



GOBERNACIÓN

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

1000

Al Contestar cite Radicado: 20251100001755-E Id: 51898

Fecha: 2025-02-28 11:14

Destinatario: ORLY ROZO LOZANO - ORLY ROZO LOZANO

Remitente: SECRETARIA PRIVADA

Folios: 1

Anexos: 3 FOLIOS,



San Andrés Isla,

Diputado

ORLY ROZO LOZANO

Presidente

Honorable Asamblea Departamental

San Andrés Isla

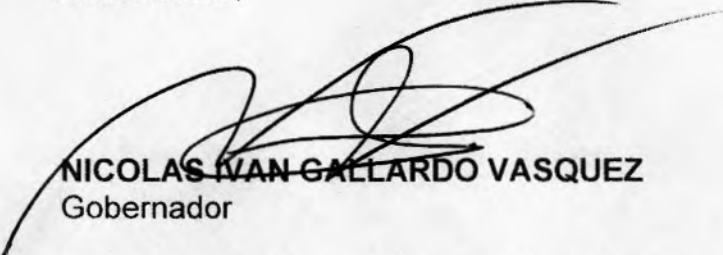
Asunto: Presentación de Proyecto de Ordenanza:

Cordial saludo:

Me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, **"POR LA CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA PARA ADQUIRIR PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE FOUR CORNER, PARA LA REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR LOS EFECTOS DE LA EROSIÓN COSTERA"**.

Agradecemos altamente su amable gestión.

Atentamente,


NICOLAS IVAN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador



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

Proyectó: 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
Reserva de Biosfera Seaflower
Nit: 892.400.038-2

PROYECTO DE ORDENANZA No. 001

(28-02-2025)

"POR LA CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA PARA ADQUIRIR PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE FOUR CORNER, PARA LA REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR LOS EFECTOS DE LA EROSIÓN COSTERA"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, ha identificado un predio que requiere adquirir para el desarrollo del proyecto "ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA LA REUBICACIÓN A LA POBLACIÓN AFECTADA POR LOS EFECTOS DE EROSIÓN COSTERA. SAN ANDRÉS. CÓDIGO BPIN 2024002880069, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria números 450-9155 y cedula catastral número 00-00-00-00-0011-0116-0-00-00-0000, ubicado en el sector de Four Corner.

Como territorio insular, el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, es uno de los más vulnerables al cambio climático, este riesgo involucra impactos ante la exposición de amenazas climáticas, como tormentas, ciclones tropicales, frentes fríos, precipitaciones extremas, erosión costera e inundaciones, situaciones que se ven agravadas por la vulnerabilidad de los ecosistemas locales debido al cambio climático así como a factores antropogénicos.

Que se ha identificado por la Secretaria de Planeación Departamental según mapa de riesgo, insumo de riesgo para el POT que el sector SOUND BAY están catalogado como una " **zona de alto riesgo no mitigable** ", **a lo largo de estas décadas se han presentado varias declaratorias de calamidad pública producto de emergencias que han afectado a los habitantes de este sector, tales como colapso de las calles, colapso de vivienda y finalmente la afectación por los huracanes ETA, IOTA, entre otros.**

En el contexto social, se ha considerado necesario y prioritario para este cuatrienio, el diseño y aplicación de medidas, planes, programas que aborden la problemática social que aqueja a los habitantes de este sector de Sound Bay, por lo cual se presenta ante ustedes solicitud para autorización de la compra del siguiente predio:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Lote de terreno con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, ubicado en Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), sector denominado "FOUR CORNER" identificado según sentencia de Declaración Judicial de pertenencia de octubre 28 de 1985 proferida por el



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

Juzgado Promiscuo Territorial de San Andrés, debidamente inscrito en el Folio de matrícula inmobiliaria número 450- 9155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla, comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **AL NORTE:** Linda con camino público, en extensión de cincuenta metros(50:00 mtrs); **AL SUR:** Linda, en línea quebrada con predios de los herederos de Corina Corpus, en extensión de treinta metros (30:00 mtrs) y con predios de Luis Cobos Lemus, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs); **AL ESTE:** Linda en línea quebrada, en camino público en extensión de ocho metros(8:00 mtrs) y con predio de Luis Cobo, en extensión de ocho metros(8:00 mtrs) y por **OESTE:** Linda con predios de Aydee Valdés, en extensión de dieciséis metros (16:00 mtrs). Este lote tiene una extensión superficial de seiscientos cuarenta metros cuadrados (640 m²).

MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

El inciso segundo del artículo 2º de la Constitución Política, establece que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que el artículo 5 de la Ley 2 de 1991, modificadorio del artículo 56 de la Ley 9 de 1989 establece, que los alcaldes levanten y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

Que igualmente establece que se deberán adelantar programas de reubicación los habitantes o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas

Que la Ley 1523 de 2012, por medio de la cual se la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones, señaló en su artículo primero que a gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible. Parágrafo 1º. La gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y, por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.

Que el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1523 de 2012 dispone: "**8. Principio de precaución:** Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.

Que el artículo 40 de la Ley 1523 de 2012 dispone sobre la incorporación de la gestión del riesgo en la planificación, estableciendo que los distritos, áreas metropolitanas y



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

municipios en un plazo no mayor a un (1) año, posterior a la fecha en que se sancione la presente ley, deberán incorporar en sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo, y por consiguiente, los programas y proyectos prioritarios para estos fines, de conformidad con los principios de la presente ley.

En particular, incluirán las previsiones de la Ley 9ª de 1989 y de la Ley 388 de 1997, o normas que la sustituyan, tales como los mecanismos para el inventario de asentamientos en riesgo, señalamiento, delimitación y tratamiento de las zonas expuestas a amenaza derivada de fenómenos naturales, socio naturales o antropogénicas no intencionales, incluidos los mecanismos de reubicación de asentamientos; la transformación del uso asignado a tales zonas para evitar reasentamientos en alto riesgo; **la constitución de reservas de tierras para hacer posible tales reasentamientos y la utilización de los instrumentos jurídicos de adquisición y expropiación de inmuebles que sean necesarios para reubicación de poblaciones en alto riesgo, entre otros.**

Que al tenor del numeral 9) del artículo 300 de la Constitución Política Colombiana 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 corresponden a la Asambleas Departamentales.

Igualmente nuestra Constitución Política consagra en su artículo 345 que:

"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.

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 31º del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022 señala:

ARTÍCULO 19. Funciones. Son funciones de las asambleas departamentales:

1. Desarrollar sus funciones con una visión regional del desarrollo económico y social, procurando que el gobierno departamental fortalezca la institucionalidad, con propósitos 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.

(...)

31. Autorizar al Gobernador del Departamento para comprometer vigencias futuras, negociar empréstitos, enajenar bienes, activos, acciones y cuotas partes, así como ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales

Y finalmente, el literal a) del artículo 10; artículo 12 y el literal a) del artículo 13 de la Ley 47 de 1993 señalan que son Funciones de la Asamblea Departamental, además de las establecidas por el artículo 300 de la Constitución Política y por la Leyes generales para los departamentos, las siguientes:



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

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 inmigración, de control de la densidad poblacional, de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente y de fomento económico que determine la ley;*

(...)

ARTICULO 12. El Gobernador. Es el jefe de la administración seccional, representante legal del departamento y agente del Presidente de la República para el mantenimiento del orden público, para la ejecución de la política económica general y para los asuntos que acuerde la Nación con el departamento mediante convenios.

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 inmigración, de control de la densidad poblacional, de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente y de fomento económico, establezca la ley;*

b) (...)

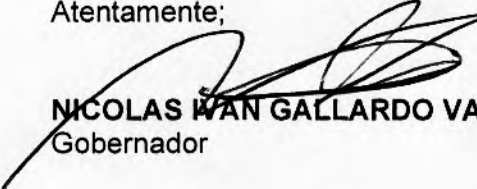
(...)

- g) *Las demás que le asignen la Constitución y las leyes.*

Honorables Diputados, atendiendo a las razones aquí expuestas y en el entendido que el predio que se requiere adquirir tiene como finalidad el desarrollo de proyectos para la reubicación a la población afectada por los efectos de erosión costera en San Andrés que apuntan a metas establecidas en el Plan de Desarrollo Departamental, se presenta este proyecto Ordenanza con el propósito de buscar soluciones para presentar a la comunidad para construir un futuro resiliente y sostenible para nuestro territorio.

De esta manera estaremos contribuyendo a la protección del medio ambiente, la reducción del riesgo de desastre y a mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de nuestra isla. 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 VAN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador





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

PROYETO DE ORDENANZA No. 001-2025

"POR LA CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA PARA ADQUIRIR PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE FOUR CORNER, PARA LA REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR LOS EFECTOS DE LA EROSIÓN COSTERA"

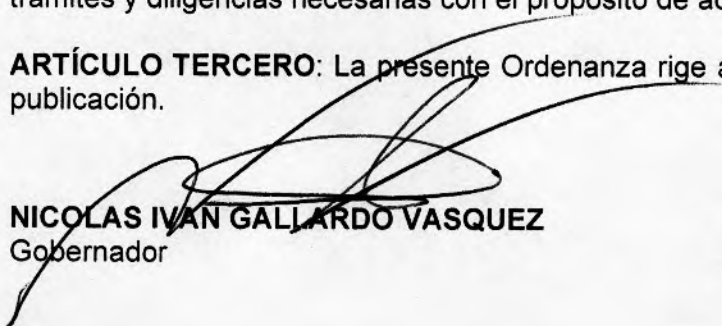
LA ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, en uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 9.º del artículo 300 de la Constitución Política, Artículo 19 de la Ley 2200 de 2022, y en especial las previstas en los artículos 10,11,12 y 13 de la Ley 47 de 1993.

ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO: Facúltase al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina para que en nombre del departamento adquiera, el predio descrito en la exposición de motivos identificado con el folio de matrícula inmobiliaria números 450-9155 y cedula catastral número 00-00-00-00-0011-0116-0-00-00-0000, ubicado en el sector de FOUR CORNER, bien inmueble necesario para el desarrollo de proyecto "PARA LA REUBICACIÓN A LA POBLACIÓN AFECTADA POR LOS EFECTOS DE EROSIÓN COSTERA. SAN ANDRES).

ARTÍCULO SEGUNDO: Para el ejercicio de la facultad conferida en la presente ordenanza, el gobierno departamental dispondrá del término de seis (06) meses para realizar los trámites y diligencias necesarias con el propósito de adquirir dicho predio.

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


NICOLAS IVAN GALLARDO VASQUEZ
Gobernador


**ASAMBLEA
DEPARTAMENTAL**
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
RECIBIDO
FECHA: 28-02-2025
HORA: 11:35 AM
FIRMA: Cesar Erik Escobar

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	FORMATO MEMORANDO	Versión: 01	Página 1 de 2

CÓDIG O	1900	CONSECUTIVO	Al contestar cite Radicado 2025120000007 7-I Id: 50677
FECHA	Folios: 2 Fecha: 2025-02-21 15:32:21		
PARA	WILLIE GORDON BRYAN	CARG O	SECRETARIO DE GESTION DEL RIESGO DE DESASTRE (E)
DE	CHRISTIAN HARVEY CORPUS	CARG O	SECRETARIO DE PLANEACION (E)
ASUNT O	RESPUESTA MEMORANDO NO. 2800-0523 - USO DEL SUELO		

Cordial saludo,

En atención a su solicitud este despacho, se permite informar que el predio identificado con número catastral: **880010000000000110116000000000**, ubicado en el sector denominado **FOUR CORNER**, de conformidad con el Decreto No. 325 de 2003, modificado por el Decreto No. 363 de 2007 – POT Vigente, en virtud de la suspensión provisional del Decreto No. 1042 de 2023, ordenada mediante Auto No. 0159 de 2024 del Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, presenta su ubicación dentro de la **UPI-R 10**, denominada **AGROPECUARIA PRIMARIA 1 – CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL – FOUR CORNER – TOM HOOKER**, la cual establece lo siguiente: "los índices establecidos son para el uso secundario. 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.

Las demás determinantes como áreas mínimas de lote, frentes mínimos, índices de ocupación y construcción, podrán ser verificadas en la ficha normativa que se adjunta.

Los tratamientos específicos aplicables al predio son **AGRÍCOLA (3)** en un **84%**.

LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE EDIFICACIONES SON:

No.	Mínimo
parqueos.	

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	FORMATO MEMORANDO	Versión: 01	Página 2 de 2

Por cada tres (3) unidades de vivienda en urbanizaciones y/o multifamiliares.	1
Por cada cuatro (4) unidades de vivienda unifamiliares y/o bifamiliares.	1
Por cada (270 m2) de local comercial.	1
Por cada (80 m2) de oficinas.	1
Por cada (15) habitaciones de hoteles.	1
Por cada (20) habitaciones en residencias y pensiones.	4

Fuente: Glosario del Decreto 363 de 2007.

Observaciones: Hecho cruce de la información geográfica del predio objeto de consulta con relación a las determinantes ambientales adoptadas mediante Resolución 252 de 2021 por parte de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina - CORALINA, se presenta lo siguiente:

Medio Natural		
Determinante	Elemento	Incidencia
Zonificación de áreas terrestres dentro de la RB SeaFlower	Zona de amortiguamiento	100%

Gestión del Riesgo y Cambio Climático		
Determinante	Elemento	Incidencia
Erosión por Degradación del suelo	Ligero	100%

Nota: Los porcentajes mencionados anteriormente respecto al componente del medio natural y de la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático se calculan de manera individual, pero se debe tener en cuenta para el caso específico que varias de las determinantes se superponen.

Atentamente,



CHRISTIAN HARVEY CORPUS
SECRETARIO DE AGRICULTURA Y PESCA

Secretaria de Planeación (E)

Anexos: Copia UPI- R 10 del Decreto No. 0363 de 2007

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	FORMATO MEMORANDO	Versión: 01	Página 2 de 2

Por cada tres (3) unidades de vivienda en urbanizaciones y/o multifamiliares.	1
Por cada cuatro (4) unidades de vivienda unifamiliares y/o bifamiliares.	1
Por cada (270 m2) de local comercial.	1
Por cada (80 m2) de oficinas.	1
Por cada (15) habitaciones de hoteles.	1
Por cada (20) habitaciones en residencias y pensiones.	4

Fuente: Glosario del Decreto 363 de 2007.

Observaciones: Hecho cruce de la información geográfica del predio objeto de consulta con relación a las determinantes ambientales adoptadas mediante Resolución 252 de 2021 por parte de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina - CORALINA, se presenta lo siguiente:

Medio Natural		
Determinante	Elemento	Incidencia
Zonificación de áreas terrestres dentro de la RB SeaFlower	Zona de amortiguamiento	100%

Gestión del Riesgo y Cambio Climático		
Determinante	Elemento	Incidencia
Erosión por Degradación del suelo	Ligero	100%

Nota: Los porcentajes mencionados anteriormente respecto al componente del medio natural y de la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático se calculan de manera individual, pero se debe tener en cuenta para el caso específico que varias de las determinantes se superponen.

Atentamente,



CHRISTIAN HARVEY CORPUS
SECRETARIO DE AGRICULTURA Y PESCA

Secretaria de Planeación (E)

Anexos: Copia UPI- R 10 del Decreto No. 0363 de 2007

San Andrés Isla, febrero 20 de 2025.

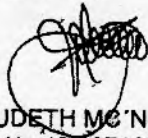
Doctor
NICOLAS GALLARDO VASQUEZ
Gobernador de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
Ciudad.-

REF. OFERTA DE VENTA DE PREDIO.

Cordial saludo.

En atención al interés del Departamento Archipiélago de San Andrés, en adquirir predio para la reubicación de damnificados de la erosión costera del sector de Sound Bay, me permito extender propuesta de venta por valor de \$590.000.000 de bien inmueble de propiedad la suscrita, ubicado en el sector de FOUR CORNER, adquirido mediante escritura pública No.1407 del 30-12-2022 de la Notaría Única del Círculo de San Andrés Isla, adjudicado en la sucesión de mi progenitora GLORIA JAY MITCHELL, particularizado con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-9155 y número catastral 00-00-00-00-0011-0116-0-00-000, que cuenta con un área de 5425 M2.

Atentamente,



MAUDETH MC NISH JAY
C.C.No.40.987122 de San Andrés Isla.
Correo electrónico: maudethmcnish71@gmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 2502204652109024476

Nro Matrícula: 450-9155

Página 1 TURNO: 2025-450-1-1999

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 09:40:13 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 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
Y 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: 2502204652109024476

Nro Matrícula: 450-9155

Pagina 1 TURNO: 2025-450-1-1999

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 09:40:13 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: 2502204652109024476

Nro Matricula: 450-9155

Pagina 2 TURNO: 2025-450-1-1999

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 09:40:13 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

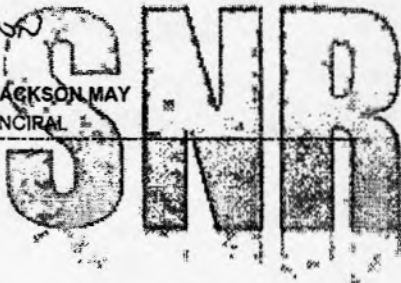
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-450-1-1999

FECHA: 20-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Kermit Jackson
KERMIT MATTEW JACKSON MAY
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



República de Colombia



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NRO:MIL CUATROCIENTOS SIETE-(1.407)
CIUDAD Y FECHA:- SAN ANDRES ISLA- TREINTA DE DICIEMBRE-
-AÑO DOS MIL VEINTI DOS- (2022)-
CAUSANTE: -GLORIA CARMENZA JAY MITCHELL
CEDULA DE CIUDADANIANÚMERO:-23.247.514-SAN ANDRES,ISLA
APODERADA:-BLANCA LUZ ALVARADO MANUEL
CEDULA DE CIUDADANIA NÚMERO-40.986.487-DE SAN ANDRES, ISLA.
TARJETA PROFESIONAL NRO.109.749- DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA
JUDICATURA
VALOR DEL-ACTO:-DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CINCO MIL
DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA-
(\$224.005.245.00*)=====

CODIGO-0109-ADJUDICACION EN SUCESION
MATRICULAS INMOBILIARIAS-450-13673-450-4265-450-9155-450-17525-450-
698-CUENTA AHORROS-CAJA SOCIAL DE AHORRO- No.-24080853187
CEDULAS CATASTRALES-NUEVAS-00-00-00-00-0006-0405-0-00-00-0000-01-
00-00-00-0008-0902-9-00-00-0128-00-00-00-00-0011-0116-0-00-00-0000-00-00-
00-00-0012-0717-0-00-00-0000-00-00-00-00-0008-0044-0-00-00-0000.
DIRECCION DEL INMUEBLE-JURISDICCION DEL DEPARTAMENTO
ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, (ISLA
DE SAN ANDRES), SECTOR DENOMINADO-SWAM WRIGHT HILL-AVENIDA
COSTA RICA-CENTRO COMERCIAL TROPICANA-LOCAL NÚMERO-219, FOUR
CORNER, SOUTH END- Y- LUCY BIGHT.
UBICACION URBANO-(X) RURAL-(X).
CODIGO NOTARIAL- 7201
ESCRITURA PÚBLICA No.-
En la ciudad de San Andrés, Isla, capital del Departamento Archipiélago de de San
Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los treinta, (30),
día del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintidós, (2022), ante la NOTARIA
PÚBLICA DEL CIRCULO DE SAN ANDRES ISLA, a cargo del Doctor-RAFAEL MEZA
ACOSTA, compareció la gestora notarial, Doctora BLANCA LUZ ALVARADO,
mujer, mayor, vecina de ésta ciudad, abogada titulada e inscrita, ya identificada con

PC069348990

06-07-22 PC0611050432
19-10-22 PC069348990

Papel Notarial para uso exclusivo en escritura pública - No tiene costo para el usuario

su cédula de ciudadanía precitada, portadora de la tarjeta profesional número 109.749 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en ejercicio del derecho de postulación en representación de los herederos forzosos o legítimos, en sus calidades de hijos, ubicados en el primer orden hereditario que responden a los nombres de MAURICIO MC"NISH JAY Y MAUDETH MC"NISH JAY, identificados con sus cédulas de ciudadanía números 13.001.889 y 40.987.122 de San Andrés, Isla, en su orden, hechos jurídicos, acreditados con la prueba documental que cabalgan en el plenario tales como los registros civiles de nacimientos de los hijos en su calidades de herederos y del matrimonio entre Mauricio Mc"NishPusey y Gloria Carmenza Jay Mitchell, ambos fallecidos.

MANIFESTO-PRIMERO- Que la apoderada de los herederos debidamente facultada solicitó ante ésta Notaría el trámite de liquidación herencial el día, (12), de Diciembre de la presente anualidad con todas las exigencias legales contenidas en el Decreto-902/88 y normas complementarias. **SÉGUNDO-**Que decando sobre el particular el texto literal del petitorio correspondiente es el siguiente: a)-Que los señores Mauricio Mc"NishJay y MaudethMc"NishJay, en sus calidades de hijos legítimos de los señores Mauricio Mc"NishPusey y Gloria Carmenza Jay Mitchell, me confirieron poder especial para adelantar el trámite sucesoral de su progenitora, ya fallecido el primero, el 12 de Noviembre de 2004 y el 2 de Enero del año 2022, la segunda, como se demuestra con los registros de defunciones distinguidos con los seriales: 5398454/16/11/2004 de la Notaría Segunda del Circulo de Barranquilla y 9024624/03/1/2022 de la Registraduría del Estado Civil de ésta ciudad, los cuales tuvieron como último domicilio y asiento principal de sus negocios la ciudad de San Andrés, Isla. b)-Que los únicos herederos conocidos son mis poderdantes y sus calidades de legítimos quienes fueron registrados en los folios de nacimientos cuyos seriales se individualizan:=====bajo los números tomo-13 número 830/=====serial-13421327/21/3/89, ambas de ésta Notaría. Que no conocen otros herederos de mejor o igual derecho que ellos y que el último domicilio fue la Isla de San Andrés, Isla, manifestaciones hechas bajo juramento sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso por parte de los asignatarios como se consigna en el petitorio introductorio. c)-Que la sociedad conyugal formada por el matrimonio católico fue disuelta y liquidada al fallecer el

República de Colombia



VIENE DE LA HOJA PO011050437

DE LA SEÑORA MAUDETH MC'NISH JAY LE CORRESPONDE POR SUS DERECHOS HERENCIALES EL CIEN POR CIENTO, (100%) SOBRE EL AVALUO DE (\$30.000.000)- Para pagársela se le adjudica el cien por ciento, (100%), DE ESTE BIEN INMUEBLE. Para pagársela se le adjudica el cien por ciento, (100%), del inmueble ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, (Isla de San Andrés, sector denominado FOUR CORNER, distinguido con los siguientes linderos y medidas: NORTE, linda con predio de los sucesores de Edwin Corpus, y mide setenta y cinco metros con noventa y cinco centímetros, (75.95 mts.), SUR, linda con herederos de John Suárez y la Familia Stephens y mide sesenta y cinco metros con ochenta y ocho centímetros, (65.88 mts.); ESTE, linda con predio que es o fue de Samuel Ellis y mide ochenta metros con cincuenta y dos centímetros, (80.52 mts.), y OESTE, linda con predios de los herederos de Jeremiah Mitchell y mide noventa y tres metros con treinta y tres centímetros, (93.33 mts.) Este predio inmueble lo obtuvo la decuyus mediante sentencia de pertenencia del Juzgado Promiscuo Territorial de esta ciudad por sentencia del 28/10/85, e inscrito al folio inmobiliario número-450-9155 y cedula catastral actual-00-00-00-00-0011-0116-0-00-00-0000-Dicho lote tiene un valor de (\$30.000.000).-PARTIDA SEXTA- EN FAVOR DE LA SEÑORA

MAUDETH MC'NISH JAY LE CORRESPONDE POR SUS DERECHOS HERENCIALES EL CIEN POR CIENTO, (100%), SOBRE EL VALOR DE (\$30.000.000)- DE ESTE BIEN INMUEBLE. Para pagársela se le adjudica el cien por ciento, (100%), del lote de terreno ubicado en la ciudad de San Andrés, Isla, sector denominado SOUTH END, cuyos linderos y medidas son: NORTE, linda con predio de Gloria Jay en extensión de cuarenta y ocho metros con cincuenta centímetros, (46.50 mts.) SUR, linda con calle de acceso en extensión de cincuenta metros, (50.00 mts.) ESTE, linda con calle familiar en extensión de veintidós metros, (22.00 mts.) y OESTE, linda con predio de Sherma Escalona, en extensión de veintidós metros, (22.00 mts.). Este lote tiene un área superficial de (1.078 mts.). Este lote se distingue con la matrícula inmobiliaria-450-17525 de éste Circulo registral y cedula catastral nueva-00-00-00-00-0012-0717-0-00-00-0000. El fundo referenciado se avalúa en la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario

República de Colombia

Hoja de costo de escritura pública, rectificadas y documentos del artículo 37 del Estatuto de la Función Notarial

PO011050438

PO069349001

05-07-22 PO011050438
15-10-22 PO069349001

599853067

LEGAL COLOMBIANA, (\$5.000.000) y lo obtuvo la causante por compraventa a Celina MoyongJay Mitchell, por escritura pública número-838/28/07/2000 de la Notaria Única de San Andrés, Isla. El valor del inmueble se determina en la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$5.000.000)- PARTIDA SEPTIMA- EN FAVOR DE LA SEÑORA MAUDETH MC'NISH JAY LE CORRESPONDE POR SUS DERECHOS HERENCIALES EL CINCUENTA POR CIENTO, (50%) DE (\$114.005.245.00). Para pasársela se le adjudica el cincuenta por ciento, (50%), de la suma depositada en la cuenta de Ahorros del Banco Caja Social Número-24080863187-cuya titular es GLORIA CARMENZA JAY MITCHELL, por valor de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$57.002.622.05.00)-IV- C O M P R O B A C I O N-----

VALOR TOTAL DE LOS BIENES INVENTARIADOS-----(\$224.005.245.00)

VALOR TOTAL A DISTRIBUIR ENTRE LAS PARTES-----(\$224.005.245.00)

HIJUELA A FAVOR DE MAURICIO MC'NISH JAY-----(\$112.002.622.00)

HIJUELA A FAVOR DE.....MAUDETH MC'NISH JAY-----(\$112.002.622.00)

VALOR TOTAL ADJUDICADO A LOS HEREDEROS-----(\$224.005.245.00)

SEXTO==Que se ha dado estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto-902 de 1988, y concordantes, para iniciar, desarrollar y culminar con este instrumento público el trámite de liquidación de herencia y sociedades conyugales vinculadas a ellas.-HASTA MINUTA-PRESENTADA.-----SE-PRESENTARON LOS

COMPROBANTES LEGALES Y FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN, Y DICEN: VALIDO PARA-----TRAMITES

-No.2022002081/2022002080/79/2022001404/2022002213-DEPTO. DE SAN

ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA-SECRETARÍA DE HACIENDA

DEPTAL-EL SUSCRITO PROFESIONAL UNIVERSITARIO DE LA SECRETARÍA

DE HACIENDA DEL DEPTO. CERTIFICA QUE EN EL SISTEMA DE CONTROL DE

DE RECAUDO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO CERTIFICA RES-

CATASTRAL-ACTUAL-AVALUO CATASTRAL-00-00-00-00-0008-0405-0-00-00

0000-01-00-00-00-0008-0902-9-00-00-0128-00-00-00-00-0011-0116-0 00-0000-00

00-00-00-0012-0717-0-00-00-0000-00-00-00-00-0008-0044-0-00-00-0000-

NOMBRE O RAZON SOCIAL-GLORIA JAY MITCHELL-AVALUOS-1.894.000-



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

República de Colombia



VIENE DE LA HOJA PO011050439

1970 y 10 Decreto 2148 de 1983 CONSTANCIAS DEL NOTARIO. 1.

Los comparecientes declaran, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, documentos de identidad y sus números. 2. También

declaran los comparecientes, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia; asumen la responsabilidad

que se derive de cualquier inexactitud de las mismas .CONSTANCIA,(S) DEL (OS) LA (LAS) OTORGANTE(S) POLITICAS DE PRIVACIDAD Y CONDICIONES DE

USO. Expresamente se declara,(n), que NO AUTORIZAN la divulgación ni comercialización ni publicación, por cualquier medio sin excepción alguna, de su

imagen personal y/o fotografía tomada en ésta Notaría; ni de su huella dactilar y/o digital, ni de sus documentos de identidad; salvo lo relacionado con el presente

instrumento y demás actos notariales, que personalmente o por medio de apoderado solicite por escrito. OTORGAMIENTO- LEÍDO el presente instrumento

por los comparecientes, lo hallaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes. AUTORIZACIÓN. En consecuencia, la (el) suscrito notario en

vista que se han llenado los requisitos pertinentes y, las declaraciones han sido emitida por los interesados; da fe y lo autoriza. - Art 20 Decreto 960 de 1970

Resolución 9146 de 2012 Superintendencia de Notariado y Registro. DERECHOS NOTARIALES \$ 754.793.00-Superintendencia de Notariado y Registro.

DERECHOS NOTARIALES \$.-.-.-.-.- Decreto 0188/2013 Resolución 00755 del 26 de enero del 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

RETENCIÓN EN LA FUENTE \$ NO APLICA.-.-.-.-.- RECIBO No. .-.-.-.-.- FECHA: .-.-.-.-.- Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro \$ 16.150.00 y

Recaudo Fondo Nacional del Notariado \$ 16.150.00.-.-.-.-.- Este instrumento fue extendido en las HOJAS DE PAPEL DE SEGURIDAD NOTARIAL PO-011050432/33/34/35/36/37/38/39/40

LA COMPARECIENTE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

PO011050440

PO069349011

05-07-22 PO011050440
19-10-22 PO069349011

NOTARIAL 011050440
NOTARIAL 069349011

BLANCA LUZ ALVARADO MANUEL
C.C. No 40.986.487 DE SAN ANDRÉS, ISLA
T. P. No 109.749 DEL C.S.J.

EL NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA



 Outlook

RV: Propuesta venta lote four corner

Desde Unidad Departamental para la Gestión del Riesgo de Desastres <gestiondelriesgo@sanandres.gov.co>

Fecha Mié 19/02/2025 12:41

Para DIANA GARZON RODRIGUEZ <DGARZON@sanandres.gov.co>

 1 archivo adjunto (105 KB)

Propuesta venta lote four corner.pdf;



**GOBERNACIÓN
DEL ARCHIPIÉLAGO**

WILLIE GORDON BRYAN

Secretario de Gestión del Riesgo y Desastres (E)

Av. Francisco Newball # 6 - 30 Edificio Coral Palace
PBX: (8) 513 0801 www.sanandres.gov.co


@GobernacionSAI

De: Maudeth M'cnish Jay <maudethmcnish71@gmail.com>

Enviado: miércoles, 19 de febrero de 2025 12:39 p. m.

Para: Unidad Departamental para la Gestión del Riesgo de Desastres <gestiondelriesgo@sanandres.gov.co>

Asunto: Propuesta venta lote four corner

San Andrés Isla, febrero 20 de 2025.

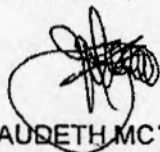
Doctor
NICOLAS GALLARDO VASQUEZ
Gobernador de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
Ciudad.-

REF. OFERTA DE VENTA DE PREDIO.

Cordial saludo.

En atención al interés del Departamento Archipiélago de San Andrés, en adquirir predio para la reubicación de damnificados de la erosión costera del sector de Sound Bay, me permito extender propuesta de venta por valor de \$590.000 de bien inmueble de propiedad la suscrita, ubicado en el sector de FOUR CORNER, adquirido mediante escritura pública No.1407 del 30-12-2022 de la Notaría Única del Círculo de San Andrés Isla, adjudicado en la sucesión de mi progenitora GLORIA JAY MITCHELL, particularizado con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-9155 y número catastral 00-00-00-00-0011-0116-0-00-000, que cuenta con un área de 5425 M2.

Atentamente,



MAUDETH MC'NISH JAY
C.C.No.40.987122 de San Andrés Isla.
Correo electrónico: maudethmcnish71@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 40.987.122

MC'NESH JAY
APELLIDOS

MAUDETH
NOMBRES



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 21-ABR-1971

SAN ANDRES
(SAN ANDRES)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.63

ESTATURA

B+

G.S. RH

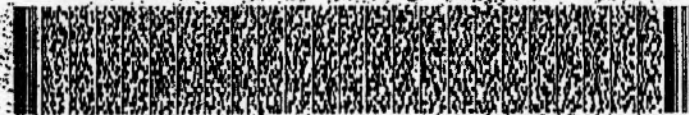
F

SEXO

09-AGO-1988 SAN ANDRES

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS ALONSO VALENTIN



A-5800100-43.155214-F-0040987122-20071025

04083 07298P 02 149120775

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 40.287.122

MC'NISH JAY
APELLIDOS

MAUDELL
NOMBRES



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 21-ABR-1971
SAN ANDRES
(SANANDRES)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.63

ESTATURA

B+

G.S. RH

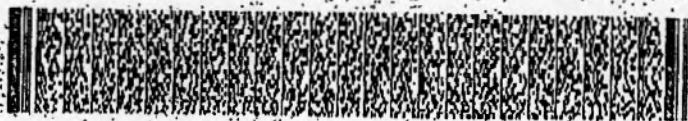
F

SEXO

09-AGO-1989 SAN ANDRES

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS SALGADO VACHA



A-5800100-43185214-F-0040987122-20071025

0408307298P 02 149120775

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 (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	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 Notaría 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 PUBLICO:** 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

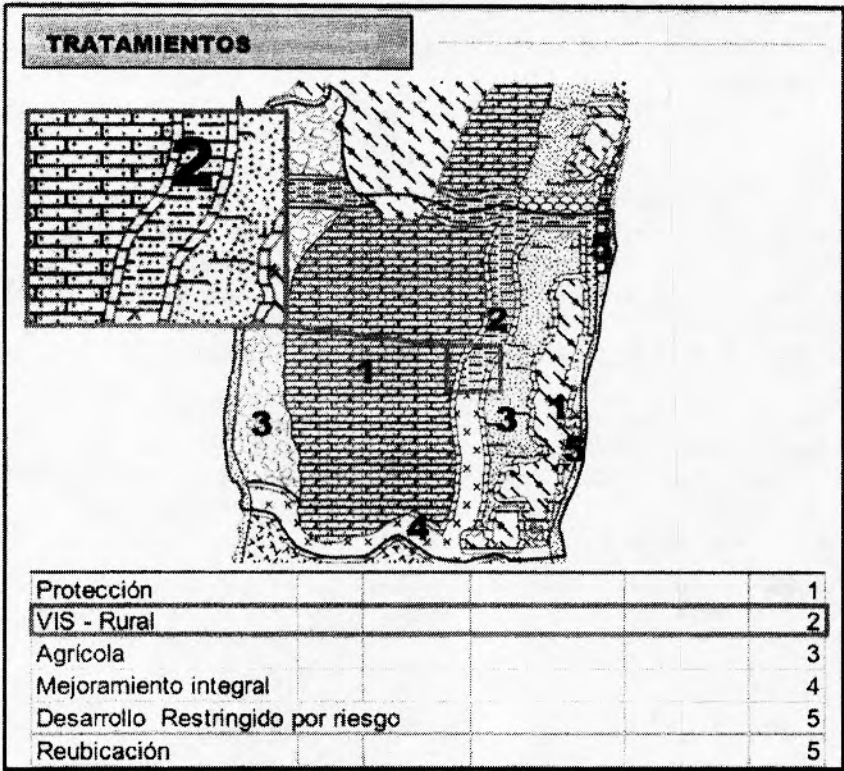
"Por el cual se complementan y ajustan las Unidades de planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003".

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, hotel - 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, Via circunvalar)	
	300 M²
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 M² 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 continúa 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/m²
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.

 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN C. COBARRIO	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 rede 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.

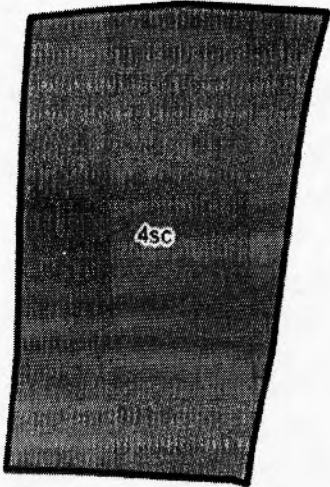
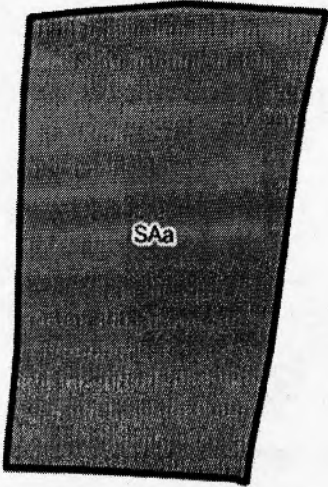
7.1.15 SUELOS: Según la consulta realizada en el Geoportal del IGAC en la aplicación de la Dirección de Agrología, se encuentra que el predio está clasificado dentro de la Unidad Cartográfica de símbolo SAa.

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLOGIA 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: Lúbic Uszorstbentz familia limosa fina, mezclada, isohiberténica, fase de pendientes 0-3%	P-30	70

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

CLASES AGROLÓGICAS

CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELO
	

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.

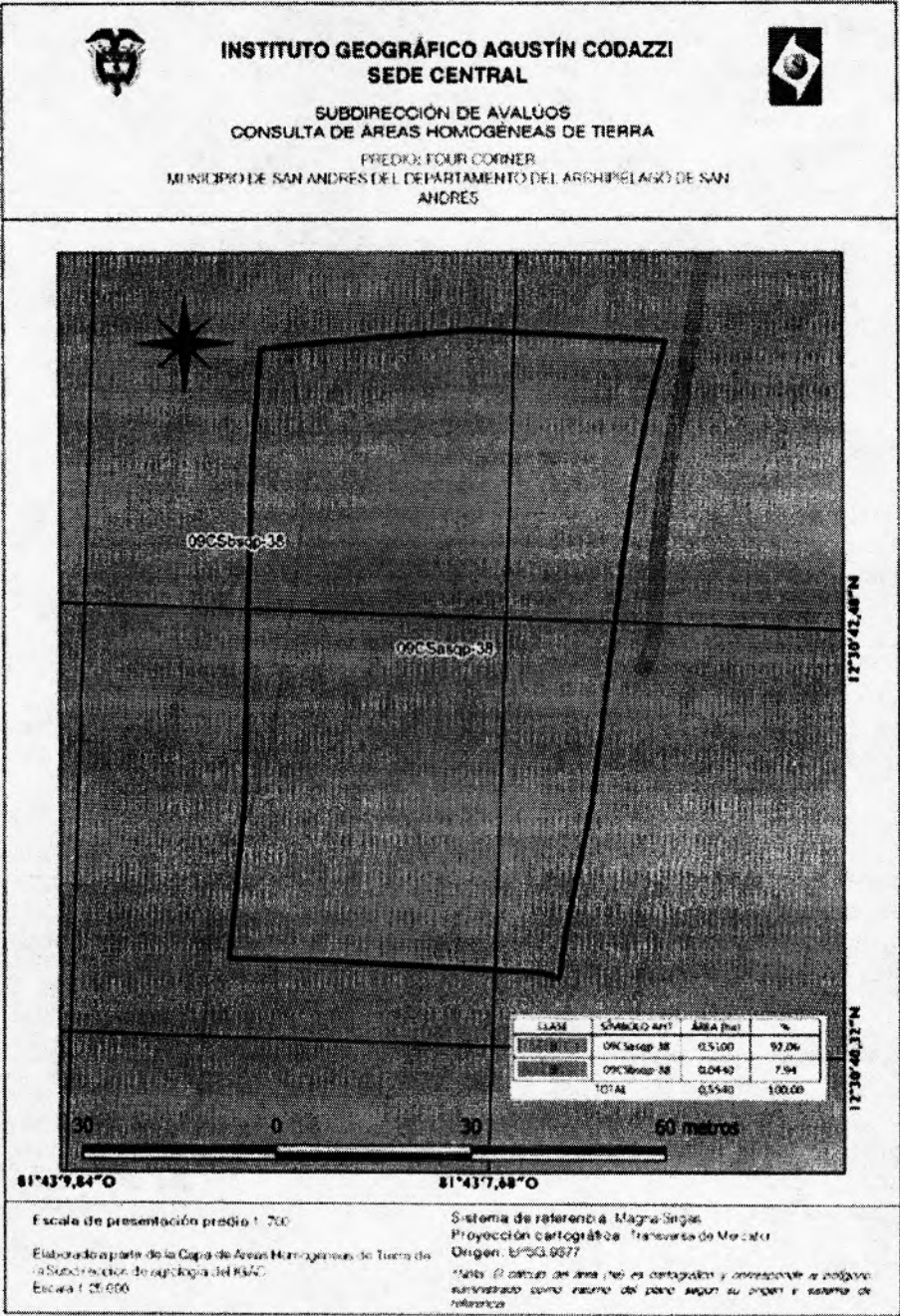
AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

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

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

UNIDAD FISIográfica	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m²
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.

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

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m²	VR UNITARIO TERRENO \$/m²	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	\$ 466.000,00	\$ 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 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 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:

No.	SPD DE VARIABLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% MSB	VALOR DEPRUADO	TERRENO		OBSERVACIONES	VALOR PREDIO	FOTO-AEREA
						ÁREA BRUTA	VALOR M²			
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 zona de San Andrés por el sector de Clark 9840 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad turística, acuicultura y piscicultura.	310270462 DIAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R02	Lote Rural	Sector Claymount o Lyon Hill	\$ 1.221.360.000	14,0%	\$ 1.050.000.000	10.178,00	\$ 103.163,89	Lote en la zona de San Andrés por el sector Claymount o Lyon Hill 10178 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad turística, acuicultura y piscicultura.	310270462 DIAN 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 zona de San Andrés por el sector de South End 19540 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad turística, acuicultura y piscicultura.	310270462 DIAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R04	Lote Rural	Sector South End 1	\$ 2.148.680.000	13,8%	\$ 1.850.000.000	17.889,00	\$ 103.415,51	Lote en la zona de San Andrés por el sector de South End 17889 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad turística, acuicultura y piscicultura.	310270462 DIAN 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	\$ 87.786,31	Lote en la zona de San Andrés por el sector de El Cove 12530 m2. Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad turística, acuicultura y piscicultura. El lote se encuentra en una zona plana de uso rural ubicado en la zona zona rural de reserva del acuífero con sistema de agua dulce en el subsuelo del predio y ubicado a poca distancia de donde existen los recursos de agua dulce que se distribuyen en la zona, es vulnerable en un 99% a la contaminación por los residuos sólidos (RS) y a la contaminación por los residuos líquidos (RL). Reservas mundiales de biodiversidad: Cuadrante de Cove Loma de San Andrés Cove y la Loma de San Andrés.	310270462 DIAN ANTONIO VILLAMIZAR	

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.

 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUAFRÍA COLOMBIA	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	m²	\$106.500

Hasta aquí esta página.

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

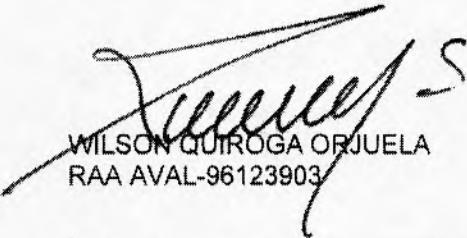
12. RESULTADO DEL AVALÚO

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	m²	\$ 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,

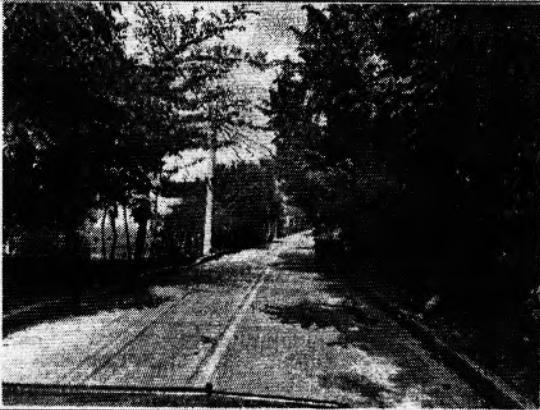
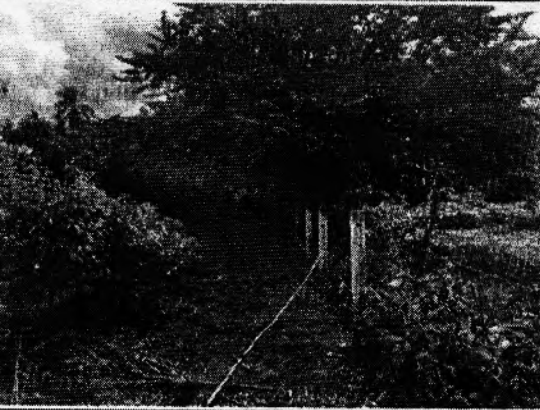

WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 10 de diciembre de 2.024

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

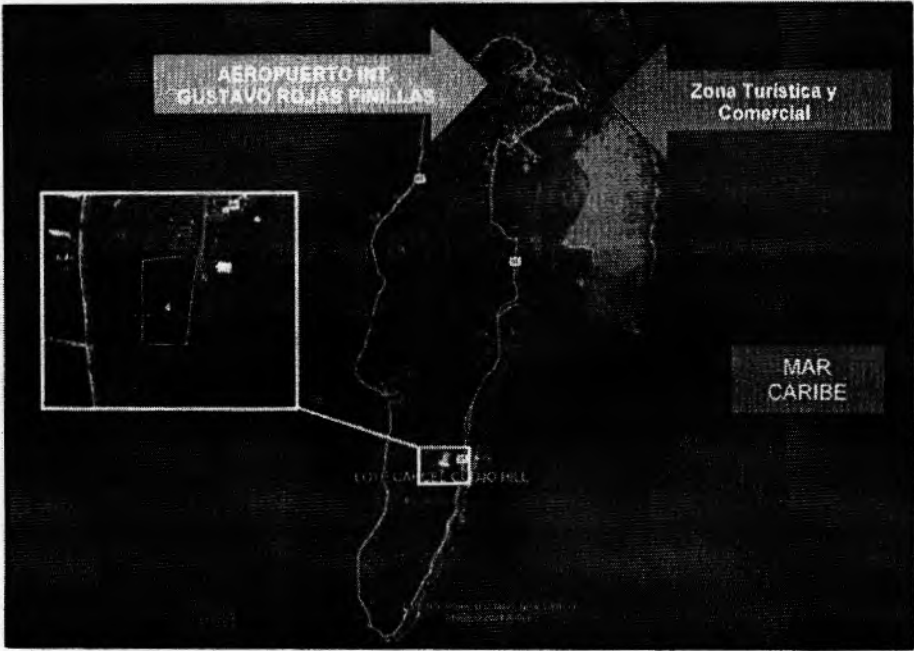
13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

	
VIA EL COVE	CARRETEABLE DESDE VIA EL COVE
	
CARRETEABLE DE ACCESO AL PREDIO	SECTOR
	
FRENTE 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	



UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

