

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: FOUR CORNER
VEREDA: COVE Y LA LOMA
MUNICIPIO: ARCHIPIÉLAGO DE
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y
SANTA CATALINA**

**RADICACIÓN N°
3200SAF-2024-0044666-ER del
22 de noviembre de 2024.**

Solicitado por:

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

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

Diciembre de 2024

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 | 4 |
| 6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO | 5 |
| 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | 8 |
| 8. MÉTODO DE AVALÚO | 13 |
| 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES | 13 |
| 10. CONSIDERACIONES GENERALES | 15 |
| 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA | 16 |
| 12. RESULTADO DEL AVALÚO | 19 |
| 13. ANEXOS | 20 |

| | | |
|---|---|-------------------------|
|  | 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.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-0044666-ER de fecha 22 de noviembre 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:** Four Corner.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 14 de noviembre de 2.024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMBRE O DIRECCIÓN:** Four Corner.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 880010000000000110116000000000.
- 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 (m ²) | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²) | AVALÚO CATASTRAL VIGENTE (2024) |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| Información no suministrada | Información no suministrada | 5.424,00 | 00,00 | Información no suministrada |

Fuente: Sistema Nacional Catastral

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


3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de Practica de Avalúo.
- b) Oficio Solicitud N° 3200SAF-2024-00-0044666-ER de fecha 22 de noviembre de 2024.
- c) Consulta VUR del FMI. No. 450 – 9155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 8 de diciembre de 2024.
- d) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la **SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.
- e) Auto 159 de 05/11/2024, el cual **DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2023 “por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones,” expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, con fundamento en las consideraciones expuestas en esta providencia, decisión que no implica prejuzgamiento.
- f) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la Solicitud de modificación del Contrato Interadministrativo No. CI-SIN-0014-2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.
- g) Otro Si realizado al contrato.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** Maudeth Mc’Nish Jay.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según anotación No. 2 de la Consulta VUR del FMI. No. 450 – 9155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 8 de diciembre de 2024, se adquiere mediante Adjudicación en Sucesión, realizada según Escritura Publica 1407 del 30 de diciembre de 2022 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 450 – 9155, 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 – 9155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 8 de diciembre de 2024.

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

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

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

- Por el Norte:** Área rural sector La Loma.
- Por el Oriente** Avenida Circunvalar y Mar Caribe
- Por el Sur:** Área rural sector Elsy Bar.
- Por el occidente:** Área rural sector Cove y Avenida Circunvalar.



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 sobre los ejes viales del sector del uso residencial tipo campestre, 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.
- 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 Sound Bay Road, la cual comunica la parte oriental

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

con la zona occidental de la Isla, esta corresponde a una vehicular, pavimentada en buen estado de mantenimiento, de una calzada y dos carriles, adicionalmente el sector cuenta con otra vía pavimentada de una calzada y dos carriles, pavimentada y en buen estado de conservación, la cual comunica la vía de Sound Bay Road con la vía Tom Hooker.

- 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 tipo casa finca, y otros sin ninguna explotación, por lo que el desarrollo en la zona es moderado, sin embargo, la zona 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 20 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

Teniendo en cuenta el oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, Secretario de infraestructura, mediante el cual se da a conocer el Auto 159 de 05/11/2024, el cual DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2023 "por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones," expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, con fundamento en las consideraciones expuestas en esta providencia, decisión que no implica prejuzgamiento, se determina que el marco normativo para la realización del presente informe corresponde al establecido en el Decreto No. 0363 de Diciembre 28 de 2007,



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER

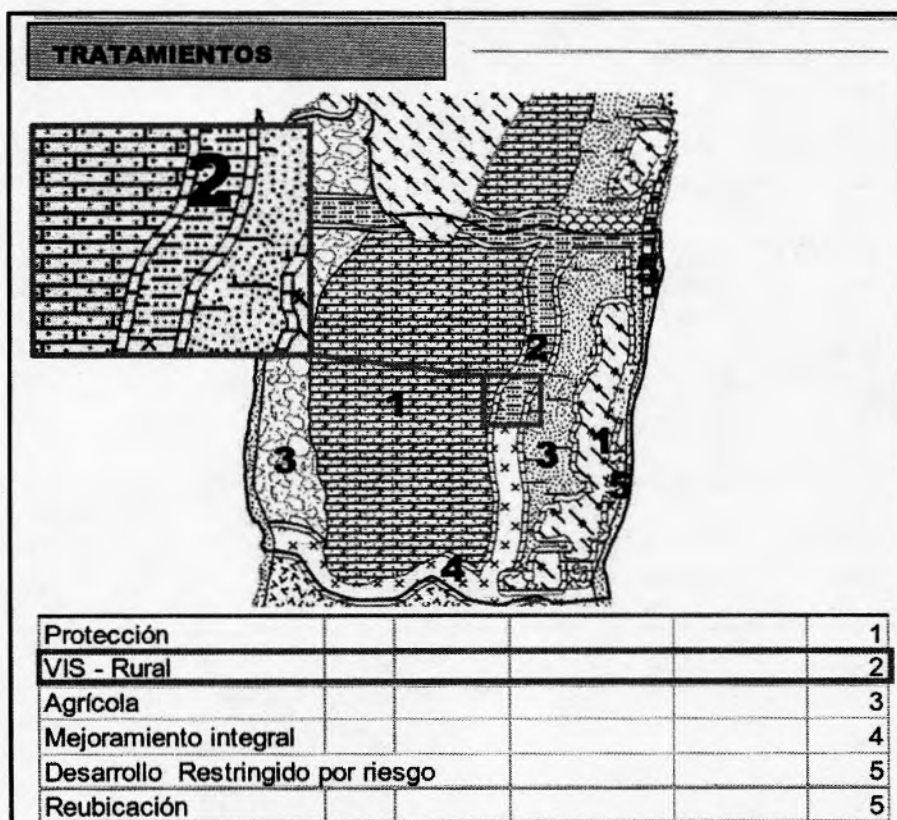
“Por el cual se complementan y ajustan las Unidades de planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003”.

Por lo tanto y teniendo en cuenta que No se aportó certificación de uso del suelo, se realizó la consulta en la Secretaria de Planeación de la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, donde fue suministrado el Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007, “Por el cual se complementan y ajustan las Unidades de planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003”, de donde se pudo determinar que el predio objeto de avalúo, se encuentra localizado en SUELO RURAL, dentro de la UPI-R10, denominado, AGROPECUARIA PRIMARIA 1 – CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL – FOUR CORNE – TOM HOOKER, con tratamiento de VIS – RURAL, la cual establece que la normatividad para esta UPI está dada por la ficha normativa.

ZONA RURAL: Incumben al suelo rural los terrenos destinados a los usos no indicados para el suelo urbano, tales como: rutinas agropecuarias, agrestes, de aprovechamiento de recursos y actividades similares. Dentro de la clasificación del suelo rural se encuentra el suelo suburbano y los asentamientos dispersos.



UPI-R10 AGROPECUARIA PRIMARIA 1 – CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL – FOUR CORNE – TOM HOOKER: Los corredores suburbanos Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Vía Circunvalar se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollarán los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m. Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación a lo establecido en el artículo No. 63 del presente Decreto.



| | |
|--|--|
| Uso principal: | Agricultura |
| Usos secundarios: | Ganadería, vivienda (rural), institucional (Educativo), comercio-vivienda, avicultura, porcicultura, hostel – posada nativa. |
| Usos prohibidos: | todos los no especificados en los usos principales y secundarios. |
| Áreas de Cesión: | |
| Andenes: | 2.0 Metros |
| Área mínima de lote vivienda rural (Corredor sub urbano Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Vía circunvalar) | 300 M ² |
| Índice de ocupación máximo: | 0.4 del área del lote |
| Índice de construcción máximo: | 0.8 |
| Frente mínimo de lote: | 15m |
| Área mínima de lote vivienda Rural Asoc. Agric. | 3000 M ² al interior de la zona |
| Índice de ocupación máximo: | 0.05 del área del lote |
| Índice de construcción máximo: | 0.1 |
| Frente mínimo de lote: | 30m |
| Índice de ocupación máximo: | 0.4 del área del lote |
| Índice de construcción máximo: | 0.8 |
| Aislamientos: | frente: 4 m Lateral: 1.50 a cada lado Posterior: 4 m |
| Voladizos: | 1.5 m sobre el retiro frontal. |
| Altura máxima: | 2 pisos |



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER


6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS: La normatividad de uso del suelo tenida en cuenta en el presente informe, corresponde a la que se consultó en el Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007. 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 Cove y La Loma, al sur oriente del casco urbano, a él se accede partiendo desde la Gobernación de San Andrés en dirección sur por la Carrera 1, posteriormente se gira a mano derecha al oriente por la Calle 17, hasta encontrar la Carrera 4, donde se toma a mano izquierda en dirección sur, se continua en la misma dirección por la Avenida Circunvalar costado oriental de la Isla por la cual se recorren 6,00 kilómetros hasta encontrar la vía Sound Bay Road, la cual se toma a mano derecha en una distancia de 320 metros, hasta encontrar a mano izquierda la vía El Cove, se continua por esta vía en un recorrido de 790 metros hasta encontrar a mano izquierda un carreteable destapado en afirmado, se continua por este 110 metros se gira a mano derecha continuando 200 metros hasta encontrar a mano derecha la entrada al predio. La distancia total desde la Gobernación es de 10,2 kilómetros. Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 30' 44.64" N; 81° 43' 10.80 " O, 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 – 9155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 8 de diciembre de 2024 | No Registra |
| Sistema Nacional Catastral IGAC | 5.424,00 |
| ÁREA ADOPTADA/m² | 5.424,00 |

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 – 9155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 8 de diciembre de 2024, los linderos del inmueble se encuentran detallados en la Sentencia de Pertenencia de fecha 28 de octubre de 1.985, emanada por el Juzgado Promiscuo Territorial de San Andrés.

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:


| FORMA SIMPLE | GRADIENTE PENDIENTE % |
|--------------|-----------------------|
| Plana | Entre 0% al 3% |

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

| | |
|--|--------------------------------|
| ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: | 0 msnm. |
| 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 vehicular en afirmado y regular estado de conservación, ubicada en el lindero oriental.

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

7.1.8 VÍAS INTERNAS: Solamente caminos peatonales.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Posee cercas perimetrales en alambre de púas a 5 hilos sobre postes de concreto, en regular estado.

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos bajos y pastos naturales, 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 red de acueducto veredal y energía eléctrica, las aguas servidas son manejadas mediante pozo séptico.

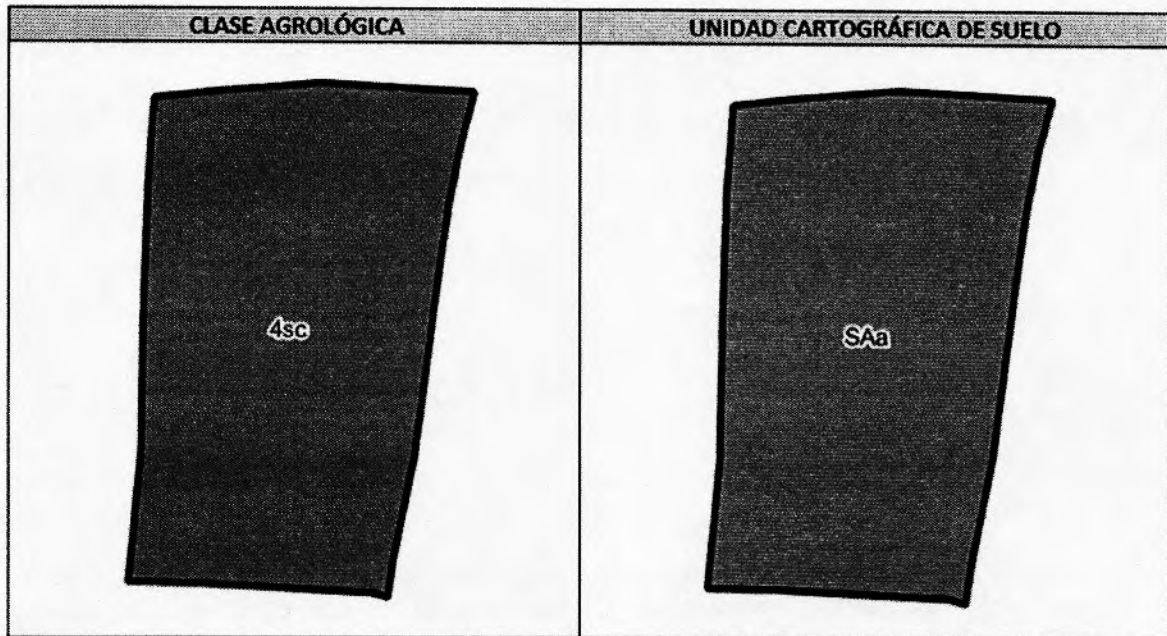
7.1.14 OTROS: Sobre el predio objeto de estudio no se evidenció ningún tipo de servidumbre o imposición de afectación.

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

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

| UCS | UCS_F | PAISAJE | CLIMA | TIPO RELIEVE | LITOLÓGIA SEDIMENTOS | CARACTERÍSTICAS RELIEVE | CARACTERÍSTICAS SUELOS | COMPONENTES TAXONÓMICOS | PERFIL | PORCENTAJE |
|-----|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|--|--|--------|------------|
| SA | SAa | Planicie marina | Cálido, seco | Terraza baja | Calizas arcillosas coralíferas | | Bien drenados, superficiales, de texturas moderadamente finas, con alta retención de humedad, ligeramente alcalinos, con altos contenidos de bases intercambiables y fertilidad muy alta | Consociación San Andrés: Lítico Ustorthents familia limosa fina, mezclada, isohigotérmica, fase de pendientes 0-3% | P-30 | 70 |

CLASES AGROLÓGICAS



| UCS_CP | CLASE | SUBCLASE | UCS | PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS | PRINCIPALES LIMITANTES | USOS RECOMENDADOS | PRACTICAS MANEJO |
|--------|-------|----------|-----|-------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| 4sc | 4 | sc | N/A | Capacidad agrícola y pecuaria | N/A | N/A | N/A |

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.

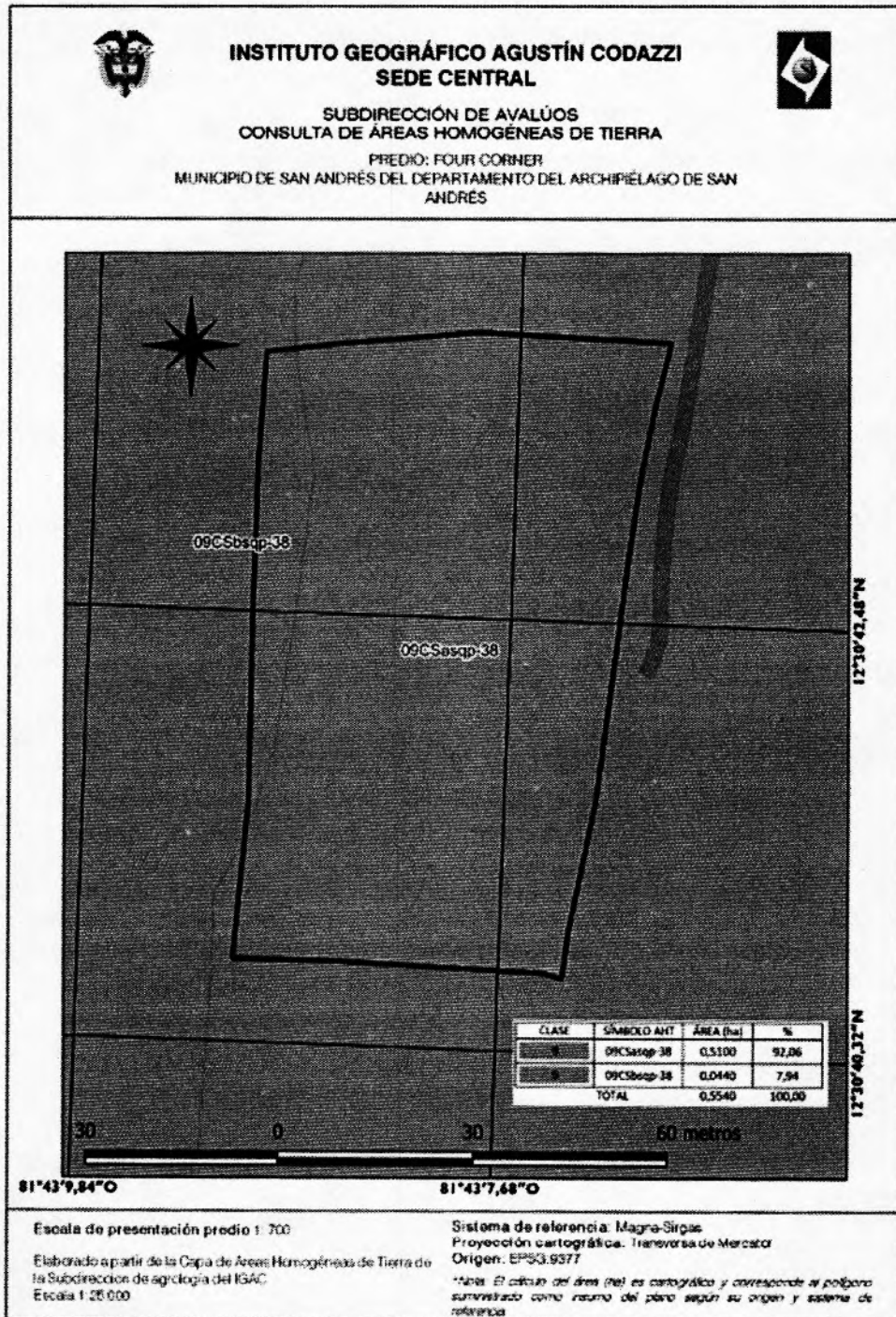
AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

TIERRAS DE CLASE 09


SUBCLASE 09 CSasqp-38: Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%; presentan frecuente pedregosidad superficial. Los suelos se han originado a partir de rocas coralinas con relleno de material ferruginoso y calcáreo; se caracterizan por: texturas medianamente finas y finas (FARL, ArL) con frecuentes fragmentos gruesos, bien drenados, muy superficiales limitados por contacto lítico. La fertilidad química es muy alta.

SUBCLASE 09 CSbsqp-38: Tierras localizadas en clima cálido seco, con relieve ligeramente inclinado con pendientes de 3 a 7%. Presentan abundante pedregosidad superficial. Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas; se caracterizan por: texturas finas (ArL) con frecuentes fragmentos gruesos, bien drenados,

moderadamente superficiales y algunos muy superficiales limitados por contacto lítico. La fertilidad química es muy alta.



Plano AHT – IGAC

| | | |
|---|---|-----------------------------|
|  IGAC <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small> | INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL | RADICACIÓN: |
| | | 3200SAF-2024-0037818- ER |

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 rural: AGROPECUARIA PRIMARIA 1. Tratamiento Urbanístico VIP – Rural. Valor potencial de 38 puntos. Clase Agrologica: IV Relieve: Plano 0 - 3%. Cobertura rastrojos bajos y pastos naturales. | 5.424,00 |
| TOTAL ÁREA TERRENO | | 5.424,00 |

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 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.




**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-ER

| 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 | 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 | | | | |
| 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 | | | | |



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

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.
- 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 con las características que posee el predio objeto de valoración debe tener un mayor valor al rural básico, lo cual es coherente con el análisis económico presentado en este informe.
- 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.
- En importante resaltar que, en el sector de ubicación, el desarrollo de vivienda tipo campestre es notorio, los usos agropecuarios son nulos.
- 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.

| | | |
|--|---|-------------------------|
| | 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; en el 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 PREDIO | DIRECCION | VALOR PERIODO | % IBS | VALOR DEPURADO | RENTA | | OBSERVACIONES | TELÉFONO RESERVA | FOTOGRAFIA |
|---------|----------------|---------------------------------------|------------------|-------|------------------|------------------------|----------------------|---|--|------------|
| | | | | | | ÁREA EN m ² | VALOR/m ² | | | |
| SAI R01 | Lote Rural | Sector La Loma Clark 2 | \$ 820.800.000 | 14,7% | \$ 700.000.000 | 6.840,00 | \$ 102.338,18 | Lote en la isla de San Andrés por el sector de Clark 1540 m ² . Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad típica, minicultura 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 m ² . 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 12540m ² . 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 17889m ² . 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 COMPRENDE EN SAN ANDRÉS ISLA - ER EL COVE (clay mount o Lyons Hill) Área lote: 12.530 M ² . Descripción: terreno plano de uso mixto 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. POT: UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR RURALES (UIP-R6) Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove corredor Suburbano Cove y la Loma \$1.253.000.000. | 3146456522 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 6.840,00 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 | \$ 106.500,00 |

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.

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

Finalmente se adopta, teniendo en cuenta las condiciones físicas del predio, principalmente su ubicación y norma de uso, un valor de **\$106.500/m²**, el cual corresponde al límite superior del análisis estadístico de la información.

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 | \$106.500 |

Hasta aquí esta página.

| | | |
|--|---|-----------------------------|
|  IGAC <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small> | INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL | RADICACIÓN: |
| | | 3200SAF-2024-0037818- ER |

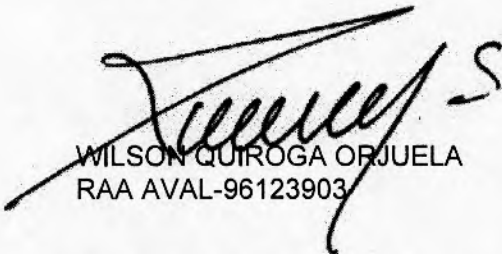
12. RESULTADO DEL AVALÚO

| | |
|---------------------|--|
| DEPARTAMENTO | Archipiélago De San Andrés, Providencia y Santa Catalina |
| MUNICIPIO | San Andrés |
| DIRECCIÓN | Four Corner |

| ÍTEM | ÁREA | UN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|---------------------|----------|----------------|----------------|-----------------------|
| Terreno | 5.424,00 | m ² | \$ 106.500,00 | \$ 577.656.000 |
| AVALÚO TOTAL | | | | \$ 577.656.000 |

SON: QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE.

Atentamente,


WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 10 de diciembre de 2.024



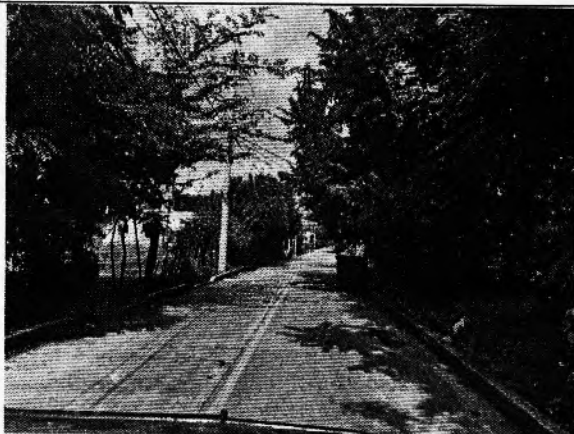
**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

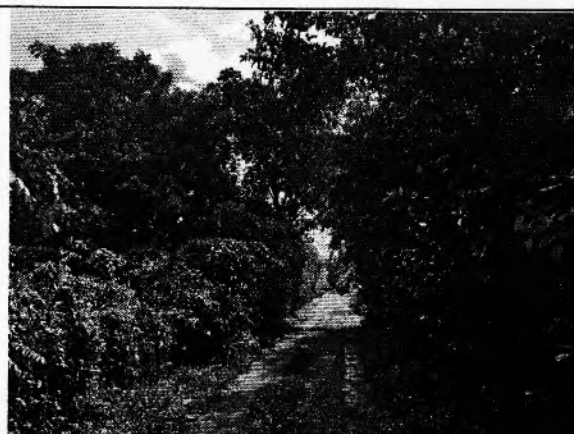
3200SAF-2024-0037818-
ER

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:



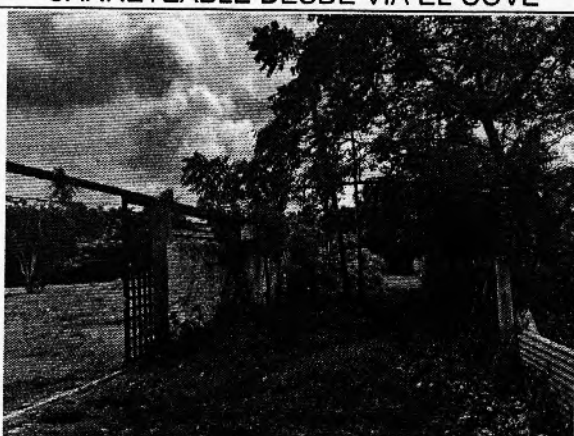
VÍA EL COVE



CARRETEABLE DESDE VÍA EL COVE



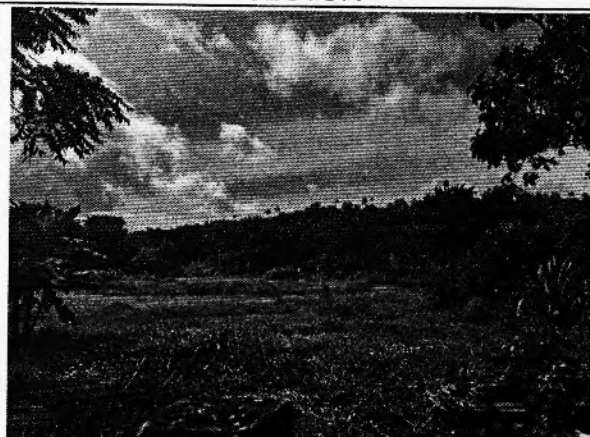
CARRETEABLE DE ACCESO AL PREDIO



SECTOR



FREÑTE DEL PREDIO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER



COBERTURA ACTUAL DEL PREDIO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER



UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2412134768105547050

Nro Matrícula: 450-9155

Pagina 1 TURNO: 2024-450-1-12540

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 11:24:10 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 450 - SAN ANDRES ISLA DEPTO: ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES

FECHA APERTURA: 28-01-1986 RADICACIÓN: 86-092 CON: SENTENCIA DE: 28-10-1985

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS ESTAN DETALLADOS EN LA SENTENCIA DE PERTENENCIA DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 1985, DEL JUZGADO PROMISCUO TERRITORIAL DE SAN ANDRES.--

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR "FOUR CORNER"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-10-1986 Radicación: 092

Doc: SENTENCIA 0 DEL 28-10-1985 JUZG.PROM.TERR. DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 180 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (SALIO DEL PATRIMONIO NACIONAL)

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

A: JAY MITCHELL GLORIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-02-2023 Radicación: 2023-450-6-174

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 30-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: JAY MITCHELL GLORIA

CC# 23247514

A: MC"NISH JAY MAUDETH

CC# 40987122 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2412134768105547050

Nro Matrícula: 450-9155

Pagina 2 TURNO: 2024-450-1-12540

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 11:24:10 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 ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

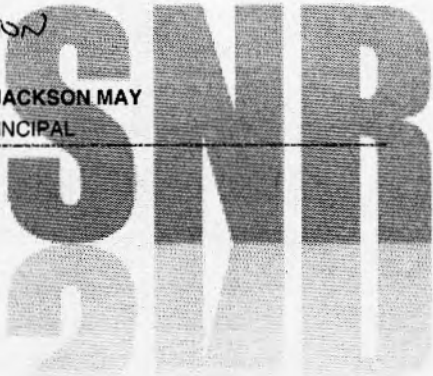
TURNO: 2024-450-1-12540

FECHA: 13-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Kermit JACKSON

**KERMIT MATTEW JACKSON MAY
REGISTRADOR PRINCIPAL**



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública