



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

1000

San Andrés Isla,

Diputado  
**ORLY ROZO LOZANO**  
Presidente  
Honorable Asamblea Departamental  
San Andrés Isla

Al Contestar cite Radicado: **20251100004654-E** Id: 61878  
Fecha: 2025-04-22 09:01  
Destinatario: ASAMBLEA DEPARTAMENTAL - ORLY ROZO LOZANO  
Remitente: SECRETARIA PRIVADA  
Folios: 1  
Anexos: 21 FOLIOS,



Asunto: Presentación de Proyecto de Ordenanza:

Cordial saludo:

Me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, **POR EL CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, PARA QUE ADQUIERA UNOS PREDIOS**”, para su estudio y aprobación.

Agradecemos altamente su amable gestión.

Atentamente,

  
**NICOLÁS IVÁN GALLARDO VASQUEZ**  
Gobernador



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

Proyectó: Cleotilde Robinson /Privada  
Revisó: CC Fuentes/Secretaria Privada  
Archivó: Cleotilde Robinson /Privada

Ruta del archivo: Ruta del archivo: C:\Documentos 2025/Asamblea-Proyectos

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





## GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,  
Providencia y Santa Catalina  
NIT: 892400038-2

### PROYECTO DE ORDENANZA N° 014 (23-04-2025)

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

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

El Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, ha identificado un predio que requiere adquirir para el desarrollo y la continuidad de proyectos encaminados a la construcción de infraestructura deportiva

Dentro de la ejecución y materialización de los programas y proyectos incluidos en el plan de desarrollo departamental “El Archipiélago Avanza 2024-2027” se definió como un importante eje estratégico la construcción de escenarios deportivos que permitan a toda la comunidad isleña encontrar en el deporte un espacio de esparcimiento y de desarrollo de actividades que permitan a los jóvenes opciones diferentes, con el fin de alejarlos de las calles como una iniciativa para mejorar las condiciones familiares y la construcción de un tejido social enmarcado en el desarrollo de actividades deportivas.

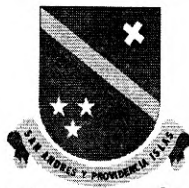
La Carta Magna de Colombia, establece la necesidad de **garantizar a todos los habitantes el derecho a un ambiente sano y al libre desarrollo de su personalidad**. Estos derechos fundamentales se ven directamente impactados por la falta de espacios para el desarrollo de actividades físicas, para el uso, goce y disfrute de la comunidad en general, el desarrollo de actividades físicas impacta positivamente las condiciones de salud y la vida de todos los ciudadanos; acciones necesarias para proteger los derechos y garantizar la salud y el bienestar de la población que habita en diferentes sectores de la Isla.

Así mismo la falta de zonas para el desarrollo de prácticas deportivas para la preparación de deportistas de alto nivel o simplemente como zonas de diversión y esparcimiento, que permitan garantizar a jóvenes y adultos diferentes alternativas para ocupar su tiempo libre, con el fin de mejorar las condiciones de salud o como alternativas para la alejar a los jóvenes de las calles, con el ánimo de mejorar el tejido social y las condiciones de vida de todos los habitantes de la Isla.

Por lo cual se presenta ante ustedes la solicitud para la autorización de la compra de los predios a continuación descritos:

#### 1. Predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 450-13535:

Conocido como “ El Campito”, dentro de los principales ejes del Plan de Desarrollo “El Archipiélago Avanza 2024-2027” se encuentra la construcción de una infraestructura deportiva en el sector de la subida hacia Pueblo Viejo, por lo cual se hace necesaria la compra de este predio con el fin de desarrollar la construcción de una cancha múltiple, así como de otras infraestructuras que permitan zonal de libre esparcimiento para niños, adolescentes y adultos como una alternativa el desarrollo



## GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,  
Providencia y Santa Catalina  
NIT: 892400038-2

de prácticas deportivas siendo esta una salida a situaciones de índole social que los aquejan a toda la comunidad del sector y la Isla en general, actualmente en el predio existe un espacio que se utiliza para este tipo de prácticas, pero que carece por completo de las condiciones mínimas para su correcto desarrollo, por lo cual se pretende inicialmente llevar a cabo la compra del predio para posteriormente llevar a cabo la construcción de un escenario deportivo adecuado y dotado, no solo para el uso de prácticas deportivas como fútbol, sino que también cuente con parques para niños y para llevar a cabo ejercicios al aire libre.

El Predio se encuentra ubicado en la vereda Bavy Hill (Barrio Buenos Aires), de la Isla de San Andrés, del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, cuentan con los avalúos practicados conforme a las normas y procedimientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el perito Wilson Quiroga Orjuela, y el control de calidad de los profesionales Mauricio Fernández Gil y Jorge Luis Barrios Conde de la Subdirección de Avalúos.

### MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 10. Funciones de la Asamblea Departamental.** *Son funciones de la Asamblea Departamental, además de las establecidas por el artículo 300 de la Constitución Política y por las leyes generales ara los departamentos, las siguientes:*



**GOBERNACIÓN**

Departamento Archipiélago de San Andrés,  
Providencia y Santa Catalina  
NIT: 892400038-2

a) *Reglamentar las disposiciones especiales que, para el departamento, en materia administrativa, (...), de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente (...)* Establezca la Ley;

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

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

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

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

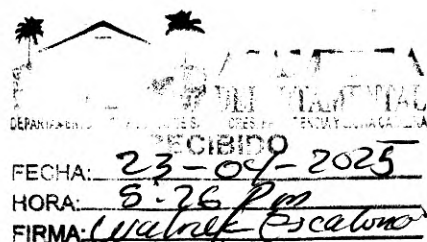
a) *Presentar oportunamente a la Asamblea Departamental los proyectos de ordenanza para el desarrollo de las disposiciones especiales que, en materia administrativa (...), de regulación del uso del suelo, de enajenación de bienes inmuebles, de preservación del medio ambiente (...), establezca la ley;*

Honorables Diputados, por las razones aquí expuestas y en el entendido que los predios que se requieren adquirir tienen como finalidad el desarrollo de proyectos impulsados por el Gobierno Nacional en cabeza del ministerio de vivienda y otras por parte del Gobierno Departamental que apuntan a las metas establecidas en el plan de desarrollo o que se requieren para la continuación de obras que se vienen desarrollando desde vigencias anteriores que presentaron errores en el momento de la planificación que hacen imposible su terminación, el gobernador del Departamento Dr. Nicolas Ivan Gallardo Vasquez presenta a la honorable Asamblea Departamental este Proyecto de Ordenanza con el propósito de adquirir los predios estratégicos antes mencionados, con el fin de ofrecer a toda la comunidad en general raizales y residentes, así como a la población flotante que año tras año visita nuestro departamento lo que representa una oportunidad única para construir un futuro más resiliente y sostenible para nuestro territorio.

De esta manera juntos estaremos contribuyendo a la protección del ambiente, la reducción del riesgo de desastres y a mejora de 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 GALLARDO VASQUEZ**  
Gobernador







**GOBERNACIÓN**

Departamento Archipiélago de San Andrés,  
Providencia y Santa Catalina  
NIT: 892400038-2

**PROYECTO DE ORDENANZA N° 014**  
**(23-04-2025)**

**“POR EL CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, PARA QUE ADQUIERA UNOS PREDIOS”**

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

**ORDENA**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Autorícese al Gobernador para que, a nombre del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, **adquiera** los predios descritos en la exposición de motivos en el que se desarrollara un proyecto deportivo del Gobierno Departamental.

El predio a adquirir es el siguiente:


FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 450-13535

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Para el ejercicio de las facultades conferidas en esta ordenanza, el Gobierno Departamental dispondrá del término de seis (6) meses para realizar los trámites y diligencias necesarias con el propósito de adquirir los predios para el desarrollo de los proyectos estratégicos del gobierno departamental.

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

Atentamente,

  
**NICOLAS GALLARDO VASQUEZ**  
Gobernador

  
**ASAMBLEA DEPARTAMENTAL**  
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA  
**RECIBIDO**  
FECHA: 23-04-2025  
HORA: 5:26 PM  
FIRMA: Walter Escobar







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

**Certificado generado con el Pin No: 2412136967105547051**

**Nro Matrícula: 450-13535**

Pagina 1 TURNO: 2024-450-1-12539

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: 07-05-1991 RADICACIÓN: 91-749 CON: ESCRITURA DE: 02-05-1991

CODIGO CATASTRAL: 880010000000000102640000000000 COD CATASTRAL ANT: 88001000000010264000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA N.471 DE FECHA 02 DE MAYO DE 1991, DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.- ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 7.134:00M2.--

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

SENTENCIA DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1978 DICTADA POR EL JUZGADO PROMISCOU TERRITORIAL DE SAN ANDRES, EN LA CUAL SE DECLARO QUE EL INMUEBLE SALIO DEL PATRIMONIO NACIONAL Y SE LE ADJUDICO EN DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A LA SOCIEDAD INVERSIONES NORDICAS LTDA.-- ESTA POR ESCRITURA N.1302 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1989, DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES VENDE EL LOTE A LA SOCIEDAD DISTRIBUIDORA TURCONI LTDA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR DAVY HILL O CLIFF

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

450 - 2300

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-05-1991 Radicación: 749

Doc: ESCRITURA 471 DEL 02-05-1991 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 7134.00M2

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

DE: DISTRIBUIDORA TURCONI LTDA.

**A: INVERSIONES NORDICAS LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-10-1996 Radicación: 1992

Doc: ESCRITURA 1480 DEL 21-10-1996 NOTARIA 1A. DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$50,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 2412136967105547051**

**Nro Matrícula: 450-13535**

Pagina 3 TURNO: 2024-450-1-12539

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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

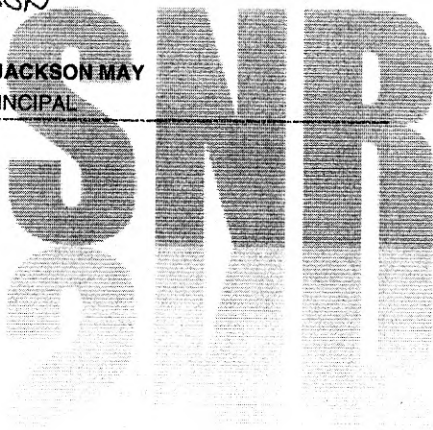
TURNO: 2024-450-1-12539

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



# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: SECTOR DAVY HILL O  
CLIFF  
VEREDA: SECTOR BAVY HILL  
BARRIO: BUENOS AIRES  
MUNICIPIO: ARCHIPIÉLAGO DE  
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y  
SANTA CATALINA**

**RADICACIÓN N° 3200SAF-2024-  
00-44666-ER de fecha 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.

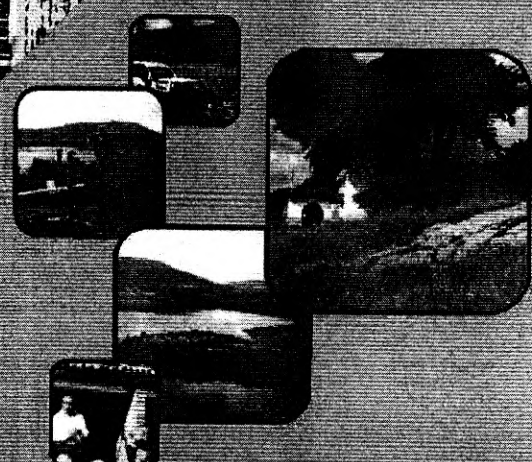
Diciembre de 2.024

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN COCACHI



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	10
8. MÉTODO DE AVALÚO	15
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	15
10. CONSIDERACIONES GENERALES	16
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	18
12. RESULTADO DEL AVALÚO	21
13. ANEXOS	22

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818-ER

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL


- 1.1. **SOLICITANTE:** Avalúo solicitado por el Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura Gobernación Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina, mediante Otro Si, realizada al Contrato Interadministrativo No. CI-SIN-0014-2024 de fecha 4 de octubre de 2024.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-00-44666-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 actualmente cancha de fútbol.
- 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. **LOCALIDAD / COMUNA / VEREDA:** Sector Bavy Hill.
- 1.9. **BARRIO / URBANIZACIÓN:** Buenos Aires.
- 1.10. **DIRECCIÓN:** Sector Davy Hill o Cliff.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 13 de noviembre de 2024.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMENCLATURA OFICIAL:** Sector Davy Hill o Cliff.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 880010000000000010264000000000.
- 2.3. **NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** No suministrado.
- 2.4. **OTROS INDICADORES CATASTRALES:**

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE (2024)
Información no suministrada	Información no suministrada	7.605,00	00,00	\$47.874.000

**Fuente:** Sistema Nacional Catastral

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818-ER

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la realización del avalúo fueron los siguientes:

- a) Orden de práctica de avalúo.
- b) Oficio Solicitud N° 3200SAF-2024-00-44666-ER de fecha 22 de noviembre de 2024.
- c) Consulta VUR del FMI. 450-13535, con fecha de impresión 08 de diciembre de 2024.
- d) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 05/11/2024, 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. **PROPIETARIOS:** Según anotación Nro. 2, de la consulta VUR realizada el propietario es: **CONDominio COLINAS DEL MAR LTDA.**
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa protocolizada mediante Escritura Pública N° 1480 del 1996-10-21 expedida en la Notaria 1ra de San Andrés.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 450-13535 de la ORIP de San Andrés.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De acuerdo a la consulta VUR suministrada, el predio objeto de avalúo, tuvo una compraventa parcial de 373,75 m<sup>2</sup>, registrada en la Anotación 03, la cual se efectuó por un valor de \$11.348.750, en el año 2014.

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



## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

**5.1. DELIMITACIÓN:** El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra en el área central del norte de la isla de San Andrés, delimitada de la siguiente forma:


<b>Por el Norte:</b>	Área Urbana sector Natania.
<b>Por el Oriente:</b>	Área urbana sector Jardín de Borde urbano el Cliff
<b>Por el Sur:</b>	Área rural barrio Buenos Aires.
<b>Por el occidente:</b>	Área urbana sector Jardín de Borde urbano el Cliff



Fuente: Google Earth.

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

**5.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al sector donde se ubica el bien inmueble objeto de estudio se accede por la vía conocida como Avenida Loma Barrack la cual posee frente directo al predio, corresponde a una vía vehicular de una calzada, pavimentada en buen estado. También se puede acceder por otras vías ubicadas sobre los demás costados del predio, las cuales corresponden a la malla vial local y son vehiculares, sin pavimentar, en regular estado.

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818- ER

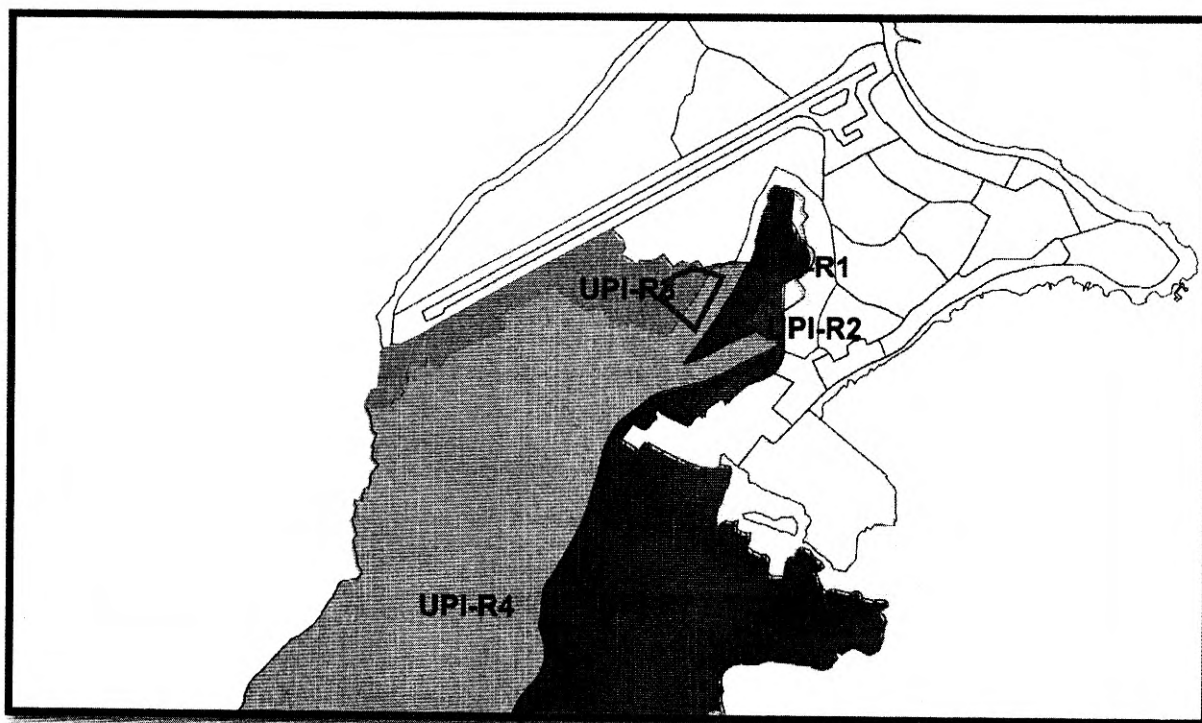
- 5.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la prestación de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, se destaca en la zona una cobertura buena del servicio de telefonía celular.
- 5.5. DESARROLLO:** Se evidencian condiciones de desarrollo en usos urbanos, con presencia de dotación completa de servicios públicos, principales vías de acceso pavimentadas en regular estado de conservación y mantenimiento, adicionalmente el predio colinda con el perímetro urbano municipal, y de acuerdo con la visita realizada al inmueble esta división es prácticamente imperceptible, ya que las características de ambos costados son idénticas, netamente urbanas.
- 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 10 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, “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 dos Unidades de Planificación Rurales, la cuales se presentan a continuación:



Nota: Ubicación aproximada.

**UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR RURALES (UPI-R).**

- Asociadas a la Protección de medio Ambiente

North Cliff	UPI-R1
Residencial de Renovación Jardín de borde urbano Jones Road	UPI-R2
Residencial Especial Jardín de borde - transición urbano - rural	UPI-R3
Reserva Forestal	UPI-R4
Reserva de Biosfera Parque regional Bahía Hooker	UPI-R5
Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove corredor Suburbano Cove y la Loma	UPI-R6
Sub Urbana de grandes equipamientos	UPI-R7



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

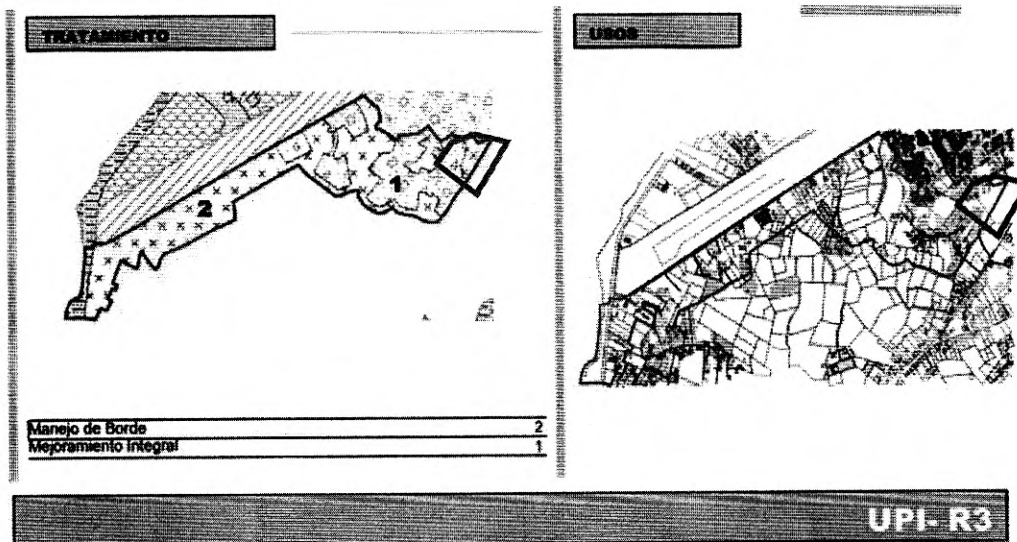
3200SAF-2024-0037818-ER

**UPI-R3:**

**UPI-R3 Residencial Especial, Jardín de borde - transición urbano - rural**

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

<b>Uso principal:</b>	Espacio público,
<b>Usos secundarios:</b>	Vivienda y comercio de barrio Equipamiento (FAC).
<b>Usos prohibidos:</b>	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
<b>Áreas de Cesión:</b>	
<b>Andenes:</b>	4 Metros
<b>Área mínima de lote:</b>	2500M <sup>2</sup>
<b>Frete mínimo de lote:</b>	40 m
<b>Índice de ocupación máximo:</b>	0.05 del área del lote
<b>Índice de construcción máximo:</b>	0.05
<b>Aislamientos:</b>	frente: 5 m Lateral: 3 m. a cada lado Posterior: 6 m
<b>Voladizos:</b>	1.5 m
<b>Altura máxima:</b>	1 pisos
<b>Área mínima de lote vivienda y comercio De barrio.</b>	500 M <sup>2</sup>
<b>Frete mínimo de lote:</b>	20 m
<b>Índice de ocupación máximo:</b>	0.40 del área del lote
<b>Índice de construcción máximo:</b>	0.80
<b>Aislamientos:</b>	frente: 4m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 4 m
<b>Voladizos:</b>	1.5 m sobre el retiro frontal.
<b>Altura máxima:</b>	1pisos y/o 3.5 m



SUELO RURAL dentro de la UPI-R3, denominado, RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE - TRANSICIÓN URBANO - RURAL, Tratamiento 2 MANEJO BORDE.

**13. ANEXOS**

**13.1. FOTOGRAFICOS:**

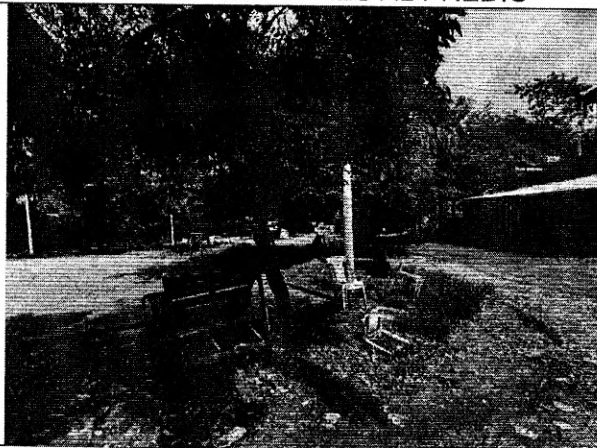


**ACCESO AL SECTOR AVENIDA LOMA BARACK Y BARRIO BUENOS AIRES**



**VÍAS PERIMETRALES AL PREDIO**

**BARRIO BUENOS AIRES**



**ZONA ADAPTADA PARA CANCHA DE FUTBOL**



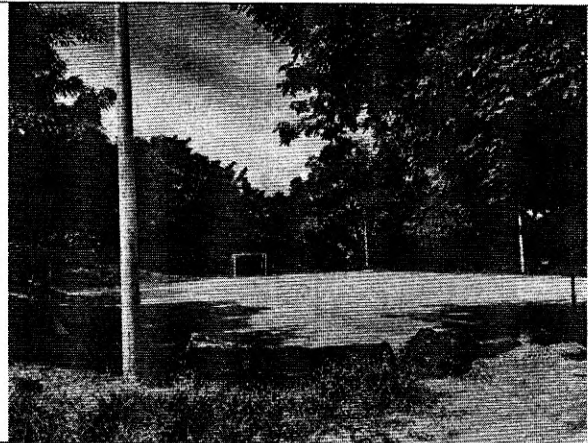
**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

3200SAF-2024-0037818-  
ER



**CANCHA DE FUTBOL**



**REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LA  
ZONA**



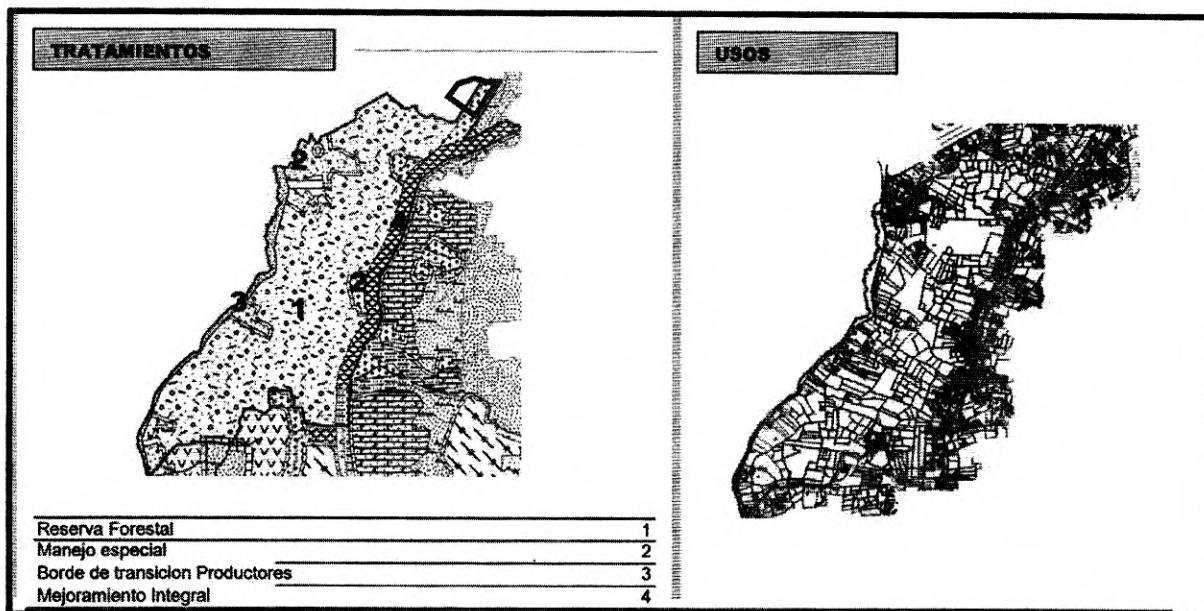
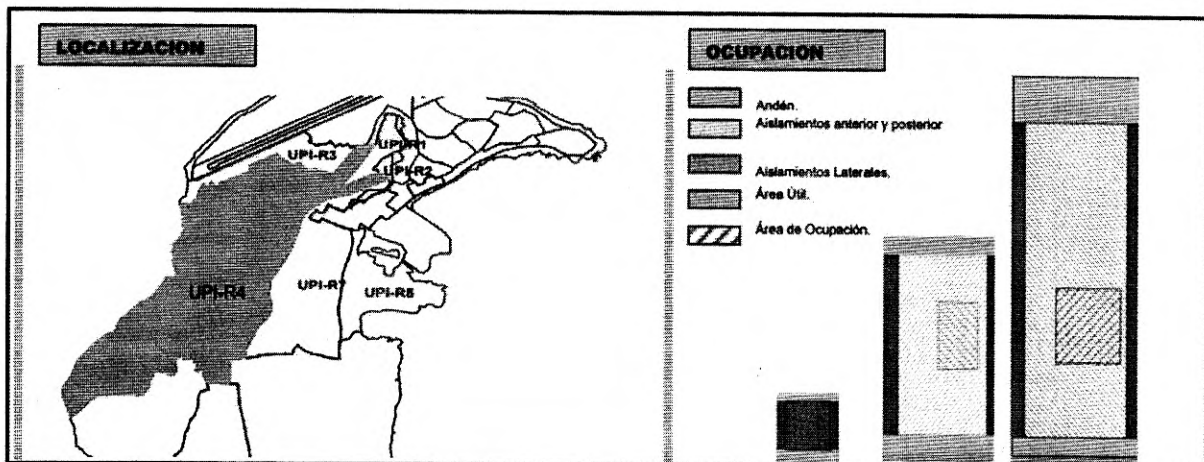
INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-  
ER

UPI-R4:

UPI-R 4 RESERVA FORESTAL	
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:	Reserva forestal
Usos secundarios:	Agricultura, Equipamientos recreativos, porcicultura, vivienda (rural), avicultura, posadas nativas)
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
<b>Áreas de Cesión:</b>	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda Rural Loma:	300 M <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote:	15.00
Índice de ocupación máximo:	0.50
Índice de construcción máximo:	1.00
Aislamientos C. la Loma:	frente: 2.00
	Lateral: 2.0 a cada lado min.
	Posterior: 2.00m min.
Área mínima de lote vivienda Rural Circunvalar:	1500 M <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote:	30.0
Índice de ocupación máximo:	0.10
Índice de construcción máximo:	0.20
Aislamientos Circunvalar:	frente: 4.00
	Lateral: 4.00 a cada lado min.
	Posterior: 4.00m min.
Bermas:	4.0m sobre vía circunvalar
Área mínima de lote para usos secundarios al interior de la zona:	2.500 M <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote:	30.00 m
Índice de ocupación máximo:	0.10 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.20
Aislamientos:	frente: 10.00 m min.
	Lateral: 3.00 a cada lado min.
	Posterior: 4.00m min.
Voladizos:	1.50m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos




SUELO RURAL dentro de la UPI-R4, denominado, RESERVA FORESTAL, Tratamiento 2 Manejo Especial.

Así mismo consultado el texto de este documento se encontró lo siguiente:

**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.

Que las Unidades de Planificación Insular Rural, ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, establecen su localización, tratamiento, modelo de ocupación y usos del suelo de la zona rural. Que las Unidades de Planificación Insular, ASOCIADAS AL MANEJO DE AGUAS LLUVIAS Y SUELOS PRODUCTIVOS (DISTRITOS) establecen los distritos de riego, la



	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818- ER

localización para vivienda nativa asociada a actividad agrícola sostenible, tratamiento y modelo de ocupación.

**FRANJAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES:** Las áreas de protección y conservación son aquellas que por alojar zonas de interés natural y cultural, ecosistemas frágiles o recursos naturales escasos, demandan medidas de protección que garanticen su conservación.

**PROTECCIÓN:** Es el perímetro o Franja Perimetral destinada a resguardar de posibles daños físicos, Zonas de interés colectivo Ambiental o Paisajísticos.

**ARTICULO 9º. SUELO DE PROTECCIÓN.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

#### **UNIDADES DE PLANIFICACIÓN INSULAR RURAL ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 30º.** Definir como sector rural de NORTH CLIFF la **UPI-R1**.

**Artículo 31º.** Definir como RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN, JARDÍN DE BORDE URBANO-RURAL al sector de JONES GROUND la **UPI-R2**.

**Artículo 32º.** Establecer como RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE TRANSICION URBANO - RURAL la **UPI- R3**.

**Artículo 33º.** Definir como RESERVA FORESTAL la **UPI-R4**.

- 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.

Nota: dentro del documento consultado no se encontró ninguna referencia a lo que corresponde el Tratamiento de MANEJO ESPECIAL.

## **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 Davy Hill, en la parte central del norte de la isla, colindando con el casco urbano, a él se accede partiendo desde el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla en dirección sur

occidente, por la Carrera 10, hasta encontrar la Av. Loma Barrack, en una distancia de 370,00 metros aproximadamente, donde gira al sur, por la Avenida Swamp, hasta encontrar el predio en una distancia de 530,00 metros; Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 34' 48.83" N; 81° 42' 24.01 " O, que corresponden al punto intermedio del inmueble.



### 7.1.2 ÁREAS:


FUENTE	ÁREA/m <sup>2</sup>
Consulta VUR del FMI. 450-13535, con fecha de impresión 08 de diciembre de 2024	7.134,00
Sistema Nacional Catastral IGAC	7.605,00
<b>ÁREA ADOPTADA/m<sup>2</sup></b>	<b>7.134,00</b>

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

**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** De acuerdo con la Consulta VUR del FMI. 450-13535, con fecha de impresión 08 de diciembre de 2024, los linderos del inmueble se encuentran determinados en la Escritura Nro. 471 de fecha 02 de mayo de 1991, de la Notaria Única de San Andrés.

### 7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

FORMA SIMPLE	GRADIENTE PENDIENTE %
Plana e Inclinada	Hasta un 12%

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818-ER

### 7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

<b>ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:</b>	25 msnm en la parte más baja y 30 msnm en la parte más alta.
<b>TEMPERATURA:</b>	Promedio 32 °C
<b>PRECIPITACIÓN:</b>	1.800 – 2.000 mm anual
<b>PISO TÉRMICO:</b>	Cálido húmedo
<b>FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:</b>	Veranos prolongados y lluvias
<b>NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):</b>	Una cosecha al año
<b>ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE</b>	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 conocida como Avenida Loma Barack la cual posee frente directo al predio, corresponde a una vía vehicular de una calzada, pavimentada en buen estado. También se puede acceder por otras vías ubicadas sobre los demás costados del predio, las cuales corresponden a la malla vial local y son vehiculares, sin pavimentar, en regular estado.

**7.1.8 VÍAS INTERNAS:** Solamente caminos.

**7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** No posee.

**7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos altos, hacia la parte frontal y hacia su costado oriental se encuentra descapotado y adaptado para una cancha de fútbol.

**Fuente:** Visita realizada en campo.

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

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

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

**7.1.14 OTROS:** El terreno cuenta con un proceso de urbanismo que consiste en el descapote y explanación del terreno, además de poseer vías por todos sus costados.



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

3200SAF-2024-0037818-  
ER

**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 de la siguiente manera:

**UNIDADES CARTOGRÁFICAS**



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
SUBDIRECCIÓN DE AVALÚOS  
CONSULTA DE INSUMOS  
Predio: CANCHA DE FUTBOL  
MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DEL DEPARTAMENTO DEL  
ARCHIPIÉLAGO DE SAN  
ANDRÉS



CLASE AGROLÓGICA	UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELO

**UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELO**

UCS	UCS F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	LITOLÓGIA SEDIMENTOS	CARACTERÍSTICAS RELIEVE	CARACTERÍSTICAS SUELOS	COMPONENTES TAXONÓMICOS	PERFIL	PORCENTAJE
ZU	ZU	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana

**Nota:** Es importante señalar que existe una discrepancia entre la cartografía de los estudios de agrología del IGAC en los cuales se clasifica el predio como zona urbana, con respecto a la cartografía oficial del Decreto No. 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, en el cual el predio se localiza en suelo rural. De acuerdo con lo anterior el análisis económico se hace bajo la condición normativa de predio rural como lo especifica la normatividad vigente

**ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA**

**TIERRAS DE CLASE 12  
SUBCLASE 12 CSe1qp-17**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 a 50%, presentan erosión hídrica ligera y frecuente pedregosidad superficial. Los suelos se han originado a partir de calizas arcillosas coralíferas y calizas detríticas arenosas; se caracterizan



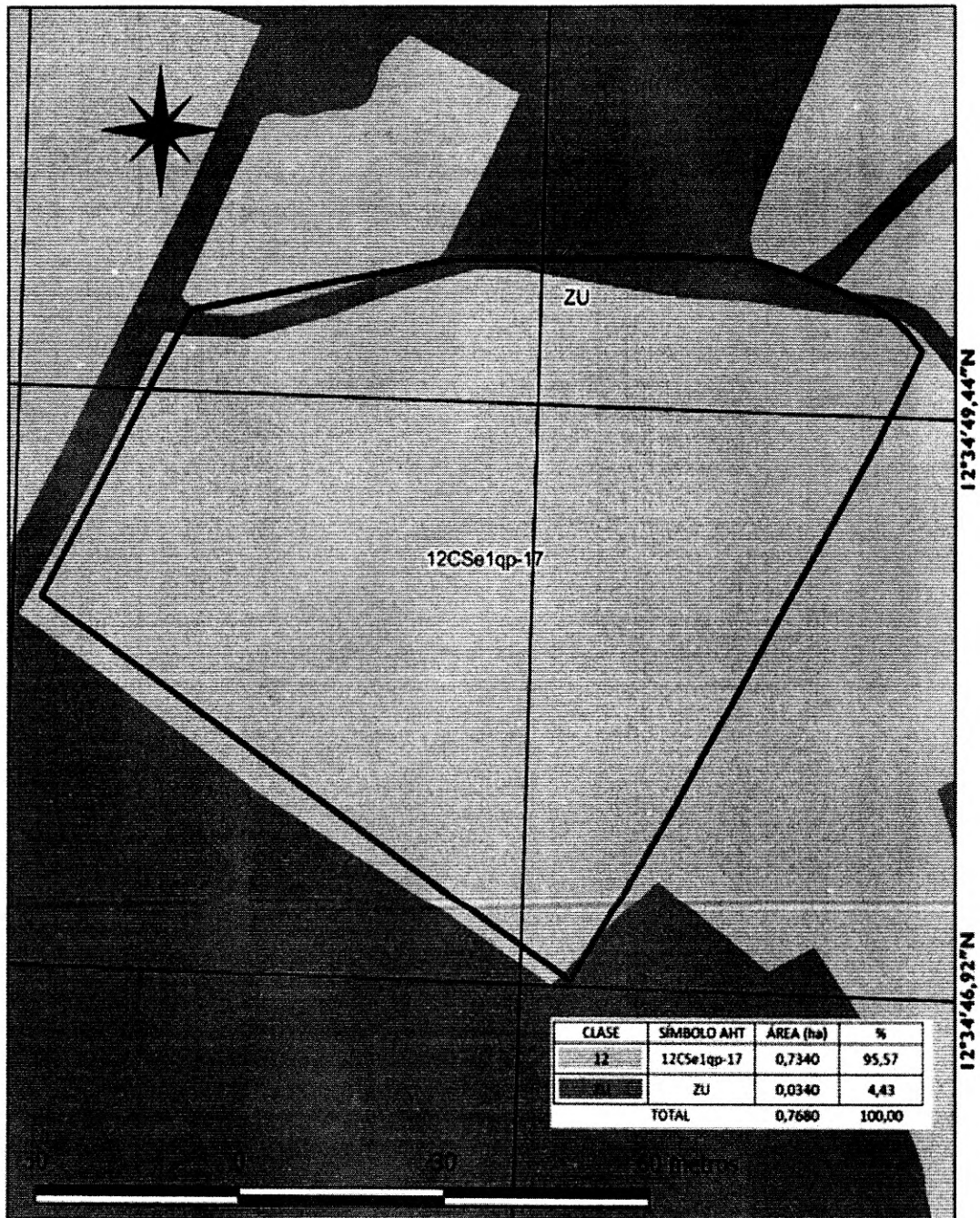
INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL


RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-  
ER

por: texturas medias y medianamente finas (FL, FARL) con presencia de gravilla y cascajo en el perfil, bien y excesivamente drenados, moderadamente profundos, afectados por alto contenido de carbonatos. La fertilidad química es alta.

Plano AHT – IGAC



	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		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 <sup>2</sup>
U.F.1	Norma de uso del suelo: Residencial Especial – Jardín de borde, transición urbano - rural y reserva forestal. Valor potencial de 17 puntos. Clase Agrologica: VII Relieve: plano e inclinado 0 - 12%. Cobertura rastrojos altos y cancha de futbol.	7.134,00
<b>TOTAL ÁREA TERRENO</b>		<b>7.134,00</b>

**Nota:** Es importen señalar que, pese a que el predio normativamente cuenta con una zona con norma de uso catalogada como de Reserva Forestal, los usos secundarios, permiten el desarrollo de actividades agropecuarias, equipamientos recreativos y vivienda rural, razón por la cual no existiría una diferencia de valor con respecto a la otra área normativa.

## 7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Dentro del predio objeto del presente estudio económico no se encuentran ninguna construcción.

**7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:** No posee.

**7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS:** No posee

**7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:** No posee.

## 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 posible en la zona y ser tenido en cuenta como una primera referencia.

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818-ER

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m <sup>2</sup>	VR UNITARIO TERRENO \$/m <sup>2</sup>	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				
				<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>				
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				
				<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>				
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	
				<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>				



## 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 rural, dotada con algunas condiciones urbanas, muy cercana al barrio Buenos Aires, el que también es rural, pero con condiciones netamente urbanas.



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

3200SAF-2024-0037818-  
ER

- La normatividad de uso del suelo que define el predio con un tratamiento urbanístico netamente de Conservación, lo cual limita su desarrollo, por lo que el análisis económico se enfocó hacia predios rurales, agropecuarios en bruto, debido a que estos determinan el menor valor del suelo y se asimila al suelo protegido.
- 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 importante resaltar que, pese a que el predio normativamente cuenta con una zona con norma de uso catalogada como de Reserva Forestal, los usos secundarios, permiten el desarrollo de actividades agropecuarias, equipamientos recreativos y vivienda rural, razón por la cual no existiría una diferencia de valor con respecto a la otra área normativa.
- Si bien en el polígono UPI-R4 es determinado como Reserva Forestal, los usos secundarios como agricultura, porcicultura, avicultura y vivienda rural, brinda una posibilidad de explotación económica, considerando así que el nivel de conservación es muy poco restrictivo, por lo que se considera que es posible determinar el valor con el análisis de datos de mercado rural de comparación directa, realizado en el municipio de San Andrés.
- Es de destacar que en la actualidad la obtención de ofertas de inmuebles en la isla es baja y de predios con características normativas es nula, sin embargo, se logró obtener una muestra de datos que permiten definir una tendencia en el valor para predios rurales, con la que se justifica el valor unitario del terreno en el predio objeto de valoración.
- Debido a esto para la determinación del valor unitario de terreno, se realizaron diferentes análisis a partir de los 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 de ser posible su comercialización, se transaría en el mercado en valores por metro cuadrado y no por hectárea, por esta razón la investigación y análisis del mercado se presenta de esta forma y a su vez el valor unitario de terreno definido también se presenta en pesos por metros cuadrados (\$/m<sup>2</sup>).
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin



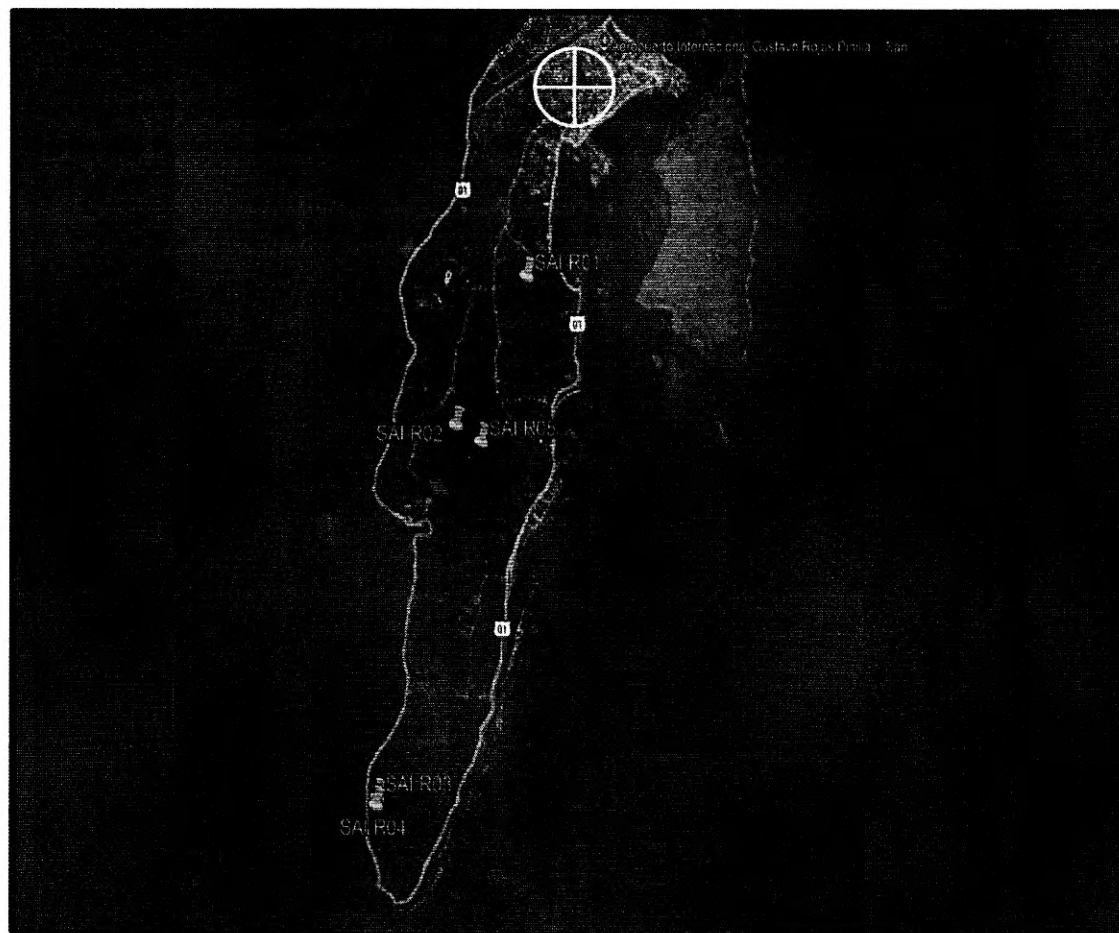
presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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

Las ofertas se ubican aproximadamente de la siguiente manera:



**11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** En la zona se lograron ubicar datos de predios en oferta, los cuales se obtuvieron de diferentes publicaciones especializadas en oferta y venta de inmuebles, publicadas en la internet; la investigación se enfocó en predios rurales ubicados hacia la parte sur de la isla, la cual posee condiciones de desarrollo similares, de predios sin explotación, pero con una vocación más agrícola. En la isla se puede definir que



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

3200SAF-2024-0037818-ER

a medida que se avanza hacia el norte los valores unitarios del terreno tienen a aumentar, debido a que el comportamiento de los usos del suelo va haciendo una transición de lo netamente rural a lo rural turístico y continua su paso al uso residencial, el cual también va mejorando sus condiciones pasando por sectores en desarrollos incompletos, siguiendo por zonas residenciales consolidadas, hasta llegar al comercial y turístico, del extremo norte de la isla.

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 m<sup>2</sup>, del inmueble objeto de avalúo.

Este análisis se presenta a continuación:

Nº	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEREADO	% MEB	VALOR DE PLANO DC	TERRENO ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	UBICACIÓN/USOS	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFÍA
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 6840 m <sup>2</sup> . Usos agropecuario recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R02	Lote Rural	Sector Claymount o Lyon Hill	\$ 1.221.380.000	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 <sup>2</sup> . Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, 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. 19540m <sup>2</sup> . Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, 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 <sup>2</sup> . Usos agropecuario, recreacional, vivienda rural, institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, avicultura y porcicultura.	3102709467 JUAN ANTONIO VILLAMIZAR	
SAI R05	Lote Rural	Sector Cove (Clay Mount o Lyons Hill)	\$ 1.253.000.000	12,2%	\$ 1.100.000.000	12.530,00	\$ 87.789,31	LOTE CAMPESINO EN SAN ANDRÉS. EN EL CAÑO (Cay Mount o Lyons Hill) Área lote 12.530M <sup>2</sup> 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 98 % rodeado de vegetación. PCT: UNIDADES DE PLANEACIÓN INSULAR RURALES (UPI-R) Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove cumedilla Subbarrio Cove y La Loma \$1.253.000.000.	3146385522 EVALUACIONES INMOBILIARIAS	

De esta información se puede analizar lo siguiente:

La investigación se enfoca en predios con vocación rural, agropecuaria, con baja influencia turística, ubicados hacia el sur de la isla y no con frente directo al mar; estas ofertas poseen área de terreno variables, la mínima corresponde a la oferta R01 de 6.840m,00 m<sup>2</sup> y la máxima corresponde a la oferta R03 de 19.540,00 m<sup>2</sup>, 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. Adicionalmente si bien el área del predio que cuenta con la norma de uso dada en el polígono UPI-R4 el cual corresponde a Reserva Forestal, los usos secundarios como agricultura, porcicultura, avicultura y vivienda rural, brinda una posibilidad de explotación económica, considerando así que el nivel de conservación es muy poco restrictivo, por lo que se

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818-ER

considera que es posible determinar el valor global del predio con el análisis de datos de mercado rural de comparación directa, realizado en el municipio de San Andrés.

De acuerdo a lo anterior y después de la depuración de esta información, se realiza el procesamiento estadístico correspondiente que se presenta a continuación:

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

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/m<sup>2</sup> y un mínimo de \$93.074/m<sup>2</sup>.

Finalmente se adopta un valor de \$100.000/m<sup>2</sup>, el cual corresponde al promedio del análisis estadístico de la información.

Debido a que el predio posee unas condiciones de mejoramiento, representadas en urbanismo básico, se realiza el cálculo del costeo de estas obras, definiendo un valor de \$30.000/m<sup>2</sup>, el cual corresponde al descapote y a la dotación de vías perimetrales.


De este análisis se determina un valor final de \$130.000/m<sup>2</sup>, para el predio objeto de esta valoración.

**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
<b>TERRENO</b>		
Unidad Fisiográfica UF1	m <sup>2</sup>	\$130.000

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		3200SAF-2024-0037818- ER


**12. RESULTADO DEL AVALÚO**

<b>DEPARTAMENTO</b>	Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina
<b>MUNICIPIO</b>	San Andrés
<b>DIRECCIÓN</b>	Sector Davy Hill o Cliff

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	7.134,00	m <sup>2</sup>	\$ 130.000,00	\$ 927.420.000
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$ 927.420.000</b>

**SON: NOVECIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE.**

Atentamente,

  
WILSON QUIROGA ORJUELA  
RAA AVAL-96123903

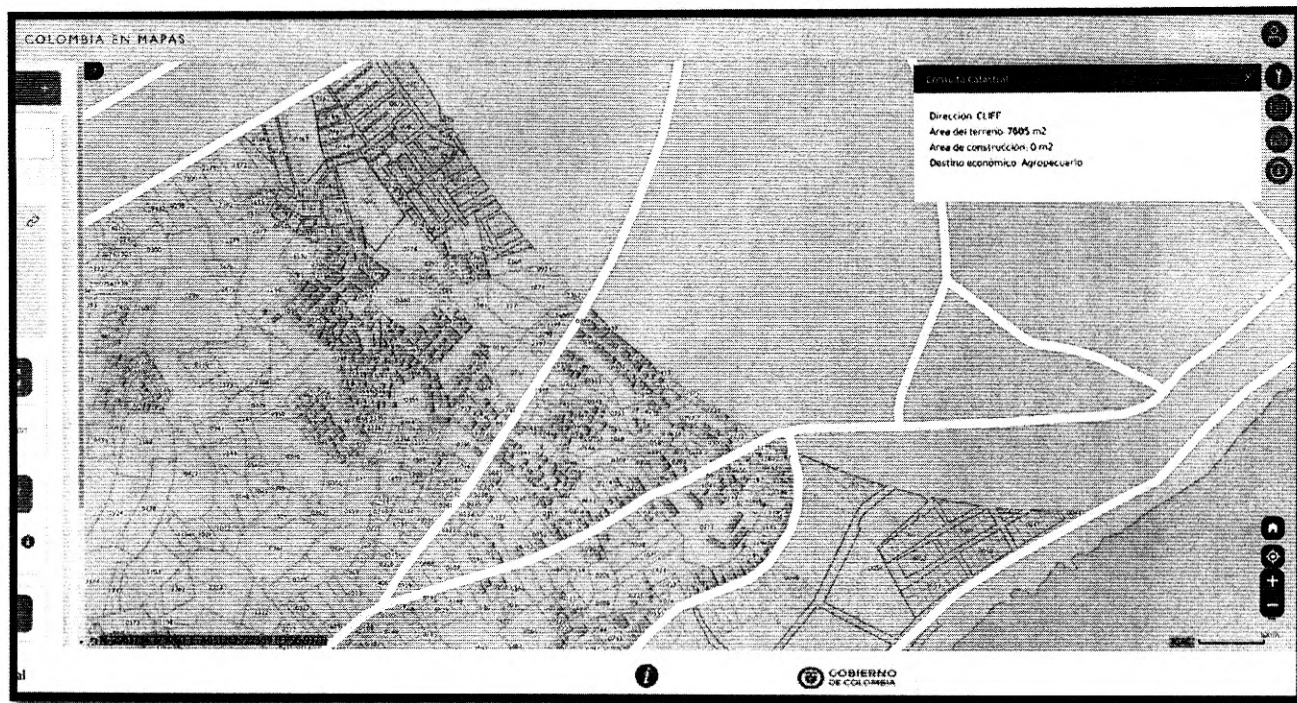
Fecha de informe: 10 de diciembre de 2.024



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

3200SAF-2024-0037818-  
ER




**MAPA CATASTRAL**



**VISTA PANORÁMICA DEL PREDIO**



**LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS**

	<b>GOBERNACIÓN</b> DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	<b>FORMATO MEMORANDO</b>	Versión: 01	Página 1 de 3

<b>CÓDIGO</b> O	1900	<b>CONSECUTIVO</b>	Al contestar cite Radicado 2025120000015 8-I Id: 61796
<b>FECHA</b>	Folios: 3 Fecha: 2025-04-21 15:01:28		
<b>PARA</b>	Cristian Cañón Bernal	<b>CARGO</b> O	Secretaría de Infraestructura
<b>DE</b>	Lorena Aldana Pedrozo	<b>CARGO</b> O	Secretaría de Planeación
<b>ASUNTO</b> O	Respuesta a su solicitud de concepto de uso del suelo		

Cordial saludo,


En atención a su solicitud este despacho, se permite informar que el predio identificado con número catastral: **88001000000000001026400000000** y FMI No. **450-13535**, 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:

**UPI-R 1 (58%)**, denominada **NORTH CLIFF**.

<b>Uso principal:</b>	Protección.
<b>Usos secundarios:</b>	Equipamientos sociales, vivienda, recreativos y turísticos.
<b>Usos prohibidos:</b>	Todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**UPI-R 4 (42%)**, denominada **RESERVA FORESTAL**, la cual establece lo siguiente: “para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación a lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto”.

<b>Uso principal:</b>	Reserva forestal.
<b>Usos secundarios:</b>	Agricultura, equipamientos recreativos, porcicultura, vivienda (rural), avicultura, posadas nativas.
<b>Usos prohibidos:</b>	Todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

	<b>GOBERNACIÓN</b> DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	<b>FORMATO MEMORANDO</b>	Versión: 01	Página <b>2 de 3</b>

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 **RESERVA FORESTAL (2) en un 12%, PROTECCIÓN (1) en un 46% y MANEJO ESPECIAL (2) en un 42%**.

**LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE EDIFICACIONES SON:**

	No. Mínimo parqueos.
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 m <sup>2</sup> ) de local comercial.	1
Por cada (80 m <sup>2</sup> ) 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:

<b>Medio Natural</b>		
Determinante	Elemento	Incidencia
Zonificación de áreas terrestres dentro de la RB SeaFlower	Zona de cooperación (área terrestre)	100%
Zonas de Preservación y Protección Ambiental	Área Núcleo	21%
Franja de protección rondas	-	22%
Formación San Andrés	-	100%

<b>Gestión del Riesgo y Cambio Climático</b>		
Determinante	Elemento	Incidencia
Erosión por Degradación del suelo	No Suelo (Zonas Urbanas)	100%

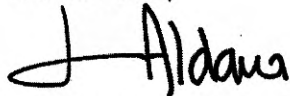


	<b>GOBERNACIÓN</b> DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación: 03-10-2016	Código: FO-AP-GD-01
	<b>FORMATO MEMORANDO</b>	Versión: 01	Página <b>3 de 3</b>

**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.*

Áreas de cooperación: Incluye variedad de actividades agrícolas, asentamientos humanos y otros usos. Aquí las comunidades locales, entidades para la conservación, científicos, grupos culturales, empresas privadas y otros deben ponerse de acuerdo acerca de cómo manejar y desarrollar de manera sostenible los recursos de estas áreas para beneficio de quienes las habitan (Coralina – SF. Plan de manejo de la Reserva de la Biósfera).

Atentamente,



**LORENA ALDANA PEDROZO**  
Secretaria de Planeación

Proyectó: Mary Davis  
Revisó: L. Aldana  
Archivó: J. Mow

