



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflowen
Nit: 892.400.038-2

1000

Al Contestar cite Radicado: 20241000004493-E Id: 21081

Fecha: 2024-07-04 14:58
Destinatario: ASAMBLEA DEPARTAMENTAL - PATRICK DAVIS
Remitente: SECRETARIA PRIVADA
Folios: 1
Anexos: 0



San Andrés Isla,

Diputado
PATRICK DAVIS BRYAN
Presidente
Honorable Asamblea Departamental
San Andrés Isla

Asunto: Presentación de Proyecto de Ordenanza:

Cordial saludo:

Me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, "Por medio del cual se autoriza al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para la compra de unos predios".

Agradecemos altamente su amable gestión.

Atentamente,


NICOLÁS IVÁN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador



RECIBIDO
FECHA: 07/07/2024
HORA: 4:46 PM
FIRMA: 

Anexos: 12 ejemplares de Proyecto de Ordenanza y la Exposición de Motivos

Proyectó: Cleotilde Robinson /Privada
Revisó: CCluentes/Secretaría Privada
Archivó: Cleotilde Robinson /Privada

Ruta del archivo: Ruta del archivo: C:\Documentos 2024\Asamblea-Proyectos

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflowen
Nit: 892.400.038-2

PROYECTO DE ORDENANZA No. 013 DE 2024

“Por medio del cual se autoriza al gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para la compra de unos predios”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables Diputados:

Cordial saludo,

Someto por su conducto a consideración de la Honorable Duma Departamental, el proyecto de ordenanza, que tiene por objeto autorizar al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina para la compra de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 450-12645, 450-13357 y cédulas catastrales números 00-00-004-1302-000, 880010000000000060792000000000, ubicados en el sector de Four Corner, sustentando en la correspondiente exposición de motivos:

1. MARCO JURÍDICO.

1.1. Normas Constitucionales y Legales aplicables a la autorización que se solicita:

La Constitución Política en el artículo 2, expone: «Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo»

Así mismo, el precitado artículo dispone en su inciso 2º que, «Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.»



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Scaflower

Nit: 892.400.038-2

En igual sentido, y conforme a lo disciplinado por el artículo 209 ejusdem, la «función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.»

Por su parte, el artículo 298 Superior, nos enseña que los departamentos «tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución.» A su turno, el artículo 300 constitucional, fija en cabeza de las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas, entre otras:

«(...) 9. Autorícese al gobernador para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponde a las Asambleas departamentales». En sintonía con esto, el artículo 19 del Ley 2200 de 2022, disciplina que a las Asambleas Departamentales les corresponde por medio de ordenanza:

«ARTÍCULO 19. Funciones. Son funciones de las Asambleas departamentales: (...) 31. Autorizar al Gobernador del Departamento para comprometer vigencias futuras, negociar empréstitos, enajenar bienes, activos, acciones y cuotas partes, así como ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.

En ese orden de ideas, es importante recordar que a tal conclusión se arriba en virtud de las precisiones que sobre el particular realizó la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en concepto emitido el 18 de mayo de 2017, en el que en un asunto similar, dejó claro que la atribución constitucional relacionada con autorización de contratación que tienen los concejos municipales frente a los alcaldes, –que es la idéntica a la que tienen las asambleas frente a los gobernadores-, no abarca todos los contratos que deba suscribir el ente territorial, sino aquellos que la corporación considere pertinente, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad. [...] Así las cosas, es claro que los gobernadores no requieren una autorización general para contratar por parte de las asambleas, teniendo en cuenta que la misma fue otorgada directamente por la Ley 80 de 1993, por lo tanto, la atribución a la que se refiere el numeral 9 del artículo 300 de la Constitución Política, únicamente se restringe a ciertos casos de contratos que tengan norma especial que exige una autorización previa de la asamblea para efectos de la celebración de contratos.

Cabe resaltar que en el caso de los concejos la situación jurídica es diferente, pues no solo existe la atribución constitucional excepcional para autorizar la celebración de cierto tipo de contratos, establecida en el numeral 13 del artículo 313 de la Carta Política²⁴, sino que el propio legislador determinó algunos de los contratos objeto de dicha exigencia y además



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

facultó a las corporaciones municipales para reglamentar directamente el tema al expedir el artículo 32 y el parágrafo 4º de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, que expresamente prevén:

"[...] ARTÍCULO 32. ATRIBUCIONES. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes. [...] 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo. [...]"

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
Contratos que comprometan vigencias futuras.
3. Enajenación y compra-venta de bienes inmuebles.
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones.
6. Las demás que determine la ley. [...]"

Es importante advertir que si bien la Corte Constitucional ha sostenido que los concejos pueden entrar a reglamentar la función atribuida en el numeral 3 del artículo 313 de la Carta Política, -que es la misma que el numeral 9 del artículo 300 ibidem le atribuye a las asambleas-, eso se ha considerado partiendo de la premisa de que existe una ley que expresamente los faculta para ello y que determinó cuál era el ámbito de aplicación de tal atribución, como lo es el numeral 3 y el parágrafo 4º del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, **por lo tanto dicha interpretación no se puede aplicar por analogía a las asambleas** que, como ya se dijo, no tienen norma alguna que directamente establezca que los contratos deben ser objeto de autorización previa y excepcional o que las habilite para definirlos o para reglamentar el trámite de las mencionadas autorizaciones; no obstante, conforme el artículo 8 de la Ley 47 de 1993, "Por la cual se dictan normas especiales para la organización y el funcionamiento del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina". dispone en su tenor literal lo siguiente:

ARTICULO 8º Ejercicio de funciones municipales. La administración departamental del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a través del Gobernador y de la Asamblea Departamental ejercerá las funciones a las que se refiere el artículo 4º de la presente Ley y además las de los municipios, mientras éstos no sean creados en la Isla de San Andrés, en desarrollo del principio constitucional de la subsidiariedad.

El ejercicio de las funciones de que trata este artículo se hará hasta la creación de los municipios a que hubiere lugar, dentro del territorio de la Isla de San Andrés y en estricto cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflouer
Nit: 892.400.038-2

Por otro lado es de saber que el sector Sound Bay, está catalogado como una "**zona de alto riesgo no mitigable**" desde el año 2003 de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de 2003. A lo largo de estas décadas, se han presentado varias declaratorias de calamidad pública producto de emergencias que han afectado a los habitantes del sector, tales como colapso de las calles, colapso de vivienda y finalmente la afectación por los huracanes ETA, IOTA, entre otros.

Que el gobierno Departamental mediante Decreto 0065 de enero 30 de 2024, profirió la declaratoria de una situación de Calamidad Pública en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en consideración a la erosión costera en toda la jurisdicción por un término de seis (06) meses prorrogables(...).

Finalmente, y en el contexto social, se ha considerado necesario y prioritario para este cuatrienio, el diseño y aplicación de medidas, planes, programas que aborden la problemática social que aqueja a los habitantes de este sector de Sound Bay.

Así las cosas, y atendiendo que la iniciativa ordenanzal se encuentra enmarcada dentro del ordenamiento jurídico legal y constitucional colombiano, al ceñirse en estricto derecho a las normas reseñadas, se presenta a su consideración este proyecto de Ordenanza, para así contribuir a lograr las metas trazadas en el Plan de Desarrollo Departamental .

2 IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES:

Los siguientes, son los lotes de terrenos definidos con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, ubicado en Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), sector denominado "**FOUR CORNER**" identificado así: **LOTE UNO** con registro catastral número 00-00-004-1302-000 y matrícula inmobiliaria número **450-12645**, comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **AL NORTE:** Linda con camino público, en extensión de cincuenta metros(50:00 mtrs); **AL SUR:** Linda, en línea quebrada con predios de los herederos de Corina Corpus, en extensión de treinta metros (30:00 mtrs) y con predios de Luis Cobos Lemus, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs); **AL ESTE:** Linda en línea quebrada, en camino público en extensión de ocho metros(8:00 mtrs) y con predio de Luis Cobo, en extensión de ocho metros(8:00 mtrs) y por **OESTE:** Linda con predios de Aydee Valdés, en extensión de dieciséis metros (16:00 mtrs). Este lote tiene una extensión superficial de seiscientos cuarenta metros cuadrados (640 m²).. **LOTE DOS** ubicado en jurisdicción del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (isla de San Andrés), en el sector denominado **FOUR CORNER** con registro catastral número 880010000000000607920000000000 comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **AL NORTE:** Linda con predios de José Muñoz en extensión de veinte metros (20:00 mtrs) **AL SUR:** Linda con predios de los herederos de Corina Corpus en extensión



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
Nit: 892.400.038-2


de veinte metros (20:00 mtrs) **AL ESTE**: Linda con camino público en la extensión de ocho metros(8:00 mtrs) y por el **OESTE**: Linda con predios de José Hurtado en extensión de ocho metros (8:00mtrs).

Atentamente,



NICOLAS IVAN GALLARDO VASQUEZ

Gobernador



ASAMBLEA
DEPARTAMENTAL
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
RECIBIDO
FECHA: 04-07-2024
HORA: 4:46 PM
FIRMA: [Handwritten Signature]



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

PROYECTO DE ORDENANZA No. 03 DE 2024

“Por medio del cual se autoriza al gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para la compra de unos predios”

LA ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, en uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 9.º del artículo 300 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 modificada por la ley 1551 de 2012, y en especial las previstas por el artículo 8 de la Ley 47 de 1993.

ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO: Facúltese al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina para que en nombre del departamento adquiera, suscriba el contrato de compraventa (escritura Publica) de los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de utilidad social (proceso de reubicación de los habitantes del sector de Sound Bay, caracterizados en la zona desde el año 2002), por valor de **CIENTO SESENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$160.582.400,00)M/CTE** de conformidad con el Avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés.

ARTÍCULO SEGUNDO: La autorización concedida mediante la presente ordenanza tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir de su sanción por parte del Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina .



GOBERNACIÓN
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

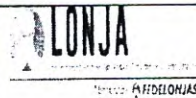
ARTÍCULO TERCERO: La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

NICOLAS IVAN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador

ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
RECIBIDO
FECHA: 09/07/2024
HORA: 6:10 PM
FIRMA: [Firma]



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURALO
LOTE - FOUR CORNER
MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
DEPARTAMENTO ARCHIPIEALGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA

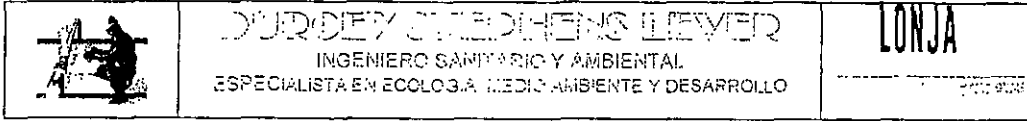


PROPIETARIO
MISAEAL SANTANA GOMEZ
C.C. No. 15.242.379

Peritos

DURCEY STEPHENS LEVER
Registro Nacional de Avaluadores RNA 1700
Registro Abierto de Avaluadores RAA - AVAL 7164399

San Andrés, Febrero de 2024



RESULTADOS DEL AVALÚO

LOTE - FOUR CORNER
 MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA
 DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

Solicitado por:
 MISAEL SANTANA GOMEZ
 Propietario

VALOR DEL TERRENO

Unidad	AREA (m ²)	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno	800,00	\$ 200.728,00	\$ 160.582.400,00
			\$ -
		TOTAL	\$ 160.582.400,00

VALOR CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	MI.	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR MATERIAL CULTIVOS

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR MAQUINARIAS Y EQUIPOS

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR ACTIVIDAD PECUARIA

DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR TOTAL

VALOR COMERCIAL	\$ 160.582.400,00
------------------------	--------------------------

SON: CIENTO SESENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE

Cordialmente,

DURCEY STEPHENS LEVER
 RNA 1700
 RAA - AVAL 7164399

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



TABLA DE CONTENIDO

ITEM

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 Identificación del cliente
 - 1.1.1 Nombre o razón social del solicitante
 - 1.1.2 Documento de identificación

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

- 2.1 Objetivo de la valuación
- 2.2 Destinatario de la valuación
- 2.3 Responsabilidad del valuador

3. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

- 3.1 Fecha de la visita o verificación al inmueble
- 3.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

4. BASES DE LA VALORACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

- 4.1 Base de la valuación
- 4.2 Definición y tipo de valor

5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

- 5.1 Ubicación y localización
 - 5.1.1 País de ubicación
 - 5.1.2 Departamento
 - 5.1.3 Municipio de ubicación
 - 5.1.4 Vereda
 - 5.1.5 Acceso
- 5.2 INFORMACIÓN DE LA REGIÓN
 - 5.2.1 Delimitación del sector
 - 5.2.2 Actividad económica
 - 5.2.3 Características socio económicas
 - 5.2.4 Infraestructura vial y de transporte
 - 5.2.5 Distancia y tiempo de desplazamiento a los centros de consumos y acopio
 - 5.2.6 La presencia de infraestructura dotacional
 - 5.2.7 Servicios públicos
 - 5.2.8 Perspectiva de desarrollo y valorización
 - 5.2.9 Características físicas de la región
 - 5.2.10 Descripción de los recursos hídricos

6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

- 6.1 Frente sobre las vías
- 6.2 Cercas perimetrales e internas
- 6.3 Vías de accesos e internas
- 6.4 Explotación económica

- 6.5 Análisis detallado de los recursos hídricos
- 6.6 Servicios públicos del inmueble
- 6.7 Irrigación del inmueble
- 6.8 Zona homogénea física

7. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

- 7.1 Linderos - área
- 7.2 Ubicación
- 7.3 Suelos
- 7.4 Relieve y pendiente
- 7.5 Recurso hídrico
- 7.6 Forma geométrica

8. REGLAMENTACIÓN

- 8.1 Uso principal
- 8.2 Uso secundario
- 8.3 Usos prohibidos
- 8.4 Otras disposiciones

9. CARACTERIZACION DE LA CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

- 9.1 Construcciones
- 9.2 Caracterización de los cultivos y/o productos vegetales
- 9.3 Caracterización de las obras y trabajos de mejoras de las tierras
- 9.4 Caracterización de maquinarias y equipos
- 9.5 Caracterización de las actividades pecuarias
- 9.6 Caracterización de otras actividades desarrolladas en el bien inmueble

10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICA

- 10.1 MATRICULA INMOBILIARIA
- 10.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
- 10.3 CEDULA CATASTRAL

11. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTAS A LA CATEGORIA PRINCIPAL

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

13. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 13.1 Problemas de estabilidad y suelos
- 13.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad
- 13.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones
- 13.4 Seguridad
- 13.5 Problemáticas socioeconómicas

14. DESCRIPCION DE HIPOTESIS EPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS



DUROCY Y STEPHENS LEVIER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

ESTRUCTURA

15. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

- 15.1 Metodología valuatoria empelada
- 15.2 Justificación de la metodología
- 15.3 Memoria de cálculos
- 15.4 Comportamiento de la oferta y la demanda
- 15.5 Perspectivas de valorización
- 15.6 Concepto de garantía

16. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

18. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

19. CERTIFICACION PROFESIONAL

20. INDEPENDENCIA

21. VIGENCIA DEL AVALUO

22. ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Identificación del cliente

1.1.1 Nombre o razón social del solicitante

Solicitud efectuada por el Señor MISAEL SANTANA GOMEZ, mediante comunicación telefónica de fecha 19 de febrero de 2024.

1.1.1 Documento de identificación

C. C. No. 15.242.379.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

2.1 Objetivo de la valuación

Se efectuará el presente avalúo para establecer el valor comercial del inmueble que se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios inicialmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir negativa o positivamente en el resultado final.

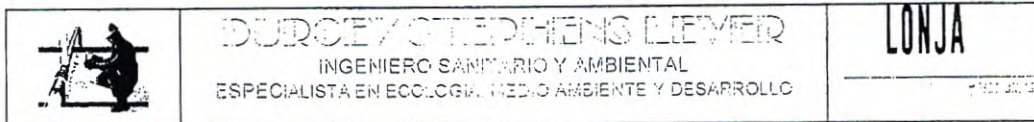
2.2 Destinatario de la valuación

Es importante señalar que el objeto del presente ejercicio es la valoración, con destino comercial, del inmueble bajo estudio con el fin de desarrollar una transacción de compra y venta.

2.3 Responsabilidad del valuador

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

El valuador no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



3. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

3.1 Fecha de la visita o verificación al inmueble

La visita al inmueble se realizó el 24 de febrero de la presente anualidad, por el valuador DURCEY STEPHENS LEVER en compañía del solicitante.

3.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

El presente informe se elabora con fecha de 28 de febrero de la presente anualidad.

4. BASES DE LA VALORACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

4.1 Base de la valuación

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

4.2 Definición y tipo de valor

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad rural y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

5.1 Ubicación y localización

5.1.1 País de ubicación

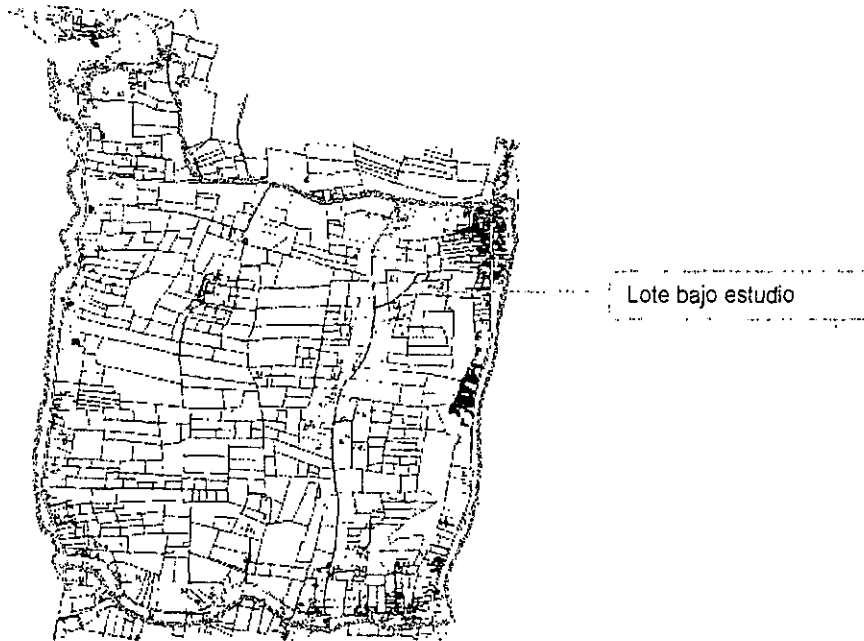
El país donde se efectúa la presente valuación es COLOMBIA.

5.1.2 Departamento

El inmueble bajo estudio se encuentra ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

5.1.3 Municipio de ubicación

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de San Andrés Isla.



Localización de unidad de planificación donde se encuentra el inmueble

5.1.4 Vereda

Tom Hooker



Localización del inmueble en el sector

5.1.5 Acceso

Partiendo de la Cabecera Municipal de San Andrés, se toma la vía Troncal o Carretera Circunvalar con destino hacia San Luis, carretera pavimentada, hasta el sector de Sound Bay, luego se desvía a mano derecha por carretera secundaria, vía de Pepper Hill, en buen estado, para después desviar nuevamente a la izquierda por camino vecinal, vía Four Corner en regular estado que nos conduce al predio.

5.2 INFORMACIÓN DE LA REGIÓN

5.2.1 Delimitación del sector

Este sector está localizado en el límite territorial de la isla de San Andrés, en inmediaciones de la vía troncal San Luis, la vía de Pepper Hill y la Carretera vecinal de Four Couner.

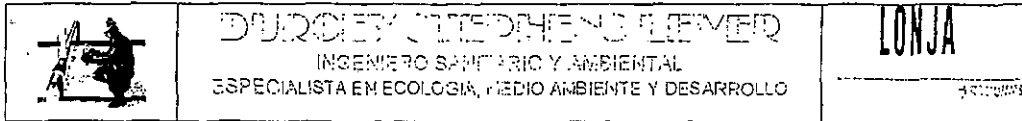
5.2.2 Actividad económica

La mayoría de los predios del sector se encuentran utilizados para la residencia de los moradores del sector y en menor escala en agricultura y ganadería debido a la calidad de las tierras.

5.2.3 Características socio económicas

El municipio de San Andrés Isla se divide en tres sectores a partir de los ejes viales y el acceso a los centros de actividades religiosa, comercial y núcleo de vivienda.

En cuanto a la estratificación, al Norte se encuentra la población de ingresos medios y de mayor volumen donde la administración municipal debe presentar mayores trabajos de equipamiento, inversión y atención social y al sur - occidente queda el estrato de población de menores recursos económicos. La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos y pequeños propietarios con destinación a la producción



agropecuaria de subsistencia y residencial, que mantienen un nivel de ingresos medio y bajo.

5.2.4 Infraestructura vial y de transporte

Partiendo de la Cabecera Municipal de San Andrés, se toma la vía Troncal o Carretera Circunvalar con destino hacia San Luis, carretera pavimentada, hasta el sector de Pepper Hill luego se desvía a mano derecha por carretera vecinal, Four Courner en regular estado, la cual nos conduce al predio, en aproximadamente 1.200 m. Al predio se accede de manera directa sobre esta vía.

5.2.5 Distancia y tiempo de desplazamiento a los centros de consumos y acopio

La zona urbana municipal es el principal centro de provisión de servicios. La asistencia técnica y financiera se encuentra en la cabecera urbana del municipio de San Andrés, la cual se encuentra a 10 kilómetros del predio y se demora entre 45 a 60 minutos en llegar.

5.2.6 La presencia de infraestructura dotacional

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud más cercanos se encuentran al costado oriental del predio en el sector de San Luis. La zona urbana municipal es el principal centro de provisión de servicios. La asistencia técnica y financiera se encuentra en la cabecera urbana del municipio de San Andrés, la cual se encuentra a 10 kilómetros del predio.

5.2.7 Servicios públicos

La zona cuenta con redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones. El acueducto y el alcantarillado son inexistentes y se ha instaurado un programa de saneamiento básico para implementar el uso de cisternas y pozos sépticos.

5.2.8 Perspectiva de desarrollo y valorización

Son medias con tendencia a mejorar. Se espera que el mejoramiento de los servicios público y las inversiones en el campo social y económico de la región beneficien el desarrollo del sector.

5.2.9 Características físicas de la región

Altura: 5 m.s.n.m. Máxima 80 m.s.n.m. Mínima 1 m.s.n.m.

Temperatura: 27.4°

Precipitación: 1.800 mm

Piso térmico: Cálido

Factores climáticos limitantes: Ninguno.

Distribución de lluvias: Junio - Noviembre.

Número de cosechas: Dos (2) al año.

Vegetación natural: Existente en la zona

Zonas de vida: Bosque seco tropical (bst).



5.2.10 Descripción de los recursos hídricos

La geología estructurada y la conformación geomorfológica del terreno al sur occidente de la isla permiten establecer elementos básicos respecto al sentido de los flujos hídricos en el subsuelo. La estructura hoclinal que presenta las calizas de la formación San Andrés, definen una orientación primaria W E para el flujo hídrico, de tal manera que la infiltración de aguas lluvias en la parte occidental de la isla, alimenta los acuíferos más profundos de la parte central y oriental de la isla. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: La Captación de aguas lluvias.

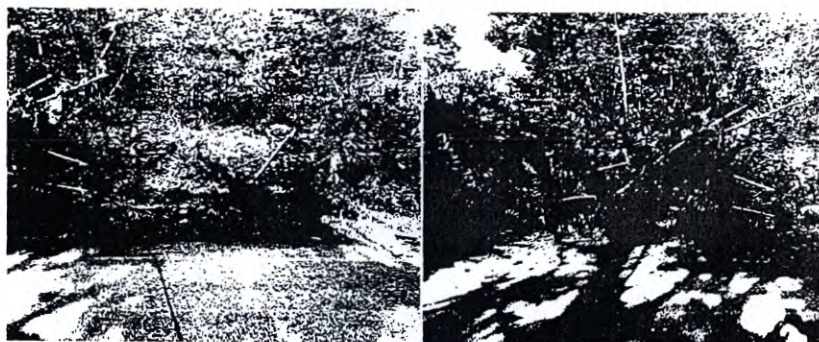
6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

6.1 Frente sobre las vías

El predio posee frente sobre la vía de acceso principal e interna del sector.



Vía de Four Courner



Frente del lote sobre la vía de Four Courner

6.2 Cercas perimetrales e internas

El predio al momento de la visita no cuenta con cerca perimetral propia, pero se encuentra confinada por los cerramientos de los predios aledaños.



DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



El predio no tiene cerramiento propio pero como se puede observar esta confinando y delimitado

6.3 Vías de accesos e internas

El predio no cuenta con vías de recorrido interno. Para acceder a cualquier parte del predio solo se puede hacer caminando.



El predio no tiene vías internas

Explotación económica

El predio se encuentra en estado de abandono, como lote de engorde, donde de manera espontánea se observa un uso silvi-pastoril, donde los procesos de regeneración natural, sobre todo en herbáceos y arbustivos, muestran las



bondades y calidades del suelo.



Fotos donde se puede observar las actividades que se adelantan en el inmueble

6.5 Análisis detallado de los recursos hídricos

La geología estructurada y la conformación geomorfológica del terreno al sur occidente de la isla permiten establecer elementos básicos respecto al sentido de los flujos hídricos en el subsuelo. La estructura hoclinal que presenta las calizas de la formación San Andrés, definen una orientación primaria W E para el flujo hídrico, de tal manera que la infiltración de aguas lluvias en la parte occidental de la isla, alimenta los acuíferos más profundos de la parte central y oriental de la isla. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: La Captación de aguas lluvias.

6.6 Servicios públicos del inmueble

El inmueble no cuenta con servicios públicos.

6.7 Irrigación del inmueble

El predio no se encuentra dentro de un distrito de riego.

6.8 Zona homogénea física

El predio presenta la siguiente Zona Homogénea Física y Geoeconómica identificadas en los planos de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del municipio de San Andrés, elaborado por la oficina de Catastro Departamental de la siguiente forma:

Z.H.F.	VALOR POTENCIAL	%	AREA (Ha.)
Zona 11	\$22,469,000,00	100	0.2030

7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.1 Linderos

Lote No. 1

Norte: Linda con predios de Jose Muñoz, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs).

Sur: Linda con predios de herederos de Corina Corpus, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs).

Oriente: Linda con camino público, en extensión de ocho metros (8:00 mtrs).

Occidente: Linda con predios de Jose Hurtado, en extensión de ocho metros (8:00 mtrs).

Fuente: Escritura pública No. 573 del 06 de mayo de 1997, expedido por la Notaria Única del Circulo e San Andrés.

ÁREA De acuerdo a la Escritura pública No. 573 del 06 de mayo de 1997, el inmueble posee un área de 160,00 m² (Se utiliza la unidad de m² debido a las áreas tan pequeñas que se manejan)

Lote No. 2

Norte: Linda con camino público, en extensión de cincuenta metros (50:00 mtrs).

Sur: Linda, en línea quebrada, con predios de herederos de Corina Corpus, en extensión de treinta metros (30:00 mtrs) y con predios de Luis Cobos, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs) .

Oriente: Linda, en línea quebrada, con camino público, en extensión de ocho metros (8:00 mtrs) y con predios de Luis Cobo, en



- extensión de ocho metros (8:00 mtrs).
- Occidente: Linda con predios de Aydee Valdes, en extensión de diez y seis metros (16:00 mtrs).
- Fuente: Escritura pública No. 574 del 06 de mayo de 1997, expedido por la Notaria Única del Circulo e San Andrés.
- ÁREA De acuerdo a la Escritura pública No. 574 del 06 de mayo de 1997, el inmueble posee un área de 640,00 m² (Se utiliza la unidad de m² debido a las áreas tan pequeñas que se manejan)

7.2 Ubicación

Al lote se accede partiendo de la Cabecera Municipal de San Andrés, hacia el sector de San Luis por la Troncal o Circunvalar, carretera pavimentada en un recorrido de 10 Kms. En el sector de Pepper Hill se toma una bifurcación a mano izquierda por el camino vecinal en regular estado que conduce directamente al inmueble bajo estudio.

7.3 Suelos

La clasificación de los suelos se hizo por clase agrologica (uso potencial del suelo, según el POT, 2003) esta clasificación se hace con base en parámetros como pendiente y porcentaje de erosión. Para el análisis se partió de un mapa 1:100.000 de uso potencial del suelo del POT en 2003, el cual divide la región en Asociaciones.

En este sector de la isla el mayor porcentaje de suelo lo tiene la clase agrologica tipo III, que representa el 57% del territorio y se localiza la mayoría en la unidad de Piedemonte, se caracteriza por tener pendientes moderadas, alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, profundidad efectiva superficial, baja fertilidad, salinidad o sodicidad moderada, limitaciones climáticas moderadas, este suelo requiere manejos especiales para la actividad agrícola, como la implementación de cultivos no limpios, para evitar procesos de escorrentía y alta erodabilidad, en su totalidad los suelos que tiene el municipio en esta clase agrologica tienen problemas de desarrollo de raíces, por lo que se deben implementar procesos de mecanización para el buen desarrollo de los cultivos. Los suelos de este inmueble se clasifican en Clase Agrologica III con una participación del 100 % o sea de 800,00 m².

7.4 Relieve y pendientes

Este predio presenta unas unidades fisiográficas así:

800,00 m ²
100
Plano
C

<i>E1</i>
<i>IR</i>
<i>C1</i>
<i>No</i>
<i>Buena</i>
<i>Pesada</i>
<i>Moderadamente Profundos</i>
<i>Bien Drenados</i>
<i>Muy Profundo</i>
<i>III</i>

7.5 Recursos hídricos:

La geología estructurada y la conformación geomorfológica del terreno al sur occidente de la isla permiten establecer elementos básicos respecto al sentido de los flujos hídricos en el subsuelo. La estructura hoclinal que presenta las calizas de la formación San Andrés, definen una orientación primaria W E para el flujo hídrico, de tal manera que la infiltración de aguas lluvias en la parte occidental de la isla, alimenta los acuíferos más profundos de la parte central y oriental de la isla. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: La Captación de aguas lluvias.

7.6 Forma geométrica

El predio presenta una forma irregular parecida a un rectángulo en sentido Norte - Sur, la cual no afecta negativamente la actividad o usos que se puedan implementar en el inmueble.

8. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo con el POT Decreto No 1042 de 22 de diciembre de 2023, Vigentes para el municipio de San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, la reglamentación para el predio objeto de estudio corresponde a Tratamiento rural sostenible de corredor suburbano

Artículo 163. **NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS RURALES.** En el suelo rural, el sistema de categorización se basa en la densidad habitacional y las actividades agropecuarias, lo que difiere del sistema de categorización urbano. Para lograr una mayor homogeneidad en los diferentes sectores de la Isla, se proponen tratamientos rurales que definan la forma en que se protegen, conservan a urbanizan estas áreas.

Los tratamientos rurales sostenibles se definen como decisiones de ordenamiento para la protección eco sistémica y se clasifican en diferentes categorías de suelo rural, que corresponden a áreas de conservación y



DAVID DEY STEPHENS LEVIER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

PROYECTO

protección ambiental, áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios publicas domiciliarios y las categorías de desarrollo restringido en suelo rural. Los tratamientos urbanísticos son proporcionales a la vulnerabilidad de los ecosistemas que contienen.

Los tratamientos rurales sostenibles se dividen en:

1. Tratamiento rural sostenible de protección: Son las áreas en las que los aprovechamientos urbanísticos se encuentran limitadas. Los usos y actividades permitidos en estas áreas serán definidos por los planes de maneja ambiental correspondientes, garantizando la preservación y sostenibilidad de los ecosistemas presentes en dichos territorios.
2. Tratamiento rural sostenible de conservación: Son las áreas donde los ecosistemas están en proceso de restauración, y su función principal es la de adaptación al cambio climático. Los aprovechamientos urbanísticos en estas áreas se encuentran restringidas para garantizar la recuperación y conservación de los ecosistemas en cuestión.
3. Tratamiento rural sostenible agrícola: Son las áreas asociadas a los patios productivos en las áreas rurales y el sur de la isla como territorio agrícola. Los aprovechamientos urbanísticos en estas áreas están restringidos, con el fin de preservar y fomentar la actividad agrícola y la sostenibilidad de los recursos naturales y paisajísticas del entorno.
4. Tratamiento rural sostenible de asentamiento raizal: Son las áreas de mayor densidad habitacional o de servicios de hospedaje, que se han desarrollado de manera lineal asociadas a las vías. Estas áreas están destinadas a garantizar el reconocimiento y protección de la identidad cultural y el patrimonio de las comunidades raizales.
5. Tratamiento rural sostenible de mejoramiento del hábitat raizal: Son las áreas rurales que presentan alta densidad y condiciones físico-espaciales en deterioro, requiriendo intervenciones para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas y de vivienda. Estas intervenciones se llevarán a cabo respetando y promoviendo la cultura y las tradiciones de las comunidades raizales.
6. Tratamiento rural sostenible de centro poblado: Son las áreas rurales que cuentan con aglomeraciones de vivienda, y que consolida el centro de servicios rurales.
7. Tratamiento rural sostenible para la restauración de ecosistemas y/o normalización de territorios artificializados: Este tratamiento se aplica en las áreas alrededor del bosque urbana rural y tiene como objetivo la restauración de los ecosistemas y la normalización de los territorios que han sido artificializados.
8. Tratamiento rural sostenible nodo de equipamientos: se rige por las disposiciones señaladas en el componente urbano y rural para el desarrollo de equipamientos.

Artículo 171. EDIFICABILIDAD BASE PARA EL TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE DE CONSERVACION. La edificabilidad base podía desarrollarse sin necesidad de acceder al estímulo:

Usos del suelo		Ocupación/Ha bruta	Altura máxima metros	Unidades de vivienda/Ha	Habitaciones hoteleras/ha
Permitido	Forestal protector	100%			
Condicionados	Raizal	A reglamentar			
	Residencial	0,03	4,5	0,33	
	Servicios de Hospedaje				

Artículo 172. EDIFICABILIDAD BASE PARA EL INCENTIVO 1. Aumento de edificabilidad por financiación de la restauración de bosque seco para el tratamiento rural sostenible de conservación. La edificabilidad contenida en este numeral es posible si se aporta para a restauración del bosque seco.

Como mínimo se podía acceder a la edificabilidad con un aporte equivalente a la restauración de tres hectáreas. El valor de cada hectárea son 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los incentivos son los siguientes:

Usos del suelo		Ocupación/Ha bruta	Altura máxima metros	Unidades de vivienda/Ha	camas hoteleras/ha
Permitido	Forestal protector	100%			
Condicionados	Raizal	A reglamentar			
	Residencial	0,04	7,5	1	
	Servicios de Hospedaje	0,03	7,5		6

Condiciones de la edificación:

1. La edificación deberá ser agrupada y solo podrá tener una vía de acceso.
2. La edificación deberá está mínimo a 50 metros del borde la via circunvalar hacia el interior de la Isla

9. CARACTERIZACION DE LA CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

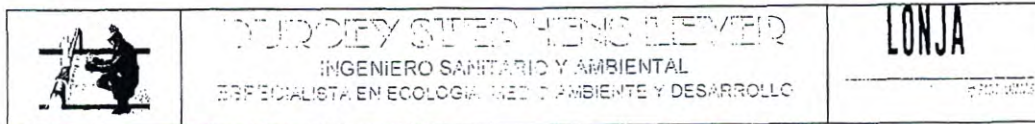
9.1 Construcciones

En el lote en estudio no se observó ningún tipo de construcción para el apoyo de la productividad agrícola.

9.2 Caracterización de los cultivos y/o productos vegetales

En el lote NO existe cultivos, el lote es utilizado como predio de engorde.

9.3 Caracterización de las obras y trabajos de mejoras de las tierras



En el lote NO existen obras o trabajos de mejoras de las tierras.

9.4 Caracterización de maquinarias y equipos

En el lote NO posee ni maquinarias y/o equipos para la producción de las tierras.

9.5 Caracterización de las actividades pecuarias

En el lote NO posee ninguna actividad pecuaria desarrollada.

9.6 Caracterización de otras actividades desarrolladas en el bien inmueble

No aplica para el presente ejercicio valuatorio.

10. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICA

10.1 Matricula inmobiliaria

Lote No. 1 450-13357

Lote No. 2 450-12645

10.2 Escritura de propiedad

Lote No. 1. Escritura pública No. 573 del 06 de mayo de 1997, expedido por la Notaria Única del Circulo de San Andrés.

Lote No. 2. Escritura pública No. 574 del 06 de mayo de 1997, expedido por la Notaria Única del Circulo de San Andrés.

10.3 Cedula catastral

Lote No. 1. 88-001-00-00-00-00-0060-0792-0-00-00-0000

Lote No. 2. 88-001-00-00-00-00-0060-0791-0-00-00-0000

Nota. Este informe valuatorio en sí mismo constituye un estudio de títulos.

11. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTAS A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

El presente avalúo comercial, se realiza a petición del señor MISAEL SANTANA GOMEZ, mediante comunicación telefónica de fecha 19 de febrero de 2024.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 Problemas de estabilidad y suelos

De acuerdo a lo establecido por la Secretaría de Planeación del Departamento, en el Sistema de Información y Plan de Ordenamiento Territorial, disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa.

13.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales, cuenta con un flujo vehicular moderado, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva.

13.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, los inmuebles no cuentan con una afectación, servidumbres o cesiones.

13.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

13.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten significativamente su comercialización.

14. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los Capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial. Las siguientes consideraciones generales:

- La localización general de los inmuebles objeto del presente avalúo, ubicado en un sector de uso múltiple del sector sur de la isla, terrenos en la vereda que se conoce como Four Corner.
- El hecho significativo de que el sector es la zona de producción agropecuaria y residencia de la población Raizal, sin la dotación de elementos como, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías arterias y zonales que hacen parte de la



DUROY STEPHEN BIEWER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGÍA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

malla vial y de transporte de la isla, entre ellas la vía circunvalar y la calle del sector de Peper Hill y Tom Hooker y el camino vecinal de Four Couner, esta última ubicada en el sector donde se encuentra el predio objeto de estudio.

- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El hecho importante que el predio se encuentra en un sector de uso mixto sobre un eje vial.
- La oferta y demanda media de inmuebles de similares características ubicados en el sector.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes,
- La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.
- Teniendo en cuenta las restricciones normativas para la unidad de planificación insular, que establece normas urbanísticas específicas dependiendo de la ubicación del lote, para el caso que nos ocupa, esta estaría en el corredor suburbano, la cual se encuentra determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollarán los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m.
- No obstante, y reconociendo que el predio bajo estudio se encuentra dentro de la franja del corredor lineal y por su homogeneidad y sus características fisiográficas nos permite establecer que el predio en estudio solo tendría una sola valoración en cuanto a su isoprecio.

15. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

15.1 Metodología valuatoria empelada



Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

15.2 Justificación de la metodología

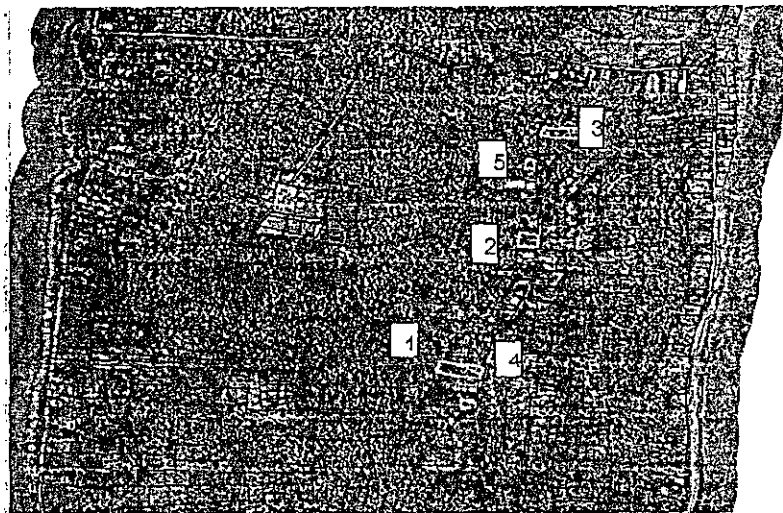
Por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, el método más conveniente para determinar su valor comercial es: el método de comparación o de mercado, para obtener así el valor del terreno.

15.3 Memoria de cálculos

Método de comparación o de mercado. En el presente informe se recurrieron a encuestas directas a personas conocedoras del mercado inmobiliario las cuales sirvieron de apoyo al proceso valuatorio.

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron cinco (5) ofertas de inmuebles en venta, localizadas dentro del sector, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, área construida, área de terreno, número de pisos y valor pedido. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación.

A continuación, se presentan las ofertas de mercado encontradas en la zona:





DURDLEY STEPHENS LIEVLER
 INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
 ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

1. INVESTIGACION DE MERCADO

Se encontraron inmuebles de características similares en oferta más no transacciones recientes. Las mencionadas ofertas fueron las siguiente:

Ofe	Fuente	Area Terreno (m2)	Valor Total	Factor Comer	Valor Ajustado	Valor M2 Terreno
1	Inmobiliaria Nova	3178,00	\$ 650.000.000,00	10%	\$ 585.000.000,00	\$ 184.078,04
2	Investigación del perito	1537,00	\$ 400.000.000,00	15%	\$ 340.000.000,00	\$ 221.210,15
3	Inmobiliaria Muller	1837,00	\$ 400.000.000,00	10%	\$ 360.000.000,00	\$ 195.971,69
4	Investigación del perito	2567,00	\$ 600.000.000,00	15%	\$ 510.000.000,00	\$ 198.675,50
5	Inmobiliaria Nova	486,00	\$ 110.000.000,00	10%	\$ 99.000.000,00	\$ 203.703,70
PROMEDIO ARITMETICO						200.727,82
DESVIACION ESTANDAR						13.531,72
VARIANZA						6,74

En las anteriores estadísticas se evidencia un coeficiente de variación de 6.74%, el cual es estadísticamente representativo en la determinación del valor. Por tanto, se establece un valor por metro cuadrado de \$ 200.728/m² para el terreno, siendo este una aproximación al valor unitario del promedio del análisis estadístico, dando análisis a cada muestra de manera independiente para lo cual se establece que el valor más probable para el inmueble objeto de estudio por su localización específica dentro del sector corresponde al promedio del análisis estadístico.

SUSTENTACION DEL VALOR DEL LOTE

DATOS PARA AJUSTE

a =	Frente del predio que se avalúa (m)	16,00
s =	Área en metros cuadrados del predio que se avalúa (m ²)	800,00
f =	Fondo equivalente	
	f = (s/a)	N/A
ar =	Frente del lote tipo de la zona	15,00
Mi =	Fondo mínimo de la zona	20,00
Ma =	Fondo máximo de la zona	40,00
Vum =	Valor unitario medio (\$/m ²)	200.728,00

FACTOR DE IRREGULARIDAD

$$F_{ir} = \sqrt[3]{(S_{rec}/S_{tot}) - 1}$$

Donde:

F _{ir} =	Factor de irregularidad	
S _{rec} =	Área de mayor rectángulo	800,00
S _{tot} =	Área total lote	800,00

VALOR TERRENO

$$V_{up} = V_{um} \times F_{ir}$$

Donde

V _{up} =	Valor unitario para el predio avaluado (\$/m ²)
V _{um} =	Valor unitario medio (\$/m ²)
F _{ir} =	Factor de irregularidad

$$VT = 200.728,00$$

Como resultado de los ajustes y correcciones al valor del terreno, obtenemos que el predio bajo estudio tendrá un valor unitario por metro cuadrado de DOSCIENTOS MIL SETECIENTOS VENTIOCHO MIL PESOS (\$ 200.728)



DURJOY STED HENS LEVIER
 INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
 ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

15.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una media oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

15.5 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector consolidado como sector residencial de la población Raizal, se prevé una valorización positiva y estable en términos de mediano plazo, y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.

15.6 Concepto de garantía

Si el encargo valuatorio requiere de una opinión del valuador respecto al calidad del bien inmueble objeto de la valuación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, esta puede ser realizada con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio.

16. DETERMINACION DEL AVALÚO

VALOR DEL TERRENO

Unidad	AREA (m ²)	Valor Unitario	Valor Total
Lote de terreno	800,00	\$ 200.728,00	\$ 160.582.400,00
			\$ -
		TOTAL	\$ 160.582.400,00

VALOR CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	M ²	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR MATERIAL CULTIVOS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR MAQUINARIAS Y EQUIPOS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR ACTIVIDAD PECUARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Valor Unitario	Valor Total
			\$ -
		TOTAL	\$ -

VALOR TOTAL

VALOR COMERCIAL	\$ 160.582.400,00
------------------------	--------------------------

SON: CIENTO SESENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE

17. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador, sin consentimiento escrito de la misma.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. CERTIFICACION PROFESIONAL

El presente estudio estuvo a cargo del valuador:


- Ing. DURCEY ALISON STEPHENS LEVER, perito - avaluador miembros de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas R.N.A debidamente acreditados en la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), en el Registro Nacional de Avaluadores.

20. INDEPENDENCIA

La valuadora manifiesta que no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales y solo serán publicados con la autorización escrita del solicitante o ante requerimientos legales. Cualquier aclaración adicional estaremos dispuestos a suministrarla.

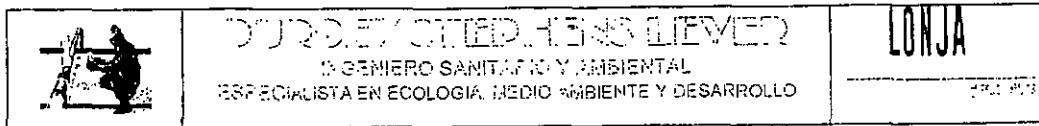
21. VIGENCIA DEL AVALUO

	<p>DURCEY STEPHENS LEVER INGENIERO SANITARIO AMBIENTAL ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO</p>	<p>LONJA</p>
---	--	--------------

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



DURCEY STEPHENS LEVER
RNA 1700
RAA - AVAL 7164399



22. ANEXOS

CARTOGRÁFICOS

1. Plano de localización del inmueble dentro del municipio.
2. Plano de localización catastral.

FOTOGRAFÍCOS

1. Documento fotográfico general.

DOCUMENTALES

1. Copia de certificado de tradición y libertad
2. Copia de certificado catastral
3. Fotocopia de escritura publica



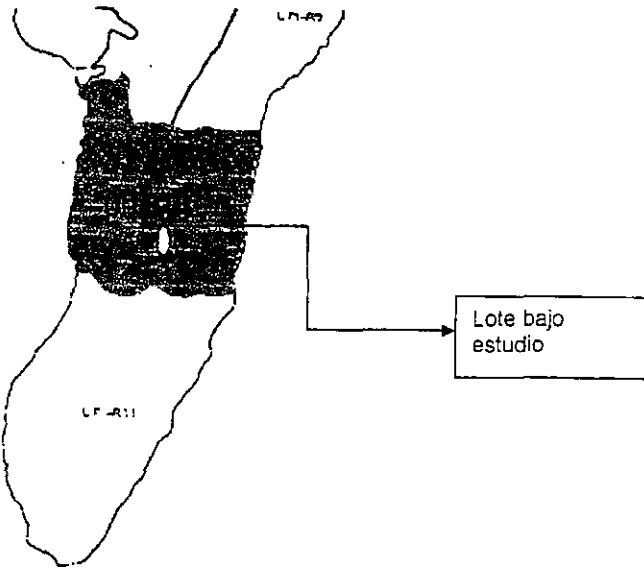
DURCEY STEPHENO BIEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

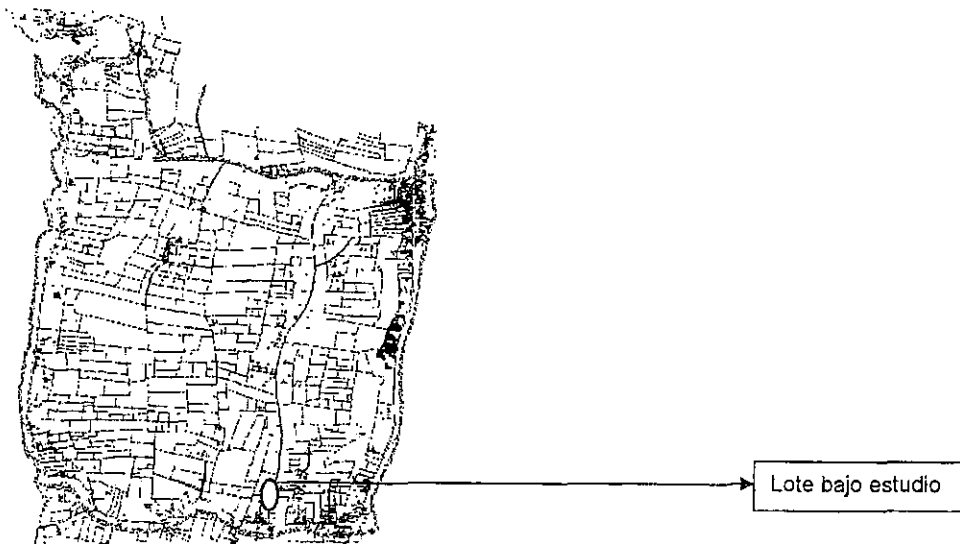
1000-0000

CARTOGRÁFICOS

Plano de ubicación en la isla

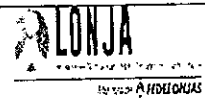


Plano ubicación catastral

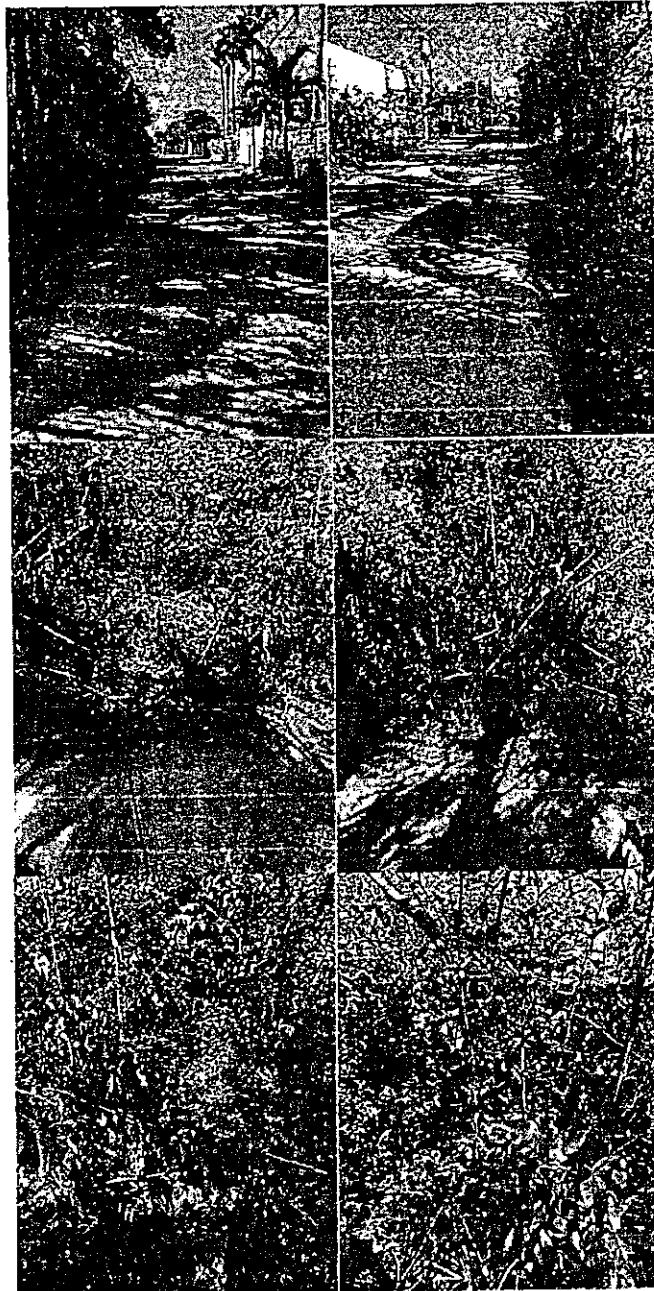




DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



Anexo Fotográfico

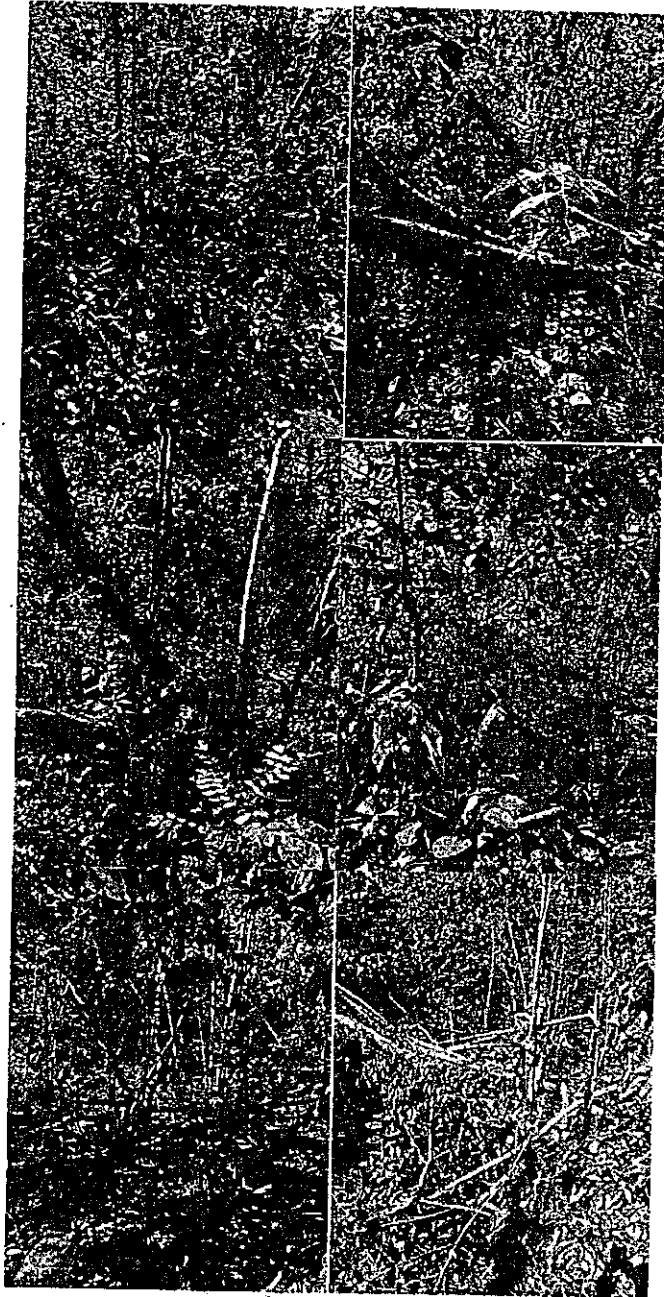




DURCEY STEPHENS LEVER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

ALONJA

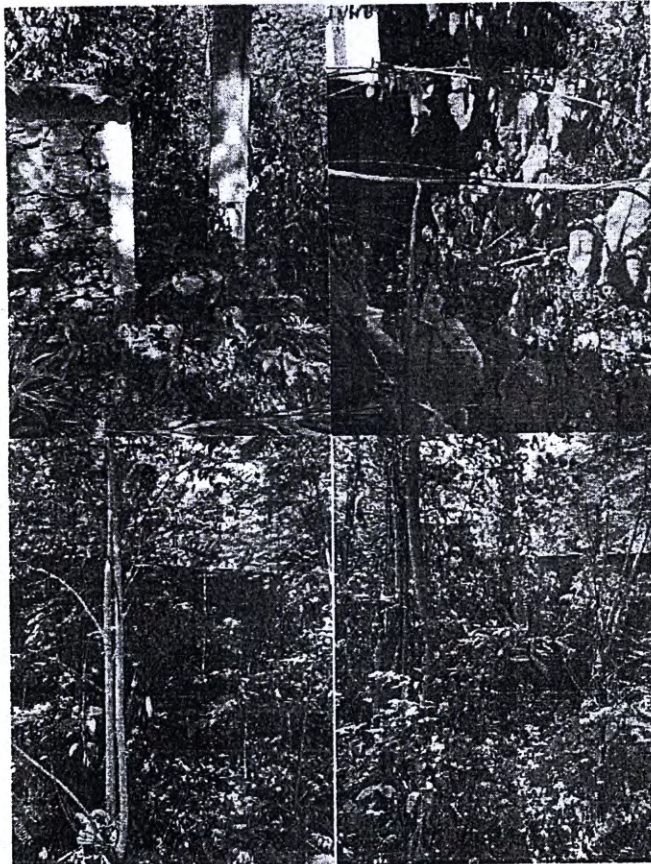
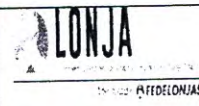
INTEGRACION DE PROYECTOS





DURCEY STEPHENS LEVER

INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO



ANEXOS DOCUMENTALES

1. Copia certificados de tradición Lote No. 1

SNR ...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

... (text is extremely faint and mostly illegible)

SNR ...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

... (text is extremely faint and mostly illegible)

Lote No. 2

SNR ...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

... (text is extremely faint and mostly illegible)

SNR ...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DE LOS RIOS

... (text is extremely faint and mostly illegible)



DURDIEY OTTEPHIENS LEYER
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

4020000

2. Fotocopia de la escritura publica
Lote No. 1



EX 202152



EX 202153



Signature



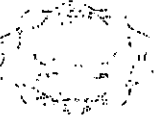
Lote No. 2


EX 202180



[Faint, mostly illegible text follows, appearing to be a list or report of some kind.]

EX 202181







DURSEY STEPHENS LEAVER
 INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
 ESPECIALISTA EN ECOLOGIA MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO

LONJA

COMERCIO ELECTRONICO

3. Certificado de RAA de los peritos



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
 N° 0021969-02

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER, identificado con Cédula de ciudadanía No. 7164295, se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Asimismo, se inscribió en el Registro de Avaluadores el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER en el rubro de Avaluador de Inmuebles, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Categoría 1: Inmuebles Urbanos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes inmuebles que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 2: Inmuebles Rústicos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales de los bienes inmuebles que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 3: Inmuebles Urbanos y Rústicos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales de los bienes inmuebles que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Página 1 de 5



Categoría 4: Cuentas Financieras

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 5: Entidades de Crédito y Valores

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 6: Inmuebles Urbanos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 7: Inmuebles Urbanos y Rústicos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Página 2 de 5



Categoría 8: Inmuebles Urbanos y Rústicos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 9: Inmuebles Urbanos y Rústicos

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 10: Bienes Muebles y Inmuebles

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 11: Bienes Muebles y Inmuebles

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 12: Inmuebles

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Página 3 de 5



Categoría 13: Bienes Muebles

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Categoría 14: Bienes Muebles

Alcance

El avalúador debe tener en cuenta los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los bienes que se valoran, así como el estado de conservación de los mismos, para emitir un dictamen de avalúo.

Fecha de emisión: 01/08/2022
 Registro Avaluadores

Los datos de contacto del Avaluador son:

DURSEY SAN ANDRÉS ARGUMENTAL DE INGENIEROS

DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER

Teléfono: 0112222222

Córeo Electrónico: dsl@lonja.com

Títulos Académicos, Certificados de Aplicación Ocupacional y otros programas de formación

Teléfono: 0112222222

Córeo Electrónico: dsl@lonja.com

Que revisados los actúos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER, identificado con Cédula de ciudadanía No. 7164295.


Con fecha 01/08/2022, el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Con fecha 01/08/2022, el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Con fecha 01/08/2022, el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Con fecha 01/08/2022, el señor DURSEY ALISON STEPHENS LEAVER se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores, según consta de la Resolución de Superintendencia No. 0021969-02 de 2010.

Página 4 de 5

	<p>DOLDOY STEPHEN BIEVER INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL ESPECIALISTA EN ECOLOGIA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO</p>	<p>LONJA</p>
---	---	---------------------

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



FIR DE VALIDACION
 8210343

El presente certificado es emitido por el Registro de Control de Calidad de la Industria de Alimentos en el
 Distrito de Lima de la Republica Peruana, a las 08:00 horas del día 20 de Agosto del 2024, por el Sr. DOLDOY STEPHEN BIEVER, Ingeniero Sanitario y Ambiental, Especialista en Ecología, Medio Ambiente y Desarrollo.

[Handwritten signature]

Firma: _____
 Nombre: DOLDOY STEPHEN BIEVER

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 SAN ANDRES

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:30:02 am

53146

No. RADICACIÓN: **2024-450-1-2156**

MATRICULA: **450-13357**

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE(N) DE INMEDIATO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CÉSAR SMITH

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_PRODUCTO CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 76662450030372782707 FECHA:

21/02/2024 VALOR: \$ 22.100

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ **22.100**

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 3884

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 89999007-0 SAN ANDRES

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:13 am

53147

No. RADICACIÓN: **2024-450-1-2157**

MATRICULA: **450-12645**

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE(N) DE INMEDIATO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CESAR SMITH

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_PRODUCTO CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 76662450030374274514 FECHA:

21/02/2024 VALOR: \$ 22.100

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: **\$ 22.100**

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 3884



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SAN ANDRÉS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-450-1-2156

Nro Matrícula: 450-13357

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:30:03 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 450 SAN ANDRES DEPTO: ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES
FECHA APERTURA: 11/02/1991 RADICACION: 232 CON: ESCRITURA DE 04/02/1991
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 880010000000000060792000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 88001000000060792000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA NO.83 ,DE FECHA 4 DE FEBRERO DE 1.991,OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA NO.101(REINSCRIPCION) DEL 15 DE OCTUBRE DE 1.943,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN-ANDRES,MEDIANTE LA CUAL EUGENIO CÓRPUS OBTUVO EL LOTE POR SUCESION POR CAUSA DE MUERTE(POSESION EFECTIVA DE LA HERENCIA). ESCRITURA NO.1273 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1.988,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES MEDIANTE LA CUAL SE ACLARA LA ESCRITURA NO.101 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1.943.- ESCRITURA-NO.461 DEL 7 DE MAYO DE 1.990,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES,POR MEDIO DE LA CUAL EUGENIO CORPUS HEDGSON VENDE 800:00 M2. DEL LOTE DE TERRENO A JOSE HUMBERTO MU/OZ HURTADO.--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SECTOR FOUR CORNER

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
450-12645

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 11/02/1991 Radicación 232
DOC: ESCRITURA 83 DEL: 04/02/1991 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 200.000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUÑOZ HURTADO JOSE HUMBERTO
A: CARLOS LEMUS LUIS EDUARDO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 19/05/1997 Radicación 842
DOC: ESCRITURA 573 DEL: 06/05/1997 NOTARIA 1 DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 500.000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: COBOS LEMUS LUIS EDUARDO
A: SANTANA GOMEZ MISAEEL X

Nro Matrícula: 450-13357

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:30:03 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene valdez sin la firma del registrador en la última página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-450-3-23 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 15/03/2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 3884 impreso por: 3884

TURNO: 2024-450-1-2156 FECHA: 22/02/2024

NIS: kB/78apvg+4d42yl0d6+GZAf+/Gqb4Pu2ZotDqJGycM=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SAN ANDRÉS



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JIMMY PINTO CALVACHE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SAN ANDRES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-450-1-2157

Nro Matrícula: 450-12645

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:14 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 450 SAN ANDRES DEPTO: ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES
FECHA APERTURA: 10/05/1990 RADICACION: 90-634 CON: ESCRITURA DE 01/01/1900
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 00-00-004-1302-000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO, DE MAYOR EXTENSION Y CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 800:00M2 Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA NO.461, DEL 07 DE MAYO DE 1990. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA NO.101(REINSCRIPCION) DEL 15 DE OCTUBRE DE 1943, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES, MEDIANTE LA CUAL EUGENIO CORPUS, OBTUVO POR SUCESION POR CAUSA DE MUERTE (POSESION EFECTIVA DE HERENCIA).
-ESCRITURA NO.1273 DEL 03 DE DICIEMBRE DE 1988, DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES MEDIANTE LA CUAL SE ACLARA LA ESCRITURA NO.101, DEL 15 DE OCTUBRE DE 1943.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SECTOR "FOUR CORNER"

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
450-11165

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 10/05/1990 Radicación 643
DOC: ESCRITURA 461 DEL: 07/05/1990 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 250.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA 800:00M2.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPUS HUDGSON EUGENIO
A: MUÑOZ HURTADO JOSE HUMBERTO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 11/02/1991 Radicación 232
DOC: ESCRITURA 83 DEL: 04/02/1991 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 200.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA PARCIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUÑOZ HURTADO JOSE HUMBERTO
A: COBOS LEMUS LUIS EDUARDO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 19/05/1995 Radicación 843

Nro Matrícula: 450-12645

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:14 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 574 DEL: 06/05/1997 NOTARIA 1A. DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 1.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA REMANENTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUÑOZ HURTADO JOSE HUMBERTO
A: SANTANA GOMEZ MISAEL X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS

2->450-13357

3->450-19287

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: SN Fecha: 19/12/1997

CORREGIDA MATRÍCULA "VALE" RES.004/93

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 3884 impreso por: 3884

TURNO: 2024-450-1-2157 FECHA: 22/02/2024

NIS: kB/78apvg+5kmKik4N/ys5Af+/Gqb4Pu0/gBGajkQYg=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SAN ANDRÉS



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JIMMY PINTO CALVACHE

1997
3

EX 202182



SE EXPIDIO POR COPIAS A FAVOR *José Santana G.*

No. 573. = NUMERO. QUINIENTOS SETENTA Y TRES. = = = = = En la ciudad de San Andrés Isla, Capital del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los S e i s, (06). - - - (7) - días del

mes de Mayo de mil novecientos noventa y siete (1.997), ante mi, RAFAEL MEZA ACOSTA, Notario Primero del Circulo de San Andrés, Isla, compareció LUIS EDUARDO COBOS LEMUS, varón, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, colombiano, identificado como aparece al pie de su firma y DIJO: ==PRIMERO: Que por medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir el dominio que tiene a favor de MISAEEL SANTANA GÓMEZ, el siguiente inmueble de su propiedad. ==Un lote de terreno ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), en el sector denominado "FOUR CORNER", con registro catastral número (000000060792000), comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Al Norte, linda con predios de José Muñoz, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs.); al Sur, linda con predios de los herederos de Corina Corpus, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs.); al Este, linda con camino público, en extensión de ocho metros (8:00 mts.); y por el Oeste: linda con predios de José Hurtado, en extensión de ocho metros (8:00 mts). Que no obstante la determinación de linderos y medidas esta venta se hace como cuerpo cierto. ==SEGUNDO: Que el vendedor obtuvo el inmueble objeto de esta venta por Escritura Pública número treinta y tres (33) de fecha cuatro (4) de febrero de mil novecientos noventa uno (1.991) otorgada en esta misma notaría y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad, bajo el folio de matrícula exacta y no tenida en cuenta.

MEZA ACOSTA
NOTARIO UNICO SAN ANDRES ISLA
2 y DIO 2004
Esta fotocopia coincide exactamente con el original e no tenida en cuenta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

inmobiliaria No. (450-00013357). ===TERCERO: Que sobre el

bien que se vende el exponente no tiene constituidas			
enajenaciones de ninguna naturaleza y de consiguiente está			
libre de gravámenes censos, hipotecas, anticresis,			
arrendamientos por escritura pública ni condiciones			
resolutorias o limitativas del dominio. ===CUARTO: Que el			
precio de esta venta es la suma de QUINIENTOS MIL PESOS			
MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00), que el exponente declara			
tener recibidos de manos del comprador y a entera			
satisfacción. ===QUINTO: Que en este acto hace al comprador			
la entrega real y material del bien que por este público			
instrumento se le vende, junto con todas sus anexidades,			
usos y servidumbres, obligándose al saneamiento de lo que			
vende en todos los casos de la Ley. ===Presente en este acto			
MISAEEL SANTANA GOMEZ, varón, mayor de edad, <u>soltero</u> , vecino			
de esta ciudad, colombiano, identificado como aparece al pie			
de su firma y DIJO: Que acepta la presente escritura pública			
en toda su redacción y por consiguiente la venta en ella			
contenida a su favor por cuanto está en todo de conformidad			
con el contrato celebrado. ===Se presentaron los compro-			
antes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que			
dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRES ISLA			
SUSCRITO TESORERO DEPARTAMENTAL CERTIFICADO QUE: CORROSA SAN ANDRES ISLA			
LUIS; ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL			
VALIDO HASTA 31-12-97, EXPEDIDO 25-03-97. TESORERIA DEPART-			
AMENTAL RECAUDADOR FIRMADO ILEGIBLE. ==CERTIFICADO COPIA COINCIDE			
RAL No. 000867. ==EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DELEGADA DE			
SAN ANDRES ISLA A SOLICITUD DEL INTERESADO CERTIFICA QUE			
REVISADOS LOS DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL			
MUNICIPIO DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA SIGUIENTE			
INSCRIPCIÓN: PREDIO RURAL No. 000000060792000			
DIRECCION	AREA TERRENO	A-CONT	VALUO
FOUR CORNER	0.0640 Has	0	\$ 800.000.00

NOTARIA DIGNA SAN ANDRES ISLA
Rafael M. Acosta
7-2 D.I.C. 2000
exactamente con el original
tenido a la vista

EX 202183



VIENE DE LA HOJA NUMERO EX-202182

PROPIETARIO: COBOS LEMUS LUIS, DADO EN
 SAN ANDRES ISLA 14-03-97 JEFE DE LA
 OFICINA DELEGADA (FDO) ILEGIBLE.

==RETENCION ART 40 LEY 55/85 POR:
 \$ 5.000.00 . FECHA: 06-05-97.==

No.0071. =Se advirtió la formalidad del registro dentro del término legal. =Este instrumento fue leído por los otorgantes, quienes encontrándolo conforme lo aprueban y para constancia lo firman junto conmigo y por ante mi el Notario Público que doy fe. Derechos: \$ 7.200.00.- Decreto 1681/96. =Este instrumento fue extendido en las hojas números EX-202182/83. ==A continuación de las firmas de los otorgantes fue imprimida la huella de sus índices derecho en cumplimiento de la instrucción administrativa 015/91 de la Superintendencia de Notariado y Registro.=====

LOS COMEARECIENTES

[Handwritten signature]

LUIS EDUARDO COBOS LEMUS
 C.C. No. 11.376.545 DE FUSAGASUGA



[Handwritten signature]

MISRAEL SANTANA GOMEZ
 C.C.No.15.242.379 DE S.A.I.



EL NOTARIO PRIMER DEL CIRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA

RAFAEL MEZA ACOSTA
 NOTARIA UNICA SAN ANDRES ISLA
 22 DIC 2004
 Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

EX 202180



SE EXPIDIO EN LA CIUDAD DE SAN ANDRÉS ISLA DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA A FAVOR DE MISAELE SANTANA GOMEZ

Nº. 574. = NUMERO. QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO. = = = = En la ciudad de San Andrés Isla, Capital del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los S e i s, (06). - - - - - días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y siete (1.997), ante

mi, RAFAEL MEZA ACOSTA, Notario Primero del Circulo de San Andrés, Isla, compareció JOSE HUMBERTO MUÑOZ HURTADO, varón, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, colombiano, identificado como aparece al pie de su firma y DIJO: ==PRIMERO: Que por medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir el dominio que tiene a favor de MISAELE SANTANA GOMEZ, el siguiente inmueble de su propiedad. ==Un lote de terreno ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), en el sector denominado "FOUR CORNER", con registro catastral número (000000060791000), comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Al Norte, linda con camino público, en extensión de cincuenta metros (50:00 mtrs.); al Sur, linda, en línea quebrada, con predios de los herederos de Corina Corpus, en extensión de treinta metros (30:00 mtrs.) y con predios de Luis Cobos Lemus, en extensión de veinte metros (20:00 mts.); al Este, linda, en línea quebrada, con camino público, en extensión de ocho metros (8:00 mts.) y con predio de Luis Cobo, en extensión de ocho metros (8:00 mts.) por el Oeste: linda con predios de Aydee Valdes, en extensión de dieciseis metro (16:00 mts). Este lote tiene una extensión superficial de 640 (M2) y es el remanente después de haber realizado ventas parciales. Que la determinación de linderos y medidas esta venta se hace como cuerpo cierto. ==SEGUNDO: Que el vendedor obtuvo el

UNOS

inmueble objeto de esta venta por Escritura Pública número cuatrocientos sesenta y uno (461) de fecha siete (7) de Mayo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en esta misma notaria y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. (450-0012645).

===TERCERO: Que sobre el bien que se vende el exponente no tiene constituidas enajenaciones de ninguna naturaleza y de consiguiente está libre de gravámenes censos, hipotecas, anticresis, arrendamientos por escritura pública ni condiciones resolutorias o limitativas del dominio.


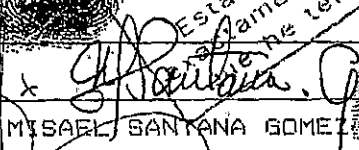
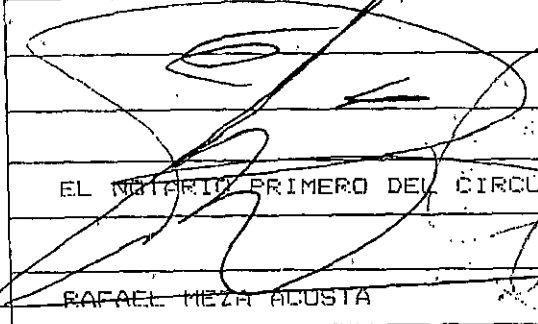
===CUARTO: Que el precio de esta venta es la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00), que el exponente declara tener recibidos de manos del comprador y a entera satisfacción. ===QUINTO: Que en este acto hace al comprador la entrega real y material del bien que por este público instrumento se le vende, junto con todas sus anexidades, usos y servidumbres, obligándose al saneamiento de lo que vende en todos los casos de la Ley. ===Presente en este acto MISAEEL SANTANA GOMEZ, varón, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, colombiano, identificado como aparece al pie de su firma y DIO presente escritura pública en toda consiguiente la venta en ella contenida a su favor por cuanto está en todo de conformidad con el celebrado. ===Se presentaron los comprobantes fiscales que aquí se protocolizan y que DE PAZ Y SALVO PREDIAL No.3218 EL SUSCRITO TESORERO DEPARTAMENTAL CERTIFICA QUE: MUÑOZ HURTADO JOSE, ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL VALIDO, HASTA 31-12-97, EXPEDIDO 25-03-97. TESORERIA DEPARTAMENTAL RECAUDADOR FIRMADO ILEGIBLE. ==CERTIFICADO CATASTRAL No. 000869. ==EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DELEGADA DE SAN

NOTARIA PUBLICA
 MISAEL SANTANA GOMEZ
 NOTARIO PUBLICO
 CANTON SAN ANTONIO
 PROVINCIA DE CAJAMARCA
 PERU
 10
 CERTIFICADO
 DE PAZ Y SALVO PREDIAL
 No. 3218
 EL SUSCRITO TESORERO
 DEPARTAMENTAL CERTIFICA
 QUE: MUÑOZ HURTADO JOSE,
 ESTA A PAZ Y SALVO
 POR CONCEPTO DE
 IMPUESTO PREDIAL
 VALIDO, HASTA
 31-12-97,
 EXPEDIDO 25-03-97.
 TESORERIA DEPARTAMENTAL
 RECAUDADOR FIRMADO
 ILEGIBLE.

EX 202181



VIENE DE LA HOJA NUMERO EX-202180
 ANDRES ISLA A SOLICITUD DEL INTERESADO
 CERTIFICA QUE REVISADOS LOS DOCUMENTOS
 CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO
 DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA
 SIGUIENTE INSCRIPCION: PREDIO RURAL No.
 000000060791000. =====

DIRECCION	AREA TERRENO	A-CONT	AVALUO
FOUR CORNER	0.0640 Has	0 \$	800.000.00
PROPIETARIO: MUÑOZ HURTADO JOSE, DADO EN SAN ANDRES ISLA			
14-03-97 JEFE DE LA OFICINA DELEGADA (FDO) ILEGIBLE.			
==RETENCION ART 40 LEY 55/85 POR: \$ 10.000.00.-			
FECHA: 06-05-97. RECIBO No. 0072. =Se advirtió la formalidad del registro dentro del término legal. ==Este instrumento fue leído por los otorgantes; quienes encontrándolo conforme lo aprueban y para constancia lo firman junto conmigo y por ante mi el Notario Público que doy fe. Derechos: \$ 8.700.00. Decreto 1681/96. ==Este instrumento fue extendido en las hojas números EX-202180/81. ==A continuación de las firmas de los otorgantes fue imprimida la huella de sus índices derecho en cumplimiento de la instrucción administrativa 015/91 de la Superintendencia de Notariado y Registro.			
LOS COMPARECIENTES			
 JOSE HUMBERTO MUÑOZ HURTADO C.C. No. 9.053.984 DE CARTAGENA			
 MISHAEL SANTANA GOMEZ C.C. No. 15.242.379 DE S.A. LEON			
 EL NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO RAFAEL MEZA ACOSTA			

RAFAEL MEZA ACOSTA
 NOTARIA UNICA SAN ANDRES ISLA
 23 DE JULIO 1997
 Esta fotocopia coincide plenamente con el original y se tiene a la vista

PODER ESPECIAL

MISRAEL SANTANA GOMEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Gran Caiman Isla, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.242.379 expedida en San Andrés Isla, actuando en nombre y representación propia, por medio de este documento confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al señor GARRIDO ANTONIO BRYAN GOMEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en San Andrés Isla, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.244.288 expedida en San Andrés Isla para que en mi nombre y representación, venda a quien mejor convenga a mis intereses personales, firme las escrituras de compra venta y las promesas de compraventa, si es necesario, de los siguientes bienes inmuebles:

- A) Lote de terreno ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés Isla (Isla de San Andrés), en el sector denominado "Four Corner" identificado con la matrícula Inmobiliaria 450-13357 y registro catastral 00-00-0006-0792-000 y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Norte: linda con predio de José Muñoz en extensión de veinte metros (20:00 mts.) SUR: linda con predios de los herederos de Corina Corpus en extensión de veinte metros (20:00 mts) ESTE Linda con camino publico en extensión de ocho metros (8:000 Mts.) OESTE: linda con predios de José Hurtado en extensión de ocho metros (8:00 Mts.)

Este lote fue adquirido mediante escritura publica 573 de Mayo seis (06) de 1997 otorgada por la Notaria Única del Circulo de San Andrés Isla.

- B) Lote de terreno, ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés Isla (Isla de San Andrés), en el sector denominado "Four Corner" identificado con Matrícula Inmobiliaria 450-12645 y registro catastral 00-00-0006-0791-000 y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Norte: linda con camino publico en extensión de cincuenta metros (50:00 Mts.) Sur: linda en línea quebrada con predios de los herederos de Corina Corpus extensión de treinta metros (30:00 Mts.) y con predio de Luis Cobos Lemus en extensión de veinte metros (20:00 Mts.) Este: linda en línea quebrada con camino publico en extensión de ocho metros (8:00 Mts.) y con predio de Luis Cobo en extensión de

ocho metros (8:00 Mts.) y por el Oeste: linda con predios de Aydee Valdes en extensión de dieciséis metros (16:00 Mts.).

Este lote fue adquirido mediante escritura publica 574 de mayo seis (06) de 1997 de la Notaria Única del Circulo de San Andrés isla.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para firmar la correspondiente escritura pública de venta en mi nombre, a su favor (Autocontrato) según los artículos 2170 - 2171 del Código Civil y normas del Código de Comercio) o a quien mejor convenga a mis intereses, aclarar la escritura si a ello hubiere lugar, corregir, modificar o sustituir este poder y hacer todas aquellas actuaciones necesarias para el perfeccionamiento de este contrato de tal forma que no quede en ningún momento sin representación. Ratifico la autorización para vender el bien a favor de quien mejor convenga a mis intereses.

Para efectos de dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1.996 reformada por la Ley 854 del 2003, manifiesto que soy de estado civil soltera, con unión marital de hecho y que los inmuebles que enajeno no se encuentran afectados a vivienda familiar.

En cumplimiento de lo contemplado en el artículo 61 inciso 5º de la Ley 2010 de diciembre 27 de 2019, Ley de Crecimiento Económico, es de precisar bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma y que si incumplo estos parámetros me someteré a las sanciones tributarias y penales correspondientes allí consagradas.

En cumplimiento de lo contemplado en la Ley 2097 de 2021, por medio del cual se creo el Registro de deudores alimentarios morosos, manifiesto no ser deudor moroso por alimentos.

Por lo anterior solicito tener a la persona anteriormente mencionada como mi apoderado para los efectos descritos en este documento.

Para mayor constancia se firma y autentica ante autoridad notarial de la Isla de San Andrés a los veinte días del mes de Agosto de 2013



PODERDANTE

MISAEL SANTANA GOMEZ

C.C. 15.242.379 de San Andrés Isla

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció Rafael Meza Acosta

quien exhibió la C.C. 15242379 DM
 y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante Misael Santana G.

Notaria Unica de San Andrés, Isla

APODERADO

GARRIDO ANTONIO BRYAN GOMEZ

C.C. 15.244.288 de San Andrés Isla

5 DIC 2023



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció Garrido Antonio Bryan Gomez

quien exhibió la C.C. 15244288 DM
 y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante Rafael Meza Acosta

RAFAEL MEZA ACOSTA
 Notaria unica San Andrés, Isla

EL SISTEMA DE IDENTIFICACION UNICO DE SAN ANDRES ISLA

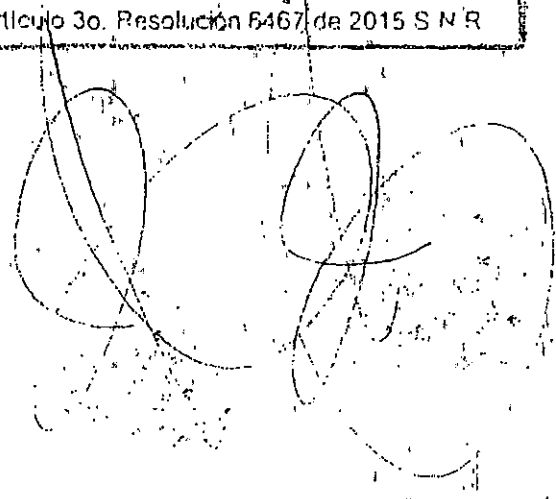
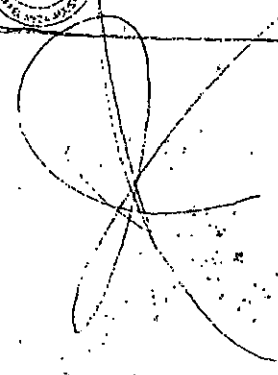
Que el sistema de identificación exigido por ley no fue utilizado y por tanto no hubo como dactilar en esta diligencia por las siguientes razones:

- 1. FALLA TECNICA
- 2. IMPEDIMENTO FISICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSION FLUIDO ELECTRICO
- 6. OTROS

Artículo 3o. Resolución 6467 de 2015 S N R

5 DIC 2023

5 DIC 2023



PODER ESPECIAL

MISAEI SANTANA GOMEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Gran Caiman Isla, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.242.379 expedida en San Andrés Isla, actuando en nombre y representación propia, por medio de este documento confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al señor GARRIDO ANTONIO BRYAN GOMEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en San Andrés Isla, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.244.288 expedida en San Andrés Isla para que en mi nombre y representación, venda a quien mejor convenga a mis intereses personales, firme las escrituras de compra venta y las promesas de compraventa, si es necesario, de los siguientes bienes inmuebles:

- A) Lote de terreno ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés Isla (Isla de San Andrés), en el sector denominado "Four Corner" identificado con la matrícula Inmobiliaria 450-13357 y registro catastral 00-00-0006-0792-000 y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Norte: linda con predio de José Muñoz en extensión de veinte metros (20:00 mts.) SUR: linda con predios de los herederos de Corina Corpus en extensión de veinte metros (20:00 mts) ESTE Linda con camino público en extensión de ocho metros (8:000 Mts.) OESTE: linda con predios de José Hurtado en extensión de ocho metros (8:00 Mts.)

Este lote fue adquirido mediante escritura pública 573 de Mayo seis (06) de 1997 otorgada por la Notaria Única del Circulo de San Andrés Isla.

- B) Lote de terreno ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés Isla (Isla de San Andrés), en el sector denominado "Four Corner" identificado con Matrícula Inmobiliaria 450-12645 y registro catastral 00-00-0006-0791-000 y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Norte: linda con camino público en extensión de cincuenta metros (50:00 Mts.) Sur: linda en línea quebrada, con predios de los herederos de Corina Corpus extensión de treinta metros (30:00 Mts.) y con predio de Luis Cobos Lemus en extensión de veinte metros (20:00 Mts.) Este: linda en línea quebrada con camino público en extensión de ocho metros (8:00 Mts.) y con predio de Luis Cobo en extensión de

San Andrés Isla, en el sector denominado "Four Corner"

ocho metros (8:00 Mts.) y por el Oeste: linda con predios de Aydee Valdes de extensión de dieciséis metros (16:00 Mts.).

Este lote fue adquirido mediante escritura pública 574 de mayo seis (06) de 1997 de la Notaria Única del Circulo de San Andrés isla.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para firmar la correspondiente escritura pública de venta en mi nombre, a su favor (Autocontrato) según los artículos 2170 - 2171 del Código Civil y normas del Código de Comercio) o a quien mejor convenga a mis intereses, aclarar la escritura si a ello hubiere lugar, corregir, modificar o sustituir este poder y hacer todas aquellas actuaciones necesarias para el perfeccionamiento de este contrato de tal forma que no quede en ningún momento sin representación. Ratifico la autorización para vender el bien a favor de quien mejor convenga a mis intereses.

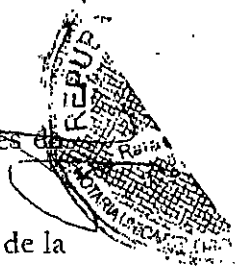
Para efectos de dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1.996 reformada por la Ley 854 del 2003, manifiesto que soy de estado civil soltera, con unión marital de hecho y que los inmuebles que enajeno no se encuentran afectados a vivienda familiar.

En cumplimiento de lo contemplado en el artículo 61 inciso 5º de la Ley 2010 de diciembre 27 de 2019, Ley de Crecimiento Económico, es de precisar bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma y que si incumplo estos parámetros me someteré a las sanciones tributarias y penales correspondientes allí consagradas.

En cumplimiento de lo contemplado en la Ley 2097 de 2021, por medio del cual se creo el Registro de deudores alimentarios morosos, manifiesto no ser deudor moroso por alimentos.

Por lo anterior solicito tener a la persona anteriormente mencionada como mi apoderado para los efectos descritos en este documento.

Para mayor constancia se firma y autentica ante autoridad notarial de la Isla de San Andrés a los veinte días del mes de Agosto de 2013





OTERDANTE
Misael Santana Gomez
MISAEEL SANTANA GOMEZ
 C.C. 15.242.379 de San Andrés Isla

APODERADO
Garrido Antonio Bryan Gomez
GARRIDO ANTONIO BRYAN GOMEZ
 C.C. 15.244.288 de San Andrés Isla

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció *Misael Santana Gomez*

quien exhibió la C.C. 15242379 y declaró que la firma y ~~datos~~ que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante... *Misael Santana Gomez*

RAFAEL MEZA ACOSTA
 Notaria Única San Andrés, Isla

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció *Garrido Antonio Bryan Gomez*

quien exhibió la C.C. 15244288 y declaró que la firma y ~~datos~~ que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante... *Garrido Antonio Bryan Gomez*

RAFAEL MEZA ACOSTA
 Notaria Única San Andrés, Isla

5 DICIEMBRE 2023

EL SISTEMA DE RECONOCIMIENTO DEL CIP

Que el sistema de reconocimiento exigido por ley no fue utilizado y por tanto no hubo colajo dactilar en esta diligencia por las siguientes razones:

- 1 FALLA TECNICA
- 2 IMPEDIMENTO FISICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSION FLUIDO ELECTRICO
- 6. OTROS

Artículo 3o Resolución 5467 de 2015 S N R

NOTARIA
SAN ANDRES ISLA
5 DICI 2023

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 15244288

BRYAN GOMEZ
APELLIDOS

GARRIDO ANTONIO
NOMBRES

Bryan Gomez Garrido
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-ENE-1965

SAN ANDRES
(SANANDRES)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

16-MAR-1983 SAN ANDRES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

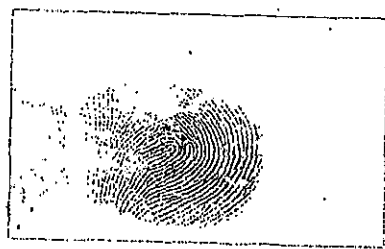
Ivan Duque Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-5500100-70104791-M-0015244288-20020712 01522 02193A 01 110436782

2015-01-22

[Handwritten signature]



REGISTRADURÍA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

COMPROBANTE DE DOCUMENTO EN TRAMITE



* 3 9 2 8 1 7 4 2 *

TIPO DE DOCUMENTO: *X* CLASE EXP: *X*

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: *15.242.374*

APELLIDOS: *SANTANA GOMEZ*

NOMBRES: *MISAL*

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO: *JAN. ORQUILE - 22. MAY. 1958*

LUGAR Y FECHA DE PREPARACIÓN: *JAN. ORQUILE - 08. ABR. 2013*

NÚMERO DE PREPARACIÓN: *2122491634*

OFXPRE