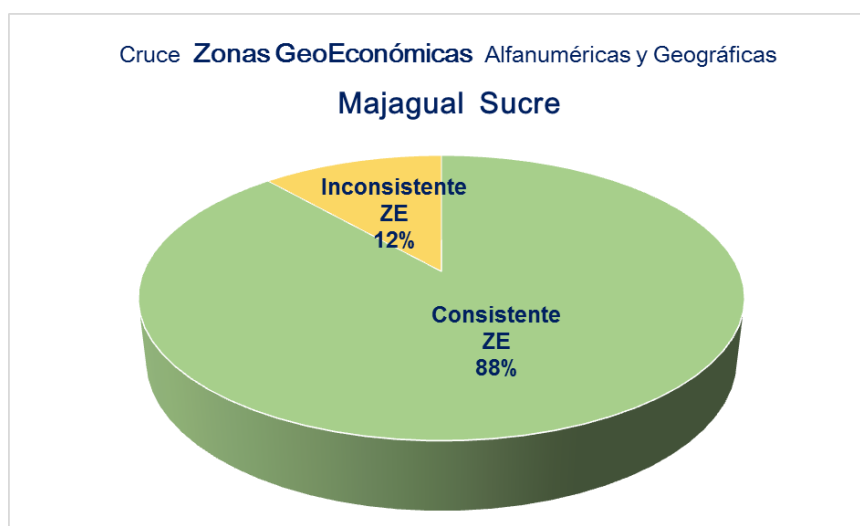


Ilustración 42 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Majagual

En el municipio de Majagual, el porcentaje de predios que presentan consistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 88 % de los predios, situación similar al encontrado para el cruce de las zonas homogéneas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

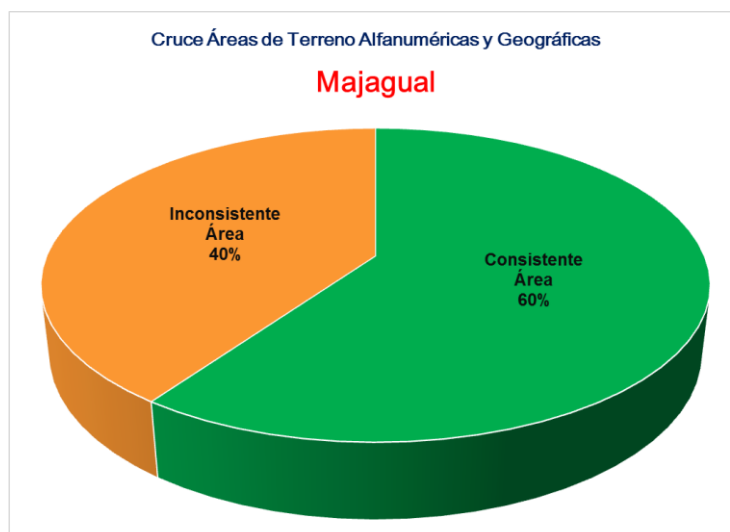


Ilustración 43 Comparación Áreas de Terreno Majagual

En el anterior grafico se evidencia que en el caso del municipio de Majagual, el 60% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación cercana a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el gráfico 40.

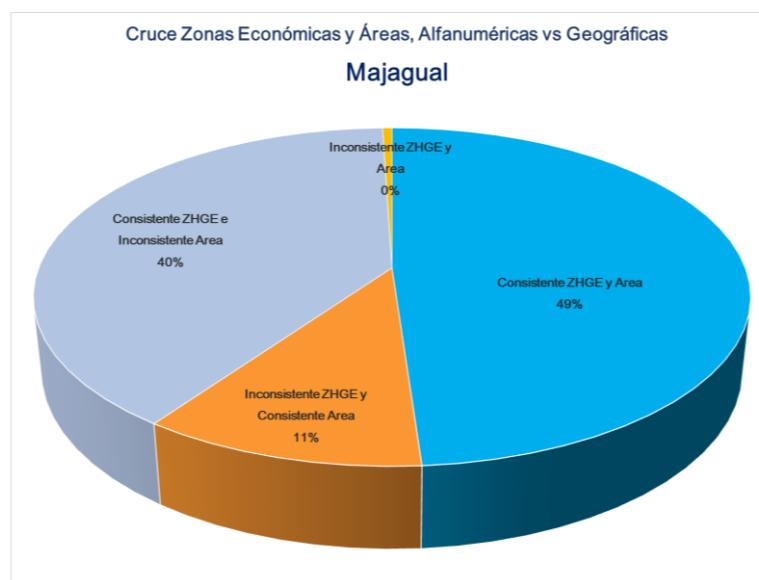


Ilustración 44 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Majagual



Conclusión comparación información de zonas

Para el caso del municipio de Majagual, el alto porcentaje de consistencia en lo referente a los datos de zonas homogéneas económicas asociadas a los predios y la correspondencia en los datos de área, permiten contar con un porcentaje significativo de predios con una consistencia integral, que le dan un buen nivel de certeza a los resultados que se puedan obtener en el procesamiento posterior de los datos a nivel predial.

5.9.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las tablas correspondientes.

Tipo de Avalúo	Zonas Económicas (Zona1)															No. Predios
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	
00	119	262	248	927	1001	549	256	194	352	242	96	36	110			4392
01	69	250	143	185	297	345	196	152	67	161	28	36	27	11	15	1982
San Roque (03)	39	263		2	2			1								307
Piza (04)		211		2												213
Palmarito (05)		183														183
Zapata (06)		107	7						1							115
Polo Nuevo (07)		135	7													142
Santander (08)		120		2												122
La Sierpe (09)	13	149	4		1			1								168
No. Predios	240	1680	409	1118	1301	894	452	348	420	403	124	72	137	11	15	7624

Tabla 62 Caracterización de los predios según zonas económicas Majagual

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las trece (13) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 5, 4, 6 y 9 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las quince (15) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 6, 5, 2, 7 y 4; mientras que en el caso de los siete (7) centros poblados los predios se encuentran distribuidos en las zonas económicas 2 y 3.

Como se puede evidenciar en la Tabla 63, el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de Majagual, otros usos menos significativos como los correspondientes a Colegios, Ramadas y Comercio. Así



como otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

	Destino Unidad de construcción UNO																			No. Predios
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	6-Bodega Casa Bomba	12-Colegios	19-Hospitales, Clínicas	21-Kioskos	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	31-Hoteles	34-Oficinas, Consultorios	37-Pensiones, Residencias	38-Puestos de Salud	42-Aulas de Clase	44-Casas de Culto	45-Talleres	49-Estaciones de Bombeo	50-Estadio, Plaza de Toros	51-Carceles	
00	2784	22	5	79	1	3	18	2	2				2	7	7				1	2933
01	1583	56	16	9	1	2		45		1	13	1		2	3	1	1	1		1735
San Roque (03)	243	5		3					3				1						1	256
Piza (04)	172	3	1	3					2				1						1	183
Palmarito (05)	141			3				1	2										1	148
Zapata (06)	86			1									1							88
Polo Nuevo (07)	111	1		3					1				1							117
Santander (08)	74			2					1										1	78
La Sierpe (09)	138	1		3				1												143
Total general	5332	88	22	106	2	5	18	49	11	1	13	1	6	9	10	1	1	1	5	5681

Tabla 63 Caracterización de los predios según destino económico Majagual

5.9.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.9.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en dos tablas, una para los predios ubicados en el área rural y otra para los del área urbana y centros poblados. Cuyos resultados se reflejan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como se puede evidenciar en la Tabla 64, para el caso del área urbana, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$200.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$3.000 metro cuadrado de terreno (Zona 13 y 14), distribuidos en un total de catorce (14) zonas homogéneas económicas.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	CABECERA	1	\$200.000	7;8;10;13;26;29
01	CABECERA	2	\$160.000	2;3;4;5;6;9;11;12;14;15; 30;31;32
01	CABECERA	3	\$80.000	1;16;17;18;20;29;31
01	CABECERA	4	\$65.000	12;18;25;27;28;34
01	CABECERA	5	\$55.000	19;21;24;33;36;55
01	CABECERA	6	\$40.000	21;22;37;38;39;42
01	CABECERA	7	\$30.000	41
01	CABECERA	8	\$20.000	44;45;46;47;57; (51;52;53)
01	CABECERA	9	\$12.000	56
01	CABECERA	10	\$7.000	43;48;49;50;58
01	CABECERA	11	\$8.000	1
01	CABECERA	12	\$5.000	59
01	CABECERA	13	\$3.000	54;
01	CABECERA	14	\$3.000	

Tabla 64 Valores Unitarios de Terreno Urbano Majagual

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En esta tabla se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$12.500.000 (Zona 1) y un mínimo de \$50.000 (Zona 13), distribuidos en un total de trece (13) zonas homogéneas económicas.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70		
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
00	CABECERA	1	\$ 12.500.000	
00	CABECERA	2	\$ 11.000.000	
00	CABECERA	3	\$ 10.000.000	
00	CABECERA	4	\$ 9.000.000	
00	CABECERA	5	\$ 8.000.000	
00	CABECERA	6	\$ 6.500.000	
00	CABECERA	7	\$ 5.000.000	
00	CABECERA	8	\$ 4.000.000	
00	CABECERA	9	\$ 3.200.000	
00	CABECERA	10	\$ 1.800.000	
00	CABECERA	11	\$ 1.000.000	
00	CABECERA	12	\$ 600.000	
00	CABECERA	13	\$ 50.000	

Tabla 65 Valores Unitarios de Terreno Rural Majagual

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

Como puede evidenciar en la Tabla 66, en el caso de los centros poblados, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$5.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1), considerado para los centros poblados de San Roque y La Sierpe, hasta un mínimo de \$1.000 metro cuadrado de terreno (Zona 5), en los centros poblados de San Roque y La Sierpe, los cuales se encuentran distribuidos en un total de cinco (5) zonas homogéneas económicas.

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.9.3.2.





	<p>DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS</p>	
DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429

TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
03	SAN ROQUE	1	\$ 5.000	
03	SAN ROQUE	2	\$ 4.000	
03	SAN ROQUE	4	\$ 1.800	
03	SAN ROQUE	5	\$ 1.000	
04	PIZA	2	\$ 4.000	
04	PIZA	4	\$ 1.800	
05	PALMARITO	2	\$ 4.000	
06	ZAPATA	2	\$ 4.000	
06	ZAPATA	3	\$ 2.500	
07	POLONUEVO	2	\$ 4.000	
07	POLONUEVO	3	\$ 2.500	
08	SANTANDER	2	\$ 4.000	
08	SANTANDER	4	\$ 1.800	
09	LA SIERPE	1	\$ 5.000	
09	LA SIERPE	2	\$ 4.000	
09	LA SIERPE	3	\$ 2.500	
09	LA SIERPE	5	\$ 1.000	

Tabla 66 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Majagual

5.9.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

Como se puede observar en la Tabla 59, para el caso de este municipio se identificaron veintinueve (29) puntos de investigación económica para el área



urbana, garantizando la cobertura de las diez (10) zonas homogéneas económicas definidas en estos sectores.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-00-0010-0012-000	1	1
01-00-0024-0003-000	2	1
01-00-0029-0004-000	3	1
01-00-0027-0008-000	4	2
01-00-0014-0024-000	5	1
01-00-0047-0015-000	6	4
01-00-0048-0004-000	7	6
01-00-0069-0011-000	8	4
01-00-0014-0017-000	9	4
01-00-0037-0007-000	10	4
01-00-0071-0005-000	11	6;9
01-00-0073-0001-000	12	6
01-00-0075-0005-000	13	6
01-00-0050-0001-000	14	4
01-00-0070-0005-000	15	6;4
01-00-0079-0038-000	16	8
01-00-0088-0001-000	17	7;10
01-00-0060-0012-000	18	6
01-00-0059-0026-000	19	4
01-00-0008-0005-000	20	4
01-00-0022-0010-000	21	2
01-00-0027-0010-000	22	4
01-00-0033-0020-000	23	5
01-00-0041-0016-000	24	3;5
01-00-0054-0042-000	25	5
01-00-0108-0001-000	26	10
01-00-0043-0021-000	27	3
01-00-0035-0007-000	28	3
01-00-0053-0002-000	29	10

Tabla 67 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Majagual

Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.



Puntos de Investigación Económica Área Rural

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429

RURAL

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-03-0001-0097-000	1	1;2;5;8
00-03-0001-0207-000	2	2
00-03-0001-0230-000	3	2
00-04-0001-0039-000	4	2;7;9;10
00-03-0003-0091-000	5	3;8
00-02-0001-0169-000	6	2;3
00-04-0001-0036-000	7	2;5;8;11
00-03-0001-0269-000	8	6
00-03-0001-0118-000	9	2;5;6;10
00-03-0001-0077-000	10	6;7
00-04-0001-0104-000	11	8
00-04-0001-0199-000	12	7;9;10
00-03-0003-0030-000	13	8;10
00-02-0002-0008-000	14	7
00-01-0004-0225-000	15	8;9
00-01-0004-0025-000	16	8
00-01-0004-0018-000	17	10
00-01-0001-0024-000	18	5;10;11
00-04-0002-0179-000	19	10;11
00-05-0001-0411-000	20	5;10;11
00-05-0001-0180-000	21	10;11
00-06-0002-0002-000	22	4;6;10
00-06-0002-0148-000	23	4;10;11
00-06-0001-0230-000	24	3;5

Tabla 68 puntos de Investigación Económica Área Rural Majagual

En lo que hace referencia al área rural del municipio de Caimito, se establecieron veinticuatro (24) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la cobertura de las doce (12) zonas homogéneas económicas definidas para el área rural.

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron cincuenta (56) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se



garantizara la cobertura de las cinco (5) zonas homogéneas económicas definidas para los ocho (8) centros poblados existentes.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
020000530008000	1	3
020000450001001	2	4
020000440003000	3	4
020000320009000	4	4
020000250010000	5	4
020000460006000	6	3
020000250006000	7	4
020000240004000	8	4
020000160001001	9	4
020000580001000	10	4
020000180003000	11	3
020000180004000	12	3
020000100005000	13	6
020000030002000	14	4
020000130009000	15	3
020000130002000	16	3
020000590002000	17	4
020000200003000	18	4
020000260003000	19	3
020000330004000	20	3
020000540006001	21	4
020000270001000	22	3
020000410007000	23	3
020000420001000	24	6
020000390006000	25	4
030000060001000	26	4
030000010017000	27	4
030000070008000	28	4
030000050007000	29	4
030000040002000	30	4
040000290015000	31	4
040000300001000	32	4
040000260003000	33	4
040000320001000	34	7
040000380001000	35	6
040000100004000	36	4
040000390009000	37	4



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429

PUNTOS DE INVESTIGACION		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
040000390001000	38	6
040000170005000	39	4
040000460005000	40	4
050000180002000	41	1
050000200021000	42	1
050000150008000	43	2
050000020004000	44	2
050000130002000	45	1
050000060001000	46	2
060000100004000	47	4
060000170007000	48	4
060000090006000	49	4
060000070001000	50	4
060000050002000	51	5
060000130005000	52	4
070000020005000	53	4
070000050006000	54	4
070000040002000	55	4
070000030006000	56	4

Tabla 69 puntos de Investigación Económica Área Rural Majagual

En total para el municipio se identificaron ciento nueve (109) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.10 Municipio de Ayapel (Córdoba)

En el caso del municipio de Ayapel, la situación encontrada se describe a continuación.

5.10.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas



El gráfico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas físicas.

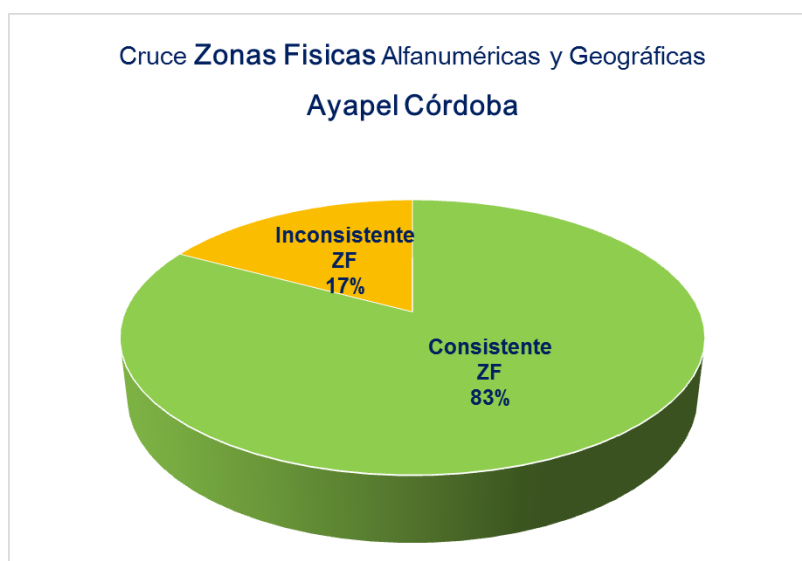


Ilustración 45 Comparación Zonas Homogéneas Físicas Ayapel

En el caso del municipio de Ayapel, el 83 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia zonas homogéneas económicas

El gráfico siguiente ilustra los porcentajes de consistencia o correspondencia entre los datos disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y de zonas homogéneas económicas.

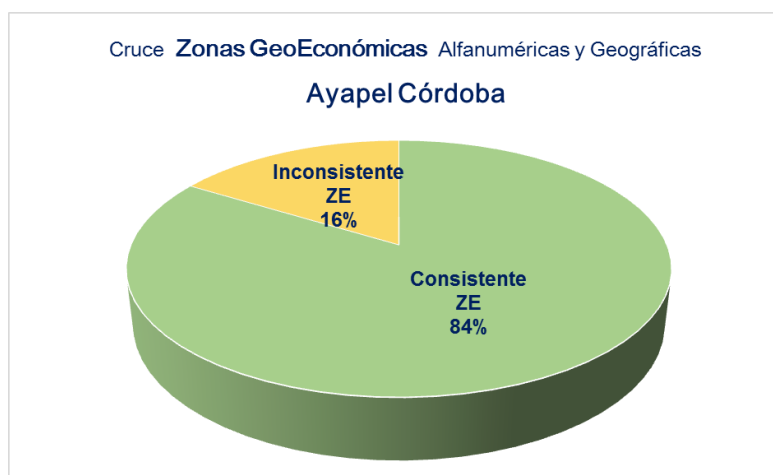


Ilustración 46 Comparación Zonas Homogéneas Económicas Ayapel



En el municipio de Ayapel, el porcentaje de predios que presentan inconsistencia entre los datos de zonas homogéneas económicas definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas económicas, corresponde al 84 % de los predios, situación muy similar a la encontrado para el cruce de las zonas homogéneas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

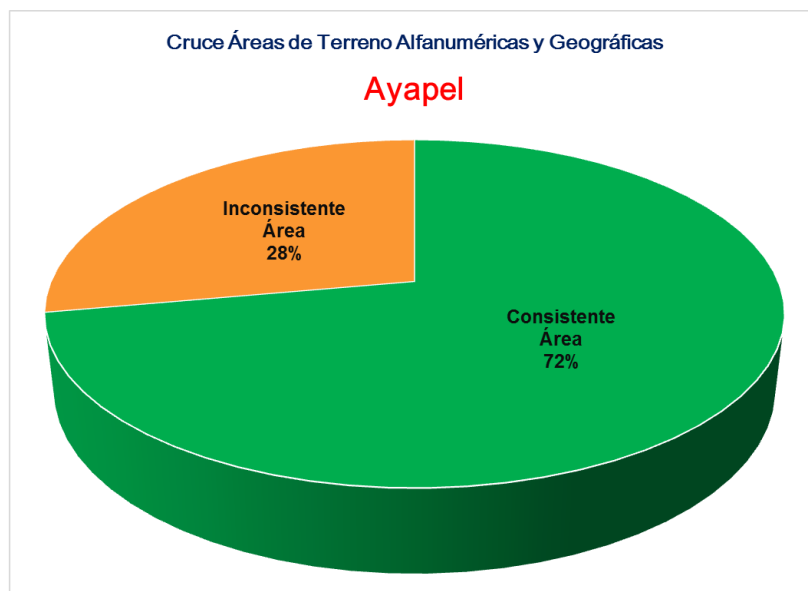


Ilustración 47 Comparación Áreas de Terreno Ayapel

En el anterior grafico se evidencia que en el caso del municipio de Ayapel, el 72% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación cercana a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el Gráfico 48.

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Ayapel, el 66 % de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 18 % de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas pero no en lo que respecta a



las áreas y un 10 % presenta inconsistencia en lo referente a zonas económicas así como en la información de áreas.

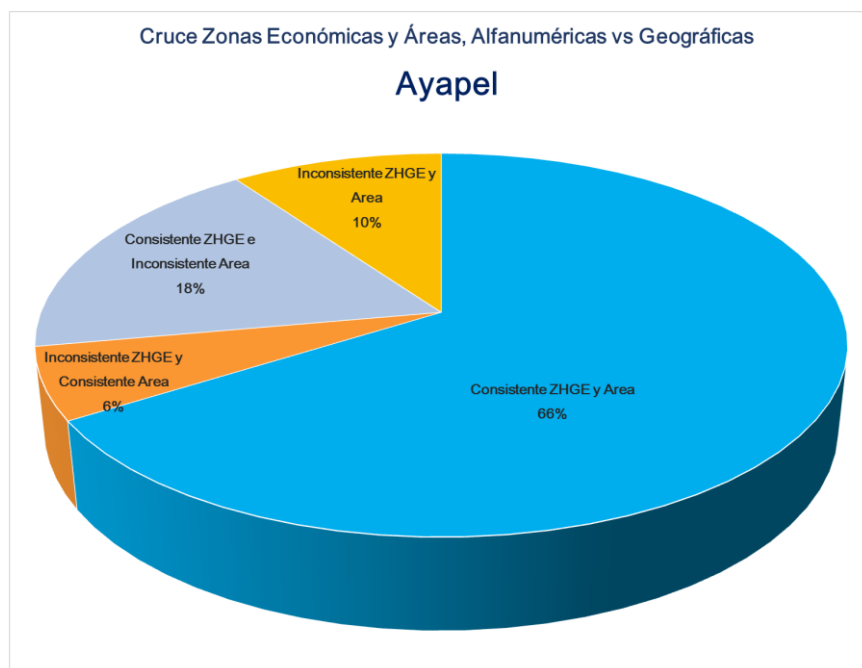


Ilustración 48 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Ayapel

Conclusión comparación información de zonas

El análisis anterior permite entrever que existe correspondencia o coherencia entre la información de la zonas homogéneas incorporadas en los datos alfanuméricos de catastro y la cartografía temática digital correspondiente. Lo que da lugar a suponer que el procesamiento posterior de los datos nos permitirá obtener un porcentaje representativo de predios con valores comerciales actualizados confiables.

5.10.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en las tablas correspondientes de cada aspecto.

En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las once (11) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 11, 5, 3 y 9 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las trece (13)



zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 11, 6, 10, 5 y 9; mientras que en el caso de los seis (6) centros poblados los predios se encuentran todos los predios en una zona única definida como 1.

	Zonas Económicas (Zona1)														No.
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Predios
Rural (00)	152	95	392	141	709	133	158	6	259	206	1044				3295
Urbano (01)		256	116	111	603	703	337	78	587	667	1830	124	99	227	5738
Palotal (02)	331														331
El Cedro (03)	218														218
Nariño (04)	33														33
Pueblo Nuevo (05)	107														107
Marralu (07)	121														121
Cecilia (08)	80														80
No. Predios	1042	351	508	252	1312	836	495	84	846	873	2874	124	99	227	9923

Tabla 70 Caracterización de los predios según zonas económicas Ayapel

En la Tabla 71 se puede evidenciar, que el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de Ayapel, como otros usos significativos los correspondientes a ramadas, especialmente en el sector urbano; y otros menos representativos como son Comercio, Bodegas y Colegios. De igual manera, se encuentran algunas unidades de construcción cuyo destino económico corresponde a vivienda recreacional. Existiendo otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

5.10.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.10.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en tres tablas, una para los predios ubicados en el área rural, otra para los del área urbana y una tercera para los centros poblados. Cuyos resultados se incorporan a continuación.



	Destino Unidad de construcción UNO																										No. Predios	
Tipo de Avalúo	1-Vivienda hasta 3 pisos	2-Caneyes, cobertizos, ramadas	3-Galpones, gallineros	4-Establos, pesebreras	5-Cocheras, Bañeras, Porquerizas	6-Bodega casa bomba	7-Industrias	9-Piscinas	10-Tanques	12-Colegios	14-Garajes Cubiertos	19-Hospitales, clínicas	21-Kioskos	23-Albercas, Bañaderas	26-Corrales	28-Comercio	29-Iglesias	31-Hoteles	34-Oficinas, Consultorios	36-Restaurante	37-Pensiones, residencias	38-Puesto de salud	42-Aulas de clase	43-Coliseos	44-Casas de culto	46-Jardin Infantl en casa		63-Vivienda Recreacional
Rural (00)	1651	45	1	26	1	8		20	8	30			8		60	1	4	1				2	6		3			1875
Urbano (01)	4210	866		2		45	1	14		16	1	1	13	1	3	113	8	1	17	1	5	2	17	1	7	2	46	5393
Palotal (02)	220	2		1						2						1	1		1			1						229
El Cedro (03)	170	2				1				1						3	3					2						182
Nariño (04)	24	1				1				3						1	1					1						32
Pueblo Nuevo (05)	78					1																1			2			82
Marralu (07)	97					1				2						1	1		1									103
Cecilia (08)	75									1							2		1			1						80
No. Predios	6525	916	1	29	1	57	1	34	8	55	1	1	21	1	63	120	20	2	20	1	5	10	23	1	12	2	46	7976

Tabla 71 Caracterización de los predios según destino económico Ayapel



Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como se puede evidenciar en la Tabla 72, para el caso del área urbana, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$220.000 metro cuadrado de terreno (Zona 2) y un mínimo de \$2.000 metro cuadrado de terreno (Zona 14), distribuidos en un total de trece (13) zonas homogéneas económicas.

	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23		
MUNICIPIO:	AYAPEL	068		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANO				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	2	\$220.000	19;20;21;26
01	URBANO	3	\$180.000	15;23;28
01	URBANO	4	\$150.000	18;29
01	URBANO	5	\$120.000	12;13;14;16;33
01	URBANO	6	\$100.000	11;27;30;31
01	URBANO	7	\$80.000	06;07
01	URBANO	8	\$50.000	38
01	URBANO	9	\$40.000	22
01	URBANO	10	\$30.000	8;9;10;24;25;32
01	URBANO	11	\$10.000	2;3;35;36;37
01	URBANO	12	\$3.000	4;5
01	URBANO	13	\$3.000	34
01	URBANO	14	\$2.000	01;17

Tabla 72 Valores Unitarios de Terreno Urbano Ayapel

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 73 se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$12.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$500.000 (Zona 11), distribuidos en un total de once (11) zonas homogéneas económicas definidas catastralmente. Para este municipio en particular, encontramos a partir de la investigación económica adelantada, que en el caso de las zonas homogéneas 6 y 7, que en la definición catastral cuentan con valores diferenciados, estas deben corresponder a un mismo valor comercial. Presentándose igual situación en el caso de las zonas 9 y 10.



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23		
MUNICIPIO:	AYAPEL	068		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS RURAL				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
00	RURAL	01	\$ 12.000.000	1;2;3
00	RURAL	02	\$ 10.000.000	4;5
00	RURAL	03	\$10.000.000	6;7;19
00	RURAL	04	\$7.000.000	8;9
00	RURAL	05	\$6.000.000	10;11;12
00	RURAL	06	\$5.000.000	13;14
00	RURAL	07	\$5.000.000	15;16
00	RURAL	08	\$4.000.000	17
00	RURAL	09	\$3.000.000	18;20;24
00	RURAL	10	\$3.000.000	21;22
00	RURAL	11	\$500.000	23

Tabla 73 Valores Unitarios de Terreno Rural Ayapel

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados



	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23		
MUNICIPIO:	AYAPEL	068		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
02	PALOTAL	1	\$8.000	39;40;41;42
03	EL CEDRO	1	\$8.000	43;44;45
04	NARINO-PLAYA BLANCA	1	\$8.000	53
05	PUEBLO NUEVO-POPALES	1	\$8.000	46
07	MARRALU	1	\$8.000	47;48;49
08	CECILIA	1	\$8.000	50;51;52

Tabla 74 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Ayapel



Como se aprecia en la Tabla 74, en el caso de los centros poblados, se ha definido un único valor a aplicar en todos los predios que se encuentren dentro los centros poblados, correspondiendo a un valor de \$8.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1).

Cada una de las zonas definidas cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.10.3.2.

5.10.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

Como se puede observar en la Tabla 75, para el caso de este municipio se identificaron treinta y ocho (38) puntos de investigación económica para el área urbana, garantizando la cobertura de las trece (13) zonas homogéneas económicas definidas en este sector.

DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23
MUNICIPIO:	AYAPEL	068

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-02-0118-0007-000	01	14
01-02-0180-0004-000	02	11
01-02-0283-0002-000	03	11
01-02-0014-0001-000	04	12
01-02-0003-0004-000	05	12
01-02-0006-0005-000	06	07
01-02-0033-0001-000	07	07
01-02-0427-0028-000	08	10
01-02-0145-0004-000	09	10
01-02-0049-0013-000	10	10
01-02-0061-0015-000	11	06



DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23
MUNICIPIO:	AYAPEL	068

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
01-02-0089-0001-000	12	05
01-01-0035-0008-000	13	05
01-01-0058-0001-000	14	05
01-02-0054-0004-000	15	03
01-02-0055-0039-000	16	05
01-02-0053-0010-000	17	14
01-01-0061-0023-000	18	04
01-01-0050-0003-000	19	02
01-01-0029-0018-000	20	02
01-01-0011-0008-000	21	02
01-01-0006-0002-000	22	09
01-01-0004-0009-000	23	03
01-01-0013-0006-000	24	10
01-01-0008-0008-000	25	10
01-01-0025-0010-000	26	02
01-01-0047-0017-000	27	06
01-01-0110-0006-000	28	03
01-01-0063-0016-000	29	04
01-01-0070-0006-000	30	06
01-01-0068-0005-000	31	06
01-01-0047-0054-000	32	10
01-02-0001-0004-000	33	05
01-02-0384-0001-000	34	13
01-01-0065-0007-000	35	11
01-02-0401-0014-000	36	11
01-02-0407-0022-000	37	11
01-02-0190-0003-000	38	08

Tabla 75 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Ayapel

Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

En lo que hace referencia al área rural del municipio de Ayapel, se establecieron veinticuatro (24) puntos de investigación, de tal manera que se garantizara la



cobertura de las once (11) zonas homogéneas económicas definidas para este sector; los cuales se reflejan en la Tabla 76.

DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23
MUNICIPIO:	AYAPEL	068
PUNTOS DE INVESTIGACION RURAL		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
00-01-0016-0029-000	01	01
00-01-0019-0041-000	02	01
00-01-0019-0068-000	03	01
00-01-0019-0035-000	04	02
00-01-0013-0163-000	05	02
00-01-0013-0143-000	06	03
00-01-0019-0001-000	07	03
00-01-0017-0043-000	08	04
00-01-0017-0080-000	09	04
00-01-0026-0032-000	10	05
00-01-0029-0015-000	11	05
00-01-0032-0080-000	12	05
00-01-0024-0033-000	13	06
00-01-0024-0096-000	14	06
00-01-0039-0010-000	15	07
00-01-0033-0006-000	16	07
00-01-0019-0001-000	17	08
00-01-0007-0020-000	18	09
00-01-0001-0186-000	19	03
00-01-0006-0021-000	20	09
00-01-0031-0073-000	21	10
00-01-0045-0005-000	22	10
00-02-0003-0145-000	23	11
00-01-0007-0004-000	24	09

Tabla 76 puntos de Investigación Económica Área Rural Ayapel

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23
MUNICIPIO:	AYAPEL	068
PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
02-00-0012-0006-000	39	01
02-00-0043-0002-000	40	01
02-00-0016-0012-000	41	01
02-00-0008-0005-000	42	01



DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23
MUNICIPIO:	AYAPEL	068

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
03-00-0022-0001-000	43	01
03-00-0019-0006-000	44	01
03-00-0004-0002-000	45	01
05-00-0012-0001-000	46	01
07-00-0017-0002-000	47	01
07-00-0013-0008-000	48	01
07-00-0011-0001-000	49	01
08-00-0005-0002-000	50	01
08-00-0012-0001-000	51	01
08-00-0010-0005-000	52	01
04-00-0004-0002-000	53	01

Tabla 77 Puntos de Investigación Económica Centros Poblados Ayapel

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron quince (15) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de la zona homogénea económica definida para los seis (6) centros poblados existentes.

En total para el municipio se identificaron setenta y siete (77) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.11 Municipio de Nechí (Antioquia)

En el caso del municipio de Nechí, la situación encontrada se describe a continuación.

5.11.1 Consistencia información

El análisis comparativo de la información alfanumérica (Registros 1 y 2) con respecto al cruce de las capas geográficas prediales y zonas homogéneas físicas y económicas, arrojo los resultados que se describen a continuación.

Consistencia zonas homogéneas físicas y económicas

Dado que no fue suministrada la información necesaria para adelantar la evaluación de la consistencia de la información gráfica y alfanumérica en lo que



respecta a las variables de zonas homogéneas físicas y económicas, no fue factible adelantar la verificación correspondiente, puesto que el resultado sería del 100% de inconsistencia de los datos disponibles.

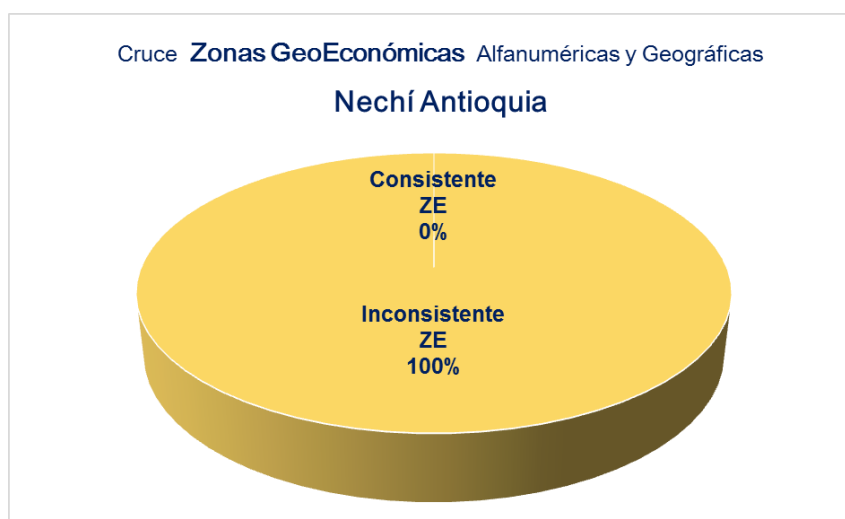


Ilustración 49 Comparación Zonas Homogéneas Físicas y Económicas Nechí

En el caso del municipio de Nechí, el 83 % de los predios presentan consistencia en los datos de zonas homogéneas físicas, entre las definidas en el archivo alfanumérico con relación a las asignadas mediante el cruce de las capas geográficas predial y de zonas físicas.

Consistencia áreas de terreno de los predios

Ilustración 50 Comparación Áreas de Terreno Nechí

En el anterior grafico se evidencia que en el caso del municipio de Ayapel, el 72% de los predios presenta consistencia o correspondencia entre los datos de áreas disponibles en la base alfanumérica de catastro con respecto a las áreas geográficas de la capa predial. Situación cercana a la encontrada con respecto a las zonas homogéneas físicas y económicas.

Consistencia áreas de terreno y zonas homogéneas económicas

Los resultados del análisis comparativo de las variables de zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, se presentan en el Gráfico 48.

De acuerdo con los análisis previos y como resultado del cruce de las variables de área de terreno y zonas homogéneas económicas, en el municipio de Ayapel,



el 66 % de los predios presenta consistencia en los datos de áreas de terreno y los de zonas homogéneas económicas, mientras que el 18 % de los predios tienen consistencia en las zonas homogéneas económicas pero no en lo que respecta a las áreas y un 10 % presenta inconsistencia en lo referente a zonas económicas así como en la información de áreas.

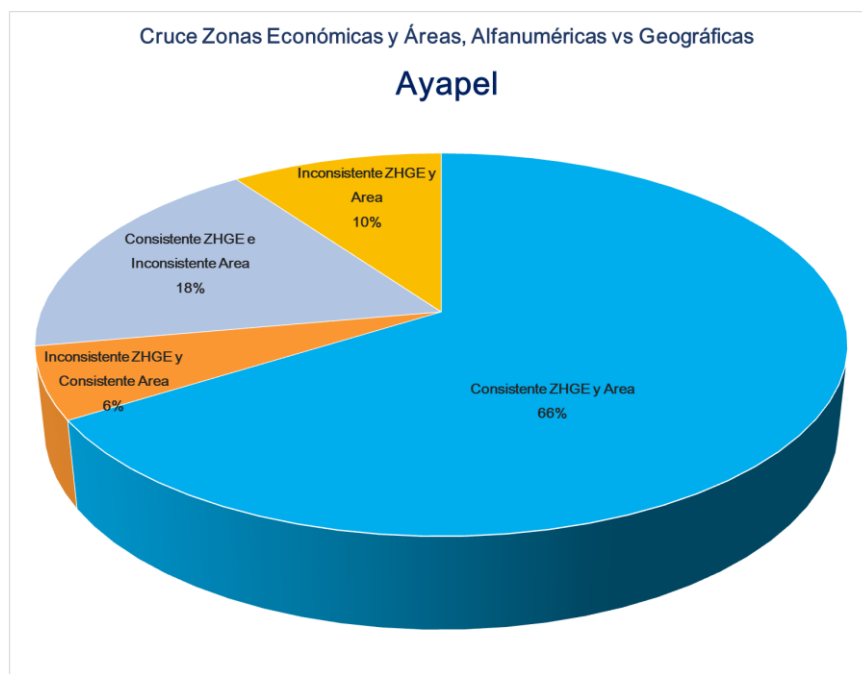


Ilustración 51 Comparación Áreas de Terreno y Zonas Homogéneas Económicas Nechí

Conclusión comparación información de zonas

El análisis anterior permite entrever que existe correspondencia o coherencia entre la información de la zonas homogéneas incorporadas en los datos alfanuméricos de catastro y la cartografía temática digital correspondiente. Lo que da lugar a suponer que el procesamiento posterior de los datos nos permitirá obtener un porcentaje representativo de predios con valores comerciales actualizados confiables.

5.11.2 Caracterización de los predios

De acuerdo con los datos disponibles en las bases alfanuméricas de catastro (Registro 2), se realizó la caracterización de los predios de acuerdo con las zonas económicas asignadas a cada uno de ellos, así como los destinos económicos que tienen las construcciones asociadas a los mismos. Los resultados correspondientes se reflejan en la Tabla 70.



En el caso de las zonas económicas los predios que se hayan ubicados en el área rural, se encuentran distribuidos en las once (11) zonas homogéneas económicas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas 11, 5, 3 y 9 respectivamente; en el área urbana, los predios se distribuyen en las trece (13) zonas homogéneas definidas, encontrándose el mayor número en las zonas económicas 11, 6, 10, 5 y 9; mientras que en el caso de los seis (6) centros poblados los predios se encuentran todos los predios en una zona única definida como 1.

	Zonas Económicas (Zona1)														No.
Tipo de Avalúo	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Predios
Rural (00)	152	95	392	141	709	133	158	6	259	206	1044				3295
Urbano (01)		256	116	111	603	703	337	78	587	667	1830	124	99	227	5738
Palotal (02)	331														331
El Cedro (03)	218														218
Nariño (04)	33														33
Pueblo Nuevo (05)	107														107
Marralu (07)	121														121
Cecilia (08)	80														80
No. Predios	1042	351	508	252	1312	836	495	84	846	873	2874	124	99	227	9923

Tabla 78 Caracterización de los predios según zonas económicas Nechí

En la Tabla se puede evidenciar, que el destino económico predominante de los predios es vivienda, tanto en las áreas urbana, rural y centros poblados, encontrándose para el caso del municipio de Ayapel, como otros usos significativos los correspondientes a ramadas, especialmente en el sector urbano; y otros menos representativos como son Comercio, Bodegas y Colegios. De igual manera, se encuentran algunas unidades de construcción cuyo destino económico corresponde a vivienda recreacional. Existiendo otros destinos económicos diversos, en mínima cantidad, que se pueden evidenciar en la misma tabla.

5.11.3 Tablas Investigación Económica

Como resultado de la investigación económica realizada, se definieron las tablas que se describen a continuación.

5.11.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio, las zonas económicas establecidas en la información catastral, se adelantó la investigación económica correspondiente definiendo los valores unitarios comerciales en tres tablas, una



para los predios ubicados en el área rural, otra para los del área urbana y una tercera para los centros poblados. Cuyos resultados se incorporan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

Como se puede evidenciar en la Tabla 80, para el caso del área urbana, del municipio de Nechí, los valores unitarios fluctúan, entre un máximo de \$170.000 metro cuadrado de terreno (Zona 1) y un mínimo de \$10.000 metro cuadrado de terreno (Zona 6), distribuidos en un total de siete (7) zonas homogéneas económicas.

		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		
DEPARTAMENTO:		ANTIOQUIA		05
MUNICIPIO:		NECHI		495
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANAS				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	01	\$ 170.000	14;15;16;17;18;19
01	URBANO	02	\$ 85.000	08;09;10;11;12;20;21;22;23;24;25;26;27;28
01	URBANO	03	\$ 40.000	29;39;31;32
01	URBANO	04	\$ 40.000	04;05;07;44
01	URBANO	05	\$ 40.000	06;43
01	URBANO	06	\$ 10.000	01;02;37;38;39;40;41;42
01	URBANO	07	\$ 28.000	03;33;34;35;36

Tabla 79 Valores Unitarios de Terreno Urbano Nechí

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

Como se presenta en la Tabla 81, en el caso de los centros poblados que se encuentran en el Municipio de Nechí, sus valores fluctúan, entre un máximo de \$25.000 metro cuadrado de terreno (Zonas 8 y 9), considerado para el centro poblado de Los Colorados, hasta un mínimo de \$6.000 metro cuadrado de terreno (Zona 16), en el de Las Flores; distribuidos en un total de ocho (8) zonas homogéneas económicas.



		DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS			
DEPARTAMENTO:			ANTIOQUIA		05
MUNICIPIO:			NECHI		495
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS CENTROS POBLADOS					
VIGENCIA 2014					
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR M2	PUNTOS DE INVESTIGACION	
05	LOS COLORADOS	08	\$ 25.000	56;57	
05	LOS COLORADOS	09	\$ 25.000	56;57	
02	BIJAGUAL	10	\$ 20.000	50;51	
02	BIJAGUAL	11	\$ 20.000	50;51	
03	CARGUEROS	12	\$ 18.000	52	
03	CARGUEROS	13	\$ 18.000	52	
04	LAS CONCHAS	14	\$ 15.000	53;54;55	
04	LAS CONCHAS	15	\$ 15.000	53;54;55	
06	LAS FLORES	16	\$ 6.000	58	

Tabla 80 Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados Nechí

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

Teniendo en cuenta que del municipio de Nechí no nos fue entregada información correspondiente al área rural y según el concepto del profesional encargado de adelantar la investigación económica para la actualizar los valores comerciales unitarios de terreno, esta no se realizar sin contar la información básica necesaria, razón por la cual no es factible determinar los valores unitarios de terreno para el área rural del municipio y por ende incorporar las tablas de valores.

Cada una de las zonas que fue factible definir para el municipio, cuenta con los puntos de investigación que soportan los valores unitarios establecidos, los cuales se relacionaran en el numeral 6.11.3.2.

5.11.3.2 Puntos de Investigación Económica

Para la determinación de los valores unitarios descritos en los apartes anteriores se tomaron puntos de investigación económica, distribuidos en los diferentes sectores del municipio, de acuerdo con el número de predios que lo conforman, así como la cobertura y cantidad de zonas homogéneas económicas establecidas



catastralmente. Los mismos se relacionan a continuación, de acuerdo con su ubicación en el municipio, bien sea en área urbana, rural o centros poblados.

Puntos de Investigación Área Urbana

Como se puede observar en la Tabla 82, para el caso del municipio de Nechí se identificaron cuarenta y cuatro (44) puntos de investigación económica para el área urbana, garantizando la cobertura de las siete (7) zonas homogéneas económicas definidas en este sector.

DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	05
MUNICIPIO:	NECHI	495

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
4951001001011400004	01	6
4951001001016700005	02	6
4951001001016200001	03	7
4951001001011000015	04	4
4951001001010400007	05	4
4951001001007500005	06	5
4951001001007200006	07	4
4951001001007100018	08	2
4951001001009000004	09	2
4951001001006100017	10	2
4951001001005700013	11	2
4951001001003300004	12	2
4951001001007700003	13	1
4951001001007900004	14	1
4951001001008000013	15	1
4951001001008300004	16	1
4951001001005800010	17	1
4951001001005800018	18	1
4951001001004600006	19	1
4951001001000500025	20	2
4951001001001300006	21	2
4951001001001600009	22	2
4951001001002100009	23	2
4951001001002900006	24	2
4951001001004800030	25	2
4951001001006000009	26	2
4951001001006300018	27	2
4951001001004400024	28	2
4951001001002700016	29	3



DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	05
MUNICIPIO:	NECHI	495

PUNTOS DE INVESTIGACION URBANO Y CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
4951001001004100009	30	3
4951001001004900008	31	3
4951001001016900014	32	3
4951001001012700001	33	7
4951001001003600001	34	7
4951001001003000002	35	7
4951001001011700001	36	7
4951001001015500002	37	6
4951001001013200009	38	6
4951001001013400023	39	6
4951001001012500016	40	6
4951001001000800011	41	6
4951001001002000003	42	6
4951001001005200019	43	5
4951001001005000005	44	4

Tabla 81 Puntos de Investigación Económica Área Urbana Nechí

Cada uno de los mismos, corresponden a los predios identificados con los Códigos Catastrales que se incorporan en la tabla anterior, lo que permitirá identificar las características físicas de cada uno de acuerdo con lo especificado en las bases de información catastral correspondientes.

Puntos de Investigación Económica Área Rural

No fue posible determinarlos por las razones planteadas en el numeral anterior.

Puntos de Investigación Económica Centros Poblados

DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	05
MUNICIPIO:	NECHI	495

PUNTOS DE INVESTIGACION CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
4951002001000600014	50	10
4951002001001300026	51	10
4951003001000700006	52	12
4951003001002600002	53	14
4951004001000200008	54	14
4951004001001500003	55	14
4951005001002000008	56	8



DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	05
MUNICIPIO:	NECHI	495
PUNTOS DE INVESTIGACION CENTROS POBLADOS		
CODIGO CATASTRAL	PUNTO DE INVESTIGACION	ZONA
4951005001000800008	57	8
4951006001000100038	58	16

Tabla 82 Puntos de Investigación Económica Centros Poblados Nechí

En lo que hace referencia a los centros poblados del municipio, se establecieron nueve (9) puntos de investigación, distribuidos de tal manera que se garantizara la cobertura de la zona homogénea económica definida para los seis (6) centros poblados existentes.

En total para el municipio de Nechí, se identificaron cincuenta y tres (53) puntos de investigación, que garantizaran la cobertura de sus áreas urbana, rural y centros poblados, así como de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de estos sectores.

5.12 Consolidado Valores Zonas Económicas

En los cuadros siguientes se presenta un consolidado comparativo de los valores unitarios de zonas económicas para los sectores rural y urbano.

Comparativo Zonas Económicas Área Rural

En los cuadros correspondientes a las ilustraciones 52 y 53, se presenta la comparación entre los valores unitarios por hectárea, para cada zona, entre los existentes en la información catastral recibida con relación a los resultados obtenidos en la investigación económica para la actualización de los mismos.

Comparativo Zonas Económicas Área Urbana

En los cuadros correspondientes a las ilustraciones 54 y 55, se presenta la comparación entre los valores unitarios por metro cuadrado, para cada zona, entre los existentes en la información catastral recibida con relación a los resultados obtenidos en la investigación económica para la actualización de los mismos.



COMPARATIVO VALORES UNITARIOS POR HECTAREA – AREA RURAL

CODIGO ZONA	MUNICIPIO									
	ACHÍ		AYAPEL		CAIMITO		GUARANDA		MAGANGUE	
	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial
0001	\$ 6.000.000	\$ -	\$ 12.000.000	\$ 7.200.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 8.000.000	\$ 2.000.000	\$ 9.000.000	\$ -
0002	\$ 5.500.000	\$ -	\$ 10.000.000	\$ 6.000.000	\$ 4.500.000	\$ 4.000.000	\$ 7.000.000	\$ 1.700.000	\$ 8.000.000	\$ -
0003	\$ 5.000.000	\$ -	\$ 10.000.000	\$ 4.800.000	\$ 4.000.000	\$ 3.500.000	\$ 6.000.000	\$ 1.500.000	\$ 7.000.000	\$ -
0004	\$ 4.500.000	\$ -	\$ 7.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.500.000	\$ 3.000.000	\$ 5.000.000	\$ 1.300.000	\$ 5.500.000	\$ -
0005	\$ 4.000.000	\$ -	\$ 6.000.000	\$ 2.730.000	\$ 3.000.000	\$ 2.500.000	\$ 4.000.000	\$ 1.100.000	\$ 4.500.000	\$ -
0006	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 5.000.000	\$ 2.400.000	\$ 2.300.000	\$ 2.000.000	\$ 3.500.000	\$ 900.000	\$ 4.000.000	\$ -
0007	\$ 2.500.000	\$ -	\$ 5.000.000	\$ 1.800.000	\$ 1.800.000	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	\$ 750.000	\$ 2.000.000	\$ -
0008	\$ 2.000.000	\$ -	\$ 4.000.000	\$ 900.000	\$ 1.400.000	\$ 1.000.000	\$ 2.000.000	\$ 500.000	\$ 1.000.000	\$ -
0009	\$ 1.500.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 600.000	\$ 600.000	\$ 400.000	\$ 1.000.000	\$ 300.000	\$ 500.000	\$ -
0010	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 300.000	\$ 300.000	\$ 200.000	\$ 500.000	\$ 10.000		
0011	\$ 500.000	\$ -	\$ 500.000	\$ 6.000	\$ 50.000	\$ 10.000	\$ 30.000.000	\$ 20.000.000		
0012							\$ 25.000.000	\$ 15.000.000		
0013							\$ 8.000.000	\$ -		
0014							\$ 30.000.000	\$ 20.000.000		
0015							\$ 25.000.000	\$ 15.000.000		

Ilustración 52 Comparativo Valores Unitarios Rurales 5 Municipios



COMPARATIVO VALORES UNITARIOS POR HECTAREA – AREA RURAL

CODIGO ZONA	MUNICIPIO									
	MAJAGUAL		SAN BENITO ABAD		SAN JACINTO DEL CAUCA		SAN MARCOS		SUCRE	
	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial
0001	\$ 12.500.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ -	\$ 12.500.000	\$ 10.000.000	\$ 4.000.000	\$ 2.500.000
0002	\$ 11.000.000	\$ 3.500.000	\$ 4.500.000	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ -	\$ 10.000.000	\$ 7.000.000	\$ 3.500.000	\$ 2.300.000
0003	\$ 10.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.500.000	\$ 2.500.000	\$ 4.000.000	\$ -	\$ 8.000.000	\$ 6.000.000	\$ 2.500.000	\$ 2.000.000
0004	\$ 9.000.000	\$ 2.600.000	\$ 2.800.000	\$ 2.000.000	\$ 3.500.000	\$ -	\$ 6.500.000	\$ 5.000.000	\$ 2.200.000	\$ 1.500.000
0005	\$ 8.000.000	\$ 2.200.000	\$ 2.400.000	\$ 1.500.000	\$ 3.500.000	\$ -	\$ 5.000.000	\$ 4.000.000	\$ 1.800.000	\$ 1.200.000
0006	\$ 6.500.000	\$ 1.800.000	\$ 1.800.000	\$ 1.000.000	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 4.200.000	\$ 3.500.000	\$ 1.500.000	\$ 1.000.000
0007	\$ 5.000.000	\$ 1.400.000	\$ 1.300.000	\$ 800.000	\$ 2.000.000	\$ -	\$ 3.600.000	\$ 3.000.000	\$ 1.200.000	\$ 800.000
0008	\$ 4.000.000	\$ 1.100.000	\$ 1.000.000	\$ 700.000	\$ 1.500.000	\$ -	\$ 2.600.000	\$ 2.500.000	\$ 1.000.000	\$ 600.000
0009	\$ 3.200.000	\$ 800.000	\$ 700.000	\$ 600.000	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 3.200.000	\$ 2.000.000	\$ 700.000	\$ 400.000
0010	\$ 1.800.000	\$ 500.000	\$ 500.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ -	\$ 1.800.000	\$ 1.000.000	\$ 500.000	\$ 300.000
0011	\$ 1.000.000	\$ 300.000	\$ 300.000	\$ 200.000			\$ 1.200.000	\$ 400.000	\$ 300.000	\$ 200.000
0012	\$ 600.000	\$ 150.000	\$ 50.000	\$ 10.000			\$ 600.000	\$ 200.000	\$ 50.000	\$ 10.000
0013	\$ 50.000	\$ 10.000					\$ 200.000	\$ 10.000	\$ -	\$ -

Ilustración 53 Comparativo Valores Unitarios Rurales otros 5 Municipios



COMPARATIVO VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO – AREA URBANA

CODIGO ZONA	MUNICIPIO									
	ACHÍ		AYAPEL		CAIMITO		GUARANDA		MAGANGUE	
	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial
0001	\$ 57.000	\$ 24.000		\$ 890	\$ 45.000	\$ 10.833	\$ 70.000	\$ 40.000	\$ 400.000	\$ -
0002	\$ 45.000	\$ 21.000	\$ 220.000	\$ 49.000	\$ 37.000	\$ 15.818	\$ 60.000	\$ 35.000	\$ 300.000	\$ -
0003	\$ 32.000	\$ 13.200	\$ 180.000	\$ 42.000	\$ 25.000	\$ 7.080	\$ 50.000	\$ 30.000	\$ 250.000	\$ -
0004	\$ 25.000	\$ 9.000	\$ 150.000	\$ 35.000	\$ 18.000	\$ 4.255	\$ 40.000	\$ 25.000	\$ 180.000	\$ -
0005	\$ 20.000	\$ 6.000	\$ 120.000	\$ 21.000	\$ 14.000	\$ 3.268	\$ 35.000	\$ 20.000	\$ 115.000	\$ -
0006	\$ 12.000	\$ 4.800	\$ 100.000	\$ 14.000	\$ 10.000	\$ 8.000	\$ 25.000	\$ 15.000	\$ 95.000	\$ -
0007		\$ 3.600	\$ 80.000	\$ 10.500	\$ 7.000	\$ 5.000	\$ 20.000	\$ 12.000	\$ 70.000	\$ -
0008		\$ 3.000	\$ 50.000	\$ 7.000	\$ 2.000	\$ 1.500	\$ 15.000	\$ 10.000	\$ 45.000	\$ -
0009		\$ 1.800	\$ 40.000	\$ 5.600	\$ 1.500	\$ 1.000	\$ 10.000	\$ 7.000	\$ 35.000	\$ -
0010		\$ 1.200	\$ 30.000	\$ 4.200	\$ 1.000	\$ 600	\$ 7.000	\$ 4.000	\$ 35.000	
0011			\$ 10.000	\$ 3.500			\$ 3.500	\$ 2.000	\$ 35.000	
0012			\$ 3.000	\$ 2.100			\$ 2.500	\$ 1.500	\$ 20.000	
0013			\$ 3.000	\$ 910					\$ 5.000	
0014			\$ 2.000	\$ 770					\$ 1.000	
0015										
0016										

Ilustración 54 Comparativo Valores Unitarios Urbanos 5 Municipios



COMPARATIVO VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO – AREA URBANA

CODIGO ZONA	MUNICIPIO											
	MAJAGUAL		SAN BENITO ABAD		SAN JACINTO DEL CAUCA		SAN MARCOS		SUCRE		NECHÍ	
	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial
0001	\$ 200.000	\$ 11.133	\$ 60.000	\$ 22.800	\$ 40.000	\$ -	\$ 180.000	\$ 70.556	\$ 60.000	\$ 2.250	\$ 170.000	
0002	\$ 160.000	\$ 2.308	\$ 50.000	\$ 12.600	\$ 21.000	\$ -	\$ 130.000	\$ 68.333	\$ 45.000	\$ 1.429	\$ 85.000	
0003	\$ 80.000	\$ 6.392	\$ 40.000	\$ 9.600	\$ 13.000	\$ -	\$ 100.000	\$ 72.000	\$ 38.000	\$ 1.667	\$ 40.000	
0004	\$ 65.000	\$ 6.360	\$ 25.000	\$ 6.000			\$ 72.000	\$ 30.000	\$ 22.000	\$ 1.000	\$ 40.000	
0005	\$ 55.000	\$ 7.114	\$ 15.000	\$ 4.800			\$ 54.000	\$ 14.885	\$ 15.000	\$ 800	\$ 40.000	
0006	\$ 40.000	\$ 9.600	\$ 10.000	\$ 3.600			\$ 42.000	\$ 12.688	\$ 10.000		\$ 10.000	
0007	\$ 30.000	\$ 7.800	\$ 5.000	\$ 900			\$ 34.000	\$ 6.333	\$ 7.000		\$ 28.000	
0008	\$ 20.000	\$ 5.700	\$ 2.200	\$ 600			\$ 25.000	\$ 18.000	\$ 5.000			
0009	\$ 12.000	\$ 3.300					\$ 15.000	\$ 10.000	\$ 3.000			
0010	\$ 7.000	\$ 9.600					\$ 10.000	\$ 5.000	\$ 1.500			
0011	\$ 8.000	\$ 1.920					\$ 5.000	\$ 2.000	\$ 1.000			
0012	\$ 5.000	\$ 1.080					\$ 2.000	\$ 1.000	\$ 800			
0013	\$ 3.000	\$ 480					\$ 1.500	\$ 700				
0014	\$ 3.000	\$ 180						\$ 600				
0015		\$ 24						\$ 200				
0016		\$ 62						\$ 100				

Ilustración 55 Comparativo Valores Unitarios Urbanos 6 Municipios

5.13 Mapa final de zonas económicas

A continuación se presentan mapas comparativos del conjunto del área rural de algunos municipios de la región de La Mojana, donde se evidencia el comportamiento de la variación de los valores unitarios por hectárea, acorde con unos rangos establecidos.

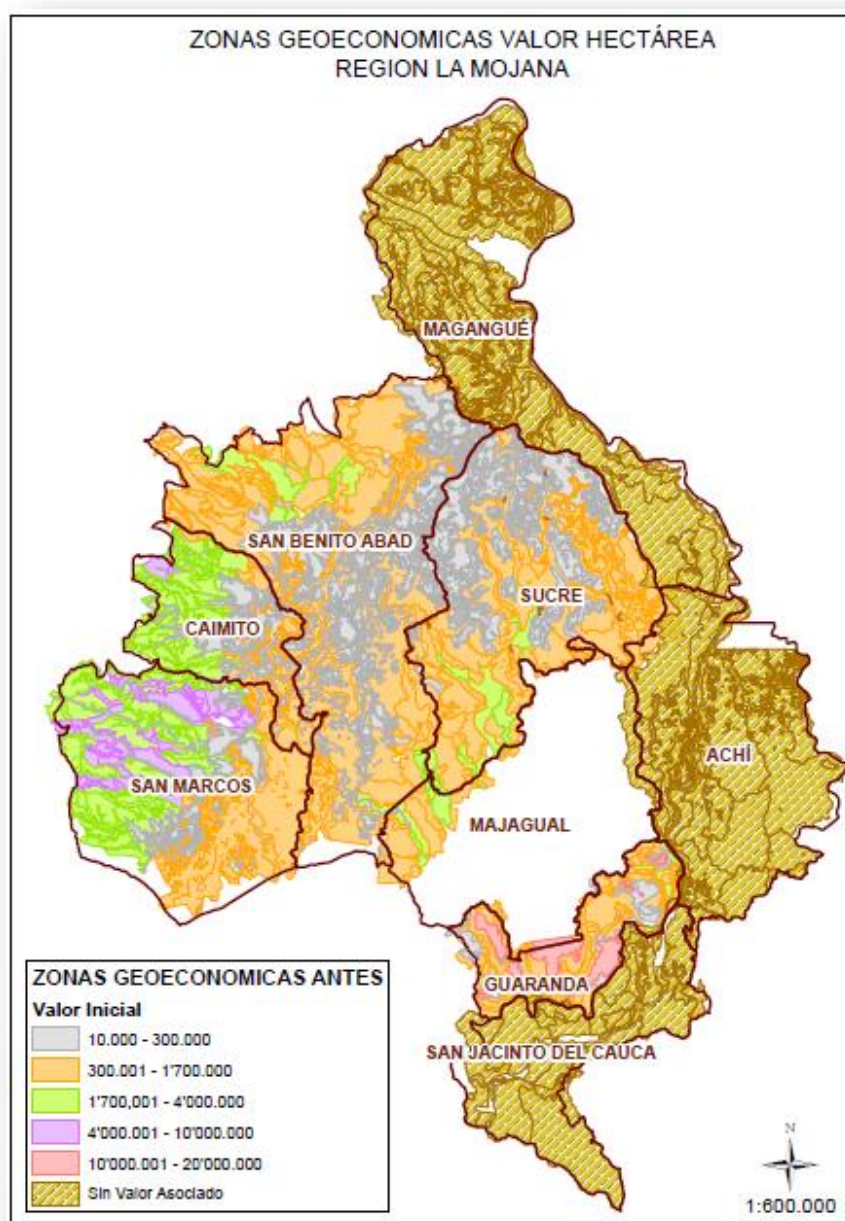


Ilustración 56 Mapa con Valores Unitarios Zonas datos Iniciales

En el siguiente se la variación, de acuerdo con los valores obtenidos como resultado de la investigación económica adelantada.

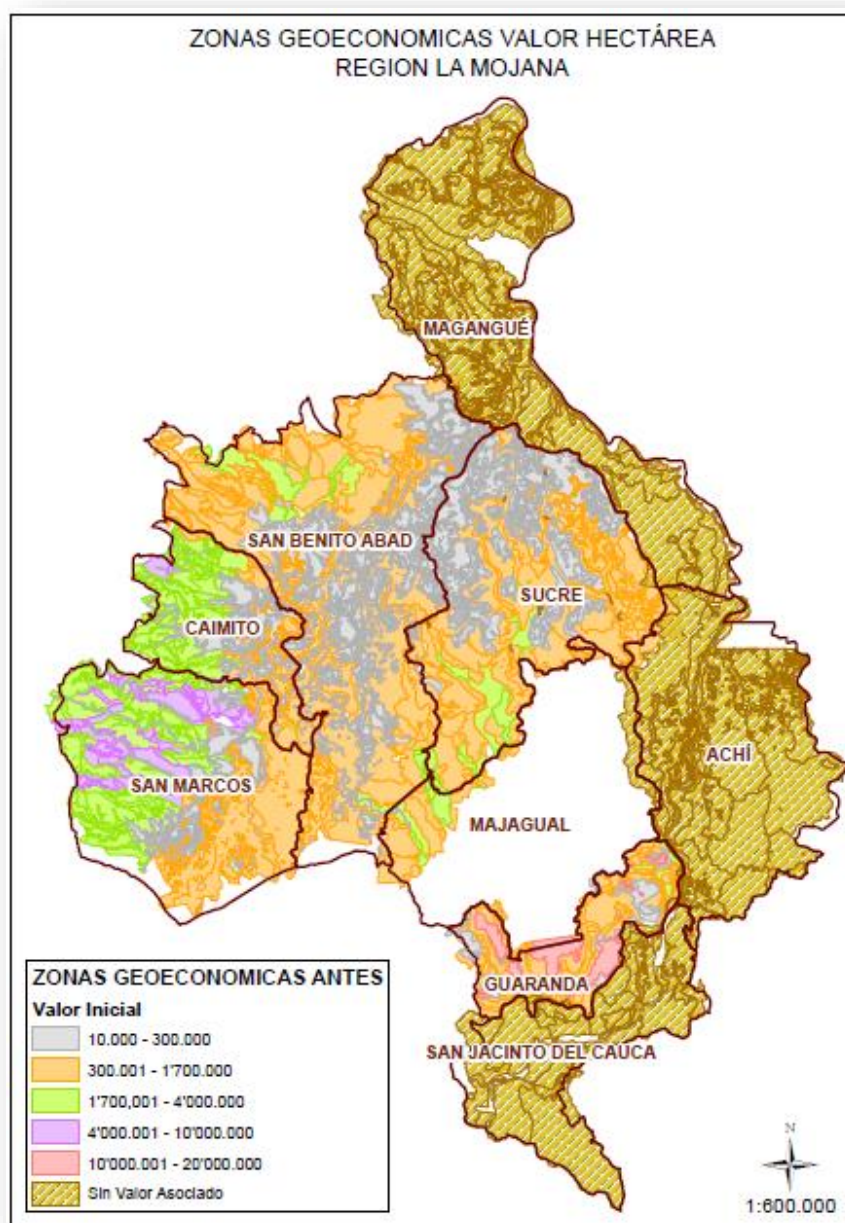


Ilustración 57 Mapa con Valores Unitarios Zonas Actualizados



6 Conclusiones

De acuerdo con los resultados de las actividades desarrolladas para la obtención de los resultados a ser incorporados en la base de datos geográfica de la se hace entrega junto con el presente documento técnico de soporte, así como con los resultados obtenidos en la investigación para la determinación de los valores comerciales unitarios para la actualización de las zonas económicas, se consideran como conclusiones principales las que se mencionan a continuación.

- En el caso de las áreas urbanas, los valores unitarios de terreno más significativos, se encuentran en aquellos municipios que presentan mayor dinámica dentro de la región, dadas sus condiciones de accesibilidad o de considerarse como polos de desarrollo comercial y regional. Tales son los casos de los municipios de Magangué, donde se encontró como valor unitario por metro cuadrado, para los terrenos urbanos, máximo de \$400.000, Ayapel con \$220.000, Majagual con \$200.000, San Marcos \$180.000 y Nechí \$170.000.
- Caso contrario se presenta en aquellos municipios que se encuentran más marginados por sus limitaciones de accesibilidad y distancia a los centros de desarrollo regional, tales como Guaranda, Sucre, San Benito Abad, Achí, Caimito y San Jacinto del Cauca; en los cuales sus valores máximos por metro cuadrado se encuentra entre los \$40.000 y \$70.000.
- En lo que respecta a las áreas rurales, los valores unitarios de terreno más significativos, se encuentran en aquellos municipios que presentan mayor dinámica dentro de la región, dadas sus condiciones de accesibilidad o de considerarse como polos de desarrollo comercial y regional, pero adicionalmente cuentan con sectores en los cuales las posibilidades de afectación por los fenómenos de inundación son menores. Tales son los casos de los municipios de Majagual y San Marcos, donde se encontró como valor unitario por hectárea, para terrenos en el área rural, máximo de \$12.500.000, Ayapel con \$12.000.000, Magangué con \$9.000.000, y Guaranda \$8.000.000.
- Para los municipios de Achí, Caimito y San Benito Abad, su valor máximo por hectárea corresponde a \$6.000.000, mientras que para los municipios de San Jacinto del Cauca y Sucre, corresponde a \$5.000.000 y \$4.000.000, respectivamente, reafirmandose lo planteado con respecto a los valores unitarios para las áreas urbanas.



- El comportamiento de los valores unitarios por metro cuadrado de terreno, en lo que respecta a los centros poblados, presenta un comportamiento muy similar, pero correspondiendo a valores muy bajos, puesto que el valor máximo encontrado es de \$8.000, mientras que en la parte inferior se presentan un tanto críticos como son sectores con valores unitarios de \$600 el metro cuadrado de terreno, que corresponden a las áreas con mayores dificultades de acceso, inundabilidad, limitaciones extremas de cobertura de servicios públicos y de infraestructura en general.
- Las variaciones más significativas encontradas entre los valores unitarios, de terreno rural, de la información inicial recibida con respecto a los valores comerciales actualizados, responden básicamente al hecho de que los primeros son datos que dependen de la vigencia o periodo en el cual se haya llevado a cabo el proceso de actualización catastral en el respectivo municipio y el grado de desactualización de la información correspondiente, presentándose dicha situación en los municipios de Magangué y Guaranda.
- Situación similar, pero con respecto a los valores unitarios por metro cuadrado en las áreas urbanas, se presenta en los municipios de Majagual, Sucre y San Marcos.