



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Seaflower

Nit: 892.400.038-2



RECIBIDO
FECHA: 12 marzo 2025
HORA: 12:05 PM
FIRMA: WALTER ESCOBAR

2800



Al contestar cite Radicado 20252900002318-E Id: 54098
Folios: 3 Fecha: 2025-03-12 11:01:53
Anexos: 1 FOLIOS, 1 FOLIOS, 1 FOLIOS, 1 PLANOS,
Remitente: SECRETARIA DE GESTION DE RIESGOS
Destinatario: ASAMBLEA DEPARTAMENTAL

San Andrés Isla, Marzo 12 de 2025

Señores
Honorables Diputados
Asamblea Departamental
San Andrés, Providencia y Santa Catalina
La Ciudad.

ASUNTO: AMPLIACIÓN INFORMACIÓN PROYECTO DE ORDENANZA 001 DE 2025

Respetuoso saludo,

De conformidad con los interrogantes por parte de la doctora Marcela Sjogreen y el doctor Carlos Fontalvo en el primer debate surtido para el Proyecto de Ordenanza 001 de 2025 cuyo objeto es "**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**" me permito ampliar la información en el orden efectuado en la intervención por los Diputados, así:

1. Allego mapa en el cual se delimita de conformidad con información reportada por el instituto Geográfico Agustín Codazzi que sirvió de insumo para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial vigente (2007) - UPI R 10 la zona afectada por la erosión costera, la cual en el tratamiento recomienda la demolición y reubicación.
2. El número de viviendas afectadas de conformidad con la información satelital reportada por el IGAC son 57, no obstante a la fecha no sabemos el total de familias que habitan en ellas.
3. Los beneficiarios de este proyecto son las personas que tienen título de propiedad y viven en el sector afectado por la erosión costera, no puede designarse como beneficiario de la reubicación a ninguna persona que no sea afectada por situaciones de emergencia, desastre o declaratoria de calamidad pública San Andrés por los efectos de la erosión costera, teniendo

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

en cuenta que la actividad del proyecto plasmada en el Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027” es específica.

4. Respecto a la diferencia en el valor del avalúo comercial presentado por la administración departamental con el proyecto de ordenanza y el planteado por el doctor Fontalvo, es pertinente aclarar que el avalúo al que se hizo referencia por valor de \$ 22.000.000,00 corresponde al avalúo catastral, para lo cual debe tenerse en cuenta las siguientes diferencias:

AVALUO CATASTRAL	AVALUO COMERCIAL
son avalúos masivos, por ejemplo, el costo estimado en general de los predios en una determinada zona	son avalúos puntuales, por ejemplo, el avalúo de un único predio, de acuerdo con sus características específicas
Determina un valor genérico de los bienes ubicados en determinada zona para efectos fiscales y administrativos de las autoridades territoriales	Determina el valor real de un determinado bien mueble o inmueble, para ser usado en una eventual negociación
En el avalúo catastral o fiscal se puede reflejar las condiciones del predio del año anterior o de otros años pasados	En el avalúo comercial se refleja el precio tomando en cuenta el mercado exclusivamente en la actualidad, es el precio más probable por el cual un predio se ofertaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, sabiendo las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
	El precio del predio se establece a través de métodos de valoración como: comparación en el mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición o reemplazo y técnica residual, es decir, la estimación del valor de venta

Ahora, el avalúo comercial fue solicitado por la administración departamental entidad y realizado por el **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**, Subdirección de Avalúos- consulta de áreas homogéneas de tierra, conforme a solicitud N° 3200SAF-2024-00-0044666-ER de fecha 22 de noviembre de 2024, teniendo en cuenta que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es la autoridad geográfica y catastral del país, es la entidad encargada elaborar el catastro nacional de la propiedad

*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

inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; es decir, es la entidad más idónea en la materia.

RESULTADO AVALUO CONTRATADO				
ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
Terreno	5.424,00m ²	M2	\$ 106.500,00	\$577.656.000
SON: QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$577.656.000, 00) MONEDA CORRIENTE.				

Finalmente se anexa folio de matrícula inmobiliaria número 450 9155 donde se observa el registro de la Oferta de compra predio ubicado en el sector de Four Corner, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4º de la Ley 1579 de 2012.

Atentamente,

WILLIE GORDON BRYAN
SECRETARIO DE GESTION DE RIESGOS (E)

Anexos: Mapa zona erosión costera
Folio matrícula inmobiliaria 450 9155

CC:

Proyecto: D GR
Revisó: W.Gordon
Archivó: L.Johnson

Ruta del archivo: Misdocumentos /Dgarzon/2025 /oficio Asamblea -

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

DELIMITACIÓN ESPACIAL AREA SOLICITADA POR EROSION COSTERA



UPI-R10	
Nombre:	Agropecuaria Primaria 1 - Corredor suburbana Pepper Hill - Four
Uso Principal:	Corne
Uso Secundario:	Agricultura
Uso Prohibido:	Ganadería, vivienda (rural), institucional (Educativo), comercio-vivienda, avicultura, porcicultura, hostel - posada nativa.
Tratamiento:	Todos los no especificados en los usos principales y secundarios
	Desarrollo Restringido por Riesgo y Reubicación



Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
 Avenida Francisco Newhall 6-30
 Edificio Coral Palace

SECRETARIA DE PLANEACION

Legenda

- Construcciones
- Area solicitada

Proyección: Tránsversa de mercator
 Latitud: 4.0
 Longitud: 73.0
 Falso Norte: 2'000.000
 Falso Este: 5'000.000

Mapa Temático No. 003 - 2025

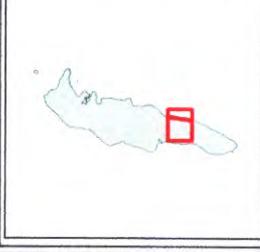
Solicitante:
 Secretaría de Gestión del Riesgo y Desastres

Ubicación:
 SOUND BAY

Proyección Cartográfica:
 Origen Nacional - CTM12

FUENTE:
 Secretaría de Planeación
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC

ESCALA: 1:2.446



**UPI-R-10 AGROPECUARIA PRIMARIA 1- CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL-
 FOUR CORNER - TOM HOOKER**

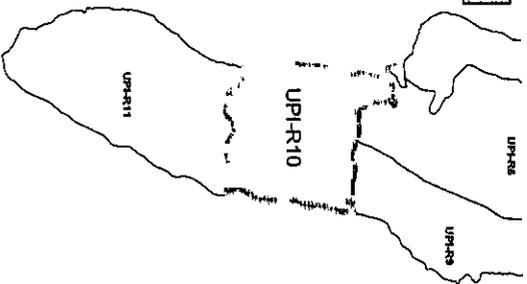
Los índices establecidos son para el uso secundario.

Los corredores suburbanos Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Via circunvalar se encuentra Delimitada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollaran los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m.

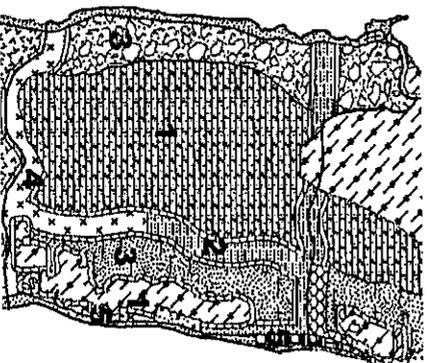
Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

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:	2.0 Metros
Andenes:	
Área mínima de lote vivienda rural	
(Corredor sub urbano Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Via 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 retro frontal.
Altura máxima:	2 pisos

LOCALIZACIÓN



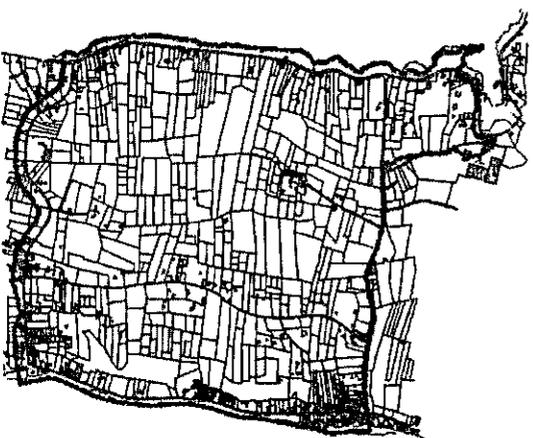
TRATAMIENTOS



OCUPACION

- Andén.
- Aislamientos anterior y posterior
- Aislamientos Laterales.
- Área Ullil.
- Área de Ocupación.

USOS



Protección	1
VIS - Rural	2
Agrícola	3
Mejoramiento Integral	4
Desarrollo Restringido por riesgo	5
Reubicación	5

Nro Matrícula: 450-9155

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

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 03:50:01 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 450 SAN ANDRES DEPTO: ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA
MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES
FECHA APERTURA: 28/01/1986 RADICACION: 86-092 CON: SENTENCIA DE 28/10/1985
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: 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 PROMISCOU TERRITORIAL DE SAN ANDRES.--

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SECTOR "FOUR CORNER"

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/10/1986 Radicación 092
DOC: SENTENCIA 0 DEL: 28/10/1985 JUZG.PROM.TERR. DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 180 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (SALIO DEL PATRIMONIO NACIONAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: JAY MITCHELL GLORIA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JAY MITCHELL GLORIA CC# 23247514
A: MC"NISH JAY MAUDETH CC# 40987122 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 11/03/2025 Radicación 2025-450-6-232
DOC: OFICIO 20251100002190-E DEL: 10/03/2025 GOBERNACION DEPARTAMENTAL DE SAN ANDRES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS NIT# 8924000382
A: MC"NISH JAY MAUDETH CC# 40987122

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

Página: 2 - Turno 2025-450-1-3140

Nro Matrícula: 450-9155

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

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 03:50:01 pm

**"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 3884 impreso por: 3883

TURNO: 2025-450-1-3140 FECHA: 11/03/2025

NIS: ZyZ64+87SE+a9gkFX7lITWcmeuPvO0hPRsBV7r1jwIM=

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

EXPEDIDO EN: SAN ANDRES

Kermit JACKSON

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL KERMIT MATTHEW JACKSON MAY