



DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA

CONTRATO
287 De 2013

ENTREGABLE N°6

Informe sobre precios comerciales, la metodología empleada y recomendaciones al FONDO ADAPTACION para los procesos de posibles adquisiciones prediales y análisis costo – beneficio.

09 de Julio de 2014



CONTROL DE CALIDAD

Control de Versiones

Versión	Fecha	Cambios realizados
01	09/07/2014	Documento inicial
02	16/07/2014	Ajustado según observaciones supervisor

Elaboración, revisión y aprobación

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Nombre: Aurelio García	Nombre: David Martínez	Nombre: José Luis Valencia Rojas
Cargo: Gerente de Operaciones	Cargo: Control del calidad	Cargo: Director del Proyecto
Fecha: 08/07/2014	Fecha: 08/07/2014	Fecha: 09/07/2014



Tabla de contenido

1	Introducción	11
2	Consideraciones generales	13
3	Descripción general del entregable y metodología	15
4	Resultados de investigación de precios comerciales	27
4.1	Resultado de precios comerciales	27
4.1.1	Municipio de Achí (Bolívar)	27
4.1.2	Municipio de Magangué (Bolívar)	34
4.1.3	Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)	43
4.1.4	Municipio de San Marcos (Sucre)	48
4.1.5	Municipio de Sucre (Sucre)	56
4.1.6	Municipio de Guaranda (Sucre)	63
4.1.7	Municipio de San Benito Abad (Sucre)	69
4.1.8	Municipio de Caimito (Sucre)	76
4.1.9	Municipio de Majagual (Sucre)	81
4.1.10	Municipio de Ayapel (Córdoba)	89
4.1.11	Municipio de Nechí (Antioquia)	96
4.2	Análisis de resultados de precios comerciales	103
4.2.1	Análisis precios comerciales región de La Mojana	103
4.2.2	Análisis precios comerciales por municipio	109
5	Recomendaciones para procesos de posibles adquisiciones	159
6	Análisis costo-beneficio	161
6.1	Avalúo total estimado de los predios de la región	161
6.2	Avalúo estimado de los predios por municipio	163
6.3	Consolidación de resultados	177



7 Conclusiones

179



Índice de tablas

Tabla 1 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados Achí.....	28
Tabla 2 Valores unitarios de terreno rural Achí	29
Tabla 3 Valores unitarios de construcción urbano y centros poblados Achí – Vivienda y otros.....	31
Tabla 4 Valores unitarios de construcción urbano Achí- Comercio y similares	33
Tabla 5 Valores unitarios de construcción rural Achí– Vivienda y otros.....	34
Tabla 6 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados Magangué.....	36
Tabla 7 Valores unitarios de terreno rural Magangué	37
Tabla 8 Valores unitarios de construcción urbana Magangué – Vivienda y otros.....	39
Tabla 9 Valores unitarios de construcción urbana Magangué - Bodegas y similares	40
Tabla 10 Valores unitarios de construcción urbana Magangué - Comercio y similares.....	42
Tabla 11 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Magangué – Vivienda y otros.....	43
Tabla 12 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados San Jacinto del Cauca.....	44
Tabla 13 Valores unitarios de terreno rural San Jacinto del Cauca	45
Tabla 14 Valores unitarios de construcción urbana y centros poblados San Jacinto del Cauca – Vivienda y otros	47
Tabla 15 Valores unitarios de construcción rural San Jacinto del Cauca – Vivienda y otros.....	48
Tabla 16 Valores unitarios de terreno urbano San Marcos	50
Tabla 17 Valores unitarios de terreno rural San Marcos	50
Tabla 18 Valores unitarios de terreno centros poblados San Marcos.....	51
Tabla 19 Valores unitarios de construcción urbano y centros poblados San Marcos – Vivienda y otros	53
Tabla 20 Valores unitarios de construcción urbana San Marcos – Comercio y similares.....	54
Tabla 21 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados San Marcos– Vivienda y otros	56
Tabla 22 Valores unitarios de terreno urbano Sucre	57
Tabla 23 Valores unitarios de terreno rural Sucre	58
Tabla 24 Valores unitarios de terreno centros poblados Sucre.....	59
Tabla 25 Valores unitarios de construcción urbana Sucre – Vivienda y otros.....	61
Tabla 26 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Sucre – Vivienda y otros	62
Tabla 27 Valores unitarios de terreno urbano Guaranda.....	64
Tabla 28 Valores unitarios de terreno rural Guaranda	65
Tabla 29 Valores unitarios de construcción urbana Guaranda – Vivienda y otros	66
Tabla 30 Valores unitarios de construcción urbana Guaranda – Comercio y similares	68
Tabla 31 Valores unitarios de construcción rural Guaranda – Vivienda y otros	69
Tabla 32 Valores unitarios de terreno urbano San Benito Abad	70
Tabla 33 Valores unitarios de terreno rural San Benito Abad	71
Tabla 34 Valores unitarios de terreno centros poblados San Benito Abad.....	72
Tabla 35 Valores unitarios de construcción urbana San Benito Abad – Vivienda y otros.....	74
Tabla 36 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados San Benito Abad – Vivienda y otros.....	75
Tabla 37 Valores unitarios de terreno urbano Caimito	77
Tabla 38 Valores unitarios de terreno rural Caimito	77
Tabla 39 Valores unitarios de terreno centros poblados Caimito	78
Tabla 40 Valores unitarios de construcción urbana Caimito – Vivienda y otros	80
Tabla 41 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Caimito – Vivienda y otros.....	81



Índice de tablas

Tabla 42 Valores unitarios de terreno urbano Majagual	83
Tabla 43 Valores unitarios de terreno rural Majagual	83
Tabla 44 Valores unitarios de terreno centros poblados Majagual	84
Tabla 45 Valores unitarios de construcción urbana Majagual – Vivienda y otros	86
Tabla 46 Valores unitarios de construcción urbana Majagual – Comercio y similares	87
Tabla 47 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Majagual – Vivienda y otros	88
Tabla 48 Valores unitarios de terreno urbano Ayapel.....	90
Tabla 49 Valores unitarios de terreno rural Ayapel.....	91
Tabla 50 Valores unitarios de terreno centros poblados Ayapel	91
Tabla 51 Valores unitarios de construcción urbana y centros poblados Ayapel – Vivienda y otros	93
Tabla 52 Valores unitarios de construcción urbana y rural Ayapel – Comercio y similares	95
Tabla 53 Valores unitarios de construcción rural Ayapel – Vivienda y otros	96
Tabla 54 Valores unitarios de terreno urbano Nechí.....	97
Tabla 55 Valores unitarios de terreno centros poblados Nechí	98
Tabla 56 Valores unitarios de construcción urbana Nechí – Vivienda y otros	100
Tabla 57 Valores unitarios de construcción urbana Nechí – Comercio y similares	101
Tabla 58 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Nechí – Vivienda y otros.....	102
Tabla 59 Distribución valor de los predios de la región de La Mojana.....	162
Tabla 60 Distribución porcentual del valor de los predios de la región de La Mojana	162
Tabla 61 Distribución de los predios de la región de La Mojana.....	162
Tabla 62 Distribución porcentual de los predios de la región de La Mojana	163
Tabla 63 Distribución valor de los predios del municipio de Achí	163
Tabla 64 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Achí	164
Tabla 65 Distribución de los predios del municipio de Achí	164
Tabla 66 Distribución porcentual de los predios del municipio de Achí.....	164
Tabla 67 Distribución valor de los predios del municipio de Magangué.....	165
Tabla 68 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Magangué	165
Tabla 69 Distribución de los predios del municipio de Magangué.....	165
Tabla 70 Distribución porcentual de los predios del municipio de Magangué	166
Tabla 71 Distribución valor de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca.....	166
Tabla 72 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca.....	167
Tabla 73 Distribución de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca	167
Tabla 74 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca	167
Tabla 75 Distribución valor de los predios del municipio de San Marcos	168
Tabla 76 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Marcos	168
Tabla 77 Distribución de los predios del municipio de San Marcos	168
Tabla 78 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Marcos	169
Tabla 79 Distribución valor de los predios del municipio de Sucre	169
Tabla 80 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Sucre	169
Tabla 81 Distribución de los predios del municipio de Sucre	170
Tabla 82 Distribución porcentual de los predios del municipio de Sucre	170
Tabla 83 Distribución valor de los predios del municipio de Guaranda.....	170
Tabla 84 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Guaranda	171
Tabla 85 Distribución de los predios del municipio de Guaranda.....	171
Tabla 86 Distribución porcentual de los predios del municipio de Guaranda	171
Tabla 87 Distribución valor de los predios del municipio de San Benito Abad	172



Índice de tablas

Tabla 88 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Benito Abad.....	172
Tabla 89 Distribución de los predios del municipio de San Benito Abad	172
Tabla 90 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Benito Abad	173
Tabla 91 Distribución valor de los predios del municipio de Caimito.....	173
Tabla 92 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Caimito	173
Tabla 93 Distribución de los predios del municipio de Caimito.....	174
Tabla 94 Distribución porcentual de los predios del municipio de Caimito.....	174
Tabla 95 Distribución valor de los predios del municipio de Majagual.....	174
Tabla 96 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Majagual	175
Tabla 97 Distribución de los predios del municipio de Majagual.....	175
Tabla 98 Distribución porcentual de los predios del municipio de Majagual	175
Tabla 99 Distribución valor de los predios del municipio de Ayapel.....	176
Tabla 100 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Ayapel.....	176
Tabla 101 Distribución de los predios del municipio de Ayapel	176
Tabla 102 Distribución porcentual de los predios del municipio de Ayapel	176



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Esquema general del proceso y actividades desarrolladas.....	15
Ilustración 2. Consistencia cruce Zonas Homogéneas Físicas La Mojana	18
Ilustración 3 Consistencia cruce Zonas Homogéneas Económicas La Mojana	19
Ilustración 4 Consistencia cruce Áreas de Terreno La Mojana	20
Ilustración 5 Consistencia cruce Zonas Homogéneas y Áreas de Terreno La Mojana	21
Ilustración 6 Distribución puntos de investigación económica por municipio y sector	23
Ilustración 7 Distribución general de los puntos de investigación económica por sector	24
Ilustración 8 Distribución cantidad de predios región de La Mojana, según rangos de avalúo.....	104
Ilustración 9 Distribución porcentual de predios región de La Mojana, según rangos de avalúo	104
Ilustración 10 Distribución valor de los predios región de La Mojana, según rangos de avalúo.....	105
Ilustración 11 Distribución porcentual del valor de los predios de la región de La Mojana, según rangos de avalúo.....	106
Ilustración 12 Correlación porcentual cantidad de predios urbanos y centros poblados, área y valor región de La Mojana, según rangos de área de terreno	107
Ilustración 13 Correlación porcentual cantidad de predios rurales, área y valor región de La Mojana, según rangos de área de terreno.....	108
Ilustración 14 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor región de La Mojana, según rangos de avalúo.....	109
Ilustración 15 Distribución cantidad de predios municipio de Achí, según rangos de avalúo	110
Ilustración 16 Distribución porcentual de predios municipio de Achí, según rangos de avalúo	111
Ilustración 17 Distribución valor de los predios municipio de Achí, según rangos de avalúo	112
Ilustración 18 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Achí, según rangos de avalúo.....	111
Ilustración 19 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Achí, según rangos de avalúo.....	114
Ilustración 20 Distribución cantidad de predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo	115
Ilustración 21 Distribución porcentual de predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo	116
Ilustración 22 Distribución valor de los predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo	117
Ilustración 23 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo.....	118
Ilustración 24 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Magangué, según rangos de avalúo.....	119
Ilustración 25 Distribución cantidad de predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo.....	120
Ilustración 26 Distribución porcentual predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo	121
Ilustración 27 Distribución valor de los predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo.....	121
Ilustración 28 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo.....	122
Ilustración 29 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo	123
Ilustración 30 Distribución cantidad de predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo.....	124
Ilustración 31 Distribución porcentual de predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo	125
Ilustración 32 Distribución valor de los predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo	126
Ilustración 33 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Marcos, según rangos de	



Índice de Ilustraciones

avalúo	127
Ilustración 34 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Marcos, según rangos de avalúo	128
Ilustración 35 Distribución cantidad de predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo	129
Ilustración 36 Distribución porcentual de predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo	130
Ilustración 37 Distribución valor de los predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo	131
Ilustración 38 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo	131
Ilustración 39 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Sucre, según rangos de avalúo	133
Ilustración 40 Distribución cantidad de predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo	134
Ilustración 41 Distribución porcentual de predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo	135
Ilustración 42 Distribución valor de los predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo	136
Ilustración 43 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo	137
Ilustración 44 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Guaranda, según rangos de avalúo	138
Ilustración 45 Distribución cantidad de predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo	139
Ilustración 46 Distribución porcentual de predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo	140
Ilustración 47 Distribución valor de los predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo	141
Ilustración 48 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo	142
Ilustración 49 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo	143
Ilustración 50 Distribución cantidad de predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo	144
Ilustración 51 Distribución porcentual de predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo	145
Ilustración 52 Distribución valor de los predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo	146
Ilustración 53 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo	147
Ilustración 54 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Caimito, según rangos de avalúo	148
Ilustración 55 Distribución cantidad de predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo	149
Ilustración 56 Distribución porcentual de predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo	150
Ilustración 57 Distribución valor de los predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo	151
Ilustración 58 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo	152
Ilustración 59 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Majagual, según rangos de avalúo	153
Ilustración 60 Distribución cantidad de predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo	154
Ilustración 61 Distribución porcentual de predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo	155
Ilustración 62 Distribución valor de los predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo	156
Ilustración 63 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo	157
Ilustración 64 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Ayapel, según rangos de avalúo	158
Ilustración 65 Pantalla de Acceso Seynekun	178



Índice de Ilustraciones

Ilustración 66 Despliegue geográfico consulta en Seynekun.....	178
--	-----



1 Introducción

En el desarrollo del contrato 287de 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 cinco (5) primeros productos del proyecto, los cuales corresponden a la Metodología y el Plan de Trabajo (**Entregable 1**), la base datos geográfica de información predial inicial (**Entregable 2**), el Análisis y diagnóstico de la información predial inicial (**Entregable 3**), la base de datos de fichas prediales cargada (**Entregable 4**) y la base de datos con la actualización de zonas geoeconómicas de toda la región de La Mojana (**Entregable 5**).

Hemos generado el **Entregable 6** del proyecto, el cual está conformado por dos documentos. El presente documento contiene “*un informe sobre precios comerciales, la metodología empleada y recomendaciones al FONDO ADAPTACION para los procesos de posibles adquisiciones prediales y análisis costo –beneficio*”. Un segundo documento, el cual hace parte de la entrega final, contiene “*Un informe final del estudio*”.

En el capítulo 2 se presentan las consideraciones generales que se tuvieron en cuenta para la generación del informe.

En el capítulo 3 se presenta una descripción general del entregable y la metodología usada para el cálculo y aplicación de los valores resultantes de actualizar las zonas geoeconómicas, a cada predio de la región.

En el capítulo 4 se presentan los resultados de la investigación de precios comerciales, la cual fue realizada en terreno por expertos de la empresa. En este mismo capítulo se presenta un análisis de dichos resultados. Estos resultados se entregan al FONDO en la Geodatabase final y se encuentran disponibles de manera temporal para su consulta en línea por medio del sistema SEYNEKUN.

En el capítulo 5 se presentan recomendaciones al FONDO en cuanto a consideraciones que deberá tener en cuenta en caso de futuras adquisiciones en la región.



Se presenta en el Capítulo 6 lo referente al tema de la relación costo-beneficio, enfocada principalmente al costo de los predios que hacen parte de la región de La Mojana

En el Capítulo 7 se presentan las conclusiones relacionadas con los aspectos esenciales asociadas con el presente entregable.



2 Consideraciones generales

Teniendo en cuenta la incidencia y posibles implicaciones de los resultados obtenidos, en la estimación de los valores comerciales de los predios que conforman la región de La Mojana, es importante dejar presente aspectos esenciales como los que se mencionan a continuación.

- La información catastral utilizada fue suministrada 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. Esta información fue la base del presente proyecto, tal como se ha precisado en diferentes documentos entregados anteriormente.
- La información alfanumérica (Registros 1 y 2) así como la cartografía digital predial, corresponde, de acuerdo con las normas y procedimientos que rigen las actividades catastrales, a la vigencia del 1º de enero de 2013 o a las actualizaciones realizadas dentro de los procesos de conservación catastral hasta la fecha de su entrega por parte de las Entidades Catastrales, IGAC y Catastro de Antioquia al FONDO, es decir septiembre de 2013.
- La cartografía temática digital con la información de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, suministrada por el IGAC, corresponde a la vigencia 1 de enero de 2014, dado que la misma fue entregada en febrero de 2014.
- Se realizó el diagnóstico de la consistencia entre los datos alfanuméricos y geográficos para cada municipio, para establecer el nivel de coherencia de la información disponible. Se debe tener en cuenta que mientras la cartografía temática digital de las zonas homogéneas físicas y económicas incluye los resultados de las actualizaciones catastrales adelantadas durante el año 2013 y puestos en vigencia a partir del 1º de enero de 2014, la información alfanumérica con los datos de cada predio no incorpora dichos cambios o actualizaciones.
- Para la definición de los valores comerciales unitarios actualizados, tanto de terreno como de las construcciones y anexos incorporados a cada uno de los predios, se tomó en consideración la metodología definida por el IGAC, como Entidad rectora en la materia. Los resultados se reflejan en las tablas



correspondientes para cada municipio y se incorporan en el presente documento.

- Se utilizó la información contenida en la base de datos de catastro (Registro 1 y 2) para el proceso de estimación del valor comercial de cada predio. Se usó la información de las zonas homogéneas económicas asignadas, los puntajes dados a las construcciones existentes y las áreas definidas para el terreno y construcciones en ella establecida.
- Teniendo en cuenta los aspectos mencionados anteriormente, los valores comerciales estimados 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.
- Las actividades necesarias para el poblamiento de las bases de datos generadas, así como sus especificaciones y características, se describen en cada uno de los documentos generados y entregados al FONDO. Estas actividades se consideran como información complementaria de acuerdo con los compromisos contractuales establecidos,
- Se anexa a este informe un archivo en formato Geodatabase, el cual contiene toda la información del aspecto económico final resultante del contrato 287 de 2013. Esta información se encuentra también disponible de manera temporal para su consulta en línea por medio del sistema SEYNEKUN (propiedad de EVOLUTION), haciendo uso de las credenciales de acceso (usuario y clave) suministradas en el desarrollo del proyecto.



3 Descripción general del entregable y metodología

El **Entregable 6** corresponde al *informe sobre precios comerciales, la metodología empleada y recomendaciones al FONDO ADAPTACION para los procesos de posibles adquisiciones prediales y análisis costo –beneficio, junto con un informe final del estudio*. Este entregable se ha estructurado a partir de la información catastral disponible, haciendo uso de las tablas con los valores unitarios comerciales actualizados de terreno y construcción, para cada uno de los once (11) municipios que hacen parte de la zona. El proceso y actividades desarrolladas para la obtención del Entregable se resumen de manera descriptiva en la siguiente ilustración.



Ilustración 1 Esquema general del proceso y actividades desarrolladas

Como se aprecia en la ilustración anterior, el insumo o información base para desarrollar las actividades requeridas para obtener los resultados asociados al presente Entregable, corresponde a los estudios de las zonas homogéneas físicas y económicas de cada



municipio, adelantados por las entidades catastrales, para, a partir de los mismos, desarrollar las labores complementarias de campo y oficina a partir de los puntos de investigación económica, que permitieran estimar en cada municipio del área objeto de estudio los valores comerciales unitarios actualizados de terreno para cada una de las zonas homogéneas económicas, así como las tablas de los valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y puntajes asignados a las mismas.

Metodología empleada

Para generar el presente Entregable se desarrollaron, entre otras, las actividades definidas en el cronograma del proyecto, correspondientes a la fase denominada “**Consolidación**”, complementadas con aquellas que, durante el desarrollo de los trabajos, se determinaron como esenciales y debían ser redefinidas o incorporadas. De igual manera fue necesario tener en cuenta los resultados obtenidos en desarrollo de las actividades asociadas al **Entregable 5**, dada su incidencia y posible repercusión en el procesamiento de los datos y por ende en los valores comerciales estimados para los predios que conforman cada uno de los municipios que hacen parte de la región objeto de estudio.

Dentro de los aspectos tenidos en cuenta, previamente analizados, y que son de mayor interés para la obtención de los resultados finales, se encuentran los que se mencionan a continuación.

Vigencia de la información disponible

Como se había mencionado en documentos anteriores, este aspecto incide en los resultados obtenidos, por lo cual se incorpora nuevamente el cuadro con el año de la vigencia del último proceso de actualización catastral adelantado en cada municipio.



MUNICIPIO	URBANO	RURAL
ACHI	2003	2003
AYAPEL	2007	2012
CAIMITO	2007	1998
GUARANDA	2011	2011
MAJAGUAL	2007	2001
MAGANGUE	2009	2009
SAN JACINTO	2012	2012
SAN BENITO	2007	2009
SAN MARCOS	2007	1997
SUCRE	2007	1999
NECHI	2008	1994

Como se puede apreciar, la información recibida en algunos casos corresponde a municipios cuya actualización catastral no se adelanta desde el año 2003, como sucede en el municipio de Achí (Bolívar), mientras que en otros, al menos lo que corresponde a su zona rural, no ha sido actualizada catastralmente desde el año 1994, como sucede en el municipio de Nechí (Antioquia). Esta situación tiene incidencia directa dentro de los diagnósticos prediales y de tenencia adelantados, a pesar que de acuerdo con las normas y procedimientos catastrales, la información relacionada con el inventario o censo predial se trata de mantener actualizada a través de los procesos de conservación catastral, al menos en lo que respecta a los aspectos físicos y los datos jurídicos, cuando han sido objeto de algún tipo de trámite por mutación o cambio reportado por parte de los propietarios o poseedores ante las entidades catastrales respectivas.

Verificación espacial de zonas homogéneas físicas

Este ejercicio fue realizado para cada municipio y los resultados específicos se incorporaron para cada uno de los predios dentro de la base datos correspondiente y se complementó con en el análisis respectivo en el documento correspondiente al **Entregable 5**. Dada la importancia de este aspecto en el procesamiento de los datos para la estimación de los valores comerciales de cada predio, es importante recordar el resultado consolidado para toda la región, que se refleja en la siguiente gráfica (Ilustración 2).



Cruce Zonas Físicas Alfanuméricas y Geográficas

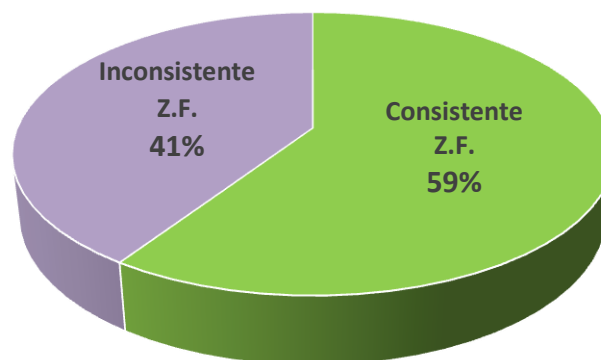


Ilustración 2. Consistencia cruce Zonas Homogéneas Físicas La Mojana

La ilustración anterior nos muestra que el 41% de los predios presentan inconsistencia 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 la de zonas homogéneas físicas de la cartografía digital de cada municipio.

Verificación espacial de zonas homogéneas económicas

Se realizó un ejercicio similar al anterior, en lo que respecta a las zonas homogéneas económicas, para cada municipio. Los resultados específicos se incorporaron para cada uno de los predios dentro de la base datos correspondiente y se complementó con en el análisis respectivo en el documento correspondiente al **Entregable 5**.

Teniendo en cuenta la importancia de la verificación espacial en el procesamiento de los datos para la estimación de los valores comerciales de cada predio, es importante retomar el resultado consolidado para toda la región, el cual se presenta en la ilustración 3, donde se muestra que el 32% de los predios presentan inconsistencia 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 la de zonas homogéneas económicas de la cartografía digital de cada municipio

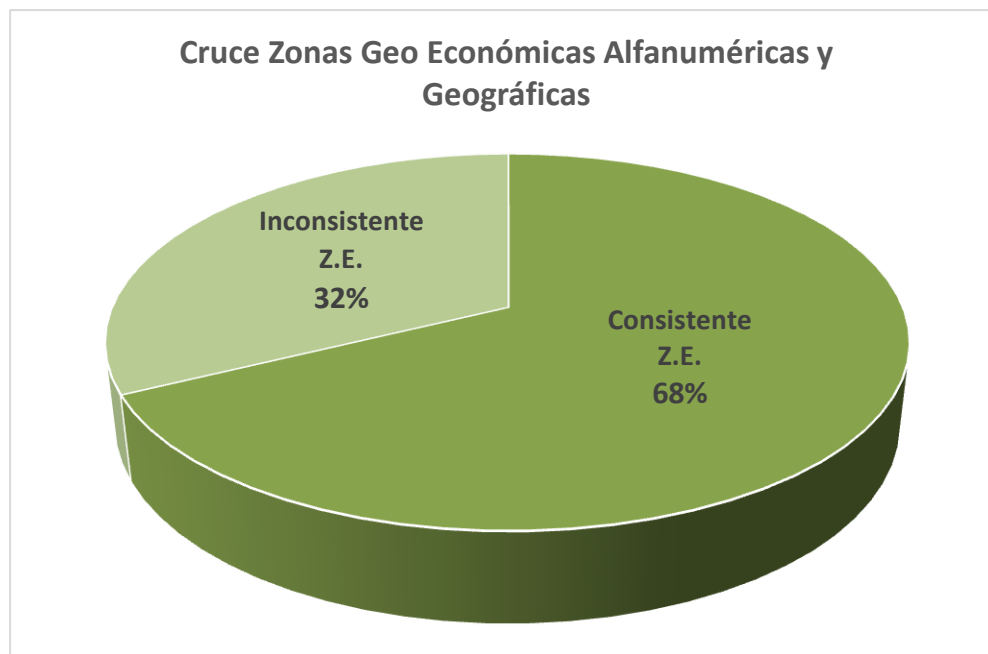


Ilustración 3 Consistencia cruce Zonas Homogéneas Económicas La Mojana

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 ejercicio comparativo de las áreas de terreno de cada predio, encontradas en los archivos alfanuméricos de catastro, y el área geográfica asociada a cada uno de ellos en la capa predial correspondiente. El ejercicio fue realizado para cada municipio y sus resultados específicos se incorporan para cada uno de los predios dentro de la base datos correspondiente. En la ilustración siguiente (ilustración 4) se presenta el resultado para la región.

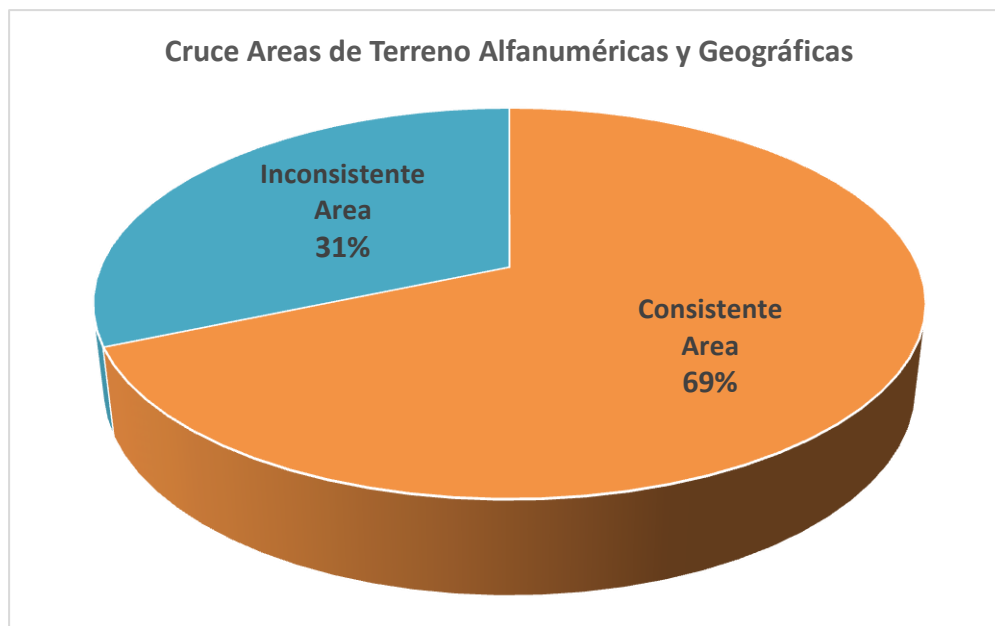


Ilustración 4 Consistencia cruce Áreas de Terreno La Mojana

La ilustración 4 nos muestra que el 31% de los predios presentan inconsistencia entre los datos de las áreas de terreno y el dato de área geográfica asociado en la cartografía digital.

Análisis de consistencia de la información asociada a los predios

A partir del cruce de los resultados descritos anteriormente se realizó el análisis integral de los dos (2) aspectos más significativos con mayor incidencia en la determinación del valor comercial estimado de los predios, relacionados con las zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, el cual se consolidó para cada municipio y presentó en los apartes correspondientes del **Entregable 5**. El resultado de este análisis se consolida para el conjunto de predios que hacen parte de la región de La Mojana en el gráfico siguiente.

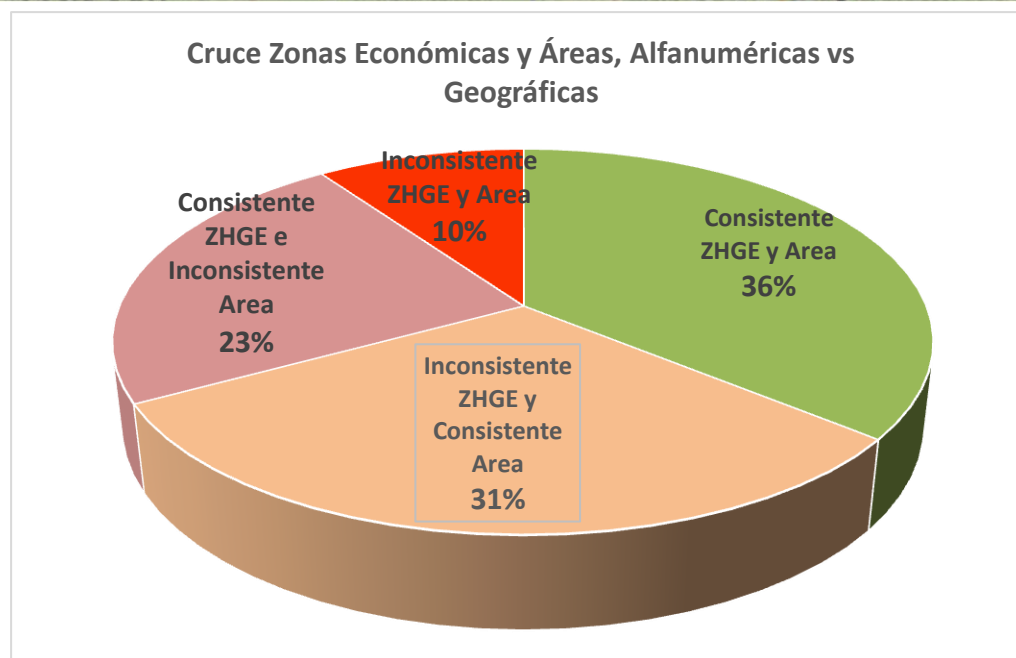


Ilustración 5 Consistencia cruce Zonas Homogéneas y Áreas de Terreno La Mojana

En la ilustración anterior se observa que el 64% de los predios presenta algún tipo de inconsistencia (suma de 31% + 23% + 10%) y de ese porcentaje de inconsistentes el 10% corresponde a inconsistencia tanto en los datos de área de terreno como de las zonas homogéneas económicas asociadas, lo cual indica que la mayoría de los predios puede presentar un margen de error en el nuevo valor comercial estimado.

Análisis de caracterización de predios

Se realizó una clasificación de los resultados obtenidos en lo que respecta a las características físicas de los predios y sus construcciones asociadas, esto permitió contar con una caracterización de los mismos de acuerdo a los destinos económicos asignados a las construcciones incorporadas y según su localización en zonas urbana, rural o centro poblado. Esta clasificación se realizó a partir de la información disponible en los archivos del Registro 2 de catastro.

El resultado de la clasificación nos mostró un destino o uso predominante de vivienda para los predios de la región.

Puntos de investigación económica



Para determinar la cantidad de puntos de investigación económica para cada municipio se tuvieron en cuenta las condiciones particulares de cada uno de ellos, en lo referente a los aspectos que se mencionan a continuación:

- Distribución de los predios en las áreas urbana, rural y centros poblados.
- Numero de zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de ellos.
- Condiciones de uso o destino económico asociados a los predios o a las edificaciones a ellos incorporadas.
- Características de tamaño de los predios en los diferentes sectores (urbano, rural o centros poblados).

Los aspectos anteriores se complementaron con las características de las variables asociadas a cada una de las zonas homogéneas físicas de cada municipio, las cuales fueron corroborado en la inspección de campo durante la visita de terreno a cada uno de ellos.

Con todos los aspectos y variables definidas se determinaron los puntos de investigación económica que permitieran soportar los valores comerciales unitarios actualizados para cada una de las zonas homogéneas económicas definidas, así como los valores unitarios de construcción, según el uso o destino económico y los puntajes asignados a cada uno de los mismos.

Los resultados de la determinación de puntos de estudio se presenta en las ilustraciones 6 y 7.



Municipio	Total zonas homogéneas urbanas	Puntos investigación urbanos	Total zonas homogéneas centros poblados	Puntos investigación CP	Total zonas homogéneas rurales	Puntos investigación Rural
ACHÍ	6	13	4	13	11	22
AYAPEL	13	38	1	15	11	24
CAIMITO	10	32	5	21	11	38
GUARANDA	12	34	0	0	15	38
MAGANGUE	14	127	3	19	9	35
MAJAGUAL	14	59	5	57	13	48
NECHÍ	7	44	9	9	0	0
SAN BENITO	8	42	5	27	12	26
SAN JACINTO	3	12	2	9	10	21
SAN MARCOS	13	114	7	58	13	49
SUCRE	12	31	5	26	13	31
Total	112	546	46	254	118	332

Ilustración 6 Distribución puntos de investigación económica por municipio y sector

En la ilustración 6 se puede apreciar la distribución de la cantidad de puntos de investigación económica que se tomaron durante la visita de terreno, por cada municipio y para cada uno de los sectores (urbano, rural y centros poblados), así como el número de zonas homogéneas económicas definidas en los estudios catastrales respectivos

La ilustración 7 presenta, de manera consolidada, el total de puntos de investigación económica para cada uno de los sectores (urbano, centros poblados y rural), así como el total para la región de La Mojana, de acuerdo al número de zonas homogéneas económicas definidas en los estudios respectivos por parte de las entidades catastrales (IGAC y Catastro de Antioquia), lo cual nos permite evidenciar que en promedio se tomaron cuatro (4) puntos de investigación por cada zona definida.

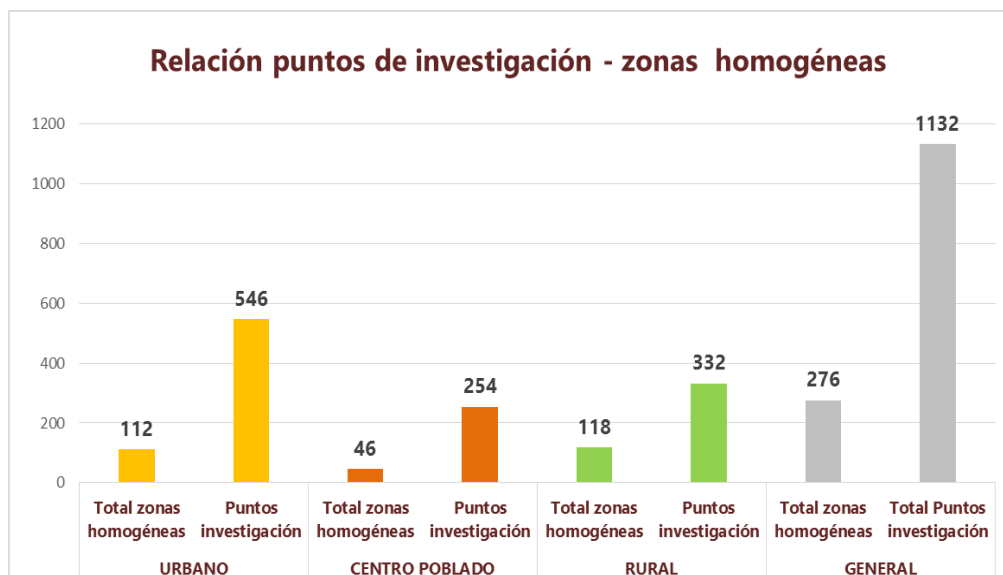


Ilustración 7 Distribución general de los puntos de investigación económica por sector

Análisis estadísticos de investigación económica

A partir de los valores unitarios comerciales, resultantes de la investigación económica adelantada en terreno, se realizó el procesamiento estadístico de los mismos, a fin de establecer 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.

Procesamiento y cargue de tablas de precios comerciales unitarios

Con base en los resultados obtenidos en el desarrollo de la investigación económica, estos se consolidaron en tablas de valores unitarios comerciales de terreno, construcción y edificaciones anexas, de acuerdo con el tipo de avalúo de los predios, rural, urbano o centro poblado.

Ajuste y actualización de valores unitarios de zonas geoeconómicas

Una vez definidas las tablas con los valores unitarios comerciales de terreno, se procedió al cargue en el sistema para asociar dicha información a cada una de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de los municipios que



conforman el área objeto de estudio. La asociación se realizó teniendo en cuenta la clasificación de sectores urbano, rural o centros poblados.

Ajuste y actualización de valores unitarios de construcción

Una vez definidas las tablas con los valores unitarios comerciales de construcciones y edificaciones anexas, se procedió al cargue en el sistema para asociar dicha información a cada una de las zonas homogéneas económicas definidas para cada uno de los municipios que conforman el área objeto de estudio. La asociación se realizó teniendo en cuenta la clasificación de sectores urbano, rural o centros poblados.

Liquidación de los valores comerciales estimados para cada predio

El paso final del proceso consistió en liquidar los valores comerciales estimados para cada predio, haciendo uso de la información incorporada en el sistema en forma de tablas con los valores unitarios comerciales de terreno, construcción y edificaciones anexas para cada uno de los municipios a los cuales debían ser aplicados. El procesamiento permitió calcular el valor comercial estimado de cada predio, de acuerdo con las características físicas incorporadas en la base de datos de catastro, en lo que respecta a:

- Zona(s) económica(s) asociada(s),
- Área(s) de terreno,
- Destino económico o uso de la(s) construcción(s), de acuerdo con la tabla incorporada en el Entregable 5,
- Área(s) construida(s),
- Calificación(es) o puntaje(s) de la(s) edificación(es).

Análisis de la información de recaudo municipal

Una vez presentados al FONDO los resultados de cálculo de valores comerciales para las zonas económicas y aplicados estos valores a cada predio de la región, se recibió una indicación que fue aceptada por EVOLUTION.

El FONDO solicitó apoyo para pedir a los alcaldes de los 11 municipios de la región, la información del avalúo catastral que sirve de referencia para la liquidación del impuesto predial, la tasa aplicada al mismo, el estado de pago y el recaudo del



impuesto predial correspondiente. Esta información permitiría comparar los resultados del proyecto contra la información económica aplicada a cada predio de manera oficial. De esta manera se adiciona un componente de validación para los resultados generados.

Atendiendo la solicitud del FONDO, se apoyó la generación de cartas a los alcaldes de cada municipio y se realizó el envío de las mismas dentro del plazo del contrato. A la fecha de finalización del contrato (Julio 9) no se había recibido respuesta de ningún municipio. En Julio 10 se recibió una única respuesta de la Tesorería municipal de Ayapel, en donde indican que se les debe enviar una lista de los códigos catastrales de cada predio de los cuales se quiera conocer la información solicitada.

El FONDO ADAPTACIÓN cuenta con toda la información predial de cada municipio en la base de datos entregada como parte de los resultados finales del proyecto. Esta base de datos puede ser utilizada por el FONDO para generar los listados requeridos por cada municipio y puede continuar con algún proceso de validación que consideren un aporte para el proyecto que ha finalizado.



4 Resultados de investigación de precios comerciales

En este capítulo se presenta, para cada municipio, los resultados de los precios comerciales obtenidos a partir de la investigación económica adelantada, incorporando cada una de las tablas con los valores correspondientes y que se aplican para la liquidación de los valores comerciales estimados de cada uno de los predios que conforman cada entidad municipal, de acuerdo con los parámetros y características que se hallan definidas en las bases de información catastral correspondientes. Los valores utilizados fueron descritos de manera detallada en el documento técnico de soporte correspondiente al **Entregable 5**, cuyos resultados específicos fueron incorporados en la Geodatabase correspondiente al mismo. Lo anterior se complementa con el análisis respectivo de los resultados obtenidos, tanto para la región en su conjunto como para cada uno de los municipios en particular.

4.1 Resultado de precios comerciales

A continuación se presentan, para cada municipio, los valores unitarios comerciales obtenidos. Con estos valores se estimó el valor comercial de cada uno de los predios que conforman los municipios de la región de la Mojana.

4.1.1 Municipio de Achí (Bolívar)

Se presentan, para el municipio de Achí, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.1.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan 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 1 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados Achí

En la tabla 1 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$57.000 (Zona 1) y un mínimo de \$12.000 (Zona 6), distribuidos en un total de seis (6) zonas homogéneas económicas.



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 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:	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 2 Valores unitarios de terreno rural Achí

En la tabla 2 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 por metro cuadrado (Zona 11), distribuidos en un total de once (11) zonas homogéneas económicas.



4.1.1.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Achí, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana y centros poblados – Vivienda y otros

DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.995	34	\$ 253.008	67	\$ 504.548
2	\$ 14.161	35	\$ 260.582	68	\$ 512.211
3	\$ 21.393	36	\$ 268.160	69	\$ 519.877
4	\$ 28.668	37	\$ 275.741	70	\$ 527.545
5	\$ 35.976	38	\$ 283.326	71	\$ 535.214
6	\$ 43.309	39	\$ 290.915	72	\$ 542.886
7	\$ 50.664	40	\$ 298.507	73	\$ 550.559
8	\$ 58.038	41	\$ 306.102	74	\$ 558.235
9	\$ 65.428	42	\$ 313.701	75	\$ 565.912
10	\$ 72.832	43	\$ 321.303	76	\$ 573.590
11	\$ 80.250	44	\$ 328.907	77	\$ 581.271
12	\$ 87.679	45	\$ 336.515	78	\$ 588.953
13	\$ 95.119	46	\$ 344.126	79	\$ 596.638
14	\$ 102.569	47	\$ 351.740	80	\$ 604.323
15	\$ 110.029	48	\$ 359.357	81	\$ 612.011
16	\$ 117.497	49	\$ 366.976	82	\$ 619.700
17	\$ 124.974	50	\$ 374.598	83	\$ 627.391
18	\$ 132.458	51	\$ 382.223	84	\$ 635.083
19	\$ 139.950	52	\$ 389.851	85	\$ 642.777
20	\$ 147.448	53	\$ 397.481	86	\$ 650.473
21	\$ 154.953	54	\$ 405.113	87	\$ 658.170



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
22	\$ 162.465	55	\$ 412.748	88	\$ 665.869
23	\$ 169.982	56	\$ 420.386	89	\$ 673.569
24	\$ 177.505	57	\$ 428.026	90	\$ 681.271
25	\$ 185.034	58	\$ 435.668	91	\$ 688.974
26	\$ 192.568	59	\$ 443.312	92	\$ 696.679
27	\$ 200.107	60	\$ 450.959	93	\$ 704.386
28	\$ 207.650	61	\$ 458.608	94	\$ 712.093
29	\$ 215.199	62	\$ 466.259	95	\$ 719.802
30	\$ 222.752	63	\$ 473.913	96	\$ 727.513
31	\$ 230.310	64	\$ 481.568	97	\$ 735.225
32	\$ 237.872	65	\$ 489.226	98	\$ 742.938
33	\$ 245.438	66	\$ 496.886	99	\$ 750.653
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;18;19;25;27;29;33;35;38;39;40;41;42;43;44;45;46;49;50;51;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 6994,678564 1,017556526 1			
TIPOS DE AVALUOS		01;04;11;12;13;14;19;20;21;24;25;26;27;28			

Tabla 3 Valores unitarios de construcción urbano y centros poblados Achí – Vivienda y otros

En la tabla 3 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$750.653 en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.995 para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

En la tabla 4 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$993.977, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$8.913, para aquellas



que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 8.913	34	\$ 332.042	67	\$ 665.920
2	\$ 18.149	35	\$ 342.065	68	\$ 676.119
3	\$ 27.511	36	\$ 352.095	69	\$ 686.322
4	\$ 36.956	37	\$ 362.132	70	\$ 696.528
5	\$ 46.463	38	\$ 372.177	71	\$ 706.738
6	\$ 56.020	39	\$ 382.228	72	\$ 716.952
7	\$ 65.618	40	\$ 392.286	73	\$ 727.169
8	\$ 75.252	41	\$ 402.350	74	\$ 737.391
9	\$ 84.918	42	\$ 412.421	75	\$ 747.615
10	\$ 94.611	43	\$ 422.498	76	\$ 757.844
11	\$ 104.329	44	\$ 432.582	77	\$ 768.075
12	\$ 114.071	45	\$ 442.671	78	\$ 778.311
13	\$ 123.833	46	\$ 452.766	79	\$ 788.549
14	\$ 133.615	47	\$ 462.866	80	\$ 798.791
15	\$ 143.415	48	\$ 472.972	81	\$ 809.036
16	\$ 153.233	49	\$ 483.084	82	\$ 819.285
17	\$ 163.066	50	\$ 493.201	83	\$ 829.537
18	\$ 172.914	51	\$ 503.323	84	\$ 839.792
19	\$ 182.776	52	\$ 513.451	85	\$ 850.050
20	\$ 192.651	53	\$ 523.583	86	\$ 860.311
21	\$ 202.540	54	\$ 533.720	87	\$ 870.576
22	\$ 212.441	55	\$ 543.863	88	\$ 880.843
23	\$ 222.353	56	\$ 554.010	89	\$ 891.113
24	\$ 232.276	57	\$ 564.161	90	\$ 901.387
25	\$ 242.211	58	\$ 574.318	91	\$ 911.663
26	\$ 252.155	59	\$ 584.479	92	\$ 921.943
27	\$ 262.110	60	\$ 594.644	93	\$ 932.225
28	\$ 272.074	61	\$ 604.814	94	\$ 942.510
29	\$ 282.047	62	\$ 614.988	95	\$ 952.798
30	\$ 292.029	63	\$ 625.166	96	\$ 963.089
31	\$ 302.020	64	\$ 635.349	97	\$ 973.382
32	\$ 312.019	65	\$ 645.535	98	\$ 983.678
33	\$ 322.027	66	\$ 655.726	99	\$ 993.977



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13						
MUNICIPIO:	ACHI	006						
AREA:	URBANA							
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO								
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014								
PUNTOS	VALOR	PUNTOS VALOR PUNTOS VALOR						
CODIGO A LIQUIDAR	28;31;34;36;37;58;75							
ECUACION	$Y = (A * X ^ B) * \text{Potencial}$ <table> <tr> <td>VALOR DE A</td><td>VALOR DE B</td><td>POTENCIAL</td></tr> <tr> <td>8913,102593</td><td>1,025912776</td><td>1</td></tr> </table>		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	8913,102593	1,025912776	1
VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL						
8913,102593	1,025912776	1						
TIPOS DE AVALUOS	01							

Tabla 4 Valores unitarios de construcción urbano Achí- Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros

En la tabla 5 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$687.535, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.080, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	ACHI	006
AREA:	RURAL	
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA RURAL		
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014		
PUNTOS	VALOR	PUNTOS VALOR PUNTOS VALOR
1	\$ 6.080	34 \$ 228.936 67 \$ 460.077
2	\$ 12.407	35 \$ 235.867 68 \$ 467.144
3	\$ 18.830	36 \$ 242.804 69 \$ 474.214
4	\$ 25.317	37 \$ 249.746 70 \$ 481.287
5	\$ 31.851	38 \$ 256.694 71 \$ 488.362
6	\$ 38.423	39 \$ 263.647 72 \$ 495.441
7	\$ 45.028	40 \$ 270.605 73 \$ 502.523
8	\$ 51.659	41 \$ 277.568 74 \$ 509.607
9	\$ 58.315	42 \$ 284.537 75 \$ 516.694
10	\$ 64.992	43 \$ 291.510 76 \$ 523.784
11	\$ 71.689	44 \$ 298.487 77 \$ 530.877
12	\$ 78.403	45 \$ 305.470 78 \$ 537.972
13	\$ 85.134	46 \$ 312.456 79 \$ 545.070
14	\$ 91.879	47 \$ 319.448 80 \$ 552.170



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		ACHI		006	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA RURAL					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
15	\$ 98.639	48	\$ 326.443	81	\$ 559.273
16	\$ 105.411	49	\$ 333.443	82	\$ 566.379
17	\$ 112.196	50	\$ 340.447	83	\$ 573.487
18	\$ 118.992	51	\$ 347.455	84	\$ 580.598
19	\$ 125.799	52	\$ 354.466	85	\$ 587.711
20	\$ 132.617	53	\$ 361.482	86	\$ 594.826
21	\$ 139.444	54	\$ 368.502	87	\$ 601.944
22	\$ 146.281	55	\$ 375.525	88	\$ 609.064
23	\$ 153.127	56	\$ 382.552	89	\$ 616.187
24	\$ 159.982	57	\$ 389.583	90	\$ 623.312
25	\$ 166.845	58	\$ 396.617	91	\$ 630.439
26	\$ 173.715	59	\$ 403.655	92	\$ 637.568
27	\$ 180.594	60	\$ 410.696	93	\$ 644.700
28	\$ 187.479	61	\$ 417.741	94	\$ 651.834
29	\$ 194.372	62	\$ 424.789	95	\$ 658.970
30	\$ 201.272	63	\$ 431.840	96	\$ 666.108
31	\$ 208.179	64	\$ 438.894	97	\$ 673.248
32	\$ 215.091	65	\$ 445.952	98	\$ 680.391
33	\$ 222.010	66	\$ 453.013	99	\$ 687.535
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;12;18;27;29;36;37;38;42;44;46;63;85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 6080,477568 1,028924237 1			
TIPOS DE AVALUOS		00			

Tabla 5 Valores unitarios de construcción rural Achi- Vivienda y otros

4.1.2 Municipio de Magangué (Bolívar)

Se presentan, para el municipio de Magangué, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.



4.1.2.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana y Centros Poblados

En la tabla 6 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. 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.

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 todos los centros poblados, distribuidos en 2 zonas homogéneas económicas.

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	URBANO	1	\$ 400.000	72;73;74;75;76;77;78;79;80;81;82;83;84;85;86;87;88;89;90;91
01	URBANO	2	\$ 300.000	92;93;94;95;96;97;98
01	URBANO	3	\$ 250.000	1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18
01	URBANO	4	\$ 180.000	19;20;21;22;23
01	URBANO	5	\$ 115.000	24;25;26;27;28;29;30;31;32;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;43
01	URBANO	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	URBANO	7	\$ 70.000	63;64;65
01	URBANO	8	\$ 45.000	66;67;68;102



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	URBANO	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	URBANO	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	URBANO Y CENTROS POBLADOS	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	URBANO Y CENTROS POBLADOS	12	\$ 20.000	135;136;137;138;141;142;143;144;145;146
01	URBANO	13	\$ 5.000	125
01	URBANO	14	\$ 1.000	126

Tabla 6 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados Magangué

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 7 se encuentran los Valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían entre un máximo de \$9.000.000 (Zona 1) y un mínimo de \$500.000 (Zona 9), distribuidos en un total de nueve (9) zonas homogéneas económicas.

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	RURAL	1	\$ 9.000.000	19;30;31;32;33
00	RURAL	2	\$ 8.000.000	11;12;18;22



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	RURAL	3	\$ 7.000.000	8;9;10;28;29
00	RURAL	4	\$ 5.500.000	1;2;16;17;34;35;36;37;38
00	RURAL	5	\$ 4.500.000	6;7;13;15;21
00	RURAL	6	\$ 4.000.000	23;24;25
00	RURAL	7	\$ 2.000.000	26;27
00	RURAL	8	\$ 1.000.000	3;4;14;20
00	RURAL	9	\$ 500.000	5

Tabla 7 Valores unitarios de terreno rural Magangué

4.1.2.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Magangué, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros

En la tabla 8 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$839.771, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$7.038 para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR		13		
MUNICIPIO:	MAGANGUE		430		
AREA:	URBANA				
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE		430	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 7.038	34	\$ 276.152	67	\$ 559.386
2	\$ 14.478	35	\$ 284.609	68	\$ 568.077
3	\$ 22.078	36	\$ 293.076	69	\$ 576.773
4	\$ 29.783	37	\$ 301.552	70	\$ 585.475
5	\$ 37.568	38	\$ 310.038	71	\$ 594.181
6	\$ 45.417	39	\$ 318.533	72	\$ 602.892
7	\$ 53.319	40	\$ 327.037	73	\$ 611.608
8	\$ 61.268	41	\$ 335.549	74	\$ 620.329
9	\$ 69.257	42	\$ 344.070	75	\$ 629.055
10	\$ 77.282	43	\$ 352.599	76	\$ 637.785
11	\$ 85.340	44	\$ 361.136	77	\$ 646.520
12	\$ 93.428	45	\$ 369.681	78	\$ 655.260
13	\$ 101.543	46	\$ 378.234	79	\$ 664.005
14	\$ 109.684	47	\$ 386.794	80	\$ 672.753
15	\$ 117.848	48	\$ 395.362	81	\$ 681.507
16	\$ 126.035	49	\$ 403.937	82	\$ 690.264
17	\$ 134.242	50	\$ 412.519	83	\$ 699.026
18	\$ 142.469	51	\$ 421.108	84	\$ 707.793
19	\$ 150.715	52	\$ 429.703	85	\$ 716.563
20	\$ 158.978	53	\$ 438.306	86	\$ 725.338
21	\$ 167.258	54	\$ 446.915	87	\$ 734.117
22	\$ 175.554	55	\$ 455.531	88	\$ 742.900
23	\$ 183.866	56	\$ 464.153	89	\$ 751.687
24	\$ 192.192	57	\$ 472.781	90	\$ 760.478
25	\$ 200.532	58	\$ 481.416	91	\$ 769.273
26	\$ 208.886	59	\$ 490.056	92	\$ 778.072
27	\$ 217.253	60	\$ 498.702	93	\$ 786.874
28	\$ 225.633	61	\$ 507.355	94	\$ 795.681
29	\$ 234.024	62	\$ 516.013	95	\$ 804.492
30	\$ 242.428	63	\$ 524.677	96	\$ 813.306
31	\$ 250.843	64	\$ 533.346	97	\$ 822.124
32	\$ 259.268	65	\$ 542.021	98	\$ 830.945
33	\$ 267.705	66	\$ 550.701	99	\$ 839.771
CODIGO A LIQUIDAR		01;12;13;14;19;25;27;29;35;38;39;40;42;44;46;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	



DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430
AREA:	URBANA	
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES		
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014		
PUNTOS	VALOR	PUNTOS
		VALOR
		PUNTOS
		VALOR
TIPOS DE AVALUOS	01	

Tabla 8 Valores unitarios de construcción urbana Magangué – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área urbana – Bodegas y similares

En la tabla 9 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$570.021, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$1.115, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430
AREA:	URBANA	
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: BODEGAS Y SIMILARES		
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014		
PUNTOS	VALOR	PUNTOS
		VALOR
1	\$ 1.115	34
2	\$ 2.857	35
3	\$ 4.953	36
4	\$ 7.319	37
5	\$ 9.908	38
6	\$ 12.690	39
7	\$ 15.644	40
8	\$ 18.752	41
9	\$ 22.002	42
10	\$ 25.385	43
11	\$ 28.891	44
12	\$ 32.512	45
13	\$ 36.243	46
14	\$ 40.078	47
15	\$ 44.012	48
16	\$ 48.041	49
		50
		51
		52
		53
		54
		55
		56
		57
		58
		59
		60
		61
		62
		63
		64
		65
		66
		67
		68
		69
		70
		71
		72
		73
		74
		75
		76
		77
		78
		79
		80
		81
		82
		83
		84
		85
		86
		87
		88
		89
		90
		91
		92
		93
		94
		95
		96
		97
		98
		99



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE		430	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: BODEGAS Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
17	\$ 52.161	50	\$ 225.551	83	\$ 448.729
18	\$ 56.369	51	\$ 231.696	84	\$ 456.083
19	\$ 60.661	52	\$ 237.883	85	\$ 463.468
20	\$ 65.035	53	\$ 244.113	86	\$ 470.884
21	\$ 69.487	54	\$ 250.386	87	\$ 478.331
22	\$ 74.016	55	\$ 256.699	88	\$ 485.808
23	\$ 78.619	56	\$ 263.055	89	\$ 493.316
24	\$ 83.294	57	\$ 269.450	90	\$ 500.854
25	\$ 88.039	58	\$ 275.886	91	\$ 508.422
26	\$ 92.853	59	\$ 282.362	92	\$ 516.020
27	\$ 97.733	60	\$ 288.877	93	\$ 523.647
28	\$ 102.678	61	\$ 295.431	94	\$ 531.304
29	\$ 107.686	62	\$ 302.024	95	\$ 538.990
30	\$ 112.757	63	\$ 308.654	96	\$ 546.705
31	\$ 117.888	64	\$ 315.322	97	\$ 554.448
32	\$ 123.079	65	\$ 322.028	98	\$ 562.220
33	\$ 128.328	66	\$ 328.771	99	\$ 570.021
CODIGO A LIQUIDAR		06;07;16;41;45;47;51			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 1115,15633 1,357239609 1			
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 9 Valores unitarios de construcción urbana Magangué - Bodegas y similares

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

En la tabla 10 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.154.972, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$15.835, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	BOLIVAR	13
MUNICIPIO:	MAGANGUE	430



AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 15.835	34	\$ 425.865	67	\$ 802.201
2	\$ 30.243	35	\$ 437.547	68	\$ 813.373
3	\$ 44.158	36	\$ 449.206	69	\$ 824.534
4	\$ 57.762	37	\$ 460.844	70	\$ 835.684
5	\$ 71.139	38	\$ 472.461	71	\$ 846.823
6	\$ 84.338	39	\$ 484.057	72	\$ 857.952
7	\$ 97.392	40	\$ 495.634	73	\$ 869.071
8	\$ 110.321	41	\$ 507.192	74	\$ 880.180
9	\$ 123.143	42	\$ 518.730	75	\$ 891.278
10	\$ 135.871	43	\$ 530.251	76	\$ 902.367
11	\$ 148.514	44	\$ 541.754	77	\$ 913.446
12	\$ 161.081	45	\$ 553.239	78	\$ 924.516
13	\$ 173.578	46	\$ 564.708	79	\$ 935.576
14	\$ 186.011	47	\$ 576.160	80	\$ 946.627
15	\$ 198.386	48	\$ 587.595	81	\$ 957.668
16	\$ 210.706	49	\$ 599.015	82	\$ 968.701
17	\$ 222.974	50	\$ 610.420	83	\$ 979.724
18	\$ 235.195	51	\$ 621.809	84	\$ 990.739
19	\$ 247.371	52	\$ 633.183	85	\$ 1.001.745
20	\$ 259.504	53	\$ 644.543	86	\$ 1.012.743
21	\$ 271.596	54	\$ 655.889	87	\$ 1.023.732
22	\$ 283.651	55	\$ 667.221	88	\$ 1.034.712
23	\$ 295.669	56	\$ 678.539	89	\$ 1.045.685
24	\$ 307.653	57	\$ 689.843	90	\$ 1.056.649
25	\$ 319.603	58	\$ 701.135	91	\$ 1.067.605
26	\$ 331.522	59	\$ 712.413	92	\$ 1.078.553
27	\$ 343.410	60	\$ 723.679	93	\$ 1.089.493
28	\$ 355.269	61	\$ 734.932	94	\$ 1.100.425
29	\$ 367.099	62	\$ 746.173	95	\$ 1.111.350
30	\$ 378.903	63	\$ 757.402	96	\$ 1.122.266
31	\$ 390.681	64	\$ 768.619	97	\$ 1.133.176
32	\$ 402.433	65	\$ 779.825	98	\$ 1.144.078
33	\$ 414.161	66	\$ 791.019	99	\$ 1.154.972
CODIGO A LIQUIDAR		28;31;33;34;36;37			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		15834,53962	0,933520349	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			



Tabla 10 Valores unitarios de construcción urbana Magangué - Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 11 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural y centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$849.847, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.730, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE		430	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.730	34	\$ 240.427	67	\$ 535.823
2	\$ 8.459	35	\$ 248.803	68	\$ 545.283
3	\$ 13.657	36	\$ 257.223	69	\$ 554.770
4	\$ 19.185	37	\$ 265.685	70	\$ 564.281
5	\$ 24.972	38	\$ 274.189	71	\$ 573.816
6	\$ 30.974	39	\$ 282.734	72	\$ 583.377
7	\$ 37.161	40	\$ 291.318	73	\$ 592.961
8	\$ 43.511	41	\$ 299.942	74	\$ 602.569
9	\$ 50.007	42	\$ 308.604	75	\$ 612.201
10	\$ 56.636	43	\$ 317.303	76	\$ 621.856
11	\$ 63.386	44	\$ 326.039	77	\$ 631.534
12	\$ 70.248	45	\$ 334.811	78	\$ 641.235
13	\$ 77.215	46	\$ 343.619	79	\$ 650.959
14	\$ 84.280	47	\$ 352.461	80	\$ 660.705
15	\$ 91.438	48	\$ 361.338	81	\$ 670.473
16	\$ 98.682	49	\$ 370.248	82	\$ 680.263
17	\$ 106.009	50	\$ 379.191	83	\$ 690.074
18	\$ 113.415	51	\$ 388.167	84	\$ 699.907
19	\$ 120.896	52	\$ 397.175	85	\$ 709.762
20	\$ 128.448	53	\$ 406.214	86	\$ 719.637
21	\$ 136.070	54	\$ 415.284	87	\$ 729.533
22	\$ 143.757	55	\$ 424.385	88	\$ 739.450
23	\$ 151.509	56	\$ 433.516	89	\$ 749.388
24	\$ 159.321	57	\$ 442.676	90	\$ 759.345



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		MAGANGUE		430	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
25	\$ 167.193	58	\$ 451.866	91	\$ 769.323
26	\$ 175.123	59	\$ 461.084	92	\$ 779.321
27	\$ 183.107	60	\$ 470.331	93	\$ 789.338
28	\$ 191.146	61	\$ 479.606	94	\$ 799.375
29	\$ 199.237	62	\$ 488.908	95	\$ 809.431
30	\$ 207.379	63	\$ 498.238	96	\$ 819.507
31	\$ 215.570	64	\$ 507.595	97	\$ 829.602
32	\$ 223.809	65	\$ 516.978	98	\$ 839.715
33	\$ 232.095	66	\$ 526.387	99	\$ 849.847
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;19;25;27;28;29;31;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;44;45;46;49;51;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 3729,76295 1,181408186 1			
TIPOS DE AVALUOS		00;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			

Tabla 11 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Magangué – Vivienda y otros

4.1.3 Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)

Se presentan, para el municipio de San Jacinto del Cauca, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.3.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana y Centros Poblados

En la tabla 12 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$40.000 (Zona 1) y un mínimo de \$13.000 (Zona 3), distribuidos en un total de tres (3) zonas homogéneas económicas.

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 12 Valores unitarios de terreno urbano y centros poblados San Jacinto del Cauca

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.

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 13 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.



	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 13 Valores unitarios de terreno rural San Jacinto del Cauca

4.1.3.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de San Jacinto del Cauca, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 14 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$725.679, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.338, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		SAN JACINTO DEL CAUCA		655	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.338	34	\$ 240.932	67	\$ 485.083
2	\$ 12.957	35	\$ 248.246	68	\$ 492.554
3	\$ 19.686	36	\$ 255.566	69	\$ 500.029
4	\$ 26.488	37	\$ 262.893	70	\$ 507.507
5	\$ 33.345	38	\$ 270.226	71	\$ 514.988
6	\$ 40.245	39	\$ 277.566	72	\$ 522.473
7	\$ 47.183	40	\$ 284.911	73	\$ 529.961
8	\$ 54.152	41	\$ 292.262	74	\$ 537.452
9	\$ 61.148	42	\$ 299.619	75	\$ 544.946
10	\$ 68.169	43	\$ 306.982	76	\$ 552.444
11	\$ 75.213	44	\$ 314.349	77	\$ 559.944
12	\$ 82.277	45	\$ 321.723	78	\$ 567.448
13	\$ 89.359	46	\$ 329.101	79	\$ 574.955
14	\$ 96.459	47	\$ 336.484	80	\$ 582.465
15	\$ 103.575	48	\$ 343.873	81	\$ 589.978
16	\$ 110.706	49	\$ 351.266	82	\$ 597.493
17	\$ 117.851	50	\$ 358.664	83	\$ 605.012
18	\$ 125.010	51	\$ 366.067	84	\$ 612.533
19	\$ 132.181	52	\$ 373.474	85	\$ 620.058
20	\$ 139.364	53	\$ 380.886	86	\$ 627.585
21	\$ 146.558	54	\$ 388.302	87	\$ 635.115
22	\$ 153.763	55	\$ 395.722	88	\$ 642.648
23	\$ 160.979	56	\$ 403.147	89	\$ 650.183
24	\$ 168.204	57	\$ 410.576	90	\$ 657.721
25	\$ 175.439	58	\$ 418.010	91	\$ 665.262
26	\$ 182.684	59	\$ 425.447	92	\$ 672.805
27	\$ 189.937	60	\$ 432.888	93	\$ 680.351
28	\$ 197.198	61	\$ 440.333	94	\$ 687.899
29	\$ 204.468	62	\$ 447.782	95	\$ 695.450
30	\$ 211.746	63	\$ 455.235	96	\$ 703.004
31	\$ 219.032	64	\$ 462.692	97	\$ 710.560
32	\$ 226.324	65	\$ 470.152	98	\$ 718.118
33	\$ 233.625	66	\$ 477.616	99	\$ 725.679
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;18;19;25;27;28;29;31;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;44;45;46;49;50;51;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		6337,681348	1,031658678	1	



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		SAN JACINTO DEL CAUCA		655	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
TIPOS DE AVALUOS		01;05;06;09;10;15;22			

Tabla 14 Valores unitarios de construcción urbana y centros poblados San Jacinto del Cauca – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros

En la tabla 8 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$687.535, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.080, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		SAN JACINTO DEL CAUCA		655	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.080	34	\$ 228.936	67	\$ 460.077
2	\$ 12.407	35	\$ 235.867	68	\$ 467.144
3	\$ 18.830	36	\$ 242.804	69	\$ 474.214
4	\$ 25.317	37	\$ 249.746	70	\$ 481.287
5	\$ 31.851	38	\$ 256.694	71	\$ 488.362
6	\$ 38.423	39	\$ 263.647	72	\$ 495.441
7	\$ 45.028	40	\$ 270.605	73	\$ 502.523
8	\$ 51.659	41	\$ 277.568	74	\$ 509.607
9	\$ 58.315	42	\$ 284.537	75	\$ 516.694
10	\$ 64.992	43	\$ 291.510	76	\$ 523.784
11	\$ 71.689	44	\$ 298.487	77	\$ 530.877
12	\$ 78.403	45	\$ 305.470	78	\$ 537.972
13	\$ 85.134	46	\$ 312.456	79	\$ 545.070
14	\$ 91.879	47	\$ 319.448	80	\$ 552.170
15	\$ 98.639	48	\$ 326.443	81	\$ 559.273
16	\$ 105.411	49	\$ 333.443	82	\$ 566.379



DEPARTAMENTO:		BOLIVAR		13	
MUNICIPIO:		SAN JACINTO DEL CAUCA		655	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
17	\$ 112.196	50	\$ 340.447	83	\$ 573.487
18	\$ 118.992	51	\$ 347.455	84	\$ 580.598
19	\$ 125.799	52	\$ 354.466	85	\$ 587.711
20	\$ 132.617	53	\$ 361.482	86	\$ 594.826
21	\$ 139.444	54	\$ 368.502	87	\$ 601.944
22	\$ 146.281	55	\$ 375.525	88	\$ 609.064
23	\$ 153.127	56	\$ 382.552	89	\$ 616.187
24	\$ 159.982	57	\$ 389.583	90	\$ 623.312
25	\$ 166.845	58	\$ 396.617	91	\$ 630.439
26	\$ 173.715	59	\$ 403.655	92	\$ 637.568
27	\$ 180.594	60	\$ 410.696	93	\$ 644.700
28	\$ 187.479	61	\$ 417.741	94	\$ 651.834
29	\$ 194.372	62	\$ 424.789	95	\$ 658.970
30	\$ 201.272	63	\$ 431.840	96	\$ 666.108
31	\$ 208.179	64	\$ 438.894	97	\$ 673.248
32	\$ 215.091	65	\$ 445.952	98	\$ 680.391
33	\$ 222.010	66	\$ 453.013	99	\$ 687.535
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;12;18;27;29;36;37;38;42;44;46;63;85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 6080,477568 1,028924237 1			
TIPOS DE AVALUOS		00			

Tabla 15 Valores unitarios de construcción rural San Jacinto del Cauca – Vivienda y otros

4.1.4 Municipio de San Marcos (Sucre)

Se presentan, para el municipio de San Marcos, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.



4.1.4.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 16 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$180.000 (Zona 1) y un mínimo de \$1.500 (Zona 13), distribuidos en un total de trece (13) zonas homogéneas económicas.

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 16 Valores unitarios de terreno urbano San Marcos

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

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 17 Valores unitarios de terreno rural San Marcos

En la tabla 17 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

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 18 Valores unitarios de terreno centros poblados San Marcos

En la tabla 18 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$7.000 (Zona 1), en Las Flores, y un mínimo de \$600 (Zona 7), en Belén, Cuenca y Las Flores; distribuidos en un total de siete (7) zonas homogéneas económicas.

4.1.4.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de San Marcos, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta



igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros

En la tabla 19 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.245.202, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.024, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.024	34	\$ 306.974	67	\$ 746.589
2	\$ 7.498	35	\$ 318.857	68	\$ 761.222
3	\$ 12.755	36	\$ 330.846	69	\$ 775.923
4	\$ 18.594	37	\$ 342.938	70	\$ 790.689
5	\$ 24.908	38	\$ 355.132	71	\$ 805.521
6	\$ 31.629	39	\$ 367.427	72	\$ 820.418
7	\$ 38.708	40	\$ 379.819	73	\$ 835.380
8	\$ 46.109	41	\$ 392.308	74	\$ 850.405
9	\$ 53.803	42	\$ 404.892	75	\$ 865.493
10	\$ 61.767	43	\$ 417.569	76	\$ 880.644
11	\$ 69.983	44	\$ 430.338	77	\$ 895.857
12	\$ 78.433	45	\$ 443.197	78	\$ 911.131
13	\$ 87.105	46	\$ 456.145	79	\$ 926.466
14	\$ 95.987	47	\$ 469.181	80	\$ 941.861
15	\$ 105.068	48	\$ 482.303	81	\$ 957.316
16	\$ 114.339	49	\$ 495.511	82	\$ 972.831
17	\$ 123.792	50	\$ 508.802	83	\$ 988.404
18	\$ 133.418	51	\$ 522.176	84	\$ 1.004.036
19	\$ 143.212	52	\$ 535.631	85	\$ 1.019.725
20	\$ 153.168	53	\$ 549.167	86	\$ 1.035.472
21	\$ 163.279	54	\$ 562.782	87	\$ 1.051.276
22	\$ 173.540	55	\$ 576.476	88	\$ 1.067.136
23	\$ 183.947	56	\$ 590.247	89	\$ 1.083.052
24	\$ 194.496	57	\$ 604.095	90	\$ 1.099.024
25	\$ 205.182	58	\$ 618.019	91	\$ 1.115.051



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
26	\$ 216.001	59	\$ 632.017	92	\$ 1.131.132
27	\$ 226.950	60	\$ 646.088	93	\$ 1.147.268
28	\$ 238.026	61	\$ 660.233	94	\$ 1.163.458
29	\$ 249.225	62	\$ 674.450	95	\$ 1.179.701
30	\$ 260.545	63	\$ 688.738	96	\$ 1.195.998
31	\$ 271.982	64	\$ 703.097	97	\$ 1.212.347
32	\$ 283.534	65	\$ 717.526	98	\$ 1.228.749
33	\$ 295.199	66	\$ 732.023	99	\$ 1.245.202
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;19;25;27;29;35;36;37;38;40;41;42;44;45;46;49;51;52;56;63;70;71;72;73;74;75;77;78;79;80;87; 88			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 3023,8128 1,310201861 1			
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 19 Valores unitarios de construcción urbano y centros poblados San Marcos – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio

En la tabla 20 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.442.776, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.689, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	SUCRE		70		
MUNICIPIO:	SAN MARCOS		708		
AREA:	URBANA				
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.689	34	\$ 359.982	67	\$ 868.855
2	\$ 9.078	35	\$ 373.795	68	\$ 885.738
3	\$ 15.372	36	\$ 387.726	69	\$ 902.694
4	\$ 22.336	37	\$ 401.774	70	\$ 919.725
5	\$ 29.846	38	\$ 415.936	71	\$ 936.828



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
6	\$ 37.822	39	\$ 430.209	72	\$ 954.003
7	\$ 46.206	40	\$ 444.592	73	\$ 971.250
8	\$ 54.958	41	\$ 459.084	74	\$ 988.568
9	\$ 64.044	42	\$ 473.681	75	\$ 1.005.955
10	\$ 73.437	43	\$ 488.383	76	\$ 1.023.412
11	\$ 83.115	44	\$ 503.187	77	\$ 1.040.938
12	\$ 93.061	45	\$ 518.092	78	\$ 1.058.533
13	\$ 103.257	46	\$ 533.097	79	\$ 1.076.194
14	\$ 113.691	47	\$ 548.199	80	\$ 1.093.923
15	\$ 124.351	48	\$ 563.398	81	\$ 1.111.718
16	\$ 135.225	49	\$ 578.691	82	\$ 1.129.579
17	\$ 146.304	50	\$ 594.079	83	\$ 1.147.505
18	\$ 157.580	51	\$ 609.558	84	\$ 1.165.496
19	\$ 169.045	52	\$ 625.129	85	\$ 1.183.551
20	\$ 180.691	53	\$ 640.789	86	\$ 1.201.669
21	\$ 192.514	54	\$ 656.538	87	\$ 1.219.851
22	\$ 204.505	55	\$ 672.374	88	\$ 1.238.095
23	\$ 216.661	56	\$ 688.297	89	\$ 1.256.401
24	\$ 228.976	57	\$ 704.305	90	\$ 1.274.769
25	\$ 241.446	58	\$ 720.397	91	\$ 1.293.198
26	\$ 254.065	59	\$ 736.572	92	\$ 1.311.688
27	\$ 266.830	60	\$ 752.830	93	\$ 1.330.238
28	\$ 279.738	61	\$ 769.169	94	\$ 1.348.847
29	\$ 292.784	62	\$ 785.587	95	\$ 1.367.516
30	\$ 305.965	63	\$ 802.086	96	\$ 1.386.244
31	\$ 319.279	64	\$ 818.663	97	\$ 1.405.030
32	\$ 332.721	65	\$ 835.317	98	\$ 1.423.874
33	\$ 346.290	66	\$ 852.048	99	\$ 1.442.776
CODIGO A LIQUIDAR		16;28;31;33;34;36;39;58;76;86			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 3689,41093 1,298955766 1			
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 20 Valores unitarios de construcción urbana San Marcos – Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros



En la tabla 21 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$647.821, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$4.471, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 4.471	34	\$ 203.621	67	\$ 424.462
2	\$ 9.471	35	\$ 210.114	68	\$ 431.327
3	\$ 14.691	36	\$ 216.623	69	\$ 438.200
4	\$ 20.061	37	\$ 223.146	70	\$ 445.081
5	\$ 25.545	38	\$ 229.684	71	\$ 451.970
6	\$ 31.121	39	\$ 236.237	72	\$ 458.868
7	\$ 36.774	40	\$ 242.803	73	\$ 465.773
8	\$ 42.495	41	\$ 249.383	74	\$ 472.686
9	\$ 48.276	42	\$ 255.976	75	\$ 479.607
10	\$ 54.111	43	\$ 262.583	76	\$ 486.536
11	\$ 59.994	44	\$ 269.202	77	\$ 493.472
12	\$ 65.922	45	\$ 275.833	78	\$ 500.416
13	\$ 71.891	46	\$ 282.477	79	\$ 507.367
14	\$ 77.898	47	\$ 289.133	80	\$ 514.326
15	\$ 83.941	48	\$ 295.801	81	\$ 521.291
16	\$ 90.017	49	\$ 302.480	82	\$ 528.264
17	\$ 96.125	50	\$ 309.170	83	\$ 535.244
18	\$ 102.263	51	\$ 315.872	84	\$ 542.230
19	\$ 108.429	52	\$ 322.584	85	\$ 549.224
20	\$ 114.623	53	\$ 329.307	86	\$ 556.225
21	\$ 120.841	54	\$ 336.041	87	\$ 563.232
22	\$ 127.085	55	\$ 342.785	88	\$ 570.246
23	\$ 133.352	56	\$ 349.539	89	\$ 577.266
24	\$ 139.642	57	\$ 356.303	90	\$ 584.293
25	\$ 145.953	58	\$ 363.077	91	\$ 591.327
26	\$ 152.286	59	\$ 369.861	92	\$ 598.367
27	\$ 158.638	60	\$ 376.654	93	\$ 605.413
28	\$ 165.010	61	\$ 383.457	94	\$ 612.466
29	\$ 171.402	62	\$ 390.268	95	\$ 619.524



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN MARCOS		708	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
30	\$ 177.811	63	\$ 397.089	96	\$ 626.589
31	\$ 184.238	64	\$ 403.919	97	\$ 633.660
32	\$ 190.682	65	\$ 410.758	98	\$ 640.738
33	\$ 197.144	66	\$ 417.606	99	\$ 647.821
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;19;25;27;28;29;31;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;44;45;46;49;51;52;56;58;63;70;71;72;73;74;75;76;77;78;79;80;86;87;88			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 4470,86062 1,082895158 1			
TIPOS DE AVALUOS		00;02;03;04;05;06;07			

Tabla 21 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados San Marcos– Vivienda y otros

4.1.5 Municipio de Sucre (Sucre)

Se presentan, para el municipio de Sucre, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.5.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana



En la tabla 22 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$60.000 (Zona 1) y un mínimo de \$800 (Zona 12), distribuidos en un total de doce (12) zonas homogéneas económicas.

 <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		 <div>evolution <small>SERVICES & CONSULTING</small></div>	
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 22 Valores unitarios de terreno urbano Sucre

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 28 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.

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



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		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 23 Valores unitarios de terreno rural Sucre

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

En la tabla 16 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$3.800 (Zona 1), considerado para los centros poblados de Arboleda, Córdoba y Nariño, hasta un mínimo de \$1.500 (Zona 5), en los de Arboleda, Córdoba, Congreso, La Ventura, Montería, Nariño y Ovejero; distribuidos en un total de cinco (5) zonas homogéneas económicas.

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	Córdoba	1	\$ 3.800	8;9;10;11



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
04	Córdoba	3	\$ 2.700	10
04	Córdoba	4	\$ 2.000	8;11
04	Córdoba	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	Montería	4	\$ 2.000	18;20;21
07	Montería	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 24 Valores unitarios de terreno centros poblados Sucre

4.1.5.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Sucre, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros



En la tabla 25 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$967.693 metro cuadrado de construcción, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$2.032 metro cuadrado de construcción, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 2.032	34	\$ 230.633	67	\$ 573.083
2	\$ 5.151	35	\$ 239.780	68	\$ 584.589
3	\$ 8.875	36	\$ 249.018	69	\$ 596.154
4	\$ 13.056	37	\$ 258.343	70	\$ 607.775
5	\$ 17.613	38	\$ 267.755	71	\$ 619.454
6	\$ 22.495	39	\$ 277.252	72	\$ 631.189
7	\$ 27.664	40	\$ 286.833	73	\$ 642.980
8	\$ 33.093	41	\$ 296.496	74	\$ 654.827
9	\$ 38.759	42	\$ 306.239	75	\$ 666.728
10	\$ 44.645	43	\$ 316.063	76	\$ 678.683
11	\$ 50.735	44	\$ 325.965	77	\$ 690.693
12	\$ 57.019	45	\$ 335.944	78	\$ 702.756
13	\$ 63.484	46	\$ 345.999	79	\$ 714.871
14	\$ 70.121	47	\$ 356.129	80	\$ 727.040
15	\$ 76.922	48	\$ 366.333	81	\$ 739.260
16	\$ 83.881	49	\$ 376.610	82	\$ 751.532
17	\$ 90.990	50	\$ 386.959	83	\$ 763.856
18	\$ 98.243	51	\$ 397.379	84	\$ 776.230
19	\$ 105.635	52	\$ 407.869	85	\$ 788.655
20	\$ 113.162	53	\$ 418.428	86	\$ 801.130
21	\$ 120.818	54	\$ 429.056	87	\$ 813.654
22	\$ 128.600	55	\$ 439.751	88	\$ 826.228
23	\$ 136.504	56	\$ 450.512	89	\$ 838.851
24	\$ 144.526	57	\$ 461.340	90	\$ 851.522
25	\$ 152.664	58	\$ 472.233	91	\$ 864.242
26	\$ 160.913	59	\$ 483.190	92	\$ 877.009
27	\$ 169.272	60	\$ 494.211	93	\$ 889.824
28	\$ 177.737	61	\$ 505.295	94	\$ 902.686
29	\$ 186.306	62	\$ 516.441	95	\$ 915.595



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
30	\$ 194.977	63	\$ 527.648	96	\$ 928.550
31	\$ 203.747	64	\$ 538.917	97	\$ 941.552
32	\$ 212.614	65	\$ 550.246	98	\$ 954.600
33	\$ 221.577	66	\$ 561.635	99	\$ 967.693
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;19;25;27;28;29;31;33;34;35;36;37;38;40;41;42;44;45;46;49;51;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 2032,09773 1,341824913 1			
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 25 Valores unitarios de construcción urbana Sucre – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área rural y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 26 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$657.742, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$2.817, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 2.817	34	\$ 185.020	67	\$ 413.838
2	\$ 6.412	35	\$ 191.495	68	\$ 421.178
3	\$ 10.374	36	\$ 198.006	69	\$ 428.538
4	\$ 14.596	37	\$ 204.550	70	\$ 435.919
5	\$ 19.021	38	\$ 211.127	71	\$ 443.319
6	\$ 23.616	39	\$ 217.737	72	\$ 450.739
7	\$ 28.357	40	\$ 224.378	73	\$ 458.178



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SUCRE		771	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
8	\$ 33.226	41	\$ 231.050	74	\$ 465.636
9	\$ 38.210	42	\$ 237.753	75	\$ 473.113
10	\$ 43.300	43	\$ 244.486	76	\$ 480.608
11	\$ 48.485	44	\$ 251.248	77	\$ 488.122
12	\$ 53.759	45	\$ 258.039	78	\$ 495.654
13	\$ 59.116	46	\$ 264.858	79	\$ 503.205
14	\$ 64.551	47	\$ 271.705	80	\$ 510.773
15	\$ 70.059	48	\$ 278.579	81	\$ 518.359
16	\$ 75.635	49	\$ 285.480	82	\$ 525.962
17	\$ 81.278	50	\$ 292.407	83	\$ 533.583
18	\$ 86.982	51	\$ 299.360	84	\$ 541.220
19	\$ 92.746	52	\$ 306.339	85	\$ 548.875
20	\$ 98.567	53	\$ 313.343	86	\$ 556.547
21	\$ 104.443	54	\$ 320.371	87	\$ 564.235
22	\$ 110.371	55	\$ 327.424	88	\$ 571.940
23	\$ 116.350	56	\$ 334.501	89	\$ 579.661
24	\$ 122.377	57	\$ 341.602	90	\$ 587.399
25	\$ 128.452	58	\$ 348.726	91	\$ 595.152
26	\$ 134.572	59	\$ 355.872	92	\$ 602.922
27	\$ 140.736	60	\$ 363.042	93	\$ 610.707
28	\$ 146.943	61	\$ 370.234	94	\$ 618.508
29	\$ 153.192	62	\$ 377.447	95	\$ 626.324
30	\$ 159.481	63	\$ 384.683	96	\$ 634.156
31	\$ 165.809	64	\$ 391.940	97	\$ 642.003
32	\$ 172.176	65	\$ 399.218	98	\$ 649.865
33	\$ 178.580	66	\$ 406.518	99	\$ 657.742
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;19;28;29;31;33;34;35;36;37;38;40;41;42;44;45;46;51;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 2816,65755 1,186750863 1			
TIPOS DE AVALUOS		00-02-03-04-05-06-07-08-09			

Tabla 26 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Sucre – Vivienda y otros



4.1.6 Municipio de Guaranda (Sucre)

Se presentan, para el municipio de Guaranda, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.6.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 27 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$70.000 (Zona 1) y un mínimo de \$2.500 (Zona 12), distribuidos en un total de doce (12) zonas homogéneas económicas.

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



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	10	\$ 7.000	10;35
01	URBANO	11	\$ 3.500	13
01	URBANO	12	\$ 2.500	35

Tabla 27 Valores unitarios de terreno urbano Guaranda

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 28 se encuentran los valores unitarios de terreno rural por hectárea, los cuales varían, entre un máximo de \$30.000.000 (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.

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



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	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 28 Valores unitarios de terreno rural Guaranda

4.1.6.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Guaranda, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros

DEPARTAMENTO:	SUCRE		70		
MUNICIPIO:	GUARANDA		265		
AREA:	URBANA				
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 7.126	34	\$ 260.835	67	\$ 521.353
2	\$ 14.459	35	\$ 268.670	68	\$ 529.298
3	\$ 21.874	36	\$ 276.509	69	\$ 537.246
4	\$ 29.342	37	\$ 284.353	70	\$ 545.197
5	\$ 36.849	38	\$ 292.202	71	\$ 553.150
6	\$ 44.388	39	\$ 300.054	72	\$ 561.105
7	\$ 51.953	40	\$ 307.911	73	\$ 569.062
8	\$ 59.541	41	\$ 315.772	74	\$ 577.022
9	\$ 67.149	42	\$ 323.637	75	\$ 584.984
10	\$ 74.775	43	\$ 331.506	76	\$ 592.948
11	\$ 82.417	44	\$ 339.379	77	\$ 600.915
12	\$ 90.073	45	\$ 347.256	78	\$ 608.883



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
13	\$ 97.743	46	\$ 355.136	79	\$ 616.854
14	\$ 105.425	47	\$ 363.020	80	\$ 624.827
15	\$ 113.119	48	\$ 370.907	81	\$ 632.802
16	\$ 120.824	49	\$ 378.798	82	\$ 640.779
17	\$ 128.538	50	\$ 386.692	83	\$ 648.758
18	\$ 136.262	51	\$ 394.589	84	\$ 656.739
19	\$ 143.995	52	\$ 402.490	85	\$ 664.722
20	\$ 151.737	53	\$ 410.394	86	\$ 672.707
21	\$ 159.487	54	\$ 418.301	87	\$ 680.694
22	\$ 167.244	55	\$ 426.211	88	\$ 688.683
23	\$ 175.009	56	\$ 434.124	89	\$ 696.674
24	\$ 182.781	57	\$ 442.040	90	\$ 704.666
25	\$ 190.560	58	\$ 449.959	91	\$ 712.661
26	\$ 198.345	59	\$ 457.881	92	\$ 720.657
27	\$ 206.136	60	\$ 465.805	93	\$ 728.655
28	\$ 213.934	61	\$ 473.733	94	\$ 736.655
29	\$ 221.737	62	\$ 481.663	95	\$ 744.657
30	\$ 229.546	63	\$ 489.596	96	\$ 752.661
31	\$ 237.361	64	\$ 497.531	97	\$ 760.666
32	\$ 245.181	65	\$ 505.469	98	\$ 768.673
33	\$ 253.005	66	\$ 513.410	99	\$ 776.682
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;12;13;14;27;29;38;41;42;44;46;51;63;70;85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		7125,501383	1,020941873	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 29 Valores unitarios de construcción urbana Guaranda – Vivienda y otros

En la tabla 29 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$776.682 metro cuadrado de construcción, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$7.126 metro cuadrado de construcción, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.



Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 13.025	34	\$ 388.302	67	\$ 746.082
2	\$ 25.385	35	\$ 399.291	68	\$ 756.800
3	\$ 37.506	36	\$ 410.268	69	\$ 767.512
4	\$ 49.475	37	\$ 421.234	70	\$ 778.218
5	\$ 61.332	38	\$ 432.189	71	\$ 788.918
6	\$ 73.100	39	\$ 443.134	72	\$ 799.613
7	\$ 84.795	40	\$ 454.067	73	\$ 810.302
8	\$ 96.427	41	\$ 464.991	74	\$ 820.985
9	\$ 108.005	42	\$ 475.905	75	\$ 831.664
10	\$ 119.536	43	\$ 486.809	76	\$ 842.337
11	\$ 131.023	44	\$ 497.703	77	\$ 853.004
12	\$ 142.471	45	\$ 508.589	78	\$ 863.667
13	\$ 153.884	46	\$ 519.465	79	\$ 874.324
14	\$ 165.265	47	\$ 530.332	80	\$ 884.977
15	\$ 176.614	48	\$ 541.191	81	\$ 895.624
16	\$ 187.936	49	\$ 552.042	82	\$ 906.267
17	\$ 199.232	50	\$ 562.884	83	\$ 916.905
18	\$ 210.502	51	\$ 573.718	84	\$ 927.538
19	\$ 221.749	52	\$ 584.544	85	\$ 938.166
20	\$ 232.975	53	\$ 595.363	86	\$ 948.789
21	\$ 244.179	54	\$ 606.174	87	\$ 959.408
22	\$ 255.364	55	\$ 616.977	88	\$ 970.023
23	\$ 266.529	56	\$ 627.773	89	\$ 980.633
24	\$ 277.677	57	\$ 638.562	90	\$ 991.238
25	\$ 288.807	58	\$ 649.344	91	\$ 1.001.840
26	\$ 299.920	59	\$ 660.119	92	\$ 1.012.436
27	\$ 311.018	60	\$ 670.887	93	\$ 1.023.029
28	\$ 322.100	61	\$ 681.648	94	\$ 1.033.617
29	\$ 333.168	62	\$ 692.403	95	\$ 1.044.201
30	\$ 344.221	63	\$ 703.151	96	\$ 1.054.781
31	\$ 355.261	64	\$ 713.893	97	\$ 1.065.357
32	\$ 366.287	65	\$ 724.629	98	\$ 1.075.929
33	\$ 377.301	66	\$ 735.359	99	\$ 1.086.496
CODIGO A LIQUIDAR		16;19;28;31;34;36;37			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		13024,59623	0,962733046	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 30 Valores unitarios de construcción urbana Guaranda – Comercio y similares

En la tabla 30 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.086.496, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$13.025, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.678	34	\$ 243.453	67	\$ 486.221
2	\$ 13.541	35	\$ 250.757	68	\$ 493.622
3	\$ 20.475	36	\$ 258.065	69	\$ 501.026
4	\$ 27.455	37	\$ 265.377	70	\$ 508.432
5	\$ 34.471	38	\$ 272.694	71	\$ 515.840
6	\$ 41.514	39	\$ 280.013	72	\$ 523.250
7	\$ 48.581	40	\$ 287.337	73	\$ 530.662
8	\$ 55.668	41	\$ 294.664	74	\$ 538.076
9	\$ 62.773	42	\$ 301.995	75	\$ 545.492
10	\$ 69.893	43	\$ 309.329	76	\$ 552.910
11	\$ 77.027	44	\$ 316.667	77	\$ 560.330
12	\$ 84.174	45	\$ 324.007	78	\$ 567.751
13	\$ 91.333	46	\$ 331.351	79	\$ 575.175
14	\$ 98.503	47	\$ 338.699	80	\$ 582.600
15	\$ 105.683	48	\$ 346.049	81	\$ 590.028
16	\$ 112.872	49	\$ 353.402	82	\$ 597.457



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		GUARANDA		265	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
17	\$ 120.070	50	\$ 360.759	83	\$ 604.888
18	\$ 127.277	51	\$ 368.118	84	\$ 612.321
19	\$ 134.492	52	\$ 375.480	85	\$ 619.755
20	\$ 141.714	53	\$ 382.845	86	\$ 627.191
21	\$ 148.943	54	\$ 390.212	87	\$ 634.629
22	\$ 156.179	55	\$ 397.583	88	\$ 642.069
23	\$ 163.422	56	\$ 404.956	89	\$ 649.510
24	\$ 170.670	57	\$ 412.331	90	\$ 656.953
25	\$ 177.925	58	\$ 419.709	91	\$ 664.397
26	\$ 185.186	59	\$ 427.090	92	\$ 671.844
27	\$ 192.452	60	\$ 434.473	93	\$ 679.291
28	\$ 199.723	61	\$ 441.859	94	\$ 686.741
29	\$ 207.000	62	\$ 449.247	95	\$ 694.192
30	\$ 214.281	63	\$ 456.637	96	\$ 701.644
31	\$ 221.567	64	\$ 464.029	97	\$ 709.098
32	\$ 228.858	65	\$ 471.424	98	\$ 716.554
33	\$ 236.153	66	\$ 478.821	99	\$ 724.011
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;12;13;14;18;27;28;29;36;37;38;42;44;46;63;85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		6678,358496	1,019763169	1	
TIPOS DE AVALUOS		00			

Tabla 31 Valores unitarios de construcción rural Guaranda – Vivienda y otros

En la tabla 31 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$724.011, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.678, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

4.1.7 Municipio de San Benito Abad (Sucre)

Se presentan, para el municipio de San Benito, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable**



5, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.7.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 32 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores 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.

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	URBANO	1	\$ 60.000	1;2;39
01	URBANO	2	\$ 50.000	3;4;34;36;40;41
01	URBANO	3	\$ 40.000	5;6;7;31;32;33;35
01	URBANO	4	\$ 25.000	11;13;14;15;18;19;36;37;38
01	URBANO	5	\$ 15.000	16;17;20;21;27;28;29;31;32
01	URBANO	6	\$ 10.000	7;8;9;10;12;23;24;25;26;30
01	URBANO	7	\$ 5.000	22;23
01	URBANO	8	\$ 2.200	6;11

Tabla 32 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 33 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</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			
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 34 Valores unitarios de terreno centros poblados San Benito Abad

En la tabla 34 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$3.500 (Zona 5), considerado para el centro poblado Santiago Apóstol, hasta un mínimo de \$500 (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.

4.1.7.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de San Benito Abad, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros



En la tabla 35 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$848.160, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.974, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN BENITO ABAD		678	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.974	34	\$ 243.624	67	\$ 537.736
2	\$ 8.924	35	\$ 252.008	68	\$ 547.115
3	\$ 14.325	36	\$ 260.432	69	\$ 556.517
4	\$ 20.041	37	\$ 268.895	70	\$ 565.943
5	\$ 26.003	38	\$ 277.396	71	\$ 575.391
6	\$ 32.170	39	\$ 285.935	72	\$ 584.861
7	\$ 38.511	40	\$ 294.511	73	\$ 594.353
8	\$ 45.006	41	\$ 303.122	74	\$ 603.867
9	\$ 51.639	42	\$ 311.769	75	\$ 613.402
10	\$ 58.396	43	\$ 320.450	76	\$ 622.959
11	\$ 65.268	44	\$ 329.166	77	\$ 632.536
12	\$ 72.244	45	\$ 337.914	78	\$ 642.135
13	\$ 79.319	46	\$ 346.695	79	\$ 651.754
14	\$ 86.485	47	\$ 355.507	80	\$ 661.394
15	\$ 93.738	48	\$ 364.352	81	\$ 671.053
16	\$ 101.072	49	\$ 373.227	82	\$ 680.733
17	\$ 108.483	50	\$ 382.132	83	\$ 690.432
18	\$ 115.967	51	\$ 391.067	84	\$ 700.151
19	\$ 123.521	52	\$ 400.032	85	\$ 709.890
20	\$ 131.142	53	\$ 409.025	86	\$ 719.647
21	\$ 138.827	54	\$ 418.047	87	\$ 729.424
22	\$ 146.574	55	\$ 427.097	88	\$ 739.219
23	\$ 154.379	56	\$ 436.174	89	\$ 749.033
24	\$ 162.242	57	\$ 445.279	90	\$ 758.865
25	\$ 170.159	58	\$ 454.410	91	\$ 768.716
26	\$ 178.130	59	\$ 463.568	92	\$ 778.585
27	\$ 186.152	60	\$ 472.752	93	\$ 788.471
28	\$ 194.223	61	\$ 481.961	94	\$ 798.376
29	\$ 202.344	62	\$ 491.195	95	\$ 808.298



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN BENITO ABAD		678	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
30	\$ 210.511	63	\$ 500.455	96	\$ 818.238
31	\$ 218.724	64	\$ 509.739	97	\$ 828.194
32	\$ 226.981	65	\$ 519.047	98	\$ 838.169
33	\$ 235.281	66	\$ 528.380	99	\$ 848.160
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;14;19;28;29;31;33;34;36;37;38;39;41;42;44;45;46;51;52			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		3973,70676	1,167188193	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 35 Valores unitarios de construcción urbana San Benito Abad – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área rural y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 36 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$598.608, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.281, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN BENITO ABAD		678	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.281	34	\$ 178.339	67	\$ 384.617
2	\$ 7.197	35	\$ 184.294	68	\$ 391.127
3	\$ 11.393	36	\$ 190.271	69	\$ 397.650
4	\$ 15.783	37	\$ 196.270	70	\$ 404.186
5	\$ 20.324	38	\$ 202.291	71	\$ 410.735
6	\$ 24.987	39	\$ 208.333	72	\$ 417.295
7	\$ 29.755	40	\$ 214.396	73	\$ 423.868
8	\$ 34.616	41	\$ 220.478	74	\$ 430.453



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		SAN BENITO ABAD		678	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
9	\$ 39.558	42	\$ 226.581	75	\$ 437.049
10	\$ 44.573	43	\$ 232.703	76	\$ 443.658
11	\$ 49.656	44	\$ 238.844	77	\$ 450.277
12	\$ 54.801	45	\$ 245.004	78	\$ 456.909
13	\$ 60.003	46	\$ 251.181	79	\$ 463.551
14	\$ 65.259	47	\$ 257.377	80	\$ 470.205
15	\$ 70.565	48	\$ 263.590	81	\$ 476.870
16	\$ 75.918	49	\$ 269.821	82	\$ 483.546
17	\$ 81.316	50	\$ 276.068	83	\$ 490.233
18	\$ 86.756	51	\$ 282.332	84	\$ 496.930
19	\$ 92.237	52	\$ 288.613	85	\$ 503.638
20	\$ 97.756	53	\$ 294.909	86	\$ 510.356
21	\$ 103.312	54	\$ 301.222	87	\$ 517.085
22	\$ 108.904	55	\$ 307.549	88	\$ 523.825
23	\$ 114.529	56	\$ 313.893	89	\$ 530.574
24	\$ 120.187	57	\$ 320.251	90	\$ 537.334
25	\$ 125.877	58	\$ 326.624	91	\$ 544.103
26	\$ 131.596	59	\$ 333.012	92	\$ 550.882
27	\$ 137.346	60	\$ 339.414	93	\$ 557.672
28	\$ 143.123	61	\$ 345.831	94	\$ 564.471
29	\$ 148.928	62	\$ 352.261	95	\$ 571.279
30	\$ 154.760	63	\$ 358.705	96	\$ 578.097
31	\$ 160.618	64	\$ 365.163	97	\$ 584.925
32	\$ 166.500	65	\$ 371.634	98	\$ 591.762
33	\$ 172.408	66	\$ 378.119	99	\$ 598.608
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;14;19;28;29;31;33;34;35;36;37;38;40;41;42;44;45;46;51;52			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 3281,38902 1,133015084 1			
TIPOS DE AVALUOS		00;02;03;04;05;06;08;09;10			

Tabla 36 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados San Benito Abad – Vivienda y otros



4.1.8 Municipio de Caimito (Sucre)

Se presentan, para el municipio de Caimito, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.8.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 37 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$45.000 (Zona 1) y un mínimo de \$1.000 (Zona 10), distribuidos en un total de diez (10) zonas homogéneas económicas.

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANA				
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



DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	CAIMITO	124

TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANA				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION
01	URBANO	9	\$ 1.500	30;31
01	URBANO	10	\$ 1.000	7;32

Tabla 37 Valores unitarios de terreno urbano Caimito

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

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 38 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

En la tabla 39 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de



\$6.000 (Zona 1), considerado para el centro poblado La Estación, hasta un mínimo de \$1.000 (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.

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 39 Valores unitarios de terreno centros poblados Caimito

4.1.8.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Caimito, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros



En la tabla 40 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$731.206, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.932, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		CAIMITO		124	
AREA:		URBANA			
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;27;28;29;31;34;35;36;37;38;39;40;41;42;43;44;45;46;51;52;63;70			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		6931,7253	1,013811824	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 40 Valores unitarios de construcción urbana Caimito – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área rural y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 41 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$539.979, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.618, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		CAIMITO		124	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.618	34	\$ 168.558	67	\$ 352.912
2	\$ 7.698	35	\$ 173.966	68	\$ 358.654
3	\$ 11.973	36	\$ 179.387	69	\$ 364.404
4	\$ 16.379	37	\$ 184.822	70	\$ 370.160
5	\$ 20.886	38	\$ 190.270	71	\$ 375.924
6	\$ 25.475	39	\$ 195.731	72	\$ 381.696
7	\$ 30.133	40	\$ 201.204	73	\$ 387.474
8	\$ 34.851	41	\$ 206.690	74	\$ 393.260
9	\$ 39.622	42	\$ 212.187	75	\$ 399.053
10	\$ 44.441	43	\$ 217.697	76	\$ 404.852
11	\$ 49.303	44	\$ 223.218	77	\$ 410.658
12	\$ 54.205	45	\$ 228.749	78	\$ 416.472
13	\$ 59.144	46	\$ 234.292	79	\$ 422.291



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		CAIMITO		124	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
14	\$ 64.116	47	\$ 239.846	80	\$ 428.118
15	\$ 69.121	48	\$ 245.410	81	\$ 433.950
16	\$ 74.155	49	\$ 250.985	82	\$ 439.790
17	\$ 79.218	50	\$ 256.570	83	\$ 445.635
18	\$ 84.307	51	\$ 262.165	84	\$ 451.487
19	\$ 89.422	52	\$ 267.769	85	\$ 457.346
20	\$ 94.561	53	\$ 273.384	86	\$ 463.210
21	\$ 99.723	54	\$ 279.007	87	\$ 469.080
22	\$ 104.907	55	\$ 284.641	88	\$ 474.957
23	\$ 110.111	56	\$ 290.283	89	\$ 480.839
24	\$ 115.337	57	\$ 295.934	90	\$ 486.728
25	\$ 120.581	58	\$ 301.594	91	\$ 492.622
26	\$ 125.845	59	\$ 307.263	92	\$ 498.522
27	\$ 131.126	60	\$ 312.940	93	\$ 504.427
28	\$ 136.425	61	\$ 318.626	94	\$ 510.339
29	\$ 141.742	62	\$ 324.320	95	\$ 516.256
30	\$ 147.074	63	\$ 330.023	96	\$ 522.178
31	\$ 152.422	64	\$ 335.733	97	\$ 528.106
32	\$ 157.786	65	\$ 341.452	98	\$ 534.040
33	\$ 163.165	66	\$ 347.178	99	\$ 539.979
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;14;28;29;31;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;44;45;46;49;50;51;52;63			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		3617,75943	1,08934598	1	
TIPOS DE AVALUOS		00;02;03;04;05;06;07			

Tabla 41 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Caimito – Vivienda y otros

4.1.9 Municipio de Majagual (Sucre)

Se presentan, para el municipio de Majagual, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las



bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.9.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 42 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$200.000 (Zona 1) y un mínimo de \$3.000 (Zona 13 y 14), distribuidos en un total de catorce (14) zonas homogéneas económicas.

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



Tabla 42 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.

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	RURAL	1	\$12.500.000	12;16;17;27;37;48
00	RURAL	2	\$11.000.000	4;15;16;17;18;19;31;33;34;47
00	RURAL	3	\$10.000.000	7;12;14;16;17;24
00	RURAL	4	\$ 9.000.000	15;22;23;24;25;26;27;30;31;33;34;35;38;41
00	RURAL	5	\$ 8.000.000	1;3;4;6;8;9;10;11;12;17;19;20;21;22;25;28;32;36;38
00	RURAL	6	\$ 6.500.000	2;4;7;10;11;15;21;26;29;31;32;34;35;38;39;40;_41;44
00	RURAL	7	\$ 5.000.000	4;5;7;8;20;28;29;30;31;32;42;43
00	RURAL	8	\$ 4.000.000	10;21;22;26;36;45;46;47
00	RURAL	9	\$ 3.200.000	2;8;11;21;22;23;28;29;31;32;36;41;43;44;45;46;47
00	RURAL	10	\$ 1.800.000	7;8;13;22;24;26;32;35;36;41;43;46
00	RURAL	11	\$ 1.000.000	5;13;22;32;35;36
00	RURAL	12	\$ 600.000	6
00	RURAL	13	\$ 50.000	15;22;23;30;46

Tabla 43 Valores unitarios de terreno rural Majagual

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

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	4;5
03	SAN ROQUE	2	\$ 4.000	1;2;3;6;7;8;10;12;13;14
03	SAN ROQUE	4	\$ 1.800	11
03	SAN ROQUE	5	\$ 1.000	9
04	PIZA	2	\$ 4.000	16;17;18
04	PIZA	4	\$ 1.800	15
05	PALMARITO	2	\$ 4.000	19;20;21;22;23
06	ZAPATA	2	\$ 4.000	24;25;27;28;29
06	ZAPATA	3	\$ 2.500	26;27;28;29
07	POLONUEVO	2	\$ 4.000	30;31;32;33
07	POLONUEVO	3	\$ 2.500	32
08	SANTANDER	2	\$ 4.000	34;35;36;37;38;40;41;42
08	SANTANDER	4	\$ 1.800	39
09	LA SIERPE	1	\$ 5.000	56;57
09	LA SIERPE	2	\$ 4.000	43;44;45;46;47;48;49;50;52;53;54;55
09	LA SIERPE	3	\$ 2.500	44
09	LA SIERPE	5	\$ 1.000	51

Tabla 44 Valores unitarios de terreno centros poblados Majagual

En la tabla 44 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que 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.

4.1.9.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Majagual, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros



En la tabla 3 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.107.284, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$7.901, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		MAJAGUAL		429	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 7.901	34	\$ 350.751	67	\$ 727.570
2	\$ 16.653	35	\$ 361.859	68	\$ 739.257
3	\$ 25.757	36	\$ 372.992	69	\$ 750.957
4	\$ 35.098	37	\$ 384.148	70	\$ 762.670
5	\$ 44.620	38	\$ 395.327	71	\$ 774.396
6	\$ 54.287	39	\$ 406.528	72	\$ 786.134
7	\$ 64.078	40	\$ 417.751	73	\$ 797.884
8	\$ 73.975	41	\$ 428.995	74	\$ 809.647
9	\$ 83.966	42	\$ 440.260	75	\$ 821.422
10	\$ 94.042	43	\$ 451.546	76	\$ 833.208
11	\$ 104.195	44	\$ 462.851	77	\$ 845.006
12	\$ 114.418	45	\$ 474.175	78	\$ 856.816
13	\$ 124.705	46	\$ 485.519	79	\$ 868.638
14	\$ 135.053	47	\$ 496.881	80	\$ 880.470
15	\$ 145.456	48	\$ 508.262	81	\$ 892.314
16	\$ 155.913	49	\$ 519.660	82	\$ 904.169
17	\$ 166.419	50	\$ 531.077	83	\$ 916.035
18	\$ 176.971	51	\$ 542.510	84	\$ 927.911
19	\$ 187.568	52	\$ 553.960	85	\$ 939.799
20	\$ 198.208	53	\$ 565.427	86	\$ 951.697
21	\$ 208.888	54	\$ 576.911	87	\$ 963.605
22	\$ 219.606	55	\$ 588.410	88	\$ 975.524
23	\$ 230.361	56	\$ 599.926	89	\$ 987.453
24	\$ 241.152	57	\$ 611.457	90	\$ 999.392
25	\$ 251.977	58	\$ 623.003	91	\$ 1.011.341
26	\$ 262.834	59	\$ 634.564	92	\$ 1.023.300
27	\$ 273.723	60	\$ 646.140	93	\$ 1.035.269
28	\$ 284.643	61	\$ 657.731	94	\$ 1.047.248
29	\$ 295.592	62	\$ 669.336	95	\$ 1.059.236



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		MAJAGUAL		429	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
30	\$ 306.570	63	\$ 680.955	96	\$ 1.071.234
31	\$ 317.576	64	\$ 692.589	97	\$ 1.083.241
32	\$ 328.608	65	\$ 704.236	98	\$ 1.095.258
33	\$ 339.667	66	\$ 715.896	99	\$ 1.107.284
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;19;25;27;29;35;36;37;38;40;41;42;44;45;46;49;51;52;56;63;70;71;72;73;74;75;77;78;79;80;87;88			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		7901,22009	1,075629911	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 45 Valores unitarios de construcción urbana Majagual – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

En la tabla 46 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.281.240, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.587, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	SUCRE		70		
MUNICIPIO:	MAJAGUAL		429		
AREA:	URBANA				
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.587	34	\$ 376.058	67	\$ 818.746
2	\$ 14.587	35	\$ 388.772	68	\$ 832.777
3	\$ 23.224	36	\$ 401.538	69	\$ 846.839
4	\$ 32.302	37	\$ 414.358	70	\$ 860.931
5	\$ 41.724	38	\$ 427.228	71	\$ 875.052
6	\$ 51.429	39	\$ 440.148	72	\$ 889.203
7	\$ 61.375	40	\$ 453.116	73	\$ 903.382
8	\$ 71.533	41	\$ 466.133	74	\$ 917.590
9	\$ 81.880	42	\$ 479.196	75	\$ 931.827



DEPARTAMENTO:		SUCRE		70	
MUNICIPIO:		MAJAGUAL		429	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
10	\$ 92.398	43	\$ 492.305	76	\$ 946.091
11	\$ 103.072	44	\$ 505.459	77	\$ 960.383
12	\$ 113.889	45	\$ 518.657	78	\$ 974.702
13	\$ 124.840	46	\$ 531.898	79	\$ 989.049
14	\$ 135.915	47	\$ 545.182	80	\$ 1.003.422
15	\$ 147.107	48	\$ 558.507	81	\$ 1.017.821
16	\$ 158.410	49	\$ 571.873	82	\$ 1.032.247
17	\$ 169.817	50	\$ 585.279	83	\$ 1.046.698
18	\$ 181.323	51	\$ 598.725	84	\$ 1.061.175
19	\$ 192.924	52	\$ 612.209	85	\$ 1.075.677
20	\$ 204.614	53	\$ 625.732	86	\$ 1.090.205
21	\$ 216.391	54	\$ 639.292	87	\$ 1.104.757
22	\$ 228.251	55	\$ 652.889	88	\$ 1.119.334
23	\$ 240.190	56	\$ 666.523	89	\$ 1.133.936
24	\$ 252.206	57	\$ 680.192	90	\$ 1.148.561
25	\$ 264.295	58	\$ 693.897	91	\$ 1.163.210
26	\$ 276.456	59	\$ 707.636	92	\$ 1.177.883
27	\$ 288.686	60	\$ 721.410	93	\$ 1.192.580
28	\$ 300.983	61	\$ 735.217	94	\$ 1.207.300
29	\$ 313.344	62	\$ 749.058	95	\$ 1.222.042
30	\$ 325.768	63	\$ 762.931	96	\$ 1.236.808
31	\$ 338.253	64	\$ 776.837	97	\$ 1.251.596
32	\$ 350.798	65	\$ 790.775	98	\$ 1.266.407
33	\$ 363.400	66	\$ 804.745	99	\$ 1.281.240
CODIGO A LIQUIDAR		16;28;31;33;34;36;39;58;76;86			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		6587,01452	1,14697404	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 46 Valores unitarios de construcción urbana Majagual – Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros

DEPARTAMENTO:	SUCRE	70
MUNICIPIO:	MAJAGUAL	429
AREA:	RURAL Y CENTROS POBLADOS	
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES		



AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 3.955	34	\$ 187.308	67	\$ 393.414
2	\$ 8.442	35	\$ 193.344	68	\$ 399.842
3	\$ 13.155	36	\$ 199.395	69	\$ 406.279
4	\$ 18.020	37	\$ 205.463	70	\$ 412.725
5	\$ 23.003	38	\$ 211.545	71	\$ 419.180
6	\$ 28.081	39	\$ 217.643	72	\$ 425.643
7	\$ 33.239	40	\$ 223.756	73	\$ 432.115
8	\$ 38.467	41	\$ 229.883	74	\$ 438.595
9	\$ 43.757	42	\$ 236.024	75	\$ 445.083
10	\$ 49.103	43	\$ 242.178	76	\$ 451.580
11	\$ 54.500	44	\$ 248.347	77	\$ 458.084
12	\$ 59.943	45	\$ 254.528	78	\$ 464.597
13	\$ 65.429	46	\$ 260.722	79	\$ 471.117
14	\$ 70.954	47	\$ 266.929	80	\$ 477.645
15	\$ 76.517	48	\$ 273.149	81	\$ 484.181
16	\$ 82.115	49	\$ 279.381	82	\$ 490.724
17	\$ 87.746	50	\$ 285.624	83	\$ 497.275
18	\$ 93.408	51	\$ 291.880	84	\$ 503.833
19	\$ 99.100	52	\$ 298.147	85	\$ 510.399
20	\$ 104.820	53	\$ 304.425	86	\$ 516.972
21	\$ 110.567	54	\$ 310.714	87	\$ 523.552
22	\$ 116.339	55	\$ 317.015	88	\$ 530.139
23	\$ 122.137	56	\$ 323.326	89	\$ 536.733
24	\$ 127.958	57	\$ 329.648	90	\$ 543.334
25	\$ 133.802	58	\$ 335.980	91	\$ 549.942
26	\$ 139.669	59	\$ 342.322	92	\$ 556.557
27	\$ 145.556	60	\$ 348.675	93	\$ 563.179
28	\$ 151.464	61	\$ 355.037	94	\$ 569.807
29	\$ 157.392	62	\$ 361.410	95	\$ 576.442
30	\$ 163.339	63	\$ 367.792	96	\$ 583.084
31	\$ 169.304	64	\$ 374.183	97	\$ 589.732
32	\$ 175.288	65	\$ 380.584	98	\$ 596.386
33	\$ 181.290	66	\$ 386.994	99	\$ 603.047
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;16;19;25;27;28;29;31;33;34;35;36;37;38;39;40;41;42;44;45;46;49;51;52;56;58;63;70;71;72;73;74;75;76;77;78;79;80;86;87;88			
ECUACION		$Y = (A * X ^ B) * \text{Potencial}$ <div> VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL </div> <div> 3954,54642 1,094014821 1 </div>			
TIPOS DE AVALUOS		00;02;03;04;05;06;07;08			

Tabla 47 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Majagual – Vivienda y otros



En la tabla 8 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$603.047, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$3.955, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

4.1.10 Municipio de Ayapel (Córdoba)

Se presentan, para el municipio de Ayapel, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.10.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana

En la tabla 48 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores 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.

DEPARTAMENTO:	CORDOBA	23		
MUNICIPIO:	AYAPEL	068		
TABLA PARA VALORES DE ZONAS ECONOMICAS URBANO				
VIGENCIA 2014				
TIPO AVALUO	NOMBRE	ZONA ECONOMICA	VALOR	PUNTOS DE INVESTIGACION



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 48 Valores unitarios de terreno urbano Ayapel

Valores Unitarios de Terreno Área Rural

En la tabla 54 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.

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



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	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 49 Valores unitarios de terreno rural Ayapel

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

Como se aprecia en la Tabla 50, 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).

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 50 Valores unitarios de terreno centros poblados Ayapel

4.1.10.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Ayapel, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros



como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros

En la tabla 51 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$882.574, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$5.558, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 5.558	34	\$ 271.565	67	\$ 573.796
2	\$ 11.938	35	\$ 280.386	68	\$ 583.248
3	\$ 18.669	36	\$ 289.234	69	\$ 592.714
4	\$ 25.639	37	\$ 298.107	70	\$ 602.195
5	\$ 32.792	38	\$ 307.004	71	\$ 611.689
6	\$ 40.095	39	\$ 315.926	72	\$ 621.197
7	\$ 47.525	40	\$ 324.871	73	\$ 630.718
8	\$ 55.065	41	\$ 333.839	74	\$ 640.253
9	\$ 62.703	42	\$ 342.830	75	\$ 649.801
10	\$ 70.429	43	\$ 351.843	76	\$ 659.363
11	\$ 78.235	44	\$ 360.877	77	\$ 668.937
12	\$ 86.114	45	\$ 369.933	78	\$ 678.524
13	\$ 94.061	46	\$ 379.009	79	\$ 688.124
14	\$ 102.071	47	\$ 388.106	80	\$ 697.736
15	\$ 110.140	48	\$ 397.222	81	\$ 707.361
16	\$ 118.265	49	\$ 406.358	82	\$ 716.997
17	\$ 126.443	50	\$ 415.513	83	\$ 726.646
18	\$ 134.669	51	\$ 424.687	84	\$ 736.307
19	\$ 142.943	52	\$ 433.880	85	\$ 745.980
20	\$ 151.262	53	\$ 443.090	86	\$ 755.664
21	\$ 159.624	54	\$ 452.319	87	\$ 765.360
22	\$ 168.027	55	\$ 461.565	88	\$ 775.068



DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		URBANA Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA Y SIMILARES					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
23	\$ 176.469	56	\$ 470.829	89	\$ 784.786
24	\$ 184.950	57	\$ 480.109	90	\$ 794.516
25	\$ 193.466	58	\$ 489.407	91	\$ 804.257
26	\$ 202.018	59	\$ 498.721	92	\$ 814.010
27	\$ 210.603	60	\$ 508.051	93	\$ 823.773
28	\$ 219.221	61	\$ 517.397	94	\$ 833.547
29	\$ 227.871	62	\$ 526.758	95	\$ 843.331
30	\$ 236.552	63	\$ 536.136	96	\$ 853.126
31	\$ 245.263	64	\$ 545.528	97	\$ 862.932
32	\$ 254.002	65	\$ 554.936	98	\$ 872.748
33	\$ 262.770	66	\$ 564.359	99	\$ 882.574
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;18;27;29;33;35;38;39;40;41;42;43;44;45;46;49;50;51;52;63;70;71;72			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 5558,239252 1,102813787 1			
TIPOS DE AVALUOS		01;02;03;04;05;07;08			

Tabla 51 Valores unitarios de construcción urbana y centros poblados Ayapel – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

En la tabla 8 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.147.209, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$14.574, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		URBANA Y RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 14.574	34	\$ 415.568	67	\$ 791.665
2	\$ 28.157	35	\$ 427.173	68	\$ 802.887



DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		URBANA Y RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
3	\$ 41.389	36	\$ 438.761	69	\$ 814.101
4	\$ 54.399	37	\$ 450.332	70	\$ 825.307
5	\$ 67.246	38	\$ 461.889	71	\$ 836.505
6	\$ 79.965	39	\$ 473.430	72	\$ 847.695
7	\$ 92.577	40	\$ 484.956	73	\$ 858.877
8	\$ 105.100	41	\$ 496.468	74	\$ 870.052
9	\$ 117.545	42	\$ 507.966	75	\$ 881.219
10	\$ 129.921	43	\$ 519.450	76	\$ 892.379
11	\$ 142.235	44	\$ 530.921	77	\$ 903.531
12	\$ 154.493	45	\$ 542.379	78	\$ 914.676
13	\$ 166.701	46	\$ 553.824	79	\$ 925.814
14	\$ 178.861	47	\$ 565.257	80	\$ 936.945
15	\$ 190.979	48	\$ 576.678	81	\$ 948.069
16	\$ 203.056	49	\$ 588.087	82	\$ 959.186
17	\$ 215.095	50	\$ 599.484	83	\$ 970.297
18	\$ 227.099	51	\$ 610.870	84	\$ 981.401
19	\$ 239.070	52	\$ 622.245	85	\$ 992.498
20	\$ 251.010	53	\$ 633.608	86	\$ 1.003.589
21	\$ 262.919	54	\$ 644.962	87	\$ 1.014.673
22	\$ 274.801	55	\$ 656.304	88	\$ 1.025.751
23	\$ 286.655	56	\$ 667.637	89	\$ 1.036.822
24	\$ 298.484	57	\$ 678.959	90	\$ 1.047.888
25	\$ 310.288	58	\$ 690.271	91	\$ 1.058.947
26	\$ 322.069	59	\$ 701.574	92	\$ 1.070.000
27	\$ 333.827	60	\$ 712.867	93	\$ 1.081.047
28	\$ 345.564	61	\$ 724.151	94	\$ 1.092.089
29	\$ 357.279	62	\$ 735.425	95	\$ 1.103.124
30	\$ 368.975	63	\$ 746.691	96	\$ 1.114.154
31	\$ 380.651	64	\$ 757.947	97	\$ 1.125.178
32	\$ 392.308	65	\$ 769.195	98	\$ 1.136.196
33	\$ 403.947	66	\$ 780.434	99	\$ 1.147.209
CODIGO A LIQUIDAR		16;19;25;28;31;34;36;37;58			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		14573,62406	0,950110944	1	
TIPOS DE AVALUOS		00;01			



Tabla 52 Valores unitarios de construcción urbana y rural Ayapel – Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural – Vivienda y otros

DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 4.106	34	\$ 244.672	67	\$ 537.103
2	\$ 9.169	35	\$ 253.033	68	\$ 546.406
3	\$ 14.671	36	\$ 261.432	69	\$ 555.731
4	\$ 20.477	37	\$ 269.868	70	\$ 565.077
5	\$ 26.522	38	\$ 278.340	71	\$ 574.445
6	\$ 32.763	39	\$ 286.848	72	\$ 583.833
7	\$ 39.173	40	\$ 295.391	73	\$ 593.243
8	\$ 45.730	41	\$ 303.967	74	\$ 602.673
9	\$ 52.420	42	\$ 312.577	75	\$ 612.123
10	\$ 59.229	43	\$ 321.220	76	\$ 621.593
11	\$ 66.148	44	\$ 329.895	77	\$ 631.084
12	\$ 73.167	45	\$ 338.601	78	\$ 640.593
13	\$ 80.280	46	\$ 347.338	79	\$ 650.123
14	\$ 87.481	47	\$ 356.106	80	\$ 659.671
15	\$ 94.765	48	\$ 364.903	81	\$ 669.239
16	\$ 102.126	49	\$ 373.729	82	\$ 678.825
17	\$ 109.560	50	\$ 382.584	83	\$ 688.430
18	\$ 117.065	51	\$ 391.468	84	\$ 698.053
19	\$ 124.636	52	\$ 400.379	85	\$ 707.695
20	\$ 132.271	53	\$ 409.317	86	\$ 717.354
21	\$ 139.967	54	\$ 418.282	87	\$ 727.032
22	\$ 147.722	55	\$ 427.274	88	\$ 736.727
23	\$ 155.533	56	\$ 436.292	89	\$ 746.440
24	\$ 163.398	57	\$ 445.335	90	\$ 756.170
25	\$ 171.315	58	\$ 454.404	91	\$ 765.918
26	\$ 179.283	59	\$ 463.497	92	\$ 775.682
27	\$ 187.300	60	\$ 472.616	93	\$ 785.463
28	\$ 195.365	61	\$ 481.758	94	\$ 795.262
29	\$ 203.475	62	\$ 490.924	95	\$ 805.076
30	\$ 211.630	63	\$ 500.114	96	\$ 814.907
31	\$ 219.828	64	\$ 509.327	97	\$ 824.755
32	\$ 228.069	65	\$ 518.563	98	\$ 834.619
33	\$ 236.350	66	\$ 527.822	99	\$ 844.498



DEPARTAMENTO:		CORDOBA		23	
MUNICIPIO:		AYAPEL		068	
AREA:		RURAL			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;07;12;13;14;18;27;29;33;35;38;39;40;41;42;43;44;45;46;49;50;51;52;63;70;71;72			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		4105,934229	1,159123049	1	
TIPOS DE AVALUOS		00			

Tabla 53 Valores unitarios de construcción rural Ayapel – Vivienda y otros

En la tabla 53 se encuentran los Valores unitarios de construcción rural por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$844.498, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$4.106, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

4.1.11 Municipio de Nechí (Antioquia)

Se presentan, para el municipio de Nechí, las tablas correspondientes a los valores comerciales unitarios de terreno, tablas que se presentaron en el **Entregable 5**, complementadas con las tablas de valores unitarios de construcción, de acuerdo con los destinos económicos y los puntajes asignados a cada edificación dentro de las bases de datos de catastro. Esta información es la base para la estimación de los valores comerciales de cada predio que se encuentra dentro este municipio.

4.1.11.1 Tabla de valores unitarios de terreno

Dada la distribución de los predios en el municipio y de acuerdo a 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. Las tablas y resultados se presentan a continuación.

Valores Unitarios de Terreno Área Urbana



En la tabla 54 se encuentran los Valores unitarios de terreno urbano por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores 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.

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 54 Valores unitarios de terreno urbano Nechí

Valores Unitarios de Terreno Centros Poblados

En la tabla 55 se encuentran los Valores unitarios de terreno en centros poblados por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$25.000 (Zonas 8 y 9), considerado para el centro poblado de Los Colorados, hasta un mínimo de \$6.000 (Zona 16), en el de Las Flores; distribuidos en un total de ocho (8) zonas homogéneas económicas.

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



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
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 55 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 realiza 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.

4.1.11.2 Tabla de valores unitarios de construcción

Para el municipio de Nechí, dada la diversidad de usos y destinos económicos que presentan los predios, fue necesario establecer tablas separadas con los valores unitarios de construcción, tanto para los predios que corresponden a vivienda y otros como para los que están dedicados al comercio y similares, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, centros poblados o rural. Las tablas correspondientes se presentan a continuación.

Valores unitarios de construcción área urbana – Vivienda y otros

En la tabla 3 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$776.682, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$7.126, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto). Los valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA	05
---------------	-----------	----



MUNICIPIO:		NECHI		495	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 7.126	34	\$ 260.835	67	\$ 521.353
2	\$ 14.459	35	\$ 268.670	68	\$ 529.298
3	\$ 21.874	36	\$ 276.509	69	\$ 537.246
4	\$ 29.342	37	\$ 284.353	70	\$ 545.197
5	\$ 36.849	38	\$ 292.202	71	\$ 553.150
6	\$ 44.388	39	\$ 300.054	72	\$ 561.105
7	\$ 51.953	40	\$ 307.911	73	\$ 569.062
8	\$ 59.541	41	\$ 315.772	74	\$ 577.022
9	\$ 67.149	42	\$ 323.637	75	\$ 584.984
10	\$ 74.775	43	\$ 331.506	76	\$ 592.948
11	\$ 82.417	44	\$ 339.379	77	\$ 600.915
12	\$ 90.073	45	\$ 347.256	78	\$ 608.883
13	\$ 97.743	46	\$ 355.136	79	\$ 616.854
14	\$ 105.425	47	\$ 363.020	80	\$ 624.827
15	\$ 113.119	48	\$ 370.907	81	\$ 632.802
16	\$ 120.824	49	\$ 378.798	82	\$ 640.779
17	\$ 128.538	50	\$ 386.692	83	\$ 648.758
18	\$ 136.262	51	\$ 394.589	84	\$ 656.739
19	\$ 143.995	52	\$ 402.490	85	\$ 664.722
20	\$ 151.737	53	\$ 410.394	86	\$ 672.707
21	\$ 159.487	54	\$ 418.301	87	\$ 680.694
22	\$ 167.244	55	\$ 426.211	88	\$ 688.683
23	\$ 175.009	56	\$ 434.124	89	\$ 696.674
24	\$ 182.781	57	\$ 442.040	90	\$ 704.666
25	\$ 190.560	58	\$ 449.959	91	\$ 712.661
26	\$ 198.345	59	\$ 457.881	92	\$ 720.657
27	\$ 206.136	60	\$ 465.805	93	\$ 728.655
28	\$ 213.934	61	\$ 473.733	94	\$ 736.655
29	\$ 221.737	62	\$ 481.663	95	\$ 744.657
30	\$ 229.546	63	\$ 489.596	96	\$ 752.661
31	\$ 237.361	64	\$ 497.531	97	\$ 760.666
32	\$ 245.181	65	\$ 505.469	98	\$ 768.673
33	\$ 253.005	66	\$ 513.410	99	\$ 776.682
CODIGO A LIQUIDAR		01;06;12;13;14;27;29;38;41;42;44;46;51;63;70;85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 7125,501383 1,020941873 1			
TIPOS DE AVALUOS		01			



Tabla 56 Valores unitarios de construcción urbana Nechí – Vivienda y otros

Valores unitarios de construcción área urbana – Comercio y similares

En la tabla 57 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$1.086.496, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$13.025, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto). Los valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		ANTIOQUIA		05	
MUNICIPIO:		NECHI		495	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 13.025	34	\$ 388.302	67	\$ 746.082
2	\$ 25.385	35	\$ 399.291	68	\$ 756.800
3	\$ 37.506	36	\$ 410.268	69	\$ 767.512
4	\$ 49.475	37	\$ 421.234	70	\$ 778.218
5	\$ 61.332	38	\$ 432.189	71	\$ 788.918
6	\$ 73.100	39	\$ 443.134	72	\$ 799.613
7	\$ 84.795	40	\$ 454.067	73	\$ 810.302
8	\$ 96.427	41	\$ 464.991	74	\$ 820.985
9	\$ 108.005	42	\$ 475.905	75	\$ 831.664
10	\$ 119.536	43	\$ 486.809	76	\$ 842.337
11	\$ 131.023	44	\$ 497.703	77	\$ 853.004
12	\$ 142.471	45	\$ 508.589	78	\$ 863.667
13	\$ 153.884	46	\$ 519.465	79	\$ 874.324
14	\$ 165.265	47	\$ 530.332	80	\$ 884.977
15	\$ 176.614	48	\$ 541.191	81	\$ 895.624
16	\$ 187.936	49	\$ 552.042	82	\$ 906.267
17	\$ 199.232	50	\$ 562.884	83	\$ 916.905
18	\$ 210.502	51	\$ 573.718	84	\$ 927.538
19	\$ 221.749	52	\$ 584.544	85	\$ 938.166
20	\$ 232.975	53	\$ 595.363	86	\$ 948.789
21	\$ 244.179	54	\$ 606.174	87	\$ 959.408
22	\$ 255.364	55	\$ 616.977	88	\$ 970.023
23	\$ 266.529	56	\$ 627.773	89	\$ 980.633
24	\$ 277.677	57	\$ 638.562	90	\$ 991.238



DEPARTAMENTO:		ANTIOQUIA		05	
MUNICIPIO:		NECHI		495	
AREA:		URBANA			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: COMERCIO					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
25	\$ 288.807	58	\$ 649.344	91	\$ 1.001.840
26	\$ 299.920	59	\$ 660.119	92	\$ 1.012.436
27	\$ 311.018	60	\$ 670.887	93	\$ 1.023.029
28	\$ 322.100	61	\$ 681.648	94	\$ 1.033.617
29	\$ 333.168	62	\$ 692.403	95	\$ 1.044.201
30	\$ 344.221	63	\$ 703.151	96	\$ 1.054.781
31	\$ 355.261	64	\$ 713.893	97	\$ 1.065.357
32	\$ 366.287	65	\$ 724.629	98	\$ 1.075.929
33	\$ 377.301	66	\$ 735.359	99	\$ 1.086.496
CODIGO A LIQUIDAR		16;19;28;31;34;36;37			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial			
		VALOR DE A	VALOR DE B	POTENCIAL	
		13024,59623	0,962733046	1	
TIPOS DE AVALUOS		01			

Tabla 57 Valores unitarios de construcción urbana Nechí – Comercio y similares

Valores unitarios de construcción área rural y centros poblados – Vivienda y otros

En la tabla 58 se encuentran los Valores unitarios de construcción urbana por metro cuadrado. Se puede evidenciar que sus valores fluctúan entre un máximo de \$724.011, en condiciones óptimas (99 puntos) y un mínimo de \$6.678, para aquellas que se encuentren en condiciones muy precarias (1 punto); cuyos valores varían según la calificación o puntaje que tengan las construcciones dentro de la base de información catastral.

DEPARTAMENTO:		ANTIOQUIA		05	
MUNICIPIO:		NECHI		495	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
1	\$ 6.678	34	\$ 243.453	67	\$ 486.221
2	\$ 13.541	35	\$ 250.757	68	\$ 493.622
3	\$ 20.475	36	\$ 258.065	69	\$ 501.026



DEPARTAMENTO:		ANTIOQUIA		05	
MUNICIPIO:		NECHI		495	
AREA:		RURAL Y CENTROS POBLADOS			
TABLA PARA VALORES DE EDIFICACIONES: VIVIENDA					
AVALUOS COMERCIALES VIGENCIA 2014					
PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR	PUNTOS	VALOR
4	\$ 27.455	37	\$ 265.377	70	\$ 508.432
5	\$ 34.471	38	\$ 272.694	71	\$ 515.840
6	\$ 41.514	39	\$ 280.013	72	\$ 523.250
7	\$ 48.581	40	\$ 287.337	73	\$ 530.662
8	\$ 55.668	41	\$ 294.664	74	\$ 538.076
9	\$ 62.773	42	\$ 301.995	75	\$ 545.492
10	\$ 69.893	43	\$ 309.329	76	\$ 552.910
11	\$ 77.027	44	\$ 316.667	77	\$ 560.330
12	\$ 84.174	45	\$ 324.007	78	\$ 567.751
13	\$ 91.333	46	\$ 331.351	79	\$ 575.175
14	\$ 98.503	47	\$ 338.699	80	\$ 582.600
15	\$ 105.683	48	\$ 346.049	81	\$ 590.028
16	\$ 112.872	49	\$ 353.402	82	\$ 597.457
17	\$ 120.070	50	\$ 360.759	83	\$ 604.888
18	\$ 127.277	51	\$ 368.118	84	\$ 612.321
19	\$ 134.492	52	\$ 375.480	85	\$ 619.755
20	\$ 141.714	53	\$ 382.845	86	\$ 627.191
21	\$ 148.943	54	\$ 390.212	87	\$ 634.629
22	\$ 156.179	55	\$ 397.583	88	\$ 642.069
23	\$ 163.422	56	\$ 404.956	89	\$ 649.510
24	\$ 170.670	57	\$ 412.331	90	\$ 656.953
25	\$ 177.925	58	\$ 419.709	91	\$ 664.397
26	\$ 185.186	59	\$ 427.090	92	\$ 671.844
27	\$ 192.452	60	\$ 434.473	93	\$ 679.291
28	\$ 199.723	61	\$ 441.859	94	\$ 686.741
29	\$ 207.000	62	\$ 449.247	95	\$ 694.192
30	\$ 214.281	63	\$ 456.637	96	\$ 701.644
31	\$ 221.567	64	\$ 464.029	97	\$ 709.098
32	\$ 228.858	65	\$ 471.424	98	\$ 716.554
33	\$ 236.153	66	\$ 478.821	99	\$ 724.011
CODIGO A LIQUIDAR		01; 06; 12; 13; 14; 18; 27; 28; 29; 36; 37; 38; 42; 44; 46; 63; 85			
ECUACION		Y = (A * X ^ B) * Potencial VALOR DE A VALOR DE B POTENCIAL 6678,358496 1,019763169 1			
TIPOS DE AVALUOS		00;02;03;04;05;06			

Tabla 58 Valores unitarios de construcción rural y centros poblados Nechí – Vivienda y otros



4.2 Análisis de resultados de precios comerciales

El análisis de los resultados que se presentan a continuación fue obtenido a partir de la aplicación de los valores unitarios comerciales, para terreno y construcción, que permitieron realizar la estimación de los avalúos comerciales de los predios que conforman cada uno de los once municipios que hacen parte de la región de La Mojana y que fueron objeto de estudio dentro del presente contrato. El análisis, se desarrolla dentro de dos contextos: el primero corresponde a la región en su conjunto, mientras que el segundo se enfoca a cada uno de los municipios que la conforman.

4.2.1 Análisis precios comerciales región de La Mojana

A continuación se presenta el análisis de los resultados de los avalúos comerciales estimados para el conjunto de predios que conforman la región, el cual se ha enfocado tomando en consideración dos condiciones: una con respecto a los rangos de área de los predios y otra a partir de los rangos de avalúo de los mismos, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, rural y centros poblados. Los mismos se presentan en términos de cantidad y valor, así como de porcentaje con respecto al contexto general.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

En las siguientes ilustraciones se presenta la distribución de las cantidades prediales que conforman la región de La Mojana, de acuerdo a las siguientes clasificaciones:

- Rangos de avalúo
- Ubicación (rural, urbana o centros poblados)
- Cantidad de mejoras (de acuerdo con la base de información catastral)

La ultima clasificación incluida (cantidad de mejoras) se analiza dada la incidencia de este aspecto en lo referente al tema de tenencia en la región.

Como se puede apreciar en la ilustración 8, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios y



unas pocas mejoras, que tienen un avalúo comercial estimado mayor a cien millones de pesos (>\$100'000.000).

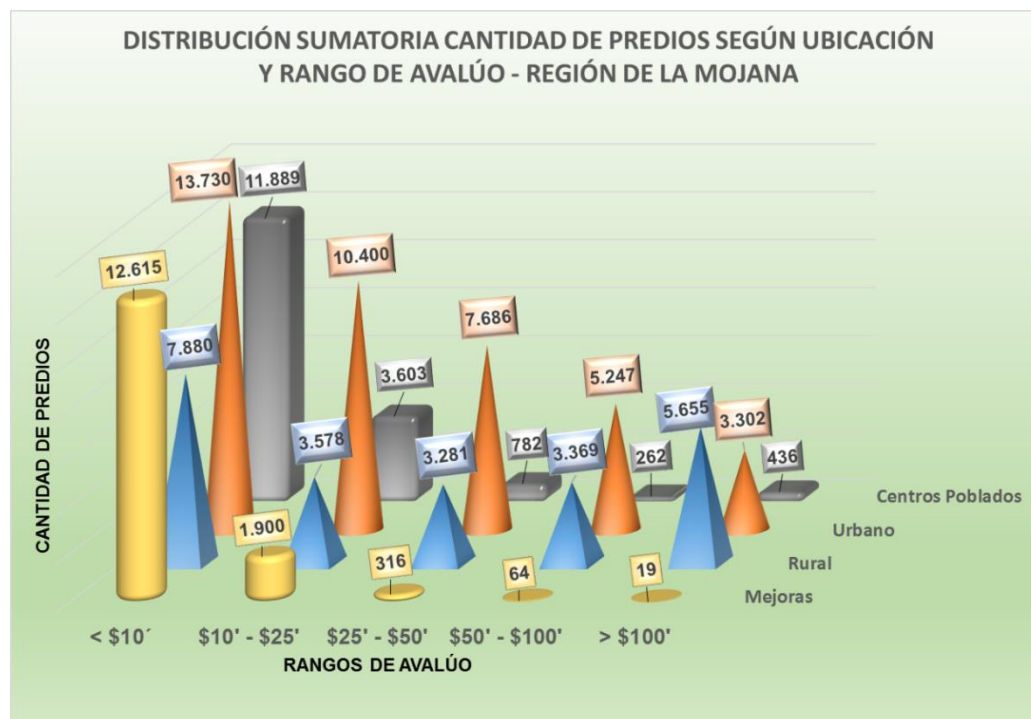


Ilustración 8 Distribución cantidad de predios región de La Mojana, según rangos de avalúo

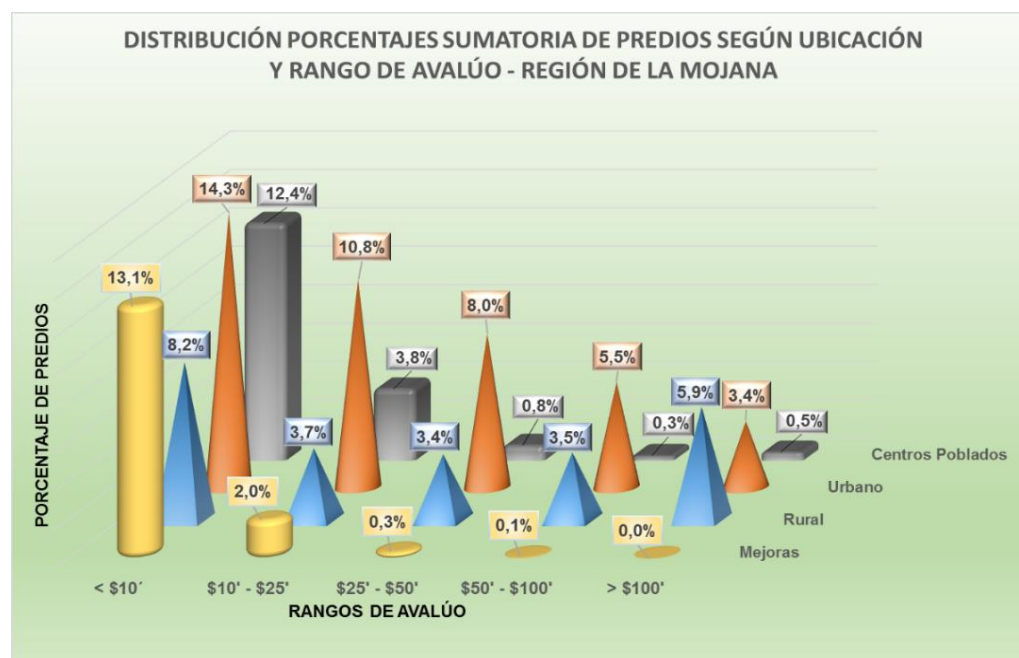


Ilustración 9 Distribución porcentual de predios región de La Mojana, según rangos de avalúo



El análisis se complementa con la ilustración 9, donde se presenta la misma situación pero en términos porcentuales, lo que nos permite evidenciar que el 48% de los predios, incluidas mejoras (13,1%), tienen un avalúo comercial estimado menor a \$10'000.000; mientras que el 9,8% de los predios, incluidas 19 mejoras (0,02%), tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 68,3% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a veinticinco millones de pesos (\$25'000.000).

Distribución del valor estimado de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones, presentan la distribución de los valores consolidados de los predios que conforman la región de La Mojana, de acuerdo a las siguientes clasificaciones:

- Rangos de avalúo
- Ubicación (rural, urbana o centros poblados)
- Cantidad de mejoras (de acuerdo con la base de información catastral)

La ultima clasificación incluida (cantidad de mejoras) se analiza dada la incidencia de este aspecto en lo referente al tema de tenencia en la región.

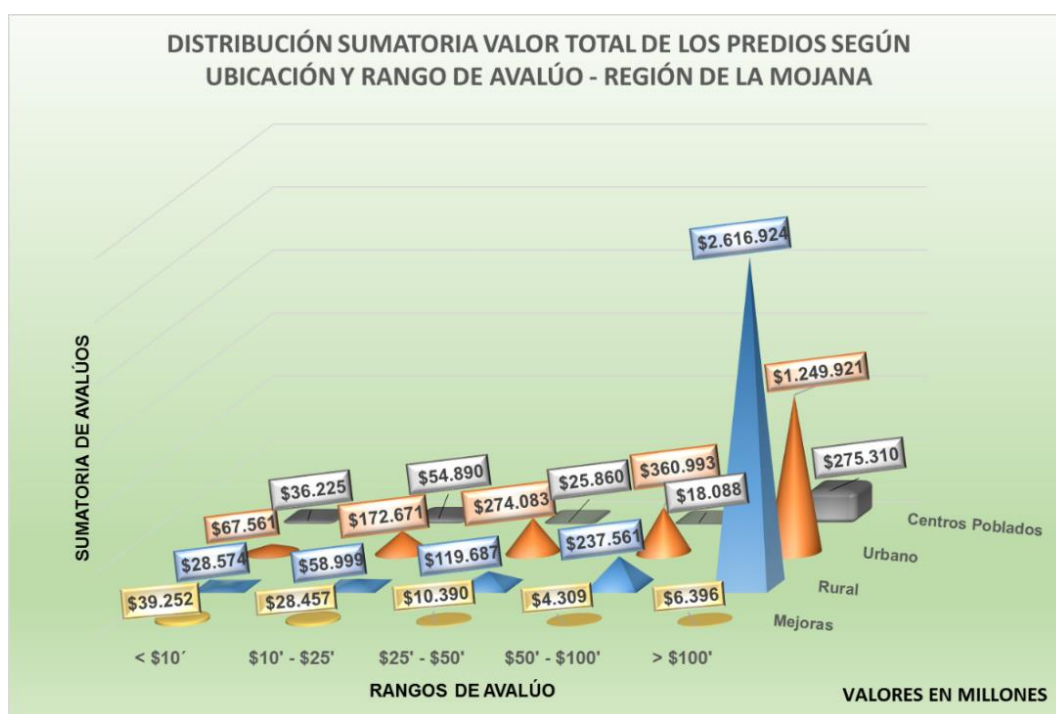


Ilustración 10 Distribución valor de los predios región de La Mojana, según rangos de avalúo



Como se puede apreciar en la ilustración anterior, el mayor valor total de los predios, incluidas las mejoras, corresponde a aquellos que tienen un avalúo comercial estimado superior a cien millones de pesos (>\$100'000.000), mientras que el menor valor está asociado tanto a las mejoras como a los predios que tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000).

Lo anterior se complementa con la ilustración siguiente, donde se presenta la misma situación pero en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 73% del valor total estimado de los predios, incluidas mejoras (0,1%), corresponde a aquellos que tienen un avalúo comercial estimado mayor a \$100.000.000; mientras que el 3,0% del valor total de los predios, incluidas mejoras (0,7%), lo representan aquellos que tienen avalúos comerciales estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 27,0% del valor total de los predios y mejoras, corresponde a aquellos que tienen avalúos menores a cien millones de pesos (\$100'000.000).

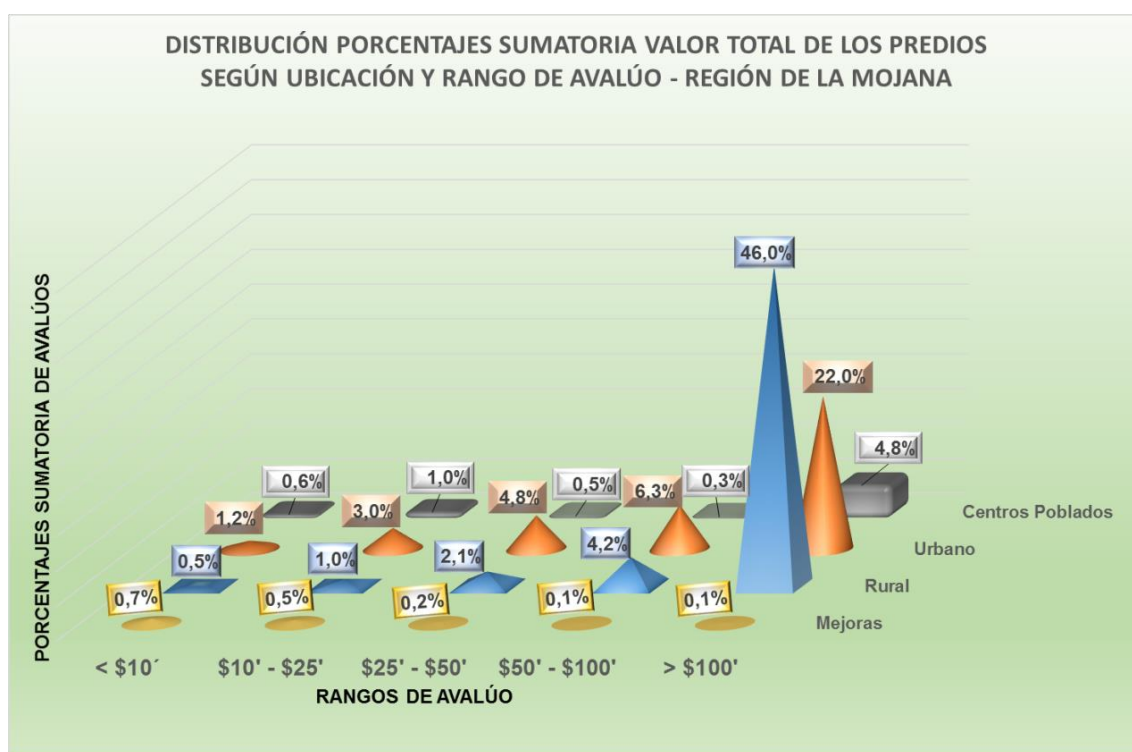


Ilustración 11 Distribución porcentual del valor de los predios de la región de La Mojana, según rangos de avalúo



Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de área de terreno

La siguiente ilustración, presentan la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos y de los centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado de los mismos, de acuerdo con los rangos de área de terreno de los mismos, de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que las mismas no cuentan con área de terreno asociada.

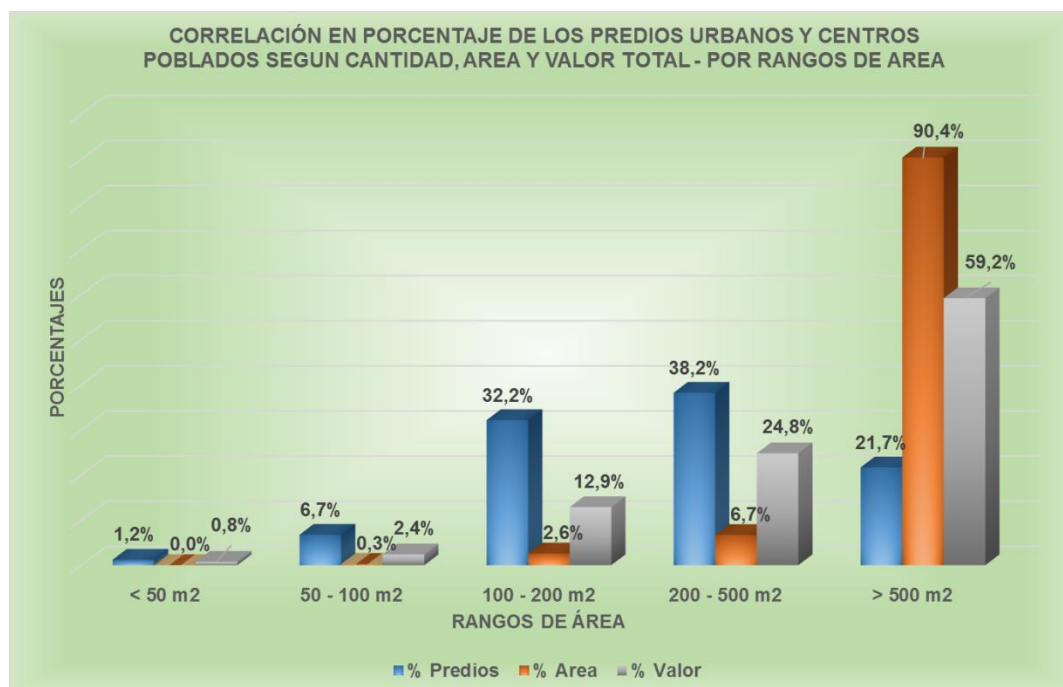


Ilustración 12 Correlación porcentual cantidad de predios urbanos y centros poblados, área y valor región de La Mojana, según rangos de área de terreno

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, el 1,2% de los predios, con áreas de terreno menores a 50 m², cubren un área estimada de 0,02% y representan el 0,8% del valor total de los predios que conforman la región de La Mojana, mientras que el 21,7% de los predios, que tienen áreas de terreno superiores a 500 m², cubren el 90,4% del área total de la zona urbana y los centros poblados, representando el 59,2% del valor total de los mismos. Es decir, que el 78,3% de los predios, con áreas menores a 500 m², ocupan el 9,6% del terreno urbano (incluidos los centros poblados) y representan el 30,8% del valor total de los predios que conforman estas zonas.



Lo anterior, se complementa con la ilustración siguiente, donde se presenta la misma situación anterior pero relacionada con los predios que conforman el área rural de la región. En esta se puede evidenciar que el 23,5% de los predios de la zona rural, con área de terreno menor a una hectárea (<1 Ha.), cubren el 0,2% del área territorial y corresponden al 0,7% del valor total de los predios rurales; mientras que el 7,8% de los predios, cuyas áreas son mayores a cien hectáreas (> 100 Has.), cubren el 63,1% del territorio rural y representan el 54,4% del valor total de los predios que se encuentran en la zona rural. Los porcentajes restantes corresponden a los predios cuyas áreas de terreno se encuentran entre 1,1 y 100 hectáreas, es decir 68,7% de los predios, cubren el 36,8% del territorio y representan el 44,9% del valor total de los predios.

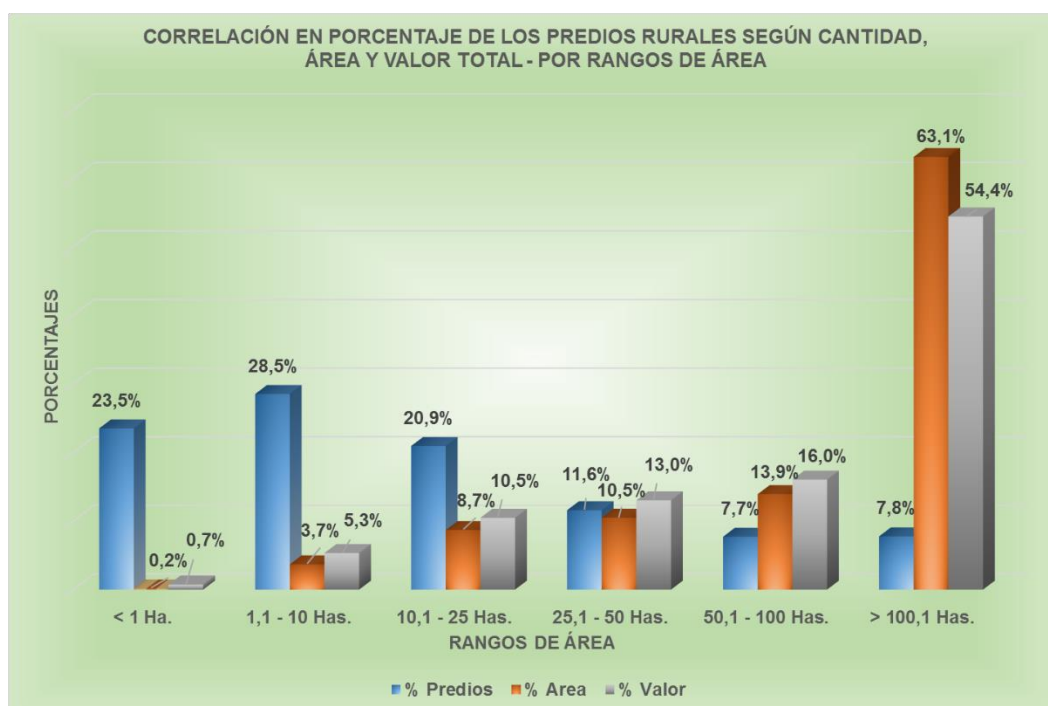


Ilustración 13 Correlación porcentual cantidad de predios rurales, área y valor región de La Mojana, según rangos de área de terreno

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.



Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 41,3% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 2,1% del área de terreno y representan el 2,4% del valor total de los predios que conforman la región de La Mojana; mientras que el 11,6% de los predios, que tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 77,7% del área total ocupada por los predios de la región, representando el 74,0% del valor total de los mismos. Es decir, que el 88,4% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 22,3% del terreno ocupado por los predios de la región y representan el 26,0% del valor total de los mismos.

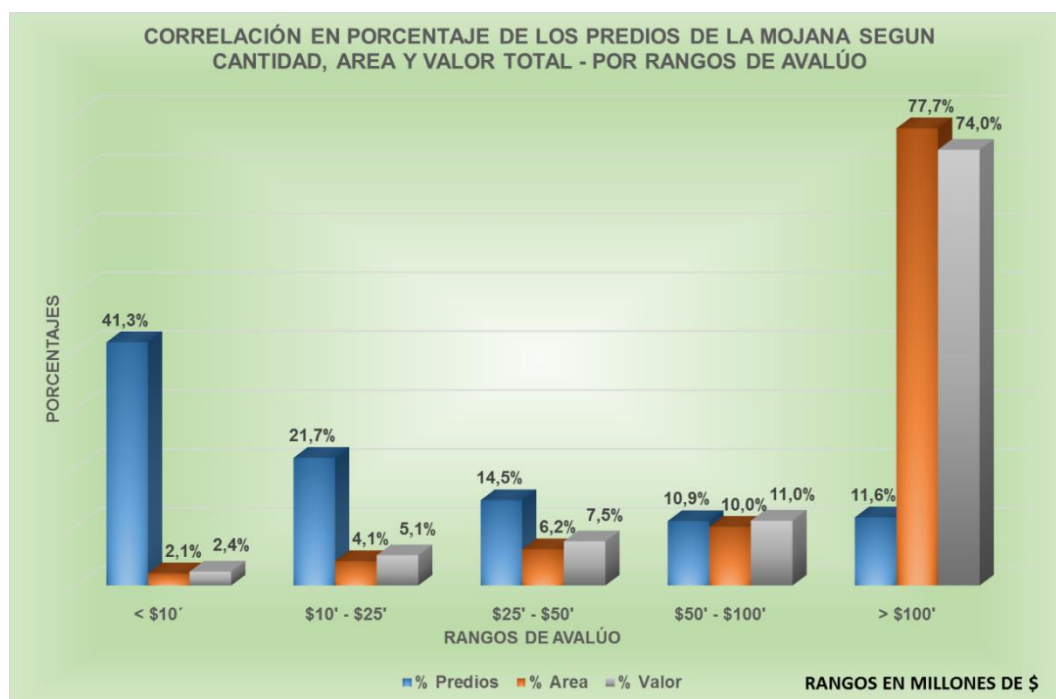


Ilustración 14 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor región de La Mojana, según rangos de avalúo

4.2.2 Análisis precios comerciales por municipio

En este numeral se presenta el análisis de los resultados de los avalúos comerciales estimados para los predios que conforman cada municipio, este se ha enfocado tomando en consideración su distribución con respecto a los rangos de avalúo de los mismos, teniendo en cuenta igualmente su ubicación dentro de las áreas urbana, rural o centros poblados. El análisis se presenta en términos de cantidad y valor, así como de porcentaje con respecto al conjunto para el municipio respectivo. Se han tenido en cuenta las mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral; dada



su incidencia en lo referente al tema de tenencia tanto en cada municipio como para la región en su conjunto.

4.2.2.1 Municipio de Achí (Bolívar)

En el municipio de Achí, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones, presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Achí, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

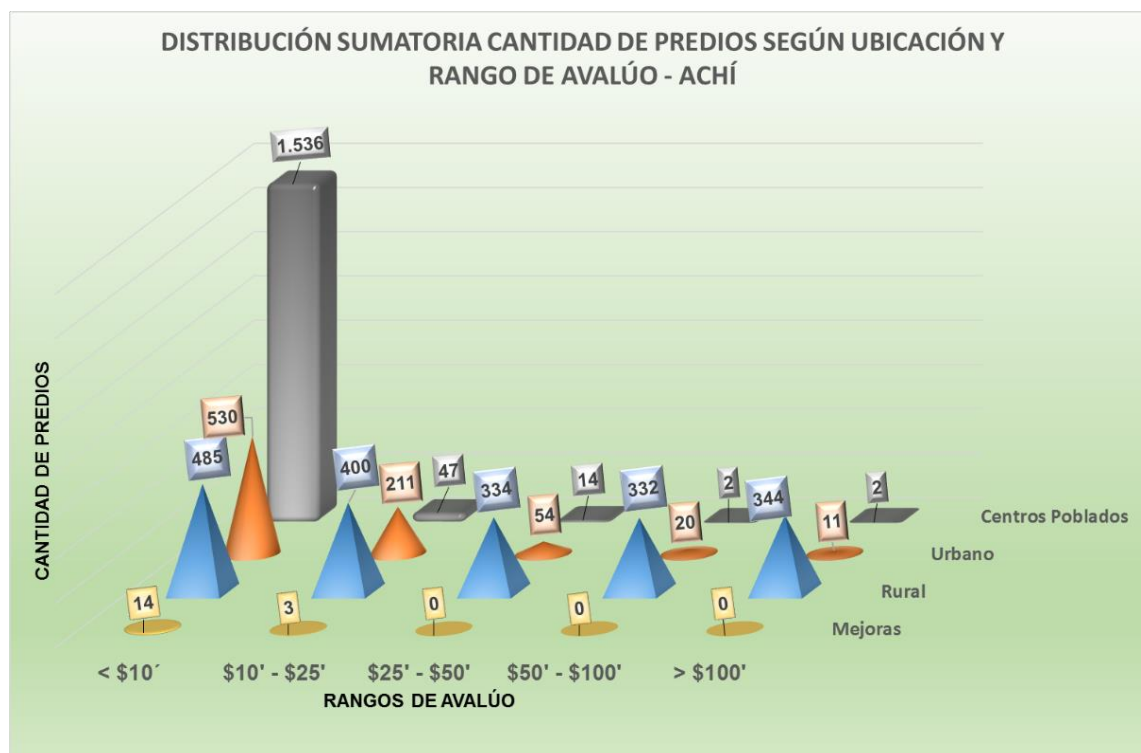


Ilustración 15 Distribución cantidad de predios municipio de Achí, según rangos de avalúo



Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran ubicados en los centros poblados; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios y ninguna mejora, que tienen un avalúo comercial estimado mayor a cien millones de pesos (>\$100'000.000), donde predominan los ubicados en la zona rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 59,1% de los predios, incluidas mejoras (0,3%) y el 35,4% de los centros poblados, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 8,2% de los predios, en los que no se encuentra ninguna mejora, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 83,6% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

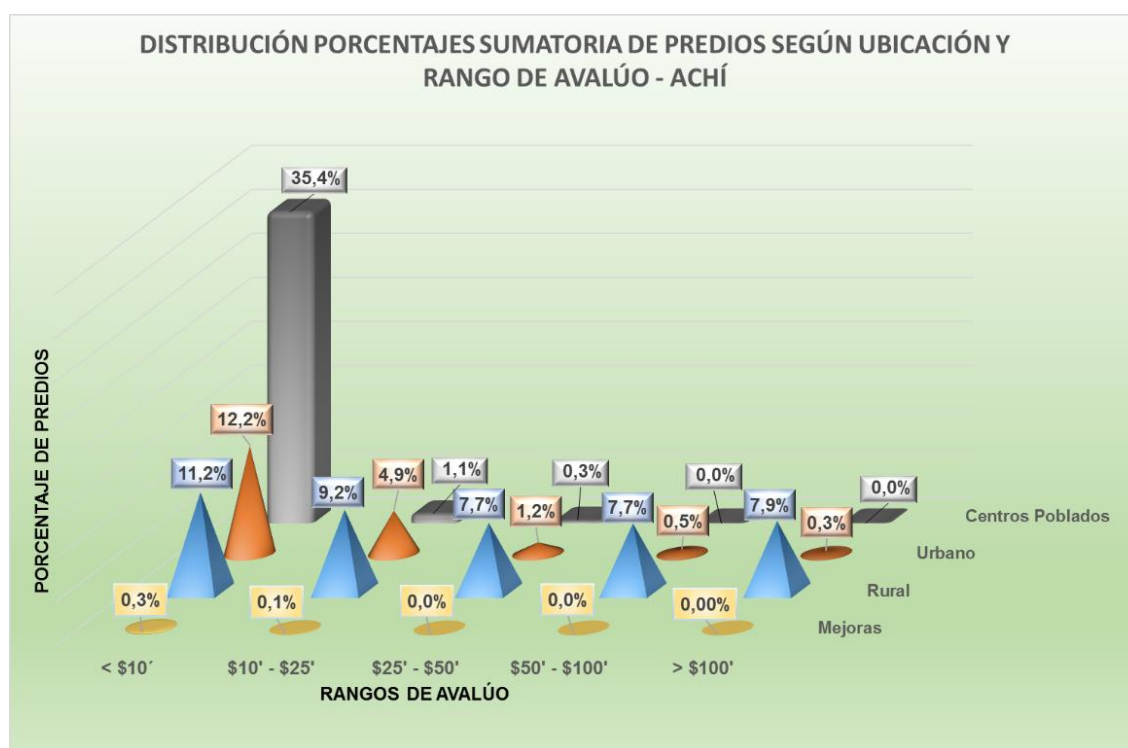


Ilustración 16 Distribución porcentual de predios municipio de Achí, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo



Las ilustraciones siguientes, presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Achí, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

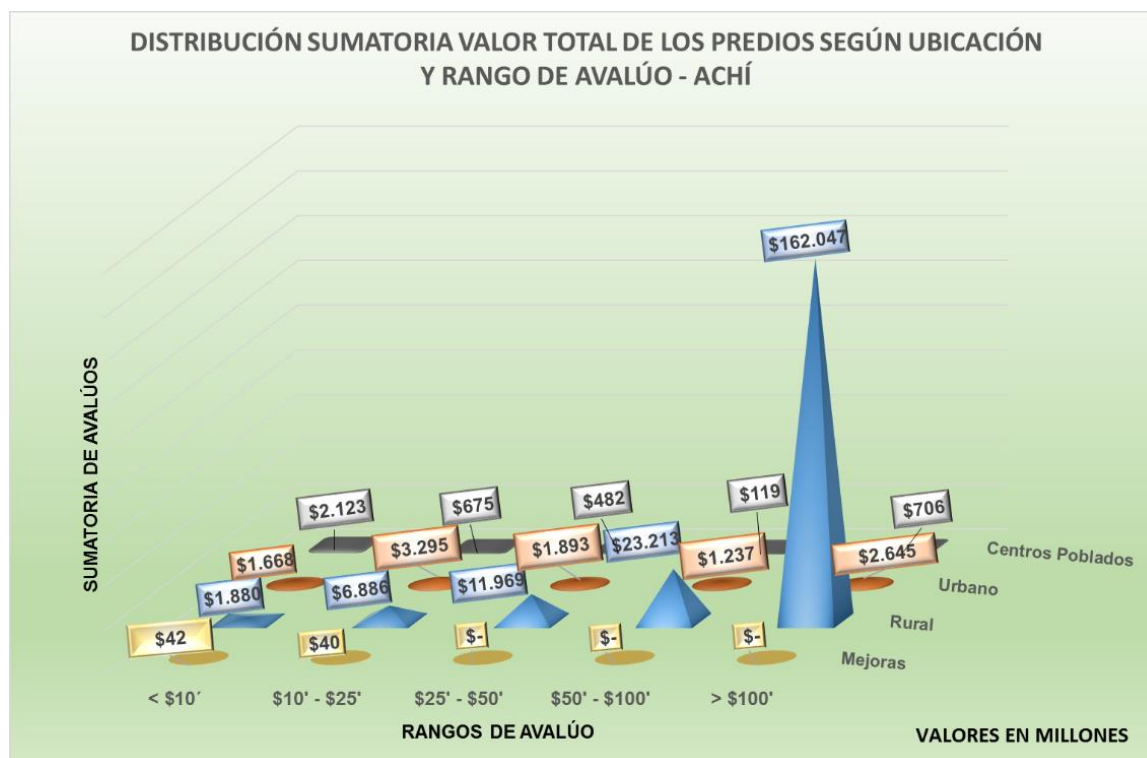


Ilustración 17 Distribución valor de los predios municipio de Achí, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, el mayor valor de los predios que no incluyen ninguna mejora, se concentra en los predios que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor corresponde a aquellos predios y mejoras que tienen avalúos comerciales estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios de los centros poblados y de la zona rural.

Lo anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo cual permite evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan tan solo el 2,6% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,02%); mientras que el 74,9% del



valor total de los predios, sin incluir ninguna mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (73,4%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.



Ilustración 18 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Achí, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 59,0% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 2,8% del área de terreno y representan tan solo el 2,6% del valor total de los predios que conforman el municipio de Achí; mientras que el 8,3% de los predios, que tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 80,9% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 74,9%



del valor total de los mismos. Es decir, que el 91,7% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 19,1% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 25,1% del valor total de los mismos.

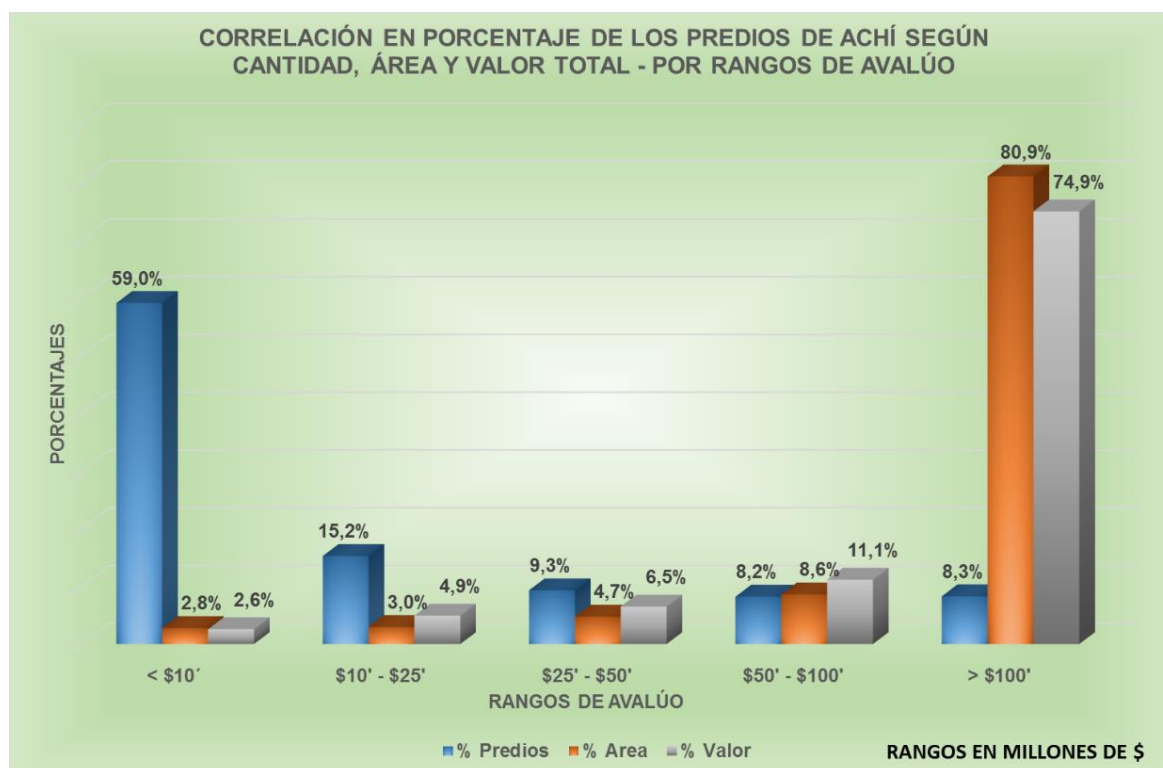


Ilustración 19 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Achí, según rangos de avalúo

4.2.2.2 Municipio de Magangué (Bolívar)

En el municipio de Magangué, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Magangué, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.



Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los predios urbanos; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios y unas pocas mejoras, que tienen un avalúo comercial estimado mayor a cien millones de pesos (>\$100'000.000), donde también predominan los predios urbanos.

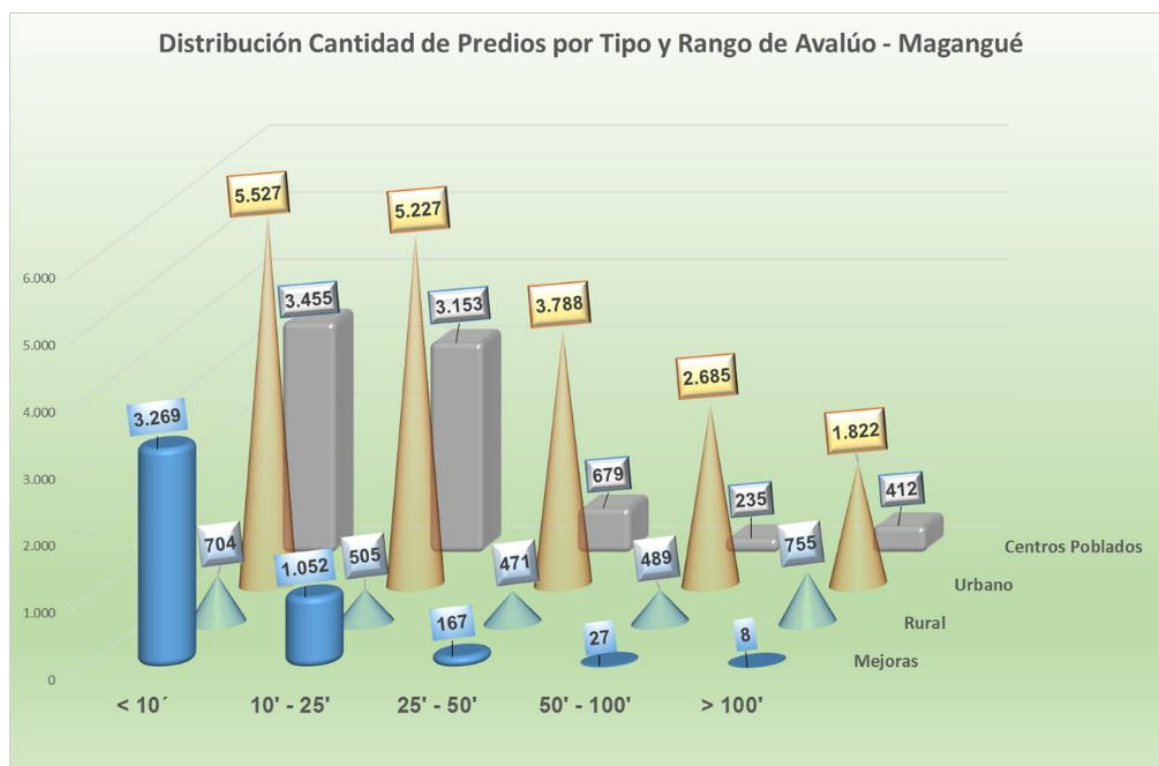


Ilustración 20 Distribución cantidad de predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo

El análisis anterior se complementa con la siguiente gráfica, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 37,6% de los predios, incluidas mejoras (9,5%), predios urbanos (16,1%) y rurales (10,0%), tienen un avalúo comercial estimado menor a \$10'000.000; mientras que el 8,7% de los predios, incluidas 8 mejoras (0,02%), tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 81,3% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

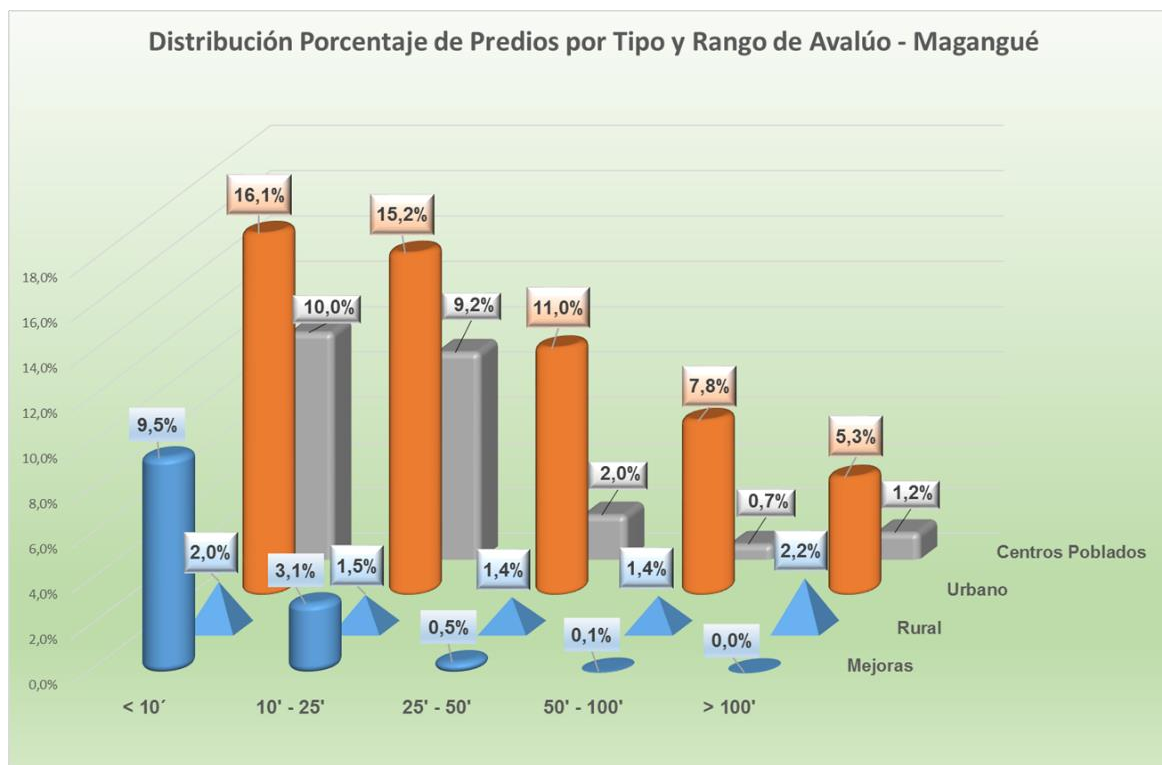


Ilustración 21 Distribución porcentual de predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Magangué, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el mayor valor de los predios, incluidas unas pocas mejoras, se concentra en los predios que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo el más significativo el correspondiente a los predios urbanos; mientras el menor valor corresponde a aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos comerciales estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios urbanos y de los centros poblados.



Ilustración 22 Distribución valor de los predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan tan solo el 3,7% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,6%); mientras que el 66,9% del valor total de los predios, incluidas mejoras (0,1%), corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (35,9%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona urbana.

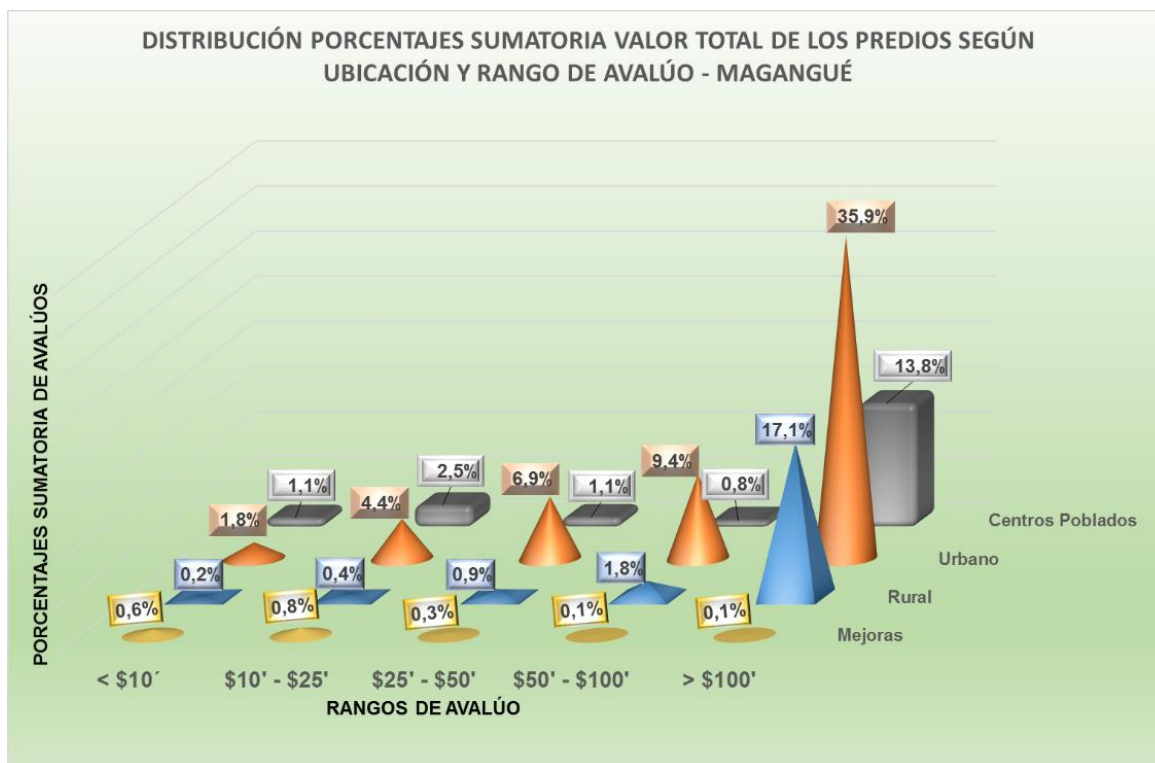


Ilustración 23 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Magangué, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 32,4% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 1,4% del área de terreno y representan el 3,1% del valor total de los predios que conforman el municipio de Magangué; mientras que el 10,0% de los predios, que tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 81,8% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 68,1% del valor total de los mismos. Es decir, que el 90,0% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 18,2% del terreno cubierto por los predios del municipio y representan el 31,9% del valor total de los mismos.

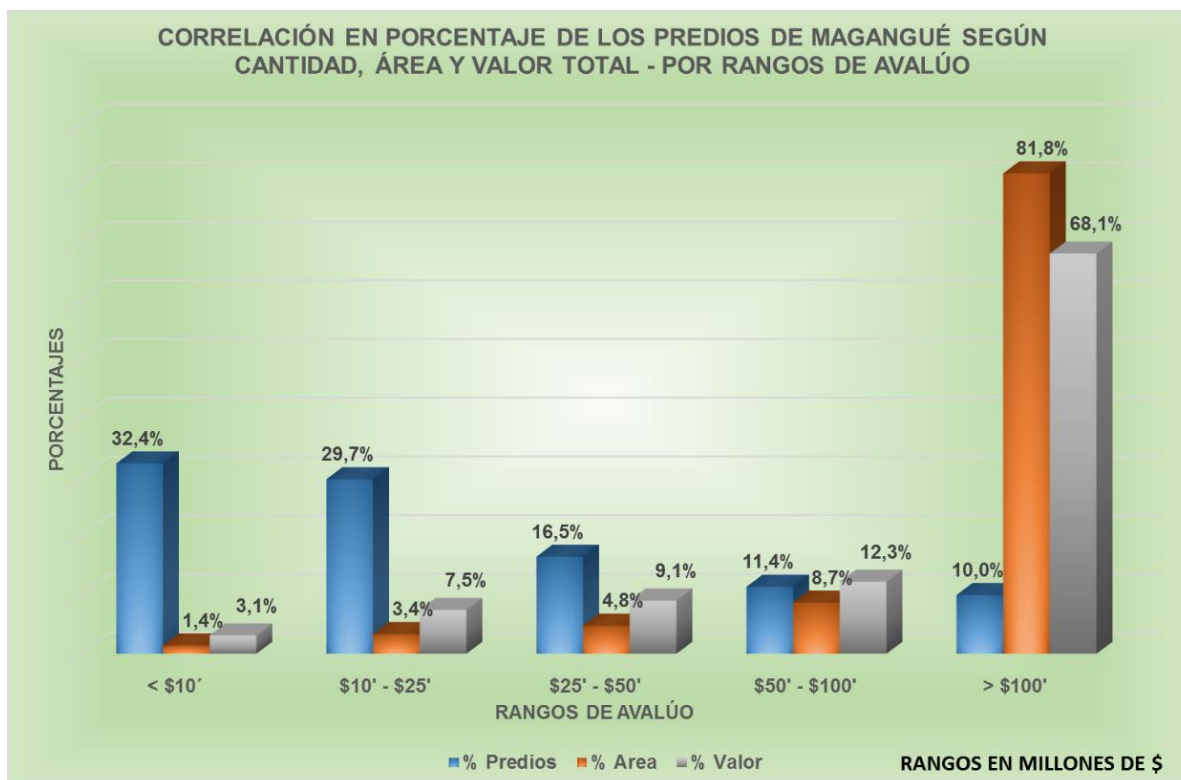


Ilustración 24 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Magangué, según rangos de avalúo

4.2.2.3 Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)

En el municipio de San Jacinto del Cauca, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de San Jacinto del Cauca, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

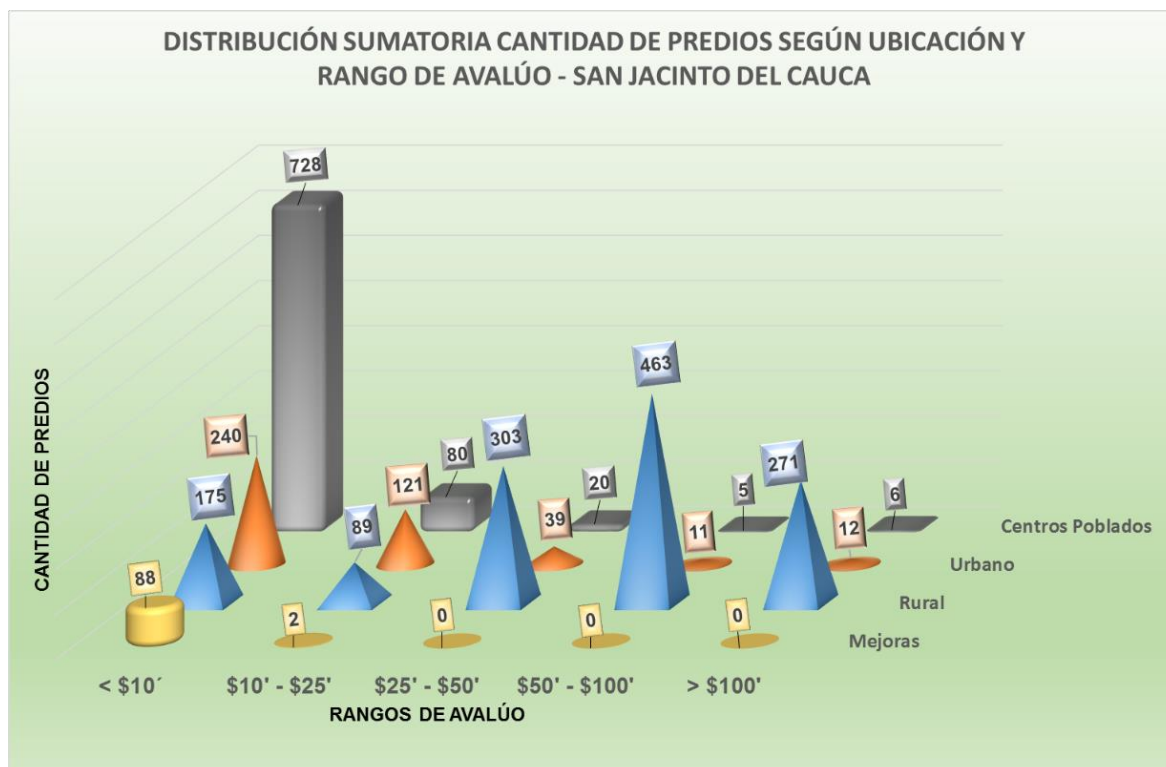


Ilustración 25 Distribución cantidad de predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la gráfica anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran dentro de los centros poblados; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios y ninguna mejora, que tienen un avalúo comercial estimado mayor a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los ubicados en la zona rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 46,4% de los predios, incluidas mejoras (3,3%) y el 27,4% de los centros poblados, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 10,9% de los predios, en los que no se encuentra ninguna mejora, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 71,1% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

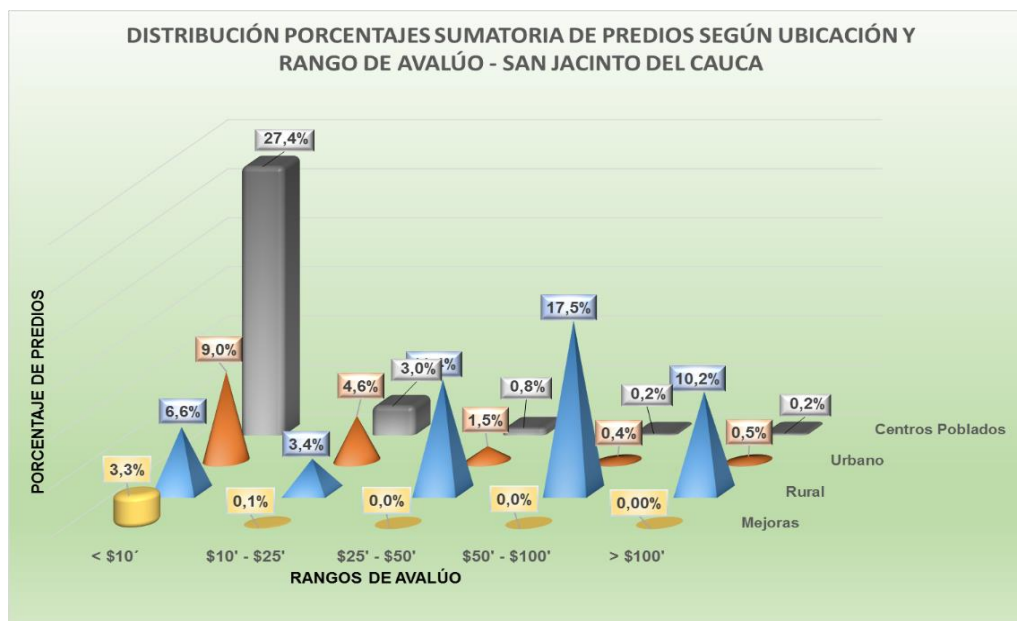


Ilustración 26 Distribución porcentual predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de San Jacinto del Cauca, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.



Ilustración 27 Distribución valor de los predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo



Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que no incluye ninguna mejora, se concentra en los predios que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados en el rango entre diez y veinticinco millones de pesos (\$10'000.001 - \$25'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios urbanos.

Lo anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo cual permite evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan tan solo el 2,7% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,1%); mientras que el 68,3% del valor total de los predios, sin incluir ninguna mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (66,5%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.

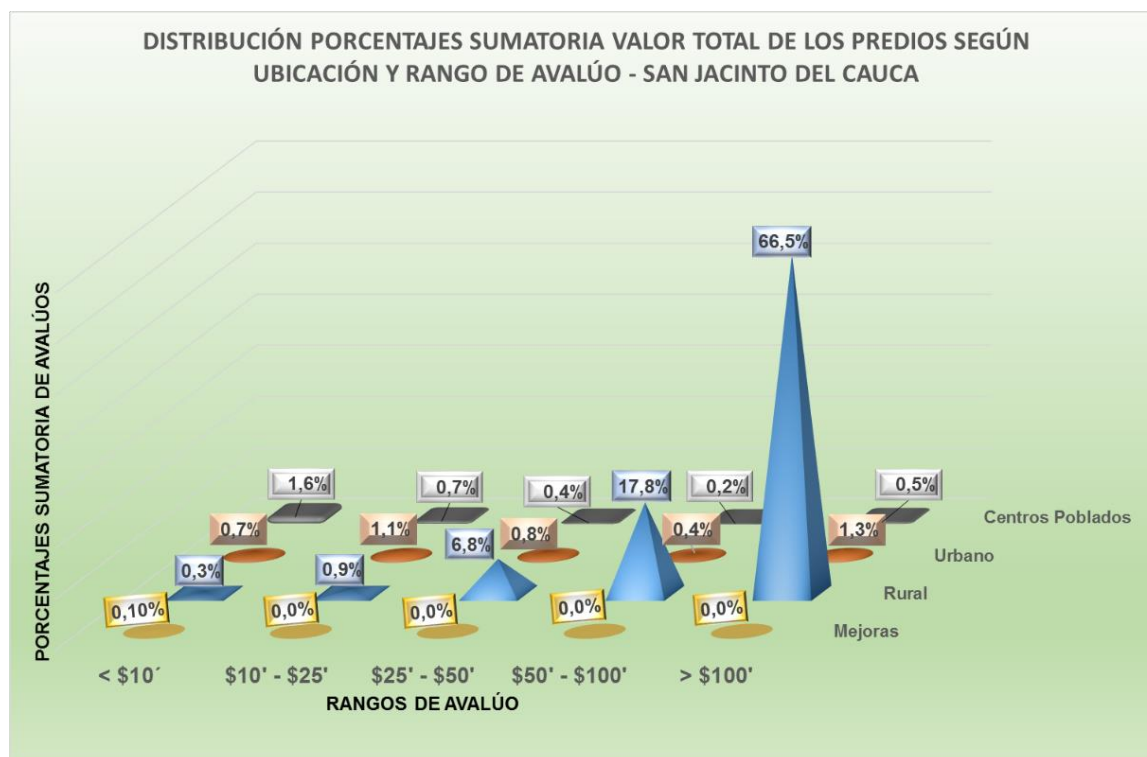


Ilustración 28 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo



Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presentan la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 44,6% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 0,5% del área de terreno y representan tan solo el 2,6% del valor total de los predios que conforman el municipio de San Jacinto del Cauca; mientras que el 11,3% de los predios, que tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 75,2% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 68,3% del valor total de los mismos. Es decir, que el 88,7% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 24,8% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 21,7% del valor total de los mismos.

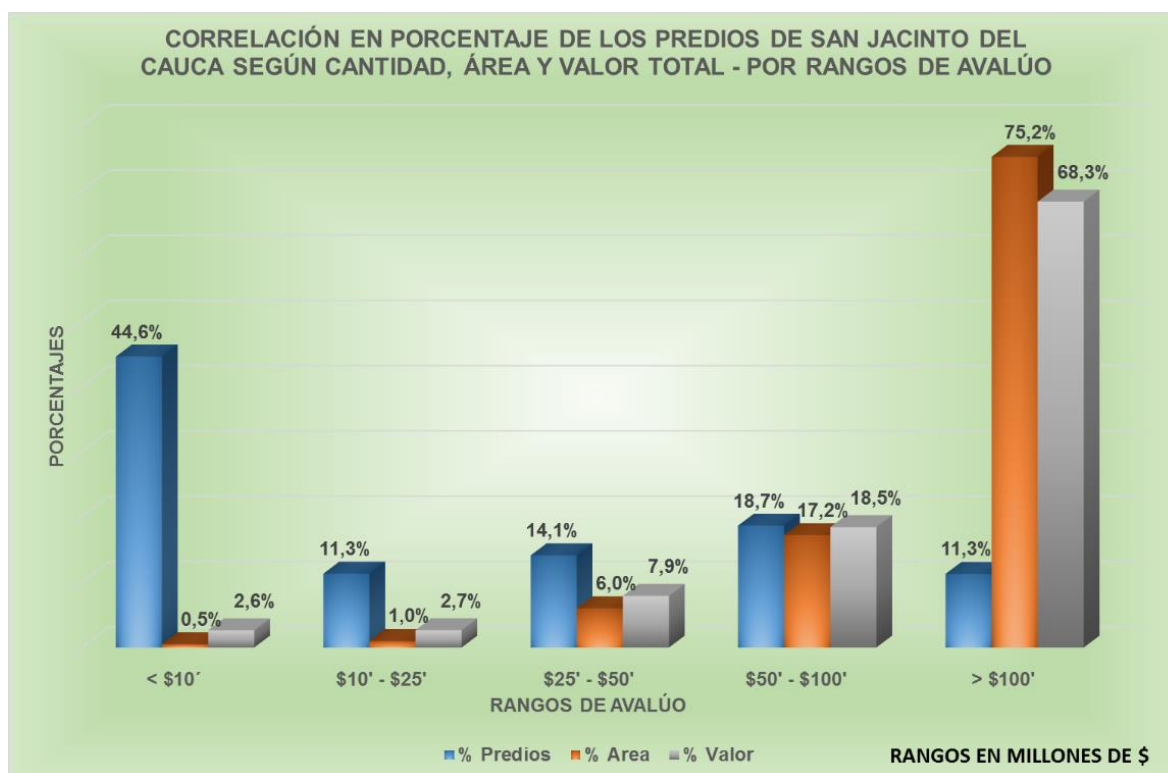


Ilustración 29 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Jacinto del Cauca, según rangos de avalúo



4.2.2.4 Municipio de San Marcos (Sucre)

En el municipio de San Marcos, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de San Marcos, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

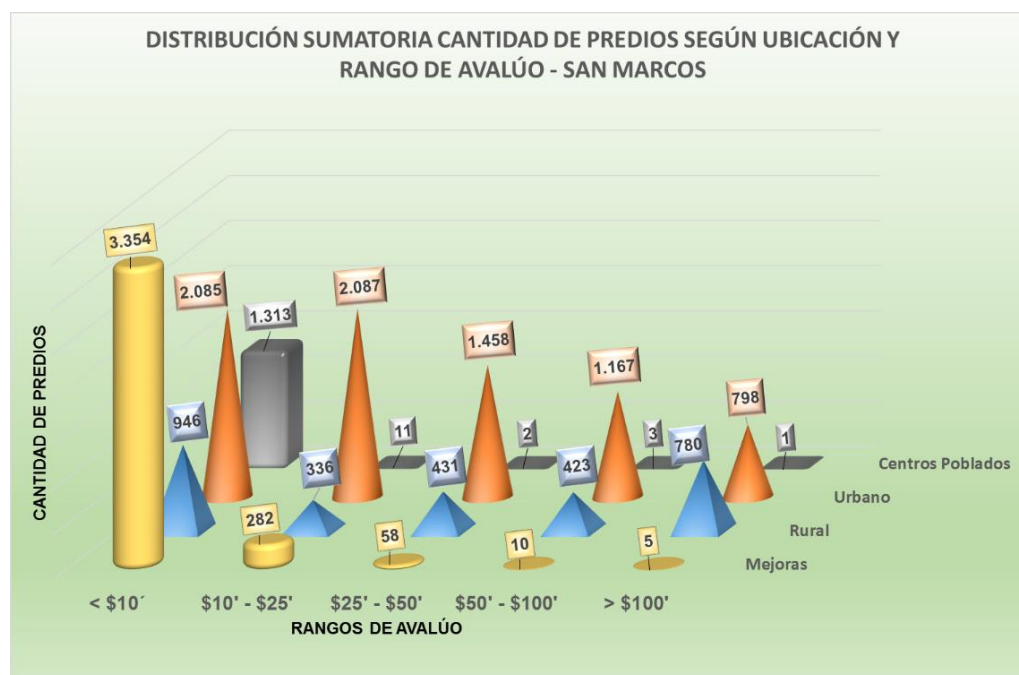


Ilustración 30 Distribución cantidad de predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la gráfica anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando mejoras y los que se encuentran dentro de la zona urbana; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios y 5 mejoras,



que tienen un avalúo comercial estimado mayor a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los ubicados en las zonas urbana y rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente gráfica, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 49,5% de los predios, incluidas mejoras (21,6%) y el 13,4% de los predios ubicados en la zona urbana, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 10,2% de los predios, en los que se encuentran 5 mejoras, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de las zonas urbana y rural. Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 79,5% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

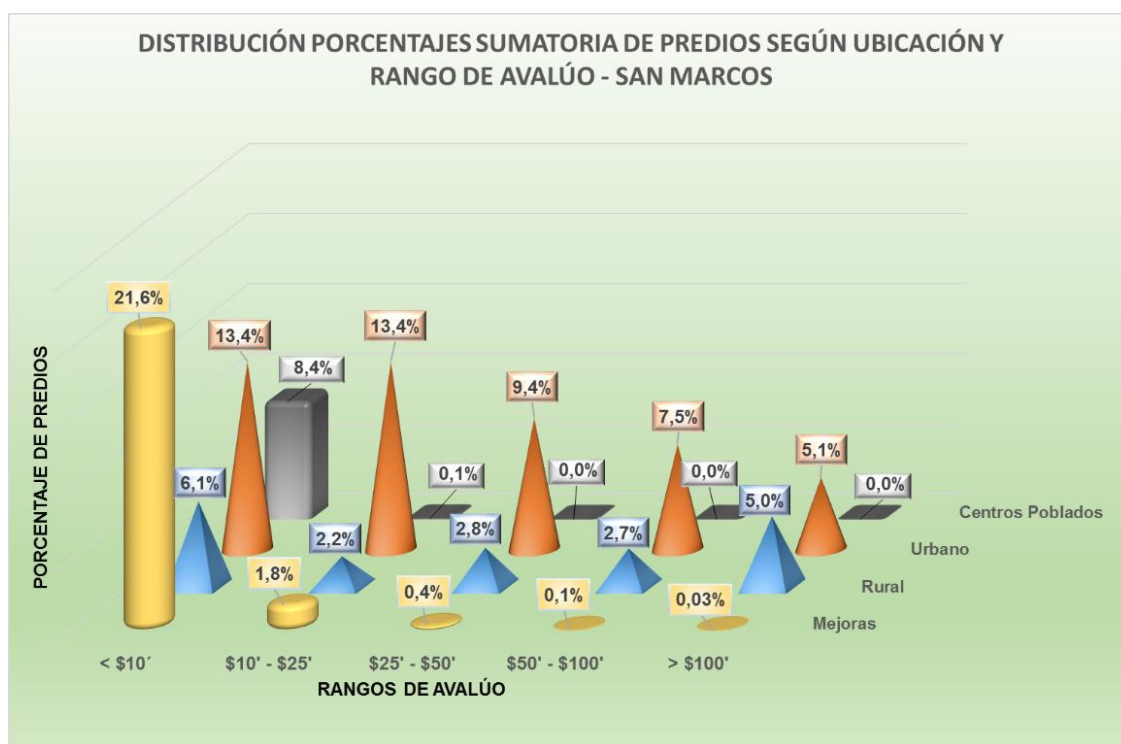


Ilustración 31 Distribución porcentual de predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de San Marcos, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, incluidas



las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.



Ilustración 32 Distribución valor de los predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la gráfica anterior, el mayor valor de los predios, que incluye 5 mejoras, se concentra en los predios que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a las mejoras.

Lo anterior se complementa con la siguiente gráfica, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo cual permite evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan tan solo el 2,6% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (1,1%); mientras que el 71,8% del valor total de los predios, incluyendo 5 mejoras, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (45,3%) en el valor de



los predios que hacen parte de la zona rural, seguido de los que se encuentran en la zona urbana (26,3%).

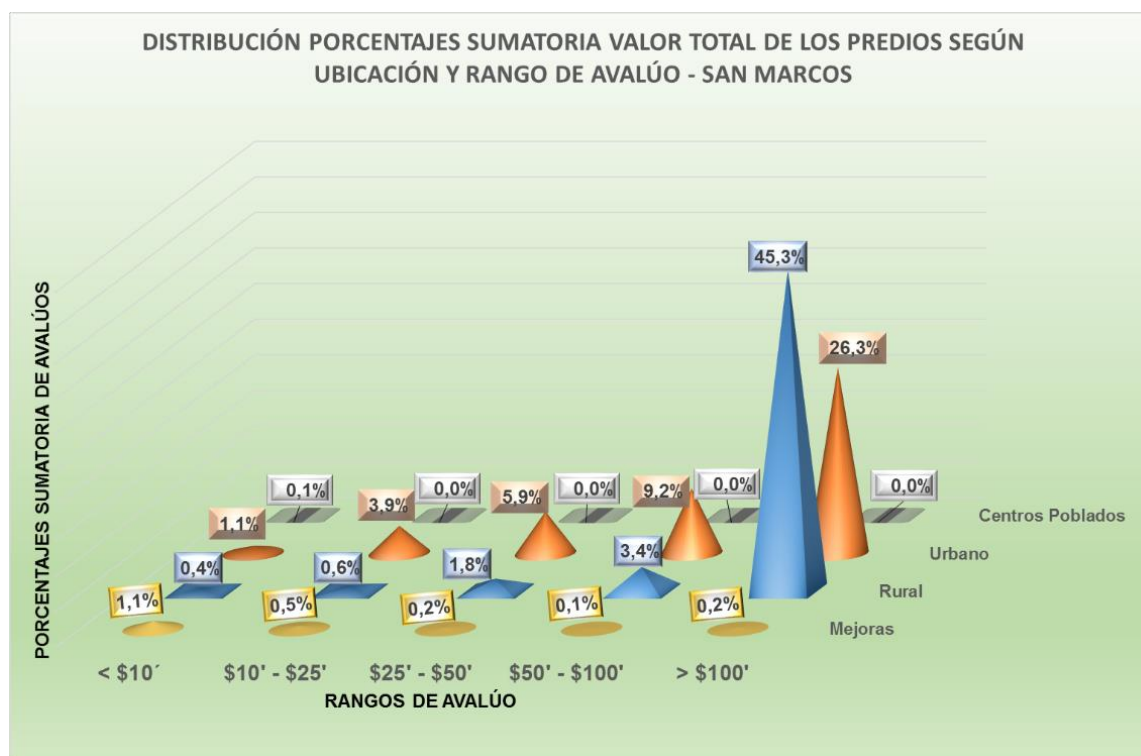


Ilustración 33 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Marcos, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 36,7% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 0,6% del área de terreno y representan tan solo el 1,5% del valor total de los predios que conforman el municipio de San Marcos; mientras que el 13,3% de los predios, que tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 87,9% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 73,2% del valor total de los mismos. Es decir, que el 86,7% de los predios, con avalúos



inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 12,1% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 26,8% del valor total de los mismos.

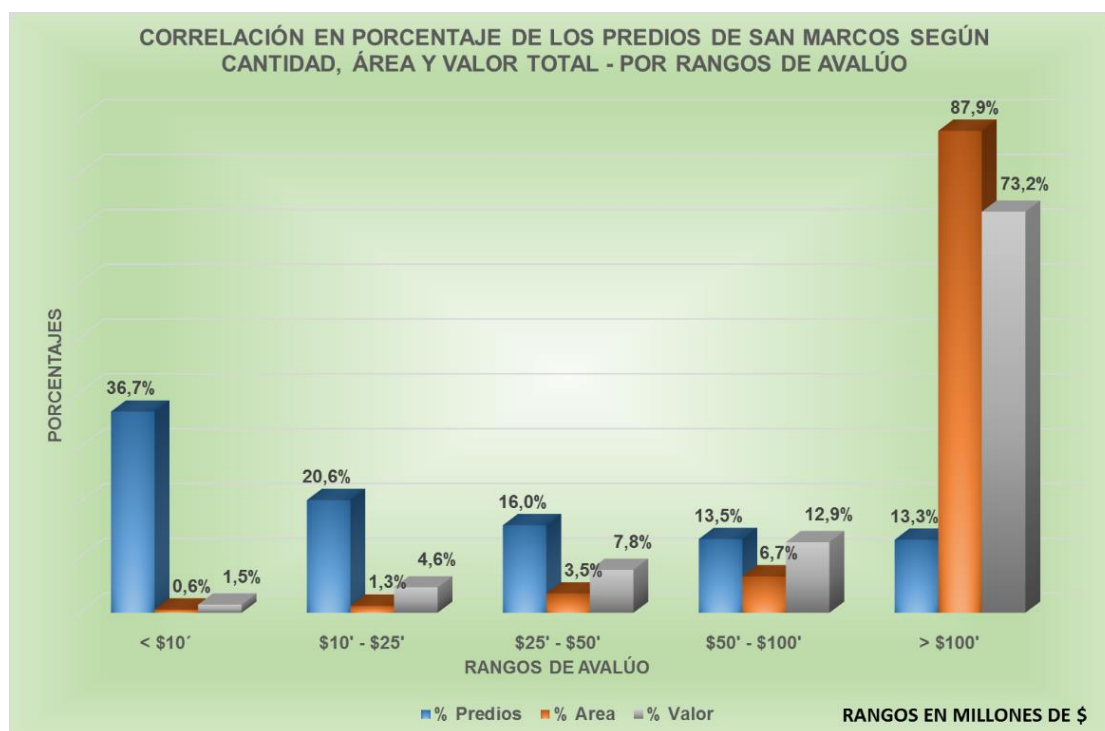


Ilustración 34 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Marcos, según rangos de avalúo

4.2.2.5 Municipio de Sucre (Sucre)

En el municipio de Sucre, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Sucre, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

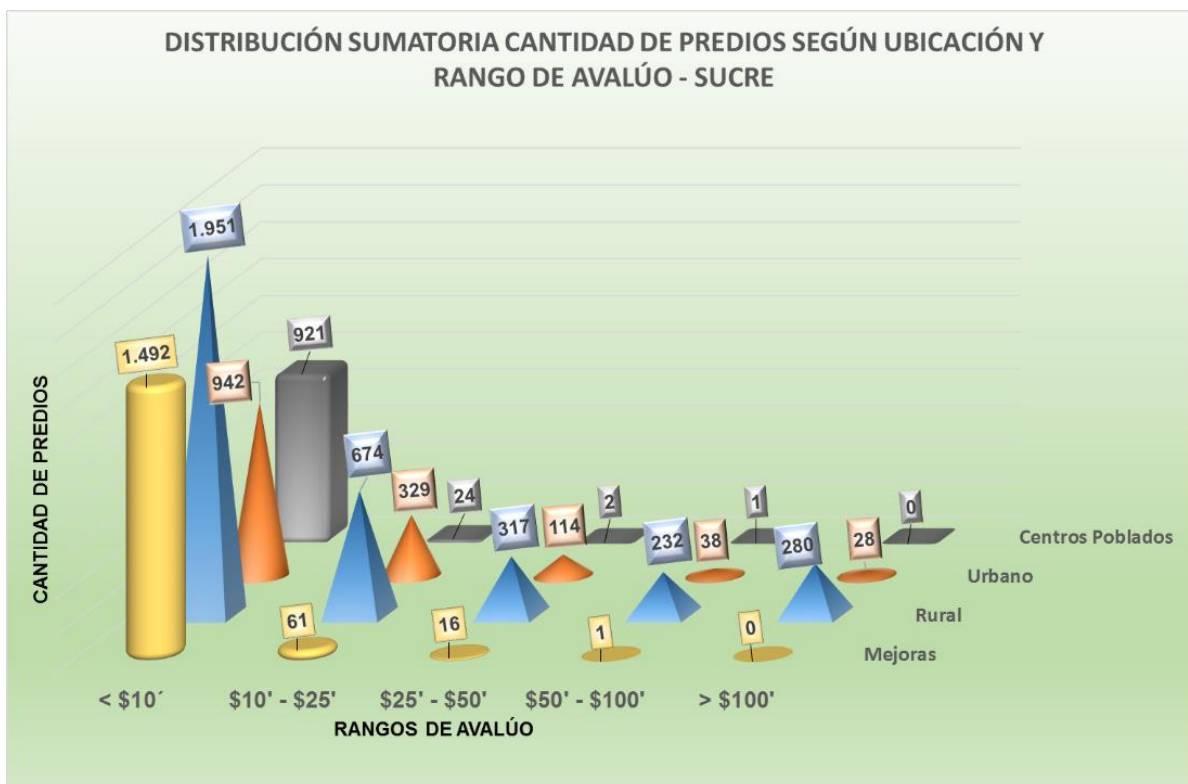


Ilustración 35 Distribución cantidad de predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran dentro de la zona rural y urbana, así como las mejoras; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, incluida una mejora, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en las zonas rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 71,5% de los predios, incluidas mejoras (20,5%) y el 12,7% de los predios ubicados en la zona urbana, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 4,1% de los predios, en los que no se encuentra ninguna mejora, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural. Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 92,2% de los predios y mejoras, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

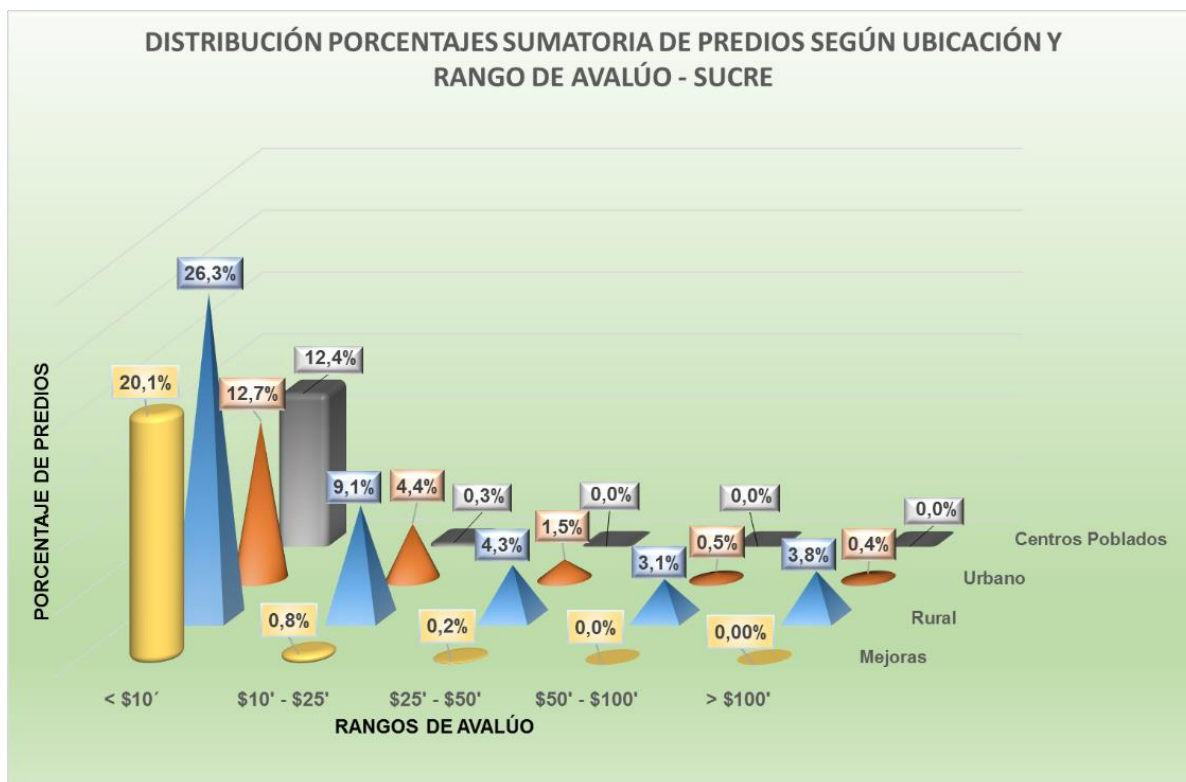


Ilustración 36 Distribución porcentual de predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Sucre, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que no incluye ninguna mejora, se concentra en los predios que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios rurales.



Ilustración 37 Distribución valor de los predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo

Lo anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo cual permite evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 9,3% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (1,8%); mientras que el 55,8% del valor total de los predios, que no incluye ninguna mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (52,5%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.

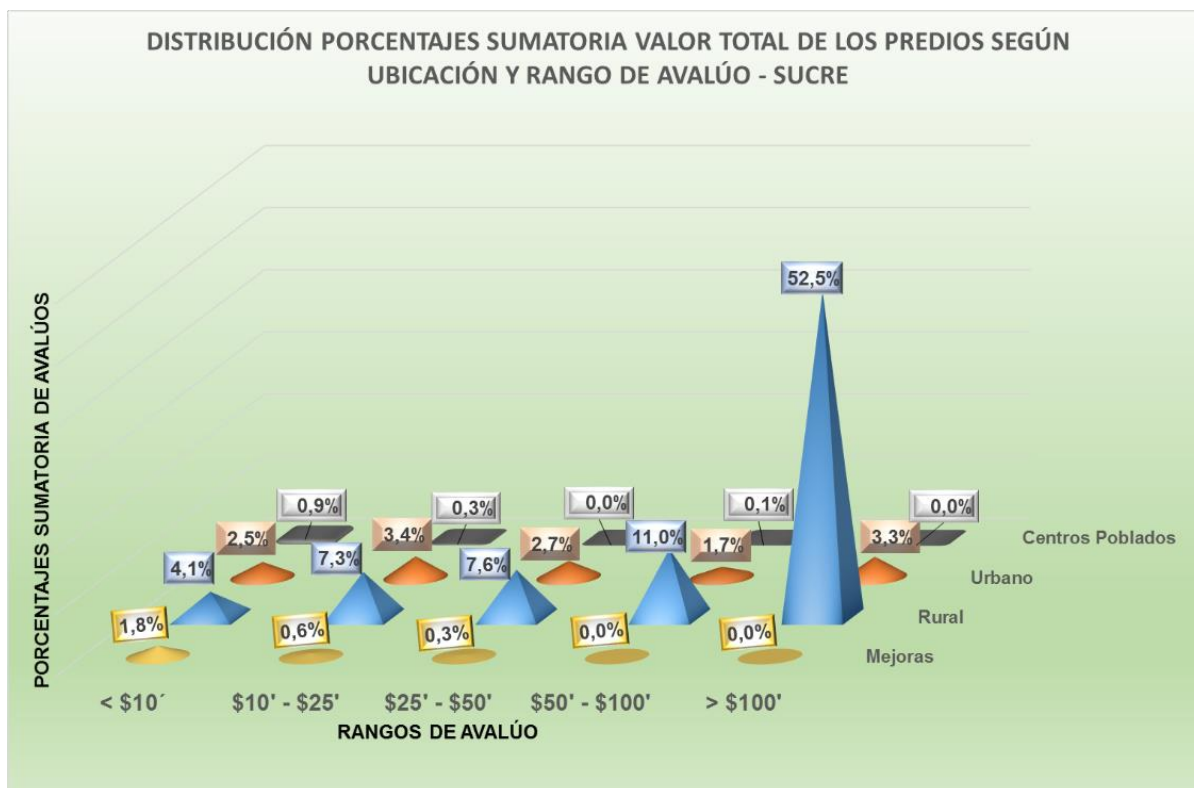


Ilustración 38 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Sucre, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración, presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 65,2% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 3,7% del área de terreno y representan tan solo el 7,7% del valor total de los predios que conforman el municipio de Sucre; mientras que el 5,3% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 68,2% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 57,4% del valor total de los mismos. Es decir, que el 94,7% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 61,8% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 42,6% del valor total de los mismos.

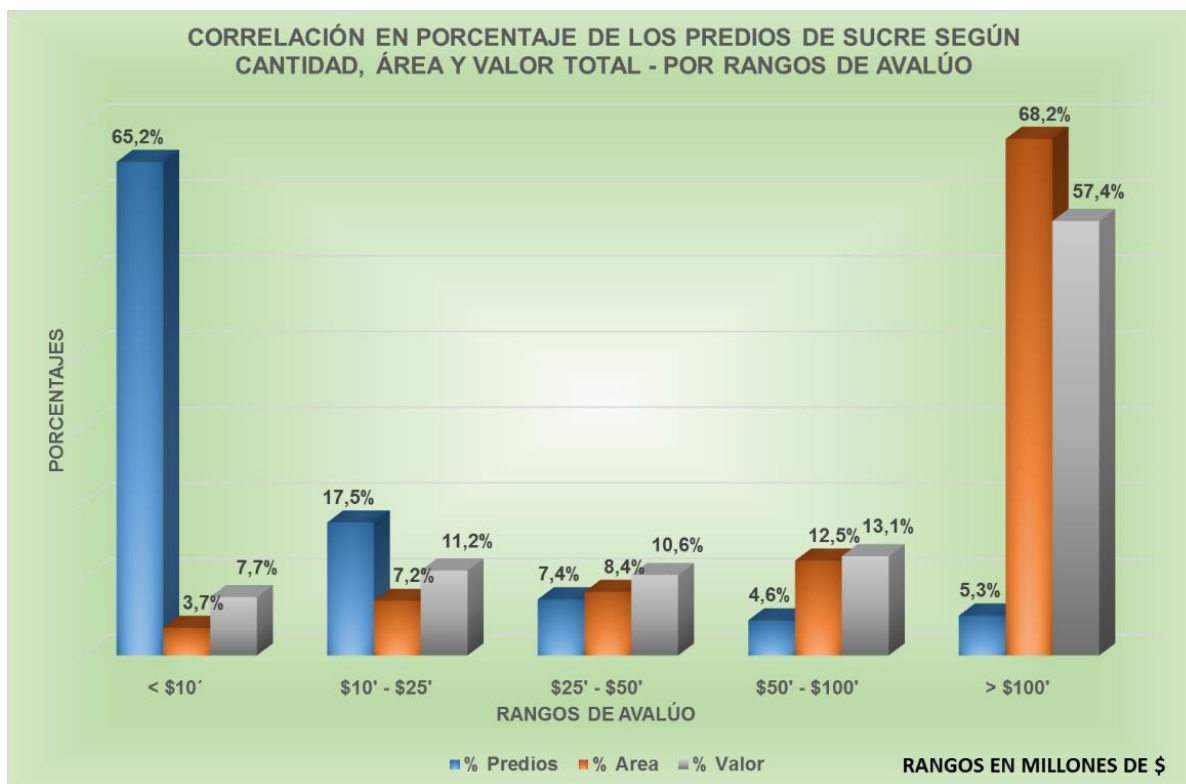


Ilustración 39 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Sucre, según rangos de avalúo

4.2.2.6 Municipio de Guaranda (Sucre)

En el municipio de Guaranda, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Guaranda, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, recordando que este municipio no cuenta con centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

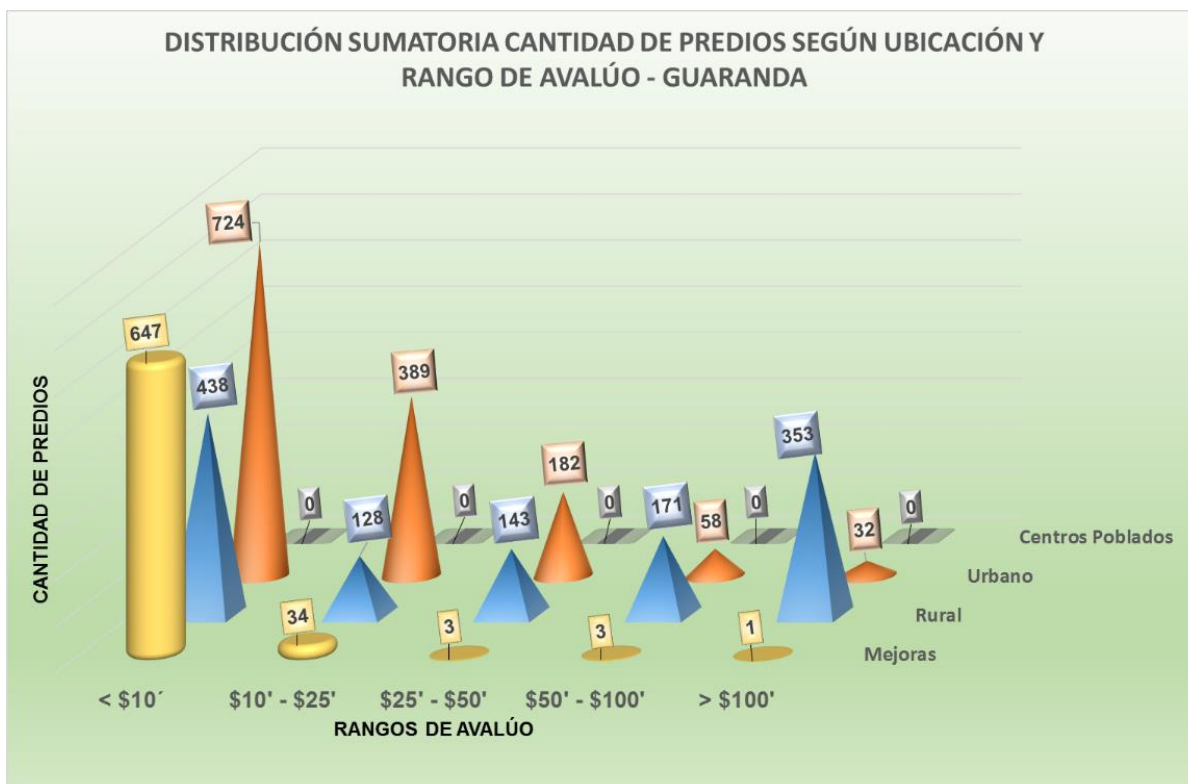


Ilustración 40 Distribución cantidad de predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran dentro de la zona urbana, así como las mejoras; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en las zonas rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 54,7% de los predios, incluidos el 21,9% de los predios ubicados en la zona urbana y las mejoras (19,6%), tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 11,7% de los predios, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural (10,7%). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 81,3% de los predios, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

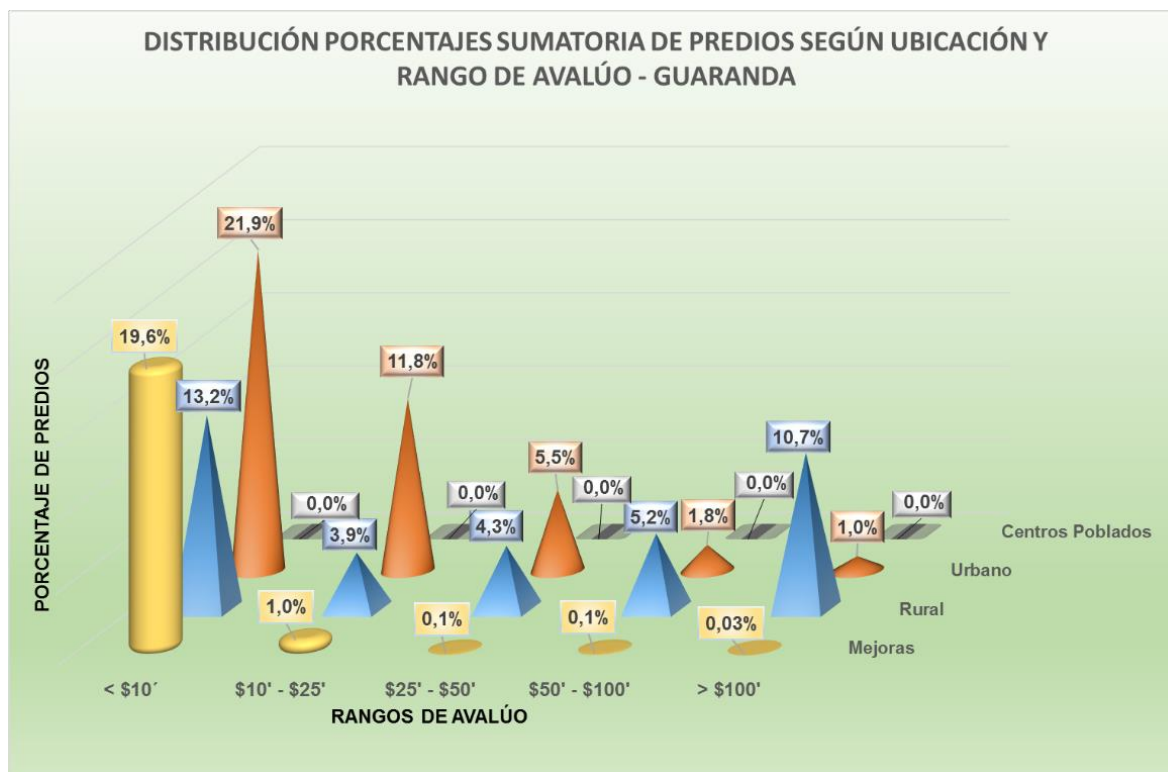


Ilustración 41 Distribución porcentual de predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes, presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Guaranda, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, dado que no cuenta con centros poblados, e incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el mayor valor de los predios, que incluye una (1) mejora, se concentra en aquellos que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios urbanos.



Ilustración 42 Distribución valor de los predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo

Lo anterior, se complementa con la siguiente gráfica, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, permitiendo evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 4,3% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (1,4%); mientras que el 73,6% del valor total de los predios, que incluye una (1) mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (69,2%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.

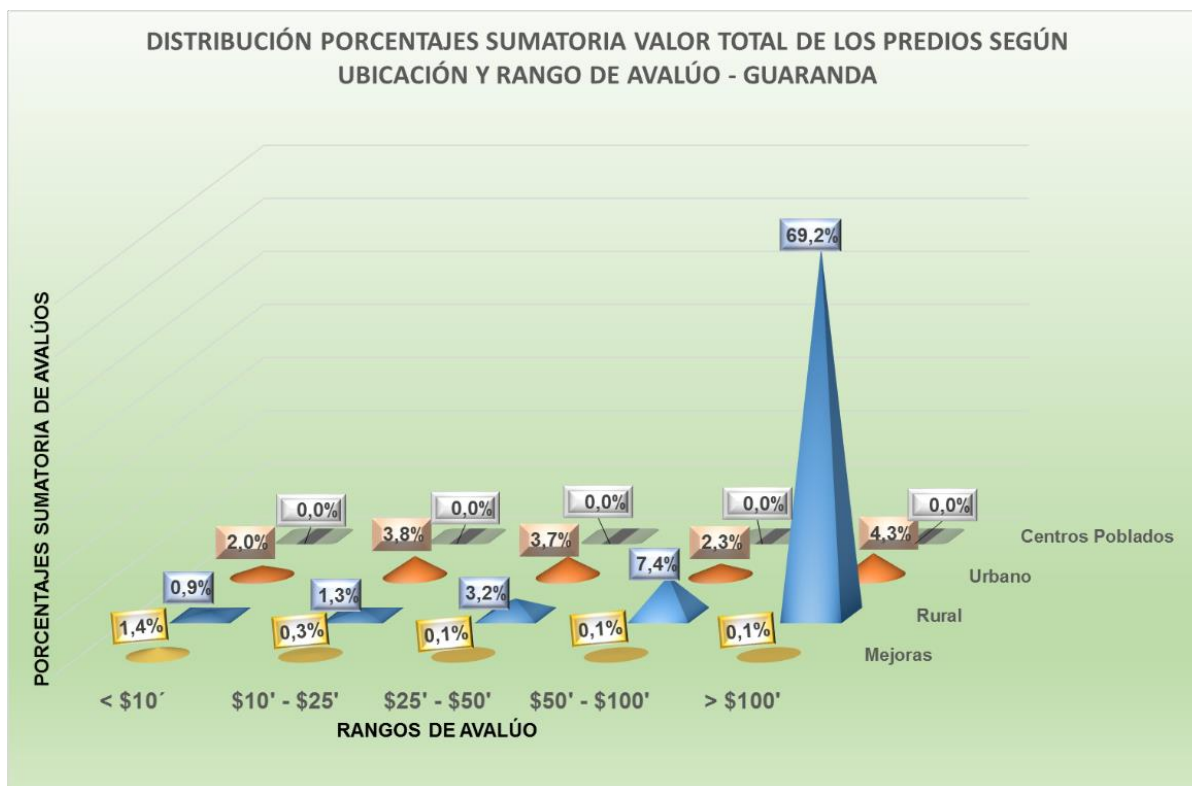


Ilustración 43 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Guaranda, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 44,4% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 0,4% del área de terreno y representan tan solo el 2,9% del valor total de los predios que conforman el municipio de Guaranda; mientras que el 14,7% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 84,5% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 75,0% del valor total de los mismos. Es decir, que el 85,3% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 15,5% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 25,0% del valor total de los mismos.

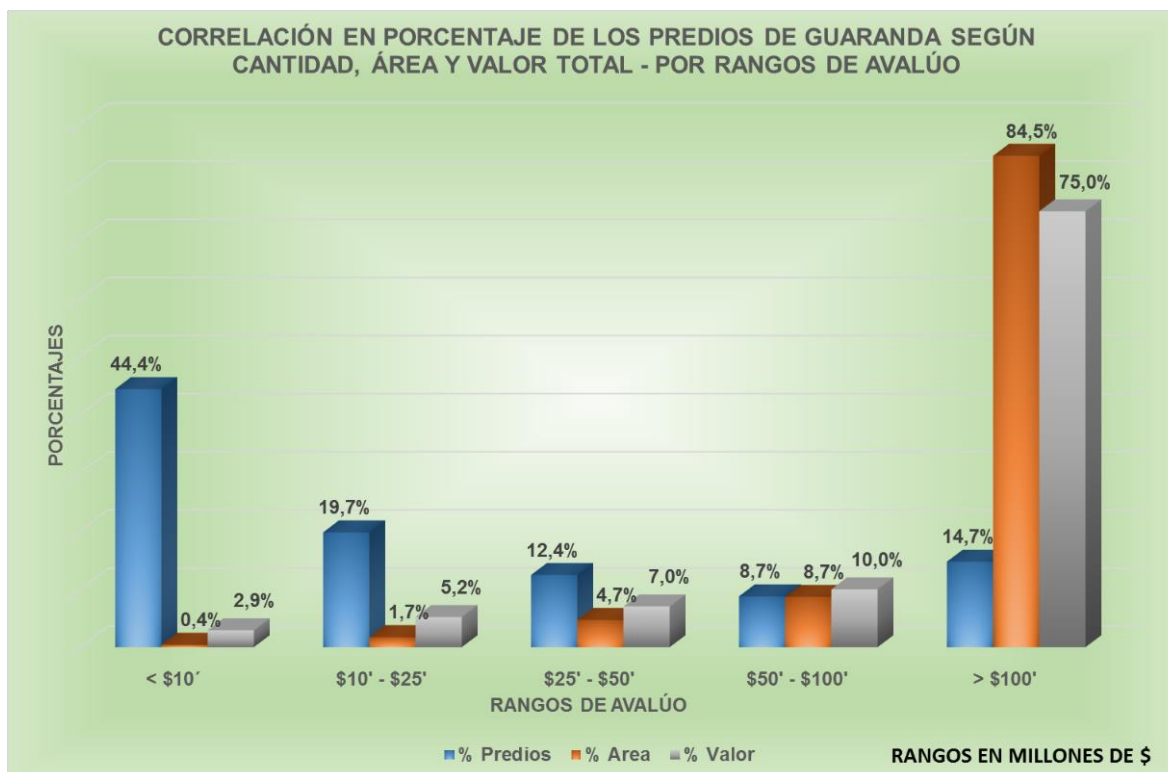


Ilustración 44 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Guaranda, según rangos de avalúo

4.2.2.7 Municipio de San Benito Abad (Sucre)

En el municipio de San Benito Abad, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de San Benito Abad, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, recordando que este municipio no cuenta con centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

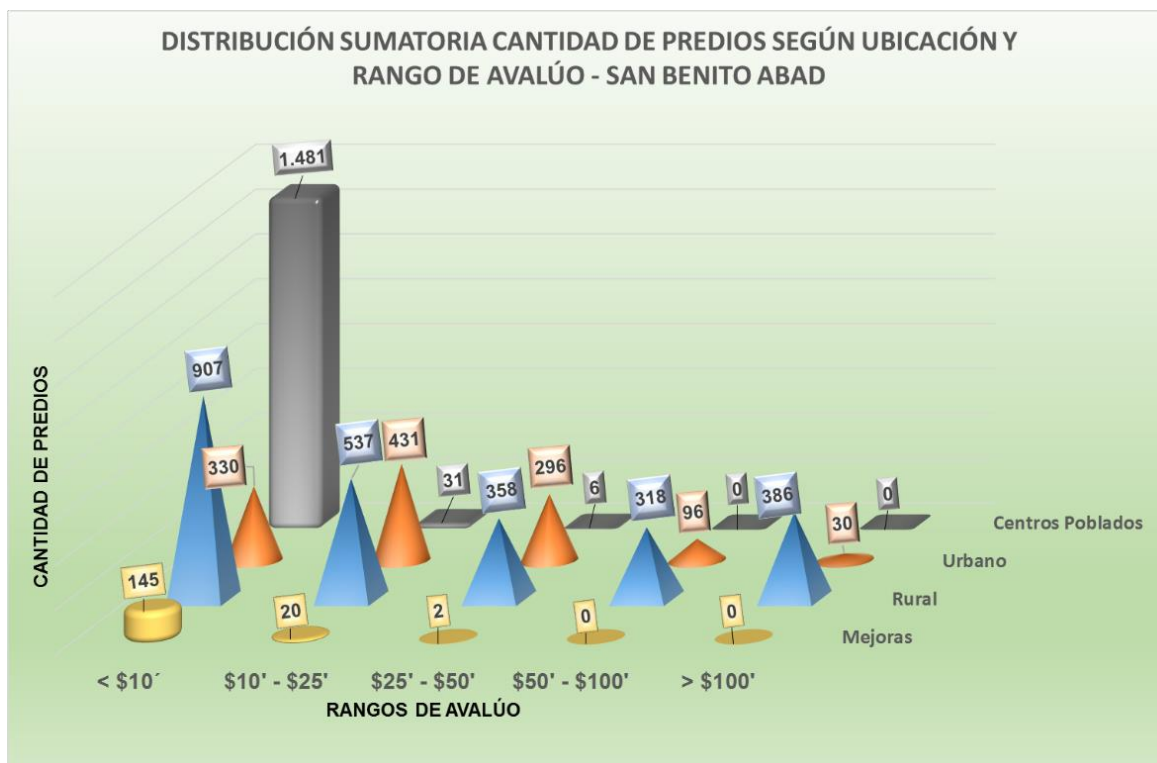


Ilustración 45 Distribución cantidad de predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran dentro de los centros poblados y la zona rural; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en la zona rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 53,3% de los predios, incluidos el 27,6% de los predios ubicados en los centros poblados y el 16,9% de la zona rural, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 7,7% de los predios, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural (7,2%). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 84,6% de los predios, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

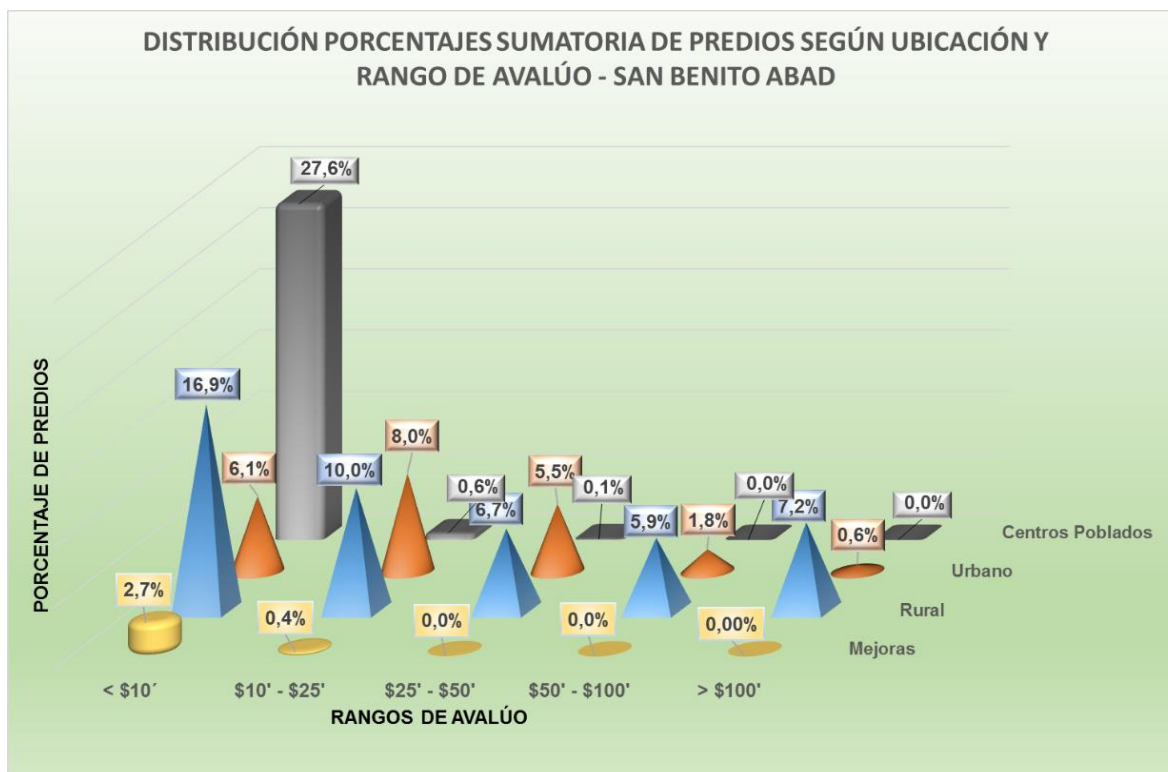


Ilustración 46 Distribución porcentual de predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de San Benito Abad, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, dado que no cuenta con centros poblados, e incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que no incluye mejoras, se concentra en aquellos que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios rurales y los ubicados en los centros poblados.

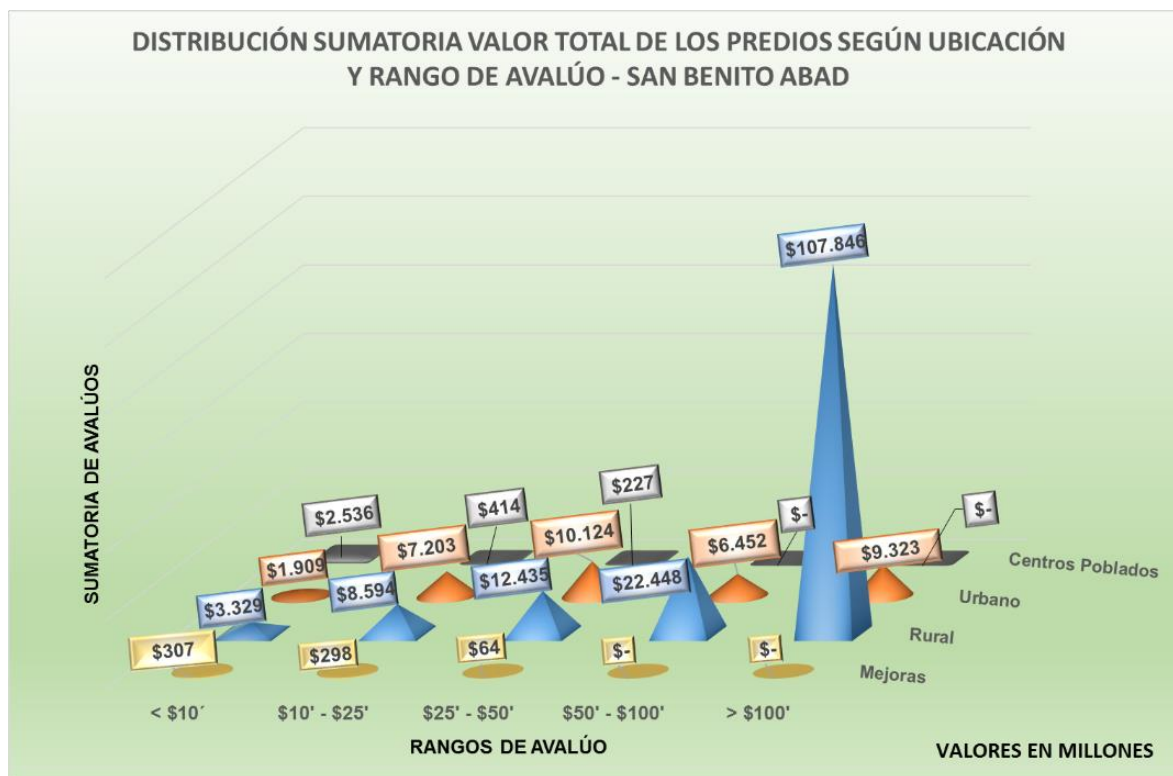


Ilustración 47 Distribución valor de los predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo

Lo anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, permitiendo evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 4,2% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,2%); mientras que el 60,5% del valor total de los predios, que no incluye ninguna mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (55,7%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.



Ilustración 48 Distribución porcentual valor de los predios municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 52,2% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 2,6% del área de terreno y representan tan solo el 4,0% del valor total de los predios que conforman el municipio de San Benito Abad; mientras que el 8,0% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 60,1% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 60,8% del valor total de los mismos. Es decir, que el 92,0% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 39,9% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 39,2% del valor total de los mismos.

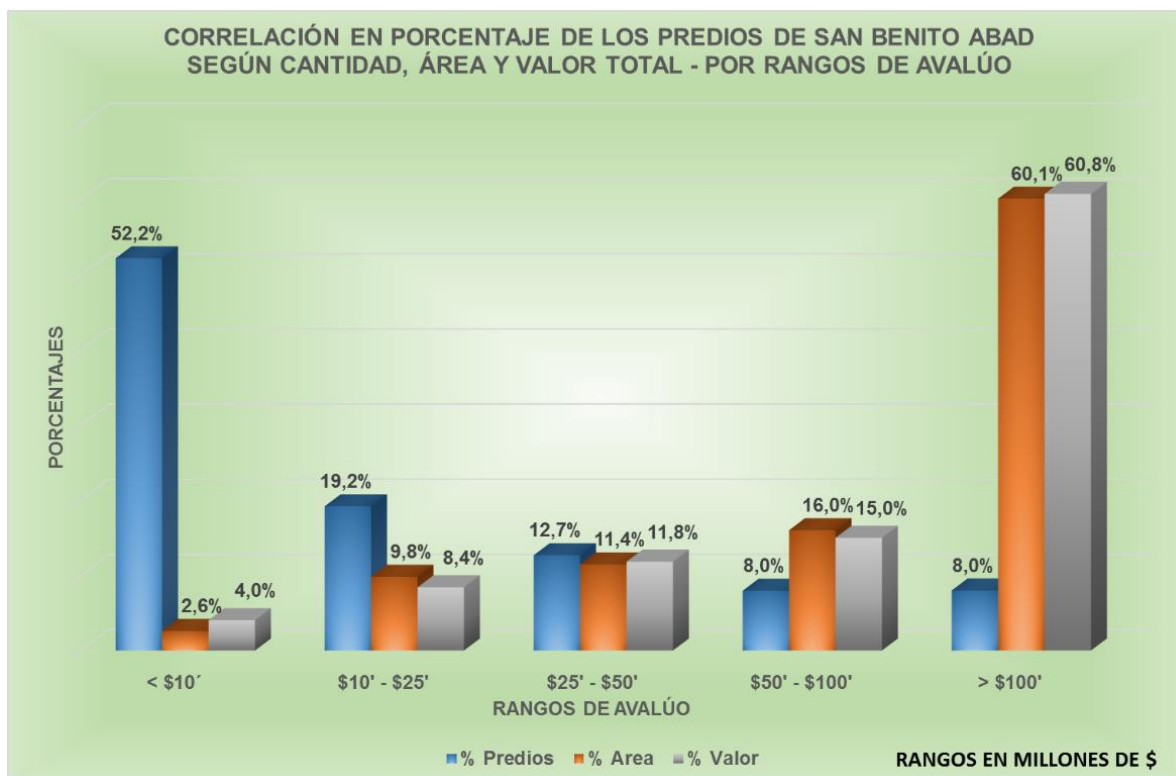


Ilustración 49 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de San Benito Abad, según rangos de avalúo

4.2.2.8 Municipio de Caimito (Sucre)

En el municipio de Caimito, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Caimito, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, recordando que este municipio no cuenta con centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

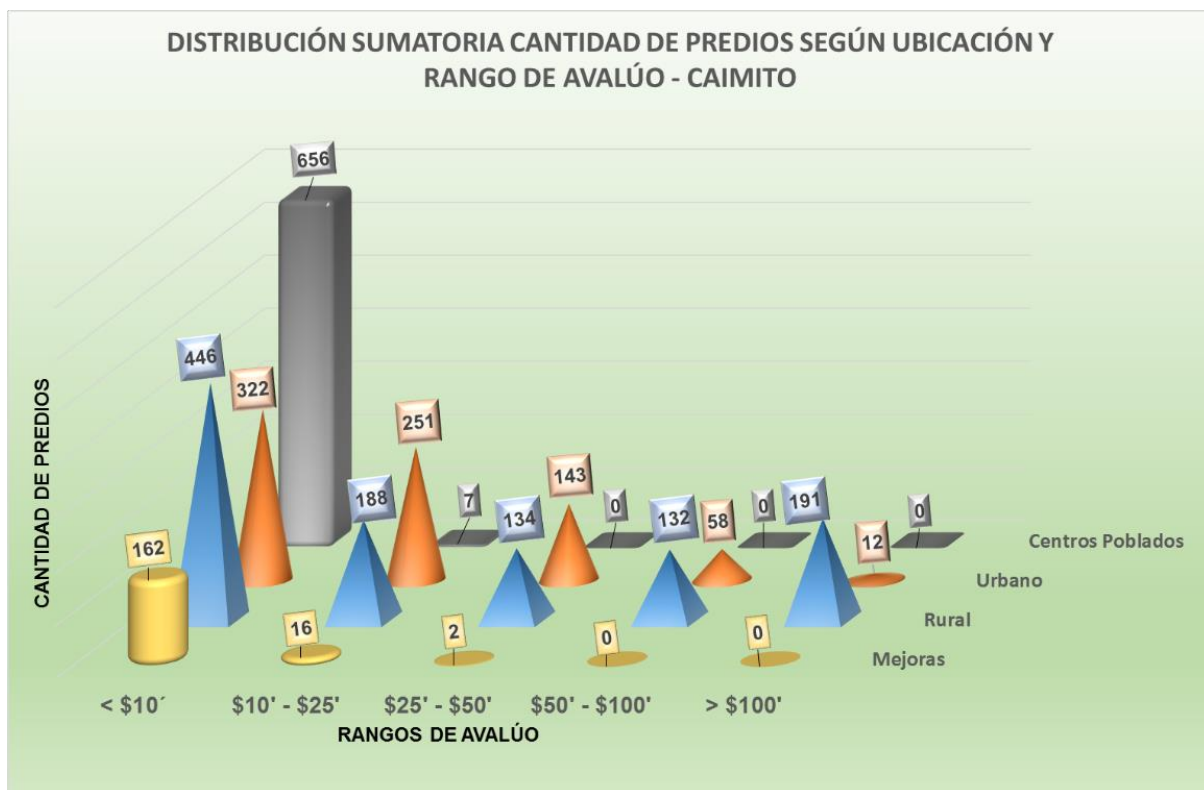


Ilustración 50 Distribución cantidad de predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que se encuentran dentro de los centros poblados y la zona rural; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en la zona rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 58,3% de los predios, incluidos el 24,1% de los predios ubicados en los centros poblados y el 16,4% de la zona rural, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 7,5% de los predios, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural (7,0%). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 85,6% de los predios, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

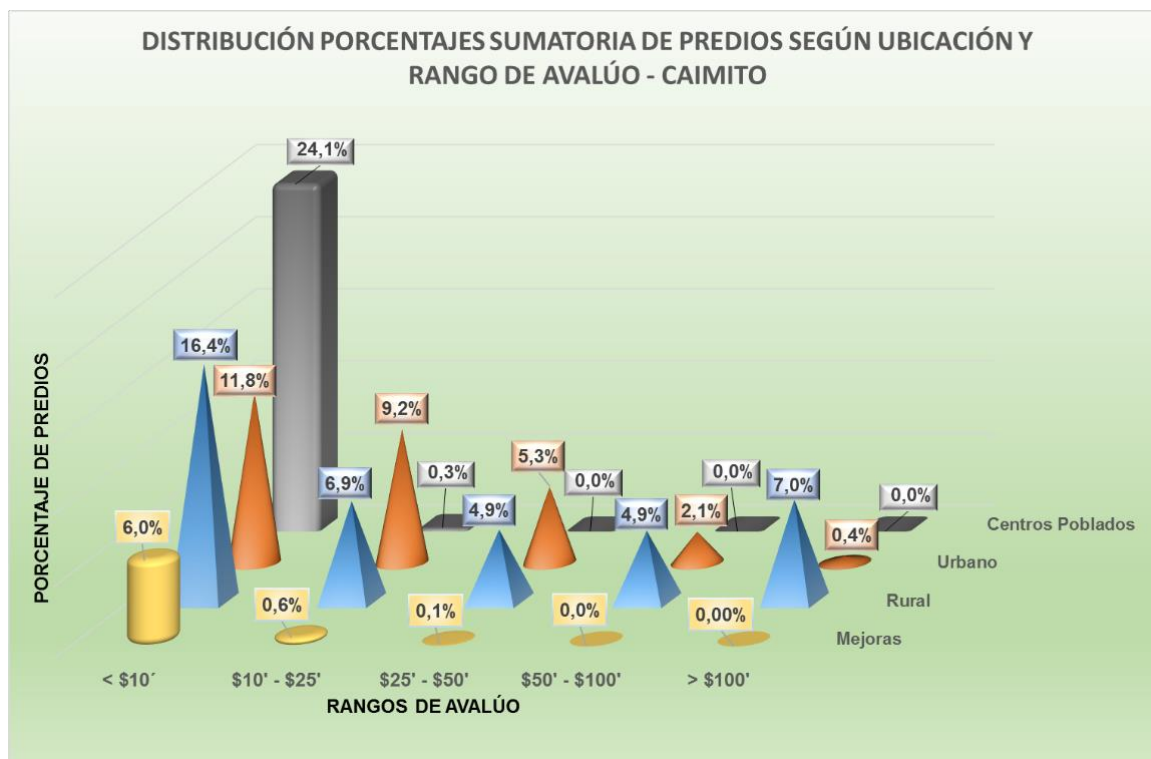


Ilustración 51 Distribución porcentual de predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Caimito, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, dado que no cuenta con centros poblados, e incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que no incluye mejoras, se concentra en aquellos que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados inferiores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios urbanos y rurales.

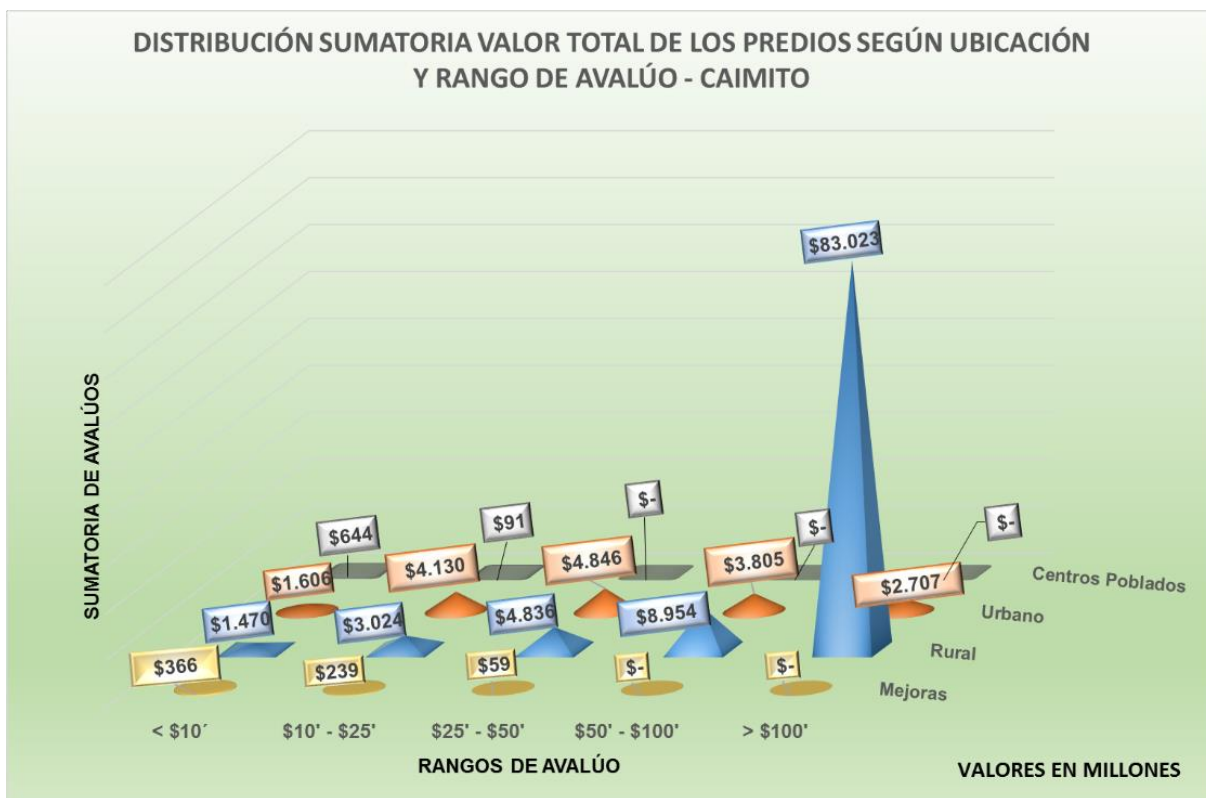


Ilustración 52 Distribución valor de los predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo

Lo anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, permitiendo evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 3,4% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,3%); mientras que el 71,6% del valor total de los predios, que no incluye ninguna mejora, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (69,3%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.



Ilustración 53 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Caimito, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 56,1% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 2,0% del área de terreno y representan tan solo el 3,1% del valor total de los predios que conforman el municipio de Caimito; mientras que el 8,0% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 77,7% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 72,0% del valor total de los mismos. Es decir, que el 92,0% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 22,3% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 28,0% del valor total de los mismos.

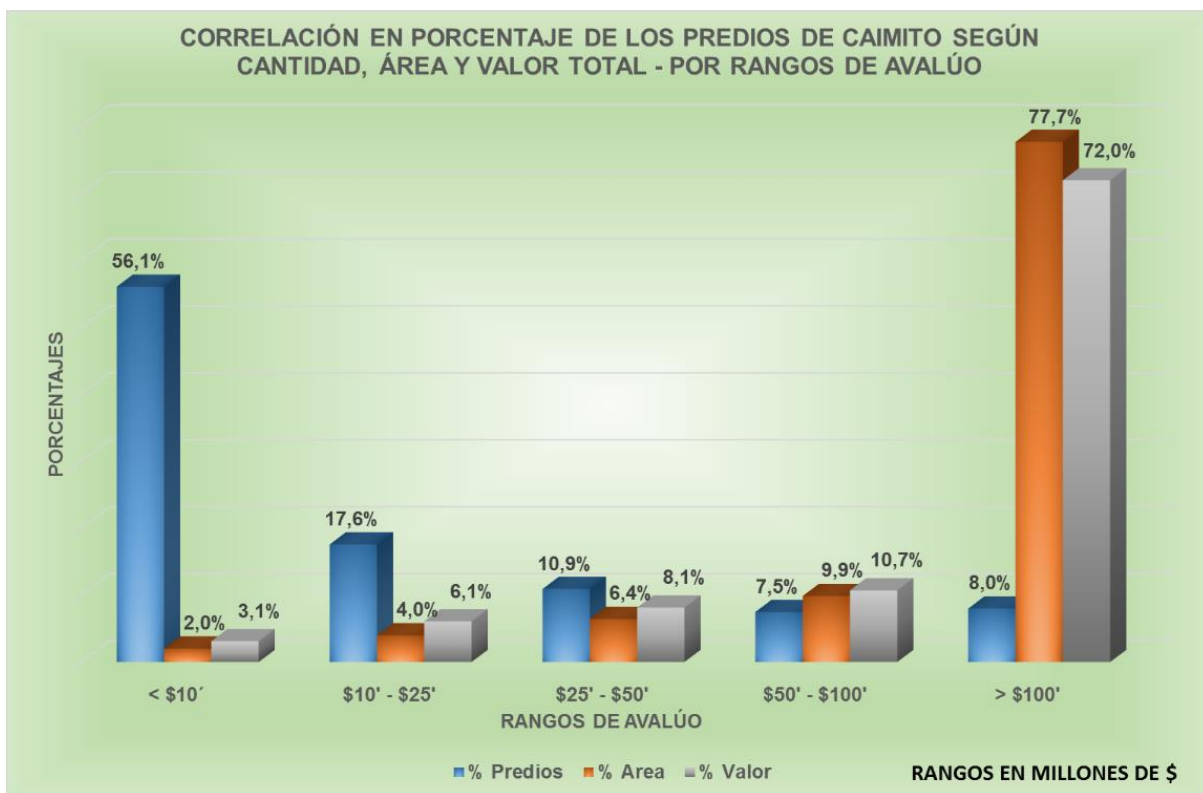


Ilustración 54 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Caimito, según rangos de avalúo

4.2.2.9 Municipio de Majagual (Sucre)

En el municipio de Majagual, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo

Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Majagual, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, recordando que este municipio no cuenta con centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

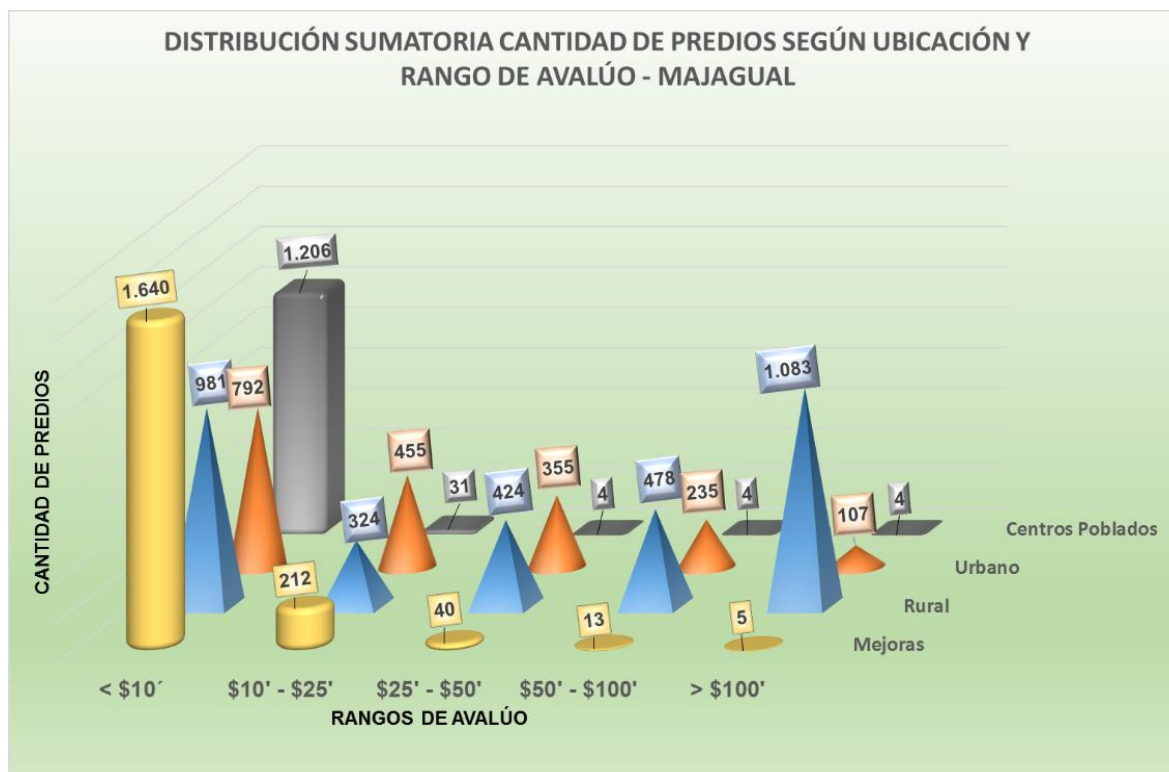


Ilustración 55 Distribución cantidad de predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que corresponden a mejoras y se encuentran dentro de los centros poblados; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en las zonas rural y urbana.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 55,0% de los predios, incluidos el 19,5% de las mejoras y el 14,4% de los ubicados en los centros poblados, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 14,3% de los predios, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural (12,9%). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 77,0% de los predios, tienen avalúos menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

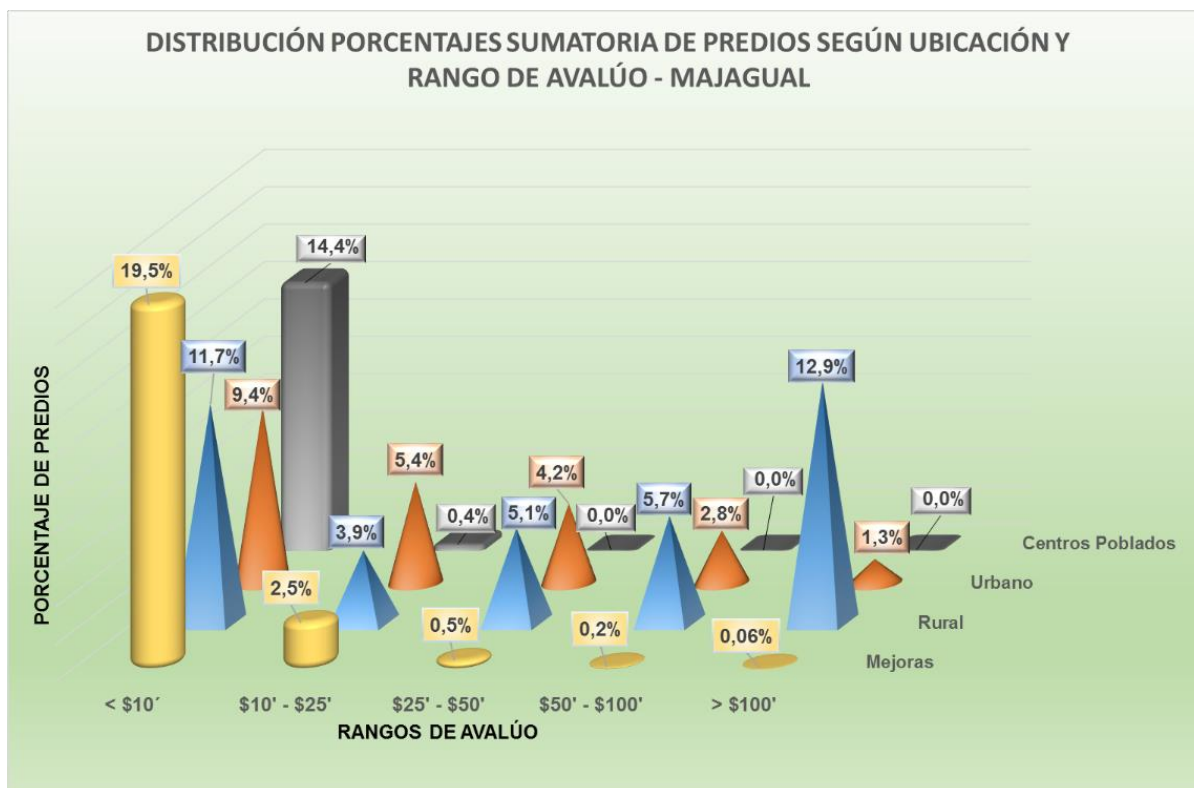


Ilustración 56 Distribución porcentual de predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Majagual, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, dado que no cuenta con centros poblados, e incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que incluye 5 mejoras, se concentra en aquellos que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos en el rango comprendido entre los veinticinco y los cincuenta millones de pesos (\$25'000.001-\$50'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a los predios urbanos y rurales.

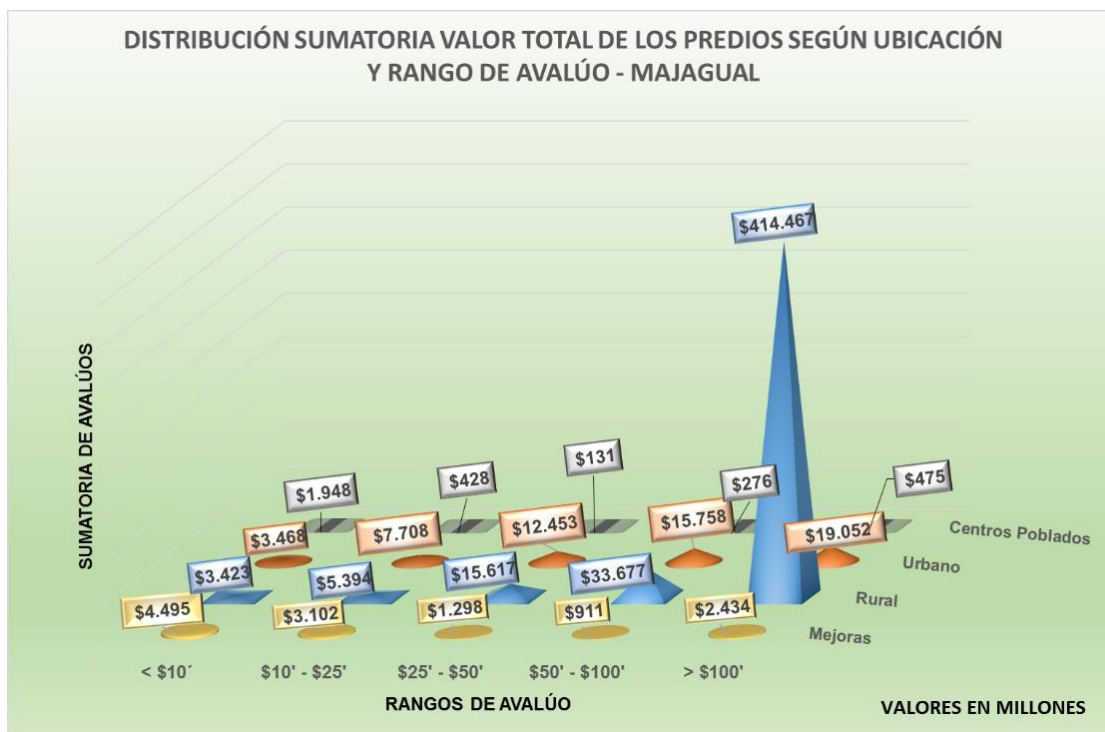


Ilustración 57 Distribución valor de los predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo

El análisis anterior se complementa con la ilustración siguiente, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, permitiendo evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 2,4% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,8%); mientras que el 79,9% del valor total de los predios, que incluye 5 mejoras (0,4%), corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (75,8%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.

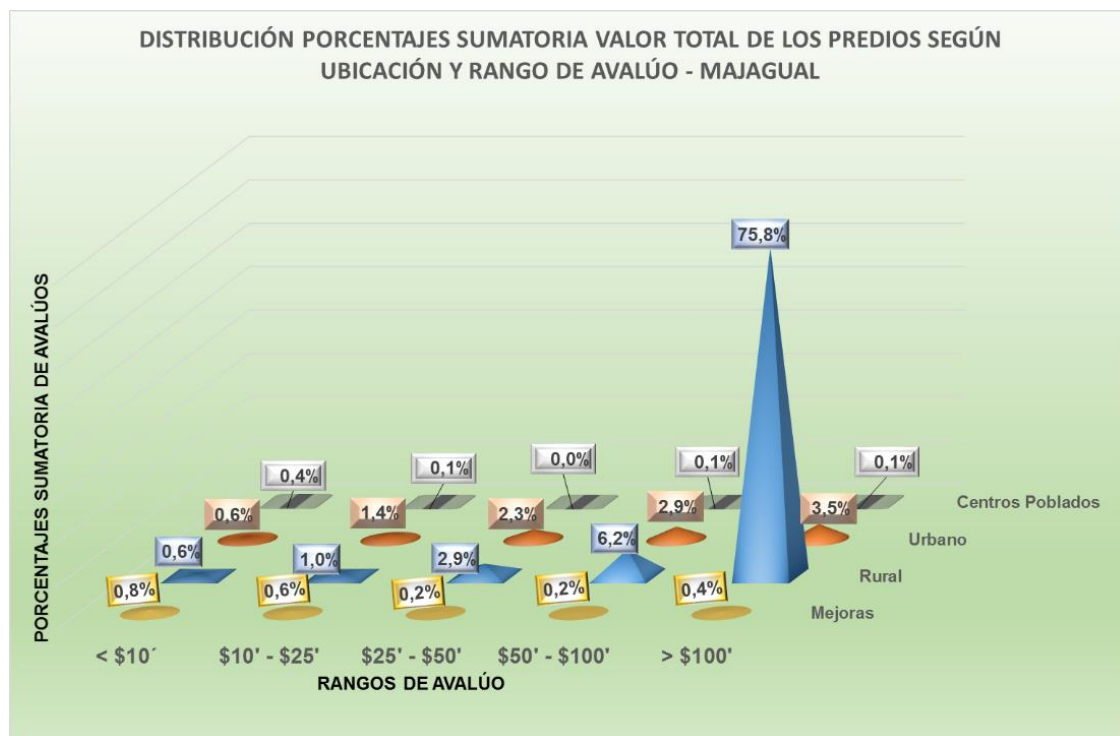


Ilustración 58 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Majagual, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

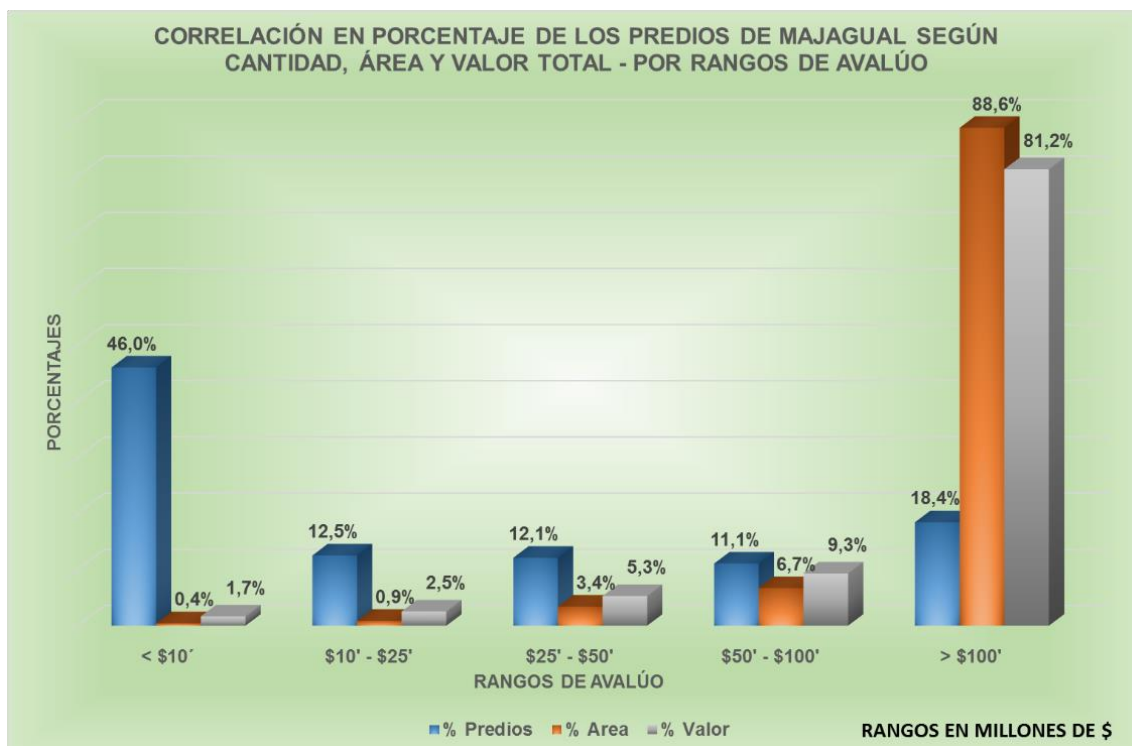


Ilustración 59 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Majagual, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la gráfica anterior, el 46,0% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 0,4% del área de terreno y representan tan solo el 1,7% del valor total de los predios que conforman el municipio de Majagual; mientras que el 18,4% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 88,6% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 81,2% del valor total de los mismos. Es decir, que el 81,6% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 11,4% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 18,8% del valor total de los mismos.

4.2.2.10 Municipio de Ayapel (Córdoba)

En el municipio de Ayapel, los resultados globales obtenidos por la aplicación de los valores unitarios comerciales de terreno y construcción, a partir de la investigación económica adelantada, para estimar el valor comercial de cada uno de los predios que lo conforman, se describen a continuación.

Distribución de los predios según rangos de avalúo



Las siguientes ilustraciones presentan la distribución de los predios que conforman el municipio de Ayapel, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural, urbana o centros poblados, así como teniendo en cuenta la cantidad de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de cantidad y porcentaje.

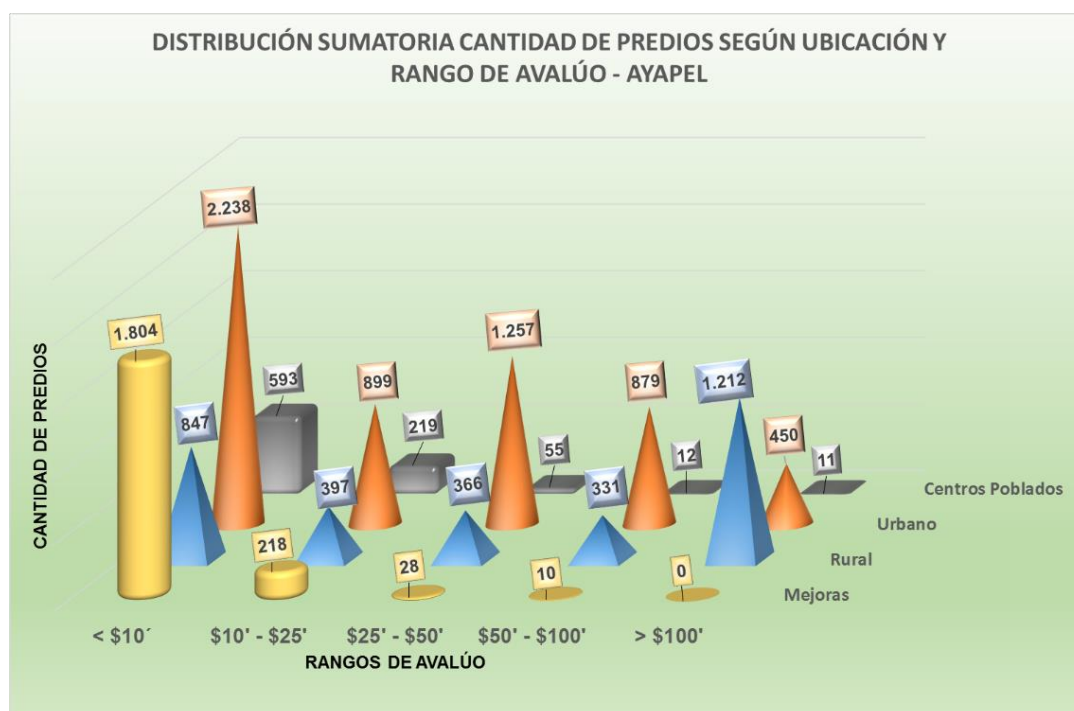


Ilustración 60 Distribución cantidad de predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo

Como se puede apreciar en la ilustración anterior, la mayor cantidad de predios, incluidas las mejoras, tienen un avalúo comercial estimado menor a diez millones de pesos (<\$10'000.000), predominando los que corresponden predios urbanos y mejoras; mientras la menor concentración corresponde a aquellos predios, que se encuentran dentro del rango de avalúos comerciales estimados comprendido entre cincuenta y cien millones de pesos (\$50'000.000 - \$100'000.000), predominando los ubicados en las zonas urbana y rural.

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, lo que permite evidenciar que el 46,4% de los predios, incluidos el 18,9% los ubicados en la zona urbana y el 15,3% de las mejoras, tienen avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000; mientras que el 14,1% de los predios, tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien



millones de pesos (>\$100'000.000), predominando los predios de la zona rural (10,2%). Pero si se amplía el rango considerado, encontramos que el 75,4% de los predios, tienen avalúos estimados menores a cincuenta millones de pesos (\$50'000.000).

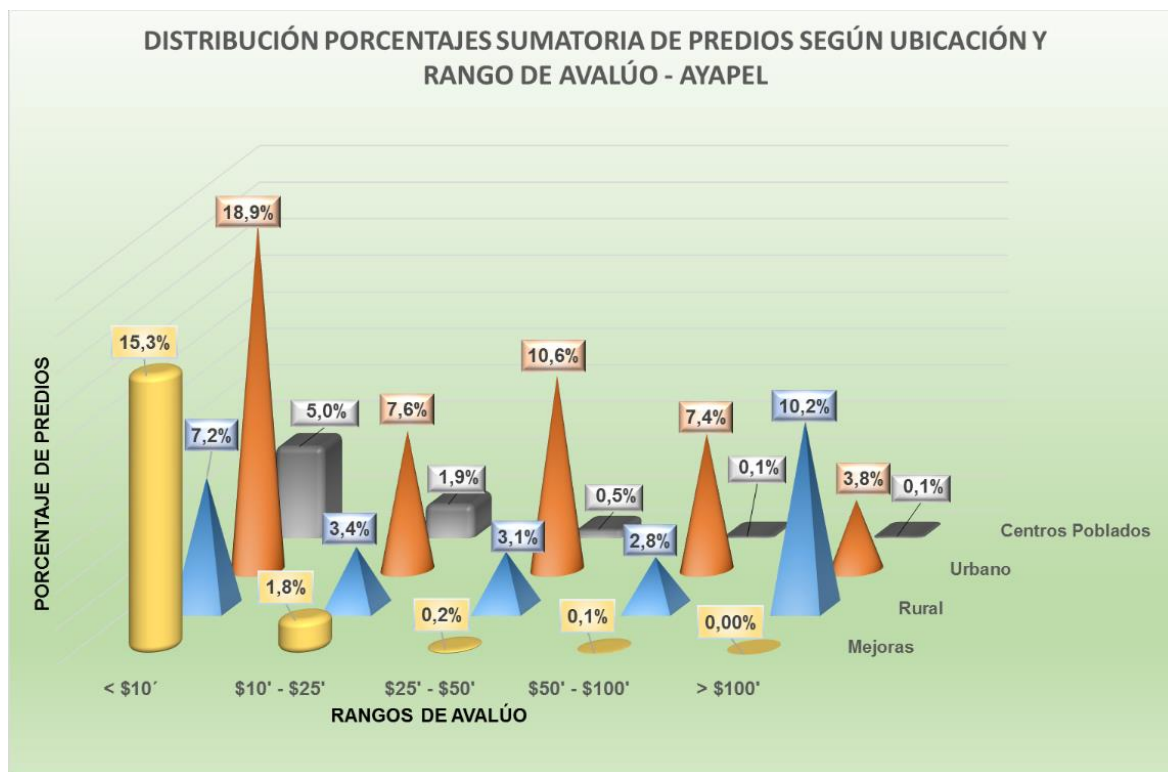


Ilustración 61 Distribución porcentual de predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo

Distribución del valor de los predios según rangos de avalúo

Las ilustraciones siguientes presentan la distribución del valor de los predios que conforman el municipio de Ayapel, de acuerdo con los rangos de avalúo definidos, su ubicación dentro de las áreas rural o urbana, dado que no cuenta con centros poblados, e incluidas las de mejoras existentes, de acuerdo con la base de información catastral. Lo anterior en términos de valor y porcentaje.

Como se puede apreciar en la siguiente ilustración, el mayor valor de los predios, que no incluye mejoras, se concentra en aquellos que tienen avalúos comerciales estimados mayores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), siendo predominante los correspondientes a la zona rural; mientras el menor valor incluye aquellos predios y mejoras, que tienen avalúos estimados menores a diez millones de pesos



(<\$10'000.000), siendo el más significativo el que corresponde a las mejoras, así como los predios urbanos y rurales.

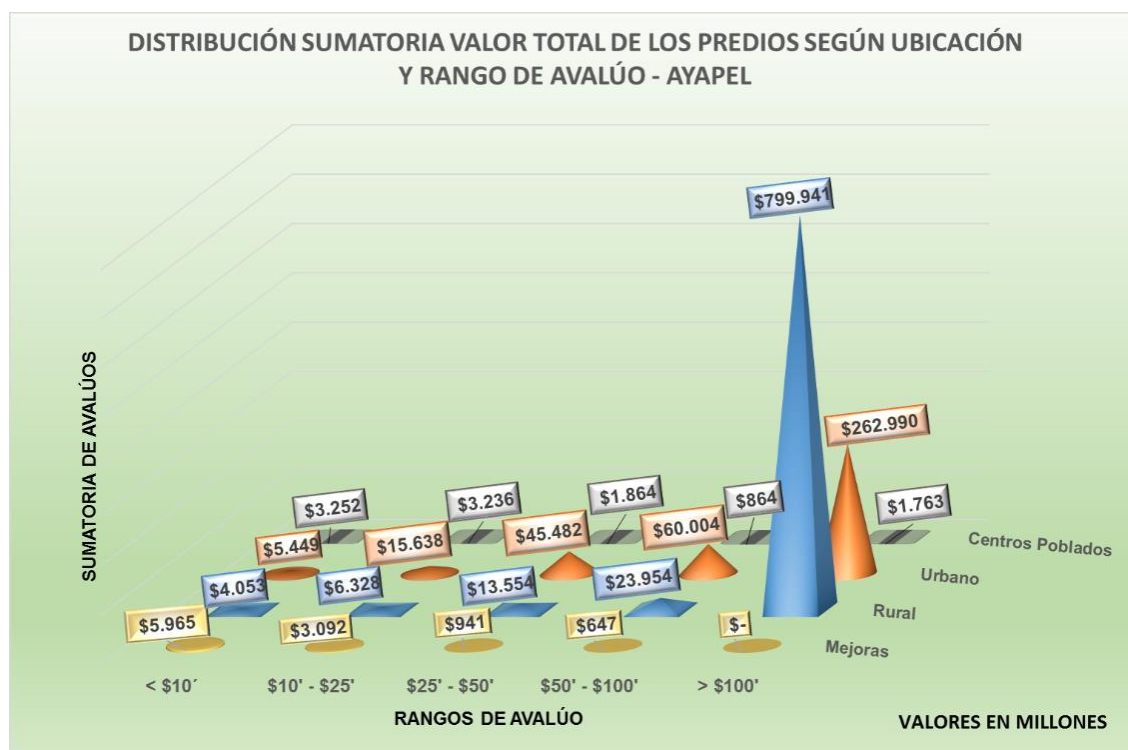


Ilustración 62 Distribución valor de los predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo

El análisis anterior se complementa con la siguiente ilustración, donde se presenta la misma situación en términos porcentuales, permitiendo evidenciar que los predios con avalúos comerciales estimados menores a \$10'000.000, representan el 1,5% del valor total de los predios, incluidas las mejoras (0,5%); mientras que el 84,6% del valor total de los predios, que no incluye mejoras, corresponden a los predios que tienen avalúos comerciales estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), encontrándose el porcentaje más significativo (63,5%) en el valor de los predios que hacen parte de la zona rural.

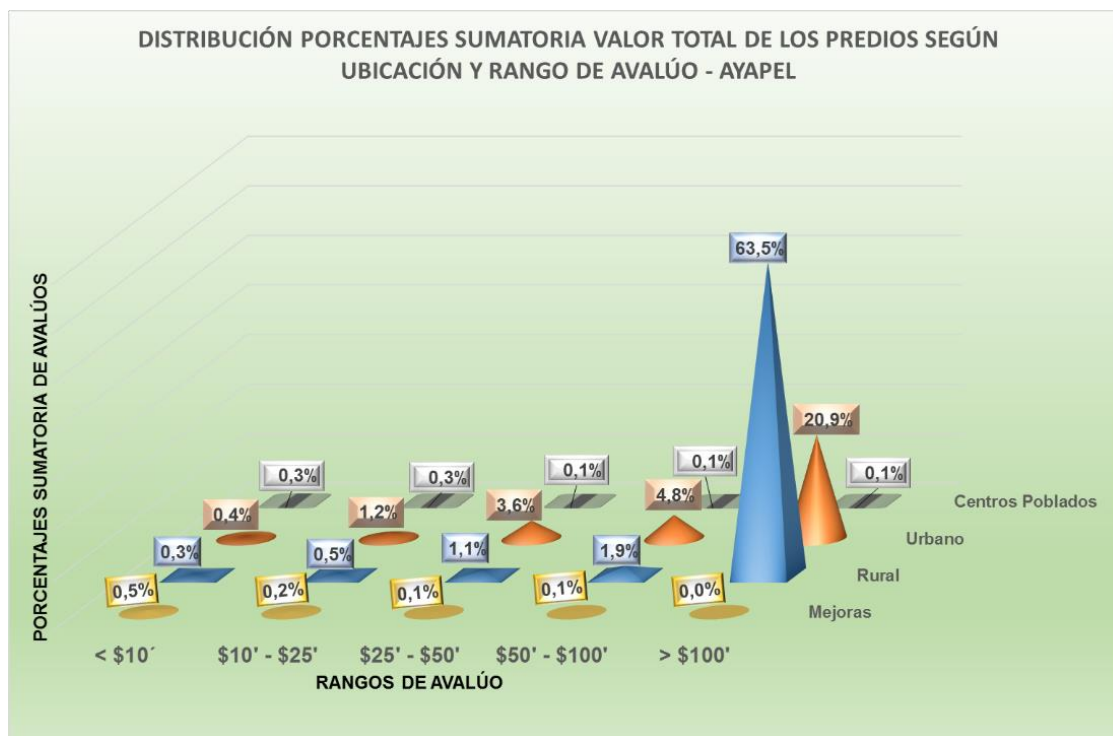


Ilustración 63 Distribución porcentual valor de los predios municipio de Ayapel, según rangos de avalúo

Correlación porcentual de los predios, área y valor según rangos de avalúo

La siguiente ilustración presenta la correlación porcentual de la cantidad de predios urbanos, rurales y de centros poblados, el área cubierta y el valor comercial estimado, de acuerdo con los rangos de avalúo de los mismos; de los cuales se excluyen las mejoras existentes, dado que estas no cuentan con área de terreno asociada.

Como se puede apreciar en la ilustración siguiente, el 37,7% de los predios, con avalúos estimados menores a diez millones de pesos (<\$10'000.000), cubren el 3,0% del área de terreno y representan tan solo el 1,0% del valor total de los predios que conforman el municipio de Ayapel; mientras que el 17,1% de los predios, tienen avalúos estimados superiores a cien millones de pesos (>\$100'000.000), cubren el 82,9% del área total ocupada por los predios del municipio, representando el 85,3% del valor total de los mismos. Es decir, que el 82,9% de los predios, con avalúos inferiores a cien millones de pesos (<\$100'000.000), ocupan el 17,1% del terreno que cubren los predios del municipio y representan el 14,7% del valor total de los mismos.

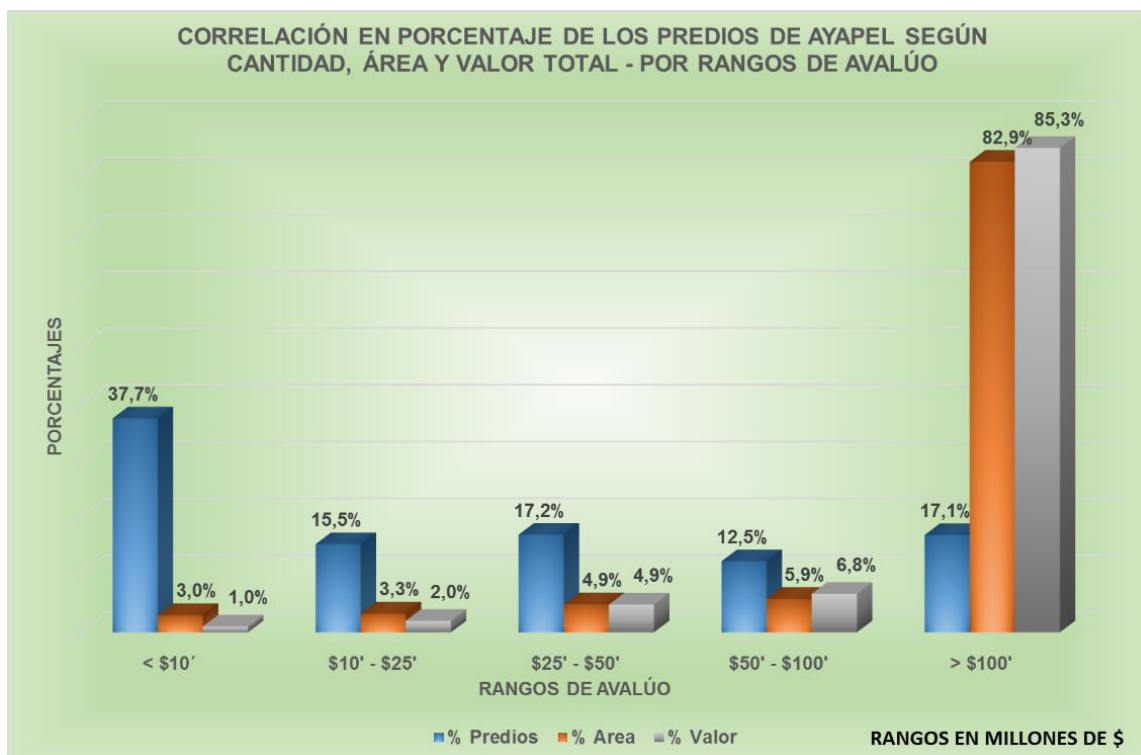


Ilustración 64 Correlación porcentual cantidad de predios, área y valor municipio de Ayapel, según rangos de avalúo

4.2.2.11 Municipio de Nechí (Antioquia)

En el caso del municipio de Nechí, no se contaba con la siguiente información:

- Zonas homogéneas económicas
- Áreas de terreno asociadas a cada predio
- Construcciones o edificaciones asociadas a los predios
- Áreas, destino económico y puntaje asignado a cada predio

La información faltante es la base para realizar el procesamiento de la información, para obtener la liquidación del valor comercial estimado respectivo.

La razón anterior impidió la realización del cálculo y análisis correspondiente.



5 Recomendaciones para procesos de posibles adquisiciones

De acuerdo con los resultados obtenidos dentro del diagnóstico predial y de tenencia, realizado con base en la información disponible de la entidades, entregada para el desarrollo del proyecto a través del FONDO, así como del estudio económico adelantado para la actualización de los valores unitarios comerciales de las zonas homogéneas económicas y la posterior liquidación de los avalúos comerciales estimados de los predios que conforman cada uno de los municipios que hacen parte de la región de La Mojana, se ha encontrado que los niveles de inconsistencia de la información tanto de catastro como de registro es bastante alto.

Esto se evidencia, en el caso de la información de catastro, en el hecho de que el 64% de los predios presentan inconsistencia entre los datos asociados en el archivo alfanumérico, relacionados con las zonas homogéneas económicas y las áreas de terreno, con respecto a la información disponible en las bases geográficas prediales y de zonas homogéneas (ver ilustración xx en el numeral xx), lo que genera un alto nivel de incertidumbre sobre los nuevos valores comerciales estimados.

En lo que respecta a la información de folios de matrícula inmobiliaria, en las bases de catastro tan solo el 40% de los predios cuenta con dicho dato (ver numeral xx) y existe una diferencia sustancial entre la cantidad de predios incorporados en el inventario catastral y el número de folios de matrícula inmobiliaria en las oficinas de registro, de aproximadamente 35.000 predios.

Teniendo en cuenta los aspectos antes mencionados y a pesar de las limitaciones de la información, para algunos de los municipios, todos los resultados obtenidos referentes a los diagnósticos predial y de tenencia, así como la actualización de los valores comerciales estimados para las zonas homogéneas económicas, permiten contar con una base de información de gran utilidad, para el análisis y elaboración del plan de acción para la región, incluido lo referente a las posibles procesos de adquisición, teniendo en cuenta para cada uno de los aspectos a determinar en la definición del mismo, las consideraciones y condiciones particulares de la información obtenida dentro de los diagnósticos realizados y las actualizaciones de valores obtenidas, mencionadas en los documentos técnicos de soporte de cada uno de los



entregables suministrados en cumplimiento de los compromisos contractuales establecidos.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la base de información entregada al FONDO incorpora los resultados asociados a cada uno de los predios que hacen parte de los once (11) municipios que conforman la región de La Mojana, en lo que respecta al análisis predial y de consistencia de la información, el diagnóstico de tenencia y el valor comercial estimado, tanto total como discriminado para terreno y construcción, cuando cuenta con ella.

De otra parte, es importante aclarar que en el momento que el FONDO llegase a considerar adelantar algún proceso de adquisición de predios en la región de La Mojana, si estos se encuentran afectados por el fenómeno de inundación, deberá previamente adelantar directamente o de manera coordinada con las entidades correspondientes un proceso de verificación, validación y ajuste de la información disponible, lo cual se deberá complementar con el correspondiente estudio detallado de títulos de aquellos predios que puedan ser de su interés, junto con la valoración o estimación de los avalúos comerciales de los inmuebles correspondientes.



6 Análisis costo-beneficio

Dado que no se cuenta con información o datos con los cuales confrontar los costos que representan el valor estimado de los inmuebles que conforman cada uno de los municipios que hacen parte de la región de La Mojana, en este capítulo se presenta lo referente al costo de los mismos, para lo cual se desagrega en un ítem lo correspondiente su costo global y en otro se discrimina dicho valor para cada uno de los municipios.

En cada una de las situaciones planteadas se desagrega el valor correspondiente según la ubicación de los predios en las zonas urbana, rural o centros poblados. Lo anterior se complementa con el costo total de las mejoras, considerado desde el punto de vista de la información catastral, dada la incidencia de este aspecto en lo referente a las condiciones de tenencia de los inmuebles. De igual manera, se presentan estos resultados desagregados por los rangos de avalúos que se consideran más significativos, de acuerdo con los resultados obtenidos en la estimación de los avalúos de los predios.

Como datos complementarios, teniendo en cuenta los parámetros ya mencionados, se presenta la distribución de la cantidad de predios, tanto en la totalidad de la región como para cada uno de los municipios. Asimismo, se presentan los datos en términos de porcentajes a fin de poder facilitar su comprensión y análisis.

6.1 Avalúo total estimado de los predios de la región

En el cuadro siguiente se presenta, inicialmente en términos de valor, el costo total estimado de los predios que conforman la región, de acuerdo con la distribución descrita inicialmente.

Posteriormente se complementan estos datos con la misma distribución, pero reflejada en términos de porcentaje para que se pueda evaluar la distribución de los valores, de acuerdo con los rangos de avalúo considerados y de acuerdo con la ubicación de los predios en las zonas urbana, rural y centros poblados, así como lo referente a las mejoras que se encuentran en los diferentes municipios.



CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS REGION MOJANA TOTAL					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$39.251.582.464	\$28.573.594.035	\$67.561.289.908	\$36.224.931.408	\$171.611.397.815
\$10' - \$25'	\$28.457.402.214	\$58.998.565.684	\$172.671.146.006	\$54.889.630.968	\$315.016.744.872
\$25' - \$50'	\$10.389.715.211	\$119.686.733.688	\$274.083.001.782	\$25.859.543.251	\$430.018.993.932
\$50' - \$100'	\$4.308.906.208	\$237.560.520.114	\$360.993.188.201	\$18.088.379.089	\$620.950.993.612
> \$100'	\$6.395.780.405	\$2.616.923.709.369	\$1.249.920.790.922	\$275.309.583.226	\$4.148.549.863.922
Total	\$88.803.386.502	\$3.061.743.122.890	\$2.125.229.416.819	\$410.372.067.942	\$5.686.147.994.153

Tabla 59 Distribución valor de los predios de la región de La Mojana

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS REGION MOJANA TOTAL					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,7%	0,5%	1,2%	0,6%	3,0%
\$10' - \$25'	0,5%	1,0%	3,0%	1,0%	5,5%
\$25' - \$50'	0,2%	2,1%	4,8%	0,5%	7,6%
\$50' - \$100'	0,1%	4,2%	6,3%	0,3%	10,9%
> \$100'	0,1%	46,0%	22,0%	4,8%	73,0%
Total	1,6%	53,8%	37,4%	7,2%	100,0%

Tabla 60 Distribución porcentual del valor de los predios de la región de La Mojana

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS REGION MOJANA TOTAL					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	12.615	7.880	13.730	11.889	46.114
\$10' - \$25'	1.900	3.578	10.400	3.603	19.481
\$25' - \$50'	316	3.281	7.686	782	12.065
\$50' - \$100'	64	3.369	5.247	262	8.942
> \$100'	19	5.655	3.302	436	9.412
Total	14.914	23.763	40.365	16.972	96.014

Tabla 61 Distribución de los predios de la región de La Mojana

La cantidad de predios se distribuyen porcentualmente de la manera que se presenta en la siguiente tabla.



CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS REGION MOJANA TOTAL					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	13,1%	8,2%	14,3%	12,4%	48,0%
\$10' - \$25'	2,0%	3,7%	10,8%	3,8%	20,3%
\$25' - \$50'	0,3%	3,4%	8,0%	0,8%	12,6%
\$50' - \$100'	0,1%	3,5%	5,5%	0,3%	9,3%
> \$100'	0,0%	5,9%	3,4%	0,5%	9,8%
Total	15,5%	24,7%	42,0%	17,7%	100,0%

Tabla 62 Distribución porcentual de los predios de la región de La Mojana

Los datos anteriores nos permiten evidenciar que el 5,9% (5.655) de los predios, que se encuentran en la zona rural, en el rango de avalúo superior a los cien millones de pesos (\$100'000.000), representan el 46% (\$2.616.923'709.369) del valor total de los predios que conforman la región de La Mojana.

6.2 Avalúo estimado de los predios por municipio

A continuación, se presentan los cuadros con los datos de los valores, cantidades y porcentajes correspondientes, para cada uno de los municipios que hacen parte de la región de La Mojana.

Municipio de Achí (Bolívar)

La distribución del valor de los predios del municipio da Achí es la siguiente.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE ACHÍ					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$42.388.766	\$1.879.827.657	\$1.668.164.697	\$2.122.591.698	\$5.712.972.818
\$10' - \$25'	\$40.019.499	\$6.885.669.354	\$3.295.171.734	\$674.656.894	\$10.895.517.481
\$25' - \$50'	\$0	\$11.969.200.933	\$1.893.156.333	\$482.290.243	\$14.344.647.509
\$50' - \$100'	\$0	\$23.212.700.885	\$1.237.065.790	\$118.605.980	\$24.568.372.655
> \$100'	\$0	\$162.047.445.920	\$2.645.305.125	\$706.332.184	\$165.399.083.229
Total	\$82.408.265	\$205.994.844.749	\$10.738.863.679	\$4.104.476.999	\$220.920.593.692

Tabla 63 Distribución valor de los predios del municipio de Achí

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.



CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE ACHÍ					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,0%	0,9%	0,8%	1,0%	2,6%
\$10' - \$25'	0,0%	3,1%	1,5%	0,3%	4,9%
\$25' - \$50'	0,0%	5,4%	0,9%	0,2%	6,5%
\$50' - \$100'	0,0%	10,5%	0,6%	0,1%	11,1%
> \$100'	0,0%	73,4%	1,2%	0,3%	74,9%
Total	0,0%	93,2%	4,9%	1,9%	100,0%

Tabla 64 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Achí

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE ACHÍ					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	14	485	530	1.536	2.565
\$10' - \$25'	3	400	211	47	661
\$25' - \$50'	0	334	54	14	402
\$50' - \$100'	0	332	20	2	354
> \$100'	0	344	11	2	357
Total	17	1.895	826	1.601	4.339

Tabla 65 Distribución de los predios del municipio de Achí

Los predios se distribuyen porcentualmente de la manera que se presenta en la siguiente tabla.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE ACHÍ					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,3%	11,2%	12,2%	35,4%	59,1%
\$10' - \$25'	0,1%	9,2%	4,9%	1,1%	15,2%
\$25' - \$50'	0,0%	7,7%	1,2%	0,3%	9,3%
\$50' - \$100'	0,0%	7,7%	0,5%	0,0%	8,2%
> \$100'	0,0%	7,9%	0,3%	0,0%	8,2%
Total	0,4%	43,7%	19,0%	36,9%	100,0%

Tabla 66 Distribución porcentual de los predios del municipio de Achí



Municipio de Magangué (Bolívar)

La distribución del valor de los predios del municipio de Magangué es la siguiente.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAGANGUÉ					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$12.643.811.176	\$3.146.524.195	\$35.816.307.734	\$21.053.268.152	\$72.659.911.257
\$10' - \$25'	\$16.178.977.312	\$8.581.550.485	\$86.870.484.738	\$48.320.692.093	\$159.951.704.628
\$25' - \$50'	\$5.444.681.780	\$16.941.585.994	\$135.527.299.739	\$22.388.256.511	\$180.301.824.024
\$50' - \$100'	\$1.802.720.029	\$35.003.202.823	\$185.096.839.039	\$16.212.568.531	\$238.115.330.422
> \$100'	\$1.892.002.421	\$336.703.596.635	\$705.641.199.129	\$271.350.585.410	\$1.315.587.383.595
Total	\$37.962.192.718	\$400.376.460.132	\$1.148.952.130.379	\$379.325.370.697	\$1.966.616.153.926

Tabla 67 Distribución valor de los predios del municipio de Magangué

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAGANGUÉ					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,6%	0,2%	1,8%	1,1%	3,7%
\$10' - \$25'	0,8%	0,4%	4,4%	2,5%	8,1%
\$25' - \$50'	0,3%	0,9%	6,9%	1,1%	9,2%
\$50' - \$100'	0,1%	1,8%	9,4%	0,8%	12,1%
> \$100'	0,1%	17,1%	35,9%	13,8%	66,9%
Total	1,9%	20,4%	58,4%	19,3%	100,0%

Tabla 68 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Magangué

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAGANGUÉ					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	3.269	704	5.527	3.455	12.955
\$10' - \$25'	1.052	505	5.227	3.153	9.937
\$25' - \$50'	167	471	3.788	679	5.105
\$50' - \$100'	27	489	2.685	235	3.436
> \$100'	8	755	1.822	412	2.997
Total	4.523	2.924	19.049	7.934	34.430

Tabla 69 Distribución de los predios del municipio de Magangué



Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAGANGUÉ					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	9,5%	2,0%	16,1%	10,0%	37,6%
\$10' - \$25'	3,1%	1,5%	15,2%	9,2%	28,9%
\$25' - \$50'	0,5%	1,4%	11,0%	2,0%	14,8%
\$50' - \$100'	0,1%	1,4%	7,8%	0,7%	10,0%
> \$100'	0,0%	2,2%	5,3%	1,2%	8,7%
Total	13,1%	8,5%	55,3%	23,0%	100,0%

Tabla 70 Distribución porcentual de los predios del municipio de Magangué

Municipio de San Jacinto del Cauca (Bolívar)

La distribución del valor de los predios del municipio da San Jacinto del Cauca es la siguiente.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$173.232.347	\$580.853.369	\$1.250.248.246	\$2.774.960.222	\$4.779.294.184
\$10' - \$25'	\$23.005.593	\$1.507.348.406	\$1.940.658.839	\$1.182.538.998	\$4.653.551.836
\$25' - \$50'	\$0	\$11.824.552.616	\$1.347.077.271	\$637.419.529	\$13.809.049.416
\$50' - \$100'	\$0	\$31.169.425.142	\$693.899.710	\$334.622.496	\$32.197.947.348
> \$100'	\$0	\$116.100.287.796	\$2.246.571.137	\$914.852.204	\$119.261.711.137
Total	\$196.237.940	\$161.182.467.329	\$7.478.455.203	\$5.844.393.449	\$174.701.553.921

Tabla 71 Distribución valor de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,1%	0,3%	0,7%	1,6%	2,7%
\$10' - \$25'	0,0%	0,9%	1,1%	0,7%	2,7%
\$25' - \$50'	0,0%	6,8%	0,8%	0,4%	7,9%
\$50' - \$100'	0,0%	17,8%	0,4%	0,2%	18,4%
> \$100'	0,0%	66,5%	1,3%	0,5%	68,3%



Total	0,1%	92,3%	4,3%	3,3%	100,0%
--------------	-------------	--------------	-------------	-------------	---------------

Tabla 72 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	88	175	240	728	1.231
\$10' - \$25'	2	89	121	80	292
\$25' - \$50'	0	303	39	20	362
\$50' - \$100'	0	463	11	5	479
> \$100'	0	271	12	6	289
Total	90	1.301	423	839	2.653

Tabla 73 Distribución de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca

Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	3,3%	6,6%	9,0%	27,4%	46,4%
\$10' - \$25'	0,1%	3,4%	4,6%	3,0%	11,0%
\$25' - \$50'	0,0%	11,4%	1,5%	0,8%	13,6%
\$50' - \$100'	0,0%	17,5%	0,4%	0,2%	18,1%
> \$100'	0,0%	10,2%	0,5%	0,2%	10,9%
Total	3,4%	49,0%	15,9%	31,6%	100,0%

Tabla 74 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Jacinto del Cauca

Municipio de San Marcos (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da San Marcos es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN MARCOS					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$10.181.310.577	\$3.140.818.224	\$9.360.153.863	\$501.220.189	\$23.183.502.853
\$10' - \$25'	\$4.102.913.565	\$5.608.623.227	\$34.492.599.034	\$167.345.849	\$44.371.481.675
\$25' - \$50'	\$1.971.181.159	\$15.726.063.991	\$52.284.061.220	\$63.073.666	\$70.044.380.036
\$50' - \$100'	\$695.773.965	\$30.225.337.212	\$81.496.384.234	\$206.541.278	\$112.624.036.689



> \$100'	\$1.958.492.041	\$402.429.160.234	\$233.089.480.879	\$100.204.188	\$637.577.337.342
Total	\$18.909.671.307	\$457.130.002.888	\$410.722.679.230	\$1.038.385.170	\$887.800.738.595

Tabla 75 Distribución valor de los predios del municipio de San Marcos

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN MARCOS					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1,1%	0,4%	1,1%	0,1%	2,6%
\$10' - \$25'	0,5%	0,6%	3,9%	0,0%	5,0%
\$25' - \$50'	0,2%	1,8%	5,9%	0,0%	7,9%
\$50' - \$100'	0,1%	3,4%	9,2%	0,0%	12,7%
> \$100'	0,2%	45,3%	26,3%	0,0%	71,8%
Total	2,1%	51,5%	46,3%	0,1%	100,0%

Tabla 76 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Marcos

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN MARCOS					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	3.354	946	2.085	1.313	7.698
\$10' - \$25'	282	336	2.087	11	2.716
\$25' - \$50'	58	431	1.458	2	1.949
\$50' - \$100'	10	423	1.167	3	1.603
> \$100'	5	780	798	1	1.584
Total	3.709	2.916	7.595	1.330	15.550

Tabla 77 Distribución de los predios del municipio de San Marcos

Los predios se distribuyen porcentualmente de la manera que se presenta en el siguiente cuadro.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN MARCOS					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	21,6%	6,1%	13,4%	8,4%	49,5%
\$10' - \$25'	1,8%	2,2%	13,4%	0,1%	17,5%
\$25' - \$50'	0,4%	2,8%	9,4%	0,0%	12,5%
\$50' - \$100'	0,1%	2,7%	7,5%	0,0%	10,3%
> \$100'	0,0%	5,0%	5,1%	0,0%	10,2%



Total	23,9%	18,8%	48,8%	8,6%	100,0%
-------	-------	-------	-------	------	--------

Tabla 78 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Marcos

Municipio de Sucre (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da Sucre es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SUCRE					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$2.667.591.883	\$6.111.844.478	\$3.729.027.944	\$1.392.430.467	\$13.900.894.772
\$10' - \$25'	\$888.300.813	\$10.881.547.778	\$5.092.584.383	\$375.772.434	\$17.238.205.408
\$25' - \$50'	\$516.000.200	\$11.413.669.477	\$4.016.356.361	\$66.613.400	\$16.012.639.438
\$50' - \$100'	\$56.451.986	\$16.466.426.293	\$2.585.467.355	\$75.870.688	\$19.184.216.322
> \$100'	\$0	\$78.705.411.588	\$4.998.164.298	\$0	\$83.703.575.886
Total	\$4.128.344.882	\$123.578.899.614	\$20.421.600.341	\$1.910.686.989	\$150.039.531.826

Tabla 79 Distribución valor de los predios del municipio de Sucre

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SUCRE					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1,8%	4,1%	2,5%	0,9%	9,3%
\$10' - \$25'	0,6%	7,3%	3,4%	0,3%	11,5%
\$25' - \$50'	0,3%	7,6%	2,7%	0,0%	10,7%
\$50' - \$100'	0,0%	11,0%	1,7%	0,1%	12,8%
> \$100'	0,0%	52,5%	3,3%	0,0%	55,8%
Total	2,8%	82,4%	13,6%	1,3%	100,0%

Tabla 80 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Sucre

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SUCRE					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1.492	1.951	942	921	5.306
\$10' - \$25'	61	674	329	24	1.088
\$25' - \$50'	16	317	114	2	449
\$50' - \$100'	1	232	38	1	272
> \$100'	0	280	28	0	308



Total	1.570	3.454	1.451	948	7.423
--------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------

Tabla 81 Distribución de los predios del municipio de Sucre

Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SUCRE					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	20,1%	26,3%	12,7%	12,4%	71,5%
\$10' - \$25'	0,8%	9,1%	4,4%	0,3%	14,7%
\$25' - \$50'	0,2%	4,3%	1,5%	0,0%	6,0%
\$50' - \$100'	0,0%	3,1%	0,5%	0,0%	3,7%
> \$100'	0,0%	3,8%	0,4%	0,0%	4,1%
Total	21,2%	46,5%	19,5%	12,8%	100,0%

Tabla 82 Distribución porcentual de los predios del municipio de Sucre

Municipio de Guaranda (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da Guaranda es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE GUARANDA					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$2.409.506.560	\$1.439.826.661	\$3.304.762.966	\$0	\$7.154.096.187
\$10' - \$25'	\$492.258.513	\$2.194.738.786	\$6.299.994.484	\$0	\$8.986.991.783
\$25' - \$50'	\$96.229.643	\$5.368.546.650	\$6.109.535.717	\$0	\$11.574.312.010
\$50' - \$100'	\$196.275.304	\$12.449.563.780	\$3.864.720.491	\$0	\$16.510.559.575
> \$100'	\$111.681.096	\$115.660.988.613	\$7.227.768.571	\$0	\$123.000.438.280
Total	\$3.305.951.116	\$137.113.664.490	\$26.806.782.229	\$0	\$167.226.397.835

Tabla 83 Distribución valor de los predios del municipio de Guaranda

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE GUARANDA					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1,4%	0,9%	2,0%	0,0%	4,3%
\$10' - \$25'	0,3%	1,3%	3,8%	0,0%	5,4%
\$25' - \$50'	0,1%	3,2%	3,7%	0,0%	6,9%
\$50' - \$100'	0,1%	7,4%	2,3%	0,0%	9,9%
> \$100'	0,1%	69,2%	4,3%	0,0%	73,6%



Total	2,0%	82,0%	16,0%	0,0%	100,0%
--------------	-------------	--------------	--------------	-------------	---------------

Tabla 84 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Guaranda

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE GUARANDA					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	647	438	724	0	1.809
\$10' - \$25'	34	128	389	0	551
\$25' - \$50'	3	143	182	0	328
\$50' - \$100'	3	171	58	0	232
> \$100'	1	353	32	0	386
Total	688	1.233	1.385	0	3.306

Tabla 85 Distribución de los predios del municipio de Guaranda

Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera .

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE GUARANDA					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	19,6%	13,2%	21,9%	0,0%	54,7%
\$10' - \$25'	1,0%	3,9%	11,8%	0,0%	16,7%
\$25' - \$50'	0,1%	4,3%	5,5%	0,0%	9,9%
\$50' - \$100'	0,1%	5,2%	1,8%	0,0%	7,0%
> \$100'	0,0%	10,7%	1,0%	0,0%	11,7%
Total	20,8%	37,3%	41,9%	0,0%	100,0%

Tabla 86 Distribución porcentual de los predios del municipio de Guaranda

Municipio de San Benito Abad (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da San Benito Abad es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN BENITO ABAD					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$307.363.856	\$3.328.567.475	\$1.909.265.546	\$2.536.368.796	\$8.081.565.673
\$10' - \$25'	\$298.490.430	\$8.593.525.475	\$7.203.013.053	\$413.659.200	\$16.508.688.158
\$25' - \$50'	\$63.761.129	\$12.435.400.792	\$10.124.116.955	\$227.459.558	\$22.850.738.434
\$50' - \$100'	\$0	\$22.448.246.299	\$6.451.826.565	\$0	\$28.900.072.864
> \$100'	\$0	\$107.846.094.365	\$9.323.311.947	\$0	\$117.169.406.312



Total	\$669.615.415	\$154.651.834.406	\$35.011.534.066	\$3.177.487.554	\$193.510.471.441
--------------	----------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

Tabla 87 Distribución valor de los predios del municipio de San Benito Abad

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN BENITO ABAD					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,2%	1,7%	1,0%	1,3%	4,2%
\$10' - \$25'	0,2%	4,4%	3,7%	0,2%	8,5%
\$25' - \$50'	0,0%	6,4%	5,2%	0,1%	11,8%
\$50' - \$100'	0,0%	11,6%	3,3%	0,0%	14,9%
> \$100'	0,0%	55,7%	4,8%	0,0%	60,5%
Total	0,3%	79,9%	18,1%	1,6%	100,0%

Tabla 88 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de San Benito Abad

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN BENITO ABAD					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	145	907	330	1.481	2.863
\$10' - \$25'	20	537	431	31	1.019
\$25' - \$50'	2	358	296	6	662
\$50' - \$100'	0	318	96	0	414
> \$100'	0	386	30	0	416
Total	167	2.506	1.183	1.518	5.374

Tabla 89 Distribución de los predios del municipio de San Benito Abad

Los predios se distribuyen porcentualmente de la manera que se presenta en el siguiente cuadro.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE SAN BENITO ABAD					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	2,7%	16,9%	6,1%	27,6%	53,3%
\$10' - \$25'	0,4%	10,0%	8,0%	0,6%	19,0%
\$25' - \$50'	0,0%	6,7%	5,5%	0,1%	12,3%
\$50' - \$100'	0,0%	5,9%	1,8%	0,0%	7,7%
> \$100'	0,0%	7,2%	0,6%	0,0%	7,7%
Total	3,1%	46,6%	22,0%	28,2%	100,0%



Tabla 90 Distribución porcentual de los predios del municipio de San Benito Abad

Municipio de Caimito (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da Caimito es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE CAIMITO					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$365.962.088	\$1.469.538.303	\$1.606.342.007	\$644.170.651	\$4.086.013.049
\$10' - \$25'	\$238.953.175	\$3.023.648.002	\$4.130.035.185	\$90.691.029	\$7.483.327.391
\$25' - \$50'	\$58.969.439	\$4.836.262.276	\$4.846.328.324	\$0	\$9.741.560.039
\$50' - \$100'	\$0	\$8.954.456.499	\$3.804.541.391	\$0	\$12.758.997.890
> \$100'	\$0	\$83.022.962.421	\$2.706.810.599	\$0	\$85.729.773.020
Total	\$663.884.702	\$101.306.867.501	\$17.094.057.506	\$734.861.680	\$119.799.671.389

Tabla 91 Distribución valor de los predios del municipio de Caimito

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE CAIMITO					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,3%	1,2%	1,3%	0,5%	3,4%
\$10' - \$25'	0,2%	2,5%	3,4%	0,1%	6,2%
\$25' - \$50'	0,0%	4,0%	4,0%	0,0%	8,1%
\$50' - \$100'	0,0%	7,5%	3,2%	0,0%	10,7%
> \$100'	0,0%	69,3%	2,3%	0,0%	71,6%
Total	0,6%	84,6%	14,3%	0,6%	100,0%

Tabla 92 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Caimito

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE CAIMITO					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	162	446	322	656	1.586
\$10' - \$25'	16	188	251	7	462
\$25' - \$50'	2	134	143	0	279
\$50' - \$100'	0	132	58	0	190
> \$100'	0	191	12	0	203
Total	180	1.091	786	663	2.720



Tabla 93 Distribución de los predios del municipio de Caimito

Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE CAIMITO					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	6,0%	16,4%	11,8%	24,1%	58,3%
\$10' - \$25'	0,6%	6,9%	9,2%	0,3%	17,0%
\$25' - \$50'	0,1%	4,9%	5,3%	0,0%	10,3%
\$50' - \$100'	0,0%	4,9%	2,1%	0,0%	7,0%
> \$100'	0,0%	7,0%	0,4%	0,0%	7,5%
Total	6,6%	40,1%	28,9%	24,4%	100,0%

Tabla 94 Distribución porcentual de los predios del municipio de Caimito

Municipio de Majagual (Sucre)

La distribución del valor de los predios del municipio da Majagual es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAJAGUAL					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$4.495.436.168	\$3.422.810.971	\$3.467.969.656	\$1.947.794.746	\$13.334.011.541
\$10' - \$25'	\$3.102.296.687	\$5.394.300.281	\$7.708.388.700	\$427.997.292	\$16.632.982.960
\$25' - \$50'	\$1.297.565.517	\$15.617.186.292	\$12.453.293.835	\$130.816.575	\$29.498.862.219
\$50' - \$100'	\$911.078.832	\$33.677.444.204	\$15.758.146.323	\$276.010.845	\$50.622.680.204
> \$100'	\$2.433.604.847	\$414.467.245.194	\$19.052.174.467	\$474.504.038	\$436.427.528.546
Total	\$12.239.982.051	\$472.578.986.942	\$58.439.972.981	\$3.257.123.496	\$546.516.065.470

Tabla 95 Distribución valor de los predios del municipio de Majagual

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAJAGUAL					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,8%	0,6%	0,6%	0,4%	2,4%
\$10' - \$25'	0,6%	1,0%	1,4%	0,1%	3,0%
\$25' - \$50'	0,2%	2,9%	2,3%	0,0%	5,4%
\$50' - \$100'	0,2%	6,2%	2,9%	0,1%	9,3%
> \$100'	0,4%	75,8%	3,5%	0,1%	79,9%
Total	2,2%	86,5%	10,7%	0,6%	100,0%



Tabla 96 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Majagual

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAJAGUAL					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1.640	981	792	1.206	4.619
\$10' - \$25'	212	324	455	31	1.022
\$25' - \$50'	40	424	355	4	823
\$50' - \$100'	13	478	235	4	730
> \$100'	5	1.083	107	4	1.199
Total	1.910	3.290	1.944	1.249	8.393

Tabla 97 Distribución de los predios del municipio de Majagual

Los predios se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE MAJAGUAL					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	19,5%	11,7%	9,4%	14,4%	55,0%
\$10' - \$25'	2,5%	3,9%	5,4%	0,4%	12,2%
\$25' - \$50'	0,5%	5,1%	4,2%	0,0%	9,8%
\$50' - \$100'	0,2%	5,7%	2,8%	0,0%	8,7%
> \$100'	0,1%	12,9%	1,3%	0,0%	14,3%
Total	22,8%	39,2%	23,2%	14,9%	100,0%

Tabla 98 Distribución porcentual de los predios del municipio de Majagual

Municipio de Ayapel (Córdoba)

La distribución del valor de los predios del municipio da Ayapel es:

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE AYAPEL					
VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	\$5.964.979.043	\$4.052.982.702	\$5.449.047.249	\$3.252.126.487	\$18.719.135.481
\$10' - \$25'	\$3.092.186.627	\$6.327.613.890	\$15.638.215.856	\$3.236.277.179	\$28.294.293.552
\$25' - \$50'	\$941.326.344	\$13.554.264.667	\$45.481.776.027	\$1.863.613.769	\$61.840.980.807
\$50' - \$100'	\$646.606.092	\$23.953.716.977	\$60.004.297.303	\$864.159.271	\$85.468.779.643
> \$100'	\$0	\$799.940.516.603	\$262.990.004.770	\$1.763.105.202	\$1.064.693.626.575
Total	\$10.645.098.106	\$847.829.094.839	\$389.563.341.205	\$10.979.281.908	\$1.259.016.816.058



Tabla 99 Distribución valor de los predios del municipio de Ayapel

El valor de los predios se distribuye porcentualmente de la siguiente manera.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE AYAPEL					
PORCENTAJE VALOR DE LOS PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	0,5%	0,3%	0,4%	0,3%	1,5%
\$10' - \$25'	0,2%	0,5%	1,2%	0,3%	2,2%
\$25' - \$50'	0,1%	1,1%	3,6%	0,1%	4,9%
\$50' - \$100'	0,1%	1,9%	4,8%	0,1%	6,8%
> \$100'	0,0%	63,5%	20,9%	0,1%	84,6%
Total	0,8%	67,3%	30,9%	0,9%	100,0%

Tabla 100 Distribución porcentual del valor de los predios del municipio de Ayapel

Los anteriores valores se distribuyen de la siguiente manera en la cantidad de predios.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE AYAPEL					
CANTIDAD DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	1.804	847	2.238	593	5.482
\$10' - \$25'	218	397	899	219	1.733
\$25' - \$50'	28	366	1.257	55	1.706
\$50' - \$100'	10	331	879	12	1.232
> \$100'	0	1.212	450	11	1.673
Total	2.060	3.153	5.723	890	11.826

Tabla 101 Distribución de los predios del municipio de Ayapel

Los predios se distribuyen porcentualmente de la manera que se presenta en el siguiente cuadro.

CONSOLIDADO DATOS ECONOMICOS MUNICIPIO DE AYAPEL					
PORCENTAJE DE PREDIOS (INCLUIDAS MEJORAS) POR RANGOS DE AVALUO					
Rangos Avalúos	Mejoras	Rural	Urbano	Centros Poblados	Total
< \$10'	15,3%	7,2%	18,9%	5,0%	46,4%
\$10' - \$25'	1,8%	3,4%	7,6%	1,9%	14,7%
\$25' - \$50'	0,2%	3,1%	10,6%	0,5%	14,4%
\$50' - \$100'	0,1%	2,8%	7,4%	0,1%	10,4%
> \$100'	0,0%	10,2%	3,8%	0,1%	14,1%
Total	17,4%	26,7%	48,4%	7,5%	100,0%

Tabla 102 Distribución porcentual de los predios del municipio de Ayapel



Municipio de Nechí (Antioquia)

En el caso del municipio de Nechí, no fue factible realizar las estimaciones para cada predio, dado que en las bases de información suministradas no se contaba con los datos necesarios, para poder hacer la liquidación de los valores comerciales estimados, como son las zonas homogéneas económicas y áreas de terreno asociadas a cada uno de ellos, las construcciones o edificaciones asociadas a los mismos, junto con las áreas, destino económico y puntaje asignado; datos sin los cuales no es factible realizar el procesamiento de la información, para obtener la liquidación del valor comercial estimado respectivo.

6.3 Consolidación de resultados

Todos los resultados espaciales, alfanuméricos y documentales (estudios, imágenes y documentos de soporte), fueron almacenados en una Geodatabase estructurada, cuyo modelo se definió desde el entregable 2 y ha venido actualizándose para permitir el almacenamiento de toda la información generada hasta el momento.

En el Entregable 6 se incorpora la Geodatabase actualizada con la información completa resultante del proyecto, la cual puede ser visualizada en el sistema ArcGis.

Como valor agregado, se ha dispuesto de manera temporal el uso del sistema SEYNEKUN (propiedad de EVOLUTION), en equipos e infraestructura propia y por medio del cual, el personal del FONDO podrá acceder en línea a toda la información entregada, en un ambiente personalizado e intuitivo, sin requerir del uso del sistema ArcGis.



LOGIN

Versión: 1.2.1.5

Noticias

Contacto

Seynekun
Gerenciamento Geográfico de Obras de Infraestrutura
Todos los derechos reservados
2012

Ilustración 65 Pantalla de Acceso Seynekun

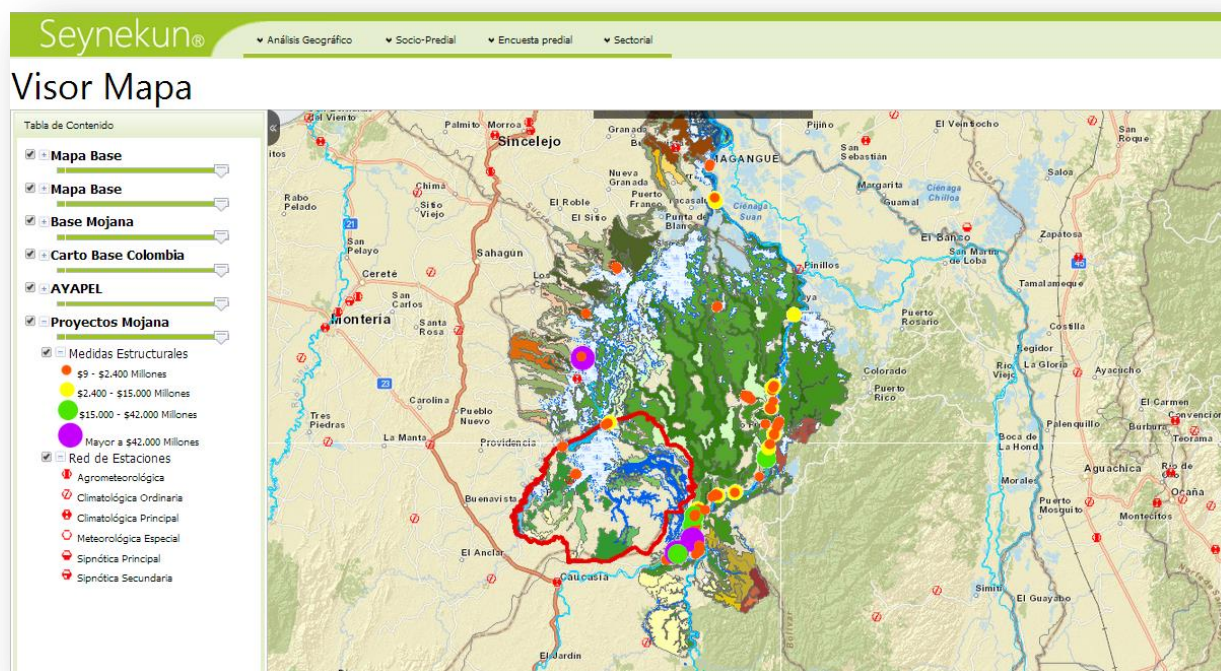


Ilustración 66 Despliegue geográfico consulta en Seynekun



7 Conclusiones

Como conclusiones principales del desarrollo del presente **Entregable 6**, se pueden considerar las que se mencionan a continuación.

- Los municipios que hacen parte de la región de La Mojana, objeto de estudio, se encuentran conformados por 57.337 predios urbanos (59,7%), incluidos los centros poblados, cuyo valor comercial estimado corresponde a la suma de \$2.535.601'484.761 (26,8%), 23.763 predios ubicados en el área rural (24,7%), cuyo valor comercial se estima en la suma de \$3.061.743'122.890 (53,8%), así como por 14.914 mejoras (15,5%), ubicadas en las áreas urbana y rural, cuyo valor comercial se estima en la suma de \$88.803'386.502 (1,6%).
- A pesar de la diferencia en las vigencias de la información catastral, tanto en lo que respecta a los años en los cuales se adelantaron los últimos procesos de actualización catastral (entre 1994 y 2012), así como lo referente a las fuentes de información predial (alfanumérica y geográfica), que corresponden al 1º de enero de 2013, mientras la referente a la cartografía digital de zonas homogéneas económicas, que corresponde al 1º de enero de 2014, el nivel de correspondencia entre los datos alfanuméricos y geográficos se puede considerar alto, dado que es cercano al 96%.
- La región de La Mojana, de acuerdo con la distribución del número total de predios (84.760) es principalmente urbana, dado que el 73% de los mismos se encuentran ubicados en la zona urbana y los centros poblados. Pero en términos de área geográfica, su vocación es predominantemente rural.
- Existe un alto grado de inconsistencia entre los datos de las entidades encargadas del manejo de la información relacionada con la gestión predial y de registro, puesto que mientras que en el inventario de catastro existen 84.760 predios (excluidas las mejoras), en la base de registro solo existen 47.878 folios de matrícula inmobiliaria. Lo cual permite evidenciar que una de las primeras situaciones a subsanar es la inconsistencia entre los datos de las entidades tanto de catastro como de registro.
- La divergencia en los años de vigencia de las actualizaciones catastrales realizadas en los diferentes municipios (1994 a 2012), incide en la consistencia de los datos, lo que se refleja en el hecho que el 36% de los predios presenten



variación entre los datos de las zonas homogéneas económicas geográficas y las incorporadas en los archivos alfanuméricos.

- Respecto a los resultados de la actualización de los valores comerciales estimados de los predios que conforman la región de La Mojana, se puede precisar:
 - ✓ El 70% de los predios del área urbana, incluidos los centros poblados, tienen áreas de terreno entre los 100 y los 500 m², representan el 9% del área geográfica y corresponden al 37,7% del valor total de los predios urbanos.
 - ✓ El 21,7% de los predios urbanos, incluidos los centros poblados, tienen áreas de terreno superiores a los 500 m², cubren el 90,4% del área geográfica urbana y representan el 59,2% del avalúo total de los predios.
 - ✓ En la zona rural, el 72,9% de los predios tienen áreas menores a 25 Has., corresponden al 12,6% del territorio rural y representan el 16,5% de los avalúos de los predios rurales. Lo que refleja una condición de minifundio para la región.
 - ✓ En la zona rural el 7,8% de los predios tienen áreas de terreno superiores a 100 Has., cubren el 63,1% del área geográfica rural y representan el 54,4% de los avalúos de los predios rurales.
 - ✓ En la región de La Mojana, el 63% de los predios tienen un avalúo comercial estimado menor a 25 millones de pesos, cubre el 6,2% del territorio geográfico y representan tan solo el 7,5% del valor total de los predios que hacen parte de esta zona del país.
 - ✓ El 11,6% de los predios de región de La Mojana, tienen un avalúo comercial estimado mayor a 100 millones de pesos, cubre el 77,7% del área geográfica y representa el 74% del valor total de los predios que conforman la región.
 - ✓ El 5,9% de los predios (5.655), que se encuentran en la zona rural, se encuentran en el rango de avalúo superior a los cien millones de pesos (\$100'000.000), representan el 46% (\$2.616.923'709.369) del valor total de los predios que conforman la región de La Mojana.
- Para los posibles proceso de adquisición de predios, se debe tener en cuenta que como resultado del desarrollo del presente contrato, El FONDO cuenta con una base de información detallada a nivel predial, con el diagnóstico de la información de cada predio, sus condiciones de tenencia y la actualización de



los valores comerciales estimados tanto del terreno como de las construcciones asociadas a los mismos, lo cual le permitirá adelantar los análisis necesarios de acuerdo con las áreas o zonas de interés.

- En lo que respecta al tema de la relación costo-beneficio, se cuenta con los valores comerciales estimados de cada uno de los predios que conforman la región de La Mojana, lo cual permite contar con uno de los insumos esenciales para poder llegar hacer una evaluación muy aproximada de este aspecto, que permitirá hacer las estimaciones que sean necesarias, definiendo áreas o zonas de afectación, bien sea para la región en su conjunto o para cada municipio o si se requiere igualmente desagregando áreas urbana, rural o centros poblados.
- Es necesario que una vez se disponga de la información cartográfica y topográfica detallada, resultado del contrato 045 de 2013, se pueda hacer una nueva comparación catastral, definiendo con mayor precisión el área geográfica inundable, con el fin de soportar de manera más detallada la información física predial, cuantificando de manera precisa el costo de los predios ubicados en dicha zona y poder confrontarlo con los beneficios probables para dicho entorno.