ORIGINAL

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 Nº 3200SAF-2024-00-44666-ER de fecha 22 de noviembre de 2024



Solicitado por:

ING. CRISTIAN CAÑÓN BERNAL,
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

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

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, Capitulo VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial".

1.4. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno rural actualmente cancha de futbol.

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: 88001000000000010264000000000.

2.3. NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE): No sumistrado.

2.4. OTROS INDICADORES CATASTRALES:

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

Fuente: Sistema Nacional Catastral

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 m², registrada en la Anotacion 03, la cual se efectuo 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:

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

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 PUBLICO: La situación de orden público en general en la región es buena, no se tiene reporte de problemas que afecten la tranquilidad en la zona, es notoria el constante patrullaje de las Fuerzas Militares en la zona urbana y rural.

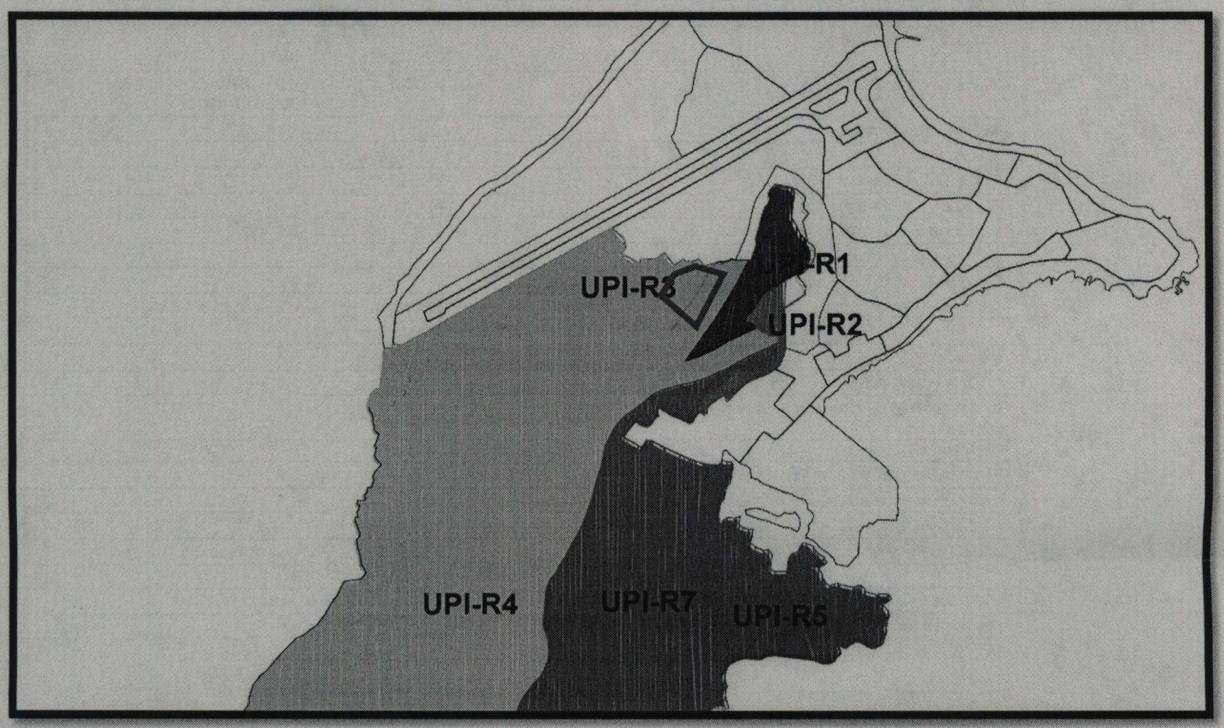
5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización en general son estables en el corto y mediano plazo, ya que no se tiene conocimiento de que se tengan previstas obras de infraestructura por parte del Gobierno o la administración municipal.

6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

Teniendo en cuenta el oficio enviado por correo electrónico de fecha 07/11/2024, firmado por el doctor Cristian Cañón Bernal, Secretario de infraestructura, mediante el cual se da a conocer el Auto 159 de 05/11/2024, el cual DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL de los efectos jurídicos del Decreto 1042 de 2023 "por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para las islas de San Andrés y se dictan otras disposiciones," expedido por el Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con vigencia 2023-2035, con fundamento en las consideraciones expuestas en esta providencia, decisión que no implica prejuzgamiento, se determina que el marco normativo para la realización del presente informe corresponde al establecido en el Decreto No. 0363 de Diciembre 28 de 2007, "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 Rulares, 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**

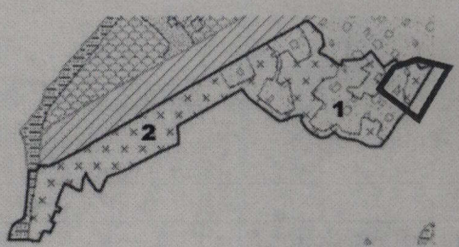
UPI-R3:

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 articulo 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:	2500M²
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

USOS



UPI- R3

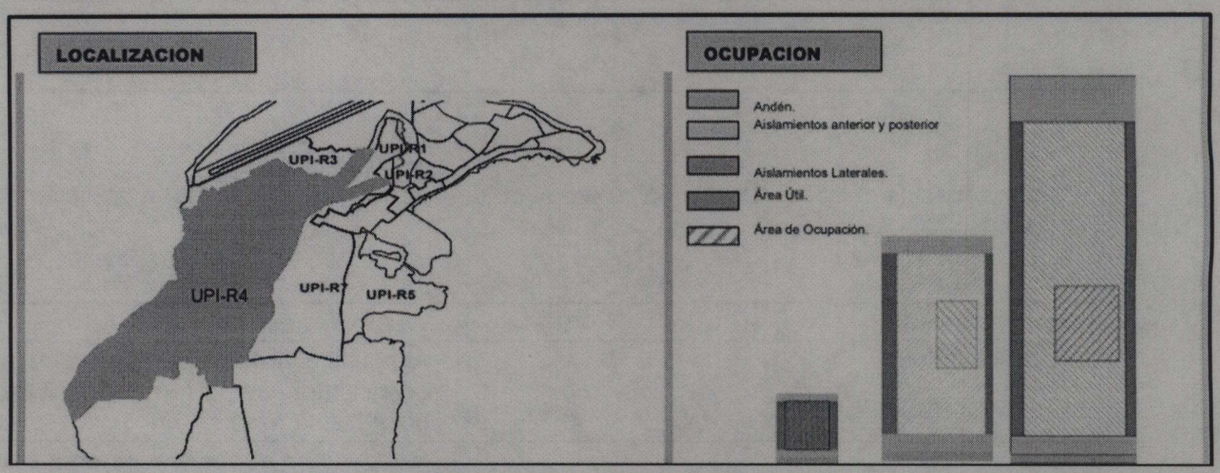
SUELO RURAL dentro de la UPI–R3, denominado, RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE - TRANSICIÓN URBANO - RURAL, Tratamiento 2 MANEJO BORDE.

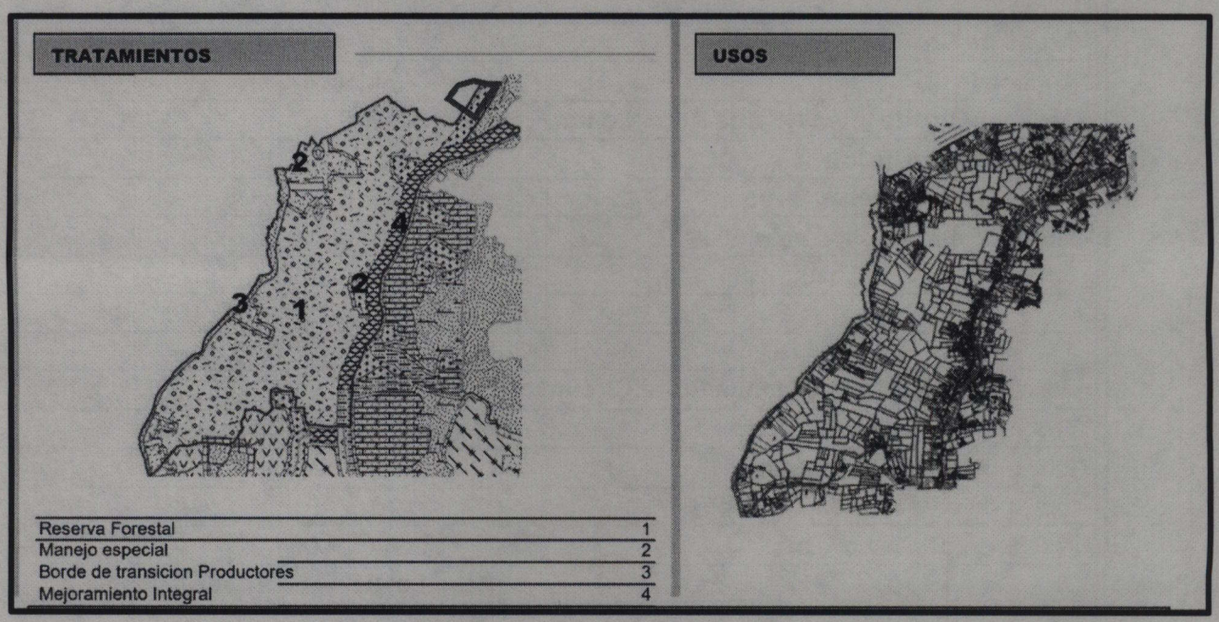
UPI-R4:

UPI-R 4 RESERVA FORESTAL

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el articulo 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.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2.0 Metros
Área mínima de lote vivienda Rural Loma:	300 M²
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 M²
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 M²
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

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 9°. 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 PLANIFICACIÒN INSULAR RURAL ASOCIADAS A LA PROTECCIÒN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 30°. 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 especifica 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/m²
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
ÁREA ADOPTADA/m²	**7.134,00**

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%

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:	25 msnm en la parte más baja y 30 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 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 futbol.

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.

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	LITOLOGÍA 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

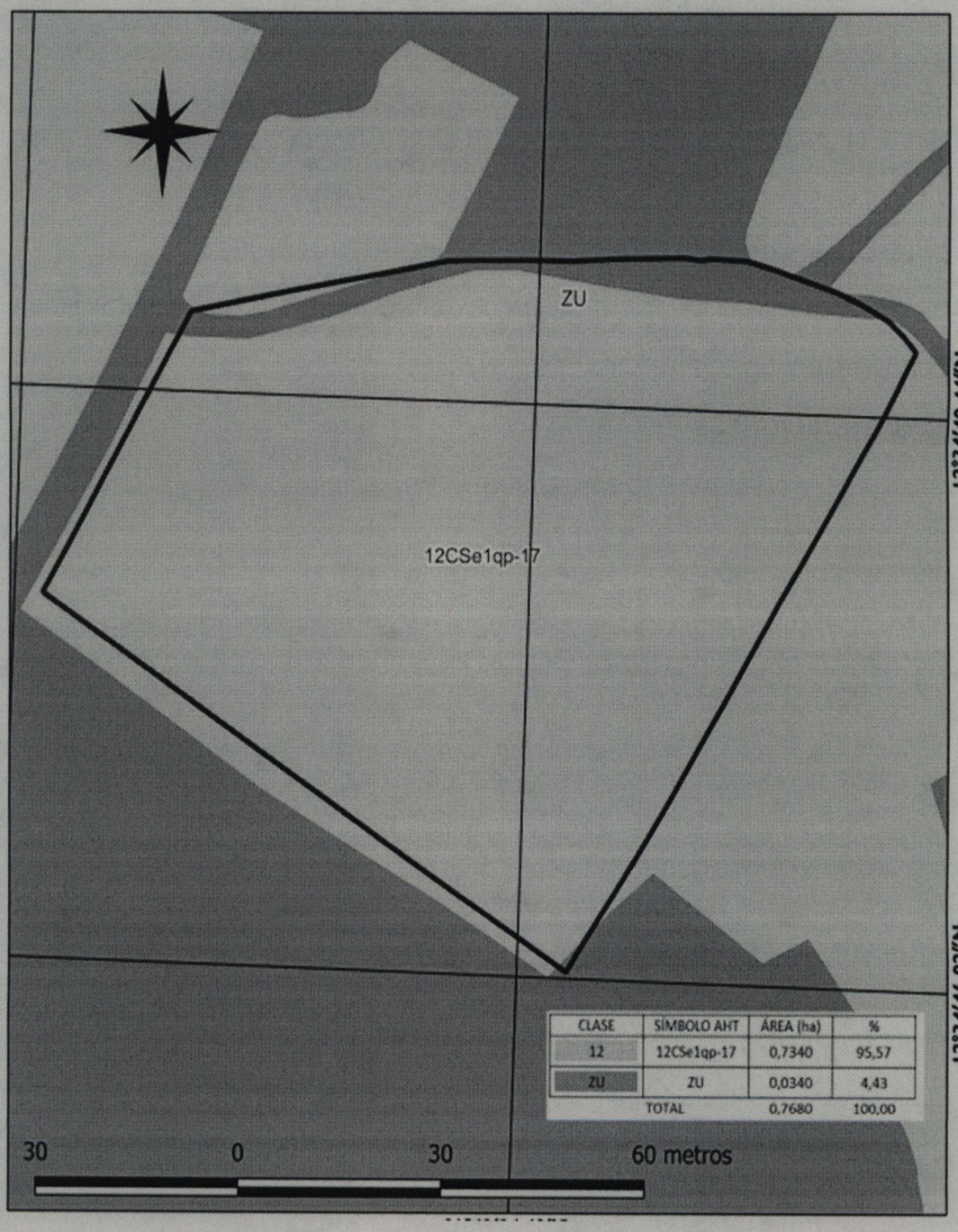
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

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

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



CLASE	SÍMBOLO AHT	ÁREA (ha)	%
12	12CSe1qp-17	0,7340	95,57
ZU	ZU	0,0340	4,43
	TOTAL	0,7680	100,00

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA/m²
U.F.1	Norma de uso del suelo: 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
TOTAL ÁREA TERRENO		7.134,00

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 valuatoría 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.

No.	FECHA	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m²	VR UNITARIO TERRENO $/m²	VR TOTAL	Norma POT
1	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 31 Red Ground, Lote 1	TERRENO	7.106,03	$ 379.000,00	$ 2.693.185.370,00	Área de Actividad: Residencial Tratamiento Urbanistico : Sin tratamiento. Protección. Desarrollo
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			$ 2.693.185.370,00	
2	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	C 23 14 - 75 Tom Red Ground, Lote 2	TERRENO	2.269,87	$ 379.000,00	$ 860.280.730,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanistico : Sin tratamiento.
				CONSTRUCCIONES				
				VALOR TOTAL AVALÚO			$ 860.280.730,00	
3	2024	3200SAF-2024-0006912-ER	K 20 23 - 231/ K 20 23 - 269 Sector Red Ground, Lote 7	TERRENO	3.926,18	$ 486.000,00	$ 1.908.123.480,00	Área de Actividad: No Aplica Tratamiento Urbanistico : Sin tratamiento. Protección.
				CONSTRUCCIONES	526,28		$ 940.554.660,00	
				VALOR TOTAL AVALÚO			$ 2.848.678.140,00	



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.

- 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 ($/m²).

- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin

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

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

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

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 m², del inmueble objeto de avalúo.

Este análisis se presenta a continuación:

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
						ÁREA EN m²	VALOR m²			
SAI R01	Lote Rural	Sector La Loma Clark 2	$ 820.800.000	14,7%	$ 700.000.000	6.840,00	$ 102.339,18	Lote en la isla de San Andrés por el sector de Clark. 6840 m2. 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 Hil	$ 1.221.360.000	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 m2. 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. 19540m2. 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. 17889m2. 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 CAMPESTRE EN SAN ANDRES ISLA –EN EL COVE (clay mount o lyons hill) Área lote: 12.530 M2 Descripción: terreno plano de uso mixto ubicado en la zona 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 99 % rodeado de vegetación POT: UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR RURALES: (UPI-R6) Reserva mundial de biosfera cuenca del Cove corredor Suburbano Cove y la Loma $1.253.000.000	3146456522 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 m² y la máxima corresponde a la oferta R03 de 19.540,00 m², son predios en bruto, sin urbanismos, pero con vías de acceso, se encuentran en rastrojos, por lo que las condiciones son muy similares al predio objeto de avalúo. 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

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	**$ 99.812,37**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.738
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,75%
LIMITE SUPERIOR	$ 106.551
LIMITE INFERIOR	$ 93.074
VALOR ADOPTADO	**$ 100.000,00**

Los valores unitarios de terreno mantienen una tendencia definida, lo cual se puede ver en un coeficiente de variación del 6,75%, con un valor máximo de $106.551/m² y un mínimo de $93.074/m².

Finalmente se adopta un valor de $100.000/m², 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/m², el cual corresponde al descapote y a la dotación de vías perimetrales.

De este análisis se determina un valor final de $130.000/m², 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
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	m²	$130.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO

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

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Terreno	7.134,00	m²	$ 130.000,00	$ 927.420.000
AVALÚO TOTAL				**$ 927.420.000**

SON: NOVECIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE.

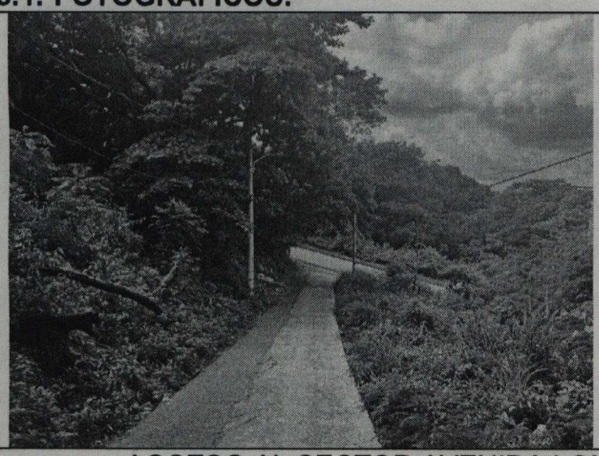
Atentamente,

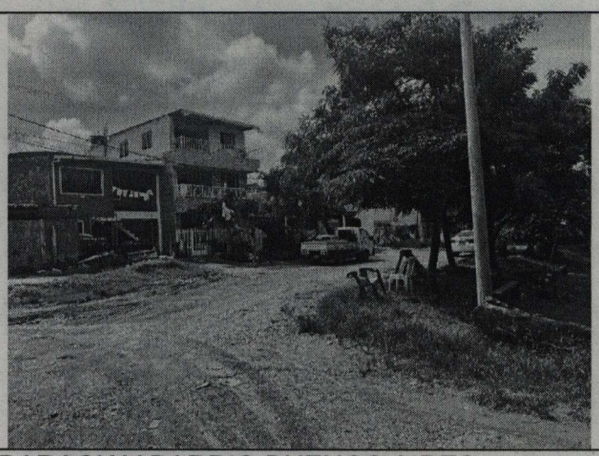
WILSON QUIROGA ORJUELA
RAA AVAL-96123903

Fecha de informe: 10 de diciembre de 2.024

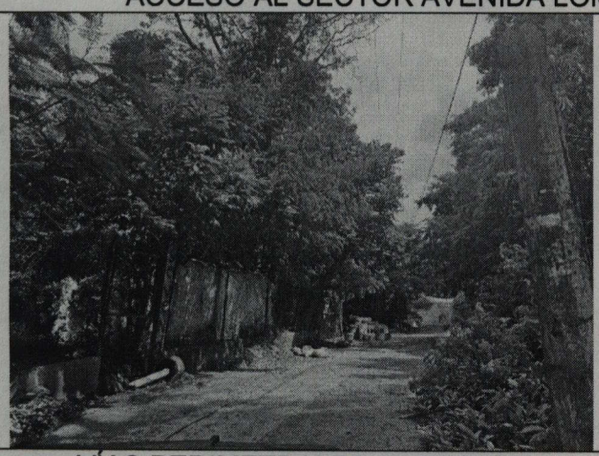
13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

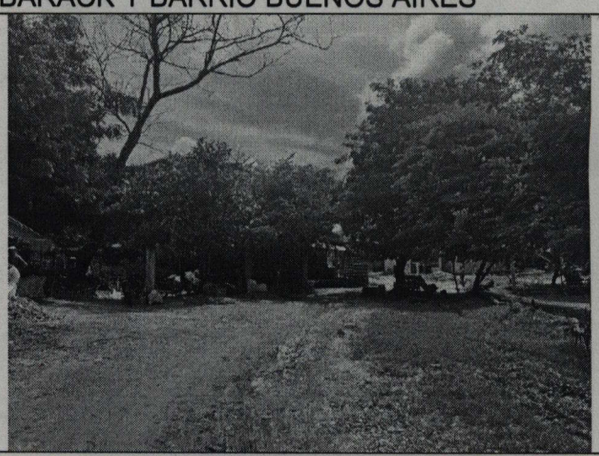




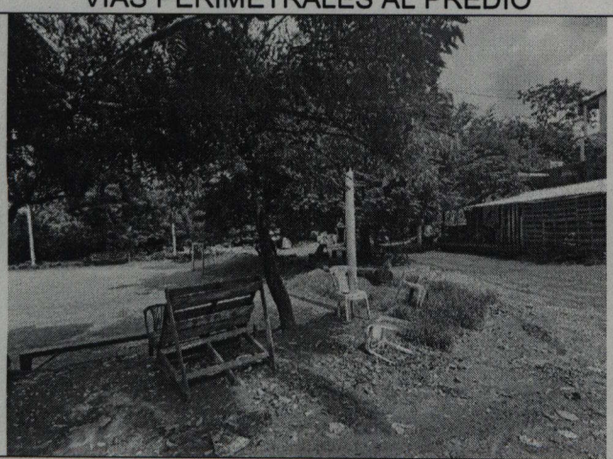
ACCESO AL SECTOR AVENIDA LOMA BARACK Y BARRIO BUENOS AIRES

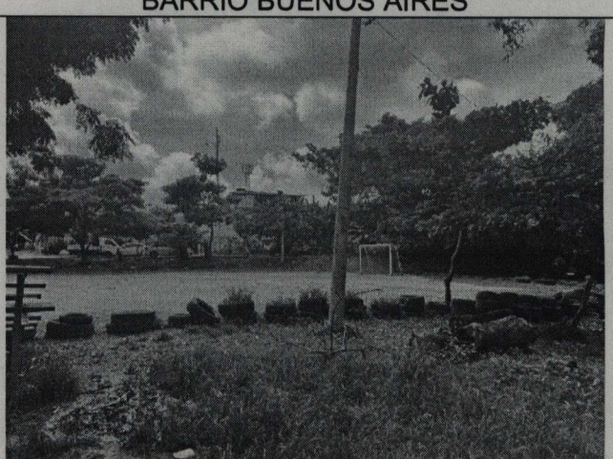


VÍAS PERIMETRALES AL PREDIO

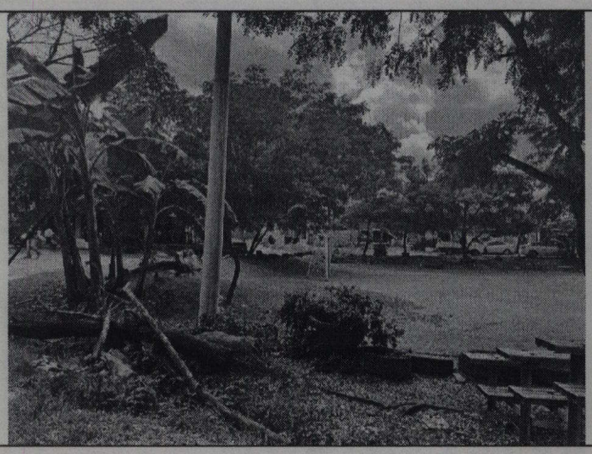


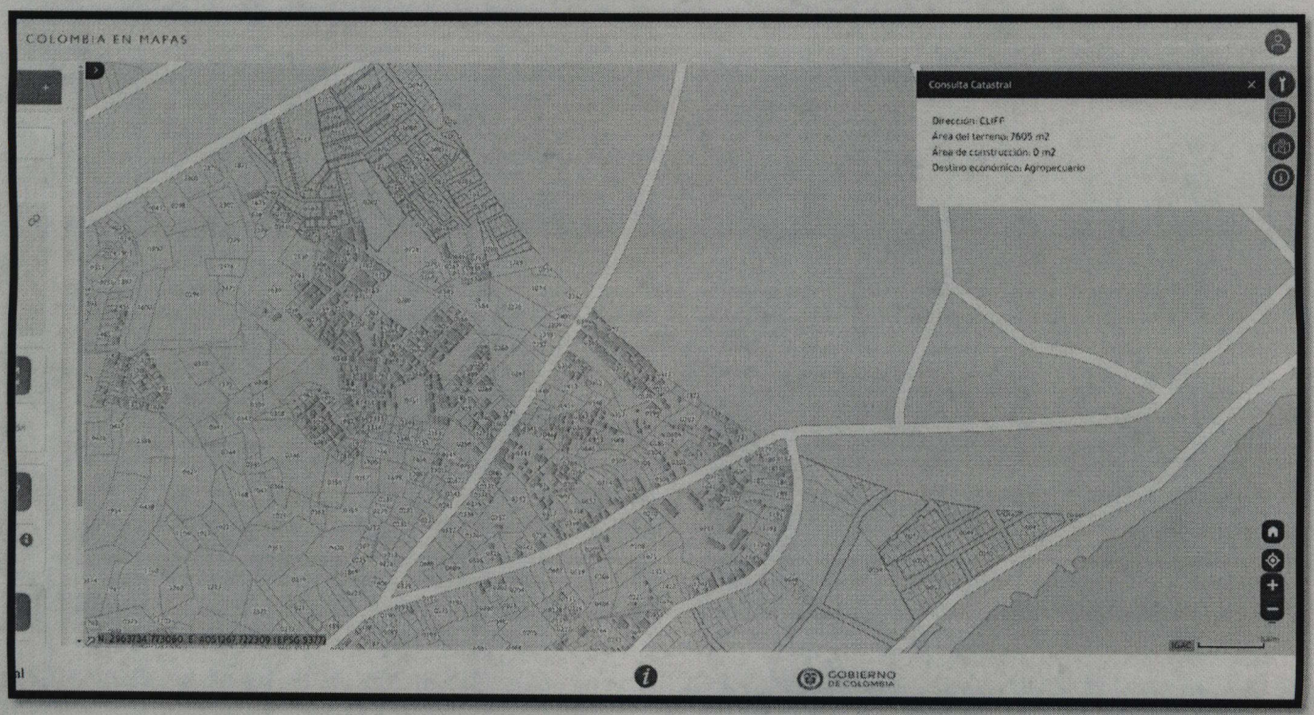
BARRIO BUENOS AIRES





ZONA ADAPTADA PARA CANCHA DE FUTBOL

	
CANCHA DE FUTBOL	REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LA ZONA



MAPA CATASTRAL



VISTA PANORÁMICA DEL PREDIO



LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS