

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

DIRECCIÓN: K 10 4 158.

BARRIO: AEROPUERTO

MUNICIPIO: SAN ANDRES

**DEPARTAMENTO: ARCHIPIÉLAGO DE
SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA
CATALINA.**

**RADICACIÓN: 3200SAF-2024-0043207-
ER DE NOVIEMBRE 13 DE 2024.**

**Solicitado por:
Ingeniero Cristian Cañón B.
Secretario de Infraestructura
Gobernación Departamento de San
Andrés Providencia y Santa Catalina**

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

Noviembre de 2024

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUIRRE COBARR



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia




**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0043207-
ER

TABLA DE CONTENIDO

1. 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 URBANÍSTICA	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8. MÉTODO DE AVALÚO	9
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	10
10. CONSIDERACIONES GENERALES	11
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	13
12. ANEXOS	18


	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

1. 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 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 de fecha 4 de octubre de 2024.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 3200SAF-2024-0043207-ER de noviembre 13 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.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
- 1.7. **MUNICIPIO:** San Andrés.
- 1.8. **LOCALIDAD / COMUNA / VEREDA:** Swamp Ground.
- 1.9. **BARRIO / URBANIZACIÓN:** Aeropuerto.
- 1.10. **DIRECCIÓN:** Sin dirección – (SC Swamp Ground) K 10 4 158.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 9 de octubre de 2024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL:

- 2.1. **NOMENCLATURA OFICIAL:** K 10 4 158.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 880010100000000850002000000000
- 2.3. **NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** No suministrado.
- 2.4. **OTROS INDICADORES CATASTRALES:**
 - Área de terreno: 3.655,00 m²
 - Área de Construcción: 00,00 m²
 - Avalúo Catastral vigente a 2024: \$ 5.880.000.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

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

- a) Orden de práctica de avalúo No 2024-0248.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Consulta VUR del FMI. 450-12040, con fecha de impresión 12 de noviembre de 2024.
- d) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la **SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.
- e) Auto 159 de 05/11/2024, el cual **DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2023 "por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones," expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, con fundamento en las consideraciones expuestas en esta providencia, decisión que no implica prejuzgamiento.
- f) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la Solicitud de modificación del Contrato Interadministrativo No. CI-SIN-0014-2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS:


Sierra Santamaria Sebastián CC 1037575049 con 33%
Sierra Santamaria Laura Tatiana CC 1017182754 con 33%
Sierra Ramírez Nelson Andrés CC 1128268420 con 33%

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho. mediante Escritura Pública N° 3533 del 2017-09-15 expedida en la Notaria Sexta De Medellín (Anotación 22)

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 450-12040 de la ORIP de San Andrés.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De acuerdo a la consulta VUR suministrada, el predio objeto de avalúo, no presenta limitaciones o gravámenes a la propiedad.

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

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN: El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra al norte de la isla de San Andrés, corresponde a una manzana en la que se desarrollan usos netamente Dotacionales, ya que allí funcionan las instalaciones del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, esta manzana está delimitada de la siguiente forma:


Por el Norte: Con las zonas de Sarie Bay y Little Cliff.
Por el Oriente: Con la zona de Spratt Bight.
Por el Sur: Con la zona Swamp Ground.
Por el occidente: Con las zonas de Natania y Cliff.



Fuente: Google Earth

5.2. VÍAS DE ACCESO: El sector del Aeropuerto se encuentra rodeado por varias vías principales que permiten su acceso como la Avenida Swamp, la Calle 3 y las Carrera 6 y 10; las cuales se encuentran pavimentadas, poseen doble calzada cada una con dos carriles y separador, se encuentran en buen estado de mantenimiento.

5.3. ACTIVIDADES Y USOS PREDOMINANTES: El predio se ubica en el sector del Aeropuerto caracterizado por la presencia de predios dotacionales e institucionales como el Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla, la Fuerza Aérea colombiana-Comando Aéreo, contiguo a este sector se localiza la zona de Swamp Ground donde se ubica el Estadio de Béisbol y de Softbol.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

- 5.4. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** En este sector existen varias instituciones importantes como el Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla, Fuerza Aeroespacial Colombiana – Comando Aéreo, Estadio de Béisbol y Softbol entre otros.
- 5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES:** En el sector las edificaciones que predominan son de tipo isleño, de buenas especificaciones de diseño, materiales y acabados, por la ubicación estratégica con cercanía al mar, pero manteniendo las características de la isla, desarrolladas mediante procesos de autoconstrucción, en buen estado de conservación, además, debido a su ubicación próxima al sector centro se encuentran varias edificaciones modernas de hoteles y locales comerciales.
- 5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** La zona residencial más cercana corresponde al barrio Swamp Ground, el cual por sus características se clasifica dentro de los estratos 3 y 4, sin embargo, el predio por no ser residencial carece de esta clasificación.
- 5.7. INFRAESTRUCTURA URBANA:** La zona cuenta con dotación completa de servicios públicos básicos, el servicio de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica además posee vías de acceso pavimentadas, cuenta también con cobertura de Telefonía Móvil, recolección de basuras y alumbrado público, también cuenta con rutas de transporte público por medio de buses y servicios de taxis y moto taxis.
- 5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización son positivas a mediano y corto plazo, se sabe que existen varios proyectos que buscan la ampliación del Aeropuerto además de que en la zona actualmente se está llevando una readecuación de vías públicas, especialmente sobre la Av. Swamp, que incluye adecuación de sistema de alcantarillado y pavimentación, lo cual repercute de manera directa en el valor del suelo en el sector, por la mejoría que genera en la movilidad y en la infraestructura de servicios básicos del sector.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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 aporta 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 dentro de la UPI-U19, denominado, CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO, la cual establece que la normatividad para esta UPI se encuentra sujeta al plan maestro del aeropuerto.



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0043207-
ER

El Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007, presenta las siguientes definiciones:

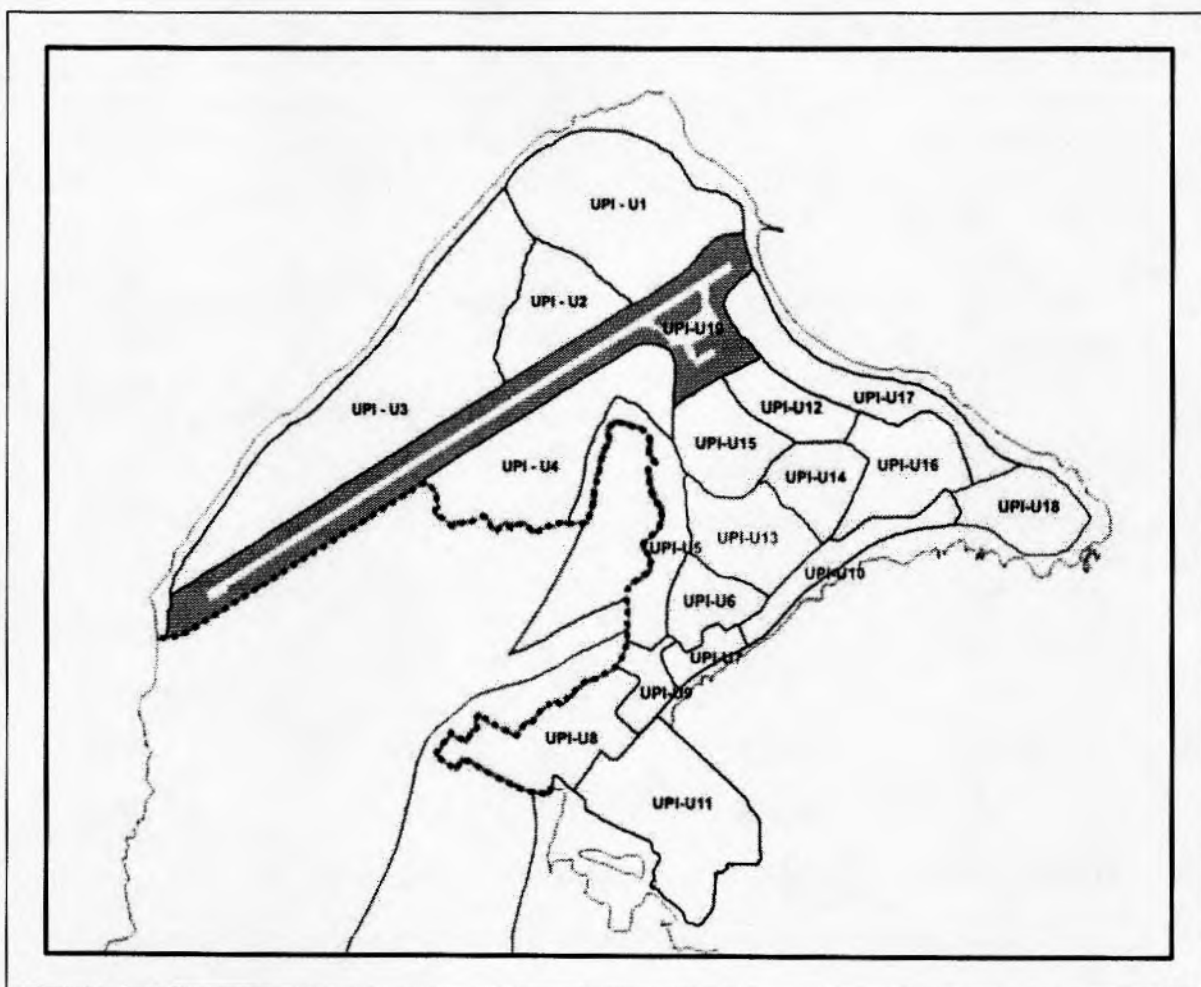
ÁREA URBANA: Aquella cuyo desarrollo debe definirse en uso urbano, según el plan de uso del suelo que se adopte para cada sector, determinando entre los otros sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación.

Artículo 45°. En zonas con tratamiento de Consolidación para todos los procesos de construcción o urbanización que se realicen, las obligaciones de cesión en suelo destinadas a zonas verdes, recreacionales o equipamiento, se exigirán, en el caso de los desarrollos residenciales, a construcciones que adelanten seis unidades de vivienda o más, la cesión no deberá ser inferior al 25 % del área bruta del lote.

Así mismo el predio se ubica en la siguiente Unidad de Planificación Insular – UPI:

UPI-U19: CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO.

Parágrafo: La normatividad para esta UPI estará sujeta al plan maestro del Aeropuerto



	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

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

CAPITULO VI

AREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Áreas de cesión pública y contribuciones especiales en suelo urbano

Artículo 42º. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas. Con el fin de lograr el equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial determinó que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos deberán disponer de áreas de cesión obligatorias y equipamientos, siguiendo los criterios que para el efecto establecerá el Departamento Administrativo de Planeación y el proyecto a desarrollarse. En ningún caso la cesión podrá ser inferior al 20% del área bruta del lote.

Artículo 43º. Con Plan Parcial: En tratamientos de consolidación, renovación, redesarrollo y desarrollo en suelo urbano se construirá lo correspondiente a esta obligación en el área del Plan Parcial. En tratamiento de conservación el Plan Parcial definirá si esta obligación se aporta en dinero o se construye en el sitio.

Se aclara que no se tuvo conocimiento ni se suministró otra normatividad de uso del suelo diferente a la presentada en el presente estudio, por lo tanto, se hace salvedad que en caso de que existiera o se expidiera alguna normatividad específica que aplique a este predio, el presente informe de avalúo deberá ser revisado. No se suministró información de la existencia del Plan Maestro del Aeropuerto.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

- 7.1.1 UBICACIÓN:** El área objeto de avalúo corresponde a un globo de terreno, con disposición esquinera, el cual cuenta con dos frentes y se encuentra localizado sobre el costado norte de la Carrera 10, en intersección con la Av. Swamp, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.



Fuente: Google Earth.

7.1.2 ÁREA DE TERRENO:

FUENTE	ÁREA m²
Consulta VUR del FMI. 450-12040, con fecha de impresión 12 de noviembre de 2024	3.654,70
Consulta Sistema Nacional Catastral	3.655,00
ÁREA ADOPTADA	3.654,70

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

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según Consulta VUR del FMI. 450-12040, con fecha de impresión 12 de noviembre de 2024, los linderos se encuentran descritos en la Escritura Publica No 798 del 17 de agosto de 1989 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés.


Fuente: Consulta VUR del FMI. 450-12040, con fecha de impresión 12 de noviembre de 2024.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno posee relieve plano con pendientes que varían entre el 0 - 7%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: Regular semejante a un rombo.

7.1.6 FRENTE: Presenta un frente de 62,00 metros sobre la Carrera 10 .

7.1.7 FONDO: Promedio metros 70,25 metros.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 1,13 aproximadamente.

7.1.9 VÍAS DE ACCESO: El predio cuenta con dos frentes, el acceso principal se ubica sobre la carrera 10, pero también se puede acceder por la Av. Swamp. las cuales son vías locales, pavimentadas en buen estado.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con dotación completa de servicios públicos básicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, además de Alumbrado público y buenas vías de acceso.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

7.2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES: No Posee.

7.2.2 ÁREA CONSTRUIDA: No posee.

7.2.3 DISTRIBUCIÓN INTERNA: No aplica.

7.2.4 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Adicionalmente a las construcciones mencionadas anteriormente se encontraron las siguientes:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	FUENTE
Cerramiento	Tableros en malla eslabonada, de 2,00 metros de alto, con marcos en tubería de hierro, con alambre de púas en la parte superior	Regular	292,00	ml	Medición realizada en campo, con cinta métrica.

Fuente: Mediciones realizadas durante la visita técnica realizada al predio con cinta métrica.


8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

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.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 4º. Método (Técnica) Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron 6 avalúos de predios en zonas similares, realizados desde el 2015 a la fecha, los cuales 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-2024-0008912-ER	K 11 3 - 80 Swamp Ground - GARDEN	TERRENO	3.938,00	\$ 1.345.000,00	\$ 5.296.810.000,00	UPI U 19 CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 5.296.810.000,00	
2	2024	3200SAF-2024-0008912-ER	K 20 23 - 329 Sector Red Ground, Lote 10	TERRENO	2.701,45	\$ 819.000,00	\$ 2.212.487.550,00	RESIDENCIAL DE DESARROLLO RED GROUND y ROCK GROUND
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.212.487.550,00	
3	2022	2500DGC-2022-007882-ER-000	K 10A 4 103 - C 8 10 88 - Lote No.1	TERRENO	2.332,00	\$ 875.000,00	\$ 2.040.500.000,00	UPI U 19 CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.040.500.000,00	
4	2022	2500DGC-2022-007882-ER-000	K 10 4 100 - Lote No 2	TERRENO	2.989,00	\$ 875.000,00	\$ 2.615.375.000,00	UPI U 19 CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.615.375.000,00	
5	2022	2500DGC-2022-007882-ER-000	K 10 4 34 - Lote No.9	TERRENO	3.360,00	\$ 875.000,00	\$ 2.940.000.000,00	UPI U 19 CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.940.000.000,00	
6	2019	8002019ER2008	Calle 16 16 - 156 DIAN	TERRENO	8.400,00	\$ 812.000,00	\$ 6.820.800.000,00	UPI-U11, EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN MULTIPROPÓSITO PORTUARIA
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 6.820.800.000,00	
7	2017	2017EE126867	Calle 3 6 55 Zona Deportiva Swamp Ground	TERRENO	2.772,18	\$ 800.000,00	\$ 2.217.744.000,00	UPI-U12 EQUIPAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN SWAMP GROUND DEPORTIVA
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 2.217.744.000,00	
8	2015	2015ER5980	Carrera 10 3 - 86 Migración Colombia	TERRENO	320,00	\$ 1.360.000,00	\$ 435.200.000,00	UPI U 19 CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO AEROPUERTO
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 435.200.000,00	

El antecedente 1 corresponde a un avalúo realizado en el año 2024 al predio ubicado dentro del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, en zona de Consolidación Equipamiento Aeropuerto, y se determinó un valor unitario de terreno de \$1.345.000/m².

El antecedente 2 corresponde a un avalúo realizado a un predio ubicado sector suroccidental de la pista del Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, en zona Residencial con tratamiento de Desarrollo, realizado en el año 2024, determina un valor \$819.000/m², para un predio urbano, en bruto, de área de 2.701,00 m².

Los antecedentes 3, 4 y 5 corresponden a avalúos realizados a 3 predios ubicados en zona de Consolidación Equipamiento Aeropuerto, se realizaron en el año 2022 y determinaron un valor unitario de terreno para ese entonces de \$875.000/m², corresponden a los predios donde funcionan los parqueaderos del aeropuerto.

El antecedente 6 es del año 2019, se trata de un inmueble ubicado en la zona portuaria de la isla, sobre la vía Carrera 1 New Ball y con acceso directo al mar, de acuerdo con su normatividad corresponde a "Equipamientos de Consolidación Multipropósito Portuaria", se relaciona porque la normatividad es similar, ya que se ubican en lugares únicos de la isla, igual que el aeropuerto;

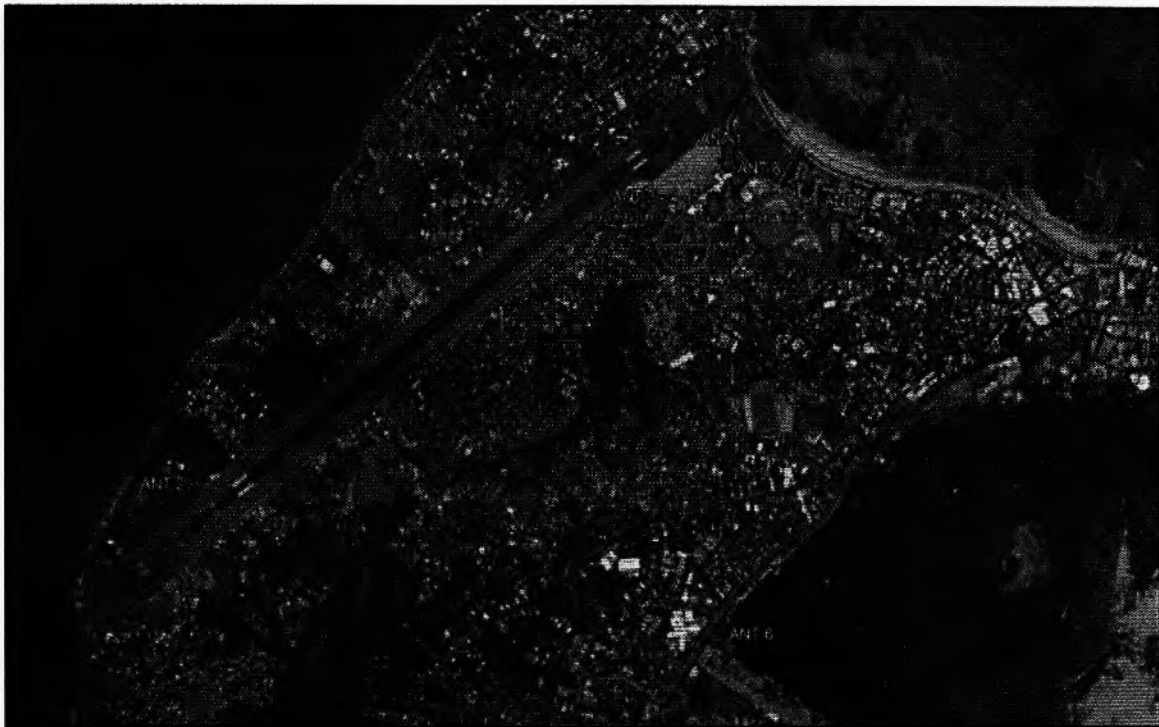
	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

determina un valor unitario de terreno de \$812.000/m².

El dato 7 corresponde a un terreno colindante con el predio objeto de avalúo, ubicado en zona de Consolidación, deportiva, por lo que la norma de uso del suelo es comparable, se realizó en el 2017 y determinó para esa fecha un valor unitario de terreno de \$800.000/m².

El antecedente 8 corresponde a un terreno de 320,00 m², ubicado en zona de Consolidación de equipamiento del Aeropuerto, se realizó en el año 2015 y determinó un valor unitario de terreno de \$1.360.000/m², permite determinar valores comerciales en la zona, pero se debe tener en cuenta que corresponde a un área pequeña, comparada con las de los demás antecedentes y la que se está valorando.


La ubicación de estos avalúos es la siguiente:



10. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del lote de terreno, en el sector de Swamp Ground y al Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla, con muy 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 urbana del centro de la ciudad, cercano a las principales zonas comerciales y con frente al edificio del aeropuerto, que son varios de los atractivos turísticos de la isla, además en una zona que presenta un notorio desarrollo urbanístico representado

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

en usos comerciales de grandes cadenas hoteleras, lo que le puede brindar un buen potencial para su desarrollo.

- Las características del lote de terreno, la forma, cabida superficial, frente a vías, topografía plana, lo cual hacen que en un posible desarrollo los costos de transporte y de urbanismo se minimicen.
- El alto nivel de desarrollo comercial y turístico que posee la isla de San Andrés, y principalmente el sector de localización, ya que en este se encuentran establecidos importantes hoteles como Decamerón Isleño, Blue Toné y Dreamer Beach Club, entre otros, como también establecimientos comerciales, restaurantes, estaciones de servicio, supermercados etc., lo cual hace de este un destino atractivo.
- 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.
- Debido a esto para la determinación del valor unitario de terreno, se realizaron diferentes análisis a partir de los pocos datos encontrados, con los que teniendo en cuenta la aplicación de la metodología de comparación, se establecieron parámetros según aspectos como área del terreno, ubicación, normatividad de uso de suelo, vías de acceso, entre otros, con lo que se logró obtener el valor del terreno del predio objeto de avalúo.
- Se analizó también que el predio cuenta con un nivel de infraestructura instalada, vías de acceso, dotación de servicios públicos y un porcentaje de infraestructura urbanística, sin embargo, se tuvo en cuenta que el predio para su desarrollo completo, se debe completar todo su urbanismo, situación que influye en el valor final adoptado.
- En la determinación del valor unitario de terreno se tuvo en cuenta la condición normativa, que actualmente le asigna tratamiento urbanístico de Consolidación, pero no define un área de actividad; en el documento del POT Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007, se define que en este tratamiento de Consolidación la cesión no deberá ser inferior al 25 % del área bruta del lote, (Artículo 45).
- Se aclara que el valor determinado en el presente informe de avalúo, corresponde al valor comercial del predio en las condiciones actuales, es un valor por el cual este inmueble se puede transar en 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, por lo que se deja muy claro, que en el evento de que se expida una normatividad específica o diferente a la analizada en el presente dictamen, que aplique a este inmueble, el presente informe de avalúo deberá ser revisado.
- Se tuvieron en cuenta aspectos como que no existe o no fue suministrado el Plan Maestro del Aeropuerto, por lo que la normatividad aplicable para el desarrollo de este predio no es muy específica, lo que permite inferir que a pesar de que el predio se encuentra dentro del polígono normativo de equipamiento de aeropuerto, en ninguna parte menciona que se impide el



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0043207-
ER

desarrollo de usos como residencial y/o comercial, por lo que por ejemplo se podría pensar que en esta área se pudiera desarrollar un proyecto urbanístico comercial, para un centro comercial o una estación de servicio, un parqueadero, una bodega, etc., por lo tanto el predio posee un amplio potencial para su desarrollo.


- Sumado a esto y teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 42 del Decreto No. 0363 de diciembre 28 de 2007, se establece que en ningún caso la cesión podrá ser inferior al 20% del área bruta del lote.
- 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.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se relacionan a continuación los datos de mercado encontrados y sus diferentes fuentes.

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

Nº	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	%. REO.	VALOR DEPORADO	TERRERO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
						ÁREA EN m ²	VALOR m ²	ÁREA EN m ²	VALOR m ²			
SAI01	Lote	Av Circunvalar Carrera 15 Punta Hensa	\$ 1.300.000.000	6,2%	\$ 1.220.000.000	500,00	\$ 2.440.000,00			Lote esquinero de 500 m ² de los cuales 380 m ² son útiles, frente al mar, papeles al día	3102810319 LEONOR AGUDELO	
SAI02	Lote	Av Circunvalar Calle 1 Con Carrera 14 entrada a Sarie Bay	\$ 3.000.000.000	13,3%	\$ 2.600.000.000	880,00	\$ 2.666.818,18	350,0	\$ 1.000.000	Lote esquinero con construcción vieja en mal estado, se pueden construir 4 pisos	3102810319 LEONOR AGUDELO	
SAI03	Lote	Av 20 de Julio con Calle 7	\$ 1.850.000.000	10,8%	\$ 1.650.000.000	660,00	\$ 2.376.000,00	150,0	\$ 550.000	Lote medianero zona co merial, construcción en madera de dos niveles en regular estado. Y	3124077914	
SAI04	Lote	Calle 2 Kr 2	\$ 4.700.000.000	10,6%	\$ 4.200.000.000	1.125,00	\$ 3.686.777,78	152,0	\$ 500.000	Lote de terreno ubicado frente al Hotel Aquamar, con licencia para proyecto hotelero	3153034839	
SAI05	Lote	Calle 5 Kr 7	\$ 2.200.000.000	20,5%	\$ 1.750.000.000	586,00	\$ 2.774.708,88	283,0	\$ 350.000	Lote con casa en material y madera en regular estado. Delega pequeña en material	3153034839	

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

De esta información se pudo obtener lo siguiente:

Las ofertas 01, 02, 03 y 05 se ubican en zonas de uso mixto consolidadas de la isla, cercanas al centro, al Aeropuerto Internacional Gustavo Rojas Pinilla y a la zona urbana turística, es decir en la misma zona donde se ubica el área objeto de valoración, corresponden a predios que presentan un buen nivel de consolidación urbanística, dotados de toda la infraestructura vial y de servicios públicos que ofrece la isla; después de ser depurados y procesados estadísticamente, determinan un valor unitario promedio de \$2.536.000/m².

El procesamiento estadístico es el siguiente:

PROMEDIO	\$ 2.536.631,02
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 175.641
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,92%
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.712.272
LIMITE INFERIOR	\$ 2.360.990
VALOR ADOPTADO	\$ 2.537.000,00

La oferta 04, se ubica sobre uno de los ejes viales comerciales, en una zona consolidada dentro del sector centro y turístico de la ciudad, próximos al malecón, la Calle 1, la Avenida Colombia y la Avenida 20 de Julio y del área turística de la isla, sin embargo, esta se deja dentro del estudio económico como marco de referencia de valores de terreno en la zona.

La ubicación de los datos de mercado inmobiliario se presenta a continuación:





INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

3200SAF-2024-0043207-
ER

Finalmente teniendo en cuenta los aspectos analizados anteriormente, como Normatividad de Uso del Suelo, ubicación, área de terreno, vías de acceso, dotación de servicios públicos, topografía y demás infraestructura urbana, se determina que el valor de áreas útiles urbanizadas en la zona escila en \$2.537.000/m², acordes con el promedio estadístico de los datos, sin embargo, el predio objeto de valoración corresponde a un predio de mayor extensión, que no se encuentran desarrollado, pese a contar con cierto grado de urbanismo, adicionalmente la norma de uso lo determina como de equipamiento, lo que conlleva un análisis complementario por la aplicación del método residual para la definición del valor metro cuadrado de terreno a adoptar.

11.1.1 APLICACIÓN TÉCNICA RESIDUAL: De acuerdo a los expuesto en capítulos anteriores, el predio objeto de avalúo trata de un bien inmueble que aún no ha surtido su proceso urbanístico, por lo que se analiza como de mayor extensión, por lo tanto teniendo en cuenta que se encuentra catalogado por el POT como suelo urbano, pero que normativamente no se le restringe el uso comercial o de vivienda y que en la zona es el uso predominante, se hace necesario el planteamiento de un ejercicio residual, teniendo en cuenta este potencial de desarrollo bajo el principio del mayor y mejor uso, un producto inmobiliario factible y vendible de manera real, en un corto a mediano plazo, con lo cual se plantea la realización de un loteo.

De acuerdo con lo definido, se parte del área bruta del terreno de 3.654,70 m², a la cual según la ficha normativa establecida en el POT, para el tratamiento de Consolidación se le exige un área de cesión de mínimo un 25% y con un descuento adicional de 248,00 m² para plan vial, equivalentes al frente del predio por 4 metros de aislamiento, se obtiene un área útil final de 2.493,03 m². No se encontraron afectaciones para tener en cuenta.

Teniendo en cuenta que el valor de ventas para terrenos de áreas útiles en la zona se estimó en \$2.537.000/m², según al análisis del mercado, se proyectan ventas y se le descuentan los costos en los que debe incurrir el vendedor para poner en terreno apto para la venta, es decir el urbanismo, obteniendo un valor total para el terreno, el cual es dividido entre el área bruta, dando como resultado un valor unitario de \$1.251.000/m².


El método utilizado corresponde al cálculo del valor de un terreno en bruto, establecida en el Artículo 15 de la resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, que determina lo siguiente:

Artículo 15°.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \frac{\%AU \{ V_{tu} - Cu \}}{1 + g}$$

En donde:

- % AU Porcentaje área útil.
- V_{tu} Valor del terreno urbanizado
- g Ganancia por la acción de urbanizar.
- Cu Costos de urbanismo.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

El ejercicio planteado es el siguiente:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO m ²	3.654,70
ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR NORMA (Min 25%)	913,68
CESIÓN ADICIONAL PLAN VIAL	248,00
TOTAL CESIONES	1.161,68
ÁREA DESARROLLABLE	2.493,03
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	68,2%
Porcentaje de Ocupación	0,68
Valor terreno urbanizado	\$ 2.361.000
Costos de urbanismo	\$ 184.000
Ganancia	17%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 2.017.949
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 1.833.949
V.T.B	\$ 1.251.014
VALOR ADOPTADO	\$ 1.251.000

11.1.2 APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN: Para determinar valor actual de las construcciones principales y anexas, se parte de la determinación del valor de reposición o valor a nuevo, al que se le aplica un factor de depreciación, los valores de reposición fueron determinados de las tipologías establecidas por el IGAC, para este tipo de edificaciones en la zona insular del país. Los valores finales, se presentan a continuación:


ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerramiento en Malla	10	70	14,29%	3	24,79%	\$ 728.745	\$180.631	\$548.114	\$ 550.000

Se debe tener en cuenta que en esta isla, por las condiciones de transporte los costos de los materiales pueden ser hasta casi 3 veces más altos que en el área continental del país, situación similar ocurre con la mano de obra, ya que siendo una isla con vocación turística, la actividad de la construcción no es muy apetecida por los residentes, lo cual también la hace escasa y por ende costosa, en ocasiones es más económico llevar personal de países vecinos como Nicaragua, para trabajar que contratar obra de mano local.

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 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. VALORES ADOPTADOS: A continuación, se relacionan los valores adoptados para terreno, construcciones y anexos por unidad de medida

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ADOPTADO
TERRENO	m ²	\$1.251.000,00
ANEXOS		
Cerramiento	ml	\$550.000,00

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO:	Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
MUNICIPIO:	San Andrés
DIRECCIÓN:	K 10 4 158.

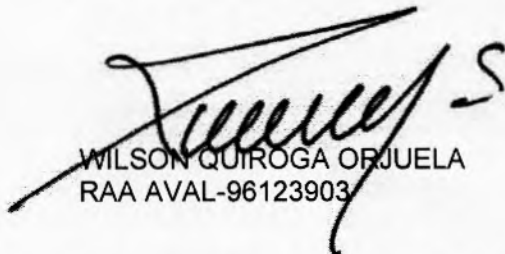
ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	3.654,70	m ²	\$ 1.251.000,00	\$ 4.572.029.700
AVALÚO TOTAL TERRENO				\$ 4.572.029.700

ANEXOS				
Cerramiento	292,00	ml	\$ 550.000,00	\$ 160.600.000
AVALÚO TOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				\$ 160.600.000


AVALÚO TOTAL				\$ 4.732.629.700
---------------------	--	--	--	-------------------------

SON: CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS PESOS M/C

Atentamente,








 WILSON QUIROGA ORJUELA
 RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 19 de noviembre de 2.024

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207-ER

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRAFICOS:

	
FRENTE DEL PREDIO SOBRE LA CARRERA 10 Y LINDERO ORIENTAL FRENTE AL AEROPUERTO	
	
LINDERO CONTRA PARQUEADEROS DEL AEROPUERTO	
	
VISTA INTERNA DEL PREDIO	



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
GESTIÓN CATASTRAL**

RADICACIÓN:


3200SAF-2024-0043207-
ER



INTERIOR DEL PREDIO, TERRENO PLANO



LINDERO OCCIDENTAL DEL PREDIO SOBRE AV SWAMP

	INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		3200SAF-2024-0043207- ER

13.2. DOCUMENTALES

- a) Orden de práctica de avalúo No 2024-0248.
- b) Oficio Solicitud N° 20241800006944-E de fecha 4 de octubre de 2024.
- c) Consulta VUR del FMI. 450-12040, con fecha de impresión 12 de noviembre de 2024.
- d) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la **SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.
- e) Auto 159 de 05/11/2024, el cual **DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL** de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2023 "por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones," expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, con fundamento en las consideraciones expuestas en esta providencia, decisión que no implica prejuzgamiento.
- f) Oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, donde se informa sobre la Solicitud de modificación del Contrato Interadministrativo No. CI-SIN-0014-2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, secretario de infraestructura.
- g) RAA de noviembre de 2024.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0000595-IE
No. Caso: 1332184
Fecha: 13-11-2024 15:49:08
Rad. Padre:

MEMORANDO

Bogotá.

PARA: WILSON QUIROGA ORJUELA
Subdirección De Avalúos

DE: SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Orden de Práctica No. 2024-0248.

Cordial Saludo,

Con el fin de dar cumplimiento al contrato Interadministrativo N. CI-SIN-0014-2024 entre departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC., cordialmente acudo a su colaboración, para que se practique los siguientes avalúos:

ENTIDADES SOLICITANTES	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	FMI
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA- SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	SAN ANDRES	SAN ANDRES	CARRERA 10 N. 4-158	450-12040
			88-001-01-00-00-0014- 2453-0-00-00-0000	SIN INFORMACION

1. PREDIOS: CARRERA 10 N. 4-158 y 88-001-01-00-00-0014-2453-0-00-00-0000

RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2024-0043207-ER del 13/11/2024.

SOLICITANTE: Ingeniero Cristian Cañón Bernal, secretario de Infraestructura, Gobernación, Departamento de San Andrés Providencia y Santa Catalina.



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

Certificado generado con el Pin No: 2412136089105547049

Nro Matrícula: 450-12040

Página 1 TURNO: 2024-450-1-12541

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: 31-08-1989 RADICACIÓN: 1120 CON: ESCRITURA DE: 17-08-1989

CODIGO CATASTRAL: 880010100000008500020000000000 COD CATASTRAL ANT: 010000850002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSON Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA NO.798 DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 1989,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.- AREA 3.654,70M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 3654 CENTIMETROS CUADRADOS: 7000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA NO.427 DEL 22 DE AGOSTO DE 1980,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-- ESCRITURA NO.03 DEL 8 DE ENERO DE 1985,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-- ESCRITURA NO.1335 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1988,DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC SWAMP GROUND

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

450 - 2697

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-08-1989 Radicación: 1120

Doc: ESCRITURA 798 DEL 17-08-1989 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LONDOÑO DE URIBE BEATRIZ EUGENIA

A: MEJIA GOMEZ BENICIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-09-1990 Radicación: 1247

Doc: ESCRITURA 984 DEL 10-09-1990 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$11,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA GOMEZ BENICIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2412136089105547049

Nro Matrícula: 450-12040

Pagina 2 TURNO: 2024-450-1-12541

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

A: URIBE LONDOÑO Y COMPAÑIA S. EN C.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-05-1993 Radicación: 1028

Doc: ESCRITURA 437 DEL 30-04-1993 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$47,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO 2.332M2.=PARCIAL

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

DE: URIBE LONDOÑO Y COMPAÑIA S. EN C.

A: DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-08-1993 Radicación: 1805

Doc: OFICIO 619 DEL 03-08-1993 JUZ CIVIL CTO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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

DE: SOCIEDAD MUEBLES GUTIERREZ Y SAMIENTO LIMITADA

A: URIBE LONDOÑO Y CIA. S. EN C.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2001 Radicación: 2001-1258

Doc: OFICIO 222 DEL 10-10-2001 CORALINA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA HASTA \$35.260.164.00 PESOS MEDIDA CAUTELAR

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

A: URIBE LONDOÑO Y CIA S.EN C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-450-6-531

Doc: OFICIO 20142100283 DEL 30-04-2014 CORALINA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO OFICIO 22/01,CORPORACION PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

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

DE: CORPORACION PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

A: URIBE LONDOÑO Y CIA. S EN C.

NIT# 8924007032

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-05-2014 Radicación: 2014-450-6-610

Doc: OFICIO 614 DEL 06-08-2002 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO OFICIO 619/93JUZ.CIV.CTO. SAN ANDRES



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

Certificado generado con el Pin No: 2412136089105547049

Nro Matrícula: 450-12040

Pagina 3 TURNO: 2024-450-1-12541

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

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

DE: SOCIEDAD MUEBLES GUTIERREZ & SARMIENTO LTDA

A: SOCIEDAD URIBE LONDOÑO & CIA S. EN C.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-05-2014 Radicación: 2014-450-6-648

Doc: ESCRITURA 0541 DEL 21-05-2014 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRAN HOTEL CARIBE SAN ANDRES S.A.

NIT# 8924007032

A: SIERRA QUICENO ELSON HERNANDO

CC# 3568611 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-11-2017 Radicación: 2017-450-6-1418

Doc: ESCRITURA 3533 DEL 15-09-2017 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: SIERRA QUICENO ELSON HERNANDO

CC# 3568611

A: SIERRA RAMIREZ NELSON ANDRES

CC# 1128268420 X 33%

A: SIERRA SANTAMARIA LAURA TATIANA

CC# 1017182754 X 33%

A: SIERRA SANTAMARIA SEBASTIAN

CC# 1037575049 X 33%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-450-6-361

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 23-03-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ACTUALIZACIÓN ÁREA SEGÚN CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL 3.654.70M2

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

A: SIERRA RAMIREZ NELSON ANDRES

CC# 1128268420 X

A: SIERRA SANTAMARIA LAURA TATIANA

CC# 1017182754 X

A: SIERRA SANTAMARIA SEBASTIAN

CC# 1037575049 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 15503

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: sn Fecha: 20-12-1997

CORREGIDA MATRICULA "VALE" RES.004/93

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412136089105547049

Nro Matrícula: 450-12040

Pagina 4 TURNO: 2024-450-1-12541

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

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

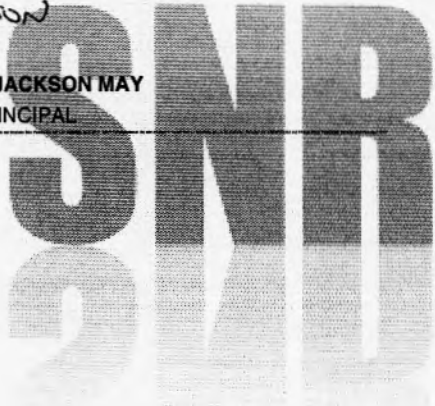
TURNO: 2024-450-1-12541

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