

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: SC SAMBO O LA
CANTERA**

VEREDA: NEW CASTLE

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

RADICACIÓN N°

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

Solicitado por:

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

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

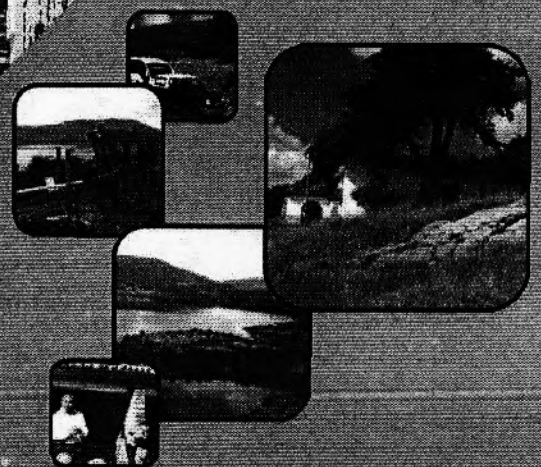
Diciembre de 2.024

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN 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	12
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	12
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	15
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	18
13.	ANEXOS	19

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

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

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

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMBRE O DIRECCIÓN:** New Castle.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 880010000000000140902900001600.
- 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	2.066,00	00,00	\$8.206.000

Fuente: Sistema Nacional Catastral

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

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de Práctica de Avalúo No. 2024-0222.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, predio en mayor extensión.
- d) Certificado catastral nacional, expedido el 16 de septiembre de 2024.
- e) Copia Escritura Publica No 972 de septiembre 10 de 2014, otorgada en la Notaria Única de San Andrés
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** Unidad Residencial Villa Caribe.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según anotación No. 4 de Certificado del Tradición del FMI. No. 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, esta área hace parte de las zonas comunes de la Unidad Residencial Villa Caribe, según Escritura Publica No 972 del 10 de septiembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El predio no presenta limitaciones al dominio o gravámenes, según lo evidenciado en el FMI. No. 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.

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

	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 centro – occidente del municipio de San Andrés contiguo al casco urbano, en el sector denominado New Castle con acceso por vías urbanas pavimentadas, delimitado de la siguiente manera:

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

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


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

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



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.

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

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

Adicionalmente el predio cuenta con un acceso vial a partir de la Carrera 13, trata de una vía pavimentada por el lindero occidental, el cual es el frente del predio.

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 este es imperceptible, ya que las características de ambos costados son idénticas.

5.6. SERVICIOS COMUNALES: Por su colindancia con el casco urbano, la zona se ve beneficiada de toda la oferta de servicios financieros, administrativos, educativos, de salud y comerciales, con los que cuenta la Isla.

5.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños propietarios, ya que a pesar de ser una zona clasificada dentro del instrumento de ordenamiento territorial como rural, cuenta con características netamente urbanas, el loteo predominante en la zona es de área relativamente pequeñas, utilizadas para la construcción de vivienda, dejando a un lado los usos agropecuarios.


5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: La zona comercial e institucional de la Isla se encuentra al nororiente del sector, a escasos 5 minutos en motocicleta.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: La situación de orden público en general en la región es buena, no se tiene reporte de problemas que afecten la tranquilidad en la zona, es notoria el constante patrullaje de las Fuerzas Militares en la zona urbana y rural, principalmente por su colindancia con el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización en general son positivas, ya que en la zona se están desarrollando obras de infraestructura por parte del Gobierno Nacional y la administración municipal, como es el caso de la Construcción del nuevo terminal aéreo, ampliación de redes de alcantarillado, pavimentación de vías y ampliación de la cobertura de servicios públicos.

6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

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

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

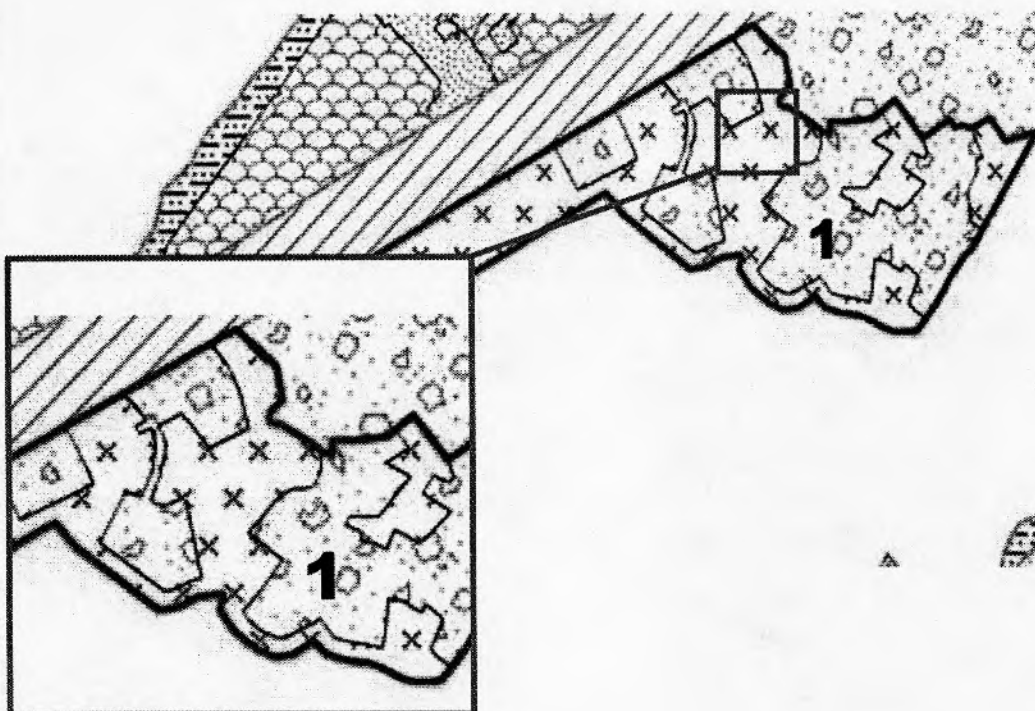
jurídicos del Decreto 1042 de 2023 “por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones,” expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, 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 SUELO RURAL dentro de la UPI-R3, denominado, RESIDENCIAL ESPECIAL – JARDÍN DE BORDE – TRANSICIÓN URBANO – RURAL, con tratamiento de MANEJO DE BORDE, la cual establece que la normatividad para esta UPI corresponde a la establecida en la ficha normativa dada para este sector.

UPI-R3 RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE - TRANSICIÓN URBANO – RURAL:
 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:	Espacio público,
Usos secundarios:	Vivienda y comercio de barrio Equipamiento (FAC).
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	4 Metros
Área mínima de lote:	2500M ²
Frente mínimo de lote:	40 m
Índice de ocupación máximo:	0.05 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.05
Aislamientos:	frente: 5 m Lateral: 3 m. a cada lado Posterior: 6 m
Voladizos:	1.5 m
Altura máxima:	1 pisos
Área mínima de lote vivienda y comercio De barrio.	500 M²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.40 del área del lote
Índice de construcción máximo:	0.80
Aislamientos:	frente: 4m Lateral: 2 a cada lado Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	1pisos y/o 3.5 m

TRATAMIENTO




Manejo de Borde	2
Mejoramiento Integral	1

MANEJO DE BORDE: Área al interior de las unidades de planificación insular urbanas y rurales con manejo de **mejoramiento de infraestructura privada y existente** cuya finalidad es la generación de espacio público a partir de la relocalización de infraestructuras básicas de seguridad, educativas, de servicios, y privadas que se encuentren zona de riesgos no mitigables y áreas no consolidadas y la prohibición de nuevos desarrollos.

El artículo 63 del Decreto señala lo siguiente:

Artículo 63o. Desarrollos en áreas de litoral Se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 del decreto 325 de 2003, adicional a esto las edificaciones existentes sobre el borde litoral para su mejoramiento (diferentes modalidades de licencia) deberán acreditar ante el departamento administrativo de planeación certificación de terreno consolidado expedido por Dimar.

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

Así mismo se determina según este documento que la ZONA RURAL: Incumben a 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.

- 6.1. **CONSIDERACIONES NORMATIVAS:** Complementario a lo expuesto en el capítulo anterior se tuvo en cuenta lo establecido en el Capítulo VII del Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007, que establece lo siguiente:

CAPITULO VII Suelo Rural

Áreas de cesión pública y otras áreas de destinación especial

Artículo 47º. Áreas de cesión en desarrollos de parcelación y construcción ya existentes. Los desarrollos de parcelaciones y los de construcción por legalizar cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece a partir del número de parcelas o destinaciones en cada caso.

Las cesiones públicas incluyen:

- Las zonas correspondientes a vías públicas.
- Terreno para la dotación y construcción de equipamientos comunitarios.
- Zonas verdes, aislamientos y áreas de protección.

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 New Castle, al occidente del casco urbano, sobre la Carrera 13, a él se accede partiendo desde el Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla Caribe en dirección sur por la Carrera 10, posteriormente se gira al norte por la Avenida Swamp, hasta encontrar la Carrera 13, paralela a la vista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, por el costado sur de esta, desde donde se recorren 1,7 kilómetros donde se toma a mano izquierda por vía pavimentada y buen estado en un trayecto de 125,00 metros hasta encontrar el acceso al predio. Las coordenadas geográficas del predio en estudio son: 12° 34' 48.03" N; 81° 42' 49.34 " O, coordenadas que corresponden al punto intermedio del inmueble.



7.1.2 ÁREAS:


FUENTE	ÁREA/m ²
Plano No 1, Reglamento de Propiedad Horizontal Proyecto Loteo Villa Caribe, protocolizado mediante Escritura Publica No 972 del 10 de septiembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.	236,08
ÁREA ADOPTADA/m²	236,08

Nota 1: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

Nota 2: El área determinada fue calculada mediante la digitalización en el programa AutoCAD de las medidas de los linderos del área objeto de estudio consignados en el Plano No 1, Reglamento de Propiedad Horizontal Proyecto Loteo Villa Caribe, protocolizado mediante Escritura Publica No 972 del 10 de septiembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés (Ver anexo).

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024, estos se encuentran descritos en la Escritura Publica No 972 del 10 de septiembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.

Fuente: Certificado de Tradición del FMI. No. 450 – 20163, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, impreso el 16 de septiembre de 2024.

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

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

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

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

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

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

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

7.1.8 VÍAS INTERNAS: El predio no posee.

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


Fuente: Visita realizada en campo.

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Actualmente el predio objeto de estudio, cuenta con una cobertura en rastrojos bajos, 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.

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

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

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

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

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

UCS	UCS F	PAISAJE	CLIMA	TIPO RELIEVE	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

CLASES AGROLÓGICAS

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

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

Nota: Es importante señalar que la información agrologica y de AHT, no concuerdan con la información del POT vigente, la cual ubica el predio en zona rural, sin embargo, en la información del IGAC se señala como zona urbana.

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m ²
U.F.1	Norma de uso del suelo: RESIDENCIAL ESPECIAL – JARDÍN DE BORDE – TRANSICIÓN URBANO – RURAL. Valor potencial de 23 puntos. Clase Agrologica: VI Relieve: Ligeramente inclinado 3 - 7%. Cobertura rastrojos altos.	236,08
TOTAL ÁREA TERRENO		236,08

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES: Dentro del predio objeto del presente estudio económico no se encuentran edificadas ningún tipo de construcción.

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

7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: No aplica

7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS: No aplica.

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

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Ver formato anexo Excel).

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

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

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



10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- EL principal factor para tener en cuenta dentro de la determinación del valor fue la ubicación del predio en una zona contigua al casco urbano de la isla de San Andrés, por lo cual se presentan un notorio desarrollo urbanístico representado en usos residenciales, lo que en este punto hace imperceptible una diferencia entre el suelo clasificado como urbano con el rural en el sector.
- La normatividad de uso del suelo que lo define como Residencial Especial, Jardín de borde - transición urbano – rural, lo cual de entrada permite identificar la zona como residencial y como rural, pero con características urbanas.
- 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.

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

- Se tiene en cuenta 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, lo cual afecta de manera positiva el valor del suelo.
- Las características físicas del terreno, área, topografía, tipo de suelos y sus posibilidades de desarrollo, debido a que es prácticamente plano y cuenta con una vía de acceso, que, aunque se encuentra en regular estado, permite el transporte de materiales y la mano de obra, lo cual repercute en minimizar costos en un eventual desarrollo.
- El alto nivel de desarrollo comercial y turístico que posee la isla de San Andrés, y principalmente el desarrollo residencial del sector de localización.
- Es de destacar que en la actualidad la obtención de ofertas de inmuebles en la isla es baja y de predios con este tipo de características normativas es nula, sin embargo, se logró obtener una muestra de datos que permiten definir una tendencia en el valor para predios rurales, con la que se justifica el valor unitario del terreno en el predio objeto de valoración.
- Es importante señalar que, pese a que el predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el análisis para la determinación del valor de terreno se hizo como un lote no sometido al régimen de propiedad horizontal, debido a las condiciones físicas del mismo.
- Se debe aclarar que debido a que el área objeto de avalúo no se encuentra discriminada en los documentos suministrados, se hizo necesario tomar el Plano No 1, del Reglamento de Propiedad Horizontal Proyecto Loteo Villa Caribe, protocolizado mediante Escritura Publica No 972 del 10 de septiembre de 2014 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés, en el cual se encuentra descrita con sus linderos el área denominada "Biodigestor Anaeróbico", y hacer la digitalización de estos linderos, obteniendo así el área de 236,08 m², la cual esta sujeta a verificación por parte de la entidad solicitante.
- Se aclara que este tipo de predios, por su área y valor se transan en el mercado en valores por metro cuadrado y no por hectárea, por esta razón la investigación de mercado realizada se presenta de esta forma y a su vez el valor unitario de terreno definido también se presenta en pesos por metros cuadrados (\$/m²).
- Se analizó también que el predio pese a estar ubicado en suelo clasificado según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente como rural, cuenta con un nivel de infraestructura instalada, vías de acceso, dotación de servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, lo que lo hace ver casi que como un predio urbano.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En la determinación del valor unitario de terreno se tuvieron en cuenta las condiciones actuales, del sector, tanto normativas como comerciales, por lo tanto el valor asignado mediante este avalúo, corresponde a un valor por el cual este inmueble se puede transar en

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

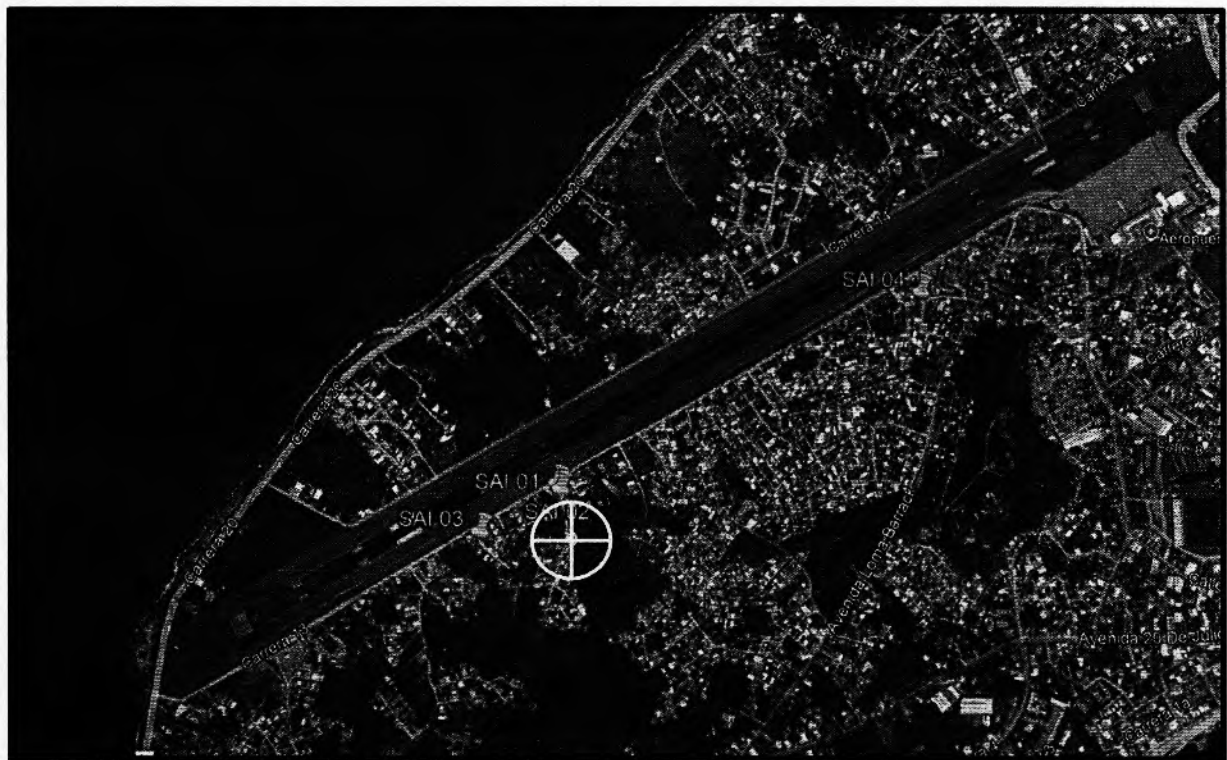
un mercado abierto, ya que se basa en la aplicación de la metodología de comparación y de mercado y está determinado con base en el análisis de ofertas comparables encontradas en la isla, con ubicación cercana, además del análisis de avalúos realizados por el IGAC, en este mismo sector en años anteriores, como se observa en el punto 9.

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


11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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




Las ofertas se ubican aproximadamente de la siguiente manera:



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

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

Este análisis se presenta a continuación:

Nº	TIPO DE BIEN/BIENES	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. BIF.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFÍA
						ÁREA EN m²	VALOR m²	ÁREA EN m²	VALOR m²			
SAI 01	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	9,1%	\$ 200.000.000	200,00	\$ 750.000,00	100,0	\$ 500.000	Lote medianero ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con una estructura de pila, columnas, etc. de aproximadamente 02 m². Tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de avalúo.	3153208075	
SAI 02	Casa - Lote	K 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 450.000.000	17,8%	\$ 370.000.000	300,00	\$ 790.000,00	140,0	\$ 950.000	Casa lote ubicado en contiguo a la cantera y a la vía paralela a la pista costado sur, el predio cuenta con dos apartamentos de aproximadamente cada uno 36 m², y una estructura de 65 m². Tiene servicios públicos de agua y luz. Cuenta con la misma norma del predio objeto de avalúo.	3153208075	
SAI 03	Lote	AK 13 sector acceso a la Cantera, New Castle	\$ 220.000.000	18,2%	\$ 190.000.000	230,00	\$ 782.608,70	0,0	\$ 0	Lote medianero, sobre vía pavimentada, cuenta con disponibilidad de servicios públicos de agua, luz y alcantarillado.	3170853817	
SAI 04	Casa	K 12A 10 15 Natanía	\$ 270.000.000	7,4%	\$ 250.000.000	145,00	\$ 1.016.951,72	106,0	\$ 950.000	Casa localizada en el barrio Natanía, a dos cuadras de la carrera 13 vía paralela a la pista del aeropuerto sector sur sobre vía pavimentada, cuenta con un apartamento de habitación cocina y baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño y patio.	3152366512 YONIS GARCIA	

De esta información se pudo obtener lo siguiente:

Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican en la misma zona en la que se localiza el predio objeto de valoración, por lo tanto cuentan con la misma norma de uso, corresponden a predios en suelo rural de áreas útiles, es decir que ya surtieron su proceso urbanístico, se encuentran dotados de infraestructura vial y de los servicios públicos que ofrece la isla, pese a encontrarse en suelo rural; después de ser depurados y procesados estadísticamente, determinan un valor unitario promedio de terreno de **\$753.000/m²**. El valor unitario obedece al definido por el límite inferior del procesamiento estadístico.

El procesamiento estadístico es el siguiente:

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

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

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

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

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

11.4. VALORES ADOPTADOS

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	m ²	\$753.000

Hasta aquí esta pagina

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

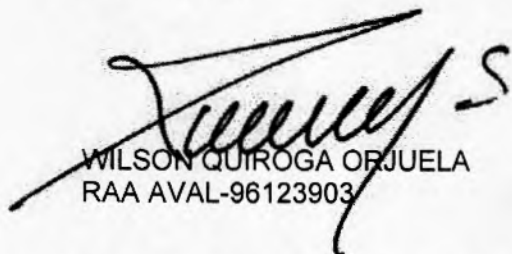
12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	Archipiélago De San Andrés, Providencia Y Santa Catalina
MUNICIPIO	San Andrés
DIRECCIÓN	Sc Sambo o La Cantera

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	236,08	m ²	\$ 753.000,00	\$ 177.768.240
AVALÚO TOTAL TERRENO				\$ 177.768.240
AVALÚO TOTAL				\$ 177.768.240

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE.

Atentamente,

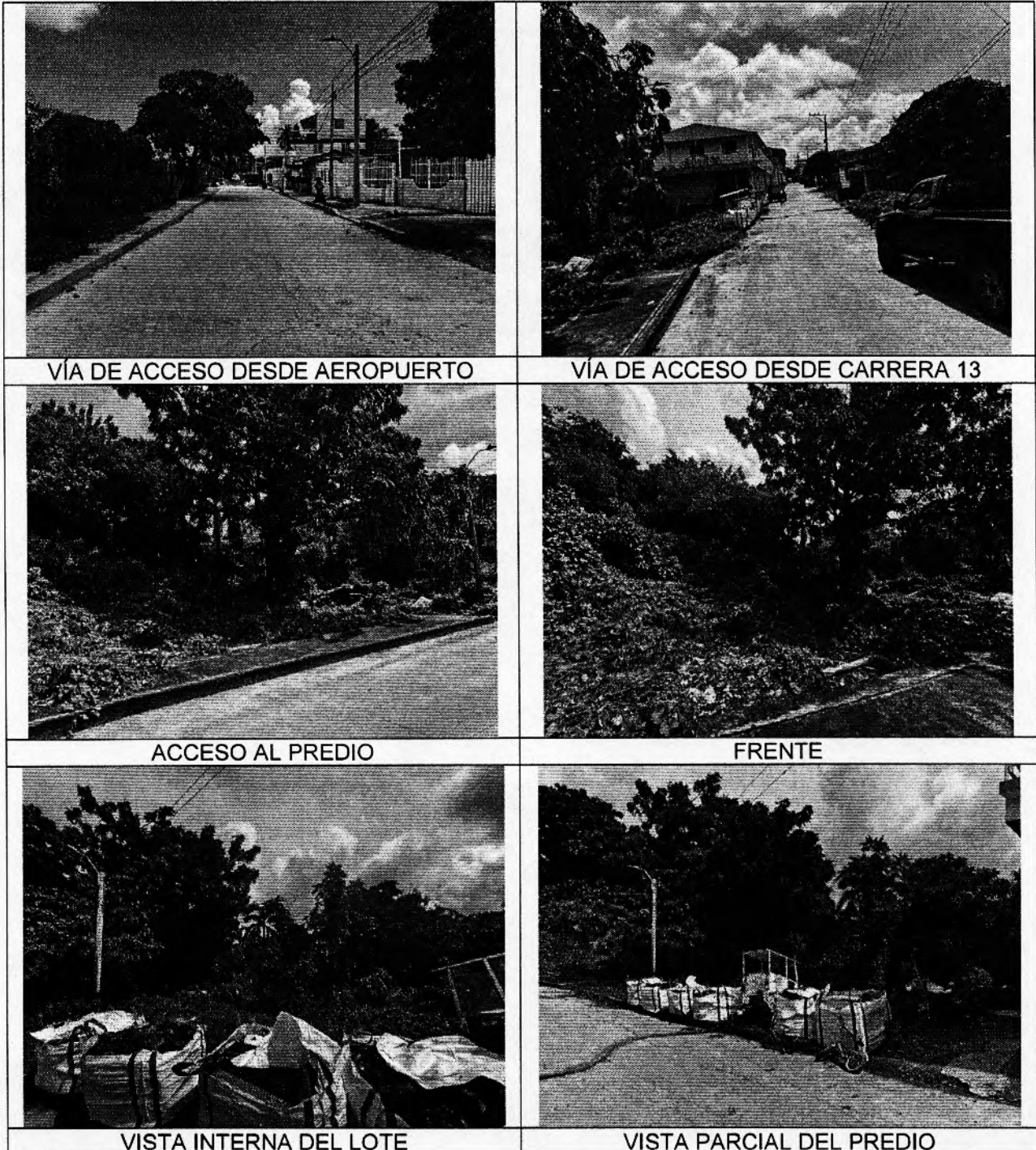


WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 10 de diciembre de 2.024

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRAFICOS:





VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA ÁREA DEL PREDIO



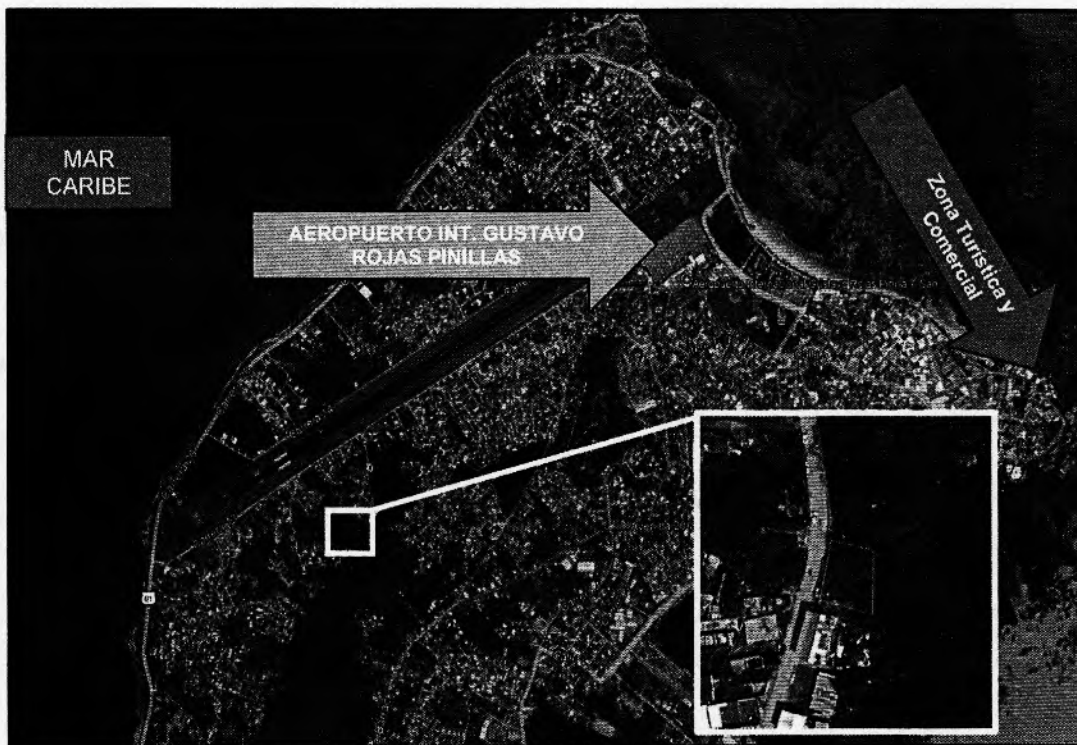
**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER



MAPA CATASTRAL



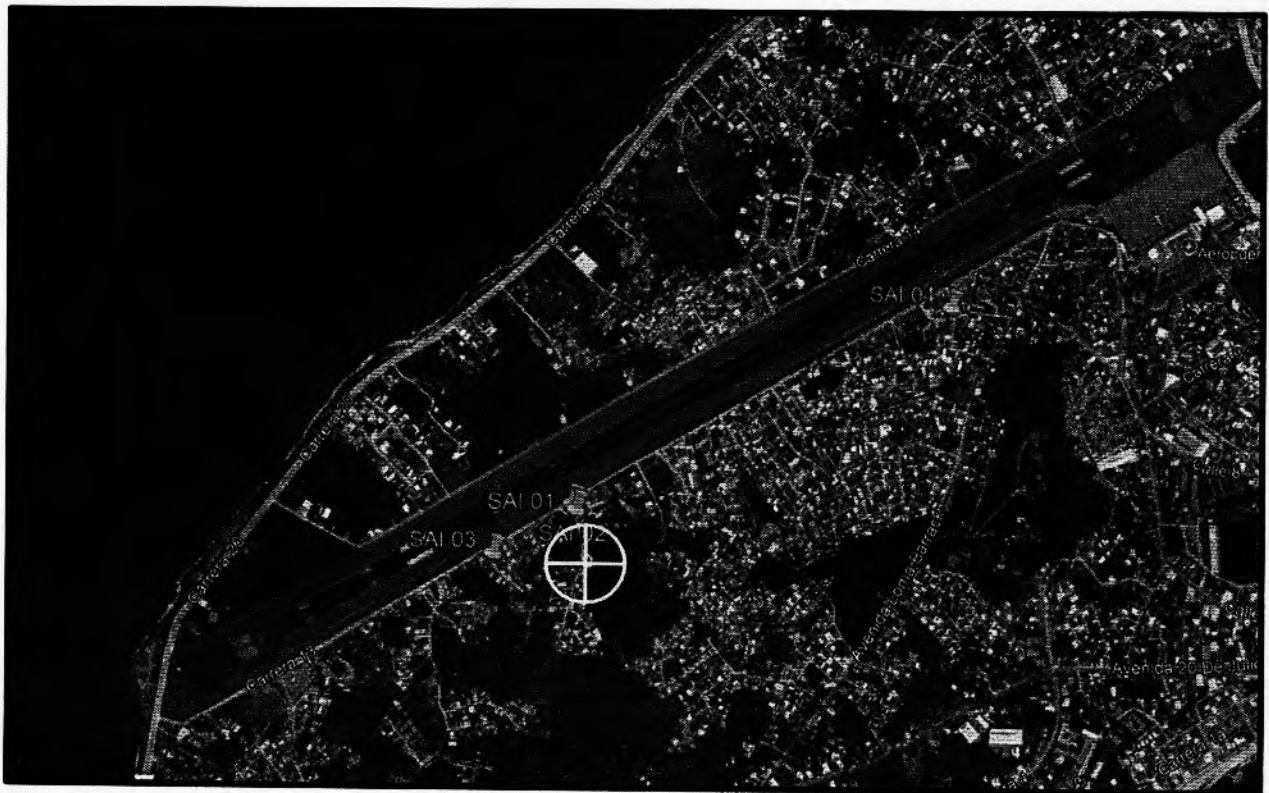
UBICACIÓN GENERAL DEL ÁREA AVALUADA



**INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0037818-
ER



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



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

Certificado generado con el Pin No: 2412138157105547052

Nro Matrícula: 450-20163

Pagina 1 TURNO: 2024-450-1-12538

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: 14-04-1999 RADICACIÓN: 1999-520 CON: ESCRITURA DE: 05-10-1997

CODIGO CATASTRAL: 880010000000001416000000000000 COD CATASTRAL ANT: 88001000000141600000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 1546 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1997 DE LA NOTARIA 1A DE SAN ANDRES. ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2716.79M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 2716 CENTIMETROS CUADRADOS: 7900

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SENTENCIA DE PERTENENCIA DE FECHA 27-01-92 DEL JUZGADO 1 PROMISCUO TERRITORIAL DE SAN ANDRES, MEDIANTE LA CUAL ALEJANDRO WATSON ARCHBOLD PRESCRIBIO UN LOTE. ESTE A SU VEZ VENDE PARTE A SOC. ACARIBE LIBROS LTDA POR ESCRITURA NO. 1004 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1992 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES. ESCRITURA NO. 1546 DEL 05-10-97 DE LA NOTARIA 1A DE SAN ANDRES POR LA CUAL ANGEL MARIA CAEZ FLOREZ COMPRA UN LOTE DE TERRENO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC SAMBO O LA CANTERA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

450 - 19254

450 - 19912

450 - 16412

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-04-1999 Radicación: 1999-520

Doc: ESCRITURA 1546 DEL 05-10-1998 NOTARIA 1A DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 913 ENGLOBE TRES PREDIOS

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

A: CAEZ FLOREZ ANGEL MARIA

CC# 9130459 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-04-1999 Radicación: 1999-521

Doc: ESCRITURA 1807 DEL 18-12-1998 NOTARIA 1A DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA NO. 1546 EN CUANTO A QUE EL A/O DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA ES



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

Certificado generado con el Pin No: 2412138157105547052

Nro Matrícula: 450-20163

Pagina 2 TURNO: 2024-450-1-12538

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

1998

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

A: CAEZ FLOREZ ANGEL MARIA

CC# 9130459 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2013 Radicación: 2013-450-6-982

Doc: ESCRITURA 880 DEL 02-08-2013 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: CAEZ FLOREZ ANGEL MARIA

CC# 9130459

A: PEREZ MARIMON CARMELO JESUS

CC# 15241157 X 50%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-09-2014 Radicación: 2014-450-6-1136

Doc: ESCRITURA 972 DEL 10-09-2014 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CAEZ FLOREZ ANGEL MARIA

CC# 9130459 X

A: PEREZ MARIMON CARMELO DE JESUS

CC# 15241157 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 4 -> 24414
- 4 -> 24413
- 4 -> 24419
- 4 -> 24422
- 4 -> 24423
- 4 -> 24417
- 4 -> 24416
- 4 -> 24421
- 4 -> 24420
- 4 -> 24412
- 4 -> 24411
- 4 -> 24415
- 4 -> 24418

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2412138157105547052

Nro Matrícula: 450-20163

Pagina 3 TURNO: 2024-450-1-12538

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

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-450-3-35 Fecha: 07-06-2013

CORREGIDO AÑO OTORGAMIENTO ESC.1546/98 "VALE" ART.59 DECRETO 1579/12

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-450-3-23 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 15-03-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-450-1-12538

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

