



GOBERNACIÓN

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

1000

Al Contestar cite Radicado: **20241100007971-E** Id: **38286**
Fecha: 2024-11-19 08:28
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

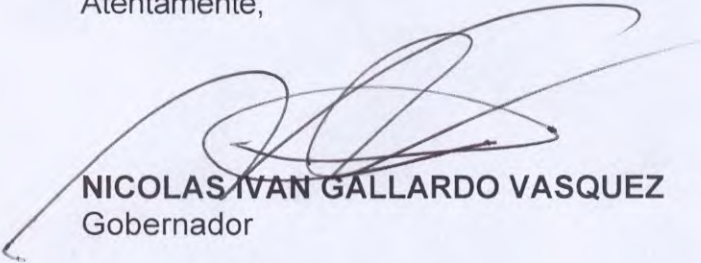
Asunto: Presentación de Proyecto de Ordenanza:

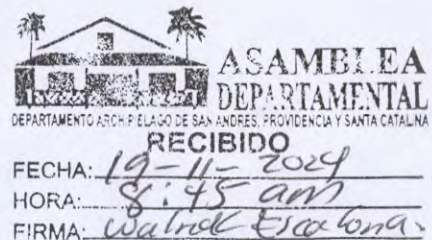
Cordial saludo:

Comedidamente, me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, para su estudio y posterior aprobación por la Corporación: "Por medio de la cual se concede autorización al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para que adquiriera unos predios".

Agradecemos altamente su amable gestión.

Atentamente,


NICOLAS IVAN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador



Anexos: 12 ejemplares del Proyecto de Ordenanza y de la Exposición de Motivos
Oficio IGAC, entrega de 3 informes de avalúo:
- Predio SCCudjo Hill (Vereda Cove y la Loma)
- Peryy-New castle (Vereda New Castle)
- SC ew Castle la Cantera It3 – (Vered: New Castle)

Copia:

Proyecto: Cleotilde Robinson /Privada
Revisó: CCifuentes/Secretaria 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

SECRETARÍA DE DEPORTES

NIT: 892400038-2

PROYECTO DE ORDENANZA N° 028 DE 2024

(19 Noviembre)

**“POR LA CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL GOBERNADOR DEL
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO PARA QUE ADQUIERA UNOS PREDIOS”**

**LA ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS,
PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA**, en ejercicio de sus funciones
constitucionales y legales; y en especial, las que le confieren el numeral 9º del Art.
300 y el Art. 345 de la Constitución Política de Colombia; los numerales 1ro, 2do y
31vo del Art. 19 de la Ley 2200 de 2022 (Régimen Departamental); el literal a) del
Art. 10mo; el Literal a) del Art. 11vo; el Art. 12vo y el Literal a) del Art. 13vo de la
Ley 47 de 1993 (Estatuto Especial para el Archipiélago); la Ordenanza No. 015 de
2022 y demás normas concordantes.

ORDENA

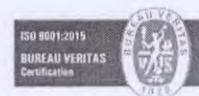
ARTÍCULO PRIMERO. Autorícese al Gobernador para que, a nombre del
Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, **adquiera**
unos predios estratégicos en los que se puedan desarrollar diferentes proyectos
socio-ambientales del Gobierno Departamental.

PARAGRAFO: Con anterioridad al uso o implementación de las autorizaciones
descritas en esta Ordenanza y conforme a las disposiciones constitucionales y
legales que rigen la materia, la Administración Departamental presentara ante la
Asamblea Departamental, los avalúos que correspondan a los predios estratégicos
que se han de adquirir.

ARTÍCULO SEGUNDO. Autorícese al Gobierno del Departamento Archipiélago
para realizar todas las gestiones, incorporaciones, traslados y, en general, todas las
actuaciones, negocios requeridos, movimientos y operaciones presupuestales
necesarios para darle cumplimiento a lo señalado en el Artículo anterior.

PARAGRAFO: En ejercicio de las facultades que mediante la presente Ordenanza
se le otorga a la Administración Departamental esta, deberá tener en cuenta los
precios del mercado, avalúos comerciales elaborados y aprobados por las
autoridades u/o entidades competentes con el fin de que el proceso de adquisición
del predio o los predios que se estimen conveniente para la ejecución de los
proyectos en referencia, se enmarquen dentro de los principio de transparencia,
eficiencia y selección objetiva que rigen este tipo de procesos.

Artículo Tercero. Para el ejercicio de las facultades conferidas en esta Ordenanza,
el Gobierno Departamental dispondrá del término de Seis (6) meses, prorrogables
por un periodo igual para realizar los trámites y diligencias necesarias con el



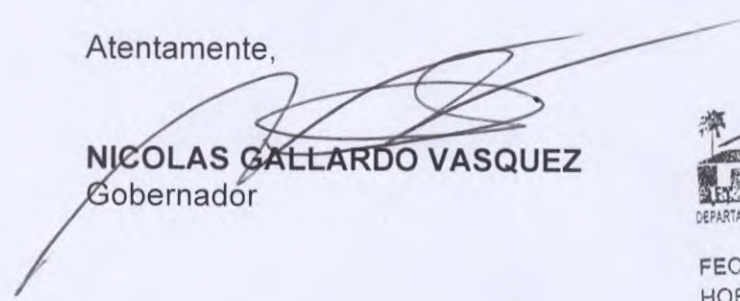
GOBERNACIÓN

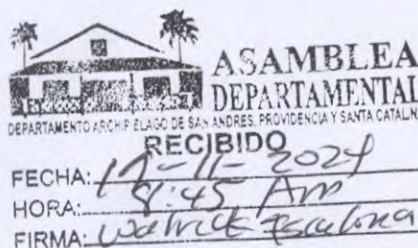
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
Nit: 892.400.038-2

propósito de adquirir los predios para el desarrollo de los proyectos estratégicos del Gobierno Departamental.

ARTÍCULO CUARTO. La presente ordenanza rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Atentamente,


NICOLAS GALLARDO VASQUEZ
Gobernador





GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

SECRETARÍA DE DEPORTES

NIT: 892400038-2

PROYECTO DE ORDENANZA N° 028 DE 2024
(19 Noviembre)

**“POR LA CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL GOBERNADOR DEL
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO PARA QUE ADQUIERA UNOS PREDIOS”**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Señor Presidente y Honorables Diputados de la Asamblea Departamental del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

El Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, como territorio insular, es uno de los departamentos en Colombia, más vulnerables al cambio climático. En especial en la isla de San Andrés, este riesgo involucra impactos ante la exposición a amenazas climáticas, como tormentas, ciclones tropicales, frentes fríos, precipitaciones extremas y vientos alisios, se ve agravada por la vulnerabilidad de los ecosistemas locales debido a la deficiente infraestructura y otros factores antropogénicos, causando inundaciones recurrentes que afectan la calidad de vida de las Comunidades Humanas del territorio tanto Raizales y Residentes así como de los Visitantes y Turistas que arriban a las Islas generando con esto, pérdidas económicas, daños a la infraestructura, altos riesgos en la salud, y en la sostenibilidad ambiental del Archipiélago, por lo que, la necesidad de implementar medidas de adaptación para hacer frente a los eventos climáticos extremos cada vez más frecuentes, urge en el Departamento.

Por lo anterior y ante la evidencia científica sobre el cambio climático, sus impacto y consecuencias, es necesario adoptar medidas preventivas como, por ejemplo: la adquisición de predios estratégicos, bienes, lotes o áreas utilizables en algunas zonas específicas de la Isla de San Andrés, lo anterior, como “una medida imperativa para hacer frente a los desafíos planteados por el cambio climático”.

La Carta Magna de Colombia, en su artículo 11, **garantiza el derecho a un ambiente sano**. Este derecho fundamental se ve directamente impactado por los efectos del cambio climático y calentamiento global, especialmente en territorios insulares como San Andrés Isla. La decisión de adquirir algunos predios estratégicos en diferentes zonas de este territorio Insular, será entonces para implementar medidas de adaptación, como la creación de zonas verdes, muros de contención, sistemas de drenaje, ubicación de infraestructuras para las bombas de agua y viviendas de interés, canalización de aguas lluvia y la restauración de los diferentes ecosistemas que han sido afectados por dichos efectos adversos; constituye una acción necesaria para proteger este derecho y garantizar la salud y el bienestar de la población que habita en esos sectores de la Isla.

Este enfoque se encuentra respaldado por la Ley General de Gestión del Riesgo de Desastres – Ley 1523 de 2012. Dicha ley, establece la obligación de las entidades de adoptar medidas para reducir la vulnerabilidad y aumentar la resiliencia frente a



GOBERNACIÓN

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

los desastres. En particular, el artículo 14, habla sobre la importancia de los procesos de gestión del riesgo, incluyendo la reducción del riesgo, lo que implica la implementación de medidas de adaptación al cambio climático, como, por ejemplo: la adquisición de Predios Estratégicos en las diferentes Zonas de la Isla.

PREDIOS ESTRATÉGICOS A ADQUIRIR

A continuación, se brinda información de cada predio estratégico que se pretende adquirir, así:

Predio No. 1: predio: SC Cudjo Hill – (Vereda Cove y Loma) identificado con numero de matrícula inmobiliaria 450-19172 / radicado: 3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.

Predio No. 2: Perry Hill - New Castle – (Vereda New Castle) identificado con numero de matrícula inmobiliaria 450-23531/ radicado: 3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.

Predio No. 3: New Castle la Cantera It 3 – (Vereda New Castle) identificado con matrícula inmobiliaria 450-20163 / radicado: 3200SAF-2024-0006912-ER de marzo 7 de 2024.

Predio No. 4: New Castle (Vereda New Castle) identificado con numero de matrícula inmobiliaria 450-21394

Predio No. 5: New Castle (Vereda New Castle) identificado con número de matrícula inmobiliaria 450-24449

Los Predios Estratégicos ubicados en las veredas Cove y Loma – y New Castle del Municipio de San Andrés, del Departamento: Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, cuentan con los avalúos practicados conforme a las normas y procedimientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el perito Wilson Quiroga Orjuela, y el control de calidad de los profesionales Mauricio Fernández Gil y Jorge Luis Barrios Conde de la Subdirección de Avalúos.

MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

Al tenor del **numeral 9) del Artículo 300 de la Constitución Nacional se Indica:** Corresponde a las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas: 9) *Autorizar al Gobernador del Departamento para **celebrar contratos**, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.*

"Artículo 345. *En tiempo de paz no se podrá percibir contribución o impuesto que no figure en el presupuesto de rentas, ni hacer erogación con cargo al Tesoro que no se halle incluida en el de gastos.*

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 Seaflower
Nit: 892.400.038-2

Tampoco podrá hacerse ningún gasto público que no haya sido decretado por el Congreso, por las asambleas departamentales, o por los concejos distritales o municipales, ni transferir crédito alguno a objeto no previsto en el respectivo presupuesto."

Por otro lado, los numerales 1ro, 2do y 31vo del Artículo 19 de la Ley 2200 de 2022. Señalan: Funciones. Son funciones de las Asambleas Departamentales:

1). *Desarrollar sus funciones con una visión regional del desarrollo económico y social, (...), a corto, mediano y largo plazo que permitan el progreso departamental;*
2). *Expedir, interpretar, reformar y derogar las ordenanzas en los asuntos de su competencia y* **31. Autorizar al Gobernador del Departamento para comprometer vigencias futuras, negociar empréstitos, enajenar bienes, activos, (...), así como ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.** (Negrilla por fuera del texto).

Y finalmente, el literal a) del Art. 10; el literal a) del Art. 11; el Art. 12 y el Literal a) del Art. 13 de la Ley 47 de 1993. Señalan: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL. Son funciones de la Asamblea Departamental, además de las establecidas por el Artículo 300 de la Constitución Política y por las leyes generales para los departamentos, las siguientes:

ARTICULO 10. Funciones de la Asamblea Departamental. Son funciones de la Asamblea Departamental, además de las establecidas por el artículo 300 de la Constitución Política y por las leyes generales para los departamentos, las siguientes:
a) *Reglamentar las disposiciones especiales que, para el departamento, en materia administrativa, (...), de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente (...)* Establezca la Ley;

ARTICULO 11. Función especial. Es función especial de la Asamblea Departamental la formulación y reglamentación de las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos siguientes:

a) *La adecuación del sistema administrativo departamental conforme a las nuevas necesidades departamentales;*

ARTICULO 12. El Gobernador. Es el jefe de la administración seccional, representante legal del departamento y agente del Presidente de la República para (...) la ejecución de la política económica general y (...).

ARTICULO 13. Atribuciones del Gobernador. Son atribuciones del Gobernador, además de las establecidas en el artículo 305 de la Constitución Política y en las demás normas que regulen el régimen departamental, las siguientes:

a) *Presentar oportunamente a la Asamblea Departamental los proyectos de ordenanza para el desarrollo de las disposiciones especiales que, en materia administrativa (...), de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente (...), establezca la ley;*

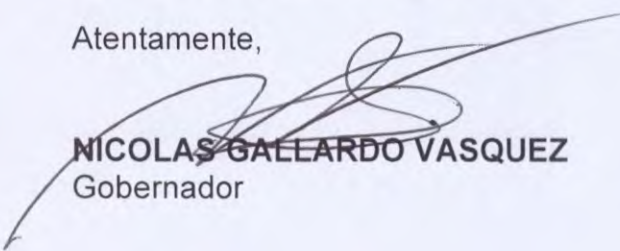


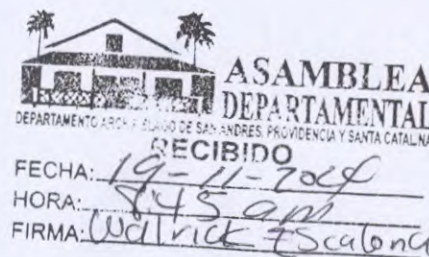
GOBERNACIÓN

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

Honorables Diputados, por estas y muchas otras razones, tomamos la decisión como gobierno local de presentar este Proyecto de Ordenanza ante tan Honorable Corporación con el propósito de adquirir dichos predios estratégicos en la Isla de San Andrés ya que la misma, representa una oportunidad única para construir un futuro más resiliente y sostenible para el Archipiélago y ampliar la infraestructura de seguridad. Al integrar esta medida en los procesos de planificación territorial y al promover la participación de la comunidad, estaremos contribuyendo a la protección del ambiente, la reducción del riesgo de desastres y la mejora de la calidad de vida de los habitantes. Agradezco de antemano, todos sus buenos oficios durante el estudio de la presente Iniciativa de resorte Gubernamental para que la misma, se convierta en una Ordenanza Departamental que redunde en beneficio de todas las Comunidades Humanas de las Islas.

Atentamente,


NICOLAS GALLARDO VASQUEZ
Gobernador





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0001360-EE
No. Caso: 1294093
Fecha: 07-11-2024 10:17:57
Rad. Padre: 3200SAF-2024-0037818-ER

Doctor
CRISTIAN CAÑON BERNAL
GOBERNACION-DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA - CORAL PALACE
Secretario de Infraestructura
Carrera 1 6 - 30 av newball coral palace
San Andrés, Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Colombia

correspondenciasgdea@sanandres.gov.co

ASUNTO: Entrega 3 informes de avalúo predios ubicados en la Isla de San Andrés y
Providencia y Santa Catalina.

Cordial saludo:

Con el fin de atender la solicitud del asunto, cordialmente acompaño los resultados de los
avalúos correspondientes a los predios:

- Predio: SC Cudjo Hill. – (Vereda Cove Y La Loma)
- Sin dirección, Perry - New castle – (Vereda: New Castle)
- SC New Castle la Cantera It 3 – (Vereda: New Castle).

Ubicados en las veredas Cove y Loma – y New Castle del municipio de San Andrés
Departamento: Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, practicados
conforme a las normas y procedimientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el
perito Wilson Quiroga Orjuela, y el control de calidad por los profesionales Mauricio
Fernández Gil y Jorge Luis Barrios Conde de la Subdirección de Avalúos, los cuales fueron
aprobados por esta dependencia con los siguientes valores:

ENTIDAD SOLICITANTE	RADICADO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO / DEPARTAMENTO	VALOR AVALÚO TOTAL CON INDEMNIZACIÓN
Ingeniero Cristian Cañon Bernal, secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina	3200SAF-2024- 0037818-ER de octubre 4 de 2024.	Predio: SC Cudjo Hill. – (Vereda Cove Y La Loma)	San Andrés Departamento: Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina	\$ 752.900.000

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

 Carrera 30 No 48 - 51 Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 www.igac.gov.co

Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina	3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.	Predio • Sin dirección, Perry - New castle	San Andrés Departamento: Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina	\$ 1.440.480.000
Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina	3200SAF-2024-0006912-ER del 07 de marzo de 2024.	Predio - SC New Castle la Cantera It 3	San Andrés Departamento: Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina	\$ 580.554.000

Adicionalmente en el presente oficio se hace claridad del estado y documentación aún pendiente para la elaboración del avalúo del predio CLIFF - N. 3 – como de los avalúos cancelados y que se muestra a continuación:

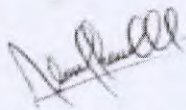
Avalúos pendientes de documentos:

1. CLIFF - N. 3: De este predio no se ha enviado ningún documento.
2. K 10 4 158 – (880010100000000850002000000000): Este avalúo fue solicitado a cambio de 3 avalúos que se cancelaron, este informe ya se encuentra adelantado, sin embargo, hace falta los documentos del predio y la solicitud formal por parte del solicitante, documentos que se requieren para poder proceder a control de calidad, y el cual hace parte de un paquete prioritario para la Gobernación.

Avalúos cancelados:

1. CALLE 8 N. 10 - 88
2. CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N. 1
3. CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2

Atentamente.



ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: NANCY AMPARO VEGA RUIZ - SECRETARIO EJECUTIVO
Elaboró: NANCY AMPARO VEGA RUIZ - SECRETARIO EJECUTIVO
Revisó: JORGE LUIS BARRIOS CONDE - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Informados:

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

 Carrera 30 No 48 - 51 Bogotá D.C., Colombia
 (+57) 601 653 1888
 www.igac.gov.co

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: SC CUDJO HILL
VEREDA: COVE Y LA LOMA
MUNICIPIO: ARCHIPIÉLAGO DE
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA**

**RADICACIÓN N°
3200SAF-2024-0037818-ER del 4
de octubre de 2024.**

Solicitado por:

**ING. CRISTIAN CAÑÓN BERNAL,
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO DE
SAN ANDRÉS PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA**

Dirección de Gestión Catastral
Subdirección de Avalúos
Bogotá D.C.

Noviembre de 2.024

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	8
8. MÉTODO DE AVALÚO	14
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	14
10. CONSIDERACIONES GENERALES	15
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	16
12. RESULTADO DEL AVALÚO	20
13. ANEXOS	21

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Avalúo solicitado por el Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, mediante oficio N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** Ley 388 de 1997, Capítulo VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial".
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno rural.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
- 1.7. **MUNICIPIO:** San Andrés.
- 1.8. **VEREDA:** Cove y la Loma.
- 1.9. **CORREGIMIENTO:** No aplica.
- 1.10. **NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Sc Cudjo Hill.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 9 de octubre de 2.024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMBRE O DIRECCIÓN:** Cudjo Hill.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 880010000000000130284000000000.
- 2.3. **CÓDIGO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** No registra NUPRE en el Certificado de Tradición.
- 2.4. **OTROS IDENTIFICADORES CATASTRALES:**

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE (2024)
Información no suministrada	Información no suministrada	7.529,00	00,00	\$3.521.000

Fuente: Sistema Nacional Catastral

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de Practica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Uribe Bent Matilde.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Según anotación No. 2 del Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024, se adquiere mediante Compraventa, realizada según Escritura Publica 339 del 12/04/1999 protocolizada en la Notaria Primera de San Andrés.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: El predio no presenta limitaciones al dominio o gravámenes, según lo evidenciado en el Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN: Se trata de una zona rural geográficamente localizada en el centro – occidente del municipio de San Andrés en el sector conocido como La Loma, con acceso por vías vehiculares pavimentadas, delimitado de la siguiente manera:

Por el Norte:	Área rural sector La Loma.
Por el Oriente	Área rural sector La Loma y Establecimiento Penitenciario
Por el Sur:	Área rural sector La Loma, Relleno Sanitario de San Andrés y Planta Electrificadora de San Andrés.
Por el occidente:	Área rural sector La Loma, mar caribe y vía circunvalar de por medio.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER



Fuente: Google Earth.

- 5.2. ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTES:** El sector rural donde se inscribe el bien inmueble objeto de avalúo y las zonas adyacentes, muestran una tendencia al desarrollo de usos dotacionales, ya que por la vía de acceso se ubican lugares como el Relleno Sanitario, la Planta Electrificadora y El Establecimiento Penitenciario de la Isla de San Andrés, sin embargo también existe una presencia predominante de terrenos rurales sin uso aparente, en rastrojos bajos, medios y altos; los usos agropecuarios son nulos en el sector, hacia la parte baja, donde inicia la vía, en la intersección con la Circunvalar se encuentran algunas casas para vivienda.
- 5.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al sector donde se ubica el bien inmueble objeto de estudio se accede por la vía conocida como de La Cárcel, ya que llega hasta este punto, la cual corresponde a una vehicular, pavimentada de una calzada y dos carriles, se encuentra pavimentada, en buen estado de mantenimiento, conecta desde la circunvalar de la Isla.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

- 5.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la prestación de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, se destaca en la zona una cobertura buena del servicio de telefonía celular.
- 5.5. DESARROLLO:** Al inicio de la vía en inmediaciones de la Av. Circunvalar de la Isla, se desarrolla uso residencial, a medida que se asciende los usos cambian a lotes sin ninguna explotación, por lo que el desarrollo en la zona es moderado, sin embargo, debido a la presencia de establecimientos dotacionales, se cuenta con infraestructura urbana, presencia de dotación completa de servicios públicos, vías de acceso pavimentadas en buen estado de conservación.
- 5.6. SERVICIOS COMUNALES:** Por su cercanía con el casco urbano, la zona se ve beneficiada de toda la oferta de servicios financieros, administrativos, educativos, de salud y comerciales, con los que cuenta la Isla.
- 5.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos propietarios, a pesar de ser una zona clasificada dentro del instrumento de ordenamiento territorial como rural, cuenta con características urbanas, el loteo predominante en la zona es de área relativamente pequeñas.
- 5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:** La zona comercial e institucional de la Isla se encuentra al nororiente del sector, a escasos 15 minutos en motocicleta.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** La situación de orden público en general en la región es buena, no se tiene reporte de problemas que afecten la tranquilidad en la zona, es notoria el constante patrullaje de las Fuerzas Militares en la zona urbana y rural.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización en general son estables en el corto y mediano plazo, ya que no se tiene conocimiento de que se tengan previstas obras de infraestructura por parte del Gobierno o la administración municipal.

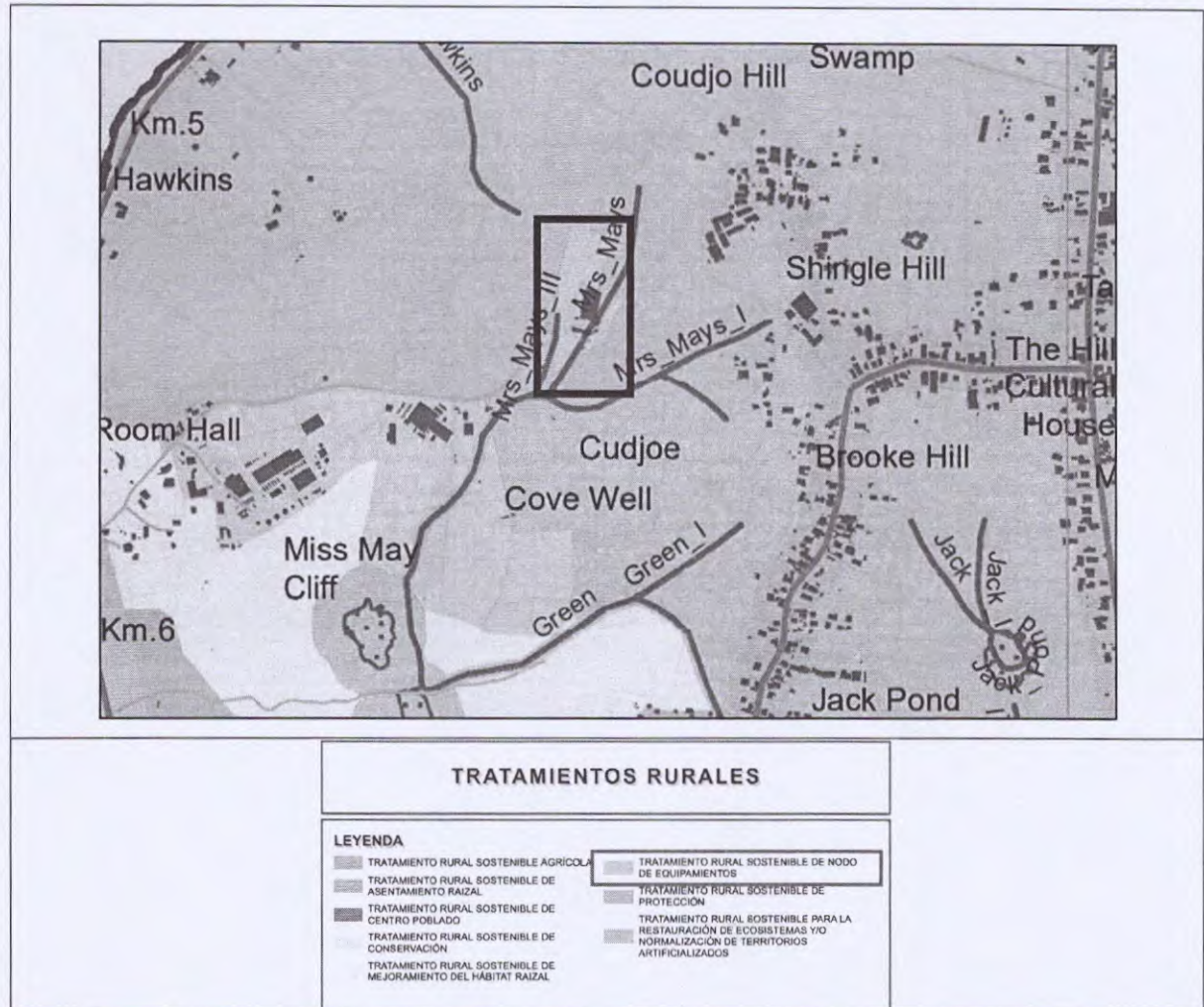
6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

No se aportó certificación de uso del suelo, por tal razón se realizó la consulta en la Secretaría de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, donde fue suministrado el Decreto No. 1042 del 22 de diciembre de 2023, “por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones”, junto con los planos reglamentarios, con lo que se pudo definir lo siguiente:

Clasificación del suelo: Rural.

Área de Actividad: Nodo de Equipamientos

Tratamiento Rural Sostenible de Nodo de Equipamientos



6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS: La normatividad de uso del suelo tenida en cuenta en el presente informe, corresponde a la que se consultó la página de la Gobernación de San Andrés, <https://www.sanandres.gov.co/index.php/gobernacion/normatividad/decretos/18797-decreto-1042-de-2023-pot> de donde se descargó el documento del POT, Acuerdo 1042 de 2023, con el fin de complementar las especificaciones normativas del predio objeto de valoración, de lo que se concluye lo siguiente:

El predio se encuentra proyectado para la ampliación del establecimiento penitenciario, de la Isla, dentro del documento del POT, en el Artículo 45 se menciona la cárcel como un uso Dotacional, tal como se muestra a continuación:

Seguridad ciudadana	Instalaciones para la prevención, control y sanción de actos delictivos, como comisarias, estaciones de policía y centros de vigilancia.
---------------------	--

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

No se suministró certificación específica de normatividad de uso del suelo, por lo tanto, se hace salvedad de que, en caso de existir una norma diferente a la presentada en este documento, de la que no se haya tenido conocimiento, el presente informe de avalúo deberá ser objeto de revisión.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio se ubica en zona rural del municipio de San Andrés, específicamente en el sector de La Loma, al centro occidente del casco urbano, a él se accede partiendo desde el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla en dirección sur por la Carrera 10, posteriormente se gira al norte por la Avenida Swamp, hasta encontrar la Carrera 13, paralela a la pista del Aeropuerto, por el costado sur de esta, desde donde se llega a la cabecera de la pista y se empata con la Avenida Circunvalar de la Isla, donde se recorren 3,00 kilómetros hasta encontrar la vía a La Loma, la cual se sube en una distancia de 820 metros, hasta encontrar el acceso al predio. La distancia total desde el aeropuerto es de 6,8 kilómetros. Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 33' 22.83" N; 81° 43' 29.01 " O, que corresponden al punto intermedio del inmueble.



7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA/m ²
Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024	No Registra
Sistema Nacional Catastral IGAC	7.529,00
ÁREA ADOPTADA/m²	7.529,00

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: De con el Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024, los linderos del inmueble son los siguientes:

NORTE: linda con predios que fueron de Antalina Bent de Hooker hoy herederos de Saul Bent en extensión de 24.00 metros.

ESTE: linda con predios de Licens Archbold hoy del departamento archipiélago (nueva cárcel) y Ligia Rojas de Gallardo en extensión de 69.00 metros.

SUR: linda con los predios de Licens Archbold, hoy del departamento del Archipiélago en extensión de 23.00 metros

OESTE: con predios que fueron de sucesores de Phillip Bent, hoy vía de acceso (antiguo estadio de beisbol) en extensión de 69.00 metros

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

FORMA SIMPLE	GRADIENTE PENDIENTE %
Inclinada	Entre 7% al 12%

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:	45 msnm en la parte más baja y 60 msnm en la parte más alta.
TEMPERATURA:	Promedio 32 °C
PRECIPITACIÓN:	1.800 – 2.000 mm anual
PISO TÉRMICO:	Cálido húmedo
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Veranos prolongados y lluvias
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Una cosecha al año
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE	Bosque Húmedo Tropical, (bh-T)

7.1.6 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con aguas suficientes ya que dispone de acceso a la red de acueducto municipal.

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El inmueble objeto de estudio tiene acceso por una vía veredal ubicada en el lindero sur, de tipo vehicular, se encuentra pavimentada y en buen estado de mantenimiento y conservación.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: Solamente caminos.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: No posee.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos altos, dentro de él no se desarrolla ningún tipo de actividad económica.

Fuente: Visita realizada en campo.

7.1.11 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: Por su topografía y accesibilidad el inmueble es totalmente mecanizable.

7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA: El predio objeto de avalúo presenta forma irregular, lo cual no afecta su explotación.

7.1.13 REDES DE SERVICIOS: El área de terreno objeto de avalúo, no cuenta con ningún tipo de servicio público instalado, sin embargo, la zona cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

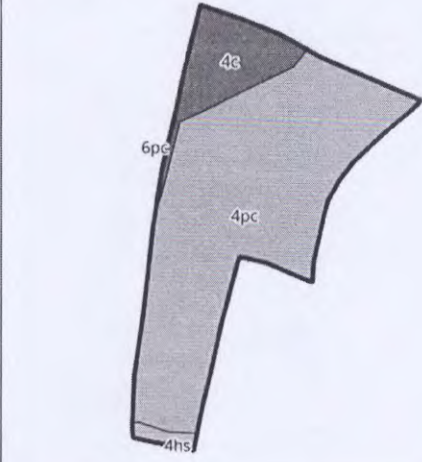
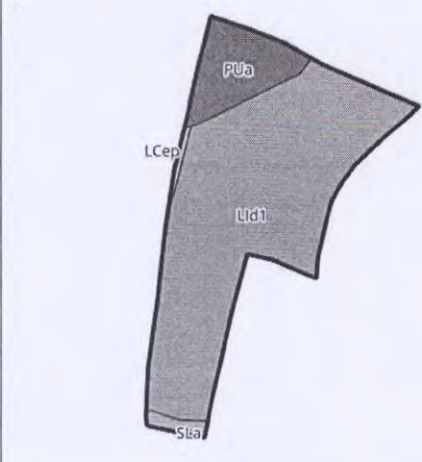
7.1.14 OTROS: Sobre el predio objeto de estudio no se evidenció ningún tipo de servidumbre o imposición de afectación.

7.1.15 SUELOS: Según la consulta realizada en el Geoportal del IGAC en la aplicación de la Dirección de Agrología, se encuentra que el predio está clasificado dentro de la Unidad Cartográfica de símbolo **ZU**.

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGÍA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana		Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

CLASES AGROLÓGICAS

CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELO
	

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

CLASES AGROLÓGICAS

UCS_CP	CLASE	SUBCLASE	UCS	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	PRINCIPALES LIMITANTES	USOS RECOMENDADOS	PRACTICAS MANEJO
4c	4	c	N/A	Capacidad agrícola y pecuaria	N/A	N/A	N/A
4hs	4	hs	N/A	Capacidad agrícola y pecuaria	N/A	N/A	N/A
4pc	4	pc	N/A	Capacidad agrícola y pecuaria	N/A	N/A	N/A
6pc	6	pc	N/A	Capacidad agrícola, ganadera y agroforestal	N/A	N/A	N/A

UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELO

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGÍA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
LC	LCep	Lomerío denudacional	Cálido, seco	Lomas	Calizas arcillosas coralíferas		Excesivamente drenados, muy superficiales, de texturas gruesas gravillosas, con baja retención de humedad, ligeramente alcalinos, con muy alto contenido de carbonatos y altos contenidos de bases intercambiables, fertilidad muy alta	Consociación Cantera: Lithic Haplustolls, familia francosa fina, mezclada, isohipertérmica, fase muy superficial, de pendientes 25-50%, fuertemente pedregosa, fase muy superficial, de pendientes 50-75%, fuertemente pedregosa	P-21	90
LI	Lid1	Lomerío denudacional	Cálido, seco	Lomas	Calizas arcillosas coralíferas		Bien drenados, moderadamente profundos, de texturas finas, con muy alta retención de humedad, neutros, altos contenidos de bases intercambiables y fertilidad muy alta	Consociación Iglesia: Typic Haplustolls, familia muy fina, mezclada, isohipertérmica, fase de pendientes 7-12%, erosión ligera, fase de pendientes 12-25%, erosión ligera	P-27	90
PU	PUa	Lomerío denudacional	Cálido, seco	Lomas	Calizas arcillosas coralíferas		Bien drenados, profundos, de texturas finas, con muy alta retención de humedad, moderadamente ácidos a neutros, con muy altos contenidos de bases	Consociación Pussy: Chromic Haplusterts, familia muy fina, mezclada, isohipertérmica, fase de pendientes 0-3%	P-36	90

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGÍA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
							intercambiables y fertilidad muy alta			
SL	SLa	Lomerío denudacional	Cálido, seco	Glacis de acumulación	Sedimentos finos heterométricos		Bien drenados, profundos, de texturas finas, con muy alta retención de humedad, moderadamente ácidos a neutros, altos contenidos de bases intercambiables y fertilidad muy alta	Consociación San Luis: Chromic Haplusterts, familia muy fina, mezclada, isohipertérmica, fase de pendientes 0-3%	P-13	70

Fuente: Estudio de capacidad de los suelos elaborado por la Dirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para el departamento de San Andrés y Providencia a escala 1:100.000.

AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

TIERRAS DE CLASE 08

SUBCLASE 08 CSaz-44

18,5 ha

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas; se caracterizan por: texturas muy finas (Arm_f), bien drenados; moderadamente profundos, algunos sectores muy superficiales limitados por alto contenido de arcillas y fluctuación del nivel freático; presentan altos contenidos de carbonatos. La fertilidad química es muy alta

TIERRAS DE CLASE 10

SUBCLASE 10 CSdsqp-30

207,9 ha

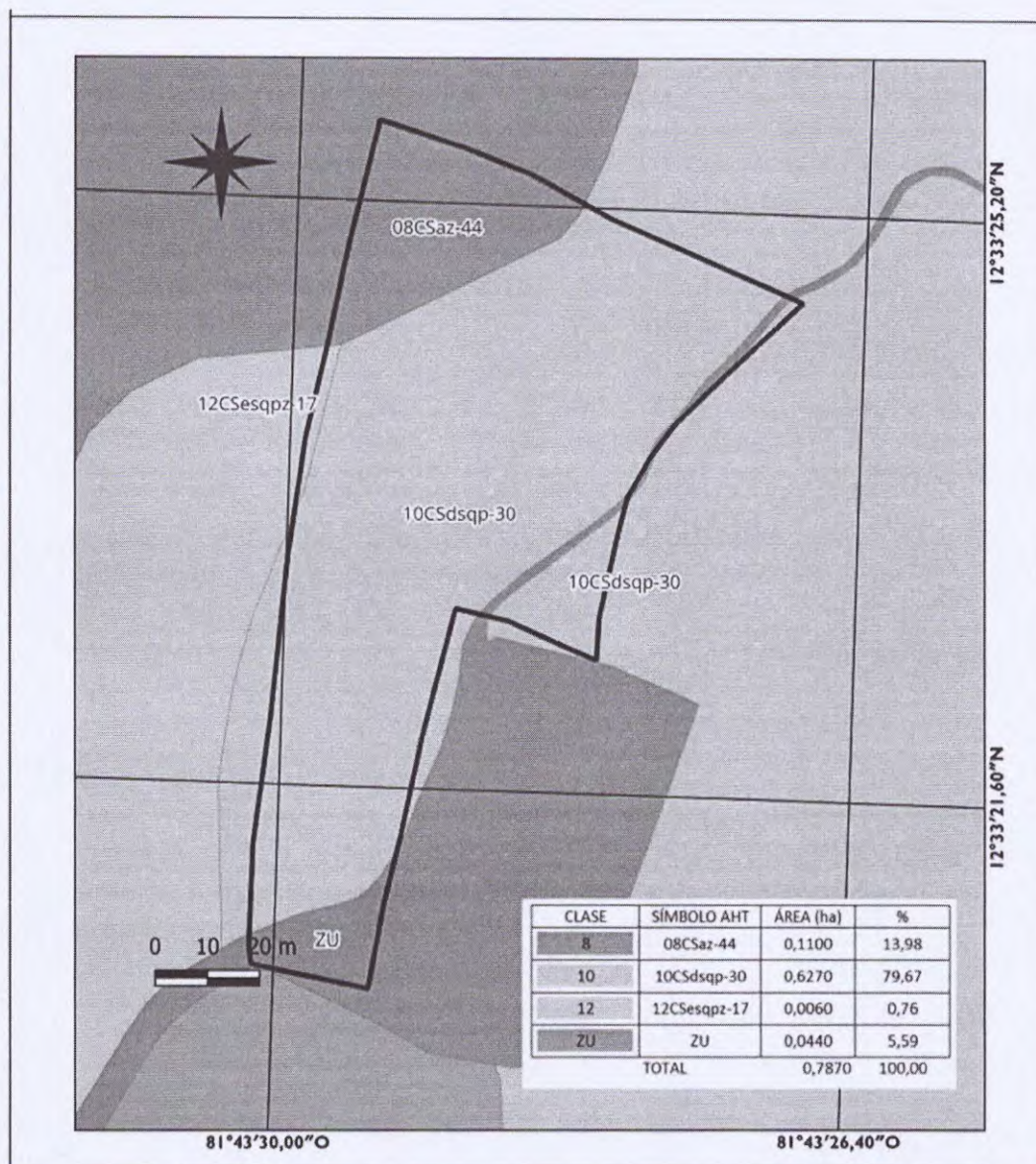
Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente inclinado con pendientes de 12 a 25%. Presentan abundante pedregosidad superficial. Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas; se caracterizan por: texturas finas (Ar_L) con frecuentes fragmentos gruesos, bien drenados, moderadamente superficiales y algunos muy superficiales limitados por contacto lítico. La fertilidad química es muy alta.

TIERRAS DE CLASE 12

SUBCLASE 12 CSesqpz-17

87,3 ha

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente quebrado con pendientes de 25 a 50%, presentan abundante pedregosidad en la superficie. Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas; se caracterizan por: texturas medianamente finas (FA_r) con fragmentos gruesos en todo el perfil, excesivamente y bien drenados, muy superficiales limitados por contacto lítico, afectados por alto contenido de carbonatos. La fertilidad química es alta y muy alta.



Plano AHT – IGAC

7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS: Teniendo en cuenta la forma, la ubicación y la destinación del predio se determina una única Unidad fisiográfica, clasificada de la siguiente manera:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m ²
U.F.1	Norma de uso del suelo: Nodo de Equipamientos. Tratamiento Urbanístico Rural Sostenible de Nodo de Equipamientos. Valor potencial de 17, 30 y 44 puntos. Clase Agrologica: VI Relieve: inclinado 3 - 50%. Cobertura rastrojos altos.	7.529,00
TOTAL ÁREA TERRENO		7.529,00

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Dentro del predio objeto del presente estudio económico no se encuentran edificadas ningún tipo de construcción.

7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: No posee.

7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS: No posee

7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: Al momento de la visita técnica realizada al predio no se encontró evidencia de la existencia de ningún tipo de cultivo permanente o pastos mejorados para avaluar.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.-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. (Ver formato anexo Excel).

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no se encontraron avalúos rurales en la Isla de San Andrés. Se incluyen a continuación un grupo de avalúos de predios urbanos elaborados en el 2023 y entregados en el 2024, los cuales corresponden a terrenos en bruto, con tratamiento de desarrollo, los cuales se refieren con el fin de ver un valor máximo de referencia.

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m ²	VR UNITARIO TERRENO \$/m ²	VR TOTAL	Norma POT
1	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 31 Red Ground, Lote 1	TERRENO	7.106,03	\$ 379.000,00	\$ 2.693.185.370,00	Área de Actividad: Residencial Tratamiento Urbanístico: Sin tratamiento. Protección. Desarrollo
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.693.185.370,00	
2	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	C 23 14 - 75 Tom Red Ground, Lote 2	TERRENO	2.269,87	\$ 379.000,00	\$ 860.280.730,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico: Sin tratamiento.
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 860.280.730,00	
3	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 231/ K 20 23 - 269 Sector Red Ground, Lote 7	TERRENO	3.926,18	\$ 486.000,00	\$ 1.908.123.480,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico: Sin tratamiento. Protección.
				CONSTRUCCIONES	526,28		\$ 940.554.660,00	
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.848.678.140,00	



10. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se tuvieron en cuenta diferentes aspectos, los que se describen a continuación:

- En primera instancia se tiene en cuenta la ubicación del predio, en una zona dotada de infraestructura urbana, vías de acceso y servicios públicos, además de que en la zona se encuentran construcciones importantes, como el relleno sanitario, la subestación eléctrica y la penitenciaria, las cuales para su adecuado funcionamiento deben contar con condiciones urbanísticas de buena calidad.
- La normatividad de uso del suelo que define el predio como un Nodo de Equipamiento, lo cual de entrada restringe y direcciona el desarrollo de este terreno hacia este uso; sin embargo, la zona es rural, por lo que el valor del terreno debe enfocarse hacia esta condición.
- Un predio rural que no esté en tratamiento de conservación como mínimo podría generar una renta del suelo a partir del un desarrollo agropecuario, por eso un predio de estas

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

características permite determinar un valor mínimo de referencia para el terreno, pero teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo por su tratamiento de equipamiento, puede desarrollar usos de alguna manera urbanos, como construcciones, las cuales requieren de dotación de servicios públicos, por lo que se deduce que por tener un potencial mayor de desarrollo, su valor debe ser superior o al menos similar al de la renta mínima rural.

- La cercanía al centro de la ciudad, a las zonas comerciales y a las principales playas, que son varios de los principales atractivos turísticos de la isla.
- Las características físicas del terreno, área, topografía, tipo de suelos, que permiten que se pueda desarrollar sin mayor dificultad.
- Es de destacar que en la actualidad la obtención de ofertas de inmuebles en la isla es baja y de predios con características normativas es nula, sin embargo, se logró obtener una muestra de datos que permiten definir una tendencia en el valor para predios rurales, con la que se justifica el valor unitario del terreno en el predio objeto de valoración.
- Debido a esto para la determinación del valor unitario de terreno, se realizaron diferentes análisis a partir de los pocos datos encontrados, con los que teniendo en cuenta la aplicación de la metodología de comparación, se establecieron parámetros según aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, entre otros, con lo que se logró obtener el valor del terreno del predio objeto de avalúo.
- Se aclara que este tipo de predios, por su área y valor se transan en el mercado en valores por metro cuadrado y no por hectárea, por esta razón la investigación de mercado realizada se presenta de esta forma y a su vez el valor unitario de terreno definido también se presenta en pesos por metros cuadrados (\$/m²).
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: A continuación, se relacionan los datos de mercado encontrados en diferentes fuentes, de los cuales se hallaron en terreno durante la visita técnica realizada al inmueble y en consultas realizadas a páginas especializadas de Internet.

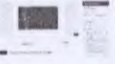
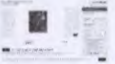
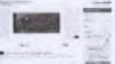
Las ofertas se ubican aproximadamente de la siguiente manera:



11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: En la zona se lograron ubicar datos de predios en oferta, los cuales se obtuvieron directamente en el terreno; en al área sur de la isla, la cual posee condiciones de desarrollo similares, de predios sin explotación, pero con vocación más agrícola que turística, sin descartar esta última, ya que a medida que se avanza hacia el norte de la isla los valores unitarios del terreno tienen a aumentar, debido a que la tendencia de usos del suelo se enfoca más hacia los usos turísticos; estos datos se clasificaron y depuraron, teniendo en cuenta sus diferentes características, en aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, forma geométrica. entre otros, con lo que, a partir del análisis y procesamiento estadístico, establecido en la aplicación de la metodología de comparación, se logró obtener el valor unitario de terreno por m², del inmueble objeto de avalúo.

Este análisis se presenta a continuación:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PÉDREGO	% NEG	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN m²	VALOR m²			
SAI R01	Lote Rural	Sector La Loma Clark 2	\$ 820.800.000	14,7%	\$ 700.000.000	6.840,00	\$ 102.339,18	Lote en la isla de San Andrés por el sector de Clark 6940 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad típica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R02	Lote Rural	Sector Claymount o Lyon Hill	\$ 1.221.360.000	14,0%	\$ 1.050.000.000	10.178,00	\$ 103.163,69	Lote en la isla de San Andrés por el sector Claymount o Lyon Hill. 10178 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad típica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R03	Lote Rural	Sector South End 2	\$ 2.344.800.000	14,7%	\$ 2.000.000.000	19.540,00	\$ 102.354,15	Lote en la isla de San Andrés por el sector de South End. 19540m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad típica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R04	Lote Rural	Sector South End 1	\$ 2.146.680.000	13,8%	\$ 1.850.000.000	17.889,00	\$ 103.415,51	Lote en la isla de San Andrés por el sector de South End. 17889m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad típica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R05	Lote Rural	Sector Cove (Clay Mount o Lyons Hill)	\$ 1.253.000.000	12,2%	\$ 1.100.000.000	12.530,00	\$ 87.789,31	LOTE CAMPESINO EN SAN ANDRÉS SITUADO EN EL COVE (Clay Mount o Lyons Hill) Área lote 12.530 M2. Descripción: terreno plano de una milpa ubicado en la zona rural de recarga del acuífero, con reserva de agua dulce en el subsuelo del predio y ubicado a poca distancia de donde están los reservorios de agua dulce que se distribuyen en la isla, es utilizable en un 99 % rodeado de vegetación PCT. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN INSULARES RURALES (UPIR) Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove corredor Suburbano Cove y la Loma \$1.253.000.000.	3146495022 EVALUACIONES INMOBILIARIAS	

De esta información se puede analizar lo siguiente:

La investigación se enfoca en predios con vocación rural, agropecuaria, con baja influencia turística, ubicados hacia el sur de la isla y no con frente directo al mar; estas ofertas poseen área de terreno variables, la mínima corresponde a la oferta R01 de 6.840m,00 m² y la máxima corresponde a la oferta R03 de 19.540,00 m², son predios en bruto, sin urbanismos, pero con vías de acceso, se encuentran en rastrojos, por lo que las condiciones son muy similares al predio objeto de avalúo, después de la depuración de esta información, se realiza el procesamiento estadístico correspondiente que se presenta a continuación:

PROMEDIO	\$ 99.812,37
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.738
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,75%
LIMITE SUPERIOR	\$ 106.551
LIMITE INFERIOR	\$ 93.074
VALOR ADOPTADO	\$ 100.000,00

Los valores unitarios de terreno mantienen una tendencia definida, lo cual se puede ver en un coeficiente de variación del 6,75%, con un valor máximo de \$106.551/m² y un mínimo de \$93.074/m².

Finalmente se adopta un valor de \$100.000,00/m², el cual corresponde al promedio del análisis estadístico de la información.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.3. INVESTIGACIÓN DE CULTIVOS: No aplica, debido a que en el predio objeto de estudio no existen cultivos.

11.4. VALORES ADOPTADOS

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	m ²	\$100.000

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

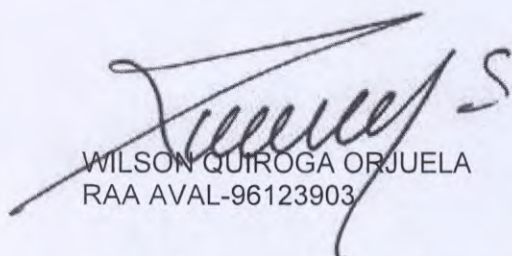
12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina
MUNICIPIO	San Andrés
DIRECCIÓN	Sc Cudjo Hill

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	7.529,00	m ²	\$ 100.000,00	\$ 752.900.000
AVALÚO TOTAL				\$ 752.900.000

SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE.

Atentamente,


 WILSON QUIROGA ORJUELA
 RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 5 de noviembre de 2.024

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

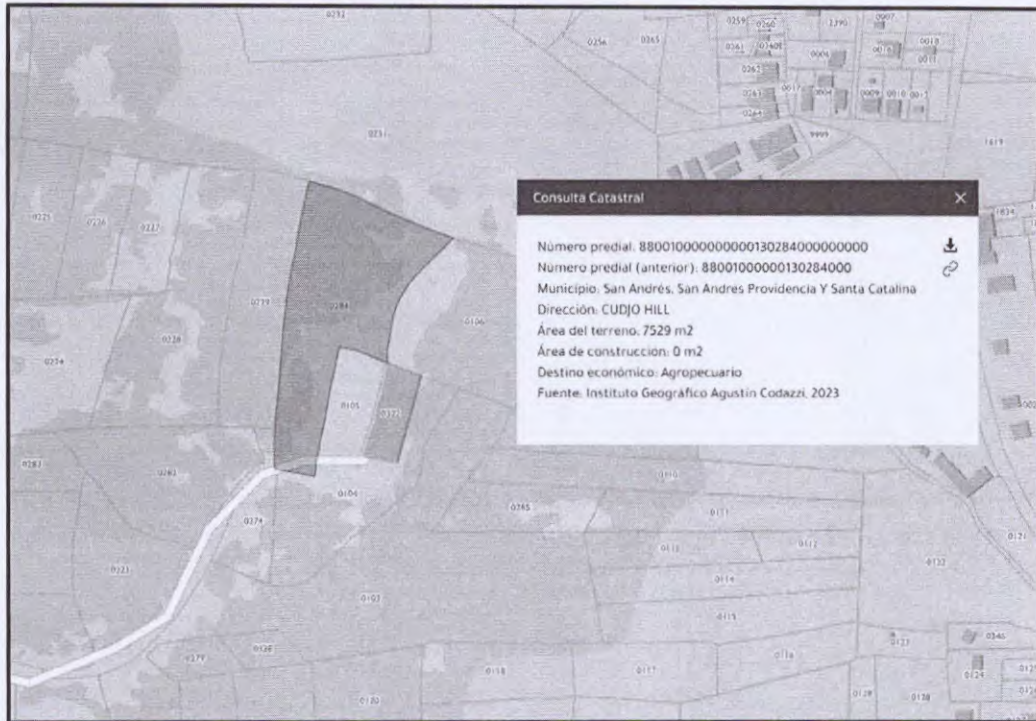
13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

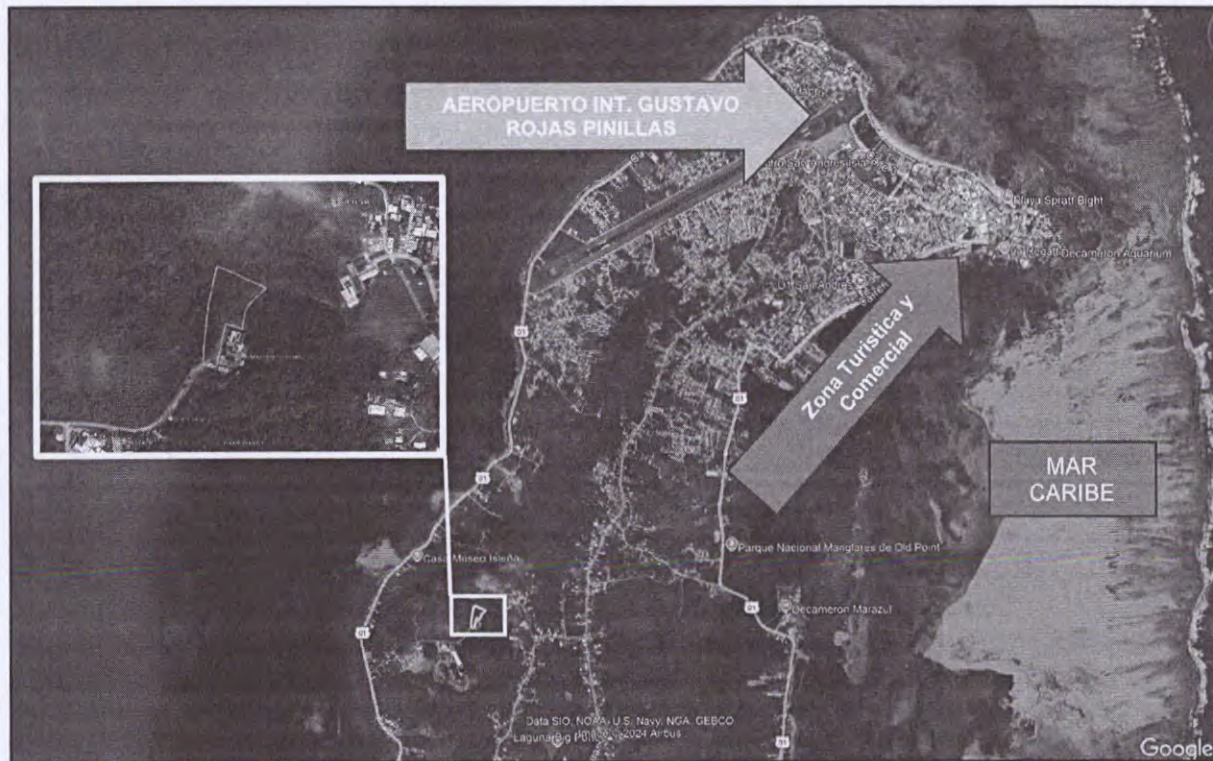
ACCESO AL SECTOR AVENIDA CIRCUNVALAR DE LA ISLA Y VIA A LA LOMA	
FRENTE AL PREDIO SOBRE VIA VEHICULAR	INTERIOR DEL PREDIO COLINDANCIA CON ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO
VISTA INTERNA DEL LOTE REDES DE ENERGIA ELECTRICA	

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

	
INTRIOR DEL PREDIO COBERTURA ACTUAL	FRENTE DEL PREDIO SOBRE VIA VEHICULAR



MAPA CATASTRAL



UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

13.2. DOCUMENTALES

- a) Orden de Practica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 19172, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 4 de octubre de 2024.
- d) RAA del mes de noviembre del evaluador designado.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0000507-IE
No. Caso: 1296716
Fecha: 09-10-2024 09:10:58
Rad. Padre:

MEMORANDO

Bogotá

PARA: WILSON QUIROGA ORJUELA
Subdirección De Avalúos

DE: SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Orden de Práctica No. 2024-0222.

Cordial Saludo,

Con el fin de dar cumplimiento al contrato Interadministrativo N. CI-SIN-0014-2024 entre departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC., cordialmente acudo a su colaboración, para que se practique los siguientes avalúos:

ENTIDADES SOLICITANTES	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	FMI
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	SAN ANDRES	SAN ANDRES	VILLA CARIBE SAMBO	450-20163
			NEW CASTLE - N. 5	450-23531
			NEW CASTLE - N. 4	450-22996
			PERRY NEW CASTLE	450-21394
			CUDJO HILL	450-19172
			C 3 6 17 MACCA GROUND	450-13372
			CLIFF - N. 3	450-13535
			CALLE 8 N. 10 - 88	450-15503
			CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N.	450-2017
			CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2	450-3782

1. PREDIOS: VILLA CARIBE SAMBO, NEW CASTLE - N. 5, NEW CASTLE - N. 4, PERRY NEW CASTLE, CUDJO HILL, C 3 6 17 MACCA GROUND, CLIFF - N. 3, CALLE 8 N. 10 – 88, CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N. 1 y CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2.

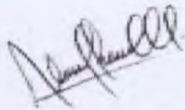
RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2024-0037818-ER del 04/10/2024.

SOLICITANTE: Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura, Gobernación, Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina.

<https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EuSzj5EzXuJLhSChvnO4oeoBEBgwcPzZfbh-foDujZ4Dxw?e=i6BFPD>

El informe lo deberá entregar a más tardar el **28 de octubre del 2024**.

Atentamente.



ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Elaboró: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Informados:



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

San Andrés Islas,

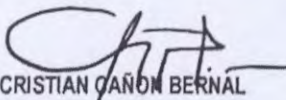
Doctor
Alexis Carbone Mendoza
Subdirección de Avalúos
IGAC
Ciudad,

ASUNTO: solicitud de Avalúos Comerciales

Cordial saludo,

Por la presente, solicitamos la realización de los avalúos comerciales contratados con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de los predios localizados en la isla de San Andrés

Atentamente,


CRISTIAN CAÑÓN BERNAL
Secretario de Infraestructura.

Al Contestar cite Radicado: **20241800006944-E** 10: 32984
Fecha: 2024-10-04 09:09
Destinatario: ALEXIS CARBONO MENDOZA
Remitente: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Fol: 35: 1
Anexos: 0



Proyecto: Adolfo padilla
Archivo
Revisó

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

Página: 1 - Turno 2024-450-1-10369

Nro Matrícula: 450-19172

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 10:56:50 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: 07/03/1997 RADICACION: 387-97 CON: SENTENCIA DE 01/10/1996

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 8800100000000000130284000000000

COD CATASTRAL ANT: 88001000000130284000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE, LINDA CON PREDIOS QUE FUERON DE ANTALINA BENT DE HOOKER HOY HEREDEROS DE SAUL BENT EN EXTENSION DE 24.00 METROS; POR EL SUR, LINDA CON LOS PREDIOS DE LICENAS ARCHBOLD, HOY DEL DEPARTAMENTO DEL ARCHIPIELAGO EN EXTENSION DE 23.00 METROS; POR EL ESTE, LINDA CON PREDIOS DE LICENAS ARCHBOLD HOY DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO (NUEVA CARCEL) Y LIGIA ROJAS DE GALLARDO EN EXTENSION DE 69.00 METROS Y POR EL OESTE, CON PREDIOS QUE FUERON DE SUCESORES DE PHILLIP BENT, HOY VIA DE ACCESO (ANTIGUO ESTADIO DE BEISBOL) EN EXTENSION DE 69.00 METROS.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SC CUDJOE HILL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 07/03/1997 Radicación 387

DOC: SENTENCIA 0 DEL: 01/10/1996 JUZ CIVIL CTO DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: BENT DE URIBE ARMELANTE X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/04/1999 Radicación 1999-522

DOC: ESCRITURA 339 DEL: 12/04/1999 NOTARIA 1A DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 6,564,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BENT DE URIBE ARMELANTE

A: URIBE BENT MATILDE CC# 23247347 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

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

Nro Matrícula: 450-19172

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 10:56:50 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

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: 2024-450-1-10369 FECHA: 04/10/2024

NIS: kB/78apvg+7MRuKyNFFomRPg8053JO8ZjLEdH4K6O6L5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: SAN ANDRES

Kermit JACKSON

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL KERMIT MATTHEW JACKSON MAY



PIN de Validación: b1260a62



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 96123903, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-96123903.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1260a62



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 52 B # 85 L - 07

Teléfono: 3125637040

Correo Electrónico: wilsonquirola@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.



PIN de Validación: b1260a62



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 96123903

El(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1260a62

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: SIN DIRECCIÓN, PERRY
NEW CASTLE**

VEREDA: NEW CASTLE

**MUNICIPIO: ARCHIPIÉLAGO DE
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA**

RADICACIÓN N°

**3200SAF-2024-0037818-ER del 4
de octubre de 2024.**

Solicitado por:

**ING. CRISTIAN CAÑÓN BERNAL,
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO DE
SAN ANDRÉS PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA**

Dirección de Gestión Catastral
Subdirección de Avalúos
Bogotá D.C.

Noviembre de 2.024

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DE AVALÚO	13
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	14
10. CONSIDERACIONES GENERALES	15
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	16
12. RESULTADO DEL AVALÚO	21
13. ANEXOS	22

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Avalúo solicitado por el Ingeniero Cristian Cañón Bernal, Secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, mediante oficio N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** Ley 388 de 1997, Capítulo VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial".
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno rural parqueadero vehicular.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
- 1.7. **MUNICIPIO:** San Andrés.
- 1.8. **VEREDA:** New Castle.
- 1.9. **CORREGIMIENTO:** No aplica.
- 1.10. **NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Sin Dirección.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 8 de octubre de 2.024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMBRE O DIRECCIÓN:** Perry New Castle.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 8800100000000000141872000000000.
- 2.3. **CÓDIGO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** No registra NUPRE en el Certificado de Tradición.
- 2.4. **OTROS IDENTIFICADORES CATASTRALES:**

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE (2024)
Información no suministrada	Información no suministrada	3.276,00	00,00	\$24.870.000

Fuente: Sistema Nacional Catastral

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de Practica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.
- d) Concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, anexo al final del documento, con fecha de 13 de marzo de 2024.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Efficient Buildings SAS.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Según anotación No. 2 del Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, se adquiere mediante Compraventa, según Escritura Publica 1268 del 26 de diciembre de 2017 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: El predio no presenta limitaciones al dominio o gravámenes, según lo evidenciado en el Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN: Se trata de una zona rural geográficamente localizada en el centro – occidente del municipio de San Andrés contiguo al casco urbano, en el sector denominado New Castle con acceso por vías vehiculares pavimentadas, delimitado de la siguiente manera:

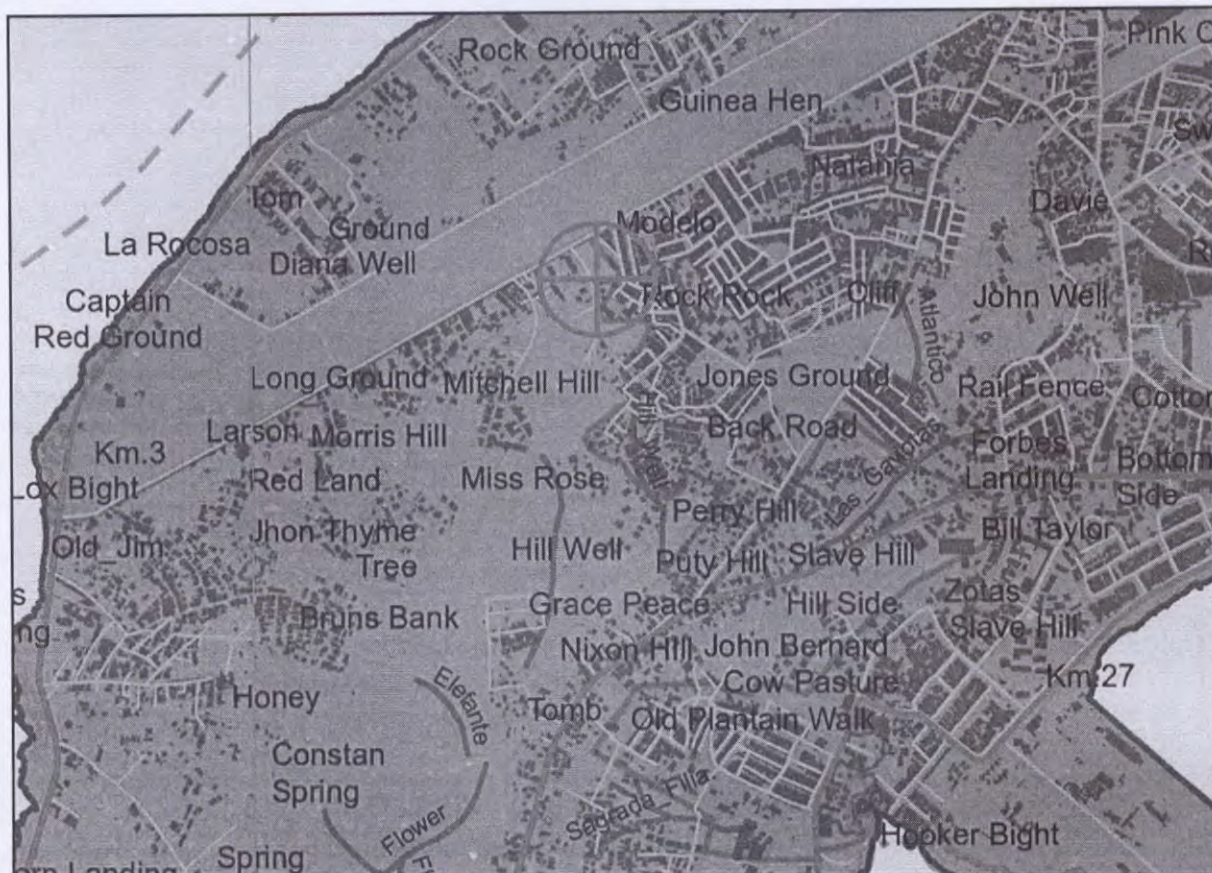
Por el Norte: Con la pista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.

Por el Oriente Con barrio Modelo zona urbana de San Andrés.

Por el Sur: Con sector Mitchell Hill, zona rural de San Andrés.

Por el occidente: Con sector Long Ground, zona rural de San Andrés.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN: 3200SAF-2024-0037818- ER



Fuente: POT municipio de San Andrés.

5.2. ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTES: El sector rural donde se inscribe el bien inmueble objeto de avalúo y las zonas adyacentes, muestran una tendencia al desarrollo de usos netamente residenciales, ya que este colinda con el casco urbano de San Andrés, pese a esto se observan algunos predios con cobertura vegetal; los usos agropecuarios son nulos en el sector.

5.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: El eje principal de acceso al sector donde se ubica el bien inmueble objeto de estudio es la Carrera 13, vía pavimentada de una calzada y dos carriles, en regular estado de mantenimiento, se localiza paralela al costado sur de la pista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.

Adicionalmente el predio cuenta con dos accesos viales a partir de la Carrera 13 una vía pavimentada de una calzada en el costado oriental del predio y otra en afirmado por el costado occidental.

5.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la prestación de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, se destaca en la zona una cobertura buena del servicio de telefonía celular.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

- 5.5. DESARROLLO:** Se evidencian condiciones de desarrollo en usos urbanos, con presencia de dotación completa de servicios públicos, principales vías de acceso pavimentadas en regular estado de conservación y mantenimiento, adicionalmente el predio colinda con el perímetro urbano municipal, y de acuerdo a la visita realizada al inmueble este es imperceptible, ya que las características de ambos costados son idénticas.
- 5.6. SERVICIOS COMUNALES:** Por su colindancia con el casco urbano, la zona se ve beneficiada de toda la oferta de servicios financieros, administrativos, educativos, de salud y comerciales, con los que cuenta la Isla.
- 5.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños propietarios, ya que a pesar de ser una zona clasificada dentro del instrumento de ordenamiento territorial como rural, cuenta con características netamente urbanas, el loteo predominante en la zona es de área relativamente pequeñas, utilizadas para la construcción de vivienda, dejando a un lado los usos agropecuarios.
- 5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:** La zona comercial e institucional de la Isla se encuentra al nororiente del sector, a escasos 5 minutos en motocicleta.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** La situación de orden público en general en la región es buena, no se tiene reporte de problemas que afecten la tranquilidad en la zona, es notoria el constante patrullaje de las Fuerzas Militares en la zona urbana y rural, principalmente por su colindancia con el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización en general son positivas, ya que en la zona se están desarrollando obras de infraestructura por parte del Gobierno Nacional y la administración municipal, como es el caso de la Construcción del nuevo terminal aéreo, ampliación de redes de alcantarillado, pavimentación de vías y ampliación de la cobertura de servicios públicos.

6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

Según concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con fecha de 13 de marzo de 2024, se determina lo siguiente:

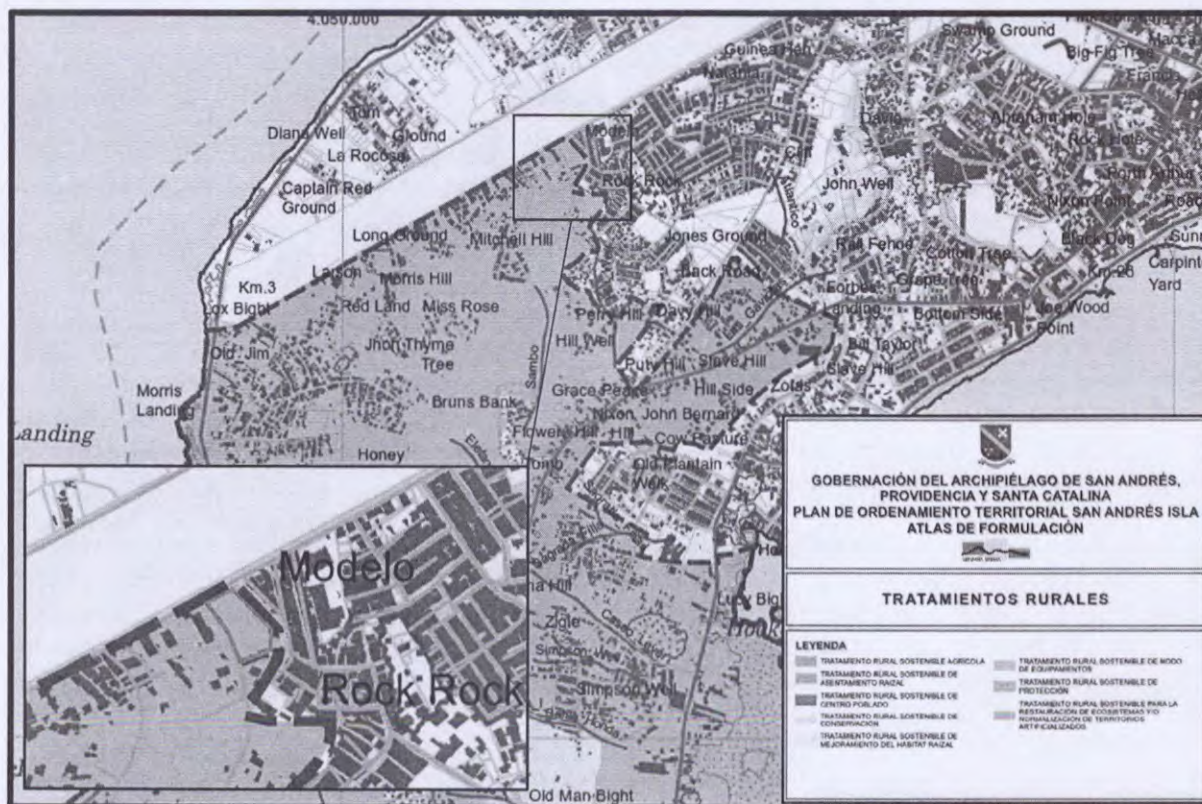
De conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1042 del 22 de diciembre de 2023, "por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones", al predio objeto de avalúo le corresponde la siguiente norma:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

Clasificación del suelo: Rural.

NORMA DEL PREDIO			
Área de Actividad Rural	Restringida	Incidencia:	100%
Tratamiento Urbanístico Rural	Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados	Incidencia:	100%

Nota: Es importante señalar que en el Concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con fecha de 13 de marzo de 2024, se señala que el predio objeto de avalúo, cuenta con un porcentaje del 3% en suelo urbano, sin embargo, revisada la cartografía y la Geodatabase del POT vigente del municipio de San Andrés, y realizada la verificación en campo, se concluye que la totalidad del predio se localiza en suelo rural.



6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS: La normatividad de uso del suelo tenida en cuenta en el presente informe de avalúo, corresponde a la suministrada por el solicitante, sin embargo, se aclara que no se aportan planos, ni fichas normativas, ni otro documento adicional, que permita profundizar en el análisis normativo.

Por esta razón se consultó la página de la Gobernación de San Andrés, <https://www.sanandres.gov.co/index.php/gobernacion/normatividad/decretos/18797-decreto-1042-de-2023-pot> de donde se descargó el documento del POT, Acuerdo 1042 de 2023, con el

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

fin de complementar las especificaciones normativas del predio objeto de valoración, de lo que se concluye lo siguiente:

Según el concepto de uso del suelo suministrado es claro que el predio es RURAL.

Así mismo se informa que con relación a las capas de ecosistemas estratégicos, condiciones de amenazas y condiciones de riesgos, se presenta lo siguiente:

-Condición de riesgo por inundación (amenaza alta) con incidencia del 100%.

De igual forma las normas aplicables para el tratamiento rural sostenible para la restauración de ecosistemas y/o normalización de territorios son las establecidas en los artículos 178 y 179 del Decreto 1042 de 2023.

Artículo 178. TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS Y/O NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS. Áreas donde se han identificado afectaciones a los ecosistemas, especialmente en aquellos que corresponden al bosque seco y áreas de protección asociada a cuevas o cavernas, así como también los humedales. En este sentido se contempla la posibilidad de iniciar un proceso de reubicación con el fin de recuperar dichos ecosistemas, o bien, llevar a cabo un proceso de normalización en los barrios afectados.

Cabe destacar que para iniciar un proceso de reubicación se deberá llevar a cabo una consulta previa con la autoridad raizal correspondiente, con el fin de garantizar la participación de las comunidades locales en el proceso de toma de decisiones frente a la reubicación de la población raizal.

Es importante señalar que, en estos sectores, la normativa aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se lleve a cabo el proceso de normalización correspondiente. En el último caso, se aplicarán las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objeto de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales.

Artículo 179. NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS EN EL TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS Y/O NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS. La gobernación tendrá un plazo máximo de 8 años para adelantar los procesos de reubicación para la restauración ecosistémica, de lo contrario deberán iniciar el proceso de normalización de estos territorios, lo cual implica que se anexan de forma inmediata al suelo rural. Las nuevas construcciones en la zona o las que están sobre suelo de protección no podrán cobijarse de la normalización.

SUBCAPÍTULO V TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE DE CENTRO POBLADO

Artículo 180. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA EL TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE DE CENTRO POBLADO. La edificabilidad y volumétrica para el tratamiento rural sostenible de centro poblado es la siguiente:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

	tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Altura máxima / Metros	Ocupación/área útil	Edificabilidad
Densidad baja	Unifamiliar y/o bifamiliar	33	7,5	0,70	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima

Frente mínimo predio	10 metros
Área mínima predio	300 m2

Aislamientos laterales	Mínimo deberán ser 1,5 metros
Sistemas de iluminación y ventilación (patios internos)	Se deberán contemplar patios interiores en la parte posterior con un lado mínimo de 2 metros lineales y con un área mínima de 12 metros cuadrados
Aislamiento frontal	Se exige un retroceso mínimo de 2 metros desde el paramento del predio, este retroceso no podrá tener cerramientos y se considera espacio privado afecto al uso público (Antejardín)
Estacionamientos	No son exigibles para vivienda. Los proyectos con otros usos deberán resolver los estacionamientos al interior de los predios y deberán generar una sola entrada y salida para acceder a ellos. No se permite los estacionamientos verticales a la vía. No se permiten sótanos y semisótanos

Como se puede ver, debido a que en el tratamiento urbanístico en el que se encuentra el predio la normativa aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se lleve a cabo el proceso de normalización correspondiente, para la determinación del valor del presente avalúo se tienen en cuenta las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objeto de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales.

Según este tratamiento se permite una tipología de uso unifamiliar y/o bifamiliar, con una densidad máxima de vivienda de 33 viviendas por hectárea y un índice de ocupación del 0.70%.

Se aclara que no se tuvo conocimiento ni se suministró otra normatividad de uso del suelo diferente a la presentada en el presente estudio, por lo tanto se hace salvedad que en caso de que existiera o se expidiera alguna normatividad específica que aplique a este predio, el presente informe de avalúo deberá ser revisado.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio se ubica en zona rural del municipio de San Andrés, específicamente en el sector de New Castle, al occidente del casco urbano, sobre la Carrera 13, a él se accede partiendo desde el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, en dirección sur por la Carrera 10, posteriormente se gira al norte por la Avenida Swamp, hasta encontrar la Carrera 13, paralela a la pista del Aeropuerto, por el costado sur de esta, desde donde se recorren 995,00 metros hasta encontrar el acceso al predio. Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 34' 53.83" N; 81° 42' 44.01 " O, que corresponden al punto intermedio del inmueble.



7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA/m ²
Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024	4.129,00
Sistema Nacional Catastral IGAC	3.276,00
ÁREA ADOPTADA/m²	4.129,00

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: De acuerdo con el Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, estos se encuentran descritos en la Escritura Publica No 491 de 14 de mayo de 2001, protocolizada en la Notaría Única de San Andrés.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

Fuente: Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

FORMA SIMPLE	GRADIENTE PENDIENTE %
Ligeramente inclinada	Entre 3% al 7%

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:	4 msnm en la parte más baja y 8 msnm en la parte más alta.
TEMPERATURA:	Promedio 32 °C
PRECIPITACIÓN:	1.800 – 2.000 mm anual
PISO TÉRMICO:	Cálido húmedo
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Veranos prolongados y lluvias
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Una cosecha al año
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE	Bosque Húmedo Tropical, (bh-T)

7.1.6 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con aguas suficientes ya que dispone de acceso a la red de acueducto municipal.

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El inmueble objeto de estudio tiene acceso por una vía pavimentada ubicada el lindero oriental, se encuentra en regular estado de mantenimiento y conservación.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: El predio no posee.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: El inmueble posee cerramiento en muro de bloque de cemento y columnas en ferro concreto, en un perímetro de 185,50 metros líneas, sobre parte de los linderos occidental y oriental, y en la totalidad del lindero norte; el predio no cuenta con cercas internas.

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos altos, dentro de él no se desarrolla ningún tipo de actividad económica.

Fuente: Visita realizada en campo.

7.1.11 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: Por su topografía y accesibilidad el inmueble es totalmente mecanizable.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA: El predio objeto de avalúo presenta forma irregular, lo cual no afecta su explotación.

7.1.13 REDES DE SERVICIOS: El área de terreno objeto de avalúo, no cuenta con ningún tipo de servicio público instalado, sin embargo, la zona cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

7.1.14 OTROS: Sobre el predio objeto de estudio no se evidenció ningún tipo de servidumbre o imposición de afectación.

7.1.15 SUELOS: Según la consulta realizada en el Geoportal del IGAC en la aplicación de la Dirección de Agrología, se encuentra que el predio está clasificado dentro de la Unidad Cartográfica de símbolo **ZU**.

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGÍA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana		Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

CLASES AGROLÓGICAS

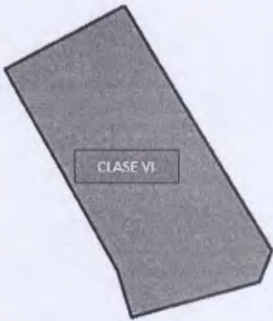
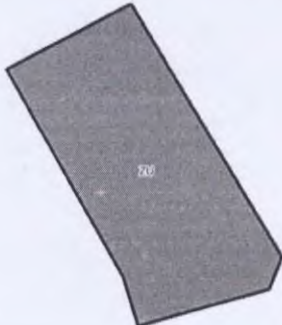
UCS_CP	CLASE	SUBCLASE	UCS	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	PRINCIPALES LIMITANTES	USOS RECOMENDADOS	PRACTICAS MANEJO
ZU	ZU	ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

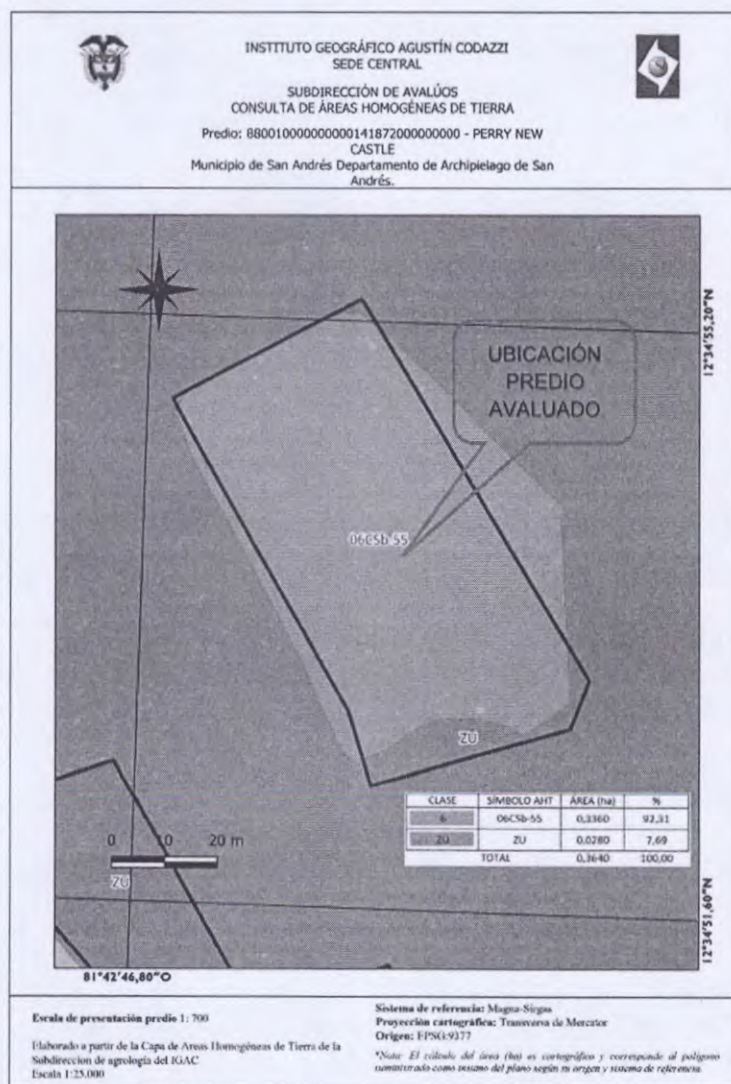
Fuente: Estudio de capacidad de los suelos elaborado por la Dirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para el departamento de San Andrés y Providencia a escala 1:100.000.

TIERRAS DE CLASE 06

SUBCLASE 06 CSb-55: Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente inclinado con pendientes de 3 a 7%. Los suelos se han originado a partir de depósitos de sedimentos finos; se caracterizan por: texturas muy finas (Arm_f), bien y pobremente drenados, moderadamente profundos y/o muy superficiales limitados por alto contenido de arcillas y/o nivel freático. La fertilidad química es muy alta a alta.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELO
	



Plano AHT – IGAC

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

7.1.16 UNIDADES FISIográfICAS: De conformidad con lo estipulado las AHT, lo observado durante la vista técnica y la normativa que presenta el inmueble, se estableció una unidad fisiográfica clasificada de la siguiente manera:

UNIDAD FISIográfica	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m²
U.F.1	Norma de uso del suelo: Área de Actividad Rural: Restringida. Tratamiento Urbanístico Rural: Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados. Valor potencial de 55 puntos. Clase Agrologica: VI Relieve: Ligeramente inclinado 3 - 7%. Cobertura rastrojos altos.	4.129,00
TOTAL ÁREA TERRENO		4.129,00

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Dentro del predio objeto del presente estudio económico no se encuentran edificadas construcciones principales, solamente un cerramiento que se analiza como una construcción secundaria o anexa,

7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: No aplica

7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	FUENTE
Cerramiento	Muro de cerramiento de 2,5 metros de alto por 170,50 metros lineales, en bloque de cemento y columnas de ferro concreto intermedias cada 3 metros.	Regular	185,50	ml	Medición realizada en campo, con cinta métrica.

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: Al momento de la visita técnica realizada al predio no se encontró evidencia de la existencia de ningún tipo de cultivo permanente o pastos mejorados para avaluar.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.-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. (Ver formato anexo Excel).

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

Artículo 3°. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 4°. Método (Técnica) Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron 3 avalúos de predios ubicados en una zona perimetral del casco urbano de San Andrés, en la cual no se presenta un notorio desarrollo urbanístico o comercial, por lo cual sirven como indicador máximo del valor del suelo a adoptar para el predio en estudio, estos avalúos fueron realizados en el año 2023 y entregados a inicios del año 2024, los resultados se relacionan en el siguiente cuadro y se ubican de la siguiente forma:

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m ²	VR UNITARIO TERRENO \$/m ²	VR TOTAL	Norma POT
1	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 31 Red Ground, Lote 1	TERRENO	7.106,03	\$ 379.000,00	\$ 2.693.185.370,00	Área de Actividad: Residencial Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento. Protección. Desarrollo
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.693.185.370,00	
2	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	C 23 14 - 75 Tom Red Ground, Lote 2	TERRENO	2.269,87	\$ 379.000,00	\$ 860.280.730,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento.
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 860.280.730,00	
3	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 231/ K 20 23 - 269 Sector Red Ground, Lote 7	TERRENO	3.926,18	\$ 486.000,00	\$ 1.908.123.480,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento. Protección.
				CONSTRUCCIONES	526,28		\$ 940.554.660,00	
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.848.678.140,00	



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

10. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del lote de terreno, en una zona colindante al casco urbano y al Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, con buenas vías de acceso, teniendo en cuenta distintos factores como entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.

- EL principal factor a tener en cuenta dentro de la determinación del valor, fue la ubicación del predio en una zona contigua al casco urbano de la isla de San Andrés, por lo cual se presentan un notorio desarrollo urbanístico representado en usos residenciales, lo que en este punto hace imperceptible una diferencia entre el suelo clasificado como urbano con el rural en el sector.
- La normatividad de uso del suelo que define el predio con Tratamiento Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados, el cual se aplica en las áreas alrededor del bosque urbano rural y tiene como objetivo la restauración de los ecosistemas y la normalización de los territorios que han sido artificializados, sin embargo no se tuvo conocimiento de que existiera algún proceso de normalización o de reubicación que permitiera la aplicación de este tratamiento urbanístico.
- Se tuvo en cuenta lo establecido en el Artículo 178 del Decreto 1042 de 2023, en donde menciona que en estos sectores la normatividad aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se adelante el proceso de normalización correspondiente. En el último caso, se aplicarán las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objetivo de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales, por lo que en el análisis económico realizado para la definición del valor se tuvieron en cuenta los aspectos normativos de Centro poblado.
- Se analizó que un predio rural que no esté en tratamiento de conservación como mínimo podría generar una renta del suelo a partir de un desarrollo agropecuario, por eso un predio de estas características permite determinar un valor mínimo de referencia para el terreno, pero teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo por su tratamiento de Restauración, posee unas limitantes para su desarrollo, las cuales no están plenamente identificadas en el documento del POT, hasta que no se realice el proceso de normalización no podrán ser tenidas en cuenta y por tal razón el análisis se tuvo en cuenta según las condiciones físicas y comerciales actuales del sector.
- La cercanía al centro de la ciudad, a las zonas comerciales y a las principales playas, que son varios de los principales atractivos turísticos de la isla.
- Las características físicas del terreno, área, topografía, tipo de suelos y sus posibilidades de desarrollo, debido a que es medianamente plano y se encuentra sobre la principal del de acceso a esta zona, lo cual lo afecta de manera positiva, ya que en un eventual desarrollo o proyecto de inversión minimiza estos costos.
- El alto nivel de desarrollo comercial y turístico que posee la isla de San Andrés, y principalmente el desarrollo residencial del sector de localización.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

- Es de destacar que en la actualidad la obtención de ofertas de inmuebles en la isla es baja y de predios con este tipo de características normativas es nula, sin embargo, se logró obtener una muestra de datos que permiten definir una tendencia en el valor para predios rurales, con la que se justifica el valor unitario del terreno en el predio objeto de valoración.
- Debido a esto para la determinación del valor unitario de terreno, se realizaron diferentes análisis a partir de los pocos datos encontrados, con los que teniendo en cuenta la aplicación de la metodología de comparación, se establecieron parámetros según aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, entre otros, con lo que se logró obtener el valor del terreno del predio objeto de avalúo.
- Se aclara que este tipo de predios, por su área y valor se transan en el mercado en valores por metro cuadrado y no por hectárea, por esta razón la investigación de mercado realizada se presenta de esta forma y a su vez el valor unitario de terreno definido también se presenta en pesos por metros cuadrados (\$/m²).
- Se analizó también que el predio pese a estar ubicado en suelo clasificado según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente como rural, cuenta con un nivel de infraestructura instalada, vías de acceso, dotación de servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, lo que lo hace ver casi que como un predio urbano.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En la determinación del valor unitario de terreno se tuvieron en cuenta las condiciones actuales, del sector, tanto normativas como comerciales, por lo tanto el valor asignado mediante este avalúo, corresponde a un valor por el cual este inmueble se puede transar en un mercado abierto, ya que se basa en la aplicación de la metodología de comparación y de mercado y está determinado con base en el análisis de ofertas comparables encontradas en la isla, con ubicación cercana, además del análisis de avalúos realizados por el IGAC, en este mismo sector en años anteriores, como se observa en el punto 9.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: A continuación, se relacionan los datos de mercado encontrados en diferentes fuentes, de los cuales se hallaron en terreno durante la visita técnica realizada al inmueble y en consultas realizadas a páginas especializadas de Internet.

Las ofertas se ubican aproximadamente de la siguiente manera:



11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: En la zona se lograron ubicar datos de predios en oferta, los cuales se obtuvieron directamente en el terreno; estos datos se clasificaron y depuraron, teniendo en cuenta sus diferentes características, en aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, forma geométrica, entre otros, con lo que, a partir del análisis y procesamiento estadístico, establecido en la aplicación de la metodología de comparación, se logró obtener el valor unitario de terreno por m², del inmueble objeto de avalúo.

Este análisis se presenta a continuación:

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
						ÁREA EN m ²	VALOR m ²	ÁREA EN m ²	VALOR m ²			
SA101	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	9,1%	\$ 200.000.000	200,00	\$ 750.000,00	100,0	\$ 500.000	Lote medianero ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con una estructura de placa, columnas, etc. de aproximadamente 10 m ² , tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de avalúo.	3153208075	
SA102	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 450.000.000	17,8%	\$ 370.000.000	300,00	\$ 790.000,00	140,0	\$ 950.000	Casa lote ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con dos apartamentos de aproximadamente cada uno 35 m ² , y una estructura de 65 m ² , tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de avalúo.	3153208075	
SA103	Lote	AK 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	18,2%	\$ 180.000.000	230,00	\$ 782.608,70	0,0	\$ 0	Lote medianero, sobre vía pavimentada, cuenta con disponibilidad de servicios públicos de agua, luz y alcantarillado	3170853817	
SA104	Casa	K 12A 10 15 Natania	\$ 270.000.000	7,4%	\$ 250.000.000	145,00	\$ 1.016.551,72	108,0	\$ 950.000	Casa localizada en el barrio Natania, a dos cuadras de la cantera y a la paralela a la pista del aeropuerto sector sur sobre vía pavimentada, cuenta con un apartamento estudio de habitación cocina y baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño y patio	3152366512 YOIS GARCIA	

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

De esta información se pudo obtener lo siguiente:

Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican en la misma zona en la que se localiza el predio en estudio, cuentan con la misma norma de uso, corresponden a predios en suelo rural de área tipo en la zona, y cuentan con un grado de urbanismo similar al inmueble objeto de avalúo, estos predios se encuentran dotados de infraestructura vial y de servicios públicos que ofrece la isla, pese a ser catalogados como suelo rural; después de ser depurados y procesados estadísticamente, determinan un valor unitario de \$753.000/m², el cual corresponde al límite inferior del procesamiento estadístico.

El procesamiento estadístico es el siguiente:

PROMEDIO	\$ 774.202,90
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 21.284
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,75%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 795.487
LÍMITE INFERIOR	\$ 752.919
VALOR ADOPTADO	\$ 753.000,00

La oferta 4, se ubica sobre un eje vial interno, en un sector contiguo al de localización del predio en estudio, pero el cual es catalogado como suelo urbano, en una zona consolidada próxima a la Carrera 13 eje vial principal que conecta el centro con los sectores donde se localiza la oferta y el predio objeto de avalúo, esta oferta no se toma dentro del análisis estadístico; sin embargo, se tiene en cuenta, debido a que permite obtener un marco de referencia del valor del suelo en el sector contiguo catalogado como urbano.

Finalmente teniendo en cuenta los aspectos analizados anteriormente, como Normatividad de Uso del Suelo, ubicación, área de terreno, vías de acceso, dotación de servicios públicos, topografía y demás aspectos, se determina que el valor de áreas útiles urbanizadas en la zona de localización del predio objeto de tasación oscila en \$753.000/m², sin embargo, el predio objeto de valoración corresponde a un predio de mayor extensión, el cual no se encuentran desarrollado, pese a contar con cierto grado de urbanismo, lo que conlleva un análisis complementario por la aplicación del método residual para la definición del valor metro cuadrado de terreno.

11.1.2 APLICACIÓN TÉCNICA RESIDUAL: De acuerdo a los expuesto en capítulos anteriores, el predio objeto de avalúo trata de un bien inmueble de mayor extensión, el cual se encuentra catalogado por el POT como suelo rural, pese a esto se permite el establecimiento del uso de vivienda, por lo cual es notorio el desarrollo de este en la zona, de acuerdo a esto se hace necesario el planteamiento de un ejercicio residual, teniendo en cuenta el mayor y mejor uso del inmueble determinado en la normatividad urbanística vigente y la tendencia del producto inmobiliario que se comercializa en la zona, con lo cual se logró determinar que el ejercicio a platear es un loteo.

De acuerdo a lo definido, se parte del área bruta del terreno 4.129,00 m², a la cual se le descuentan las afectaciones por suelo protegido, rondas hídricas etc, que para el caso no tiene el predio, además de los descuentos por retiros viales y vías que se contemplen dentro del

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

proyecto lo cual corresponde a 330,00 m², determinando así el área neta urbanizable 3.799,00 m².

Sobre el área neta urbanizable se calcula el índice de ocupación el cual está dado por norma y que corresponde a 70%, obteniendo un área útil final de 2.659,30 m², sobre la cual se calcula la densidad de viviendas por hectárea la cual señala el POT que es de 33 vivienda/hectárea, dando un resultado de 8 lotes para el predio en tasación.

El valor de venta metro cuadrado es tomado del determinado en el estudio de mercado el cual es de 753.000/ m², para lotes en promedio de 243,00 m², con estos datos se determina el valor total de las ventas, al cual se le descuenta los costos en los que se debe incurrir para el desarrollo del proyecto los cuales corresponde a el urbanismo faltante; que para el caso particular del lote objeto de avalúo corresponde a un urbanismo básico, ya que el predio cuenta con tres frentes dos sobre vías en afirmado y uno sobre vía pavimentada, las cuales hacen parte de la malla vial de la ciudad, además de redes básicas de servicios públicos, costos de venta y la utilidad, obteniendo así el valor total del lote, el cual es dividido entre el área bruta, dando como resultado el valor metro cuadrado de terreno, que para el caso del lote objeto del presente avalúo, es de **\$330.000/m²**, el cual se asume para la Unidad Fisiográfica No 1.

A continuación, se presenta el ejercicio desarrollado:

ÁREA BRUTA m ²		4.129,00
AFECTACIONES RONDAS HUMEDALES NORTE	0	0,00
AFECTACIONES FRENTE A VIA		330,00
ÁREA NETA URBANIZABLE NORTE	m ²	3.799,00
INDICE DE OCUPACION	70%	2.659,30
ÁREA ÚTIL FINAL	64%	2.659,30
DENSIDAD DE VIVIENDAS / Ha	0,33	8,78
TOTAL LOTES		8,00
VENTAS		
VALOR DE VENTA m ²	\$/m ²	\$ 753.000
AREA POR LOTE	m ²	332,41
SUB TOTAL VENTAS		\$ 2.002.452.900
COSTOS		
URBANISMO SOBRE ÁREA NETA	m ²	\$ 63.000
SUB TOTAL URBANISMO		\$ 239.337.000
VENTAS	3%	\$ 60.073.587
UTILIDAD	17%	\$ 340.416.993
TOTAL COSTOS		\$ 639.827.580
VALOR DEL LOTE		\$ 1.362.625.320
VALOR M ²		\$ 330.013
VALOR M² REDONDEADO		\$ 330.000

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

11.1.3 APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN:

Para hallar el valor m² de la construcción, el punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Para calcular la depreciación física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Los valores para las construcciones (valores de reposición), fueron determinados por presupuestos de elaboración IGAC (ver anexos). A continuación, se presenta el ejercicio de depreciación:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerramiento	5	100	5,00%	3	20,25%	\$ 524.662	\$106.258	\$418.404	\$ 420.000

Se debe tener en cuenta que en esta isla, por las condiciones de transporte los costos de los materiales pueden ser hasta casi 3 veces más altos que en el área continental del país, situación similar ocurre con la mano de obra, ya que siendo una isla con vocación turística, la actividad de la construcción no es muy apetecida por los residentes, lo cual también la hace escasa y por ende costosa, en ocasiones es más económico llevar personal de países vecinos como Nicaragua, para trabajar que contratar obra de mano local.

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.3. INVESTIGACIÓN DE CULTIVOS: No aplica, debido a que en el predio objeto de estudio no existen cultivos.

11.4. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	m ²	\$330.000
ANEXOS		
Cerramiento	ml	\$420.000

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

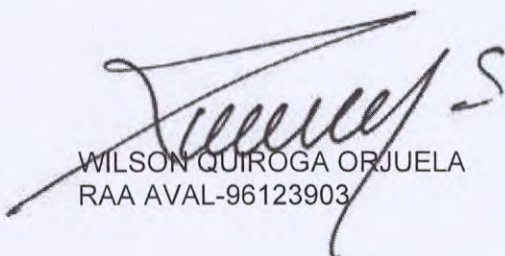
12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
MUNICIPIO	SAN ANDRES
DIRECCIÓN	SIN DIRECCIÓN PERRY NEW CASTLE

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	4.129,00	m²	\$ 330.000,00	\$ 1.362.570.000
AVALÚO TOTAL TERRENO				\$ 1.362.570.000
ANEXOS				
Cerramiento	185,50	ml	\$ 420.000,00	\$ 77.910.000
AVALÚO TOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				\$ 77.910.000
AVALÚO TOTAL				\$ 1.440.480.000

SON: MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.

Atentamente,



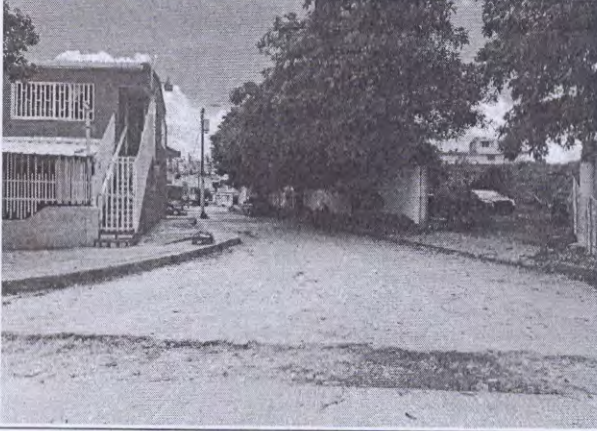
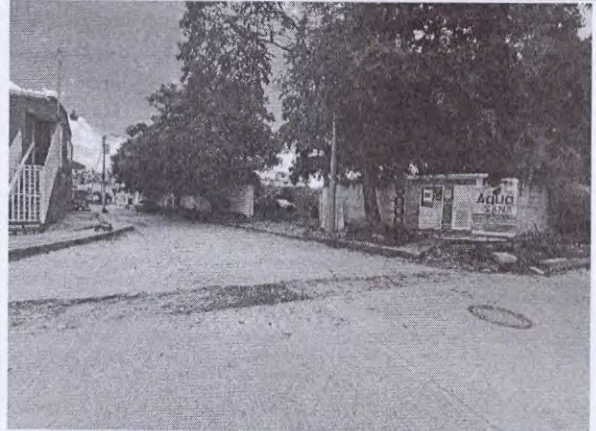
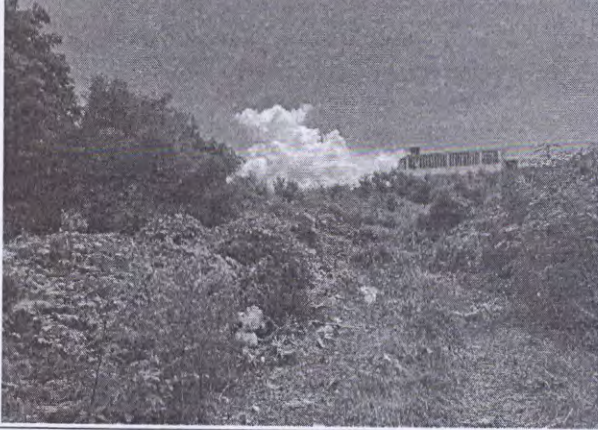
WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 8 de noviembre de 2.024

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

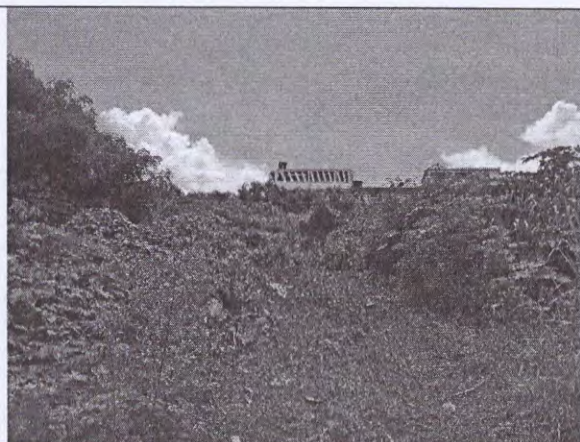
13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

	
ACCESO AL SECTOR POR CARRERA 13	VÍA DE ACCESO
	
ACCESO AL PREDIO	FRENTES Y CERRAMIENTO
	
VISTA INTERNA DEL LOTE	VISTA PARCIAL DEL PREDIO



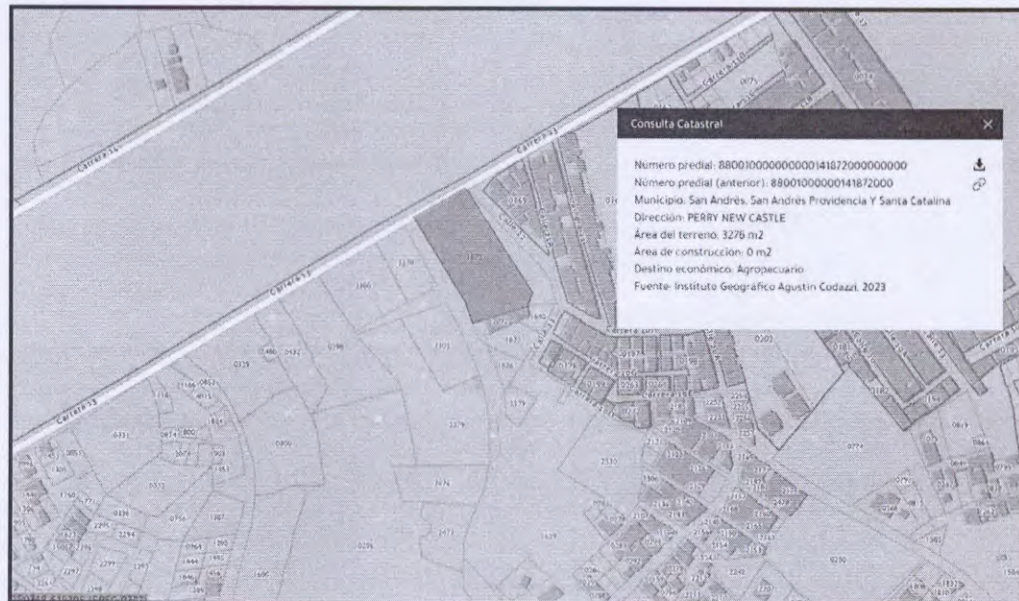
COBERTURA DEL PREDIO



COBERTURA ACTUAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL SECTOR



MAPA CATASTRAL



UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	(años)		REGION AMAZONIA	REGION CENTRAL	REGION NOROCCIDENTAL	REGION Llanos	REGION MAGDALENA	REGION NORORIENTAL	REGION OCCIDENTAL
Alcantarilla Perforada/entubada, tipo convencional	Colección en bloques (módulo lineal)	Material de concreto armado por encima con pilotes reforzados, con altura mínima de 3 m, empalmados en sus extremos, con grilla en su interior de concreto, preparada en obra. No incluye el revestimiento.		70	m	\$ 344.782	\$ 344.504	\$ 524.662	\$ 348.225	\$ 347.800	\$ 352.225	\$ 339.138

PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

13.2. DOCUMENTALES

- a) Orden de Practica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 21394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.
- d) Concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, anexo al final del documento, con fecha de 13 de marzo de 2024.
- e) RAA del mes de noviembre del evaluador designado.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0000507-IE
No. Caso: 1296716
Fecha: 09-10-2024 09:10:58
Rad. Padre:

MEMORANDO

Bogotá

PARA: WILSON QUIROGA ORJUELA
Subdirección De Avalúos

DE: SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Orden de Práctica No. 2024-0222.

Cordial Saludo,

Con el fin de dar cumplimiento al contrato Interadministrativo N. CI-SIN-0014-2024 entre departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC., cordialmente acudo a su colaboración, para que se practique los siguientes avalúos:

ENTIDADES SOLICITANTES	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCIÓN O NOMBRE DEL PREDIO	FMI
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA-SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	SAN ANDRÉS	SAN ANDRÉS	VILLA CARIBE SAMBO	450-20163
			NEW CASTLE - N. 5	450-23531
			NEW CASTLE - N. 4	450-22996
			PERRY NEW CASTLE	450-21394
			CUDJO HILL	450-19172
			C 3 6 17 MACCA GROUND	450-13372
			CLIFF - N. 3	450-13535
			CALLE 8 N. 10 - 88	450-15503
			CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N.	450-2017
			CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2	450-3782

1. PREDIOS: VILLA CARIBE SAMBO, NEW CASTLE - N. 5, NEW CASTLE - N. 4, PERRY NEW CASTLE, CUDJO HILL, C 3 6 17 MACCA GROUND, CLIFF - N. 3, CALLE 8 N. 10 – 88, CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N. 1 y CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2.

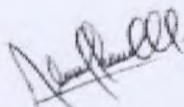
RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2024-0037818-ER del 04/10/2024.

SOLICITANTE: Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura, Gobernación, Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina.

<https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EuSzj5Ez xuJLhSCh vnO4oeoBEBgwcPzZfbh-foDujZ4Dxw?e=i6BFPD>

El informe lo deberá entregar a más tardar el **28 de octubre del 2024**.

Atentamente.



ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Elaboró: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Informados:



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

San Andrés Islas,

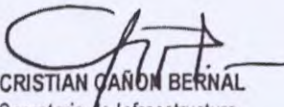
Doctor
Alexis Carbono Mendoza
Subdirección de Avaluos
IGAC
Ciudad,

ASUNTO: solicitud de Avaluos Comerciales

Cordial saludo,

Por la presente, solicitamos la realización de los avalúos comerciales contratados con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de los predios localizados en la isla de San Andrés

Atentamente,


CRISTIAN CAÑÓN BERNAL
Secretario de Infraestructura.

Proyecto: Adolfo padilla
Archivó:
Revisó:

Al Contestar cite Radicado: 20241800006044-E ID: 32906
Fecha: 2024-10-04 09:09
Destinatario: ALEXIS CARBONO MENDOZA
Remitente: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Folios: 1
Anexos: 0



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

Nro Matrícula: 450-21394

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:39:03 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: 24/05/2001 RADICACION: 2001-653 CON: ESCRITURA DE 23/05/2001

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 880010000000000141872000000000

COD CATASTRAL ANT: 88001000000141872000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 491 DE FECHA 14-05-01 EN NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES LOTE CON AREA DE 4129M2
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 4129 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

SENTENCIA DE PERTENENCIA DE FECHA 4 DE ABRIL DE 1978 PROFERIDA POR EL JUZGADO PROMISCO TERRITORIAL DE SAN
ANDRES(I) MEDIANTE LA CUAL SALAZAR SANCHEZ HERNANDO OBTUVO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA.=

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
450-3072

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 23/05/2001 Radicación 2001-653

DOC: ESCRITURA 491 DEL: 14/05/2001 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR SANCHEZ HERNANDO CC# 45953

A: VONBLOM POMARE CLAUDIA YOLANDA CC# 40985184 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 28/12/2017 Radicación 2017-450-6-1606

DOC: ESCRITURA 1268 DEL: 26/12/2017 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VONBLOM POMARE CLAUDIA YOLANDA CC# 40985184

A: EFFICIENT BUILDINGS SAS NIT# 9011406101 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

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

Nro Matrícula: 450-21394

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:39:03 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

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: 2024-450-1-9753 FECHA: 16/09/2024

NIS: kB/78apvg+79mc9vJ8/FO5Af+/Gqb4Pu55gQbERfTIw=

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

EXPEDIDO EN: SAN ANDRES

Kermit JACKSON

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL KERMIT MATTHEW JACKSON MAY



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Scaflowes

Nit: 892.400.038-2

1900

San Andrés Isla, 13 de marzo de 2024

Señor,

CRISTIAN CAÑON BERNAL

Secretario de Infraestructura y Obras Públicas

Dirección de Notificaciones: Avenida Francisco Newball No. 6-30, Edificio Coral Palace

Teléfono: (608) 5130801

Ciudad

Asunto: Concepto de Usos del Suelo - Respuesta a su memorando interno entrante con número de consecutivo 104 de fecha 08/03/2024.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, la Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago le informa que de conformidad en lo establecido en el **Decreto Departamental No. 1042 del 22 de Diciembre de 2023** "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la Isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones", al predio consultado le corresponde el siguiente concepto de usos del suelo:

INFORMACIÓN DEL PREDIO		
Código Catastral:	880010000000000141872000000000	
Predio se ubica en propiedad horizontal:	No	
Clasificación del Suelo:	Rural: 97%	Urbano: 3%
Sector:	New Castle	

NORMA DEL PREDIO		
Área de Actividad Rural:	Restringida	Incendencia: 97%
Área de Actividad Urbana:	Residencial	Incendencia: 3%
Densidad:	Baja	
Tratamiento Urbanístico Rural:	Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados	Incendencia: 97%
Tratamiento Urbanístico Urbano:	Mejoramiento Integral	Incendencia: 3%

Observación:

Hecho cruce de la información geográfica del predio objeto de consulta con relación a las capas de ecosistemas estratégicos, condiciones de amenazas y condiciones de riesgos, se presenta lo siguiente:

- Condición de riesgo por inundación (amenaza alta) con incidencia del 100%. 

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 Scaflones

Nit: 892.400.038-2

Las normas aplicables para el tratamiento rural sostenible para la restauración de ecosistemas y/o normalización de territorios son las establecidas en los artículos 178 y 179 del Decreto 1042 de 2023.

En los predios sometidos a los tratamientos rurales permiten los usos señalados en la Tabla del artículo 184 del precitado Decreto.

Las normas aplicables para el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral urbano son los establecidos en el Título II, Capítulo II, Subcapítulo III del Decreto 1042 del 2023. Adicionalmente, en los predios sometidos a este tratamiento se permiten los usos señalados en la Tabla del artículo 117 del precitado Decreto.

Nota 1: Los porcentajes mencionados anteriormente hacen referencia a la incidencia en el área del predio a intervenir, los cuales se calculan de manera individual, pero se debe tener en cuenta para el caso específico que varias de las capas se superponen.

Nota 2: Sólo se adquiere el derecho de desarrollar un uso del suelo, una vez se haya cumplido las obligaciones de la licencia urbanística correspondiente.

Este concepto de uso del suelo se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1: del decreto 1077 del 2015 y no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Acentamento,

LORENA ALDANA PEDROZO
Secretaria de Planeación

Proyectó: C. Durán, /7
Revisó: L. Aldana Pedrozo.
Archivó: J. Moya.

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



PIN de Validación: b1260a62



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **WILSON QUIROGA ORJUELA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 96123903, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-96123903.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **WILSON QUIROGA ORJUELA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1260a62



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 52 B # 85 L - 07
Teléfono: 3125637040
Correo Electrónico: wilsonquirolga@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.



PIN de Validación: b1260a62



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 96123903

El(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1260a62

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: SC NEW CASTLE LA
CANTERA LT 3**

VEREDA: NEW CASTLE

**MUNICIPIO: ARCHIPIÉLAGO DE
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA**

RADICACIÓN N°

**3200SAF-2024-0037818-ER del 4
de octubre de 2024.**

Solicitado por:

**ING. CRISTIAN CAÑÓN BERNAL,
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO DE
SAN ANDRÉS PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA**

Dirección de Gestión Catastral
Subdirección de Avalúos
Bogotá D.C.

Noviembre de 2.024

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



**El futuro
es de todos**

**Gobierno
de Colombia**



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DE AVALÚO	14
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	14
10. CONSIDERACIONES GENERALES	16
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	18
12. RESULTADO DEL AVALÚO	22
13. ANEXOS	23

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Avalúo solicitado por el Ingeniero Cristian Cañón Bernal, Secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, mediante oficio N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-0037818-ER de octubre 4 de 2024.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** Ley 388 de 1997, Capítulo VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial".
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno rural.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
- 1.7. **MUNICIPIO:** San Andrés.
- 1.8. **VEREDA:** New Castle.
- 1.9. **CORREGIMIENTO:** No aplica.
- 1.10. **NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Sc New Castle La Cantera Lt 3.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 8 de octubre de 2.024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMBRE O DIRECCIÓN:** New Castle.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 88001000000000001422790000000000.
- 2.3. **CÓDIGO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** No registra NUPRE en el Certificado de Tradición.
- 2.4. **OTROS IDENTIFICADORES CATASTRALES:**

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE (2024)
Información no suministrada	Información no suministrada	1.519,00	146,00	\$42.970.000

Fuente: Sistema Nacional Catastral

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de Práctica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 22996, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, predio en mayor extensión.
- d) Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024, predio objeto de estudio.
- e) Concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, anexo al final del documento, con fecha de 13 de marzo de 2024.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** Diana Giselle Zogby Anaya.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según anotación No. 2 de la Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024, se adquiere mediante Compraventa, según Escritura Publica No 682 del 19 de agosto de 2021 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El predio no presenta limitaciones al dominio o gravámenes, según lo evidenciado en la Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. **DELIMITACIÓN:** Se trata de una zona rural geográficamente localizada en el centro – occidente del municipio de San Andrés contiguo al casco urbano, en el sector denominado New Castle con acceso por vías urbanas pavimentadas, delimitado de la siguiente manera:

Por el Norte:	Con la pista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.
Por el Oriente	Con barrio Modelo zona urbana de San Andrés.
Por el Sur:	Con sector Mitchell Hill, zona rural de San Andrés.
Por el occidente:	Con sector Long Ground, zona rural de San Andrés.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

- 5.5. DESARROLLO:** Se evidencian condiciones de desarrollo en usos urbanos, con presencia de dotación completa de servicios públicos, principales vías de acceso pavimentadas en regular estado de conservación y mantenimiento, adicionalmente el predio colinda con el perímetro urbano municipal, y de acuerdo a la visita realizada al inmueble este es imperceptible, ya que las características de ambos costados son idénticas.
- 5.6. SERVICIOS COMUNALES:** Por su colindancia con el casco urbano, la zona se ve beneficiada de toda la oferta de servicios financieros, administrativos, educativos, de salud y comerciales, con los que cuenta la Isla.
- 5.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños propietarios, ya que a pesar de ser una zona clasificada dentro del instrumento de ordenamiento territorial como rural, cuenta con características netamente urbanas, el loteo predominante en la zona es de área relativamente pequeñas, utilizadas para la construcción de vivienda, dejando a un lado los usos agropecuarios.
- 5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:** La zona comercial e institucional de la Isla se encuentra al nororiente del sector, a escasos 5 minutos en motocicleta.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** La situación de orden público en general en la región es buena, no se tiene reporte de problemas que afecten la tranquilidad en la zona, es notoria el constante patrullaje de las Fuerzas Militares en la zona urbana y rural, principalmente por su colindancia con el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización en general son positivas, ya que en la zona se están desarrollando obras de infraestructura por parte del Gobierno Nacional y la administración municipal, como es el caso de la Construcción del nuevo terminal aéreo, ampliación de redes de alcantarillado, pavimentación de vías y ampliación de la cobertura de servicios públicos.

6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

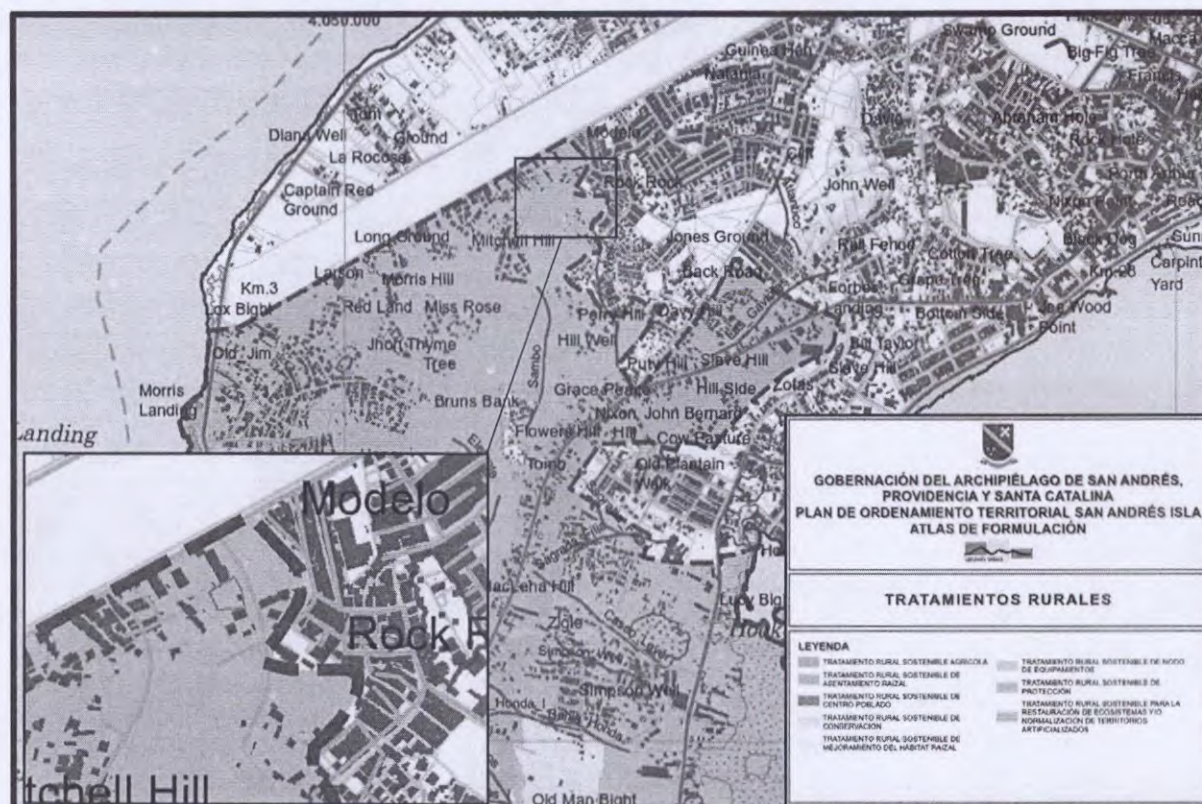
Según concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con fecha de 13 de marzo de 2024, se determina lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en el Decreto No. 1042 del 22 de diciembre de 2023, “por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones”, al predio objeto de avalúo le corresponde la siguiente norma:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

Clasificación del suelo: Rural.

NORMA DEL PREDIO			
Área de Actividad Rural	Restringida	Incidencia:	100%
Tratamiento Urbanístico Rural	Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados	Incidencia:	100%



6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS: La normatividad de uso del suelo tenida en cuenta en el presente informe de avalúo, corresponde a la suministrada por el solicitante, sin embargo, se aclara que no se aportan planos, ni fichas normativas, ni otro documento adicional, que permita profundizar en el análisis normativo.

Por esta razón se consultó la página de la Gobernación de San Andrés, <https://www.sanandres.gov.co/index.php/gobernacion/normatividad/decretos/18797-decreto-1042-de-2023-pot> de donde se descargó el documento del POT, Acuerdo 1042 de 2023, con el fin de complementar las especificaciones normativas del predio objeto de valoración, de lo que se concluye lo siguiente:

Según el concepto de uso del suelo suministrado es claro que el predio es RURAL.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

Así mismo se informa que con relación a las capas de ecosistemas estratégicos, condiciones de amenazas y condiciones de riesgos, se presenta lo siguiente:

- Condición de riesgo por inundación (amenaza alta) con incidencia del 69%.
- Condición de riesgo alta por incendios con incidencia del 7%.
- En ecosistemas estratégicos para la adaptación al cambio climático con incidencia del 64% en bosque seco (tratamiento de conservación).

De igual forma las normas aplicables para el tratamiento rural sostenible para la restauración de ecosistemas y/o normalización de territorios son las establecidas en los artículos 178 y 179 del Decreto 1042 de 2023.

Artículo 178. TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS Y/O NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS. Áreas donde se han identificado afectaciones a los ecosistemas, especialmente en aquellos que corresponden al bosque seco y áreas de protección asociada a cuevas o cavernas, así como también los humedales. En este sentido se contempla la posibilidad de iniciar un proceso de reubicación con el fin de recuperar dichos ecosistemas, o bien, llevar a cabo un proceso de normalización en los barrios afectados.

Cabe destacar que para iniciar un proceso de reubicación se deberá llevar a cabo una consulta previa con la autoridad raizal correspondiente, con el fin de garantizar la participación de las comunidades locales en el proceso de toma de decisiones frente a la reubicación de la población raizal.

Es importante señalar que, en estos sectores, la normativa aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se lleve a cabo el proceso de normalización correspondiente. En el último caso, se aplicarán las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objeto de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales.

Artículo 179. NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS EN EL TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS Y/O NORMALIZACIÓN DE TERRITORIOS. La gobernación tendrá un plazo máximo de 8 años para adelantar los procesos de reubicación para la restauración ecosistémica, de lo contrario deberán iniciar el proceso de normalización de estos territorios, lo cual implica que se anexas de forma inmediata al suelo rural. Las nuevas construcciones en la zona o las que están sobre suelo de protección no podrán cobijarse de la normalización.

SUBCAPÍTULO V

TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE DE CENTRO POBLADO

Artículo 180. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA EL TRATAMIENTO RURAL SOSTENIBLE DE CENTRO POBLADO. La edificabilidad y volumétrica para el tratamiento rural sostenible de centro poblado es la siguiente:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

	tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Altura máxima / Metros	Ocupación/área útil	Edificabilidad
Densidad baja	Unifamiliar y/o bifamiliar	33	7,5	0,70	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima

Frente mínimo pred	10 metros
Área mínima predia	300 m2

Aislamientos laterales	Mínimo deberán ser 1,5 metros
Sistemas de iluminación y ventilación (patios internos)	Se deberán contemplar patios interiores en la parte posterior con un lado mínimo de 2 metros lineales y con un área mínima de 12 metros cuadrados
Aislamiento frontal	Se exige un retroceso mínimo de 2 metros desde el paramento del predio, este retroceso no podrá tener cerramientos y se considera espacio privado afecto al uso público (Antejardín)
Estacionamientos	No son exigibles para vivienda. Los proyectos con otros usos deberán resolver los estacionamientos al interior de los predios y deberán generar una sola entrada y salida para acceder a ellos. No se permite los estacionamientos verticales a la vía. No se permiten sótanos y semisótanos

Como se puede ver, debido a que en el tratamiento urbanístico en el que se encuentra el predio la normativa aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se lleve a cabo el proceso de normalización correspondiente, para la determinación del valor del presente avalúo se tienen en cuenta las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objeto de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales.

Según este tratamiento se permite una tipología de uso unifamiliar y/o bifamiliar, con una densidad máxima de vivienda de 33 viviendas por hectárea y un índice de ocupación del 0.70%.

Se aclara que no se tuvo conocimiento ni se suministró otra normatividad de uso del suelo diferente a la presentada en el presente estudio, por lo tanto se hace salvedad que en caso de que existiera o se expidiera alguna normatividad específica que aplique a este predio, el presente informe de avalúo deberá ser revisado.

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZO	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN: 3200SAF-2024-0037818- ER
---	---	---

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio se ubica en zona rural del municipio de San Andrés, específicamente en el sector de New Castle, al occidente del casco urbano, sobre la Carrera 13, a él se accede partiendo desde el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla Caribe en dirección sur por la Carrera 10, posteriormente se gira al norte por la Avenida Swamp, hasta encontrar la Carrera 13, paralela a la vista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, por el costado sur de esta, desde donde se recorren 1,5 kilómetros donde se toma a mano izquierda por vía en afirmado y mal estado en un trayecto de 150,00 metros hasta encontrar el acceso al predio. Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 34' 50.46" N; 81° 42' 45.67 " O, coordenadas que corresponden al punto intermedio del inmueble.



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA/m ²
Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024	2.481,00
Sistema Nacional Catastral IGAC	1.516,00
ÁREA ADOPTADA/ha	2.481,00

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024, estos se encuentran descritos en la Escritura Publica No 1175 del 11 de noviembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.

Fuente: Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024.

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

FORMA SIMPLE	GRADIENTE PENDIENTE %
Ligeramente inclinada	Entre 3% al 7%

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:	10 msnm en la parte más baja y 11 msnm en la parte más alta.
TEMPERATURA:	Promedio 32 °C
PRECIPITACIÓN:	1.800 – 2.000 mm anual
PISO TÉRMICO:	Cálido húmedo
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Veranos prolongados y lluvias
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Una cosecha al año
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE	Bosque Húmedo Tropical, (bh-T)

7.1.6 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con aguas suficientes ya que dispone de acceso a la red de acueducto municipal.



INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El inmueble objeto de estudio tiene acceso por una vía ubicada en el lindero oriental, se encuentra en recebo compactado en regular estado de mantenimiento y conservación.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: El predio no posee.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: El inmueble no cuenta con ningún tipo de cerramiento perimetral o cercas internas.

Fuente: Visita realizada en campo.

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos medios, dentro de él no se desarrolla ningún tipo de actividad económica.

Fuente: Visita realizada en campo.

7.1.11 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: Por su topografía y accesibilidad el inmueble es totalmente mecanizable.

7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA: El predio objeto de avalúo presenta forma irregular, lo cual no afecta su explotación.

7.1.13 REDES DE SERVICIOS: El área de terreno objeto de avalúo, no cuenta con ningún tipo de servicio público instalado, sin embargo, la zona cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

7.1.14 OTROS: Sobre el predio objeto de estudio no se evidenció ningún tipo de servidumbre o imposición de afectación.

7.1.15 SUELOS: Según la consulta realizada en el Geoportal del IGAC en la aplicación de la Dirección de Agrología, se encuentra que el predio está clasificado dentro de la Unidad Cartográfica de símbolo **Zona Urbana**, por lo cual no se especifican tipos de suelo.

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGÍA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana		Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

CLASES AGROLÓGICAS

UCS_CP	CLASE	SUBCLASE	UCS	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	PRINCIPALES LIMITANTES	USOS RECOMENDADOS	PRACTICAS MANEJO
ZU	ZU	ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

Fuente: Estudio de capacidad de los suelos elaborado por la Dirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para el departamento de San Andrés y Providencia a escala 1:100.000.

TIERRAS DE CLASE 11

SUBCLASE 11 CSdsqpz-23:

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente ondulado con pendientes de 12 a 25%, presentan abundante pedregosidad en la superficie.

Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas; se caracterizan por: texturas medianamente finas (FAR) con fragmentos gruesos en todo el perfil, excesivamente y bien drenados, muy superficiales limitados por contacto lítico, afectados por alto contenido de carbonatos. La fertilidad química es alta y muy alta.

CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELO

Nota: Es importante señalar que existe una discrepancia entre la cartografía de los estudios de agrología del IGAC en los cuales se clasifica el predio como zona urbana, con respecto a la cartografía oficial del Decreto No. 1042 del 22 de diciembre de 2023, "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones", en el cual el predio se localiza en suelo rural. De acuerdo a lo anterior el análisis económico se hace bajo la condición normativa de predio rural como lo especifica la normatividad vigente.

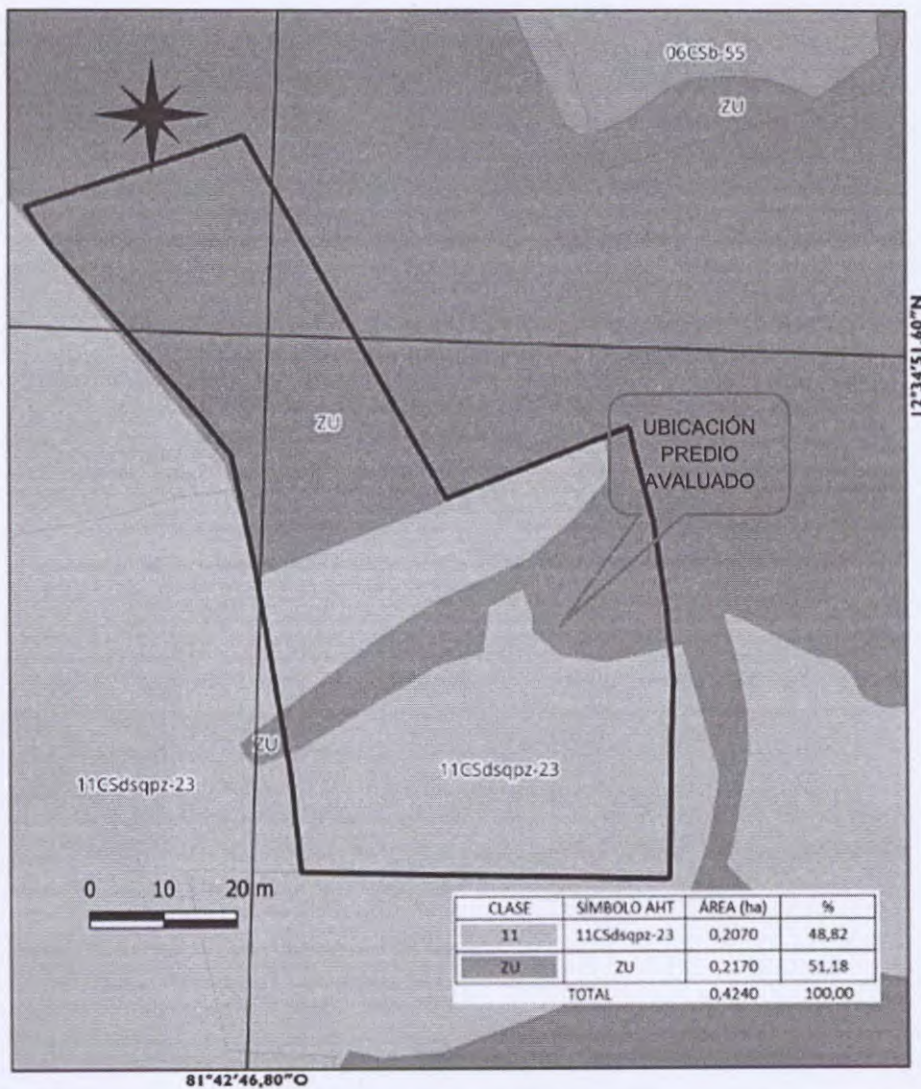


INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



SUBDIRECCIÓN DE AVALÚOS
CONSULTA DE ÁREAS HOMÓGENEAS DE TIERRA

Predio: 880010000000000142279000000000 - NEW CASTLE
Municipio de San Andrés Departamento de Archipiélago de San
Andrés.



Escala de presentación predio 1: 700

Elaborado a partir de la Capa de Áreas Homogéneas de Tierra de la
Subdirección de agrología del IGAC
Escala 1:25.000

Sistema de referencia: Magna-Sirgas
Proyección cartográfica: Transversa de Mercator
Origen: EPSG:9377

*Nota: El cálculo del área (has) es cartográfico y corresponde al polígono
suministrado como insumo del plano según su origen y sistema de referencia.

Plano AHT – IGAC

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

7.1.16 UNIDADES FISIOGRAFICAS: De conformidad con lo estipulado las AHT, lo observado durante la vista técnica y la normativa que presenta el inmueble, se estableció una unidad fisiográfica clasificada de la siguiente manera:

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m ²
U.F.1	Norma de uso del suelo: Área de Actividad Rural: Restringida. Tratamiento Urbanístico Rural: Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados. Valor potencial de 23 puntos. Clase Agrologica: VI Relieve: Ligeramente inclinado 3 - 7%. Cobertura rastrojos altos.	2.481,00
TOTAL ÁREA TERRENO		2.481,00

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Dentro del predio objeto del presente estudio económico no se encuentran edificadas ningún tipo de construcción.

7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: No aplica

7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS: No aplica.

7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: Al momento de la visita técnica realizada al predio no se encontró evidencia de la existencia de ningún tipo de cultivo permanente o pastos mejorados para avaluar.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.-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. (Ver formato anexo Excel).

Artículo 4º. Método (Técnica) Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

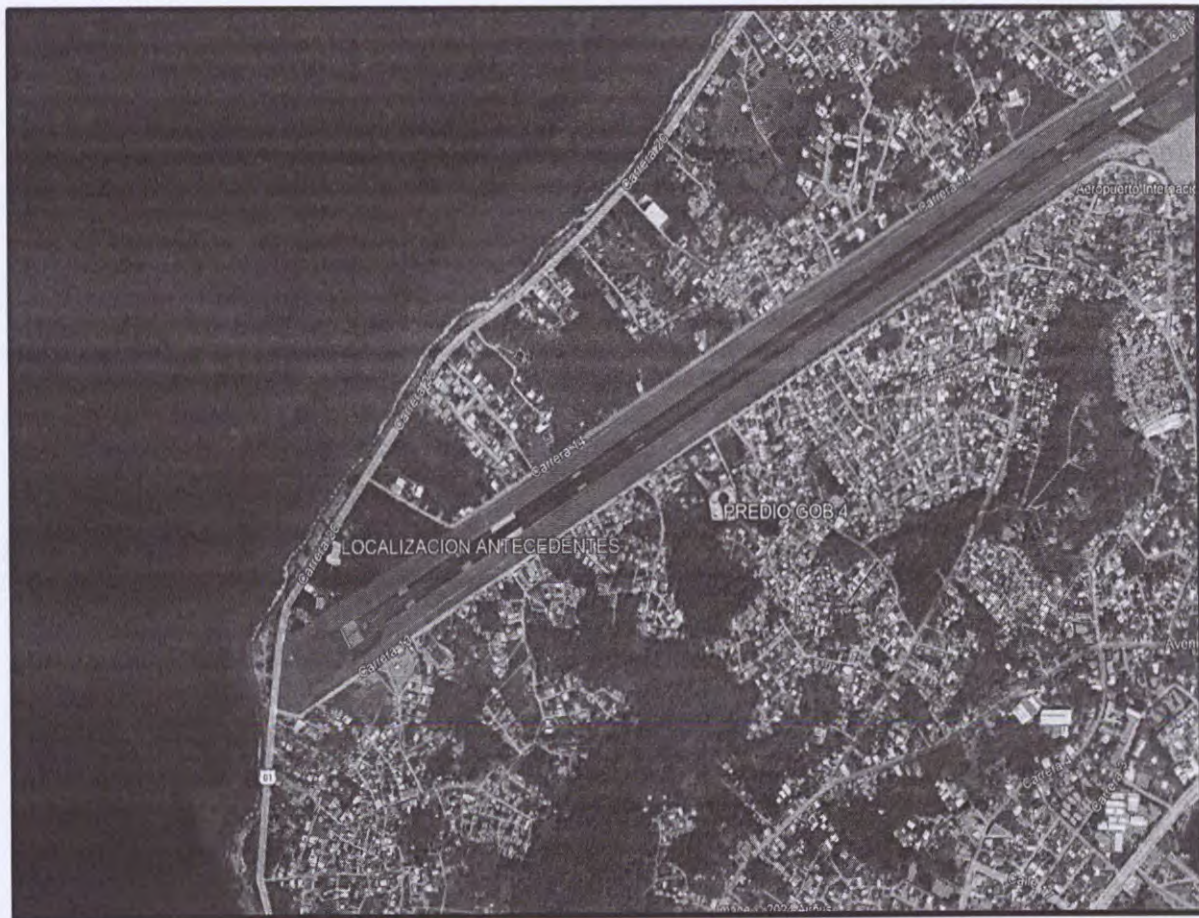
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron 3 avalúos de predios ubicados en una zona perimetral del casco urbano de San Andrés, en la cual no se presenta un notorio desarrollo urbanístico o comercial, por lo cual sirven

 IGAC INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

como indicador máximo del valor del suelo a adoptar para el predio en estudio, estos avalúos fueron realizados en el año 2023 y entregados a inicios del año 2024, los resultados se relacionan en el siguiente cuadro y se ubican de la siguiente forma:

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m ²	VR UNITARIO TERRENO \$/m ²	VR TOTAL	Norma POT
1	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 31 Red Ground, Lote 1	TERRENO	7.106,03	\$ 379.000,00	\$ 2.693.185.370,00	Área de Actividad: Residencial Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento. Protección. Desarrollo
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.693.185.370,00	
2	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	C 23 14 - 75 Tom Red Ground, Lote 2	TERRENO	2.269,87	\$ 379.000,00	\$ 860.280.730,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento.
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 860.280.730,00	
3	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 231/ K 20 23 - 269 Sector Red Ground, Lote 7	TERRENO	3.926,18	\$ 486.000,00	\$ 1.908.123.480,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanístico : Sin tratamiento. Protección.
				CONSTRUCCIONES	526,28		\$ 940.554.660,00	
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.848.678.140,00	



	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

10. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del lote de terreno, en una zona colindante al casco urbano y al Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, con buenas vías de acceso, teniendo en cuenta distintos factores como entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.

- EL principal factor a tener en cuenta dentro de la determinación del valor, fue la ubicación del predio en una zona contigua al casco urbano de la isla de San Andrés, por lo cual se presentan un notorio desarrollo urbanístico representado en usos residenciales, lo que en este punto hace imperceptible una diferencia entre el suelo clasificado como urbano con el rural en el sector.
- La normatividad de uso del suelo que define el predio con Tratamiento Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados, el cual se aplica en las áreas alrededor del bosque urbano rural y tiene como objetivo la restauración de los ecosistemas y la normalización de los territorios que han sido artificializados, sin embargo no se tuvo conocimiento de que existiera algún proceso de normalización o de reubicación que permitiera la aplicación de este tratamiento urbanístico.
- Se tuvo en cuenta lo establecido en el Artículo 178 del Decreto 1042 de 2023, en donde menciona que en estos sectores la normatividad aplicable se encuentra suspendida hasta tanto no se decida sobre el proceso de reubicación que permita la restauración de los ecosistemas afectados, o bien, se adelante el proceso de normalización correspondiente. En el último caso, se aplicarán las normas contenidas en el tratamiento rural sostenible de centro poblado, con el objetivo de consolidar el centro de servicios rurales y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales, por lo que en el análisis económico realizado para la definición del valor se tuvieron en cuenta los aspectos normativos de Centro poblado.
- Se analizó que un predio rural que no esté en tratamiento de conservación como mínimo podría generar una renta del suelo a partir de un desarrollo agropecuario, por eso un predio de estas características permite determinar un valor mínimo de referencia para el terreno, pero teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo por su tratamiento de Restauración, posee unas limitantes para su desarrollo, las cuales no están plenamente identificadas en el documento del POT, hasta que no se realice el proceso de normalización no podrán ser tenidas en cuenta y por tal razón el análisis se tuvo en cuenta según las condiciones físicas y comerciales actuales del sector.
- La cercanía al centro de la ciudad, a las zonas comerciales y a las principales playas, que son varios de los principales atractivos turísticos de la isla.
- Las características físicas del terreno, área, topografía, tipo de suelos y sus posibilidades de desarrollo.
- El alto nivel de desarrollo comercial y turístico que posee la isla de San Andrés, y principalmente el desarrollo residencial del sector de localización.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

- Es de destacar que en la actualidad la obtención de ofertas de inmuebles en la isla es baja y de predios con este tipo de características normativas es nula, sin embargo, se logró obtener una muestra de datos que permiten definir una tendencia en el valor para predios rurales, con la que se justifica el valor unitario del terreno en el predio objeto de valoración.
- Debido a esto para la determinación del valor unitario de terreno, se realizaron diferentes análisis a partir de los pocos datos encontrados, con los que teniendo en cuenta la aplicación de la metodología de comparación, se establecieron parámetros según aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, entre otros, con lo que se logró obtener el valor del terreno del predio objeto de avalúo.
- Se aclara que este tipo de predios, por su área y valor se transan en el mercado en valores por metro cuadrado y no por hectárea, por esta razón la investigación de mercado realizada se presenta de esta forma y a su vez el valor unitario de terreno definido también se presenta en pesos por metros cuadrados (\$/m²).
- Se analizó también que el predio pese a estar ubicado en suelo clasificado según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente como rural, cuenta con un nivel de infraestructura instalada, vías de acceso, dotación de servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, lo que lo hace ver casi que como un predio urbano.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En la determinación del valor unitario de terreno se tuvieron en cuenta las condiciones actuales, del sector, tanto normativas como comerciales, por lo tanto el valor asignado mediante este avalúo, corresponde a un valor por el cual este inmueble se puede transar en un mercado abierto, ya que se basa en la aplicación de la metodología de comparación y de mercado y está determinado con base en el análisis de ofertas comparables encontradas en la isla, con ubicación cercana, además del análisis de avalúos realizados por el IGAC, en este mismo sector en años anteriores, como se observa en el punto 9.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
- Es importante señalar que existe una discrepancia entre la cartografía de los estudios de agrología del IGAC en los cuales se clasifica el predio como zona urbana, con respecto a la cartografía oficial del Decreto No. 1042 del 22 de diciembre de 2023, "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones", en el cual el predio se localiza en suelo rural. De acuerdo a lo anterior el análisis económico se hace bajo la condición normativa de predio rural como lo especifica la normatividad vigente

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: A continuación, se relacionan los datos de mercado encontrados en diferentes fuentes, de los cuales se hallaron en terreno durante la visita técnica realizada al inmueble y en consultas realizadas a páginas especializadas de Internet.

Las ofertas se ubican aproximadamente de la siguiente manera:



11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: En la zona se lograron ubicar datos de predios en oferta, los cuales se obtuvieron directamente en el terreno; estos datos se clasificaron y depuraron, teniendo en cuenta sus diferentes características, en aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, forma geométrica, entre otros, con lo que, a partir del análisis y procesamiento estadístico, establecido en la aplicación de la metodología de comparación, se logró obtener el valor unitario de terreno por m², del inmueble objeto de avalúo.

Este análisis se presenta a continuación:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN m²	VALOR m²	ÁREA EN m²	VALOR m²			
SAI01	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	9,1%	\$ 200.000.000	200,00	\$ 750.000,00	100,0	\$ 500.000	Lote medianero ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con una estructura de placa, columnas, etc. de aproximadamente 100 m², tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de análisis.	3153208075	
SAI02	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 450.000.000	17,8%	\$ 370.000.000	300,00	\$ 780.000,00	140,0	\$ 850.000	Casa lote ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con dos apartamentos de aproximadamente cada uno 35 m², y una estructura de 65 m², tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de análisis.	3153208075	
SAI03	Lote	AK 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	18,2%	\$ 180.000.000	230,00	\$ 782.608,70	0,0	\$ 0	Lote medianero, sobre vía pavimentada, cuenta con disponibilidad de servicios públicos de agua, luz y alcantarillado.	3170853817	
SAI04	Casa	K 12A 10 15 Natania	\$ 270.000.000	7,4%	\$ 250.000.000	145,00	\$ 1.016.551,72	108,0	\$ 850.000	Casa localizada en el barrio Natania, a dos cuadras de la carrera 5 vía paralela a la pista del aeropuerto sector sur sobre vía pavimentada, cuenta con un apartamento de habitación cocina y baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño y patio.	3152366512 VOIS GARCIA	

De esta información se pudo obtener lo siguiente:

Las ofertas 01, 02 y 03 se ubican en la misma zona en la que se localiza el predio en estudio, cuentan con la misma norma de uso, corresponden a predios en suelo rural de área tipo en la zona, y cuentan con un grado de urbanismo similar al inmueble objeto de avalúo, estos predios se encuentran dotados de infraestructura vial y de servicios públicos que ofrece la isla, pese a ser catalogados como suelo rural; después de ser depurados y procesados estadísticamente, determinan un valor unitario de \$753.000/m². El valor unitario obedece al definido por el límite inferior del procesamiento estadístico.

El procesamiento estadístico es el siguiente:

PROMEDIO	\$ 774.202,90
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 21.284
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,75%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 795.487
LÍMITE INFERIOR	\$ 752.919
VALOR ADOPTADO	\$ 753.000,00

La oferta 4, se ubica sobre uno de los eje viales internos, en un sector contiguo al de localización del predio en estudio, pero el cual es catalogado como suelo urbano, en una zona consolidada próximos Carrera 13 eje vial principal que conecta el centro con los sectores donde se localiza la oferta y el predio objeto de avalúo, esta oferta no se toma dentro del análisis estadístico; sin embargo, se tiene en cuenta, debido a que permite obtener un marco de referencia del valor del suelo en el sector contiguo catalogado como urbano.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

Finalmente teniendo en cuenta los aspectos analizados anteriormente, como Normatividad de Uso del Suelo, ubicación, área de terreno, vías de acceso, dotación de servicios públicos, topografía y demás aspectos, se determina que el valor de áreas útiles urbanizadas en la zona de localización del predio objeto de tasación oscila en \$753.000/m², sin embargo, el predio objeto de valoración corresponde a un predio de mayor extensión, el cual no se encuentran desarrollado, pese a contar con cierto grado de urbanismo, lo que conlleva un análisis complementario por la aplicación del método residual para la definición del valor metro cuadrado de terreno.

11.1.2 APLICACIÓN TÉCNICA RESIDUAL: De acuerdo a los expuesto en capítulos anteriores, el predio objeto de avalúo trata de un bien inmueble de mayor extensión, el cual se encuentra catalogado por el POT como suelo rural, pese a esto se permite el establecimiento del uso de vivienda, por lo cual es notorio el desarrollo de este en la zona, de acuerdo a esto se hace necesario el planteamiento de un ejercicio residual, teniendo en cuenta el mayor y mejor uso del inmueble determinado en la normatividad urbanística vigente y la tendencia del producto inmobiliario que se comercializa en la zona, con lo cual se logró determinar que el ejercicio a platear es un loteo.

De acuerdo a lo definido, se parte del área bruta del terreno 2.481,00 m², a la cual se le descuentan las afectaciones por suelo protegido, rondas hídricas etc, que para el caso no tiene el predio, además de los dispuestos por retiros viales y vías que se contemplen dentro del proyecto lo cual corresponde a 434,00 m², determinando así el área neta urbanizable 2.047,00 m².

Sobre el área neta urbanizable se calcula el índice de ocupación el cual está dado por norma y que corresponde a 70%, obteniendo un área útil final de 1.432,90 m², sobre la cual se calcula la densidad de viviendas por hectárea la cual señala el POT que es de 33 vivienda/hectárea, dando un resultado de 4 lotes para el predio en tasación.

El valor de venta metro cuadrado es tomado del determinado en el estudio de mercado el cual es de 753.000/ m², para lotes en promedio de 245,00 m², con estos datos se determina el valor total de las ventas, al cual se le descuenta los costos en los que se debe incurrir para el desarrollo del proyecto los cuales corresponde a el urbanismo faltante, el cual es un valor intermedio, ya que cuenta con algunas instalaciones, pero carece de otras, principalmente de vías de acceso, con respecto a predios del mismo sector con mejor ubicación sobre la carrera 13, también se calculan costos de venta y la utilidad esperada por el urbanizador, obteniendo así el valor total del lote, el cual es dividido entre el área bruta, dando como resultado el valor metro cuadro de terreno, que para el caso del lote objeto del presente avalúo, es de **\$243.000/m²**, el cual se asume para la Unidad Fisiográfica No 1.

A continuación, se presenta el ejercicio desarrollado:



INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER

ÁREA BRUTA m ²		2.481,00
AFECTACIONES RONDAS HUMEDALES NORTE	0	0,00
AFECTACIONES FRENTE A VIA		434,00
ÁREA NETA URBANIZABLE NORTE	m ²	2.047,00
INDICE DE OCUPACION	70%	1.432,90
ÁREA ÚTIL FINAL	58%	1.432,90
DENSIDAD DE VIVIENDAS / Ha	0,33	4,73
TOTAL LOTES		4,00
VENTAS		
VALOR DE VENTA m ²	\$/m ²	\$ 753.000
AREA POR LOTE	m ²	358,23
SUB TOTAL VENTAS		\$ 1.078.973.700
COSTOS		
URBANISMO SOBRE ÁREA NETA	m ²	\$ 138.000
SUB TOTAL URBANISMO		\$ 282.486.000
VENTAS	3%	\$ 32.369.211
UTILIDAD	17%	\$ 183.425.529
TOTAL COSTOS		\$ 498.280.740
VALOR DEL LOTE		\$ 580.692.960
VALOR M ²		\$ 234.056
VALOR M ² REDONDEADO		\$ 234.000

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.3. INVESTIGACIÓN DE CULTIVOS: No aplica, debido a que en el predio objeto de estudio no existen cultivos.

11.4. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	m ²	\$234.000

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

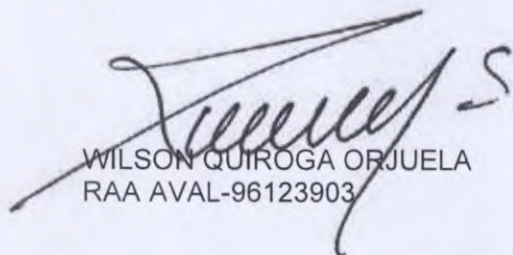
12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
MUNICIPIO	SAN ANDRÉS
DIRECCIÓN	SC NEW CASTLE LA CANTERA LT 3

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	2.481,00	m²	\$ 234.000,00	\$ 580.554.000
AVALÚO TOTAL TERRENO				\$ 580.554.000
AVALÚO TOTAL				\$ 580.554.000

SON: QUINIENTOS OCHENTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE.

Atentamente,


WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 8 de noviembre de 2.024

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818-ER

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

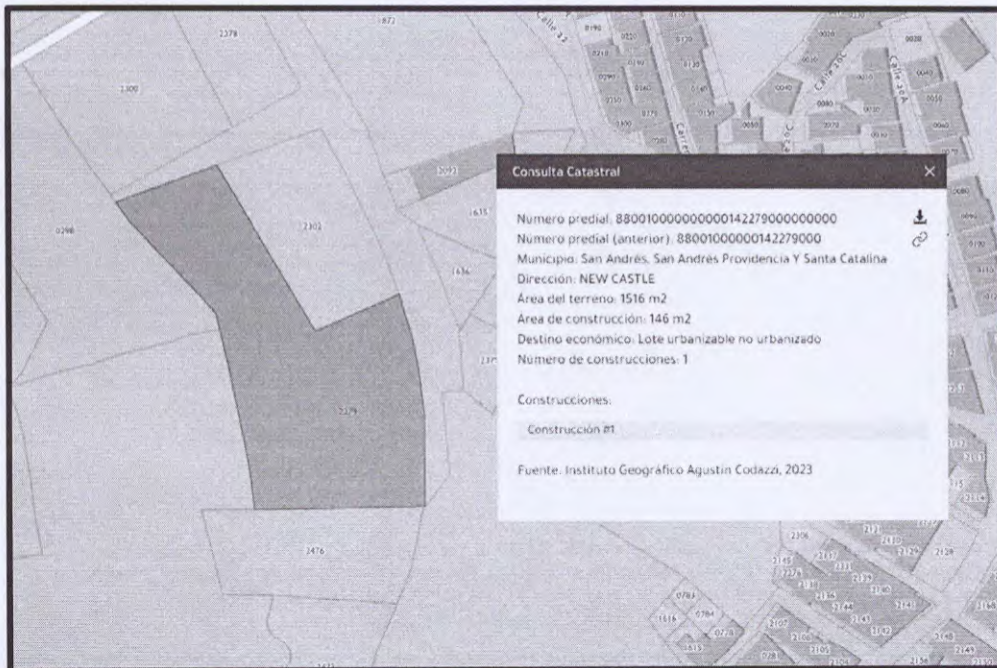
	
VÍA DE ACCESO DESDE AEROPUERTO	VÍA DE ACCESO DESDE CARRERA 13
	
ACCESO AL PREDIO	FRENTE Y CERRAMIENTO
	
VISTA INTERNA DEL LOTE	VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA ÁREA DEL PREDIO



MAPA CATASTRAL



UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0037818- ER

13.2. DOCUMENTALES

- a) Orden de Práctica de Avalúo No. 2024-0102.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 22996, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, predio en mayor extensión.
- d) Consulta VUR del FMI. No. 450 – 24449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impresa el 24 de octubre de 2024, predio objeto de estudio.
- e) Concepto de uso del suelo firmado por la Doctora Lorena Aldana Pedrozo Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, anexo al final del documento, con fecha de 13 de marzo de 2024.
- f) RAA del mes de noviembre del evaluador designado.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0000507-IE
No. Caso: 1296716
Fecha: 09-10-2024 09:10:58
Rad. Padre:

MEMORANDO

Bogotá

PARA: WILSON QUIROGA ORJUELA
Subdirección De Avalúos

DE: SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Orden de Práctica No. 2024-0222.

Cordial Saludo,

Con el fin de dar cumplimiento al contrato Interadministrativo N. CI-SIN-0014-2024 entre departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC., cordialmente acudo a su colaboración, para que se practique los siguientes avalúos:

ENTIDADES SOLICITANTES	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	FMI
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	SAN ANDRES	SAN ANDRES	VILLA CARIBE SAMBO	450-20163
			NEW CASTLE - N. 5	450-23531
			NEW CASTLE - N. 4	450-22996
			PERRY NEW CASTLE	450-21394
			CUDJO HILL	450-19172
			C 3 6 17 MACCA GROUND	450-13372
			CLIFF - N. 3	450-13535
			CALLE 8 N. 10 - 88	450-15503
			CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N.	450-2017
			CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2	450-3782



1. PREDIOS: VILLA CARIBE SAMBO, NEW CASTLE - N. 5, NEW CASTLE - N. 4, PERRY NEW CASTLE, CUDJO HILL, C 3 6 17 MACCA GROUND, CLIFF - N. 3, CALLE 8 N. 10 – 88, CARRERA 10 N. 4 - 34 SWAMP GROUND - N. 1 y CARRERA 10 N. 4 -100 - N. 2.

RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2024-0037818-ER del 04/10/2024.

SOLICITANTE: Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura, Gobernación, Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina.

<https://igacoffice365.sharepoint.com/:f/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EuSzi5Ez xuJLhSCh vnO4oeoBEBgwcPzZfbh-foDujZ4Dxw?e=i6BFPD>

El informe lo deberá entregar a más tardar el **28 de octubre del 2024**.

Atentamente.

ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Elaboró: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO
Informados:



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

San Andrés Islas,

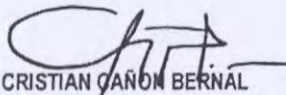
Doctor
Alexis Carbone Mendoza
Subdirección de Avalúos
IGAC
Ciudad,

ASUNTO: solicitud de Avalúos Comerciales

Cordial saludo,

Por la presente, solicitamos la realización de los avalúos comerciales contratados con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de los predios localizados en la isla de San Andrés

Atentamente,


CRISTIAN CAÑÓN BERNAL
Secretario de Infraestructura.

Al Contestar cite Radicado: 20241800006944-E Id: 32906
Fecha: 2024-10-04 09:09
Destinatario: ALEXIS CARBONO MENDOZA
Remitente: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Folios: 1
Anexos: 1



Proyecto: Adolfo padilla
Archivo:
Revisado

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

Nro Matrícula: 450-22996

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:39:00 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: 14/08/2008 RADICACION: 2008-450-6-896 CON: ESCRITURA DE 05/08/2008

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 880010000000000142279000000000

COD CATASTRAL ANT: 880010000000000142279000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

. CON AREA DE 3997.12M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1056, 2008/08/05, NOTARIA UNICA SAN ANDRES. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 3997 METROS CUADRADOS 1200 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SC NEW CASTLE LA CANTERA LT 3

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

450-22892

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 11/08/2008 Radicación 2008-450-6-896

DOC: ESCRITURA 1056 DEL: 05/08/2008 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - 3997.12M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CANTERAS SAN ANDRES LTDA. EN LIQUIDACION NIT# 8904004768

A: VELEZ MONTOYA HERMES DE JESUS CC# 656374 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 30/01/2014 Radicación 2014-450-6-124

DOC: SENTENCIA 0129 DEL: 16/12/2013 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELEZ MONTOYA HERMES DE JESUS CC# 656374

A: ORTIZ DE VELEZ YOLANDA CC# 22096700 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 19/11/2014 Radicación 2014-450-6-1456

DOC: ESCRITURA 1175 DEL: 11/11/2014 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - 2.481.00M2.

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

Nro Matrícula: 450-22996

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 10:39:00 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ DE VELEZ YOLANDA CC# 22096700

A: RODRIGUEZ YANCES ARMANDO JOSE CC# 73070898 X

A: ZOGBY ANAYA DIANA GISELLE CC# 39153658 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 25/11/2014 Radicación 2014-450-6-1479

DOC: ESCRITURA 1214 DEL: 21/11/2014 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - REMANENTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ DE VELEZ YOLANDA CC# 22096700

A: NUÑEZ CUELLO NASLY ALVIAR CC# 64742035 X

A: ORDOÑEZ ALVAREZ AICARDO CC# 16257694 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3->450-24449

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 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: 2024-450-1-9752 FECHA: 16/09/2024

NIS: kB/78apvg+4h9XG5ejZMsZAf+/Gqb4Pu7SMJCmo4GYs=

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

EXPEDIDO EN: SAN ANDRES

Kermit Jackson

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL KERMIT MATTHEW JACKSON MAY



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: Hora: No. Consulta:

N° Matrícula Inmobiliaria: - Referencia Catastral:

Departamento: Referencia Catastral Anterior:

Municipio: Cédula Catastral:

Vereda: Nupre:

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: Tipo de Instrumento: Fecha de Instrumento:

Estado Folio:

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

Complementaciones

Cabidad y Linderos

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 24/10/2024

Hora: 04:01 PM

No. Consulta: 595559471

No. Matricula Inmobiliaria: 450-24449

Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-11-2014 Radicación: 2014-450-6-1456

Doc: ESCRITURA 1175 DEL 2014-11-11 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$35.000.000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA 2.481.00M2. (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ DE VELEZ YOLANDA CC 22096700

A: RODRIGUEZ YANCES ARMANDO JOSE CC 73070898 X

A: ZOGBY ANAYA DIANA GISELLE CC 39153658 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-450-6-849

Doc: ESCRITURA 0682 DEL 2021-08-19 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$20.000.000

ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ YANCES ARMANDO JOSE CC 73070898

A: ZOGBY ANAYA DIANA GISELLE CC 39153658 X 50%



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

1900

San Andrés Isla, 13 de marzo de 2024

Señor,

CRISTIAN CAÑON BERNAL

Secretario de Infraestructura y Obras Públicas

Dirección de Notificaciones: Avenida Francisco Newball No. 6-30, Edificio Coral Palace

Teléfono: (608) 5130801

Ciudad

Asunto: Concepto de Usos del Suelo - Respuesta a su memorando interno entrante con número de consecutivo 104 de fecha 08/03/2024.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, la Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago le informa que de conformidad en lo establecido en el **Decreto Departamental No. 1042 del 22 de Diciembre de 2023** "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la Isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones", al predio consultado le corresponde el siguiente concepto de usos del suelo:

INFORMACION DEL PREDIO	
Código Catastral:	880010000000000142279000000000
Predio se ubica en propiedad horizontal:	No
Clasificación del Suelo:	Rural
Sector:	New Castle

NORMA DEL PREDIO		
Área de Actividad:	Restringida	Incidencia: 100%
Tratamiento Urbanístico:	Sostenible para la Restauración de Ecosistemas y/o Normalización de Territorios Artificializados	Incidencia: 100%

Observación:

Hecho cruce de la información geográfica del predio objeto de consulta con relación a las capas de ecosistemas estratégicos, condiciones de amenazas y condiciones de riesgos, se presenta lo siguiente:

- Condición de riesgo por inundación (amenaza alta) con incidencia del 69%.
- Condición de riesgo alta por incendios con incidencia del 7%.
- En ecosistemas estratégicos para adaptación al cambio climático con incidencia del 64% en bosque seco (tratamiento de conservación).

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

Las normas aplicables para el tratamiento rural sostenible para la restauración de ecosistemas y/o normalización de territorios son las establecidas en los artículos 178 y 179 del Decreto 1042 de 2023.

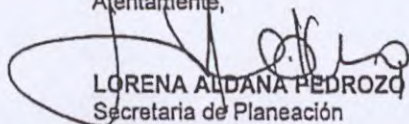
En los predios sometidos a los tratamientos rurales permiten los usos señalados en la Tabla del artículo 184 del precitado Decreto.

Nota 1: Los porcentajes mencionados anteriormente hacen referencia a la incidencia en el área del predio a intervenir, los cuales se calculan de manera individual, pero se debe tener en cuenta para el caso específico que varias de las capas se superponen.

Nota 2: Sólo se adquiere el derecho de desarrollar un uso del suelo, una vez se haya cumplido las obligaciones de la licencia urbanística correspondiente.

Este concepto de uso del suelo se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del decreto 1077 del 2015 y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Atentamente,


LORENA ALDANA PEDROZO
Secretaria de Planeación

Proyectó: C. Durán
Revisó: L. Aldana Pedrozo.
Archivó: J. Mow.

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



PIN de Validación: b1260a62



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 96123903, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-96123903.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1260a62



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 52 B # 85 L - 07
Teléfono: 3125637040
Correo Electrónico: wilsonquirola@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.



PIN de Validación: b1260a62



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 96123903

El(la) señor(a) WILSON QUIROGA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1260a62

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

