

## Entrega informes de avalúo predios "El Tendal", "El Tendal Lote No.1" y "El Tendal Lote No.2" Radicado No.2018-00003-00(J3)Acumulado Rad. No.2019-00021-00(J3)

Maria Claudia Paternina Lenis <mpaternina@igac.gov.co>

Mar 26/10/2021 9:26 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Especializado Restitucion Tierras - Sucre - Sincelejo <jcctoersrt01sinc@notificacionesrj.gov.co>

 5 archivos adjuntos

OFICIO ENTREGA AVALUOS PREDIOS EL TENDAL, EL TENDAL No.1, Y EL TENDAL No.2 2620DTSUC-2021-0003118-EE-001 (1).pdf; AVALUO EL TENDAL P-33\_COLOSÓ OK.pdf; AV. EL TENDAL\_Mayor extensión\_Colosó.OK.pdf; AV. El Tendal\_Carmen Barrios\_Colosó P7 y P32.OK.pdf; AV. EL TENDAL\_Parcela José manuel Hdez.P8 y P35 \_Colosó.OK.pdf;

Buenas Tardes, doctor Oscar

Cordial saludo,

Adjunto reenvío respuesta enviada por el aplicativo de correspondencia SIGAC, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Respuesta oficios No. 0422 y 0423 de abril 27 de 2021, informe de avalúos comerciales predios: **"El Tendal P33", "El Tendal (mayor extensión), "El Tendal (Parcela Carmen Barrios Carrascal) P7 y P32, El Tendal (Parcela Jose Manuel Hernandez Teheran) P8 y P35. en el municipio de Colosó (Sucre).**

Atentamente,

MARIA CLAUDIA PATERNINA LENIS  
Profesional Universitario 2044/05  
Area de Conservación

Tel. 2826099 Ext. 70112  
Carrera 18 No. 23-07 Piso 7 Edif. Caja Agraria  
Sincelejo - Sucre



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2620DTSUC-2021-0003118-EE-001  
No. Caso: 200142  
Fecha: 22-10-2021 14:24:40  
TRD:  
Rad. Padre:

Señor  
OSCAR PEREZ MEZA  
JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE  
TIERRAS DE SINCELEJO - SINCELEJO SUCRE  
Secretario  
Calle 23 no. 16 ? 39  
Sincelejo, Sucre, Colombia  
jctoersrt01sinc@notificacionesrj.gov.co

ASUNTO: Entrega de avalúos comerciales  
Proceso de Restitución de Tierras  
Radicado: **2018-00003-00 (J3)** – Acumulado **2019-00021-00 (J3)**  
Predio: “El Tendal”, “El Tendal Lote No. 1” y El Tendal Lote No. 2” Colosó - Sucre

Cordial saludo:

En atención al oficio N° 0422 y 0423 de abril 27 de 2021 radicado en el sistema de correspondencia del IGAC con el No. 6020-2021-00004643-ER-000 de fecha 30 de abril de 2021 me permito hacer entrega de los informes de avalúos comerciales solicitados por este Despacho en el proceso del asunto:

SOLICITUD	PREDIO
Oficio 422 del 27/04/2021	El Tendal Parcela 33
	El Tendal (mayor extensión)
Oficio 423 del 27/04/2021	El Tendal (Parcela Carmen Barrios Carrascal) P7 y 32
	El Tendal (Parcela José Manuel Hernández Teherán) P8 y P35

Atentamente,

ARMANDO MANUEL ANAYA NARVAEZ  
DIRECTOR TERRITORIAL  
Dirección Territorial Sucre



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



Anexo:  
Copia:  
Elaboró: PATERNINA LENIS MARIA CLAUDIA - PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
Proyectó: PATERNINA LENIS MARIA CLAUDIA - PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
Revisó:  
Radicados:

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: El Tendal Parcela 33  
COLOSÓ - SUCRE**

**RAD.: 6020-2021-0004643-ER-000  
del 30 de abril de 2021**

**Solicitado por:  
Juzgado Primero Civil del  
Circuito Especializado en  
Restitución de Tierras de  
Sincelejo.**

Subdirección de Catastro  
GIT de Avalúos  
Bogotá D.C.

(octubre de 2021)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



## **CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	5
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8.	MÉTODO DE AVALÚO	12
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	12
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	17
13.	ANEXOS	18

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 1 de 18
		2021-09-15	

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** *Solicitud realizada mediante oficio N° 0422 de abril 27 de 2021 por Oscar Oswaldo Pérez Meza, secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.*
- 1.2. RADICACIÓN:** *6020-2021-0004643-ER-000 de fecha 30 de abril de 2021*
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** *Parcela Agropecuaria.*
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** *Comercial rural.*
- 1.5. DEPARTAMENTO:** *Sucre.*
- 1.6. MUNICIPIO:** *Colosó.*
- 1.7. VEREDA:** *N/A*
- 1.8. CORREGIMIENTO:** *Cabecera municipal*
- 1.9. BARRIO O URBANIZACIÓN:** *N/A.*
- 1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** *El Tendal Parcela 33 de acuerdo a lo señalado en el oficio de solicitud y los documentos aportados.*
- 1.11. MARCO JURÍDICO:** *Proceso de Restitución de Tierras de que trata la ley 1448 de 2011.*
- 1.12. PLANCHA IGAC:** *Plancha 44-II-C4 ESCALA 1:10.000.*
- 1.13. DESTINACIÓN ACTUAL:** *al momento de la visita técnica el predio se encuentra destinado a la actividad agrícola (cultivos de pan coger yuca, ñame, frijol, candía, plátano).*
- 1.14. FECHA DE VISITA:** *15 de septiembre de 2021.*

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**No. PREDIAL:** 70-204-00-01-00-00-0002-0373-0-00-00-0000

**DIRECCIÓN:** *EL TENDAL P-33*

**MATRICULA INMOBILIARIA:** *342-32017*

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL VIGENTE
2010	17	Suelos: Cs b-55	01	\$3,084,524	0 Ha +2350 m2		
		Pendiente: b (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
		Usos: Pasto natural - Cultivos.					
2010	48	Suelos: Cs f2-23	06	\$370,143	0 Ha + 200 m2		
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
2010	52	Suelos: Cs f2-23	06	\$370,143	0 Ha + 5800 m2	0 m2	\$ 2,884,000
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Sin vías					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección					
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
2010	21	Suelos: Cs b-55	01	\$3,084,524	0 Ha + 6280 m2		
		Pendiente: a (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : sin vías					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección					
		Usos: pastos naturales - cultivos.					

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Oficio No. 0422 de fecha 27/04/2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; Radicado 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).
- Auto del 06/04/2021 del Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Radicación 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 3 de 18
		2021-09-15	

- *Informe Técnico de Georreferenciación ID 177850 de la UAEGRTD de fecha diciembre 17 de 2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal.*
- *Informe Técnico Predial ID 177850 de la UAEGRTD de fecha 16/01/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho.*

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

**4.1. PROPIETARIO:** *Carmona Argilida Rosario.*

**4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** *Resolución INCODER No. 0198 del 15/06/2012.*

**4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** *342-32017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal.*

**4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** *El predio cuenta con las siguientes anotaciones registradas en folio de matrícula 342-32017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal de fecha 16 de enero de 2019.*

*Medida cautelar, protección jurídica del predio, Art. 13 Num. 2 Decreto 4829 de 2011 de la UAEGRTD.*

**NOTA:** *La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad; fuente documentos aportados (ITP).*

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

**5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** *Localizado al oriente del Municipio de Colosó, jurisdicción de la cabecera municipal, y al nororiente del área urbana del municipio. El predio “El Tendal parcela 33” está enmarcado dentro de la finca de mayor extensión, denominada “El Tendal” entre los siguientes límites:*

**NORTE:** *Vereda y Empresa comunitaria La Esmeralda.*

**ORIENTE:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán y corregimiento El Ojito.*

**SUR:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán.*

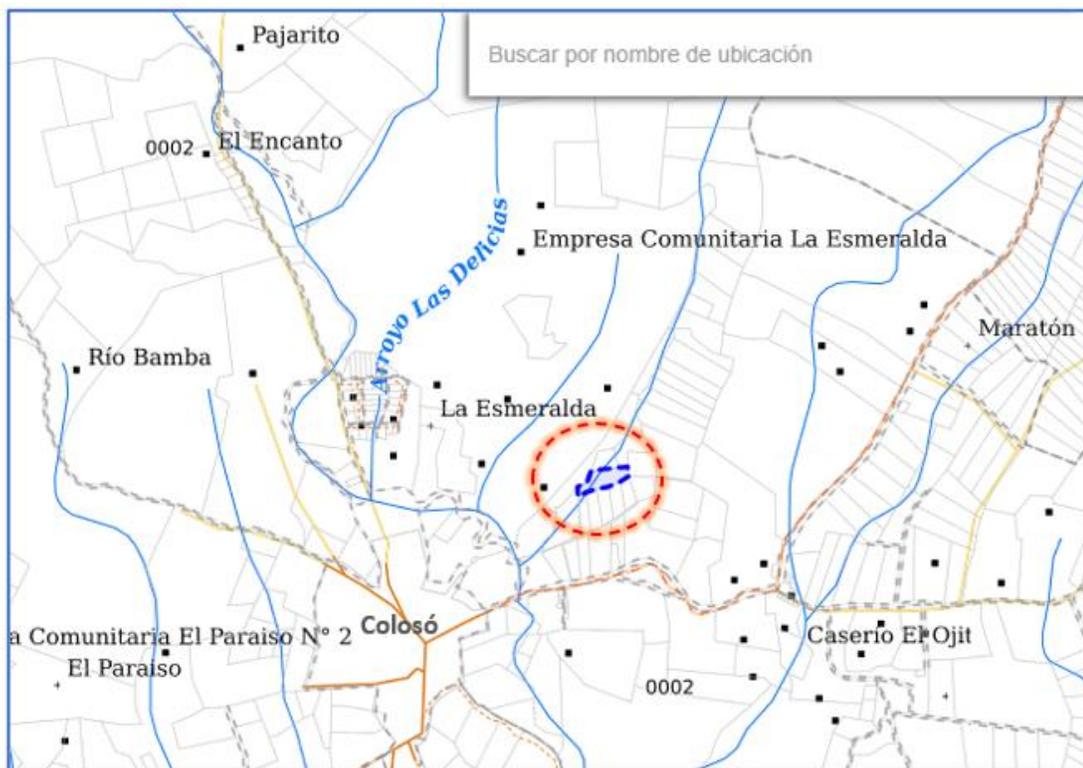
**OCCIDENTE:** *Cabecera municipal de Colosó y vía hacia la Vereda Pajarito*

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *El sector sur donde se ubica el área de terreno objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad agrícola.*

**5.3. DESARROLLO Y SERVICIOS COMUNALES:** *El sector es esencialmente ganadero y agrícola; la actividad ganadera es extensiva y en lo agrícola se dan cultivos tradicionales de la zona principalmente la yuca, el ñame, maíz y tabaco de acuerdo a las condiciones climáticas y de suelos de la región.*

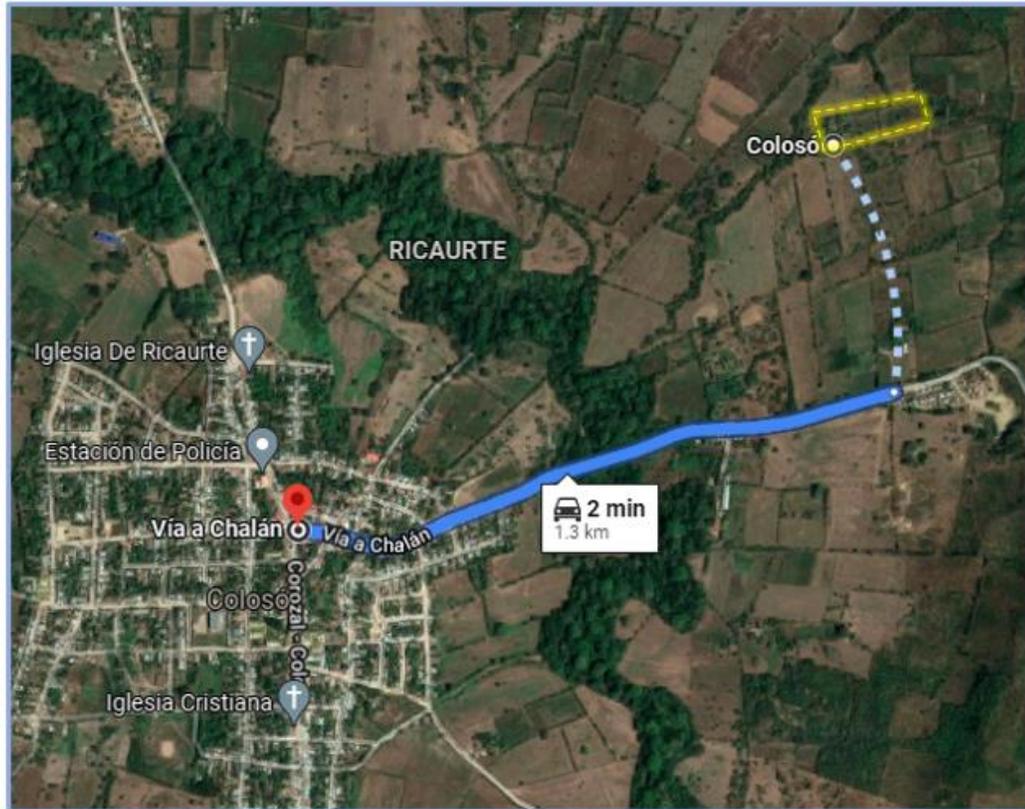
	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 4 de 18
		2021-09-15	

*Los servicios comunales de educación, así como los servicios básicos de salud y asistencia técnica y financieros, se encuentran en el área urbana del municipio de Colosó a 1.700 metros (plaza principal)*



**Fuente:** Elaboración propia a partir de <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

- 5.4. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** Sector rural de pequeños y medianos propietarios, donde la mayoría derivan parte de su sustento de la explotación de los predios, lo que les permite llevar un nivel de vida medio bajo a bajo.
- 5.5. **COMERCIALIZACIÓN:** Los productos generados en la zona se comercializan principalmente en el mercado de Colosó y Sincelejo.
- 5.6. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Para llegar al sector desde la cabecera municipal de Colosó, se toma el carretable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se gira a la izquierda para tomar una manga o camino de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, la parcela 33 objeto de avalúo se encuentra a unos 700 metros aproximadamente.
- 5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica y agua potable. El servicio de transporte público es deficiente, para llegar a la zona se utiliza el servicio de moto taxis y de vehículos particulares.



Fuente: elaboración propia a partir de software libre Google Maps

**5.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** *Al momento de la visita técnica en el sector no se evidenciaron problemas de orden público, la situación es de sana calma.*

**5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Las perspectivas de valorización son positivas teniendo en cuenta su ubicación cercana al área urbana de Colosó, el desarrollo del sector está supeditado al mejoramiento de la vía de acceso al predio, el cual se encuentra en mal estado.*

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

*Consultado el documento que contiene el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Colosó, adoptado mediante acuerdo 015 de noviembre 29 de 2.010, el predio se encuentra en área rural con suelo en ZONAS DE PRODUCCIÓN en áreas de USO CULTIVOS DENSOS Y SEMI LIMPIOS (CDS).*

### **Artículo 42. ZONAS DE PRODUCCION**

Las zonas de producción corresponden a las áreas que posibilitan su utilización intensiva de manera sostenible en agricultura comercial en cultivos densos y semilimpios y en la actividad pecuaria, especialmente de ganadería bovina, dadas las extensiones actuales en pastos las cuales no presentan conflictos ambientales. Igualmente, como zonas de producción hay áreas con algunas restricciones ambientales, las cuales corresponden a zonas agroforestales.

### **Artículo 43. Zonas de Producción Agropecuaria sin restricciones**

Para el municipio corresponden a las zonas planas aptas para cultivos tradicionales y de agricultura comercial de ciclo corto como son los cultivos transitorios o anuales establecidos

en tierras sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

Estas zonas tienen alta demanda para la producción agrícola y sostiene explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural, al ser áreas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas, para abastecimiento del mercado local y de la región.

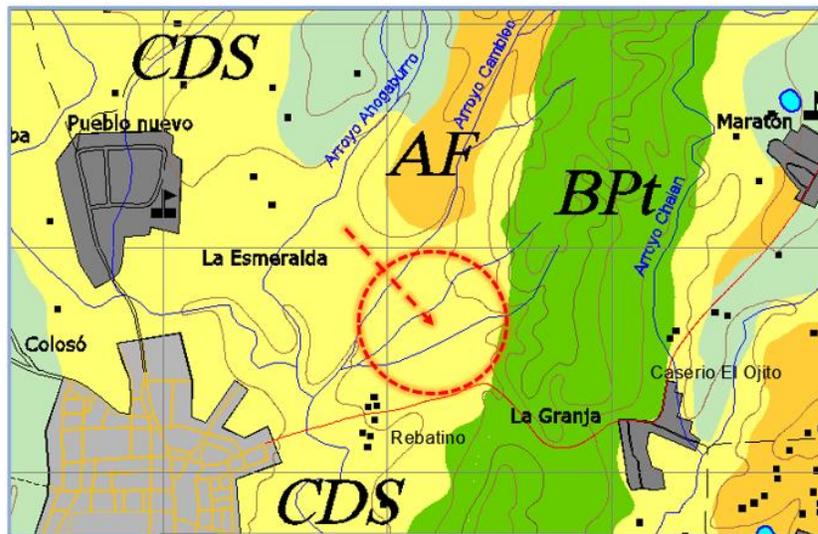
Las zonas de producción agropecuaria sin restricciones se dividieron en:

- Zonas aptas para agricultura comercial intensiva
- Zonas aptas para cultivos permanentes y ganadería

Reglamentación de uso Zonas de producción agropecuaria			
USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Agropecuario intensivo y/o tradicional.	- Forestal productor - Recreación - Infraestructura básica para el uso principal.	- Minería superficial - Industrial - Granjas - Agroindustria - Vertimientos - Centros vacacionales	- Urbanos

En la posibilidad de explotación de los usos condicionados, se debe realizar el trámite de licencia ambiental y la aprobación del proyecto por parte de la administración Municipal, especialmente las actividades industriales y mineras.

Las actividades Industriales requieren de una evaluación que determine el grado de impacto ambiental que puede producir la actividad ya sea alto, medio o bajo. La evaluación se hace teniendo en cuenta los lineamientos de la autoridad ambiental.



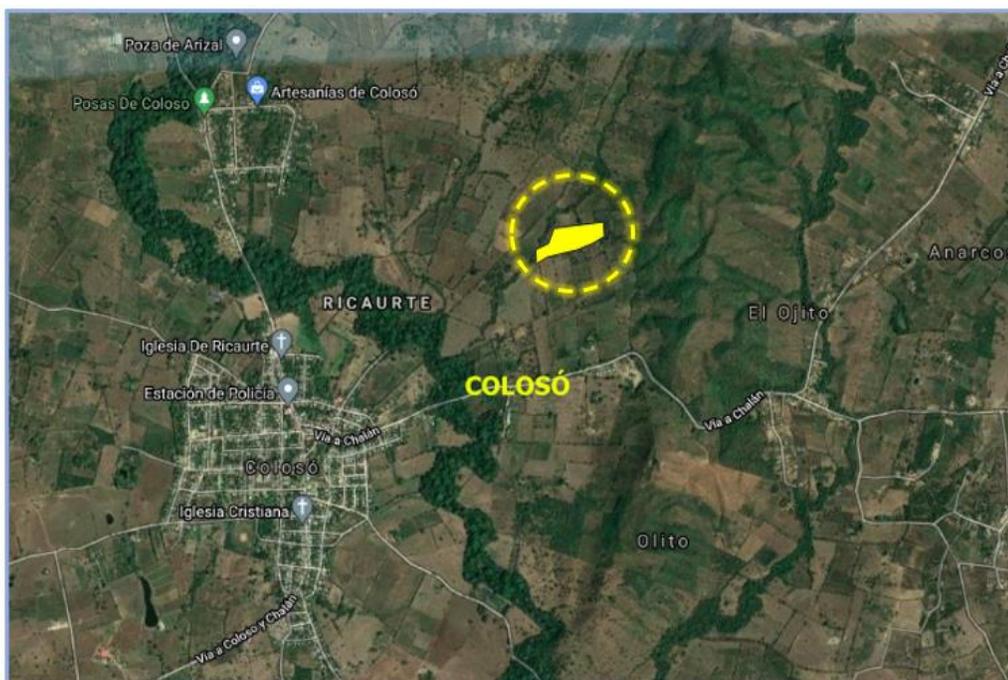
ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	ÁREA (Ha)
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>		2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>		3062
<b>Zona Agroforestal</b>		1494
<b>Total Zonas de producción</b>		7126

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1 UBICACIÓN:** El predio “El Tendal parcela 33, se ubica en zona rural al nororiente del área urbana del municipio de Colosó. Al predio se accede desde la cabecera municipal de Colosó, tomando el carreteable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se gira a la izquierda para tomar una manga o camino en terreno natural de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, la parcela 33 objeto de avalúo se encuentra a unos 700 metros aproximadamente de la carretera Colosó - Chalán. El predio se encuentra aproximadamente 1,7 km del perímetro urbano de la cabecera municipal de Colosó, se ubica en las siguientes coordenadas geográficas: 9°30'08.31" Latitud Norte y 75°20'32.10" Longitud Oeste.



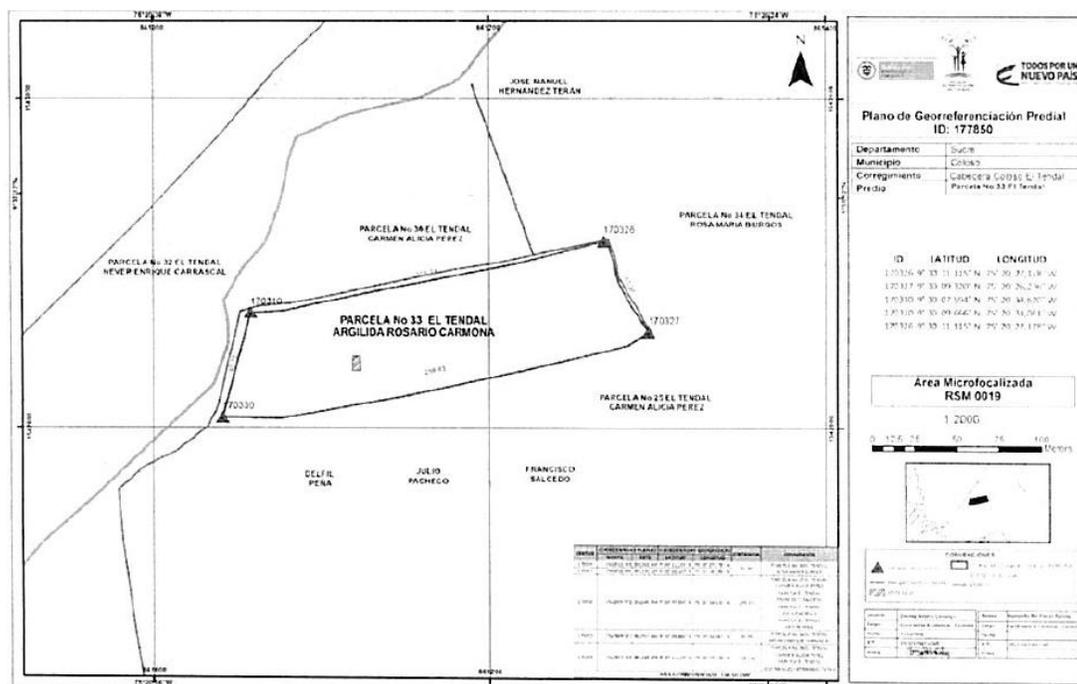
**Fuente:** Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

### 7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	AREA
Información del Sistema Nacional Catastral SNC IGAC	1,0 Ha + 4.630 M2
Información registral matricula inmobiliaria N° 342-32017 (Fuente ITP).	1,0 Ha + 4.630 M2
Informe Técnico de georreferenciación ID 177850 de la UAEGRTD del 17/12/2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal.	1,0 Ha + 5.411 M2
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>1,0 Ha + 5.411 M2</b>

El área adoptada es de **1,0 Ha + 5.411 M2** que corresponde a la descrita en el Informe Técnico de georreferenciación ID 177850 de la UAEGRTD del 17/12/2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal, así como en el plano que lo acompaña.

**Nota:** Áreas sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria



**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** De acuerdo a lo consignado en el Informe Técnico Predial ID 177850 de la UAEGRTD de fecha 16/01/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho:

**Norte:** Partimos del No. 170310 en línea recta siguiendo dirección nor-oriente hasta llegar al punto No. 170326 en una distancia de 215,24 metros colindando con Parcela de la señora Carmen Alicia Pérez y José Manuel Hernández y manga en medio.

**Oriente:** Partimos del punto No. 170326 en línea quebrada siguiendo dirección sur-oriente, hasta llegar al Punto No. 170327 en una distancia de 61.38 metros colindando con parcela de Rosa María Burgos.

**Sur:** Partimos del punto No. 170327 en línea recta, siguiendo dirección sur-occidente, hasta llegar al punto No. 170330 en una distancia de 259,43 metros, colindando con las parcelas de los señores Carmen Alicia Pérez, Francisco Salcedo, Julio Pacheco y Delfil Peña.

**Occidente:** Partimos del punto No.170330 en línea recta siguiendo dirección nor-oriente, hasta llegar al punto No. 170310, en una distancia de 65,75 metros colindando con arroyo Colosó manga de por medio.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** *El terreno objeto de avalúo presenta un área de suelos con relieve ligeramente ondulado con pendiente “b” 3-7% a ligeramente quebrado plano con pendiente “c” 7-12%.*

**7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** *Datos consultados en el Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Colosó.*

<b>Factor</b>	<b>Promedio</b>
▪ <i>Altura</i>	<i>139 -153 m.s.n.m.</i>
▪ <i>Temperatura</i>	<i>28°C</i>
▪ <i>Precipitación</i>	<i>De 1.000 –1.300 m.m</i>
▪ <i>Piso Térmico</i>	<i>Cálido seco</i>
▪ <i>Factores climáticos limitantes</i>	<i>Veranos e inviernos irregulares.</i>
▪ <i>Distribución de Lluvias</i>	<i>Existen dos períodos diferenciados: verano que va desde el mes de diciembre a marzo y un período de lluvia desde abril hasta diciembre. Además, se da un período corto de sequía de julio a agosto conocido comúnmente como “Veranillo de San Juan”.</i>
▪ <i>Numero de cosechas</i>	<i>Dos</i>
▪ <i>Vegetación natural</i>	<i>algunos relictos de vegetación arbórea en zonas aledañas a los cauces de arroyos y caños.</i>
▪ <i>Zonas de vida</i>	<i>Bosque seco tropical bs-T</i>

**7.1.6 SUELOS:** *De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre y lo observado en la visita técnica, el predio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:*

**UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: LWcc2**

*Paisaje de lomerío, de relieve ligeramente quebrado con pendientes entre 7-12%. Según Holdridge pertenece a la formación vegetal bosque seco tropical (bs-T). Los suelos moderadamente profundos, neutros de fertilidad alta, de textura arcillosa fina.*

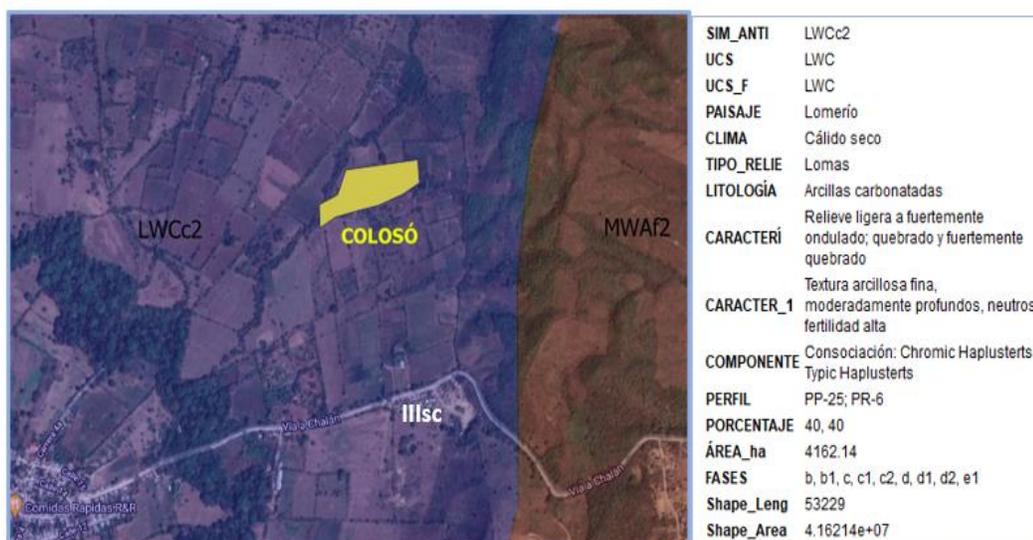
*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la consociación Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts. Esta consociación de suelos se localiza en los municipios de Sincelejo, Colosó, Corozal y Los Palmitos.*

**CAPACIDAD DE USO: Illsc**

*Terrenos de clima cálido seco y edáfico ústico e isohipertérmico. Las lluvias en los dos semestres son escasas y mal distribuidas. Los suelos son moderadamente profundos o profundos, bien drenados, de textura moderadamente fina a fina y francas, permeabilidad moderada a lenta, media a alta retención de humedad, pegajosos y plásticos, algunos de ellos se agrietan durante todo el periodo seco. Fertilidad moderada a alta.*

*El limitante por suelo (s), se debe, en la mayoría, a la poca permeabilidad, capacidad de aireación baja, alta expansibilidad, cohesión y plasticidad y en algunos casos profundidad efectiva moderada limitada, por horizontes arcillosos compactados.*

*La limitación por clima © es la más severa, las lluvias son escasas y la precipitación es inferior a la evapotranspiración la mayor parte del año, por lo cual las actividades agropecuarias se tornan de alto riesgo. Esta limitación se puede eliminar aplicando riego.*



Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agrología

**7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS:** *El predio en estudio no cuenta con recursos hídricos de carácter permanente, por su costado occidental colinda manga de por medio con el arroyo Colosó.*

**7.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** *El predio posee frente sobre una manga que sirve de acceso a parcelas del sector, en longitud aproximada de 281,0 metros.*

**7.1.9 VÍAS INTERNAS:** *El predio no posee vías internas. Cuenta con senderos de ingreso al predio.*

**7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** *Perimetales en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera y nacederos en regular estado.*

**7.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** *al momento de la visita, el área objeto de avalúo se encuentra explotada en pequeñas áreas de cultivos de pan coger como yuca, ñame, frijol, plátano y candia entre otros. Su mecanización es posible en toda su extensión.*

**7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA:** *El lote de terreno objeto de avalúo presenta una forma geométrica regular semejante a un rectángulo lo cual no afecta su explotación.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 11 de 18
		2021-09-15	

**7.1.13 REDES DE SERVICIOS:** *El predio solo cuenta con el servicio de energía eléctrica.*

**7.1.14 IRRIGACIÓN:** *El terreno no tiene establecido ningún tipo de sistema de riego.*

**7.1.15 OTROS:** *No se observó la presencia de ningún tipo de servidumbre sobre el área de terreno objeto de avalúo.*

**7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS (UF):** *el área objeto de avalúo se clasifica en una unidad fisiográfica, la cual se describe a continuación:*

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
<b>U.F.1</b>	<i>Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3% a 7%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.</i>	1,5411
<b>TOTAL AREA TERRENO</b>		<b>1,5411</b>

## 7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

**7.2.1 CONSTRUCCION:** *En el predio se encontró una unidad de vivienda y una construcción anexa como caney.*

<b>“VIVIENDA”</b>	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	No.
ESTRUCTURA	Madera
FACHADA	Pobre, en madera
CUBIERTA	Zinc.
CIELO RASO	No.
MUROS	En madera - tablas.
PISOS	Tierra.
CARPINTERIA METALICA	No.
CARPINTERÍA MADERA	No.
ILUMINACIÓN	No.
BAÑOS	No.
COCINA	No.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	15 años aprox.
DISTRIBUCIÓN INTERNA	Una habitación y cobertizo.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo.
USO	Residencial
AREA Y FUENTE	30,0 M <sup>2</sup> . Medidas tomadas en terreno al momento de la visita técnica

## 7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

*Vivienda: Una habitación y cobertizo.*

## 7.2.3 ANEXOS: en el inmueble se encuentran los siguientes anexos como parte integral del mismo:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VETUSTEZ (AÑOS)	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	FUENTE
Caney	<i>Estructura en madera, cubierta de palma, piso en tierra</i>	15	18,0	M2	<i>Medición en terreno</i>

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

## 7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: Al momento de la visita no existen cultivos o elementos permanentes en el área de avalúo.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

*En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos, para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:*

**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.*

**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.*

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

*En el archivo histórico de la División de Avalúos del IGAC Territorial Sucre se encontraron los siguientes avalúos en la zona de ubicación del inmueble objeto de avalúo.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 13 de 18
		2021-09-15	

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
6020-2021-0002177-ER-000	9/03/2021	Algo Me Quema - Bajo Don Juan	Parcela	8.1348	Global	\$ 13,930,000	\$ 28,633,920	\$ 141,950,784
8002018ER14074	22/08/2018	Marbella	Parcela	5.00	0	\$ 12,000,000	\$ 0	\$ 60,000,000
8002017ER11509	11/09/2017	Rios de Agua Viva	Parcela	9.6469	Global	\$ 7,400,000	\$ 27,467,500	\$ 98,854,560
1702017ER1922	7/04/2017	La Magdalena	Finca Agropecuaria	42.6425	0	\$ 6,475,000	\$ 0	\$ 567,032,303
				48.0863	0	\$ 6,050,000	\$ 0	
8002016ER5725	26/04/2016	Campo Alegre parcela Nº 4	Parcela	5.4712	0	\$ 8,000,000	\$ 0	\$ 43,769,600
8002016ER5725	26/04/2016	La Marqueza grupo 2	Parcela	4.1214	34	\$ 9,000,000	\$ 1,886,500	\$ 53,815,180
				1.7662		\$ 8,400,000		
Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras	11/03/2013	"Pichilin"	Finca-UF1	108.2147	0	\$ 5,620,000	\$ 0	\$ 608,166,614
Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo – Sucre	18/04/2013	"La Marqueza Grupo 2"	Finca-UF1	65.5660	0	\$ 5,575,000	\$ 0	\$ 365,530,450
1702013ER 558	29/05/2013	"La Marqueza Grupo 1"	Finca-UF1	72.1220	0	\$ 5,480,000	\$ 0	\$ 395,228,560
1702013ER 476	09/05/2013	"La Marqueza Grupo 2 Parcelas 6 y 7"	Finca-UF1	13.1132	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 78,679,200
1702013ER447	02/05/2013	"La Magdalena"	Finca-UF1	96.5632	Global	\$ 6,000,000	\$ 9,715,000	\$ 589,094,200
1702013ER617	14/06/2013	"Campo Alegre Parcela 4"	Finca-UF1	5.8520	Global	\$ 6,600,000	\$ 3,750,000	\$ 42,373,200
8002013ER8512	25/07/2013	"Campo Alegre Cedral"	Finca-UF1	0.6363	Global	\$ 6,700,000	\$ 14,450,000	\$ 811,896,370
			Finca-UF2	98.8088		\$ 6,100,000		
			Finca-UF3	36.6249		\$ 5,200,000		
702013ER838	15/08/2013	La Magdalena - Cuota parte	Parcela	6.8974	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 41,384,400

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:*

- *Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el área de terreno la investigación de transacciones y ofertas del sector comparables con el predio objeto de avalúo, de igual manera se entrevistó a personas conocedoras del mercado inmobiliario del sector, en especial a peritos evaluadores y personal de la zona, exponiéndoles a las mismas las características del terreno, la variedad de clases de tierras, topografía y relieve entre otros.*
- *Las características físicas del terreno, tales como la disposición dentro del sector, área del predio, topografía y condiciones agrológicas de acuerdo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre.*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 14 de 18
		2021-09-15	

- *Para la determinación del valor comercial por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos permitidos por la norma y las características físicas observadas en el momento de la visita.*
- *En cuanto a su uso actual se consideró su estado actual en agricultura.*
- *Se consideró además la localización general del predio, en el municipio de Colosó a 1,7 km de la cabecera, su cercanía a la vereda El Ojito y las condiciones de accesibilidad.*
- *No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.*
- *Se realizó el avalúo teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la solicitud realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo donde cursa el Proceso de Restitución de Tierras Despojadas establecido por la UAEGRTD, radicado bajo el número 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *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 comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.*

## **11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

### **11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

*Método de comparación de mercado: Se utiliza para determinar el valor de terreno; en el sector se encontraron varias ofertas en el área de influencia del predio y el municipio de Colosó.*

*El estudio muestra seis datos de mercado de predios ubicados en el sector con similares características de suelo, relieve y norma de uso y cuyo tamaño varía en un rango de 1 a 10 has, presentando éstas valores similares que nos permite inferir un valor razonable para el predio en estudio acorde con las realidades del mercado en la zona.*

*En la investigación se encontraron una compraventa y cinco ofertas con valores en el rango de los \$11.000.000 a los \$15.000.000 por hectárea dependiendo básicamente su valor por su ubicación y acceso.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 15 de 18
		2021-09-15	

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
2	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - - Coloso - Coraza	\$ 175,000,000	10%	\$ 157,500,000	10.5	\$ 15,000,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cultivos de pancoger	Vende Alejandro Marquez	Directa
3	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - Coloso - Coraza	\$ 62,000,000	15%	\$ 52,700,000	4	\$ 13,175,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cobertura de rastrojos	Anibal Lambraño - Comicionista	314-8190582
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre via en terreno natural - cobertur de pastos	Anibal Lambraño - Comicionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
6	Parcela en parcelacion Marcella -Coraza- Coloso	\$ 82,000,000	12%	\$ 72,160,000	5	\$ 14,432,000	No posee construcción	Acceso por el coregimiento de Las Piedras -Toluviéjo	Prudencio Carrascal según informacion de vecino	322603556

*Los datos de mercado 1, 4 y 5 corresponden a predios con acceso por vía o caminos en terreno natural al igual que el predio en estudio, mientras que el resto de datos de mercado corresponden a predios con acceso a vía principal pavimentada.*

*En ese orden de ideas se hace el análisis estadístico para los datos de mercado similares al predio en estudio.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre vía en terreno natural - cobertura de pastos	Anibal Lambráño - Comisionista	314-8190582
5	Parcelación Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
						PROMEDIO	\$ 11,765,079			
						DESVIACION ESTANDAR	\$ 735,392			
						COEFICIENTE DE VARIACION	6.25%			
						LIMITE SUPERIOR	\$ 12,500,471			
						LIMITE INFERIOR	\$ 11,029,687			
						COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.4			

*Luego del tratamiento estadístico de las ofertas, se tiene un coeficiente de variación del valor de las ofertas inferior a 7,5%, conforme a lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008.*

*Se asume el valor promedio del análisis estadístico de los datos de mercado \$11.765.079, redondeado para efectos de presentación y con base en el coeficiente de asimetría a \$ 11.700.000.*

*Nota: Las áreas citadas corresponde a la información que suministró la fuente.*

**11.2. INVESTIGACION 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. ANÁLISIS DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

*Para las construcciones y mejoras encontradas se aplica el método de reposición y depreciación de acuerdo a sus condiciones y estado de conservación, tomando como referencia valores de base de datos de construcción para infraestructura específica del GIT de avalúos del IGAC.*

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda. Piso en tierra, muros en madera - tablas y cubierta de zinc.	15	40	37.50%	4	64.76%	\$ 265,922	\$172,216	\$93,706	\$ 94,000
Caney: Estructura en madera, cubierta de palma, piso en tierra	15	40	37.50%	4	64.76%	\$ 113,928	\$73,782	\$40,146	\$40,000

#### 11.4. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>		
<i>U.F.1</i>	<i>Ha</i>	<i>\$11.700.000</i>
<b>CONSTRUCCIONES</b>		
<i>Vivienda</i>	<i>M2</i>	<i>\$94.000</i>
<b>MEJORAS</b>		
<i>Caney</i>	<i>M2</i>	<i>\$40.000</i>

#### 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1: Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3% a 7%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios: SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.	Ha.	1.5411	\$ 11,700,000	\$18,030,870
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>		<b>1.5411</b>		<b>\$ 18,030,870</b>
<b>CONSTRUCCIONES y MEJORAS</b>				
Vivienda. Piso en tierra, muros en madera - tablas y cubierta de zinc.	M2	30.00	\$ 94,000	\$ 2,820,000
Caney: Estructura en madera, cubierta de palma, piso en tierra	M2	18.00	\$ 40,000	\$ 720,000
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS</b>				<b>\$ 3,540,000</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 21,570,870</b>

**SON: VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M. CTE.**

Atentamente,

  
**SILVINIO MANUEL VERBEL ARROYO**  
 R.A.A. Aval-92502253

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 18 de 18
		2021-09-15	

### **13. ANEXOS**

#### **13.1 DOCUMENTOS O GRÁFICOS**

*Planos (4) de ubicación del inmueble*

*Plano del inmueble del Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD.*

*Plano de norma de Uso*

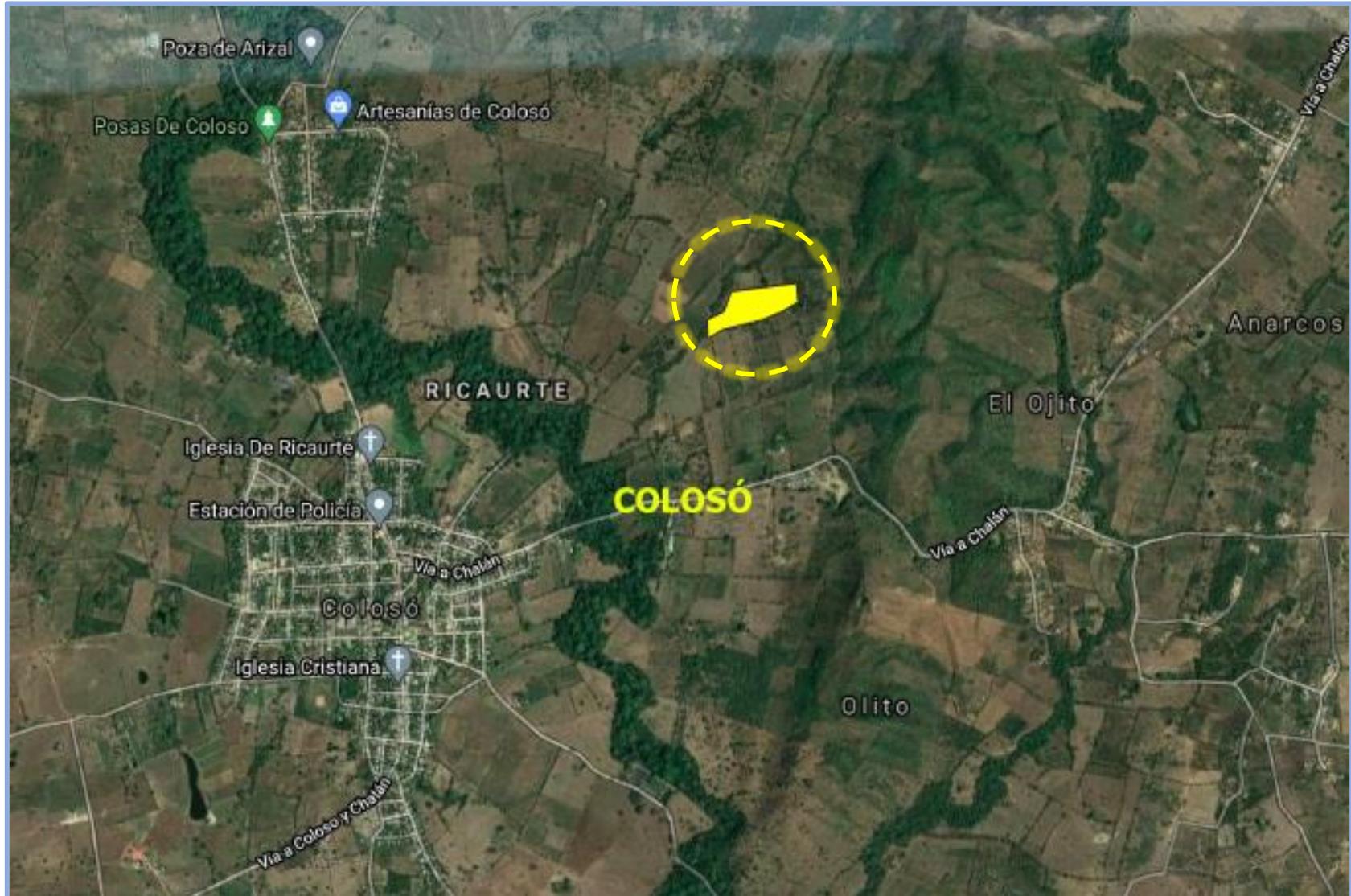
*Plano de suelos*

*Informe Técnico de Georreferenciación ID 177850 de la UAEGRTD de fecha diciembre 17 de 2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal.*

*Informe Técnico Predial ID 177850 de la UAEGRTD de fecha 16/01/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho.*

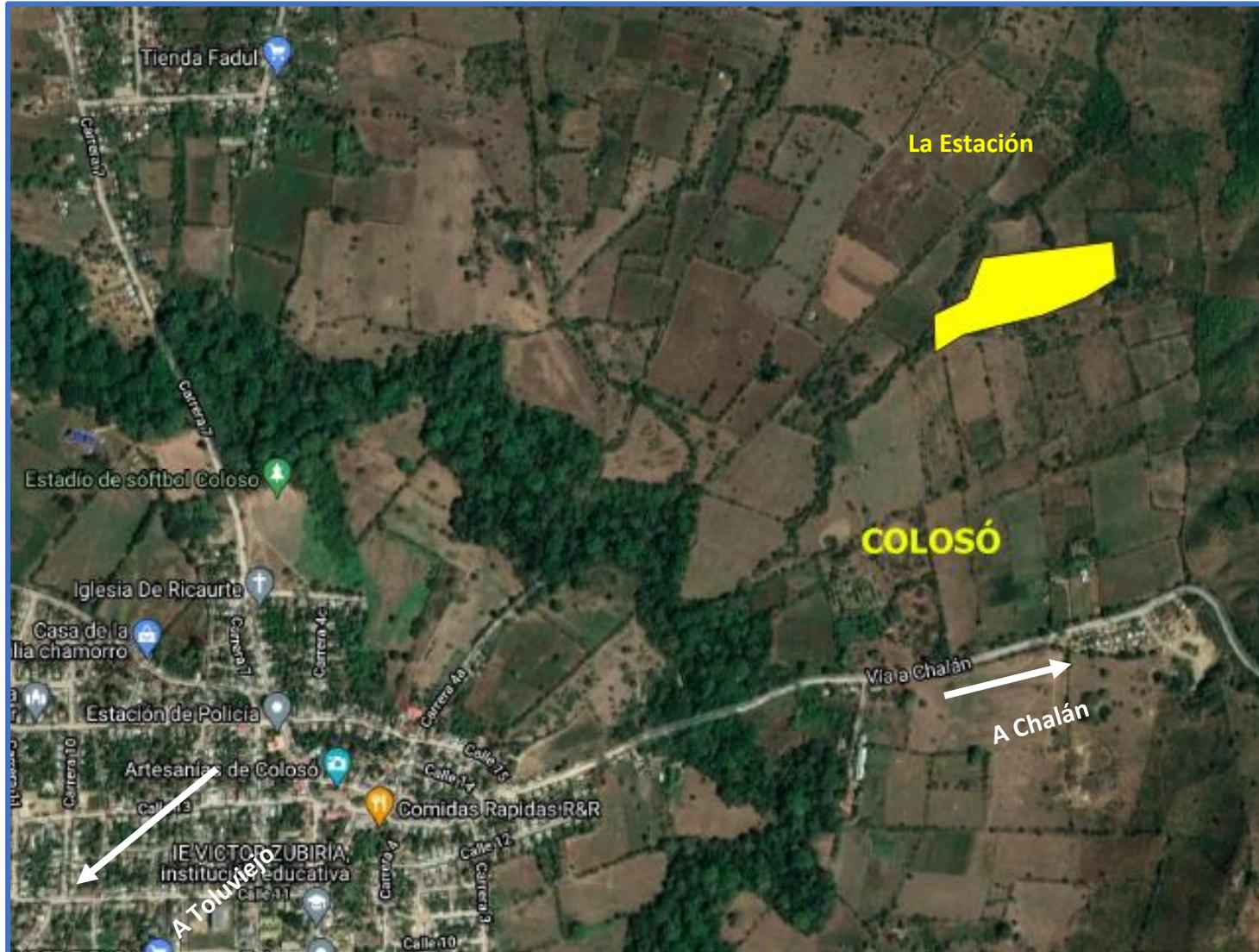
#### **13.2 FOTOGRAFÍCOS**

*Doce (12) fotografías rotuladas.*



## LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña



## LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

Consulta Catastral

Buscar por nombre de ubicación

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento:	70 - SUCRE
Municipio:	204 - COLOSO
Código Predial Nacional:	702040001000000020373000000000
Código Predial:	70204000100020373000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL TENDAL P 33
Área de terreno:	14630 m2
Área construida:	0 m2

0370

0373

0379

0400

0378

Escala: 1:2.000

Coordenadas: Lat: 09° 30' 08,27" Lng: -075° 20' 32,13"

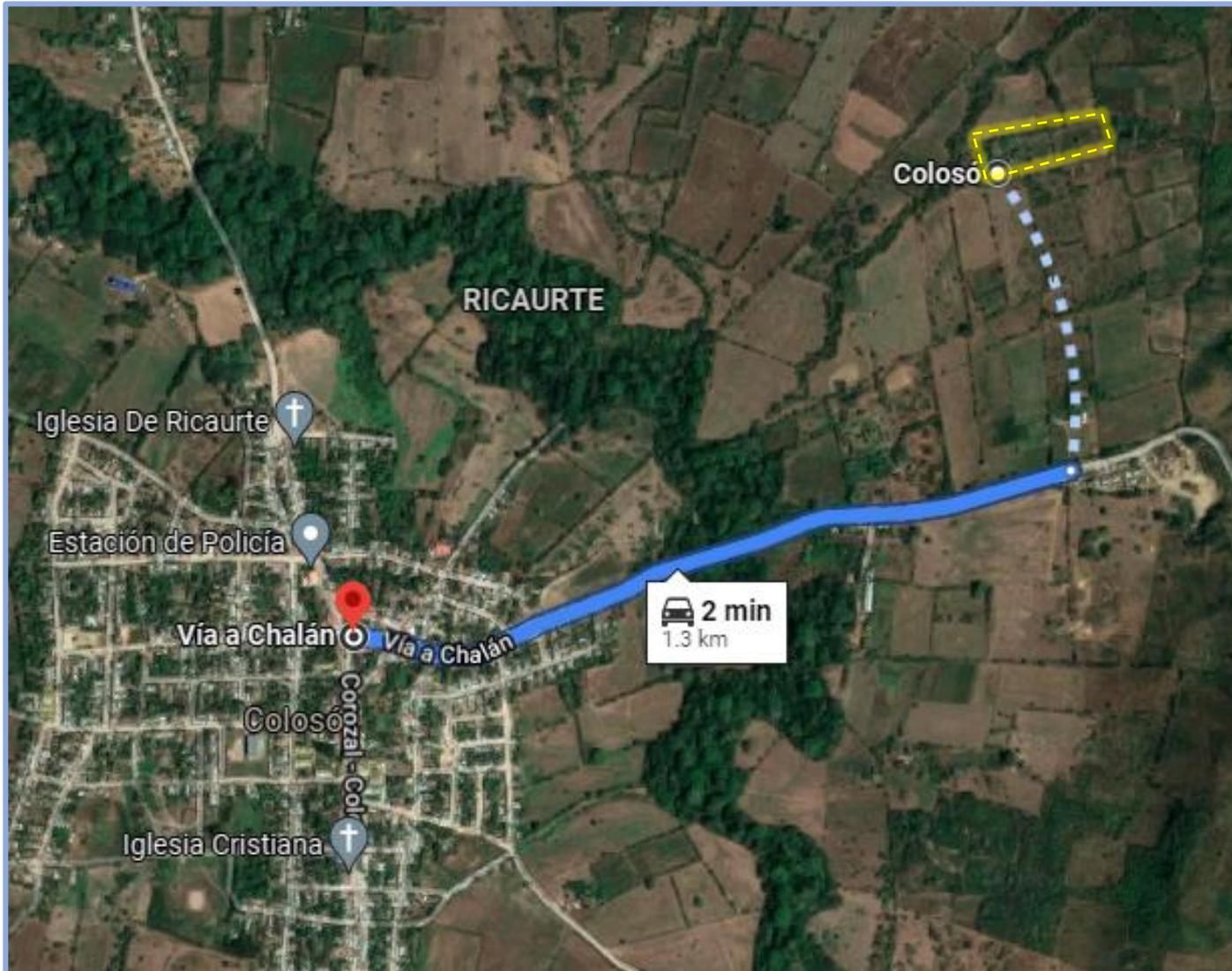
IGAC

Consulta Catastral

GOBIERNO DE COLOMBIA

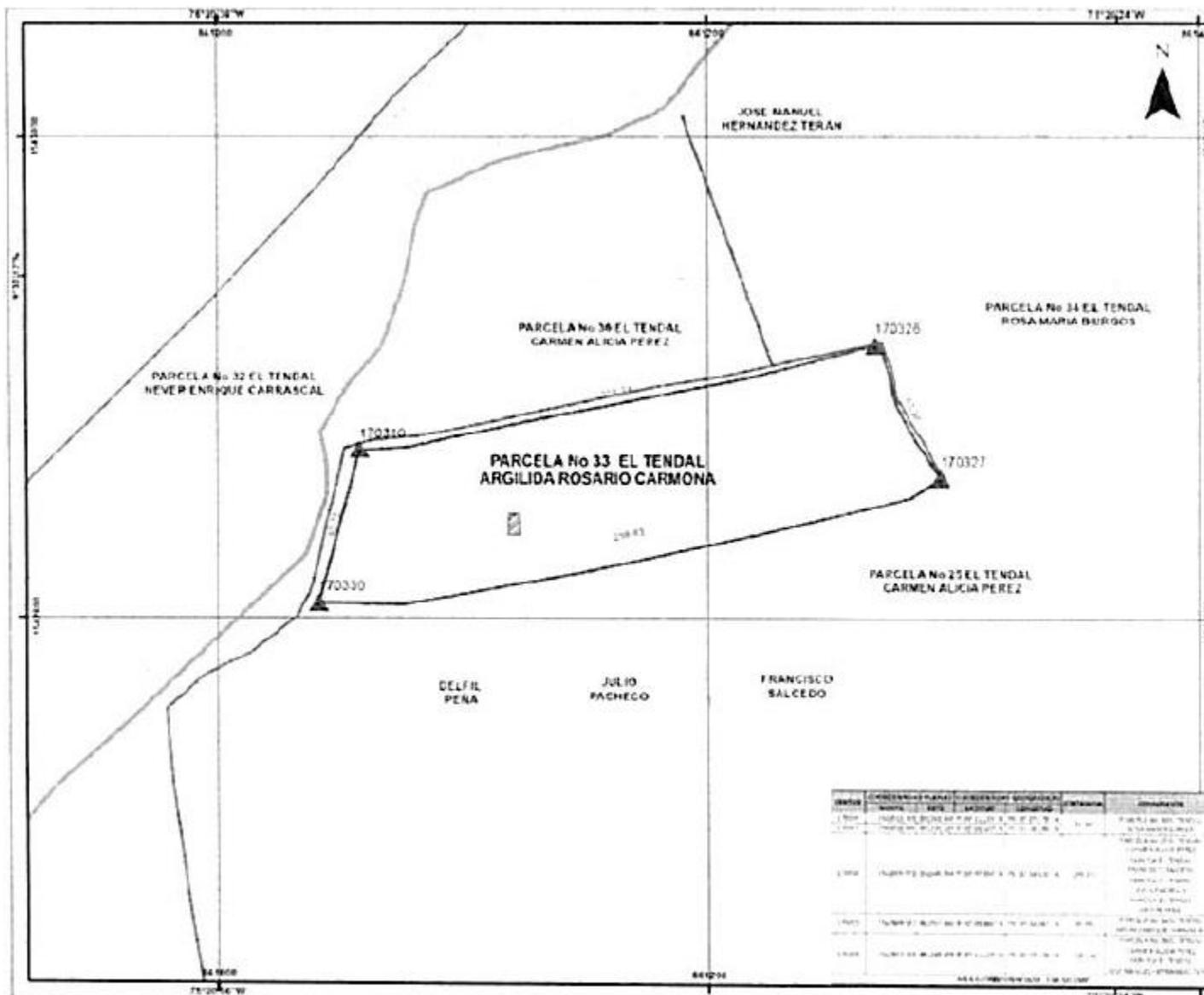
## PLANO PREDIAL CATASTRAL

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



## ACCESO

Fuente: Elaboración propia en software libre Google maps



**Plano de Georreferenciación Predial**  
ID: 177850

Departamento	Cauca
Municipio	Cabaecera
Corregimiento	Cabaecera Corrego El Tendam
Predio	Parcela No 33 El Tendam

ID	LATITUD	LONGITUD
170316	4° 33' 11" N	76° 30' 37" W
170317	4° 33' 09" N	76° 30' 26,2" W
170318	4° 30' 07" N	76° 30' 34,6" W
170319	4° 30' 09" N	76° 30' 31,7" W
170326	4° 35' 11" N	76° 30' 37" W

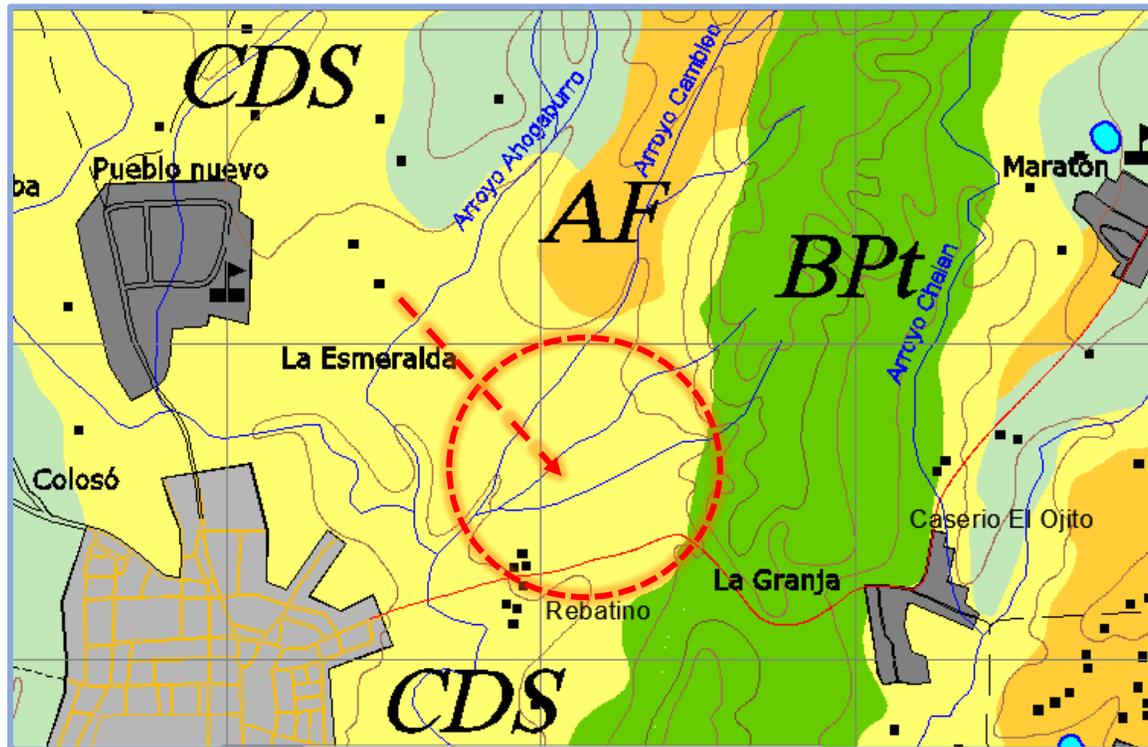
**Area Microfocalizada**  
RSM 0019

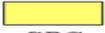
1:2000

DESCRIPCION	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
170310	ARGILDA ROSARIO CARMONA	170310	170310	170310	170310
170326	ROSAMARIA BURGOS	170326	170326	170326	170326
170327	CARMEN ALICIA PEREZ	170327	170327	170327	170327
170330	CARMEN ALICIA PEREZ	170330	170330	170330	170330

### PLANO DEL INMUEBLE

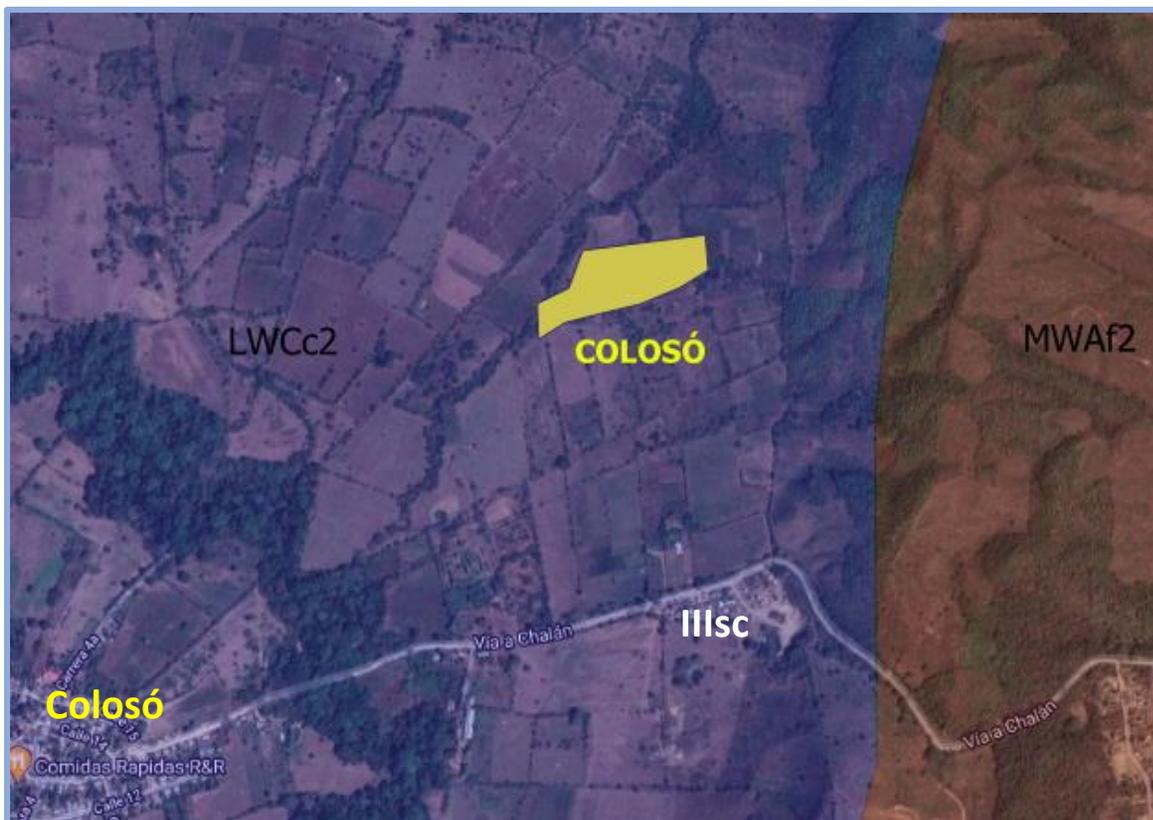
Fuente: Informe Técnico de Georreferenciación de la UAERTD



ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	ÁREA (Ha)
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>	 CDS	2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>	 SD	3062
<b>Zona Agroforestal</b>	 AF	1494
<b>Total Zonas de producción</b>		7126

## PLANO NORMA DE USO

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental



<b>SIM_ANTI</b>	LWcC2
<b>UCS</b>	LWC
<b>UCS_F</b>	LWC
<b>PAISAJE</b>	Lomerío
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1
<b>Shape_Leng</b>	53229
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07

## SUELOS

Fuente: Geoportail IGAC aplicación SIG agrología y software libre QGis 3.10 A coruña



<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 1 DE 13</b>
<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 3</b>

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS - UAEGRTD**

**INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN PARCELA No 33 EL TENDAL**

**MUNICIPIO DE COLOSO**

**CORREGIMIENTO CABECERA COLOSO EL TENDAL**

**DEPARTAMENTO SUCRE**

**NOMBRE DEL PREDIO PARCELA No 33 EL TENDAL**

**ID 177850**

**COMISIÓN DE TERRENO:**

**DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL**

**25335179071 CND**

**CONTRATISTA UAEGRTD TERRITORIAL SUCRE**

**DIRECCIÓN TERRITORIAL SUCRE**

**Sincelejo, 17 Diciembre de 2016**

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 2 DE 13
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

FECHA DE VISITA	13 de Diciembre de 2016	ID COMISIÓN	201615403SC
-----------------	-------------------------	-------------	-------------

DATOS GENERALES	
Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Vereda o corregimiento	Corregimiento Cabecera Coloso
Fecha de trabajo de campo	13 de Diciembre de 2016
Resolución de área micro focalizada	M 0019 RS 0381
Sector Veredal	El Tendal

COORDENADAS GEOGRÁFICAS EXTREMAS DE LA MICROZONA O DE LA ZONA DE TRABAJO EN CAMPO			
PUNTOS EXTREMOS	ID PUNTO	LATITUD	LONGITUD
Extremo Norte (Latitud)	2	9° 38' 49,736" N	75° 22' 20,817" W
Extremo este (Longitud)	4	9° 36' 44,693" N	75° 21' 8,076" W
Extremo Sur (Latitud)	8	9° 30' 51,904" N	75° 19' 14,363" W
Extremo Oeste (Latitud)	10	9° 27' 32,114" N	75° 23' 15,027" W

SISTEMA DE COORDENADAS		
El sistema WGS 84 es predefinido por el GPS el cuál usa el datum WGS 84, posteriormente se hace la conversión al sistema coordenado MAGNA SIRGAS para la cartografía resultante.		
CARACTERÍSTICAS EQUIPOS UTILIZADOS		
Equipo GPS spectra precisión con software MobileMapper 120 para la toma de datos en terreno.		
Funcionario	IMEI	Referencia
DEISSY NATALIA CAMARGO BERNAL	353227026280075	0206131801121
SOFTWARE UTILIZADO	MobileMapper120, MobileMapper Oficce 4.5 y ArcGIS 10.2	
Mobile Mapper Field 120	Para toma de datos en campo.	
MobileMapper Oficce 4.5	Para post proceso de la información obtenida en Campo.	
ArcGIS 10.2	Para manejo y procesamiento de la información cartografía base y la obtenida en campo.	
Otros Software Utilizados		
ÁREA TOTAL DE LOS PREDIOS GEORREFERENCIADOS	1 Hectáreas 5411 m2	
Total de predios	1	
Total de puntos tomados	7	
Total de Líneas	1	
Total de Polígonos	0	

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA
<p>El predio el Tendal está ubicado a 1 kilómetro del parque principal del municipio de Coloso por la vía que conduce al municipio de Chalan, se puede acceder en vehículo por vía principal pavimentada que de Coloso conduce Chalan después de recorridos 1 kilómetro se accede caminando o en bestia de carga por mangas internas para llegar a las diferentes parcelas del predio el Tendal. La Altura promedio de la zona de trabajo es de 250 msnm, la temperatura promedio durante la jornada de trabajo en campo fue de 31°C.</p> <p>El Municipio de Colosó pertenece a la formación serranía de San Jacinto ó Montes de María. Unidad constituida por cinturones montañosos, escabrosos y disertados, que combinan valles y montañas escarpadas con alturas que oscilan entre los 200 y los 700 msnm. Sus máximas alturas en el municipio son: cerro de Coraza, cerro de Cáceres, cerro de Membrillal, Pico de la Piche; y elevaciones como la Paredilla, Sillete del Medio, cerro de Canal, cerro Grande, cerro de Sereno , el Cerrito y cerro de las campanas, cerro el cielo, compartido con chalan. Los valles que circundan los arroyos del municipio son de gran fertilidad. Entre estos valles se encuentran ubicados El Bajo Don Juan, la Muerte, Coraza, Joney, Culumbita, el Ojito, Sereno, Pajarito, El Zuan y Agua Florida.</p> <p>El GPS conto con buena recepción durante la jornada de trabajo en campo.</p>

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 3 DE 13
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO	
Desde el parque principal del municipio de Coloso se toma la vía que conduce al municipio de Chalan, una vez se ha pasado el arroyo de Coloso, se debe tomar un camino peatonal o para bestias de carga tal y como burros, mulos o caballo, este camino queda al costado izquierdo de la vía Coloso – Chalan y conduce a las parcelas del Tendal, recorrido desde el casco urbano es de 2.5 km.	
<b>Distancia desde el casco urbano de Sincelejo</b>	<b>2.5 kilómetros</b>
<b>Vías Internas</b>	La Parcela georreferenciada del Tendal No posee vías internas, a ella se accede por una manga caminando o en bestia. Esta parcela posee caminos o senderos peatonales que la conecta con otras parcelas.
OBSERVACIONES	

POSTPROCESO <sup>1</sup>
<p>Para la etapa del postproceso de la información obtenida en campo se utilizan los archivos RINEX (Receiver INdependentEXchange) de la estación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi más cercana que para este caso es la ubicada en el municipio de Sincelejo (Sucre) a 23 kilómetros en promedio de distancia de la toma de los puntos la cual el IGAC identifica como <b>SINC</b>. Una vez cargada esta información en el software y realizando el respectivo postproceso se obtiene una corrección de los datos tomados en campo.</p> <p>De los 7 puntos tomados en campo, todos fueron guardados como archivos de postproceso algunos con problemas de recepción de satélites o problemas de software, sin embargo todos los puntos de vértices del predio fueron tomados con duración de 5 minutos y/o más, se revisó que el PDOP en las especificaciones dadas por el fabricante del software de toma de datos fuera menor o igual a 5.</p> <p>De los puntos que lograron postproceso se tienen los siguientes resultados:</p> <p><b>Puntos con tiempo de toma entre 240 y 300 segundos: 7</b>  <b>Puntos que no cumplen con la precisión submétrica<sup>2</sup>: 0</b>  <b>Puntos con tiempo de toma menor de 240 segundos: 0</b>  <b>Error medio Horizontal: 0.514</b>  <b>PDOP<sup>3</sup> Promedio: 1.4</b>  <b>Vectores<sup>4</sup> con precisión submétrica: 7</b>  <b>Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0</b>  <b>Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0</b></p>

<sup>1</sup> Postproceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.

<sup>2</sup> Submétrica: Indica que la precisión del dato tomado en campo es menor a 1 (un) metro.

<sup>3</sup> PDOP: Se refiere al estado de recepción según los satélites disponibles, a menor PDOP mejor recepción del dato.

<sup>4</sup> Vectores: Son líneas generadas en el postproceso y que reportan la precisión de los datos.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 4 DE 13
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

### RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO

Nombre del Predio	Id Registro	Área Georreferenciada	Área Solicitada
Parcela El Tendal	177850	1 Ha 5411 m2	4 hectáreas

Las diferencias de áreas están dadas principalmente por los diferentes modos de toma de datos de la cartografía siendo más preciso el método de georreferenciación con los equipos GPS con que cuenta La UAEGRTD Territorial Córdoba (equipos con precisión al metro, de una frecuencia).

Adicional a ello se debe tener en cuenta que las adjudicaciones hechas en el predio El Tendal se hicieron de forma equivalente en cuanto a que cada grupo familiar campesino tuviese porción de terreno en zona plana y a su vez en zona montañosa, por ende a la señora Argilida Rosario Carmona y su esposo Daniel Romero les adjudican en zona plana 1 ha con 5411 mt2 y en zona montañosa 2 Ha con 1964 mt2, para un total de 3 ha con 7375 mt2 según datos de georreferenciación realizada.

Sin embargo cada porción de terreno está debidamente individualizada ante el IGAC e instrumentos públicos es decir, lo adjudicado en la zona plana (1 ha con 5411 mt2 ) tiene su respectivo folio de matrícula y código catastral en donde se relaciona como propietaria a la señora Argilida Rosario Carmona, al igual que lo adjudicado en la zona montañosa (2 Ha con 1964 mt2) también cuenta con su propio folio de matrícula y código catastral en donde se relaciona como propietario el señor Daniel Romero, esposo de la solicitante.

En el predio existe una vivienda en regular estado y cultivos transitorios tales como Yuca, Ñame, Plátano, Maíz y frutales, se evidencian aves de corral y cría de cerdo que sirven para el sustento diario de la señora Argilida Rosario y sus nietos que conviven con ella ocasionalmente.

La señora Argilida es una señora de avanzada edad y que para el día de actividad en campo se encontraba un poco enfermo de una rodilla, pese a ello la señora Argilida realizo acompañamiento en el recorrido por las colindancias.

### CONSIDERACIONES SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS LINDEROS POR PARTE DE LA PERSONA QUE ACOMPAÑO EL PROCESO DE GEORREFERENCIACIÓN

El predio georreferenciado fue enseñado por la solicitante, la señora Argilida Rosario Carmona quien es concedora de la parcela y firma acta de colindancias ratificando el trabajo realizado en campo.

Este caso es un caso de formalización, puesto que la solicitante es propietaria retornada, la señora Argilida Rosario Carmona reside allí en la parcela junto con algunos familiares que viven por temporadas en la parcela.



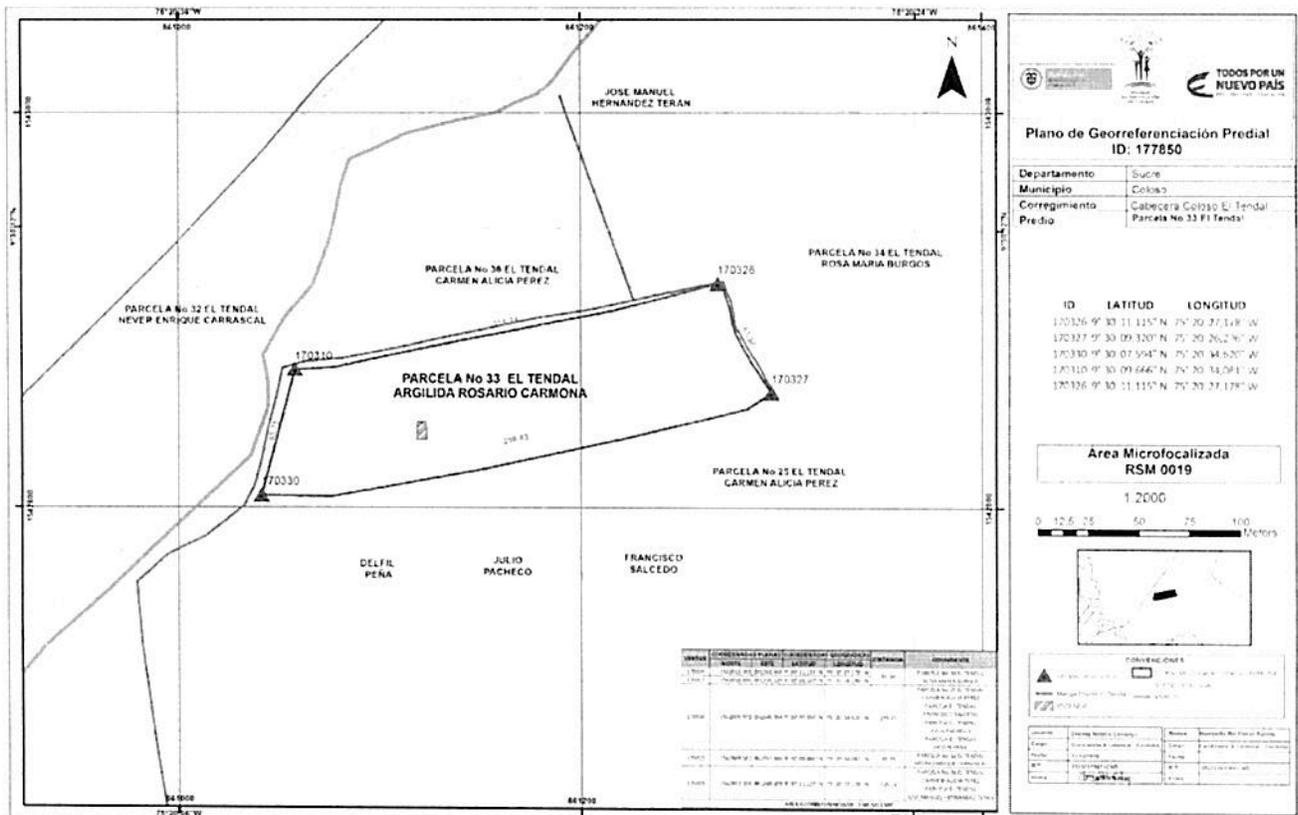
Coordenadas Geográficas

ID Punto	LATITUD		LONGITUD	
170326	9° 30' 11,115"	N	75° 20' 27,178"	W
170327	9° 30' 09,320"	N	75° 20' 26,296"	W
170330	9° 30' 07,594"	N	75° 20' 34,620"	W
170310	9° 30' 09,666"	N	75° 20' 34,081"	W

Coordenadas Geográficas WGS 84

Número de puntos tomados para plano Id 177850: 4

Plano anexo Número 1



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 6 DE 13
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

**Cuadro de Colindancias**

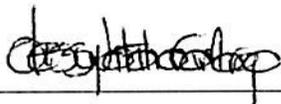
VERTICE	DISTANCIA	COLINDANTE	REVISION TOPOLOGICA	ID RESTITUCION
170326 170327	61,38	PARCELA No 34 EL TENDAL ROSA MARIA BURGOS	OK	NO APLICA
170330	259,43	PARCELA No 25 EL TENDAL CARMEN ALICIA PEREZ PARCELA EL TENDAL FRANCISCO SALCEDO PARCELA EL TENDAL JULIO PACHECO PARCELA EL TENDAL DELFIN PEÑA	OK	NO APLICA
170310	65,75	PARCELA No 32 EL TENDAL NEVER ENRIQUE CARRASCAL	OK	NO APLICA
170326	215,24	PARCELA No 36 EL TENDAL CARMEN ALICIA PEREZ PARCELA EL TENDAL JOSE MANUEL HERNANDEZ TERAN	OK	58923

	<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 7 DE 13</b>
	<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 3</b>

### Validación del análisis topológico

El predio georreferenciado cumple con los requerimientos especificados en la revisión topológica, establecidos en los lineamientos para el control a topología de los procesos de georreferenciación enmarcados dentro del Sistema Integrado de Gestión:

*Yo **DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL** validó que el predio en este informe identificado cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT y que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.*



Firma

**DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL**

**Ingeniera Topográfica**

**Territorial Sucre**

**Matrícula Profesional: 25335179071 CND**



Registro Fotográfico Del Predio o Panorámica



Aceso a vivienda



Construcciones en regular estado





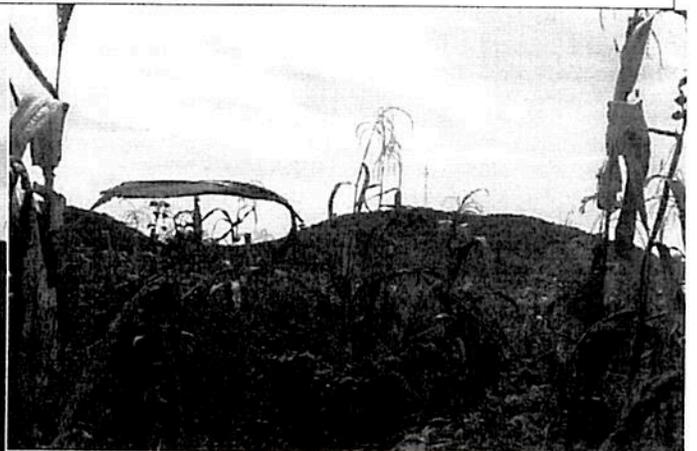
Manga de acceso



Cultivo de Platano



Cultivo de Maiz





Archivo Fotográfico

Punto 170310



Punto 170326



Punto 170327



Punto 170330





## Actas de verificación de colindancias



## Información básica

Fecha: 13/12/2016 Departamento: Serie Municipio: Coloso  
 Nombre del Predio: Parcela El Tendam P33 ID UAEGRTD 177850  
 Área Predio (Has): 3ha 7375 m<sup>2</sup> Numero Catastral 70204 0001 0002 0373 000  
 Matricula Inmobiliaria 342-32017  
 Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta      Contratista X  
 Nombre del Funcionario Deissy Natalia Carolee Bernal  
 Firma Funcionario [Firma]

Tenga en cuenta que es el reclamante o guía quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT confía del principio de buena fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 ó 2011) Realice el recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.

## Relación de Colindancias:

Norte: Parcela No 36 El Tendam de Carmen Alicia Perez  
Parcela El Tendam de Jose Manuel Hernandez Teran

Lindero Identificado Por: Aglida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro       
 Cual?     

Oriente: Parcela No 34 El Tendam de  
Rosa Maria Burgos

Lindero Identificado Por: Aglida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro       
 Cual?     

Sur: Parcela No 35 El Tendam de Carmen Perez, Parcela El Tendam de Francisco Salcedo,  
Parcela El Tendam de Julio Pacheco y Parcela El Tendam de Delfin Peña

Lindero Identificado Por: Aglida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro       
 Cual?

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 12 DE 13
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 2 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

Occidente: Parcela No 32 El Tendal de

NEVER ENRIQUE CARROSCAL

Lindero Identificado Por: Ayulda Rosario L. Firma No Firma

C.C. 22.897.584 en calidad de: Solicitante  y/o Acompañante  Colindante  Otra

Cual? \_\_\_\_\_

Numero de Vértices Georreferenciados Identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados para mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompaña la diligencia) 4

Observaciones sobre el Ingreso al predio

En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

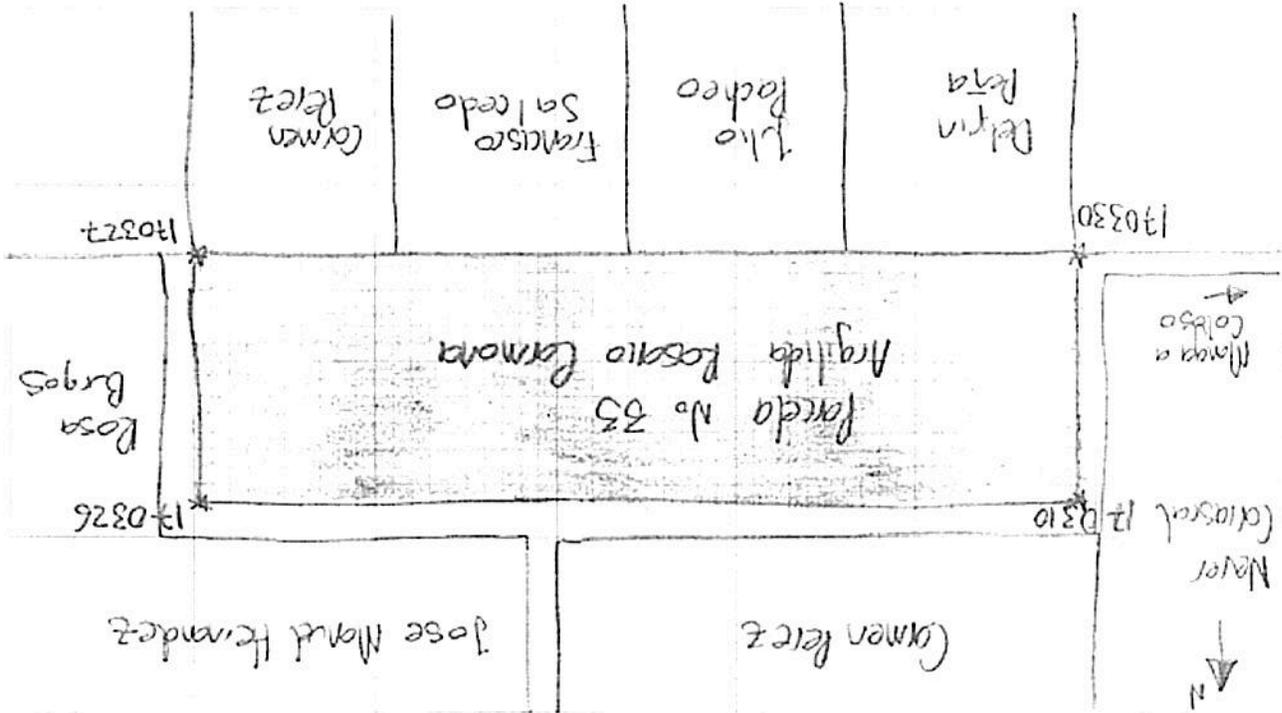
C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



Huella



Carteras de Campo



Id: 177850  
 Predio: Parcela No 33 el Teclal  
 Solicitante: Argüida Rosario C.  
 Corregimiento: Caldecilla Coloso  
 Municipio: Coloso

Punto      latitud      longitud

170326      9° 30' 11" 129"      75° 20' 27" 176"  
 170327      9° 30' 09" 383"      75° 20' 26" 258"  
 170330      9° 30' 01" 547"      75° 20' 34" 694"  
 170310      9° 30' 09" 665"      75° 20' 34" 032"

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA:	FIRMA:
ELABORADO POR:	Deyssy Natalia Camargo Bernal	Ingeniera Topográfica	17 Diciembre de 2016	
REVISADO Y APROBADO POR:	Humberto Nel Flórez Ramos	Coordinador Catastral	23/12/2016	



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

Información básica

Fecha: 13/12/2016 Departamento: Sere Municipio: Coloso  
 Nombre del Predio: Parcela El Tendal P33 ID UAEGRTD 177850  
 Área Predio (Has): 3ha 7375 m<sup>2</sup> Numero Catastral 70204 0001 0002 0373 000  
 Matricula Inmobiliaria 342-32017  
 Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta  Contratista   
 Nombre del Funcionario Deyssy Natalia Carmona Bernal  
 Firma Funcionario [Firma]

Tenga en cuenta que es el reclamante o guía quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT confía del principio de buena Fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 de 2011) Realice el recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.

Relación de Colindancias:

Norte: Parcela No 36 El Tendal de Carmen Alicia Perez  
Parcela El Tendal de Jose Manuel Hernandez Teran

Lindero Identificado Por: Agilida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro   
 Cual ? \_\_\_\_\_

Oriente: Parcela No 34 El Tendal de  
Rosa Maria Burgos

Lindero Identificado Por: Agilida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro   
 Cual ? \_\_\_\_\_

sur: Parcela No 25 El Tendal de Carmen Perez, Parcela El Tendal de Francisco Salcedo,  
Parcela El Tendal de Julio Pacheco y Parcela El Tendal de Delfin Peña

Lindero Identificado Por: Agilida Rosario C. Firma No Firma  
 c.c 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro   
 Cual ? \_\_\_\_\_

Occidente: Parcela No 32 El Tendal de  
Neiver Enrique Carrascal

Lindero Identificado Por: Aquelida Rosario L. Firma No Firma

C.C. 22.897.584 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro

Cual? \_\_\_\_\_

Numero de Vértices Georreferenciados Identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados para mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompañe la diligencia) 4

**Observaciones sobre el Ingreso al predio**

En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:

---



---



---

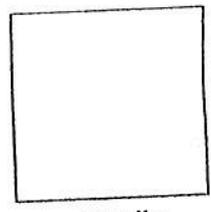


---

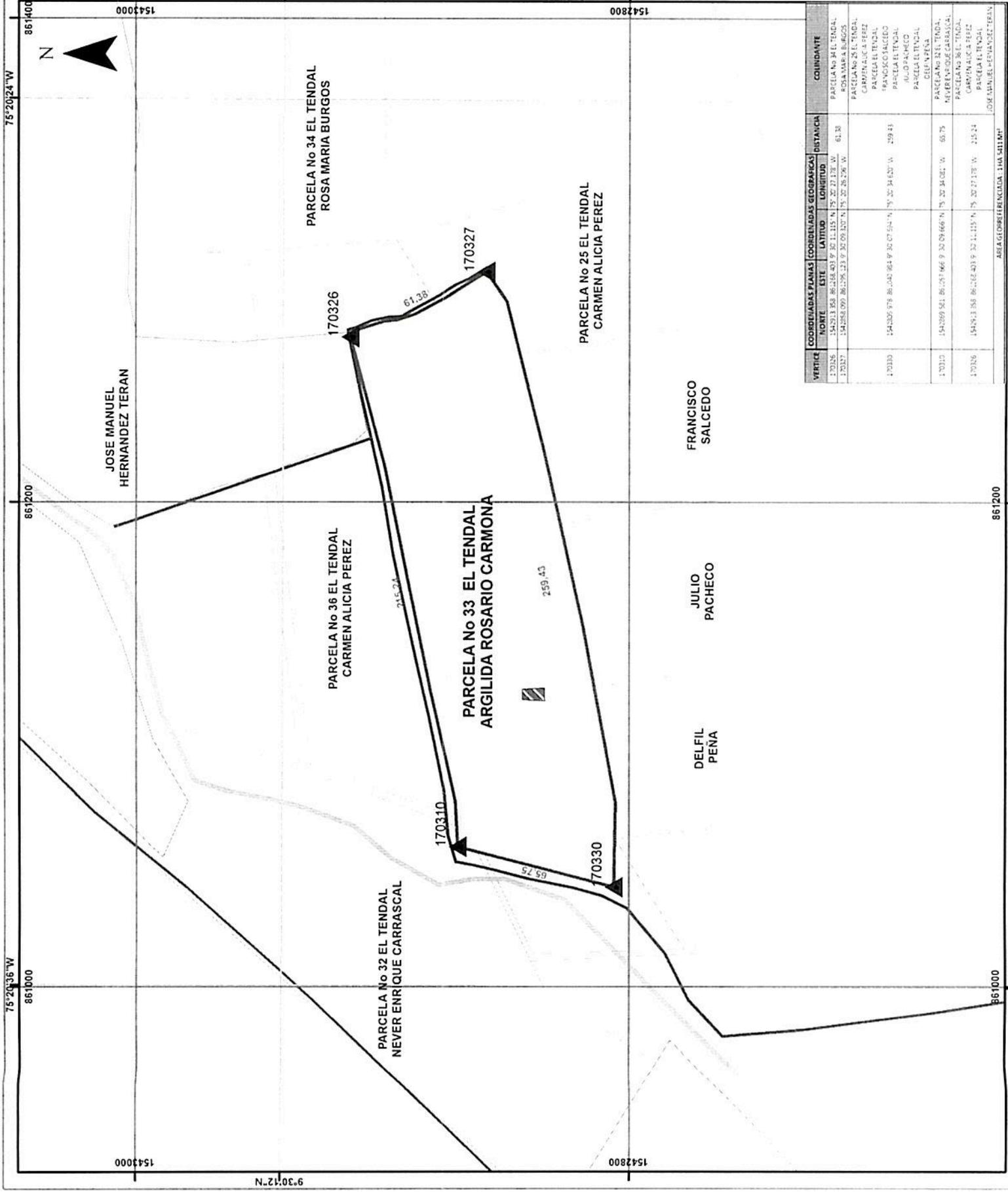
Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



Huella



JOSE MANUEL  
HERNANDEZ TERAN

PARCELA No 34 EL TENDAL  
ROSA MARIA BURGOS

PARCELA No 36 EL TENDAL  
CARMEN ALICIA PEREZ

PARCELA No 33 EL TENDAL  
ARGILIDA ROSARIO CARMONA

PARCELA No 25 EL TENDAL  
CARMEN ALICIA PEREZ

FRANCISCO  
SALCEDO

JULIO  
PACHECO

DELFIL  
PEÑA

861200

861000

1542800

1542800

861400

1543000

9°30'12\"/>

1543000

75°20'24\"/>

861200

861000

1542800

9°30'12\"/>

1543000

75°20'36\"/>

861400

**Plano de Georreferenciación Predial**  
**ID: 177850**

Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Corregimiento	Cabecera Coloso El Tendal
Predio	Parcela No 33 El Tendal

ID	LATITUD	LONGITUD
170326	9° 30' 11,115" N	75° 20' 27,178" W
170327	9° 30' 09,320" N	75° 20' 26,296" W
170330	9° 30' 07,594" N	75° 20' 34,620" W
170310	9° 30' 09,666" N	75° 20' 34,081" W
170326	9° 30' 11,115" N	75° 20' 27,178" W

**Área Microfocalizada**  
**RSM 0019**

1:2000



**CONVENCIONES**

▲	177850_VERTICES	▭	177850_ARGILIDA ROSARIO CARMONA
—	Manga Prieto El Tendal	—	SUCRE_2016_GAC
▨	VIVIENDA	—	ARROYO

Levante	Deyvisy Natalia Camargo	Revisó	Numero del Financ Ramon
Cargo	Coordinador A Catastral - Córdoba	Cargo	Coordinador A Catastral - Córdoba
Fecha	17/12/2016	Fecha	
M.P.	203341961100	M.P.	20322102065 CND
Firma	<i>[Firma]</i>	Firma	

VERTICE	COORDENADAS PLANAS	COORDENADAS GEOGRAFICAS	DISTANCIA	COORDINANTE	
NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD		
170326	1542913.858	861248.403	9° 30' 11,115" N	75° 20' 27,178" W	PARCELA No 34 EL TENDAL ROSA MARIA BURGOS
170327	1542858.095	861296.123	9° 30' 09,320" N	75° 20' 26,296" W	PARCELA No 36 EL TENDAL CARMEN ALICIA PEREZ
170330	1542805.575	861345.964	9° 30' 07,594" N	75° 20' 34,620" W	PARCELA No 33 EL TENDAL ARGILIDA ROSARIO CARMONA
170310	1542809.561	861257.666	9° 30' 09,666" N	75° 20' 34,081" W	PARCELA No 25 EL TENDAL CARMEN ALICIA PEREZ
170326	1542913.858	861248.403	9° 30' 11,115" N	75° 20' 27,178" W	PARCELA No 34 EL TENDAL ROSA MARIA BURGOS

ABRAGORRENERIENCIA: 1044.5411M<sup>2</sup>

75°20'24\"/>

861000

1542800

1542800

861400

1543000

9°30'12\"/>

1543000

75°20'24\"/>

861200

861000

1542800

9°30'12\"/>

1543000

75°20'36\"/>

861400







4.3. DEL ANÁLISIS DE LA TRADICIÓN DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA																								
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL																								
LOTE	MATRÍCULA NO.	ANEXACIÓN	PROCESO DE ACTO INMOBILIARIO	FECHA DEL ACTO INMOBILIARIO			NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE, DE FAMILIARES O PERSONAS RELACIONADAS CON LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, UBICADOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO.																	
				DÍA	MESES	AÑO	1	2	3	4	5	6												
A				3	4	2	3	2	0	1	7	0	0	2	1	1	6	1	4	0	5	1	3	CARMONA ARGILIDA ROSARIO (SOLICITANTE)

**4.4. CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL**  
 El predio reporta la matrícula inmobiliaria 342-32017 estado ACTIVO, con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, esta matrícula pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, corregimiento de Colosó, NO reporta dirección del inmueble Parcela N° 33, NO reporta número predial, registra cabida superficial de 1 Ha + 4.630 m² y se encuentra registrada la propiedad a nombre de CARMONA ARGILIDA ROSARIO (Solicitante) mediante resolución 0198 del 15/06/2012 por parte del INCODER, como consta en la Anotación No. 2 del folio anexo con fecha 16/01/2019.

5. DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER															
LOTE	RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN						ENTIDAD	TIPO DE ADJUDICACIÓN INDIVIDUAL O EN C.Y. PROINDIVISO	PLANO DE ADJUDICACIÓN	N	BENEFICIARIO DE LA ADJUDICACIÓN				
	NO. RESOLUCION	FECHA EXP													
	DÍA	MESES	AÑO												
A	0	1	9	8	1	5	0	6	1	2	INCODER	INDIVIDUAL			CARMONA ARGILIDA ROSARIO (SOLICITANTE)

**5.1 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER**  
 El INCODER adjudica a la Señora CARMONA ARGILIDA ROSARIO (Solicitante) mediante resolución 0198 del 15/06/2012 la Parcela No. 33 del predio de mayor extensión denominado el Tendal, según consta en la anotación No. 2 del folio de matrícula 342-32017. Con fecha 16/01/2019.

6. SOBREPOSICIONES CON DERECHOS PÚBLICOS O PRIVADOS DEL SUELO O SUBSUELO Y AFECTACIONES DEL ÁREA RECLAMADA					
COMPONENTE / TEMA	TIPO AFECTACIÓN DOMINIO O USO	Hectáreas	Metro²	DESCRIPCIÓN/NOMBRE DE LA ZONA (Fuente - Fecha consulta)	Escala
6.1. AMBIENTAL	Parques Nacionales Naturales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Parques Nacionales Naturales - RUNAP Nombre del shape: LIPN145PNN100KV1.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Reservas forestales protectoras nacionales y regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Ministerio de Ambiente, consolidado por Parques Nacionales Naturales en el RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Parques naturales regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autónomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Distritos de manejo Integrado nacionales y regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autónomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Áreas de recreación	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autónomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Distritos de conservación de suelos	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autónomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Parques Nacionales Naturales, consolidado en RUNAP Nombre del shape: RNSC16PNNMULKV1.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
	Paramos	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Paramos Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Paramos_100K.shp, Paramos_25K.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000 1:25.000
	Humedales	0	0	HUMEDALES Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Humedales Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Humedales_IAVH_500K.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019  HUMEDALES RAMSAR Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Paramos Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Ramsar.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
Cuerpos de agua, cauces y drenajes	N/A*	N/A*	La delimitación de las zonas de ronda hídrica es competencia de la Corporación Autónoma Regional o demás autoridades mencionadas en el artículo 205 de la Ley 1450 de 2011. TRABAJO DE CAMPO Fuente: Georeferenciación - ITG CARTOGRAFIA Directorio: 1.Cartografía_Básica - GEODATABASE IGAC Fuente: IGAC	1:100.000	

	Zonas de reserva forestal de ley 2da de 1959	0	0	RESERVAS Directorio: Reservas_Forestales_Ley_2_59 Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Reservas Forestales de ley 2ª 1959.shp ZONIFICACION RESERVAS Directorio: Reservas_Forestales_Ley_2_59 Fuente: Ministerio de Ambiente NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:100.000
6.2. TERRITORIOS ETNICOS	Territorios Indígenas	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
	Territorios Colectivos de Comunidades Negras	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
6.3. MINERÍA	Títulos vigentes	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Títulos_Vigentes NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	Solicitudes_Contrato_y AT	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Solicitudes_Contrato_y AT NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionL1382	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: soli_LegalizacionL1382.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionL685	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Soli_LegalizacionL685.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	AreasInversiondelEstado	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: AreasInversiondelEstado NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	ZonasMinerasComunidadesNegras	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMinerasComunidadesNegras.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	ZonasMinerasIndigenas	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMinerasIndigenas.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
	ZonasMineriaEspecial	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMineriaEspecial.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	No reportada por la fuente
6.4. HIDROCARBUROS	Área o bloques en exploración	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:500.000
	Áreas o bloques en exploración con Contrato TEA	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:500.000
	Área o bloques explotación / producción	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:500.000
	Área Disponible	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	1:500.000
	Área Reservada	1	5.411	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras Atributos clave: TIPO_AREA: AREA RESERVADA MOD_ESTADO: AMBIENTAL FECHA_FIRMA: N/A TIERRAS_ID: 0002 CONTRATO_N: AMBIENTAL 0N OPERADORA, AREA_Ha: 48022933,5101	1:500.000
6.5. TRANSPORTE	Proyecto vial	0	0	Directorio: M:\1.Cartografia_Básica\Vias_Mintrans_Invias_ANI NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
	Superposición con faja de retiro obligatorio - Ley 1228 de 2008	0	0	Directorio: M:\1.Cartografia_Básica\Vias_Mintrans_Invias_ANI NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
6.6. ENERGÍA	Proyectos de generación de energía eléctrica (Hidroeléctrica, termoeléctrica, eólica, etc)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
	Proyectos de transporte de energía eléctrica - Transmisión o distribución (Postes, torres, subestaciones)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
6.7. AMENAZAS Y RIESGOS	Zonas de riesgo	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	
6.8. MINAS ANTIPERSONA	MAP MUSE (riesgo por campos minados)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 16/01/2019	

OTRA				
OTRA	Cual			

N/A \* Por ley la Unidad no es la encargada de realizar las delimitaciones de rondas de río y cuerpos de agua, por lo tanto no se debe diligenciar este campo.

#### 7. RESULTADOS

##### 7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)

Teniendo en cuenta la información utilizada para la georreferenciación referida en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT se determina que el predio tiene una cabida superficial de 1 HECTÁREAS 5.411 METROS<sup>2</sup>

##### 7.2 RESULTADO DEL PROCESO DE COMUNICACIÓN EN EL PREDIO

La comunicación en el predio fue realizada el día 29 del mes Abril del año 2016

Y se fijo en el(los) punto(s) de coordenadas:

Entrada del Predio: Latitud 9°30' 10.075" N Longitud 75°20' 32.182" W

Entrada de la Casa Principal: Latitud: 9°30' 8.521" N Longitud: 75°20' 32.101" W

##### 7.3 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO

De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT para la georreferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en inscripción en el Registro de Tierras Despojadas se encuentra afiderado como sigue:

NORTE:	Partimos del punto No 170310 en línea recta, siguiendo dirección Nor-oriente, hasta llegar al punto N° 170326 en una distancia de 215,24 metros, colindando con parcela de la señora Carmen Alicia Pérez y Jose Manuel Hernandez y manga en medio.
ORIENTE:	Partimos del punto No 170326 en línea quebrada, siguiendo dirección Sur-oriente, hasta llegar al punto N° 170327 en una distancia de 61,38 metros, colindando con Parcela de Raso María Burgos.
SUR:	Partimos del punto No 170327 en línea recta, siguiendo dirección sur-occidente, hasta llegar al punto 170330, en una distancia de 259,43 metros, colindando con las parcelas de los señores Carmen Alicia Pérez, Francisco Salcedo, Julia Pacheco y Delfil Peña.
OCIDENTE:	Partimos del punto No 170330 en línea recta, siguiendo dirección Nor-oriente, hasta llegar al punto No 170310 en una distancia de 65,75 metros, colindando con Arroyo Colosá y manga de por medio

##### 7.4 GEORREFERENCIACIÓN

Los puntos descritos en el afideramiento son puntos vértices del polígono resultante del proceso de georreferenciación con base: fuentes citada en numeral 2.1 y que los mismos se encuentran debidamente georreferenciados tal y como se describe en la siguiente tabla.

##### CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO SOLICITADO EN INGRESO AL REGISTRO DE PREDIOS DESPOJADOS O ABANDONADOS

SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ  X

O SISTEMA COORDENADAS GEOGRÁFICA MAGNA SIRGAS  X

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD ("''")	LONG ("''")
170326	1542913,358	861268,403	9° 30' 11,115" N	75° 20' 27,178" W
170327	1542858,099	861295,123	9° 30' 09,320" N	75° 20' 26,296" W
170330	1542805,978	861040,984	9° 30' 07,594" N	75° 20' 34,620" W
170310	1542869,581	861057,666	9° 30' 09,666" N	75° 20' 34,081" W

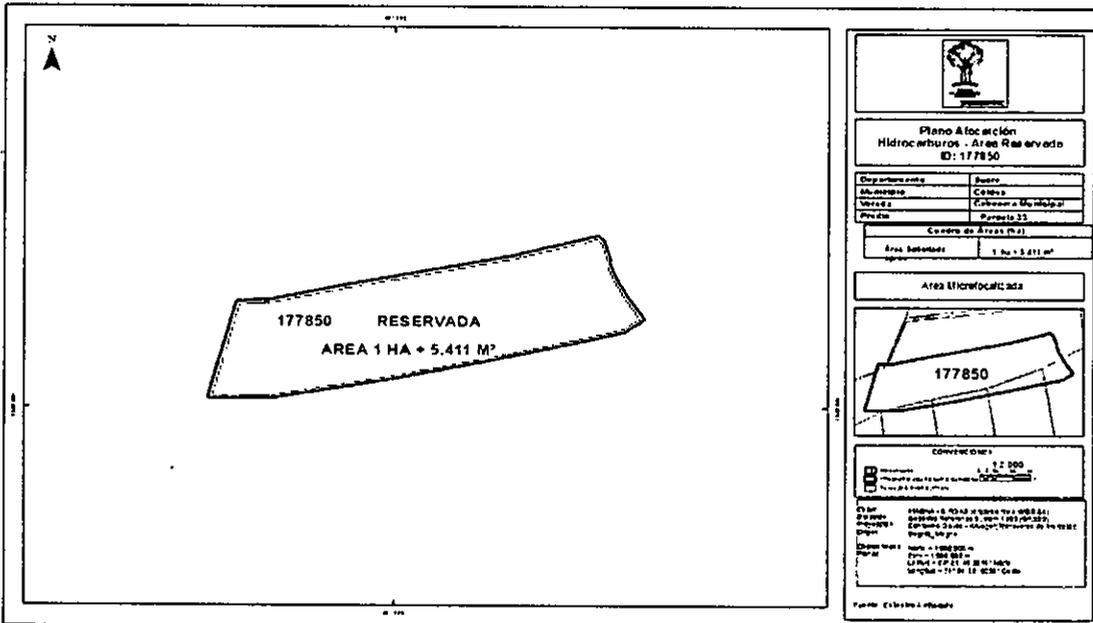
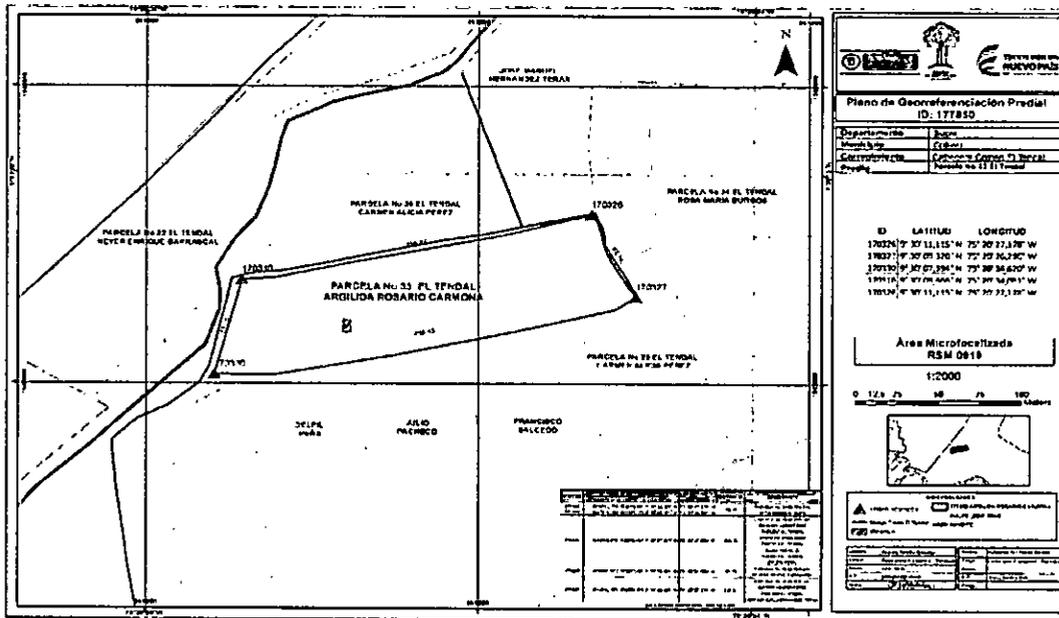
##### 7.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como resultado del procedimiento de individualización se puede concluir:

- El Predio solicitado para inclusión al Registro de tierras Despojadas por ARGILIDA ROSARIO CARMONA, se encuentra catastralmente ubicado en el departamento de Sucre, Corregimiento Cabecera municipal, denominado EL TENDAL P 33.
- En razón a que existen diferencias de ubicación y forma frente al predio catastral relacionado, la Dirección Territorial de Córdoba - Sede Sinclejo, estableció la necesidad de realizar un proceso de georreferenciación en campo. En la resolución RA 494 de 13/03/2017, se ordena al área catastral, realizar la georreferenciación del predio solicitado, en razón a que existen diferencias de ubicación, área y forma frente al predio catastral relacionado., el día 13/12/2016, en compañía de la señora ARGILIDA ROSARIO CARMONA en calidad de solicitante, quien identificó los vértices y las colindancias, insertos en el numeral 7.3 del presente Informe.
- Una vez realizado el posproceso y cálculos producto de la georreferenciación se estableció que el Área de Terreno solicitado, tiene una cabida superficial de 1 hectáreas y 5.411 metros cuadrados.
- Dicha área corresponde al predio catastral identificado con la cedula catastral 70-204-00-01-00-0002-0373-0-00-00-0000 (Ver Análisis Catastral del presente Informe).
- El predio solicitado corresponde a la matrícula inmobiliaria 342-32017. (Ver concepto información registral 4.4)
- El área de terreno, que se ha solicitado incluir en el Registro proviene de adjudicación por el INCODER al solicitante. (Ver Análisis INCORA/INCODER del presente Informe)
- En cuanto a afectaciones, el predio presenta en el área de Hidrocarburos - área reservada en la totalidad del predio georreferenciado. ver plano. 8. Cabe aclarar que la solicitante reclama 4 Ha, pero estas están divididas en dos parcelas (una en la zona plana y otra en la montañosa), el INCODER realizó la entrega de dos adjudicaciones una a la solicitante y otra su cónyuge, por tal motivo solo se toma la parte que se encuentra registrada e individualizada de la reclamante.



**GESTIÓN DOCUMENTAL**  
Dirección Territorial  
Córdoba - Cauca



**7. 6. PLANOS GENERADOS COMO SOPORTE DE LOS RESULTADOS Y ANÁLISIS (MARQUE X)**

GEORREFERENCIACIÓN URT (RESULTADO)	X	GEORREFERENCIACIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL (RESULTADO)	X	GEORREFERENCIACIÓN O TOPOGRAFÍA INCODER (RESULTADO)	X	RECONOCIMIENTO SOBRE IMÁGENES (RESULTADO)	X	DE AFECTACIONES (RESULTADO)	X
------------------------------------	---	--	---	---	---	---	---	-----------------------------	---

ANÁLISIS SOBREPONER CARTOGRAFÍA CATASTRAL CON RESULTADO GEORREFERENCIACIÓN

Este plano solo se presenta de ser necesario para aclarar la relación de predio catastral con el resultado del proceso de GEORREFERENCIACIÓN (análisis) sobreponer un resultado con el otro y establecer relaciones y "posibles" traslapes

**8. RELACIÓN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO PREDIAL**

No.	DESCRIPCIÓN	No. Folios
1	INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN 177850	13
2	CONSULTA CATASTRAL	1
3	MATRICULA INMOBILIARIA	2

ELABORÓ	FIRMA	DÍA	MES	AÑO
NOMBRES Y APELLIDOS	DAULIS DAYANA ORTIZ ACAMACHO	16	1	2019

Yo SAMANTHA SIERRA DURANGO valido que el predio sujeto de análisis cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT, que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y apruebo el presente informe técnico predial.

FIRMA	FECHA	DÍA	MES	AÑO
<i>Samantha Sierra Durango</i>		16	1	2019

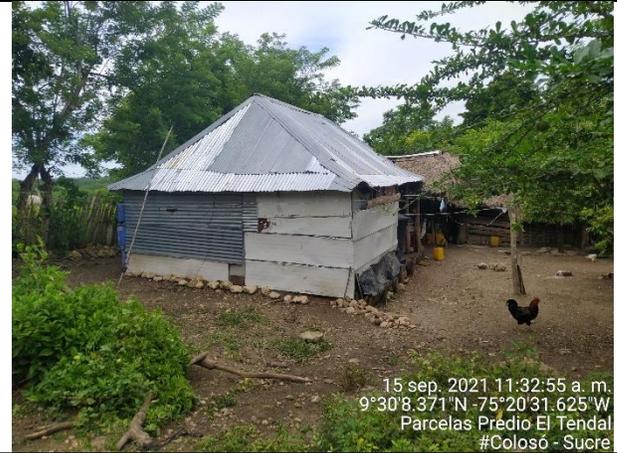
 <p><b>IGAC</b> INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN COBARRUZ</p>	<p><i>INFORME AVALÚO RURAL</i></p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p>	<p>FECHA DE RECIBO</p>	<p>Pág. 1 de 3</p>
		<p>AAAA-MM-DD</p>	

## REGISTRO FOTOGRAFICO

 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:13 a. m. 9°29'50.216" N - 75°20'36.636" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:10 a. m. 9°29'50.215" N - 75°20'36.611" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b></p>	<p><b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b></p>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:21 a. m. 9°29'50.03" N - 75°20'36.683" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:40 a. m. 9°29'50.515" N - 75°20'36.511" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Acceso a pa parcelación El tental</b></p>	<p><b>Vía interna de la parcelación El Tental</b></p>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 11:16:36 a. m. 9°30'10.194" N - 75°20'32.229" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 11:16:56 a. m. 9°30'10.227" N - 75°20'32.322" W Parcelas Predio El Tental #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Vía de acceso a la parcela 33 El tental</b></p>	<p><b>Acceso a la Parcela 33 El Tental</b></p>



**Vivienda**



**Vivienda**



**Cobertizo**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b>  <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE RECIBO Pág. 3 de 3
		AAAA-MM-DD



**Cercado perimetral**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Manga colindancia oriente**

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: El Tendal  
COLOSÓ - SUCRE**

**RAD.: 6020-2021-0004643-ER-000  
del 30 de abril de 2021**

**Solicitado por:  
Juzgado Primero Civil del  
Circuito Especializado en  
Restitución de Tierras de  
Sincelejo.**

Subdirección de Catastro  
GIT de Avalúos  
Bogotá D.C.

(octubre de 2021)

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



## **CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	8
8.	MÉTODO DE AVALÚO	15
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	15
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	17
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	21
13.	ANEXOS	22

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 1 de 22
		2021-09-15	

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** *Solicitud realizada mediante oficio N° 0422 de abril 27 de 2021 por Oscar Oswaldo Pérez Meza, secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.*
- 1.2. RADICACIÓN:** *6020-2021-0004643-ER-000 de fecha 30 de abril de 2021*
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** *Finca agropecuaria parcelada.*
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** *Comercial rural.*
- 1.5. DEPARTAMENTO:** *Sucre.*
- 1.6. MUNICIPIO:** *Colosó.*
- 1.7. VEREDA:** *N/A*
- 1.8. CORREGIMIENTO:** *Cabecera municipal*
- 1.9. BARRIO O URBANIZACIÓN:** *N/A.*
- 1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** *El Tendal de acuerdo a lo señalado en el oficio de solicitud y los documentos aportados.*
- 1.11. MARCO JURÍDICO:** *Proceso de Restitución de Tierras de que trata la ley 1448 de 2011.*
- 1.12. PLANCHA IGAC:** *Plancha 44-II-C4 ESCALA 1:10.000.*
- 1.13. DESTINACIÓN ACTUAL:** *al momento de la visita técnica el predio se encuentra destinado a la actividad agrícola y forestal en las partes altas o montañosas.*
- 1.14. FECHA DE VISITA:** *15 de septiembre de 2021.*

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**No. PREDIAL:** 70-204-00-01-00-00-0002-0005-0-00-00-0000

**DIRECCIÓN:** *EL TENDAL*

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 342-8791



**INFORME AVALÚO RURAL  
GESTIÓN CATASTRAL**

FECHA DE  
VISITA AL  
PREDIO

2021-09-15

Página 2 de 22

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL VIGENTE
2010	21	Suelos: Cs b-55 Pendiente: a (3-7%) Aguas: Escasas Vias : sin vías Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección Usos: pastos naturales - cultivos.	01	\$3,084,524	2 Ha + 3798,60 m2		
	17	Suelos: Cs b-55 Pendiente: b (3-7%) Aguas: Escasas Vias : Buenas Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT- Zona de Protección Usos: Pasto natural - Cultivos.	01	\$3,084,524	4 Ha + 4902,56 m2		
	19	Suelos: Cs b-55 Pendiente: b (3-7%) Aguas: Escasas Vias : Regulares Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT- Zona de Protección Usos: Bosques	08	\$6,169	0 Ha + 580,88 m2		
	35	Suelos: Cs d-44 Pendiente: d (12-25%) Aguas: escasas Vias : Sin vías Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección, AF zona agroforestal Usos: paston naturales - cultivos.	04	\$1,233,809	0 Ha + 236,93 m2		
	52	Suelos: Cs f2-23 Pendiente: f (50-75%) Aguas: sin aguas Vias : Sin vías Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección Usos: Tierras con malezas - Bosques.	06	\$370,143	8 Ha + 3636,71 m2	24 m2	\$ 44,042,000
	1	Suelos: Cs a-61 Pendiente: a (0-3%) Aguas: Escasas Vias : Buenas Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección Usos: Pasto natural - Cultivos.	03	\$1,850,715	0 ha + 3519,58 m2		
	18	Suelos: Cs b-55 Pendiente: b (3-7%) Aguas: Escasas Vias : Regulares Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección Usos: Pasto natural - Cultivos.	01	\$3,084,524	3 Ha + 1263,57 m2		
	48	Suelos: Cs f2-23 Pendiente: f (50-75%) Aguas: sin aguas Vias : Buenas Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT- Zona de Protección Usos: Tierras con malezas - Bosques.	06	\$370,143	24 Ha + 3200,31 m2		
	48	Suelos: Cs f2-23 Pendiente: f (50-75%) Aguas: sin aguas Vias : Buenas Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT- Zona de Protección Usos: Tierras con malezas - Bosques.	08	\$6,169	0 Ha + 2451,24 m2		
	49	Suelos: Cs f2-23 Pendiente: f (50-75%) Aguas: sin aguas Vias : Buenas BPT- Zona de Protección Usos: Bosques.	08	\$6,169	0 Ha + 4676,07 m2		

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 3 de 22
		2021-09-15	

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- *Oficio No. 0422 de fecha 27/04/2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; Radicado 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *Auto del 06/04/2021 del Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Radicación 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *Informe Técnico de Georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz.*
- *Informe Técnico Predial ID 58923 de la UAEGRTD de fecha 29/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. PROPIETARIO:** *Martínez Garizado Martha Isabel y Pérez Navarro William David y Otros.*
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** *El predio El Tendal fue adjudicado mediante resoluciones de INCODER de forma individual a diferentes parceleros como consta en las anotaciones 9 a la 32 del folio de matrícula 342-8791.*
- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** *342-8791 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal.*
- 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** *El predio cuenta con las siguientes anotaciones registradas en folio de matrícula 342-8791 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal de fecha 12/10/2021.*

*Anotación No. 033: Resolución 0668 del 24/06/2015 Unidad de Restitución de Tierras de Sincelejo; medida cautelar, protección jurídica del predio, Art. 13 Num. 2 Decreto 4829 de 2011 de la UAEGRTD.*

*Anotación No. 034: Resolución 937 del 31/07/2015 Unidad de Restitución de Tierras de Sincelejo; medida cautelar, protección jurídica del predio, Art. 13 Num. 2 Decreto 4829 de 2011 de la UAEGRTD.*

*Anotación No. 035: Auto del 12/02/2018 del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; medida cautelar admisión solicitud de restitución de predio - LITERAL A) ART. 86 LEY 1448 DE 2011.*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 4 de 22
		2021-09-15	

*Anotación No. 036: Auto del 12/02/2018 del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; medida cautelar sustracción provisional del comercio en proceso de restitución LITERAL B) ART. 86 LEY 1448 de 2011.*

*Anotación No. 038: Auto del 26/07/2019 del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; medida cautelar sustracción provisional del comercio en proceso de restitución y formalización de tierras sobre los predios: "El Tendal- parcela 33.*

*Anotación No. 039: Oficio 1084 del 26/07/2019 del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; admisión de solicitud de restitución del predio, LITERAL A) ART. 86 LEY 1448 DE 2011 por orden de oficio 1084 DEL 26/07/2019, va acorde con la anotación # 38.*

**NOTA:** *La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad; fuente documentos aportados.*

## **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** *Localizado al oriente del Municipio de Colosó, jurisdicción de la cabecera municipal, y al nororiente del área urbana del municipio. El predio "El Tendal" está enmarcado dentro los siguientes límites:*

**NORTE:** *vereda y Empresa comunitaria La Esmeralda.*

**ORIENTE:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán y corregimiento El Ojito.*

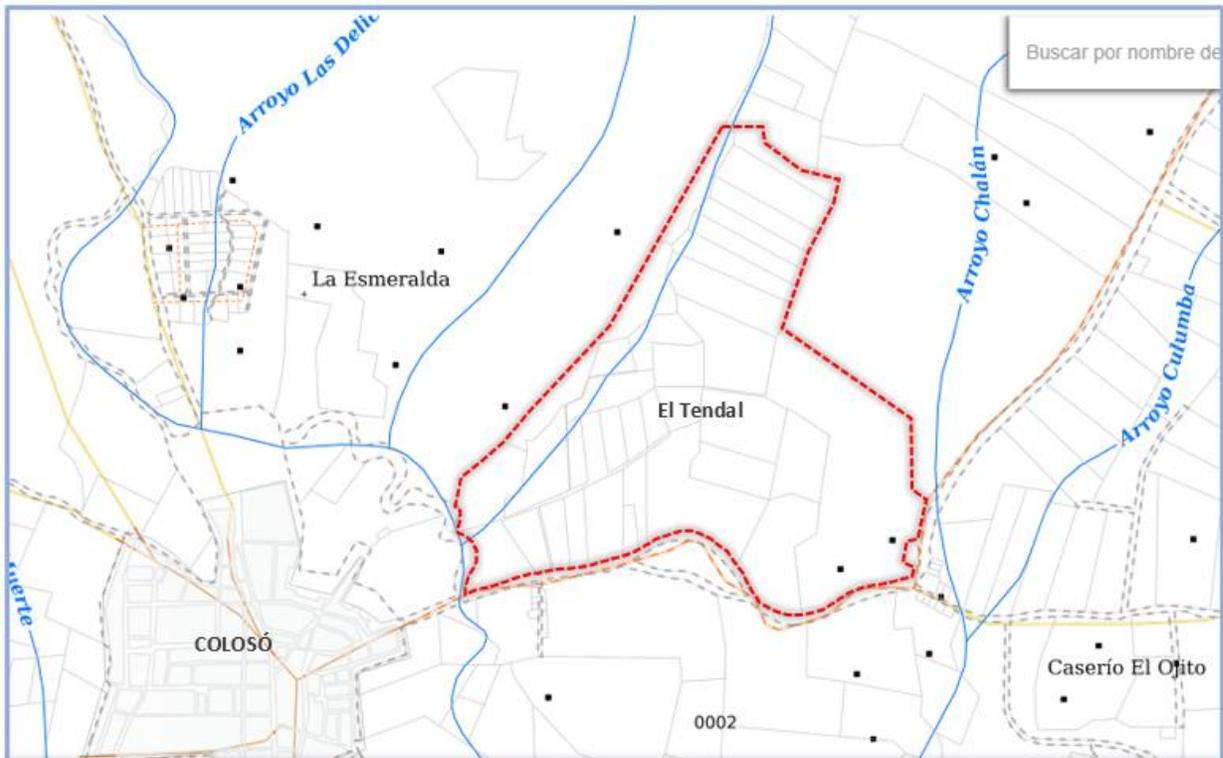
**SUR:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán.*

**OCCIDENTE:** *Cabecera municipal de Colosó y vía hacia la Vereda Pajarito*

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *El sector sur donde se ubica el área de terreno objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad agrícola.*

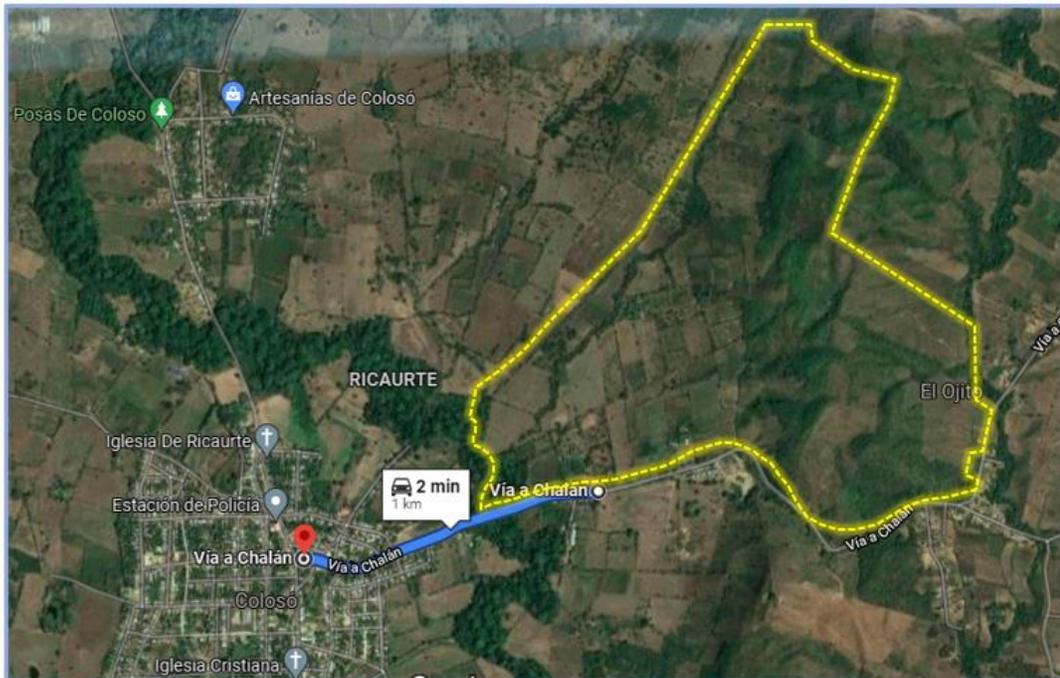
**5.3. DESARROLLO Y SERVICIOS COMUNALES:** *El sector es esencialmente ganadero y agrícola; la actividad ganadera es extensiva y en lo agrícola se dan cultivos tradicionales de la zona principalmente la yuca, el ñame, maíz y tabaco de acuerdo a las condiciones climáticas y de suelos de la región.*

*Los servicios comunales de educación, así como los servicios básicos de salud y asistencia técnica y financieros, se encuentran en el área urbana del municipio de Colosó a 1.000 metros (plaza principal).*



**Fuente:** Elaboración propia a partir de <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

- 5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** Sector rural de pequeños y medianos propietarios, donde la mayoría derivan parte de su sustento de la explotación de los predios, lo que les permite llevar un nivel de vida medio bajo a bajo.
- 5.5. COMERCIALIZACIÓN:** Los productos generados en la zona se comercializan principalmente en el mercado de Colosó y Sincelejo.
- 5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Para llegar al sector desde la cabecera municipal de Colosó, se toma el carretable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros se encuentra el acceso a la parcelación El Tendal.
- 5.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica y agua potable. El servicio de transporte público es deficiente, para llegar a la zona se utiliza el servicio de moto taxis y de vehículos particulares.



Fuente: elaboración propia a partir de software libre Google Maps

**5.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** *Al momento de la visita técnica en el sector no se evidenciaron problemas de orden público, la situación es de sana calma.*

**5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Las perspectivas de valorización son positivas teniendo en cuenta su ubicación cercana al área urbana de Colosó, el desarrollo del sector está supeditado al mejoramiento de la vías internas de acceso a la parcelación, las cuales se encuentran en mal estado.*

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

*Consultado el documento que contiene el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Colosó, adoptado mediante acuerdo 015 de noviembre 29 de 2.010, el predio se encuentra en área rural con suelo en:*

*ZONAS DE PROTECCION en área de ZONA DE PROTECCION (BPt)*

*ZONAS DE PRODUCCIÓN en áreas de USO CULTIVOS DENSOS Y SEMI LIMPIOS (CDS) y AGROFORESTAL (AF).*

### **Artículo 39. ZONAS DE PROTECCION E IMPORTANCIA AMBIENTAL**

Estas zonas corresponden a las áreas de bosque natural secundario las cuales son zonas que forman parte de la reserva forestal de los Montes de María y algunas coberturas dispersas en el territorio, las cuales tienen la condición de coberturas de protección.

Estas Zonas deben ser protegidas y conservadas permanentemente con bosques naturales para protección de los recursos naturales renovables, en especial la protección y conservación del recurso hídrico y la diversidad biológica y faunística. Representan un total de 5.593 hectáreas que representan el 42% del total del territorio, siendo el área de los Montes de María de 4.648 hectáreas.

### Reglamentación de uso Zonas con Bosque Protector

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Conservación y protección del ecosistema boscoso y recursos conexos de flora y fauna.	- Recreación pasiva. - Investigación controlada de los recursos forestales y conexos de fauna y flora silvestre.	- Ecoturismo. - Recreación activa. - Construcción vivienda del propietario. - Aprovechamiento productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos.	- Agropecuarios. - Agroforestales. - Forestal productor - Loteo para parcelaciones. - Vías - Minería. - Caza de fauna silvestre. - Agroindustria.

#### **Artículo 42. ZONAS DE PRODUCCION**

Las zonas de producción corresponden a las áreas que posibilitan su utilización intensiva de manera sostenible en agricultura comercial en cultivos densos y semilimpios y en la actividad pecuaria, especialmente de ganadería bovina, dadas las extensiones actuales en pastos las cuales no presentan conflictos ambientales. Igualmente, como zonas de producción hay áreas con algunas restricciones ambientales, las cuales corresponden a zonas agroforestales.

#### **Artículo 43. Zonas de Producción Agropecuaria sin restricciones**

Para el municipio corresponden a las zonas planas aptas para cultivos tradicionales y de agricultura comercial de ciclo corto como son los cultivos transitorios o anuales establecidos en tierras sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

Estas zonas tienen alta demanda para la producción agrícola y sostiene explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural, al ser áreas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas, para abastecimiento del mercado local y de la región.

Las zonas de producción agropecuaria sin restricciones se dividieron en:

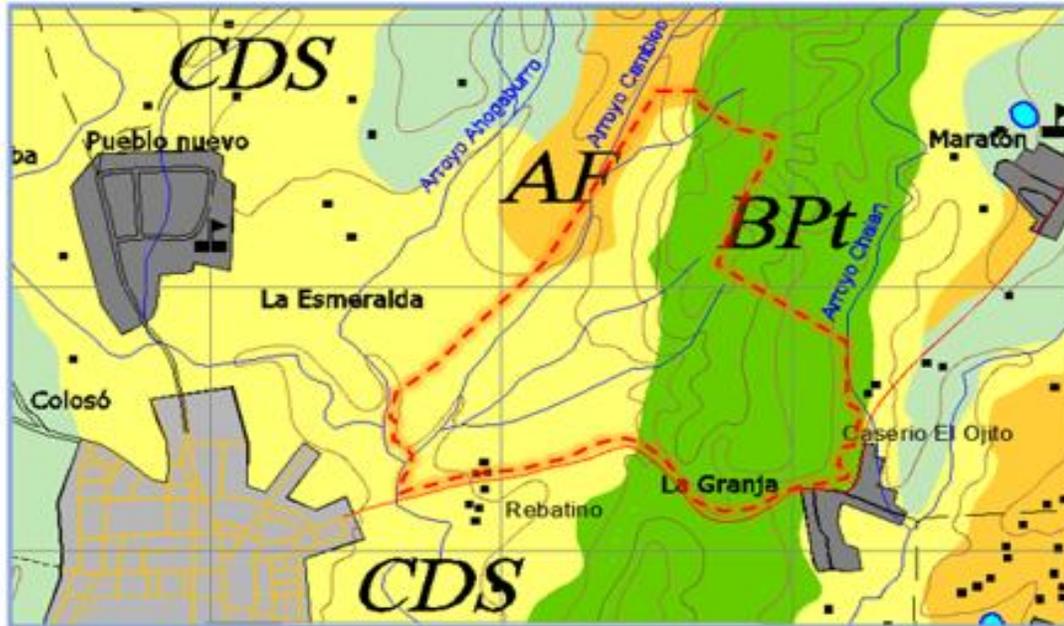
- Zonas aptas para agricultura comercial intensiva
- Zonas aptas para cultivos permanentes y ganadería

#### Reglamentación de uso Zonas de producción agropecuaria

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Agropecuario intensivo y/o tradicional.	- Forestal productor - Recreación - Infraestructura básica para el uso principal.	- Minería superficial - Industrial - Granjas - Agroindustria - Vertimientos - Centros vacacionales	- Urbanos

En la posibilidad de explotación de los usos condicionados, se debe realizar el trámite de licencia ambiental y la aprobación del proyecto por parte de la administración Municipal, especialmente las actividades industriales y mineras.

Las actividades Industriales requieren de una evaluación que determine el grado de impacto ambiental que puede producir la actividad ya sea alto, medio o bajo. La evaluación se hace teniendo en cuenta los lineamientos de la autoridad ambiental.



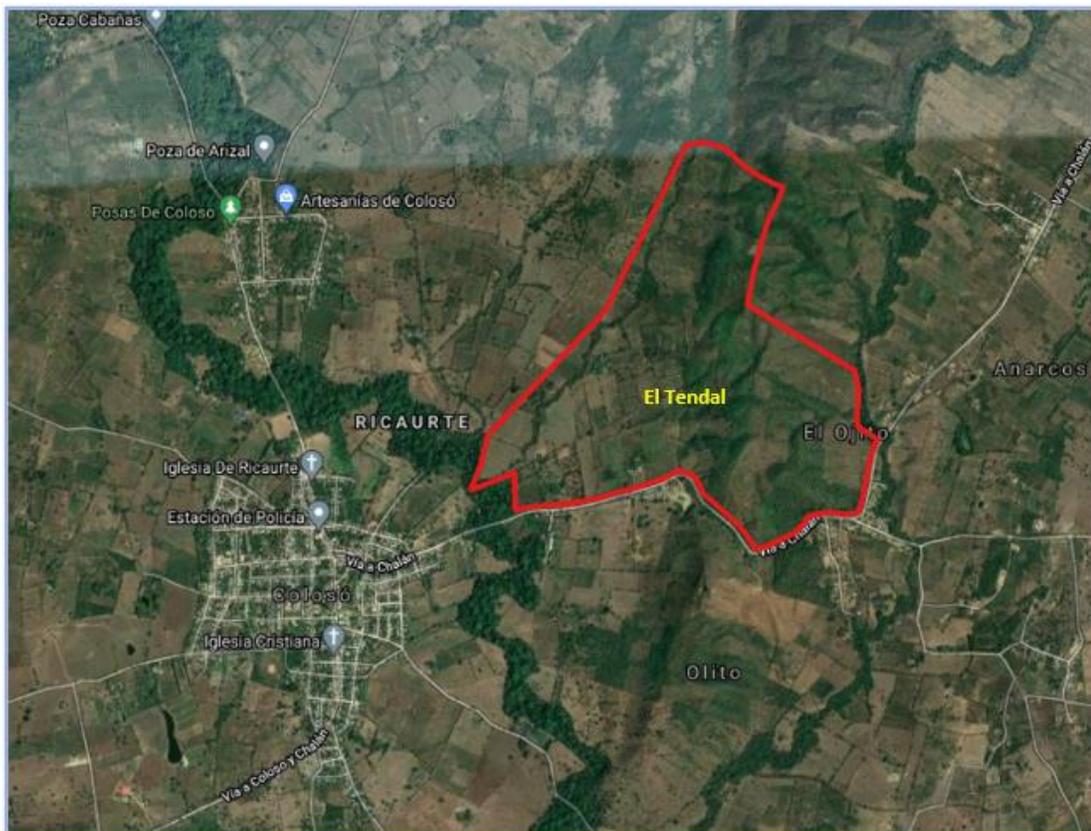
ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
Zona de reserva forestal Montes de Maria.	ZRF	5245
Zonas de protección	BPT	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
Zonas de cultivos densos y semilimpios	CDS	2.570
Zonas de pastos y cultivos densos	SD	3062
Zona Agroforestal	AF	1494

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1 UBICACIÓN:** El predio "El Tendal", se ubica en zona rural al nororiente del área urbana del municipio de Colosó. Al predio se accede desde la cabecera municipal de Colosó, tomando el carretable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros desde la plaza principal se encuentra la manga de acceso al predio margen izquierda. El predio se ubica en las siguientes coordenadas geográficas: 9°30'08.81" Latitud Norte y 75°20'20.81" Longitud Oeste.



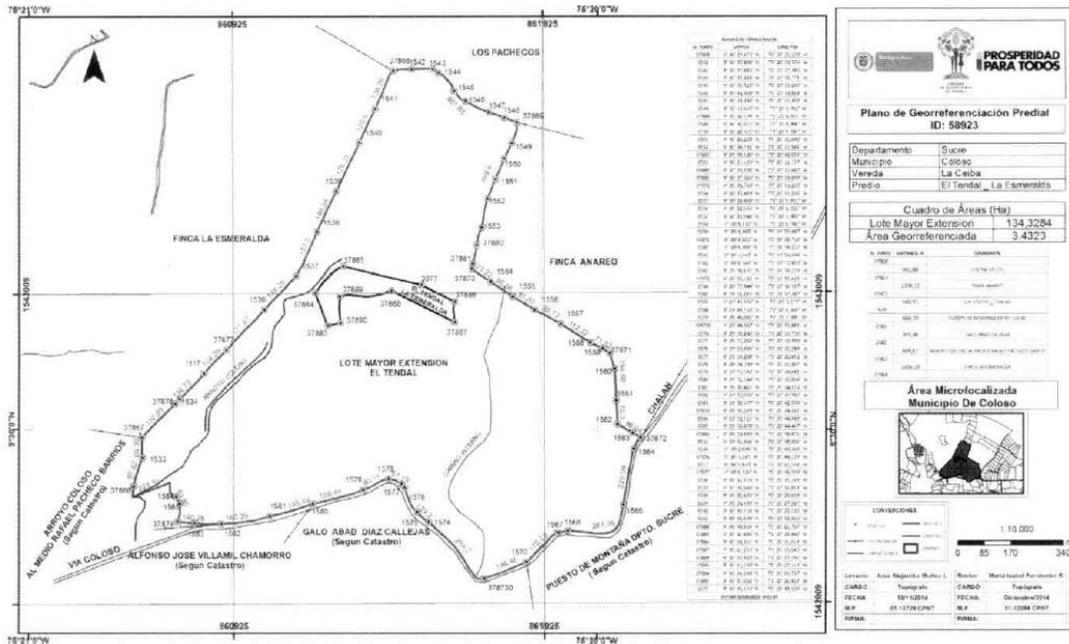
Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

### 7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	AREA
Información del Sistema Nacional Catastral SNC IGAC	43,0 Ha + 8.266,45 M2
Información registral matricula inmobiliaria N° 342-8791.	133,0 Ha + 752,0 M2
Informe Técnico de georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz.	134,0 Ha + 3.284 M2
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>134,0 Ha + 3.284 M2</b>

El área adoptada es de **134,0 Ha + 3.284 M2** que corresponde a la descrita en el Informe Técnico de georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz., así como en el plano que lo acompaña.

**Nota:** Áreas sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria



**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** De acuerdo a lo consignado en el plano de georreferenciación del predio que hace parte del Informe Técnico de georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz:

**Norte:** Del punto No. 37868 al punto No. 37869 en una distancia de 461,88 metros colindando con el predio LOS PACHECOS.

**Oriente:** Del punto No. 37869 al punto No. 37872 en una distancia de 1336,21 metros colindando con el predio FINCA ANAREO.

**Sur:** Del punto No. 37872 al punto No. 1582 en una distancia de 1816,11 metros colindando con la vía Colosó - Chalán.

**Occidente:** Del punto No. 1582 al punto No. 37867 en una distancia de 609,67 metros colindando con el Arroyo Colosó y del punto No. 37867 al punto No. 37868 en una distancia de 1456,27 metros con FINCA LA ESMERALDA.

ID_PUNTO	DISTANCIA M	COLINDANTE
37868	461.88	LOS PACHECOS
37869	1336.21	FINCA ANAREO
37872	1816.11	VIA COLOSO_ CHALAN
1582	609.67	ARROYO COLOSO
37867	1456.27	FINCA LA ESMERALDA
37868		

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 11 de 22
		2021-09-15	

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** *El terreno objeto de avalúo por su extensión presenta una diversidad de relieve que va de plano con pendiente “a” 0-3% a moderadamente empinado con pendiente “f” 7-12%.*

*De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre predominan suelos de relieve ligeramente quebrado con pendiente “c” 7-12% y moderadamente empinado con pendiente “f” 50-75%.*

**7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** *Datos consultados en el Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Colosó.*

<b>Factor</b>	<b>Promedio</b>
▪ <i>Altura</i>	<i>125 -240 m.s.n.m.</i>
▪ <i>Temperatura</i>	<i>28°C</i>
▪ <i>Precipitación</i>	<i>De 1.000 –1.300 m.m</i>
▪ <i>Piso Térmico</i>	<i>Cálido seco</i>
▪ <i>Factores climáticos limitantes</i>	<i>Veranos e inviernos irregulares.</i>
▪ <i>Distribución de Lluvias</i>	<i>Existen dos períodos diferenciados: verano que va desde el mes de diciembre a marzo y un período de lluvia desde abril hasta diciembre. Además, se da un período corto de sequía de julio a agosto conocido comúnmente como “Veranillo de San Juan”.</i>
▪ <i>Numero de cosechas</i>	<i>Dos</i>
▪ <i>Vegetación natural</i>	<i>algunos relictos de vegetación arbórea en zonas aledañas a los cauces de arroyos y caños.</i>
▪ <i>Zonas de vida</i>	<i>Bosque seco tropical bs-T</i>

**7.1.6 SUELOS:** *De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre y lo observado en la visita técnica, el predio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:*

**UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: LWc2**

*Paisaje de lomerío, de relieve ligeramente quebrado con pendientes entre 7-12%. Según Holdridge pertenece a la formación vegetal bosque seco tropical (bs-T). Los suelos moderadamente profundos, neutros de fertilidad alta, de textura arcillosa fina.*

*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la consociación Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts. Esta consociación de suelos se localiza en los municipios de Sincelejo, Colosó, Corozal y Los Palmitos.*

**CAPACIDAD DE USO: III (Subclase IIIsc)**

*Terrenos de clima cálido seco y edáfico ústico e isohipertérmico. Las lluvias en los dos semestres son escasas y mal distribuidas. Los suelos son moderadamente*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 12 de 22
		2021-09-15	

*profundos o profundos, bien drenados, de textura moderadamente fina a fina y francas, permeabilidad moderada a lenta, media a alta retención de humedad, pegajosos y plásticos, algunos de ellos se agrietan durante todo el periodo seco. Fertilidad moderada a alta.*

*El limitante por suelo (s), se debe, en la mayoría, a la poca permeabilidad, capacidad de aireación baja, alta expansibilidad, cohesión y plasticidad y en algunos casos profundidad efectiva moderada limitada, por horizontes arcillosos compactados.*

*La limitación por clima © es la más severa, las lluvias son escasas y la precipitación es inferior a la evapotranspiración la mayor parte del año, por lo cual las actividades agropecuarias se tornan de alto riesgo. Esta limitación se puede eliminar aplicando riego.*

### **UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: MWaf2**

*Esta unidad cartográfica se localiza en la asociación de tipos de relieve de hogbacks, barras y crestones, de relieve fuertemente ondulado o quebrado a escarpado de domos agudos con altitudes entre 50 y 700 m. localmente se observan deslizamientos y desprendimientos.*

*El clima es calido seco, con precipitación promedio anual de 500 a 1200 mm; la formación vegetal de acuerdo con Hojdridge es bosque seco tropical (bs-T). los suelos que integran esta unidad se han desarrollado en su gran mayoría a partir de areniscas calcáreas y calizas.*

*Estos suelos se caracterizan por ser bien a excesivamente drenados, superficiales, limitados por la presencia de roca en estado medio de meteorización, presentan erosión ligera a moderada.*

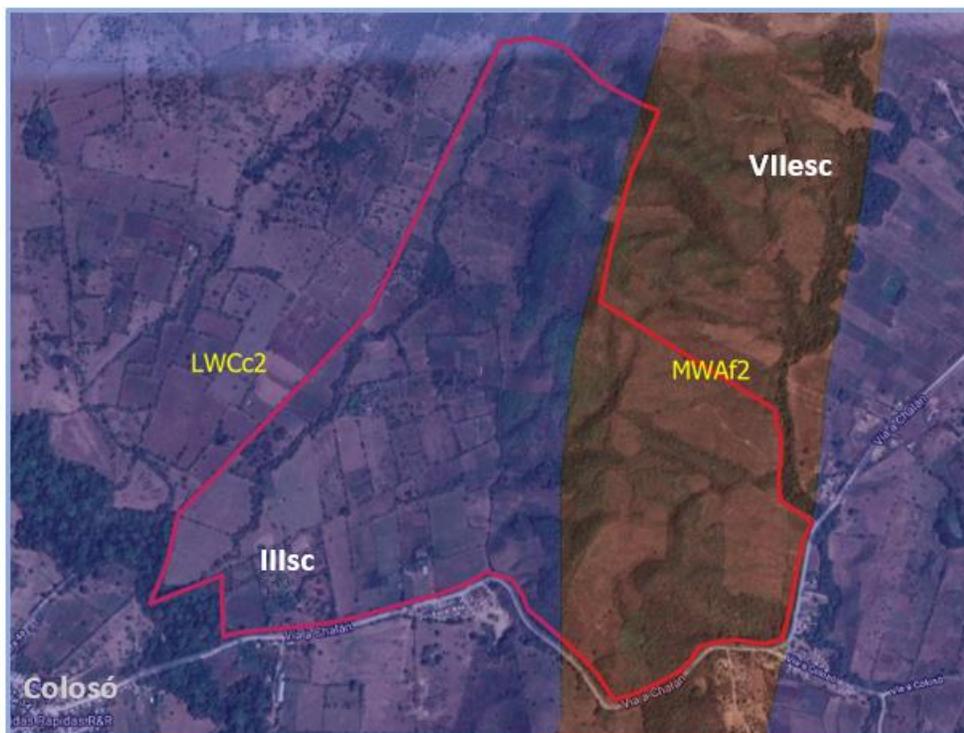
*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la Asociación Lithic Haplustolls y Typic Ustorthents, pendientes 50-75% y erosión moderada.*

### **CAPACIDAD DE USO: VII (Subclase Vilesc)**

*Agrupación de unidades de mapeo en pendientes 7-12, 12-25, 25-50 y 50-75% con erosión moderada a severa el clima ambiental es cálido seco y el edáfico ústico e isohipertérmico. El uso actual es forestal, en pequeños sectores hay pastos.*

*Los suelos de esta subclase son superficiales a moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, tienen baja estabilidad estructural, permeabilidad moderada, retención de humedad baja a media y fertilidad moderada a baja. Presenta limitaciones severas por las pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y efecto de erosión actual y pasada, poca profundidad efectiva y en algunos casos baja fertilidad.*

*Estas tierras no tienen aptitud agrícola y para pastos es apenas baja. Su mejor aptitud es la forestal.*



<b>SIM_ANTI</b>	LWCc2	<b>SIM_ANTI</b>	MWAf2
<b>UCS</b>	LWC	<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	LWC	<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Lomerío	<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco	<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas	<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas	<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado	<b>CARACTERÍ</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta	<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts	<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6	<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40	<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14	<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1	<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	53229	<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07	<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agrología

**7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS:** El predio El Tendal en su costado occidental y en sentido norte sur es atravesado por el cauce de un arroyo que vierte sus aguas al arroyo Colosó al suroccidente del predio.

**7.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio El Tendal posee frente sobre la vía en pavimento asfáltico en buen estado que del área urbana de Colosó conduce al municipio de Chalán, en una longitud de 1816,11 metros.

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 14 de 22
		2021-09-15	

**7.1.9 VÍAS INTERNAS:** *El predio posee vías internas tipo mangas que permiten el acceso a la parcelación El Tendal, se encuentran en terreno natural de regular a mal estado.*

**7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** *Perimetrales en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera y nacederos en regular estado. Internamente cuenta con cercas divisorias de las parcelas existentes en el predio de mayor extensión denominado El Tendal.*

**7.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** *al momento de la visita, el área objeto de avalúo se encuentra explotada en pequeñas áreas de cultivos de pan coger como yuca, ñame, frijol, plátano entre otros en diferentes parcelas. Su mecanización es posible en el área de bajas pendientes; tiene limitaciones de mecanización en la zona de montaña o altas pendientes toda su extensión.*

**7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA:** *El lote de terreno objeto de avalúo presenta una forma geométrica irregular pero que no afecta su explotación.*

**7.1.13 REDES DE SERVICIOS:** *El predio solo cuenta con el servicio de energía eléctrica.*

**7.1.14 IRRIGACIÓN:** *El terreno no tiene establecido ningún tipo de sistema de riego.*

**7.1.15 OTROS:** *No se observó la presencia de ningún tipo de servidumbre sobre el área de terreno objeto de avalúo.*

**7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS (UF):** *el área objeto de avalúo se clasifica en dos unidades fisiográficas, las cuales se describen a continuación:*

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.1	<i>Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado a ligeramente quebrado con pendientes de 3% a 7% y 7% - 12%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.</i>	89,597
U.F.2	<i>Correspondiente a clase VII (subclase VIIesc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPt.</i>	44,7314
<b>TOTAL, AREA TERRENO</b>		<b>134,3284</b>

## 7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

**7.2.1 CONSTRUCCION:** *En el predio se encuentran varias construcciones pertenecientes a algunos parceleros pero que no son objeto de valoración.*

**7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:** *Al momento de la visita no existen cultivos o elementos permanentes en el área de avalúo.*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 15 de 22
		2021-09-15	

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

*En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos, para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:*

**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.

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

*En el archivo histórico de la División de Avalúos del IGAC Territorial Sucre se encontraron los siguientes avalúos en la zona de ubicación del inmueble objeto de avalúo.*

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
6020-2021-0002177-ER-000	9/03/2021	Algo Me Quema - Bajo Don Juan	Parcela	8.1348	Global	\$ 13,930,000	\$ 28,633,920	\$ 141,950,784
8002018ER14074	22/08/2018	Marbella	Parcela	5.00	0	\$ 12,000,000	\$ 0	\$ 60,000,000
8002017ER11509	11/09/2017	Rios de Agua Viva	Parcela	9.6469	Global	\$ 7,400,000	\$ 27,467,500	\$ 98,854,560
1702017ER1922	7/04/2017	La Magdalena	Finca Agropecuaria	42.6425	0	\$ 6,475,000	\$ 0	\$ 567,032,303
				48.0863	0	\$ 6,050,000	\$ 0	
8002016ER5725	26/04/2016	Campo Alegre parcela Nº 4	Parcela	5.4712	0	\$ 8,000,000	\$ 0	\$ 43,769,600
8002016ER5725	26/04/2016	La Marqueza grupo 2	Parcela	4.1214	34	\$ 9,000,000	\$ 1,886,500	\$ 53,815,180
				1.7662		\$ 8,400,000		
Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras	11/03/2013	"Pichilín"	Finca-UF1	108.2147	0	\$ 5,620,000	\$ 0	\$ 608,166,614
Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo – Sucre	18/04/2013	"La Marqueza Grupo 2"	Finca-UF1	65.5660	0	\$ 5,575,000	\$ 0	\$ 365,530,450

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 16 de 22
		2021-09-15	

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
1702013ER 558	29/05/2013	"La Marqueza Grupo 1"	Finca-UF1	72.1220	0	\$ 5,480,000	\$ 0	\$ 395,228,560
1702013ER 476	09/05/2013	"La Marqueza Grupo 2 Parcelas 6 y 7"	Finca-UF1	13.1132	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 78,679,200
1702013ER447	02/05/2013	"La Magdalena"	Finca-UF1	96.5632	Global	\$ 6,000,000	\$ 9,715,000	\$ 589,094,200
1702013ER617	14/06/2013	"Campo Alegre Parcela 4"	Finca-UF1	5.8520	Global	\$ 6,600,000	\$ 3,750,000	\$ 42,373,200
8002013ER8512	25/07/2013	"Campo Alegre Cedral"	Finca-UF1	0.6363	Global	\$ 6,700,000	\$ 14,450,000	\$ 811,896,370
			Finca-UF2	98.8088		\$ 6,100,000		
			Finca-UF3	36.6249		\$ 5,200,000		
702013ER838	15/08/2013	La Magdalena - Cuota parte	Parcela	6.8974	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 41,384,400

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:*

- *Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el área de terreno la investigación de transacciones y ofertas del sector comparables con el predio objeto de avalúo, de igual manera se entrevistó a personas conocedoras del mercado inmobiliario del sector, en especial a peritos evaluadores y personal de la zona, exponiéndoles a las mismas las características del terreno, la variedad de clases de tierras, topografía y relieve entre otros.*
- *Las características físicas del terreno, tales como la disposición dentro del sector, área del predio, topografía y condiciones agrológicas de acuerdo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre.*
- *Para la determinación del valor comercial por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos permitidos por la norma y las características físicas observadas en el momento de la visita.*
- *En cuanto a su uso se consideró su estado actual en la actividad agrícola y una zona en bosque y rastrojos altos.*
- *Se consideró además la localización general del predio, en el municipio de Colosó a 1,0 km de la cabecera, su cercanía a la vereda El Ojito y las condiciones de accesibilidad.*
- *No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.*
- *Se realizó el avalúo teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la solicitud realizada por el Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 17 de 22
		2021-09-15	

*Tierras de Sincelejo donde cursa el Proceso de Restitución de Tierras Despojadas establecido por la UAEGRTD, radicado bajo el número 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*

- *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 comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.*
- *En virtud de la poca información referente al mercado inmobiliario de ofertas y compraventas de la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) y amparados en el Artículo 9° de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se recurre en el estudio a la investigación directa a través de la consulta a personas idóneas con conocimientos del mercado y que no mostraban ningún interés directo sobre el bien. A los entrevistados se le hizo mención de los factores tanto positivos como negativos de incidencia en la valoración del bien como:*
  - ✓ *El área del predio.*
  - ✓ *Su topografía, tipos de suelos y las características de los mismos.*
  - ✓ *Las condiciones actuales del predio.*
  - ✓ *La localización del predio y características de la vía de acceso.*
  - ✓ *Situación de orden público en calma.*

## **11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

### **11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

*Método de comparación de mercado: Se utiliza para determinar el valor de terreno; en el sector se encontraron varias ofertas en el área de influencia del predio y el municipio de Colosó.*

*El estudio muestra seis datos de mercado de predios ubicados en el sector con similares características de suelo, relieve y norma de uso y cuyo tamaño varía en un rango de 1 a 10 has, presentando éstas valores similares que nos permite inferir un valor razonable para el predio en estudio acorde con las realidades del mercado en la zona. Estos valores de mercado corresponden a predios con características semejantes a la definida como Unidad Fisiográfica 1 (UF1).*

*En la investigación se encontraron una compraventa y cinco ofertas con valores en el rango de los \$11.000.000 a los \$15.000.000 por hectárea dependiendo*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 18 de 22
		2021-09-15	

*básicamente su valor por su ubicación y acceso, estos corresponden a la Unidad Fisiográfica 1 (UF1)*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
2	Parcela Sobre Ila via Toluviejo - - Coloso - Coraza	\$ 175,000,000	10%	\$ 157,500,000	10.5	\$ 15,000,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cultivos de pancoger	Vende Alejandro Marquez	Directa
3	Parcela Sobre Ila via Toluviejo - Coloso - Coraza	\$ 62,000,000	15%	\$ 52,700,000	4	\$ 13,175,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cobertura de rastrojos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre via en terreno natural - cobertur de pastos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
6	Parcela en parcelacion Marcella -Coraza- Coloso	\$ 82,000,000	12%	\$ 72,160,000	5	\$ 14,432,000	No posee construcción	Acceso por el coregimiento de Las Piedras -Toluviejo	Prudencio Carrascal según informacion de vecino	322603556

*Los datos de mercado 2, 3 y 6 corresponden a predios con acceso por vía pavimentada al igual que el predio en estudio que tiene frente sobre la vía Colosó - Chalán, mientras que el resto de datos de mercado corresponden a predios con acceso por vía o camino en terreno natural.*

*En ese orden de ideas se hace el análisis estadístico para los datos de mercado similares al predio en estudio.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
2	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - - Coloso - Coraza	\$ 175,000,000	10%	\$ 157,500,000	10.5	\$ 15,000,000	No posee construcción	Frete sobre via asfaltada- con cultivos de pancoger	Vende Alejandro Marquez	Directa
3	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - Coloso - Coraza	\$ 62,000,000	15%	\$ 52,700,000	4	\$ 13,175,000	No posee construcción	Frete sobre via asfaltada- con cobertura de rastrojos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
6	Parcela en parcelacion Marcella -Coraza- Coloso	\$ 82,000,000	12%	\$ 72,160,000	5	\$ 14,432,000	No posee construcción	Acceso por el coregimiento de Las Piedras -Toluviéjo	Prudencio Carrascal según informacion de vecino	322603556
					PROMEDIO	\$ 14,202,333				
					DESVIACION ESTANDAR	\$ 933,925				
					COEFICIENTE DE VARIACION	6.58%				
					LIMITE SUPERIOR	\$ 15,136,259				
					LIMITE INFERIOR	\$ 13,268,408				
					COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.0				

*Luego del tratamiento estadístico de las ofertas, se tiene un coeficiente de variación del valor de las ofertas inferior a 7,5%, conforme a lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008.*

*Se asume para la Unidad Fisiográfica 1 (UF1) el valor promedio del análisis estadístico de los datos de mercado \$14.202.333, redondeado para efectos de presentación y con base en el coeficiente de asimetría a \$ 14.200.000.*

*Nota: Las áreas citadas corresponde a la información que suministró la fuente.*

**11.2. INVESTIGACION DIRECTA:** *para la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) en la investigación no se encontraron valores de mercado por lo que se realiza la investigación directa según lo señalado en la resolución 620 del IGAC:*

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 20 de 22
		2021-09-15	

*La investigación directa se realizó con personas conocedoras del mercado inmobiliario del municipio de Ovejas y en general del área de influencia de Sucre, aplicando métodos estadísticos para definir las medidas de dispersión con el fin de establecer un rango de valores, que goce de una mínima dispersión y que se ajuste a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y específicas del predio. A estas personas se les explicó el predio objeto del presente avalúo tanto en sus variables endógenas como en las variables exógenas. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.*

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR /Ha UF2
RAMIRO GOMEZ PEREZ	Ing. Agrícola Perito Lonja LPRS - R.A.A.	\$ 5,000,000
MARIO PESTANA ALMANZA	Ing. Civil Perito con R.A.A.	\$ 4,500,000
RAFAEL VERGARA SEVERICHE	Arquitecto - Perito Asolonjas - R.A.A.	\$ 5,000,000
RAUL MARTINEZ BERRÍO	Ing. Agrícola - Périto Rama Judicial	\$ 5,000,000
CARLOS BERTEL ALVIS	M. Veterinario - Asistente técnico - perito Rama Judicial	\$ 4,500,000
PROMEDIO		\$ 4,800,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 273,861
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5.7%
LIMITE SUPERIOR		\$ 5,073,861
LIMITE INFERIOR		\$ 4,526,139
MODA		\$ 5,000,000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-0.73

*Yo SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron las suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al terreno (UF2) objeto de estimación.*

### 11.3. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>		
U.F.1	Ha	\$14.200.000
U.F.2.	Ha	\$4.800.000

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1: Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3% a 7%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.	Ha.	89.5970	\$ 14,200,000	\$1,272,277,400
UF2: Correspondiente a clase VII (subclase VIIesc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPT.	Ha.	44.7314	\$ 4,800,000	\$214,710,720
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1,486,988,120</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1,486,988,120</b>

**SON: MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS M. CTE.**

Atentamente,

  
**SILVINO MANUEL VERBÉ ARROYO**  
 R.A.A. Aval-92502253

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 22 de 22
		2021-09-15	

### **13. ANEXOS**

#### **13.1 DOCUMENTOS O GRÁFICOS**

*Planos (4) de ubicación del inmueble*

*Plano del inmueble del Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD.*

*Plano de norma de Uso*

*Plano de suelos*

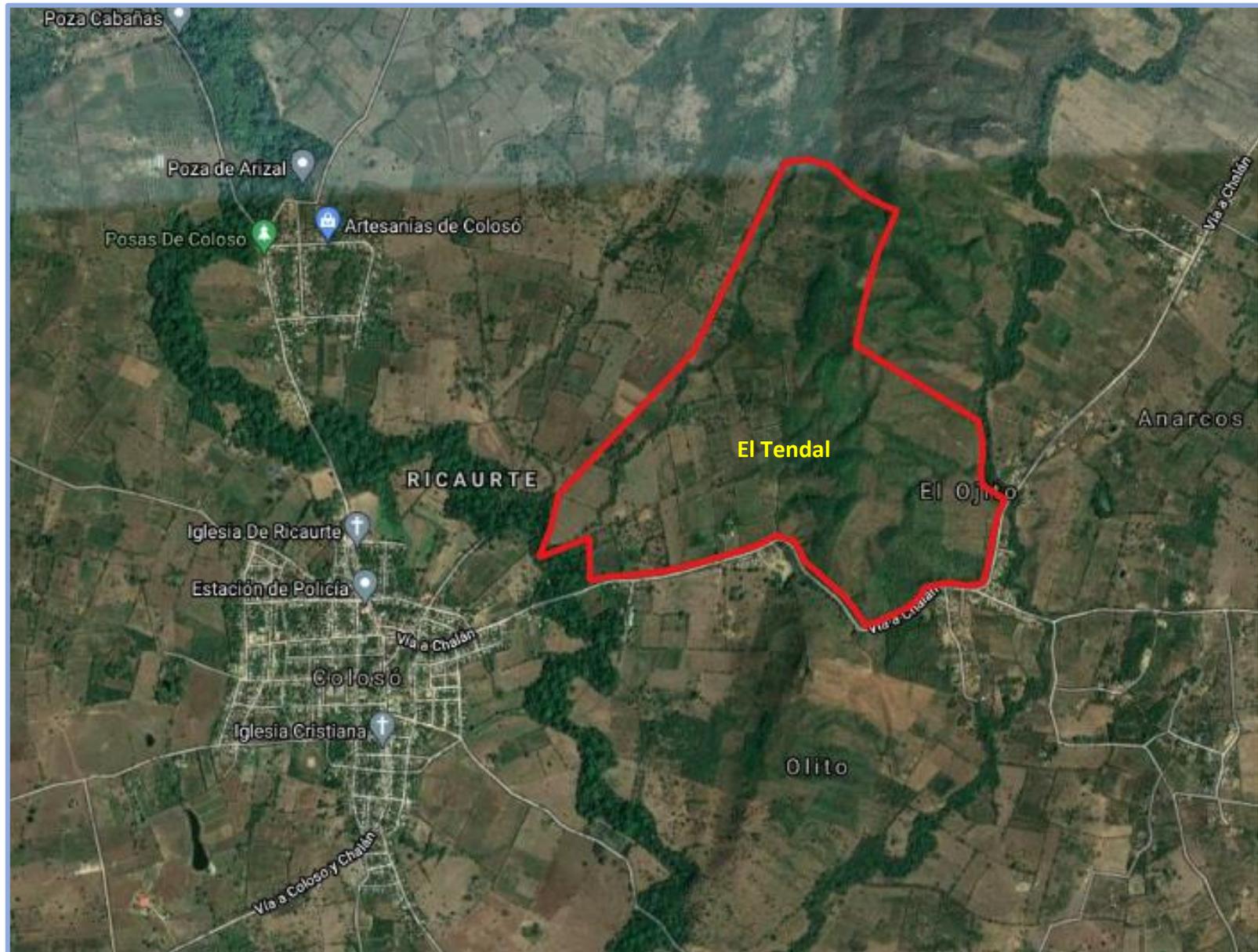
*Informe Técnico de Georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz.*

*Informe Técnico Predial ID 58923 de la UAEGRTD de fecha 29/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

*Folio de matricula inmobiliaria 342-8791 de la O.R.I.P. de Corozal de fecha 12/10/2021*

#### **13.2 FOTOGRAFICOS**

*Veinticuatro (24) fotografías rotuladas.*



## LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña



## LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

**Consulta Catastral**

Departamento: 70 - SUCRE

Municipio: 204 - COLOSO

Código Predial Nacional: 702040001000000020005000000000

Código Predial: 70204000100020005000

Destino económico: D - AGROPECUARIO

Dirección: EL TENDAL

Área de terreno: 438266.45 m<sup>2</sup>

Área construida: 24 m<sup>2</sup>

**Construcción 1**

Número de habitaciones: 2

Número de baños: 0

Número de locales: 0

Número de pisos: 1

Puntaje: 9

Área Construida: 24 m<sup>2</sup>

Buscar por nombre de ubicación

Esmeralda

Arroyo Chalán

0002

El Paraiso

Escala: 1:15.000

Coordenadas: Lat: 09° 29' 36,17" Lng:

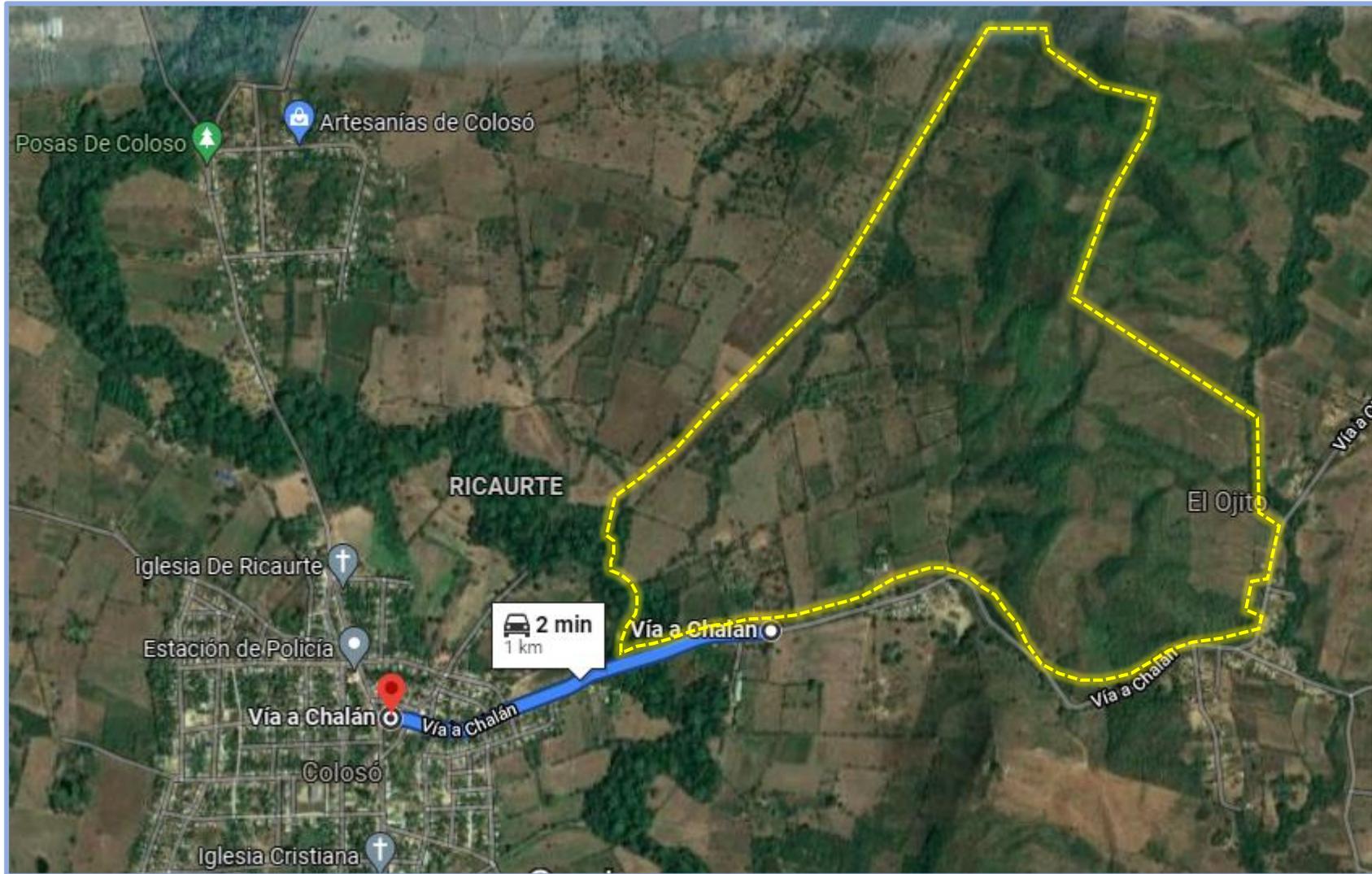
IGAC  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUATECÓLOGO

Consulta Catastral

GOBIERNO DE COLOMBIA

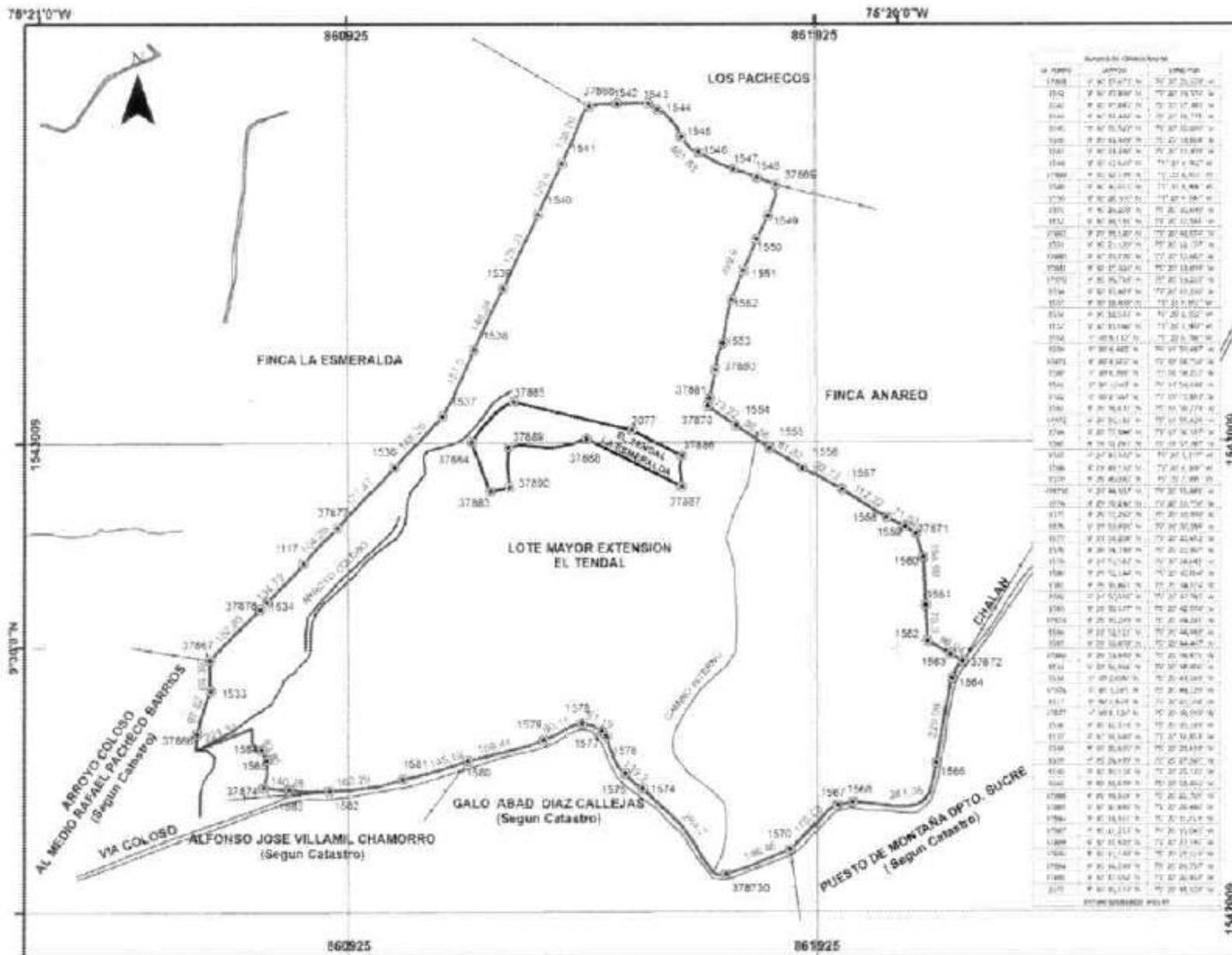
## PLANO PREDIAL CATASTRAL

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



## ACCESO

Fuente: Elaboración propia en software libre Google maps



N	ALTIMETRIA	ALTIMETRIA	ALTIMETRIA
1540	1540	1540	1540
1541	1541	1541	1541
1542	1542	1542	1542
1543	1543	1543	1543
1544	1544	1544	1544
1545	1545	1545	1545
1546	1546	1546	1546
1547	1547	1547	1547
1548	1548	1548	1548
1549	1549	1549	1549
1550	1550	1550	1550
1551	1551	1551	1551
1552	1552	1552	1552
1553	1553	1553	1553
1554	1554	1554	1554
1555	1555	1555	1555
1556	1556	1556	1556
1557	1557	1557	1557
1558	1558	1558	1558
1559	1559	1559	1559
1560	1560	1560	1560
1561	1561	1561	1561
1562	1562	1562	1562
1563	1563	1563	1563
1564	1564	1564	1564
1565	1565	1565	1565
1566	1566	1566	1566
1567	1567	1567	1567
1568	1568	1568	1568
1569	1569	1569	1569
1570	1570	1570	1570
1571	1571	1571	1571
1572	1572	1572	1572
1573	1573	1573	1573
1574	1574	1574	1574
1575	1575	1575	1575
1576	1576	1576	1576
1577	1577	1577	1577
1578	1578	1578	1578
1579	1579	1579	1579
1580	1580	1580	1580
1581	1581	1581	1581
1582	1582	1582	1582
1583	1583	1583	1583
1584	1584	1584	1584
1585	1585	1585	1585
1586	1586	1586	1586
1587	1587	1587	1587
1588	1588	1588	1588
1589	1589	1589	1589
1590	1590	1590	1590
1591	1591	1591	1591
1592	1592	1592	1592
1593	1593	1593	1593
1594	1594	1594	1594
1595	1595	1595	1595
1596	1596	1596	1596
1597	1597	1597	1597
1598	1598	1598	1598
1599	1599	1599	1599
1600	1600	1600	1600



**PROSPERIDAD PARA TODOS**

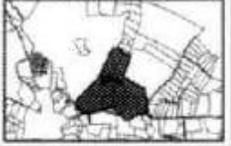
**Plano de Georreferenciación Predial**  
ID: 58923

Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Vereda	La Ceiba
Predio	El Tendal - La Esmeralda

Cuadro de Áreas (Ha)	
Lote Mayor Extension	134,3284
Área Georreferenciada	3,4323

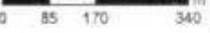
AL PUNTO	VEREDA	COMUNIDAD
1540	COLOSO	VIA EL TENDAL
1541	COLOSO	VIA EL TENDAL
1542	COLOSO	VIA EL TENDAL
1543	COLOSO	VIA EL TENDAL
1544	COLOSO	VIA EL TENDAL
1545	COLOSO	VIA EL TENDAL
1546	COLOSO	VIA EL TENDAL
1547	COLOSO	VIA EL TENDAL
1548	COLOSO	VIA EL TENDAL
1549	COLOSO	VIA EL TENDAL
1550	COLOSO	VIA EL TENDAL
1551	COLOSO	VIA EL TENDAL
1552	COLOSO	VIA EL TENDAL
1553	COLOSO	VIA EL TENDAL
1554	COLOSO	VIA EL TENDAL
1555	COLOSO	VIA EL TENDAL
1556	COLOSO	VIA EL TENDAL
1557	COLOSO	VIA EL TENDAL
1558	COLOSO	VIA EL TENDAL
1559	COLOSO	VIA EL TENDAL
1560	COLOSO	VIA EL TENDAL
1561	COLOSO	VIA EL TENDAL
1562	COLOSO	VIA EL TENDAL
1563	COLOSO	VIA EL TENDAL
1564	COLOSO	VIA EL TENDAL
1565	COLOSO	VIA EL TENDAL
1566	COLOSO	VIA EL TENDAL
1567	COLOSO	VIA EL TENDAL
1568	COLOSO	VIA EL TENDAL
1569	COLOSO	VIA EL TENDAL
1570	COLOSO	VIA EL TENDAL
1571	COLOSO	VIA EL TENDAL
1572	COLOSO	VIA EL TENDAL
1573	COLOSO	VIA EL TENDAL
1574	COLOSO	VIA EL TENDAL
1575	COLOSO	VIA EL TENDAL
1576	COLOSO	VIA EL TENDAL
1577	COLOSO	VIA EL TENDAL
1578	COLOSO	VIA EL TENDAL
1579	COLOSO	VIA EL TENDAL
1580	COLOSO	VIA EL TENDAL
1581	COLOSO	VIA EL TENDAL
1582	COLOSO	VIA EL TENDAL
1583	COLOSO	VIA EL TENDAL
1584	COLOSO	VIA EL TENDAL
1585	COLOSO	VIA EL TENDAL
1586	COLOSO	VIA EL TENDAL
1587	COLOSO	VIA EL TENDAL
1588	COLOSO	VIA EL TENDAL
1589	COLOSO	VIA EL TENDAL
1590	COLOSO	VIA EL TENDAL
1591	COLOSO	VIA EL TENDAL
1592	COLOSO	VIA EL TENDAL
1593	COLOSO	VIA EL TENDAL
1594	COLOSO	VIA EL TENDAL
1595	COLOSO	VIA EL TENDAL
1596	COLOSO	VIA EL TENDAL
1597	COLOSO	VIA EL TENDAL
1598	COLOSO	VIA EL TENDAL
1599	COLOSO	VIA EL TENDAL
1600	COLOSO	VIA EL TENDAL

**Área Microfocalizada**  
Municipio De Coloso



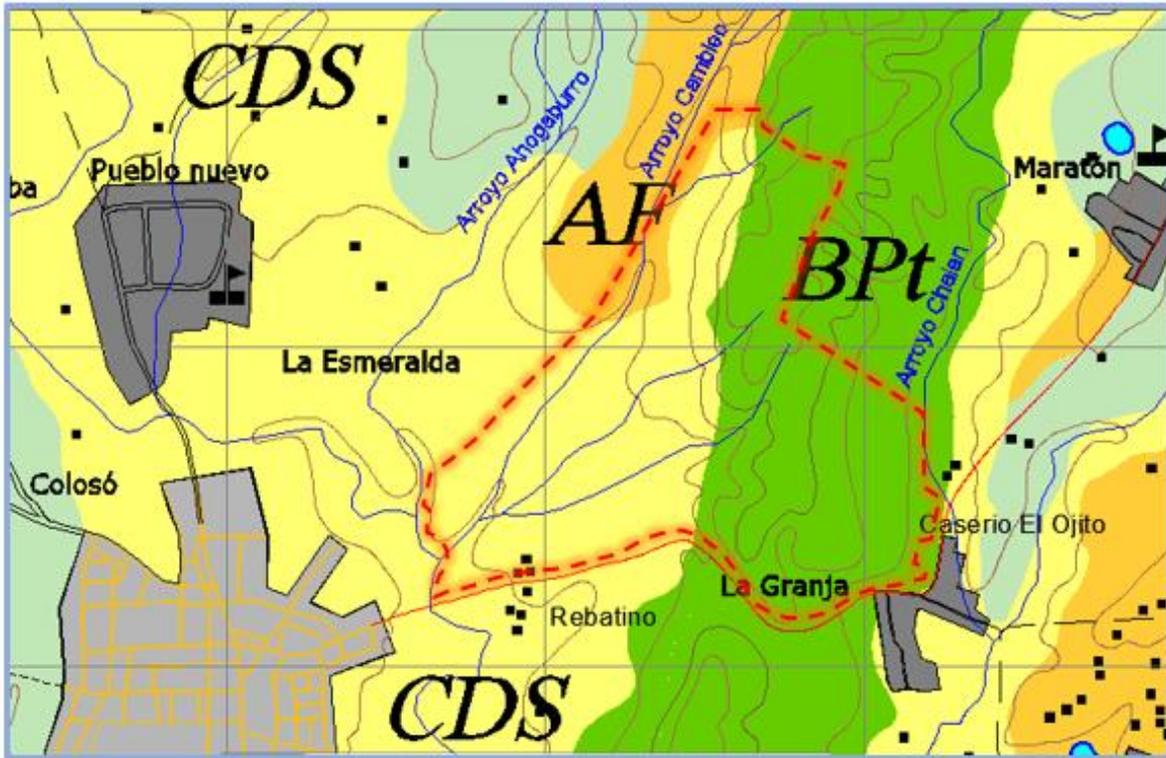
CONVENCIONES	
	Limite del predio
	Calle
	Rio
	Área

1:10,000



Elaborado:	José Alejandro Muñoz L.	Revisor:	Maria Inés Fernández R.
CARGO:	Topógrafo	CARGO:	Topógrafo
FECHA:	18/11/2014	FECHA:	Diciembre/2014
SE P:	01-1729 CPNT	SE P:	01-1208 CPNT
FORMA:		FORMA:	

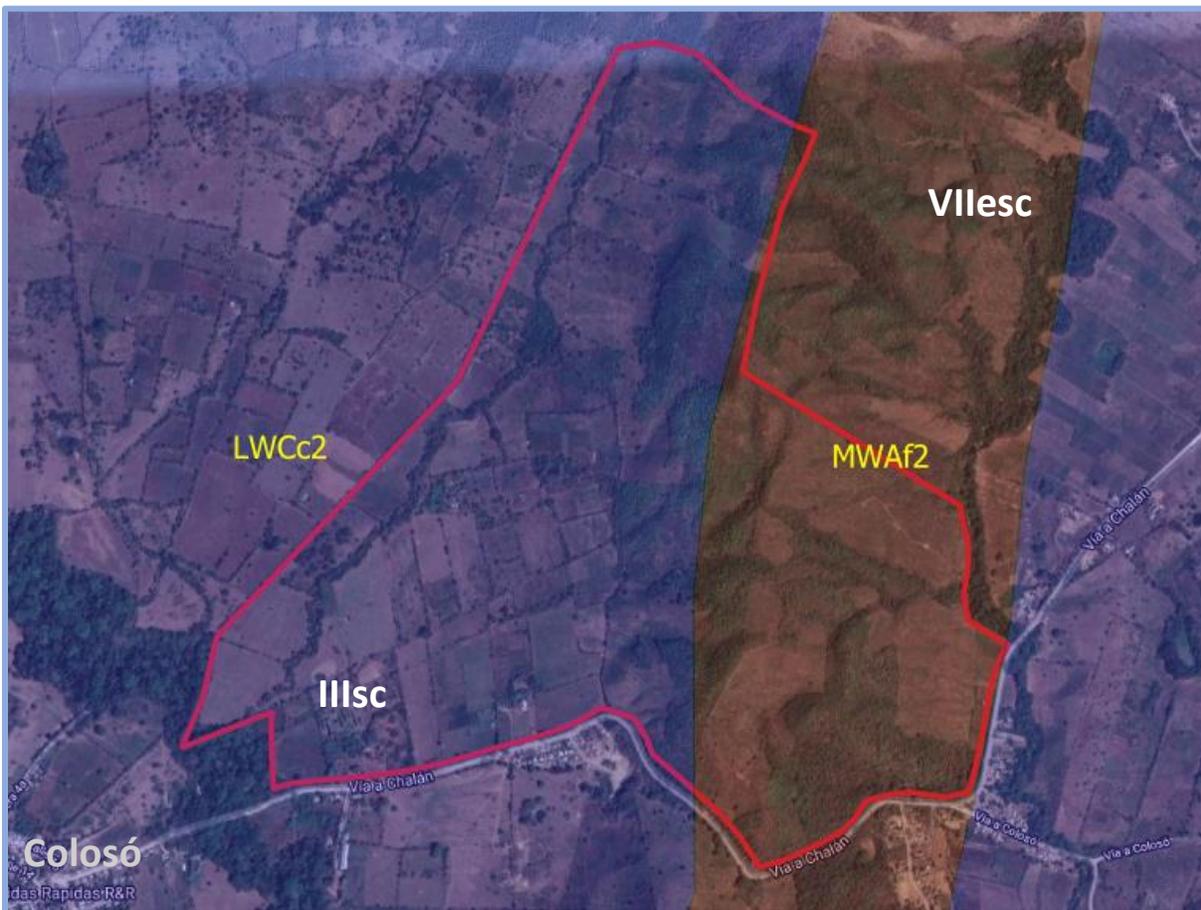
**PLANO DEL INMUEBLE**  
Fuente: Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD



ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
<b>Zona de reserva forestal Montes de Maria.</b>	■ ZRF	5245
<b>Zonas de protección</b>	■ BPt	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>	■ CDS	2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>	■ SD	3062
<b>Zona Agroforestal</b>	■ AF	1494

## PLANO NORMA DE USO

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental



<b>SIM_ANTI</b>	LWc2
<b>UCS</b>	LWC
<b>UCS_F</b>	LWC
<b>PAISAJE</b>	Lomerío
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1
<b>Shape_Leng</b>	53229
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07

<b>SIM_ANTI</b>	MWAf2
<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

## SUELOS

Fuente: Geoportail IGAC aplicación SIG agrología y software libre QGis 3.10 A coruña



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 1 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 342 - COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: COLOSO VEREDA: COLOSO

FECHA APERTURA: 12-03-1987 RADICACIÓN: 87-150 CON: CERTIFICADO DE: 12-03-1987

CODIGO CATASTRAL: 702040001000000020005000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-1-002-005

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO O FINCA CON CABIDA SUPERFICIARIA INDETERMINADA, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS ESTAN ESPECIFICADOS EN LA ESCRITURA NO. 344 CON FECHA 22-12-50 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO. LINDEROS ACTUALES UN LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS, DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES, CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 150 HTS APROXIMADAMENTE, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONTENIDOS EN LA SENTENCIA DE FECHA 09-10-80 PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO. LINDEROS ACTUALES UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 133.075 MTS CIENTO TREINTA Y TRES HAS 0752 MTS CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 787 CON FECHA 06-05-92 EXPEDIDA EN LA NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) EL TENDAL NUMERO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-1951 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 344 DEL 22-12-1950 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$10,000

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: MONTOYA LUIS ROBERTO

A: VERBEL P. LUIS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-1966 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 483 DEL 18-12-1965 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION

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

DE: VERBEL DE VERBEL ANA MARIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 2 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

A: VERBEL PATERNINA LUIS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-05-1987 Radicación: 619

Doc: SENTENCIA S/N DEL 09-10-1980 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$910,440

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: VERBEL PATERNINA LUIS

A: VERBEL VERBEL RAMON RAFAEL

CC# 946972 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-03-1992 Radicación: 304

Doc: OFICIO 424 DEL 12-03-1992 INCORA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$28,232,640

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 OFERTA DE COMPRA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: VERBEL VERBEL RAMON

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-05-1992 Radicación: 559

Doc: ESCRITURA 787 DEL 06-05-1992 NOTARIASEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$28,232,640

ESPECIFICACION: CANCELACION: 670 CANCELACION OFERTA DE COMPRA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: VERBEL VERBEL RAMON

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-05-1992 Radicación: 559

Doc: ESCRITURA 787 DEL 06-05-1992 NOTARIASEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$28,232,640

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: VERBEL VERBEL RAMON

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-05-2005 Radicación: 787

Doc: RESOLUCION 00758 DEL 16-05-2005 INCORA EN LIQUIDACION DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0102 ACTA ENTREGA INMUEBLES A ENTIDAD

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA EN LIQUIDACION

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 3 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-05-2011 Radicación: 2011-342-6-844

Doc: RESOLUCION 1202 DEL 22-03-2011 GOBERACION DE SUCRE DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0470 ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO

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

DE: COMITE DEPARTAMENTAL DE ATENCION INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA-MUNICIPIO DE COLOSO

A: INCODER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-07-2012 Radicación: 2012-342-6-1315

Doc: RESOLUCION 0185 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$239,396

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER.

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

DE: INCODER

A: MARTINEZ GARIZADO MARTHA ISABEL CC# 64500226 X

A: PEREZ NAVARRO WILLIAM DAVID CC# 92600997 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-07-2012 Radicación: 2012-342-6-1318

Doc: RESOLUCION 0189 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$748,949.2

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCODER

A: HERNANDEZ PEREZ YECENIA MARIA CC# 64500407 X

A: PEÑA VILLALBA DEIFER RAFAEL CC# 92601964 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-07-2012 Radicación: 2012-342-6-1319

Doc: RESOLUCION 0195 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$888,225.1

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCODER

A: CARRASCAL CHAMORRO NEVER HENRIQUE CC# 92600254 X

A: PEREZ OLIVERO LUZ MARINA CC# 22896701 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-08-2012 Radicación: 2012-342-6-1808

Doc: RESOLUCION 0181 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$1,024,829



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 4 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE
INCODER

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

DE: INCODER

A: JARABA MONTES ARMENIA DEL SOCORRO

CC# 22897201 X

A: PIZARRO BARRIOS CARLOS ARTURO

CC# 3855935 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-10-2012 Radicación: 2012-342-6-2486

Doc: RESOLUCION 0183 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$397,413.29

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCODER

A: MONTERROZA BUELVAS YERLIS DEL CARMEN

CC# 1102801426 X

A: NOVOA OLIVERO RUBEN MANUEL

CC# 92600101 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-342-6-2679

Doc: RESOLUCION 0200 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$617,011.33

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCODER

A: DIAZ CONTRERAS MELCY SOFIA

CC# 22897889 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-342-6-2680

Doc: RESOLUCION 0186 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$184,037.91

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCODER

A: PEREZ CARRASCAL CARMEN ALICIA

CC# 22896493 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-342-6-489

Doc: RESOLUCION 0193 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$479,405

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION
DEL INCODER.

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

DE: INCODER

A: PACHECO PEREZ MANUEL MARIA

CC# 92600086 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 5 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

A: PEÑA TOVAR SAYRA ISABEL

CC# 22896906 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-342-6-489

Doc: RESOLUCION 0193 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$129,744

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR, SIN AUTORIZACION DEL INCODER.

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

DE: INCODER

A: PACHECO PEREZ MANUEL MARIA

CC# 92600086 X

A: PEÑA TOVAR SAYRA ISABEL

CC# 22896906 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-03-2013 Radicación: 2013-342-6-690

Doc: RESOLUCION 0190 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$485,807.26

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE UNAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER

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

DE: INCODER

A: SANCHEZ TOVAR IRINA DEL SOCORRO

CC# 22896900 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 18-03-2013 Radicación: 2013-342-6-780

Doc: RESOLUCION 0202 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$238,324

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCODER

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

DE: INCODER

A: CANCHILA NAVARRO HERNAN DARIO

CC# 92601715 X

A: SANDOVAL LUNA YOMAIRA ELENA

CC# 64500167 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-342-6-930

Doc: RESOLUCION 0180 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$347,103

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCODER

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

A: INCODER

A: SALAS ARRIETA SOL MARINA

CC# 22896806 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-342-6-931



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201

Nro Matrícula: 342-8791

Pagina 6 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

Doc: RESOLUCION 0192 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$462,894

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PRIHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER

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

DE: INCODER

A: ARRIETA DE AGUAS LUZGARDA ISABEL

CC# 22315319 X

A: SALCEDO DIAZ LUIS ENRIQUE

CC# 3856581 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-342-6-932

Doc: RESOLUCION 0197 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$998,413

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCODER

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

DE: INCODER

A: PEREZ MARTINEZ ELIECER

CC# 6699831 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 29-04-2013 Radicación: 2013-342-6-1152

Doc: RESOLUCION 0187 DEL 05-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$366,388

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJEANR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

A: INCODER

A: SANDOVAL HERNANDEZ LEONIDAS ANTONIO

CC# 3855944 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 29-04-2013 Radicación: 2013-342-6-1152

Doc: RESOLUCION 0187 DEL 05-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$366,388

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

DE: INCODER

A: SANDOVAL HERNANDEZ LEONIDAS ANTONIO

CC# 3855944 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-342-6-1277

Doc: RESOLUCION 0198 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$348,395

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201**

**Nro Matrícula: 342-8791**

Pagina 7 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

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

**A: INCODER**

**A: ROMERO BURGOS DANIEL DE JESUS**

**CC# 3996641 X**

**ANOTACION: Nro 026** Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-342-6-1278

Doc: RESOLUCION 0196 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$359,490

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

**DE: INCODER**

**A: PACHECO PEREZ JULIO EMIRO**

**CC# 92600524 X**

**ANOTACION: Nro 027** Fecha: 23-07-2013 Radicación: 2013-342-6-1946

Doc: RESOLUCION 0182 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$298,129

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

**DE: INCODER**

**A: MARTINEZ NAVAS CLAUDIA ELENA**

**CC# 64577575 X**

**A: PIZARRO JARABA CARLOS**

**CC# 92601808 X**

**ANOTACION: Nro 028** Fecha: 07-11-2013 Radicación: 2013-342-6-3030

Doc: RESOLUCION 0194 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$139,625

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PRIHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

**DE: INCODER**

**A: BARRIOS QUIROZ YUSDEIRA MARIA**

**CC# 64698777**

**A: SALCEDO BURGOS FRANCISCO ANTONIO**

**CC# 9098407**

**ANOTACION: Nro 029** Fecha: 07-11-2013 Radicación: 2013-342-6-3031

Doc: RESOLUCION 0188 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$347,103

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

**DE: INCODER**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201**

**Nro Matrícula: 342-8791**

Pagina 8 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

**A: BURGOS PEREZ ROSA MARIA**

**CC# 22898471**

**ANOTACION: Nro 030** Fecha: 07-11-2013 Radicación: 2013-342-6-3032

Doc: RESOLUCION 0191 DEL 15-06-2012 INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$335,392

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DE INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES.

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

DE: INCODER

**A: HERNANDEZ NARVAEZ MARIBEL**

**CC# 22897032**

**A: SALCEDO BURGO DAIRO MANUEL**

**CC# 92601063**

**ANOTACION: Nro 031** Fecha: 21-07-2014 Radicación: 2014-342-6-1738

Doc: RESOLUCION 0199 DEL 05-06-2012 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$447,326

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR SE INSCRIBE CON SECUENCIA EN RAZON A QUE SE SUSPENDIERON LOS TERMINOS Y LA ENTIDAD NO EMITIO RESOLUCION ACLARATORIA DE LA ADJUDICACION.

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER

**A: PEÑA RUIZ DELFIN**

**CC# 3855980 X**

**ANOTACION: Nro 032** Fecha: 21-07-2014 Radicación: 2014-342-6-1738

Doc: RESOLUCION 0199 DEL 05-06-2012 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$152,866

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0116 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER

**A: BARRETO SIERRA ANA MILENA**

**CC# 1101782104 X**

**ANOTACION: Nro 033** Fecha: 23-07-2015 Radicación: 2015-342-6-1894

Doc: RESOLUCION 0668 DEL 24-06-2015 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

**ANOTACION: Nro 034** Fecha: 21-08-2015 Radicación: 2015-342-6-2169

Doc: RESOLUCION 937 DEL 31-07-2015 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201**

**Nro Matrícula: 342-8791**

Pagina 9 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

**ANOTACION: Nro 035** Fecha: 27-02-2018 Radicación: 2018-342-6-447

Doc: AUTO S/N DEL 12-02-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0483 ADMISION SOLICITUD DE RESTITUCION DE PREDIO - LITERAL A) ART. 86 LEY 1448 DE 2011

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS

**A: BARRIOS CARRASCAL CARMEN ELENA**

**CC# 22896808**

**A: CARDENAS PEÑA ALVARO ENRIQUE**

**ANOTACION: Nro 036** Fecha: 27-02-2018 Radicación: 2018-342-6-447

Doc: AUTO S/N DEL 12-02-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0484 SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION LITERAL B) ART. 86 LEY 1448 DE 2011

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS

**ANOTACION: Nro 037** Fecha: 11-09-2018 Radicación: 2018-342-6-1941

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1051 DEL 20-06-2018 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA SE CANCELA LA RESOLUCIÓN 1202 DEL 22/03/2011 POR ORDEN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

**ANOTACION: Nro 038** Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-342-6-3954

Doc: AUTO S/N DEL 26-07-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0484 SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION LITERAL B) ART. 86 LEY 1448 DE 2011 POR PROCESO DE RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS SOBRE LOS PREDIOS: "EL TENDAL- PARCELA 33, AUTO 26/07/2019,



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201**

**Nro Matrícula: 342-8791**

Pagina 10 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

OFICIO 1083\_

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS

**ANOTACION: Nro 039** Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-342-6-3960

Doc: OFICIO 1084 DEL 26-07-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0483 ADMISION SOLICITUD DE RESTITUCION DE PREDIO - LITERAL A) ART. 86 LEY 1448 DE 2011 POR ORDEN DE OFICIO 1084 DEL 26/07/2019, VA ACORDE CON LA ANOTACIÓN # 38.

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO

**A: CARMONA ARGILIDA ROSARIO**

**CC# 22897584**

**A: Y SU NUCLEO FAMILIAR**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*39\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

- 9 -> 31449
- 10 -> 31495
- 11 -> 31498
- 11 -> 31499
- 12 -> 31570
- 12 -> 31569
- 13 -> 31581
- 13 -> 31580
- 14 -> 31590
- 14 -> 31591
- 15 -> 31592
- 15 -> 31593
- 16 -> 31869
- 17 -> 31870
- 18 -> 31890
- 19 -> 31910





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211012302949721201**

**Nro Matrícula: 342-8791**

Pagina 12 TURNO: 2021-342-1-12698

Impreso el 12 de Octubre de 2021 a las 12:49:36 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-342-1-12698**

**FECHA: 12-10-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA DE LA ESPRIELLA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b>  <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE RECIBO Pág. 1 de 4
		AAAA-MM-DD

## REGISTRO FOTOGRAFICO

 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 10:59:13 a. m.        9°29'50.216" N - 75°20'36.636" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 10:59:10 a. m.        9°29'50.215" N - 75°20'36.611" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>
<b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b>	<b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 10:59:21 a. m.        9°29'50.03" N - 75°20'36.683" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 10:59:40 a. m.        9°29'50.515" N - 75°20'36.511" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>
<b>Acceso a la parcelación El Tendal</b>	<b>Vía interna de la parcelación El Tendal</b>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 11:16:36 a. m.        9°30'10.194" N - 75°20'32.229" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">       15 sep. 2021 11:05:10 a. m.        9°29'59.108" N - 75°20'35.397" W        Parcelas Predio El Tendal        #Colosó - Sucre     </p>
<b>Vía interna – manga de acceso a parcelas</b>	<b>Vía interna – manga de acceso a parcelas</b>



**Panorámica general del predio - sur oriente**



**Panorámica general del predio - suroriente**



**Panorámica general del predio - sur**



**Panorámica general del predio - centro**



**Panorámica general del predio - sur**



**Panorámica general del predio - centro**



**Detalle Cercado parcelas**



**Panorámica general del predio - norte**



**Panorámica general del predio - norte**



**Panorámica general del predio - nororiente**



**Panorámica general del predio – cercado parcelas**



**Manga de transito en la parcelación**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio - arroyo**



**Panorámica general del predio - arroyo**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: El Tendal (Parcela  
Carmen Barrios Carrascal)  
COLOSÓ - SUCRE**

**RAD.: 6020-2021-0004643-ER-000  
del 30 de abril de 2021**

**Solicitado por:  
Juzgado Primero Civil del  
Circuito Especializado en  
Restitución de Tierras de  
Sincelejo.**

Subdirección de Catastro  
GIT de Avalúos  
Bogotá D.C.

(octubre de 2021)

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



## **CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8.	MÉTODO DE AVALÚO	15
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	16
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	18
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	21
13.	ANEXOS	22

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 1 de 22
		2021-09-15	

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

**1.1. SOLICITANTE:** *Solicitud realizada mediante oficio N° 0423 de abril 27 de 2021 por Oscar Oswaldo Pérez Meza, secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.*

**1.2. RADICACIÓN:** *6020-2021-0004643-ER-000 de fecha 30 de abril de 2021*

**1.3. TIPO DE INMUEBLE:** *Parcela Agropecuaria.*

**1.4. TIPO DE AVALÚO:** *Comercial rural.*

**1.5. DEPARTAMENTO:** *Sucre.*

**1.6. MUNICIPIO:** *Colosó.*

**1.7. VEREDA:** *N/A*

**1.8. CORREGIMIENTO:** *Cabecera municipal*

**1.9. BARRIO O URBANIZACIÓN:** *N/A.*

**1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** *El Tendal Lote No. 1 y El Tendal Lote No. 2 de acuerdo a lo señalado en el oficio de solicitud y los documentos aportados.*

**Nota:** *El área objeto de avalúo solicitada por la señora Carmen Barrios Carrascal está contenida en dos (2) predios registrados con matrícula 342-31495, numero predial 70-204-00-01-0002-0357-000 denominado "El Tendal Parcela 7" y matrícula 342-31499, numero predial 70-204-00-01-0002-0374-000 denominado "El Tendal Parcela 32".*

**1.11. MARCO JURÍDICO:** *Proceso de Restitución de Tierras de que trata la ley 1448 de 2011.*

**1.12. PLANCHA IGAC:** *Plancha 44-II-C4 ESCALA 1:10.000.*

**1.13. DESTINACIÓN ACTUAL:** *al momento de la visita técnica el predio se encuentra destinado a la actividad agrícola en pequeñas áreas con cultivos de maíz, tabaco, fríjol y arroz).*

**1.14. FECHA DE VISITA:** *15 de septiembre de 2021.*

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL:** *El área georreferenciada objeto de avalúo está contenida en dos (2) predios registrados con numero predial 70-204-00-01-0002-0357-000 con matrícula inmobiliaria 342-31495 denominado "El Tendal Parcela 7" y numero predial 70-204-00-01-0002-0374-000 con matrícula inmobiliaria 342-31499 denominado "El Tendal Parcela 32".*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 2 de 22
		2021-09-15	

**No. PREDIAL:** 70-204-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL VIGENTE
2010	17	Suelos: Cs b-55	01	\$3,084,524	1 Ha + 9750 m2	0 m2	\$ 9,984,000
		Pendiente: b (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
	Usos: Pasto natural - Cultivos.						
	48	Suelos: Cs f2-23	06	\$370,143	1 Ha + 5308 m2		
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
	Usos: Tierras con malezas - Bosques.						
52	Suelos: Cs f2-23	06	\$370,143	0 Ha + 5900 m2			
	Pendiente: f (50-75%)						
	Aguas: sin aguas						
	Vías : Sin vías						
	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT-Zona de Protección						
Usos: Tierras con malezas - Bosques.							
21	Suelos: Cs b-55	01	\$3,084,524	1 Ha + 75 m2			
	Pendiente: a (3-7%)						
	Aguas: Escasas						
	Vías : sin vías						
	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT-Zona de Protección						
Usos: pastos naturales - cultivos.							

**No. PREDIAL: 70-204-00-01-00-00-0002-0374-0-00-00-0000**

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA	ZONA HOMOGENEA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL
2010	17	Suelos: Cs b-55	01	\$3,084,524	2 Ha +2350 m2	0 m2	\$ 13,086,000
		Pendiente: b (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
	48	Usos: Pasto natural - Cultivos.	06	\$370,143	1 Ha + 4375 m2		
		Suelos: Cs f2-23					
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Buenas					
	52	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección	06	\$370,143	0 Ha + 5900 m2		
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
		Suelos: Cs f2-23					
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
	21	Vías : Sin vías	01	\$3,084,524	0 Ha + 5326 m2		
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección					
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
		Suelos: Cs b-55					
		Pendiente: a (3-7%)					
35	Aguas: Escasas	04	\$1,233,809	3 Ha + 790 m2			
	Vías : sin vías						
	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección						
	Usos: pastos naturales - cultivos.						
	Suelos: Cs d-44						

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 4 de 22
		2021-09-15	

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- *Oficio No. 0423 de fecha 27/04/2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; Radicado 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *Auto del 06/04/2021 del Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Radicación 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *Informe Técnico de Georreferenciación ID 165040 de la UAEGRTD de fecha febrero de 2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal.*
- *Informe Técnico Predial ID 165040 de la UAEGRTD de fecha 26/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. PROPIETARIO:** *Deifer Rafael Peña Villalba y Yecenia María Hernández Pérez (predio 342-31495) y Luz Marina Pérez Oliveros y Never Enrique Carrascal Chamorro (predio 342-31499).*
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** *Resolución INCODER No. 0189 del 15/06/2012 y Resolución 0195 del 15/06/2012 respectivamente.*
- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** *342-31495 y 342-31499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal.*
- 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** *En los dos folios 342-31495 y 342-31499 se registra medida cautelar de protección jurídica del predio mediante la Resolución 937 del 31 de julio de 2015.*

**NOTA:** *La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad; fuente documentos aportados (ITP).*

### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** *Localizado al oriente del Municipio de Colosó, jurisdicción de la cabecera municipal, y al nororiente del área urbana del municipio. El área objeto de avalúo está contenida dentro de la finca de mayor extensión, denominada “El Tenda” entre los siguientes límites:*

**NORTE:** *vereda y Empresa comunitaria La Esmeralda.*

**ORIENTE:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán y corregimiento El Ojito.*

**SUR:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán.*

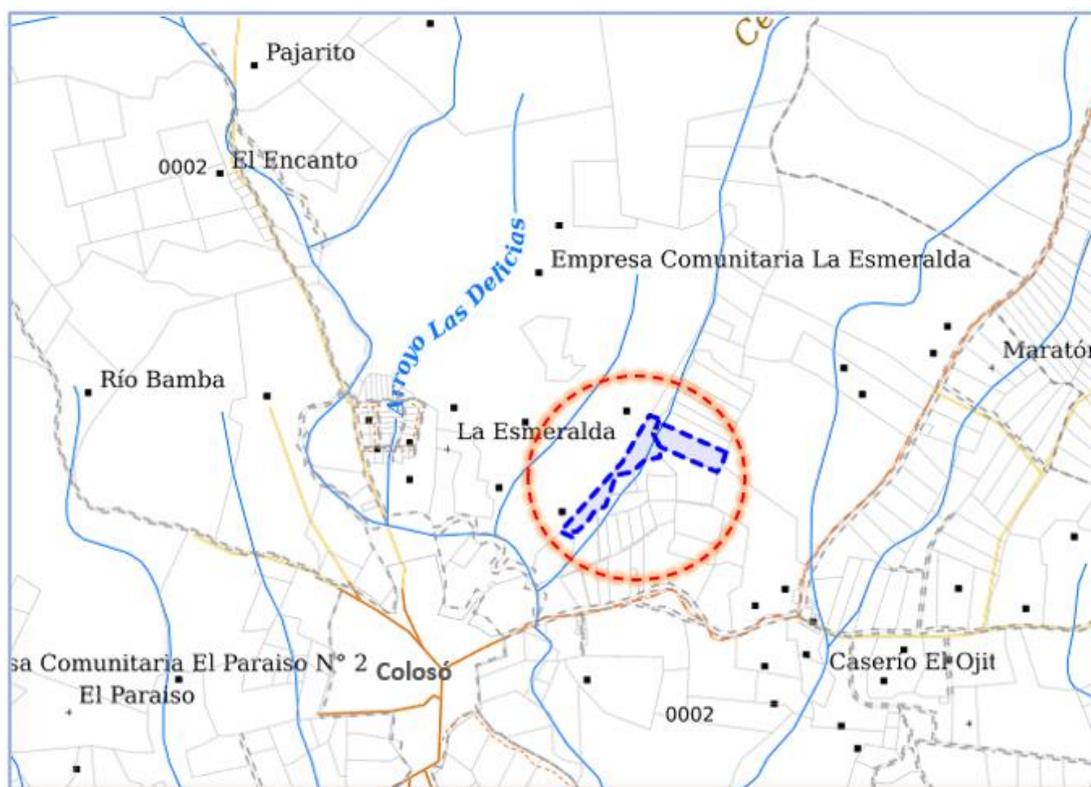
**OCCIDENTE:** *Cabecera municipal de Colosó y vía hacia la Vereda Pajarito*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 5 de 22
		2021-09-15	

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *El sector donde se ubica el área de terreno objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad agrícola.*

**5.3. DESARROLLO Y SERVICIOS COMUNALES:** *El sector es esencialmente ganadero y agrícola; la actividad ganadera es extensiva y en lo agrícola se dan cultivos tradicionales de la zona principalmente la yuca, el ñame, maíz y tabaco de acuerdo a las condiciones climáticas y de suelos de la región.*

*Los servicios comunales de educación, así como los servicios básicos de salud y asistencia técnica y financieros, se encuentran en el área urbana del municipio de Colosó a 1.850 metros (plaza principal)*



**Fuente:** Elaboración propia a partir de <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

**5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** *Sector rural de pequeños y medianos propietarios, donde la mayoría derivan parte de su sustento de la explotación de los predios, lo que les permite llevar un nivel de vida medio bajo a bajo.*

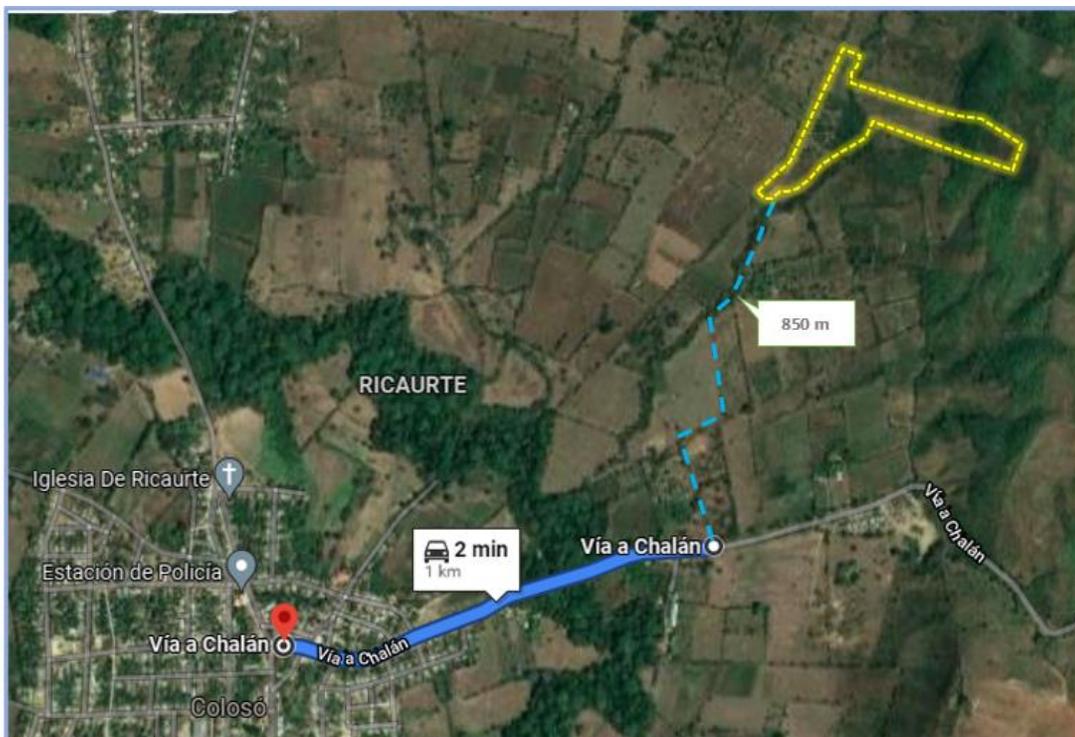
**5.5. COMERCIALIZACIÓN:** *Los productos generados en la zona se comercializan principalmente en el mercado de Colosó y Sincelejo.*

**5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** *Para llegar al sector desde la cabecera municipal de Colosó, se toma el carretable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 6 de 22
		2021-09-15	

*gira a la izquierda para tomar una manga o camino de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, la parcela objeto de avalúo se encuentra a unos 850 metros aproximadamente.*

- 5.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** *El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica y agua potable. El servicio de transporte público es deficiente, para llegar a la zona se utiliza el servicio de moto taxis y de vehículos particulares.*



Fuente: elaboración propia a partir de software libre Google Maps

- 5.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** *Al momento de la visita técnica en el sector no se evidenciaron problemas de orden público, la situación es de sana calma.*
- 5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Las perspectivas de valorización son positivas teniendo en cuenta su ubicación cercana al área urbana de Colosó, el desarrollo del sector está supeditado al mejoramiento de la vía de acceso al predio, el cual se encuentra en mal estado.*

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

*Consultado el documento que contiene el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Colosó, adoptado mediante acuerdo 015 de noviembre 29 de 2.010, el predio se encuentra en área rural con suelo en:*

*ZONAS DE PROTECCION en área de ZONA DE PROTECCION (BPt)*

*ZONAS DE PRODUCCIÓN en áreas de USO CULTIVOS DENSOS Y SEMI LIMPIOS (CDS) y AGROFORESTAL (AF).*

**Artículo 39. ZONAS DE PROTECCION E IMPORTANCIA AMBIENTAL**

Estas zonas corresponden a las áreas de bosque natural secundario las cuales son zonas que forman parte de la reserva forestal de los Montes de María y algunas coberturas dispersas en el territorio, las cuales tienen la condición de coberturas de protección.

Estas Zonas deben ser protegidas y conservadas permanentemente con bosques naturales para protección de los recursos naturales renovables, en especial la protección y conservación del recurso hídrico y la diversidad biológica y faunística. Representan un total de 5.593 hectáreas que representan el 42% del total del territorio, siendo el área de los Montes de María de 4.648 hectáreas.

**Reglamentación de uso Zonas con Bosque Protector**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Conservación y protección del ecosistema boscoso y recursos conexos de flora y fauna.	- Recreación pasiva. - Investigación controlada de los recursos forestales y conexos de fauna y flora silvestre.	- Ecoturismo. - Recreación activa. - Construcción vivienda del propietario. - Aprovechamiento productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos.	- Agropecuarios. - Agroforestales. - Forestal productor - Loteo para parcelaciones. - Vías - Minería. - Caza de fauna silvestre. - Agroindustria.

**Artículo 42. ZONAS DE PRODUCCION**

Las zonas de producción corresponden a las áreas que posibilitan su utilización intensiva de manera sostenible en agricultura comercial en cultivos densos y semilimpios y en la actividad pecuaria, especialmente de ganadería bovina, dadas las extensiones actuales en pastos las cuales no presentan conflictos ambientales. Igualmente, como zonas de producción hay áreas con algunas restricciones ambientales, las cuales corresponden a zonas agroforestales.

**Artículo 43. Zonas de Producción Agropecuaria sin restricciones**

Para el municipio corresponden a las zonas planas aptas para cultivos tradicionales y de agricultura comercial de ciclo corto como son los cultivos transitorios o anuales establecidos

en tierras sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

Estas zonas tienen alta demanda para la producción agrícola y sostiene explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural, al ser áreas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas, para abastecimiento del mercado local y de la región.

Las zonas de producción agropecuaria sin restricciones se dividieron en:

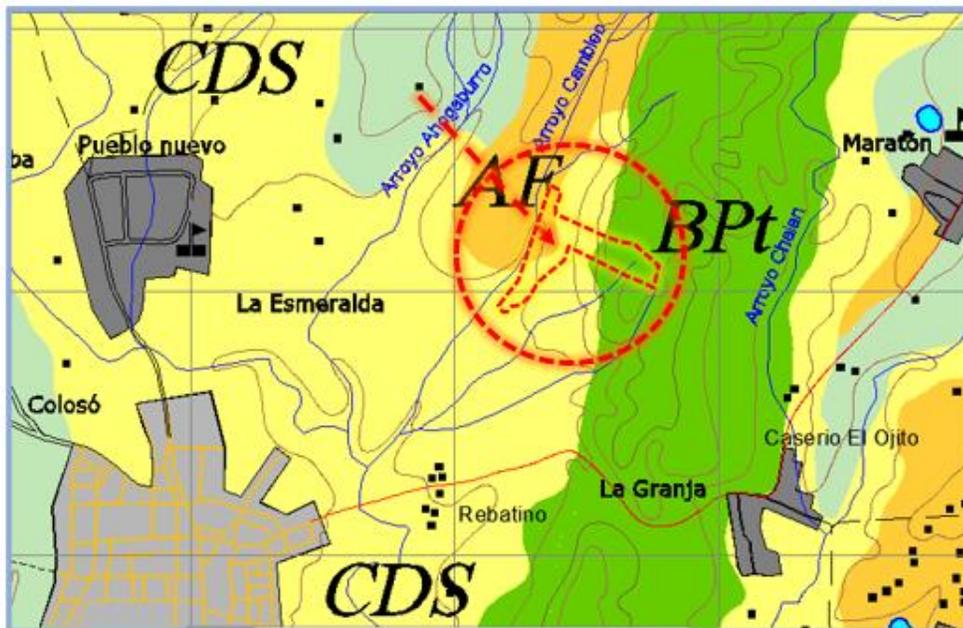
- Zonas aptas para agricultura comercial intensiva
- Zonas aptas para cultivos permanentes y ganadería

Reglamentación de uso Zonas de producción agropecuaria

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Agropecuario intensivo y/o tradicional.	- Forestal productor - Recreación - Infraestructura básica para el uso principal.	- Minería superficial - Industrial - Granjas - Agroindustria - Vertimientos - Centros vacacionales	- Urbanos

En la posibilidad de explotación de los usos condicionados, se debe realizar el trámite de licencia ambiental y la aprobación del proyecto por parte de la administración Municipal, especialmente las actividades industriales y mineras.

Las actividades Industriales requieren de una evaluación que determine el grado de impacto ambiental que puede producir la actividad ya sea alto, medio o bajo. La evaluación se hace teniendo en cuenta los lineamientos de la autoridad ambiental.



ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	ÁREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
<b>Zona de reserva forestal Montes de Maria.</b>	ZRF	5245
<b>Zonas de protección</b>	BPt	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>	CDS	2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>	SD	3062
<b>Zona Agroforestal</b>	AF	1494

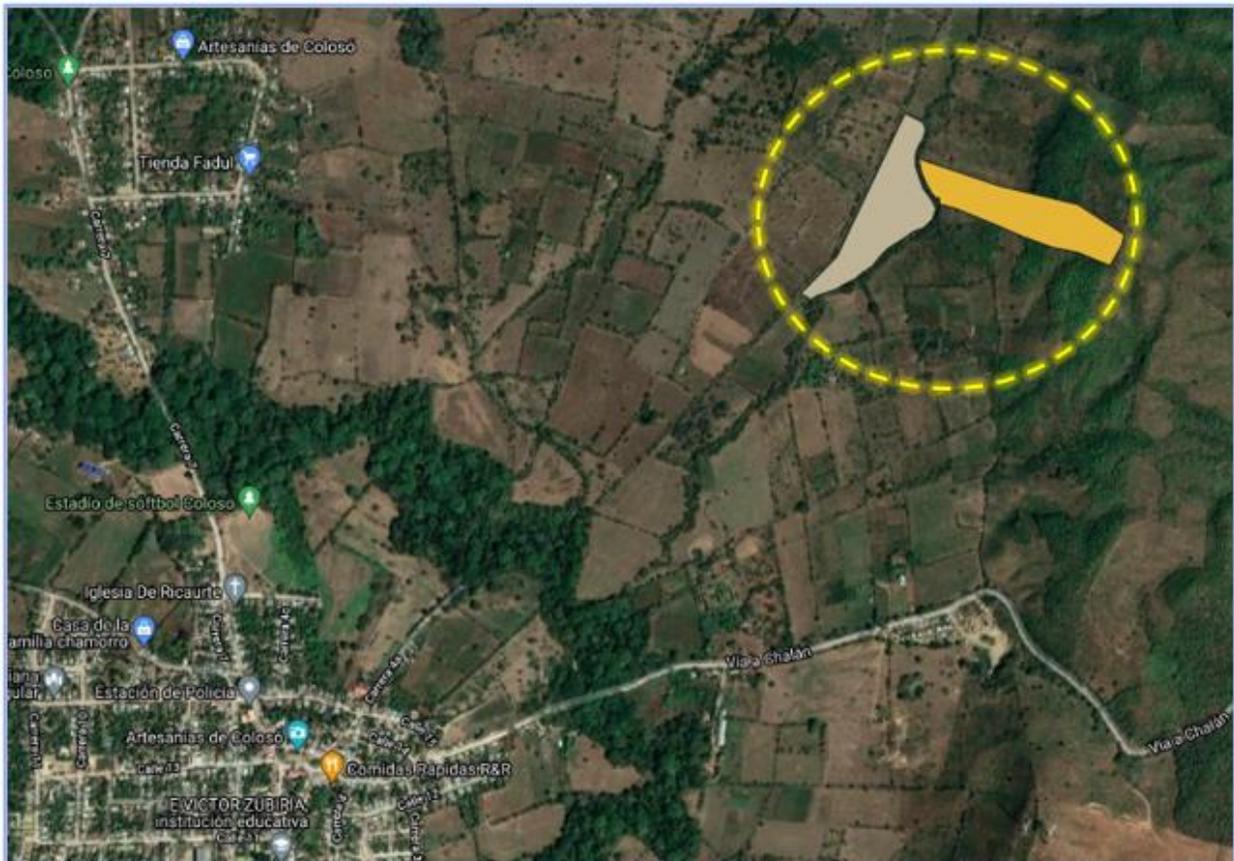
Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 9 de 22
		2021-09-15	

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1 UBICACIÓN:** *El área objeto de avalúo se ubica en el predio de mayor extensión denominado “El Tendal” y contenida dentro de las Parcelas 7 y 32, se ubica en zona rural al nororiente del área urbana del municipio de Colosó. Al predio se accede desde la cabecera municipal de Colosó, tomando el carreteable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se gira a la izquierda para tomar una manga o camino en terreno natural de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, el área de avalúo se encuentra a unos 850 metros aproximadamente de la carretera Colosó - Chalán. El predio se encuentra aproximadamente 1,85 km del perímetro urbano de la cabecera municipal de Colosó, se ubica en las siguientes coordenadas geográficas: 9°30'19.17" Latitud Norte y 75°20'28.48" Longitud Oeste.*



**Fuente:** Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña



 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 11 de 22
		2021-09-15	

**LOTE A:** con código catastral 70204000100020374000, folio de matrícula 342-31499 y área de terreno 3Ha 3846 M2.

**Norte:** Partiendo del No. 43729 en línea recta siguiendo dirección sur-oriente hasta llegar al punto No. 43730, con una distancia de 42,24 metros con parcela El Tendal de Leonidas Sandoval.

**Oriente:** Partiendo del punto No. 43716 en línea quebrada siguiendo dirección sur-occidente, pasando por los puntos No. 01, 43728 y 43727 hasta llegar al Punto No. 43733 en una distancia de 499,34 metros con parcela El Tendal de la señora Berta Rosa Paternina Teherán, parcela El Tendal de Never Carrascal, parcela El Tendal zona montañosa de Carmen Elena Carrascal, parcela El Tendal de José Manuel Hernández Teherán y parcela El Tendal de Carmen Pérez.

**Sur:** Partiendo del punto No. 43733 en línea recta siguiendo dirección nor-occidente, hasta llegar al punto No. 43732 en una distancia de 25,12 metros con predio de mayor extensión El Tendal del INCODER.

**Occidente:** Partiendo del punto No. 43732 en línea quebrada siguiendo dirección noreste pasando por el punto No. 43726 hasta llegar al punto No. 43729, en una distancia de 417,17 metros con predio denominado La Esmeralda del señor Luis Guillermo Medina.

**LOTE B:** con código catastral 70204000100020357000, folio de matrícula 342-31495 y área de terreno 3Ha 1173 M2

**Norte:** Partiendo del No. 37882 en línea quebrada siguiendo dirección sur-oriente pasando por los puntos No. 1122 y 1121 hasta llegar al punto No. 37881, con una distancia de 441,63 metros con parcela El Tendal La Esmeralda de Berta Rosa Paternina Teherán.

**Oriente:** Partiendo del punto No. 37881 en línea recta siguiendo la dirección sur-occidente, pasando por el punto No. 37870 hasta llegar al Punto No. 169343 en una distancia de 67,61 metros con predio de Anarko de Facundo José Arrieta Arrieta.

**Sur:** Partiendo del punto No. 169343 en línea quebrada siguiendo dirección nor-occidente pasando por el punto 169342 hasta llegar al punto No. 169341 en una distancia de 350,22 metros con parcela El Tendal de Never Carrascal.

**Occidente:** Partiendo del punto No. 169341 en línea quebrada siguiendo dirección nor-occidente hasta llegar al punto No. 37882 con una distancia de 107,01 metros arroyo de por medio con parcela El Tendal No. 2 zona plana de la señora Carmen Elena Barrios Carrascal.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno objeto de avalúo presenta un relieve ligeramente quebrado con pendiente "c" 7-12% y moderadamente empinado con pendiente "f" 50-75%.

**7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** *Datos consultados en el Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Colosó.*

<b>Factor</b>	<b>Promedio</b>
▪ <i>Altura</i>	145 - 240 m.s.n.m.
▪ <i>Temperatura</i>	28°C
▪ <i>Precipitación</i>	De 1.000 – 1.300 m.m
▪ <i>Piso Térmico</i>	Cálido seco
▪ <i>Factores climáticos limitantes</i>	Veranos e inviernos irregulares.
▪ <i>Distribución de Lluvias</i>	Existen dos períodos diferenciados: verano que va desde el mes de diciembre a marzo y un período de lluvia desde abril hasta diciembre. Además, se da un período corto de sequía de julio a agosto conocido comúnmente como “Veranillo de San Juan”.
▪ <i>Numero de cosechas</i>	Dos
▪ <i>Vegetación natural</i>	algunos relictos de vegetación arbórea en zonas aledañas a los cauces de arroyos y caños.
▪ <i>Zonas de vida</i>	Bosque seco tropical bs-T

**7.1.6 SUELOS:** *De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre y lo observado en la visita técnica, el predio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:*

**UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: LWc2**

*Paisaje de lomerío, de relieve ligeramente quebrado con pendientes entre 7-12%. Según Holdridge pertenece a la formación vegetal bosque seco tropical (bs-T). Los suelos moderadamente profundos, neutros de fertilidad alta, de textura arcillosa fina.*

*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la consociación Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts. Esta consociación de suelos se localiza en los municipios de Sincelejo, Colosó, Corozal y Los Palmitos.*

**CAPACIDAD DE USO: IIIsc**

*Terrenos de clima cálido seco y edáfico ústico e isohipertérmico. Las lluvias en los dos semestres son escasas y mal distribuidas. Los suelos son moderadamente profundos o profundos, bien drenados, de textura moderadamente fina a fina y francas, permeabilidad moderada a lenta, media a alta retención de humedad, pegajosos y plásticos, algunos de ellos se agrietan durante todo el periodo seco. Fertilidad moderada a alta.*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 13 de 22
		2021-09-15	

*El limitante por suelo (s), se debe, en la mayoría, a la poca permeabilidad, capacidad de aireación baja, alta expansibilidad, cohesión y plasticidad y en algunos casos profundidad efectiva moderada limitada, por horizontes arcillosos compactados.*

*La limitación por clima © es la más severa, las lluvias son escasas y la precipitación es inferior a la evapotranspiración la mayor parte del año, por lo cual las actividades agropecuarias se tornan de alto riesgo. Esta limitación se puede eliminar aplicando riego.*

### **UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: MWAf2**

*Esta unidad cartográfica se localiza en la asociación de tipos de relieve de hogbacks, barras y crestones, de relieve fuertemente ondulado o quebrado a escarpado de domos agudos con altitudes entre 50 y 700 m. localmente se observan deslizamientos y desprendimientos.*

*El clima es calido seco, con precipitación promedio anual de 500 a 1200 mm; la formación vegetal de acuerdo con Hojdridge es bosque seco tropical (bs-T). los suelos que integran esta unidad se han desarrollado en su gran mayoría a partir de areniscas calcáreas y calizas.*

*Estos suelos se caracterizan por ser bien a excesivamente drenados, superficiales, limitados por la presencia de roca en estado medio de meteorización, presentan erosión ligera a moderada.*

*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la Asociación Lithic Haplustolls y Typic Ustorthents, pendientes 50-75% y erosión moderada.*

### **CAPACIDAD DE USO: VII (Subclase VIIesc)**

*Agrupar unidades de mapeo en pendientes 7-12, 12-25, 25-50 y 50-75% con erosión moderada a severa el clima ambiental es cálido seco y el edáfico ústico e isohipertérmico. El uso actual es forestal, en pequeños sectores hay pastos.*

*Los suelos de esta subclase son superficiales a moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, tienen baja estabilidad estructural, permeabilidad moderada, retención de humedad baja a media y fertilidad moderada a baja. Presenta limitaciones severas por las pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y efecto de erosión actual y pasada, poca profundidad efectiva y en algunos casos baja fertilidad.*

*Estas tierras no tienen aptitud agrícola y para pastos es apenas baja. Su mejor aptitud es la forestal.*



<b>SIM_ANTI</b>	LWcC2	<b>SIM_ANTI</b>	MWAf2
<b>UCS</b>	LWC	<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	LWC	<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Lomerío	<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco	<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas	<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas	<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERĪ</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado	<b>CARACTERĪ</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta	<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts	<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6	<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40	<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14	<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1	<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	53229	<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07	<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agrología

**7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS:** El área objeto de avalúo en sentido norte sur es atravesado por el cauce de un arroyo que vierte sus aguas al arroyo Colosó.

**7.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio posee al occidente frente sobre una manga que sirve de acceso a parcelas del sector, en longitud aproximada de 417,17 metros.

**7.1.9 VÍAS INTERNAS:** El predio no posee vías internas. Cuenta con senderos de ingreso al predio.

**7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** Perimetrales en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera y nacederos en regular estado.

**7.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** al momento de la visita, el área objeto de avalúo se encuentra explotada en pequeñas áreas de cultivos de pan coger como maíz, tabaco, frijol y arroz. Su mecanización

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 15 de 22
		2021-09-15	

*es posible en el área de bajas pendientes; tiene limitaciones de mecanización en la zona de montaña o altas pendientes toda su extensión.*

**7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA:** *El lote de terreno objeto de avalúo presenta una forma geométrica irregular que no afecta su explotación.*

**7.1.13 REDES DE SERVICIOS:** *El predio no cuenta con redes de servicios públicos.*

**7.1.14 IRRIGACIÓN:** *El terreno no tiene establecido ningún tipo de sistema de riego.*

**7.1.15 OTROS:** *No se observó la presencia de ningún tipo de servidumbre sobre el área de terreno objeto de avalúo.*

**7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS (UF):** *el área objeto de avalúo se clasifica en dos unidades fisiográficas (áreas según ITG), las cuales se describen a continuación:*

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
<b>U.F.1</b>	<i>Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado a ligeramente quebrado con pendientes de 3% a 7% y 7% - 12%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.</i>	3,3846
<b>U.F.2</b>	<i>Correspondiente a clase VII (subclase VIIesc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPt.</i>	3,1173
<b>TOTAL, AREA TERRENO</b>		<b>6,5019</b>

## **7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**7.2.1 CONSTRUCCION:** *En el área objeto de avalúo no se encontraron construcciones o mejoras.*

**7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:** *Al momento de la visita no existen cultivos o elementos permanentes en el área de avalúo.*

## **8. MÉTODO DE AVALÚO**

*En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos, para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:*

**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.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 16 de 22
		2021-09-15	

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En el archivo histórico de la División de Avalúos del IGAC Territorial Sucre se encontraron los siguientes avalúos en la zona de ubicación del inmueble objeto de avalúo.

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
6020-2021-0002177-ER-000	9/03/2021	Algo Me Quema - Bajo Don Juan	Parcela	8.1348	Global	\$ 13,930,000	\$ 28,633,920	\$ 141,950,784
8002018ER14074	22/08/2018	Marbella	Parcela	5.00	0	\$ 12,000,000	\$ 0	\$ 60,000,000
8002017ER11509	11/09/2017	Rios de Agua Viva	Parcela	9.6469	Global	\$ 7,400,000	\$ 27,467,500	\$ 98,854,560
1702017ER1922	7/04/2017	La Magdalena	Finca Agropecuaria	42.6425	0	\$ 6,475,000	\$ 0	\$ 567,032,303
				48.0863	0	\$ 6,050,000	\$ 0	
8002016ER5725	26/04/2016	Campo Alegre parcela N° 4	Parcela	5.4712	0	\$ 8,000,000	\$ 0	\$ 43,769,600
8002016ER5725	26/04/2016	La Marqueza grupo 2	Parcela	4.1214	34	\$ 9,000,000	\$ 1,886,500	\$ 53,815,180
				1.7662		\$ 8,400,000		
Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras	11/03/2013	"Pichilín"	Finca-UF1	108.2147	0	\$ 5,620,000	\$ 0	\$ 608,166,614
Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo – Sucre	18/04/2013	"La Marqueza Grupo 2"	Finca-UF1	65.5660	0	\$ 5,575,000	\$ 0	\$ 365,530,450
1702013ER 558	29/05/2013	"La Marqueza Grupo 1"	Finca-UF1	72.1220	0	\$ 5,480,000	\$ 0	\$ 395,228,560
1702013ER 476	09/05/2013	"La Marqueza Grupo 2 Parcelas 6 y 7"	Finca-UF1	13.1132	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 78,679,200
1702013ER447	02/05/2013	"La Magdalena"	Finca-UF1	96.5632	Global	\$ 6,000,000	\$ 9,715,000	\$ 589,094,200
1702013ER617	14/06/2013	"Campo Alegre Parcela 4"	Finca-UF1	5.8520	Global	\$ 6,600,000	\$ 3,750,000	\$ 42,373,200
8002013ER8512	25/07/2013	"Campo Alegre Cedral"	Finca-UF1	0.6363	Global	\$ 6,700,000	\$ 14,450,000	\$ 811,896,370
			Finca-UF2	98.8088		\$ 6,100,000		
			Finca-UF3	36.6249		\$ 5,200,000		
702013ER838	15/08/2013	La Magdalena - Cuota parte	Parcela	6.8974	0	\$ 6,000,000	\$ 0	\$ 41,384,400

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 17 de 22
		2021-09-15	

- *Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el área de terreno la investigación de transacciones y ofertas del sector comparables con el predio objeto de avalúo, de igual manera se entrevistó a personas conocedoras del mercado inmobiliario del sector, en especial a peritos evaluadores y personal de la zona, exponiéndoles a las mismas las características del terreno, la variedad de clases de tierras, topografía y relieve entre otros.*
- *Las características físicas del terreno, tales como la disposición dentro del sector, área del predio, topografía y condiciones agrológicas de acuerdo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre.*
- *Para la determinación del valor comercial por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos permitidos por la norma y las características físicas observadas en el momento de la visita.*
- *En cuanto a su uso actual se consideró su estado actual en agricultura.*
- *Se consideró además la localización general del predio, en el municipio de Colosó a 1,85km de la cabecera, su cercanía a la vereda El Ojito y las condiciones de accesibilidad.*
- *No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.*
- *Se realizó el avalúo teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la solicitud realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo donde cursa el Proceso de Restitución de Tierras Despojadas establecido por la UAEGRTD, radicado bajo el número 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *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 comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.*
- *En virtud de la poca información referente al mercado inmobiliario de ofertas y compraventas de la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) y amparados en el Artículo 9° de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se recurre en el estudio a la investigación directa a través de la consulta a personas idóneas con conocimientos del mercado y que no mostraban ningún interés directo sobre el bien. A los entrevistados se le hizo mención de los factores tanto positivos como negativos de incidencia en la valoración del bien como:*
  - ✓ *El área del predio.*
  - ✓ *Su topografía, tipos de suelos y las características de los mismos.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 18 de 22
		2021-09-15	

- ✓ *Las condiciones actuales del predio.*
- ✓ *La localización del predio y características de la vía de acceso.*
- ✓ *Situación de orden público en calma.*

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

*Método de comparación de mercado: Se utiliza para determinar el valor de terreno; en el sector se encontraron varias ofertas en el área de influencia del predio y el municipio de Colosó.*

*El estudio muestra seis datos de mercado de predios ubicados en el sector con similares características de suelo, relieve y norma de uso y cuyo tamaño varía en un rango de 1 a 10 has, presentando éstas valores similares que nos permite inferir un valor razonable para el predio en estudio acorde con las realidades del mercado en la zona.*

*En la investigación se encontraron una compraventa y cinco ofertas con valores en el rango de los \$11.000.000 a los \$15.000.000 por hectárea dependiendo básicamente su valor por su ubicación y acceso.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
2	Parcela Sobre Ila via Toluviejo - Coloso - Coraza	\$ 175,000,000	10%	\$ 157,500,000	10.5	\$ 15,000,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cultivos de pancoger	Vende Alejandro Marquez	Directa
3	Parcela Sobre Ila via Toluviejo - Coloso - Coraza	\$ 62,000,000	15%	\$ 52,700,000	4	\$ 13,175,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cobertura de rastrojos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre via en terreno natural - cobertur de pastos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
6	Parcela en parcelacion Marcella - Coraza - Coloso	\$ 82,000,000	12%	\$ 72,160,000	5	\$ 14,432,000	No posee construcción	Acceso por el coregimiento de Las Piedras -Toluviejo	Prudencio Carrascal según informacion de vecino	322603556

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 19 de 22
		2021-09-15	

*Los datos de mercado 1, 4 y 5 corresponden a predios con acceso por vía o caminos en terreno natural al igual que el predio en estudio, mientras que el resto de datos de mercado corresponden a predios con acceso a vía principal pavimentada.*

*En ese orden de ideas se hace el análisis estadístico para los datos de mercado similares al predio en estudio.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre vía en terreno natural - cobertur de pastos	Anibal Lambrano - Comicionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
PROMEDIO						\$ 11,765,079				
DESVIACION ESTANDAR						\$ 735,392				
COEFICIENTE DE VARIACION						6.25%				
LIMITE SUPERIOR						\$ 12,500,471				
LIMITE INFERIOR						\$ 11,029,687				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						-0.4				

*Luego del tratamiento estadístico de las ofertas, se tiene un coeficiente de variación del valor de las ofertas inferior a 7,5%, conforme a lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008.*

*Se asume el valor promedio del análisis estadístico de los datos de mercado \$11.765.079, redondeado para efectos de presentación y con base en el coeficiente de asimetría a \$ 11.700.000.*

*Nota: Las áreas citadas corresponde a la información que suministró la fuente.*

**11.2. INVESTIGACION DIRECTA:** *para la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) en la investigación no se encontraron valores de mercado por lo que se realiza la investigación directa según lo señalado en la resolución 620 del IGAC.*

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 20 de 22
		2021-09-15	

*son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa*

*La investigación directa se realizó con personas conocedoras del mercado inmobiliario del municipio de Ovejas y en general del área de influencia de Sucre, aplicando métodos estadísticos para definir las medidas de dispersión con el fin de establecer un rango de valores, que goce de una mínima dispersión y que se ajuste a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y específicas del predio. A estas personas se les explicó el predio objeto del presente avalúo tanto en sus variables endógenas como en las variables exógenas. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.*

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR /Ha UF2
RAMIRO GOMEZ PEREZ	Ing. Agrícola Perito Lonja LPRS - R.A.A.	\$ 5,000,000
MARIO PESTANA ALMANZA	Ing. Civil Perito con R.A.A.	\$ 4,500,000
RAFAEL VERGARA SEVERICHE	Arquitecto - Perito Asolonjas - R.A.A.	\$ 5,000,000
RAUL MARTINEZ BERRÍO	Ing. Agrícola - Périto Rama Judicial	\$ 5,000,000
CARLOS BERTEL ALVIS	M. Veterinario - Asistente técnico - perito Rama Judicial	\$ 4,500,000
	PROMEDIO	\$ 4,800,000
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 273,861
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.7%
	LIMITE SUPERIOR	\$ 5,073,861
	LIMITE INFERIOR	\$ 4,526,139
	MODA	\$ 5,000,000
	COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0.73

*Yo SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron las suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al terreno (UF2) objeto de estimación.*

### 11.3. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>		
U.F.1.	Ha	\$11.700.000
U.F.2.	Ha	\$4.800.000

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 21 de 22
		2021-09-15	

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1: Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3% a 7%, uso actual en agricultura con cobertura en cultivos transitorio de pancoger en pequeñas áreas y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.	Ha.	3.3846	\$ 11,700,000	\$39,599,820
UF2: Correspondiente a clase VII (subclase VIIesc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPt.	Ha.	3.1173	\$ 4,800,000	\$14,963,040
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>		<b>6.5019</b>		<b>\$ 54,562,860</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 54,562,860</b>

**SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M. CTE.**

Atentamente,

  
**SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO**  
 R.A.A. Aval-92502253

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 22 de 22
		2021-09-15	

### 13. ANEXOS

#### 13.1 DOCUMENTOS O GRÁFICOS

*Planos (4) de ubicación del inmueble*

*Plano del inmueble del Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD.*

*Plano de norma de Uso*

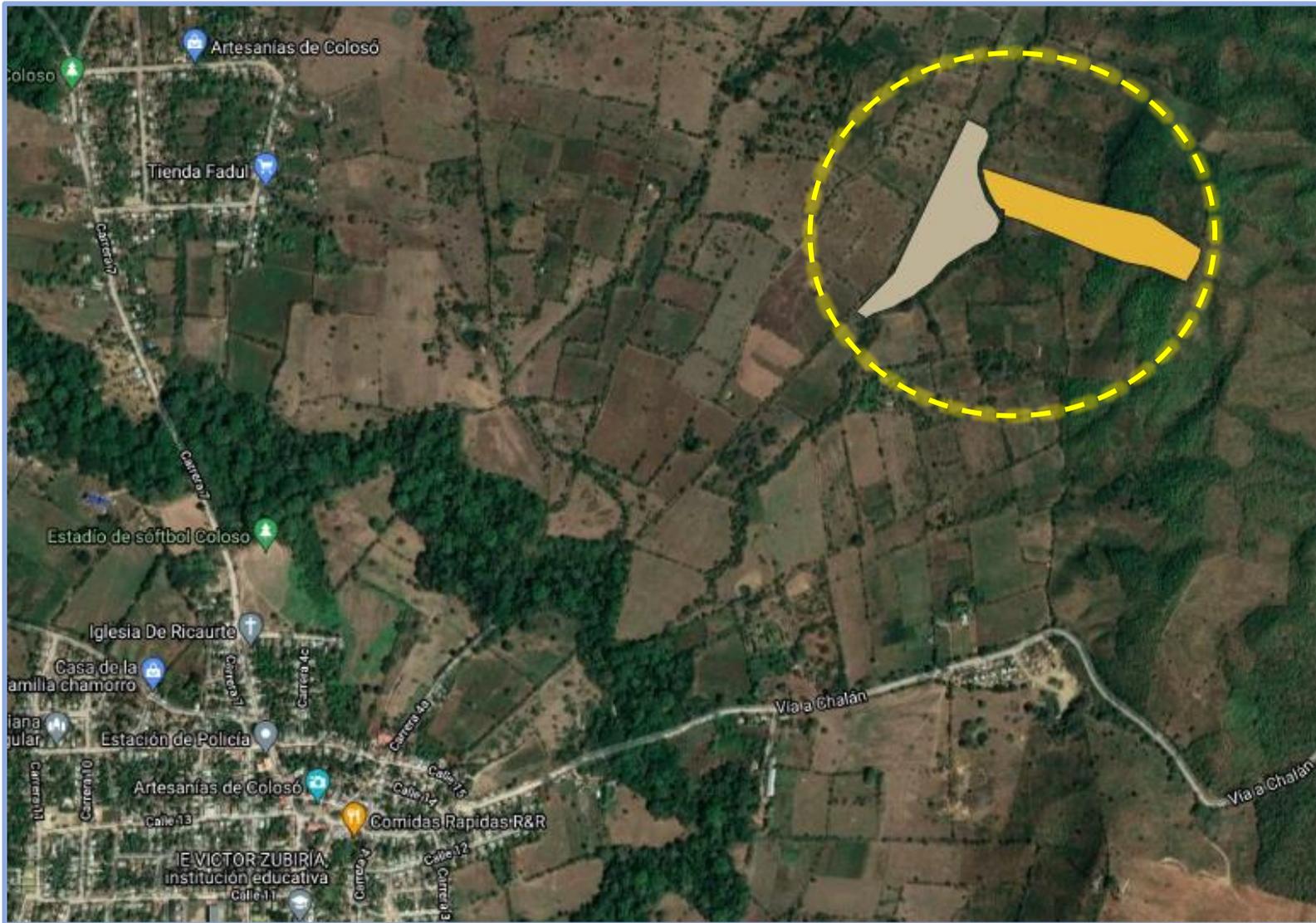
*Plano de suelos*

*Informe Técnico de Georreferenciación ID 165040 de la UAEGRTD de fecha febrero de 2016, elaborado por Deyssy Natalia Camargo Bernal.*

*Informe Técnico Predial ID 165040 de la UAEGRTD de fecha 26/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

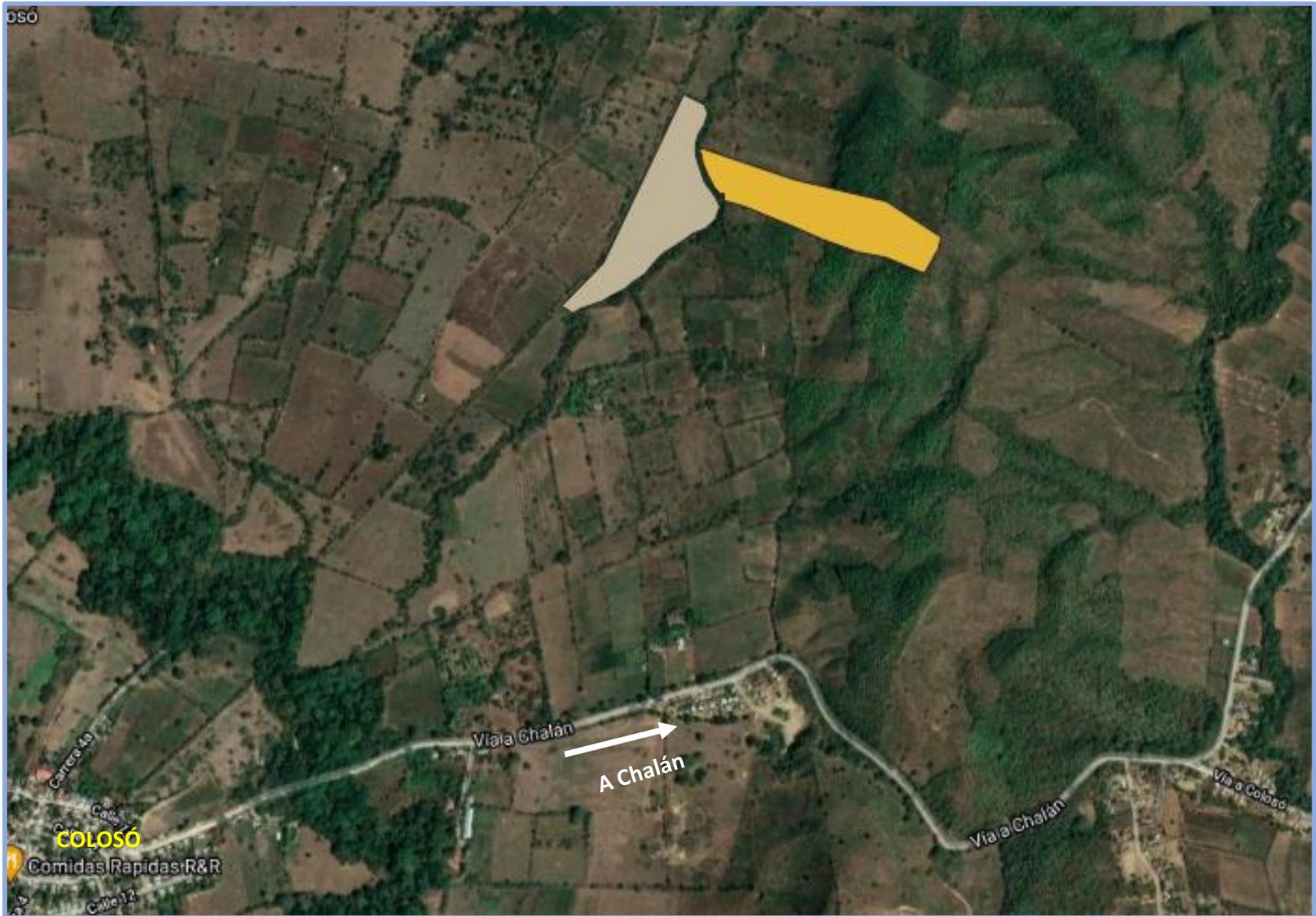
#### 13.2 FOTOGRAFÍCOS

*Dieciocho (18) fotografías rotuladas.*



## LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña



## LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

🔍 Consulta Catastral
✕



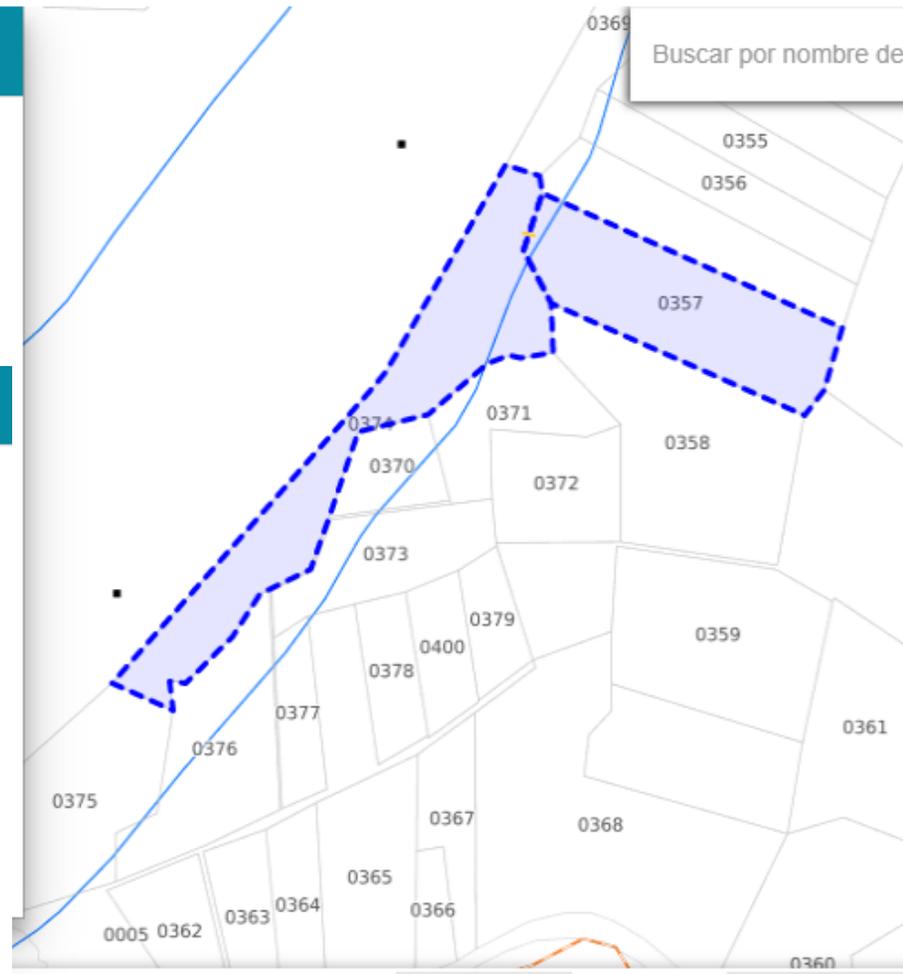
Ya están activas las herramientas para identificar

🔍 Consulta Catastral
✕

**Resultado**

📄 Exportar
Shape file(zip) ▾

Departamento:	70 - SUCRE
Municipio:	204 - COLOSO
Código Predial Nacional:	702040001000000020357000000000
Código Predial:	70204000100020357000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL TENDAL P 7
Área de terreno:	51033 m2
Área construida:	0 m2



Buscar por nombre de

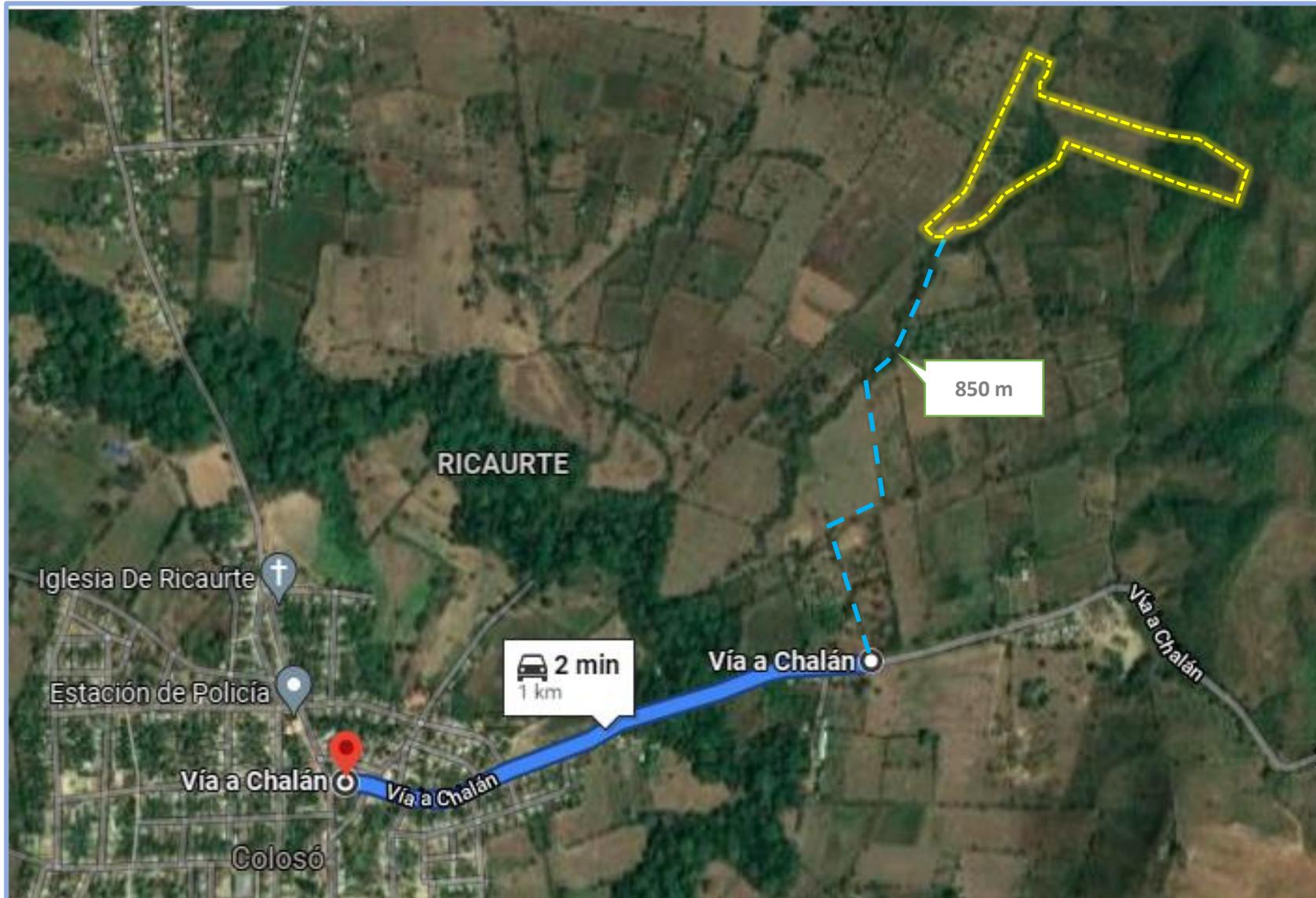
Escala: 1:8.000 ▾
Coordenadas: Lat: 09° 30' 10.

ASISTENTE COLOSO
Consulta Catastral

 GOBIE DE COL

## PLANO PREDIAL CATASTRAL

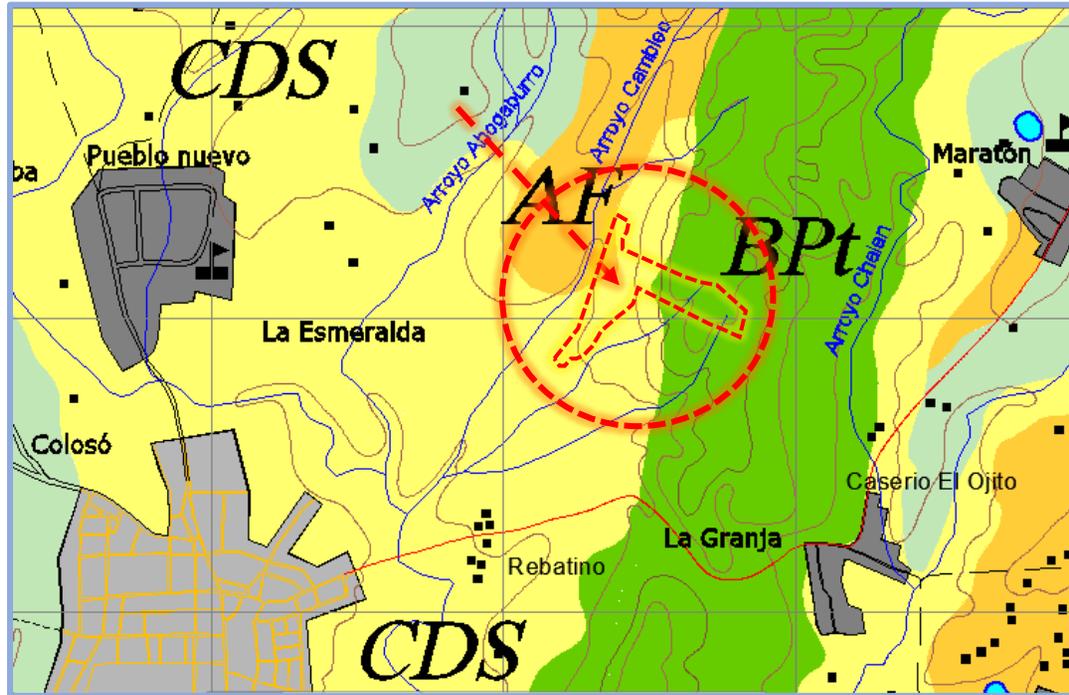
Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



## ACCESO

Fuente: Elaboración propia en software libre Google maps

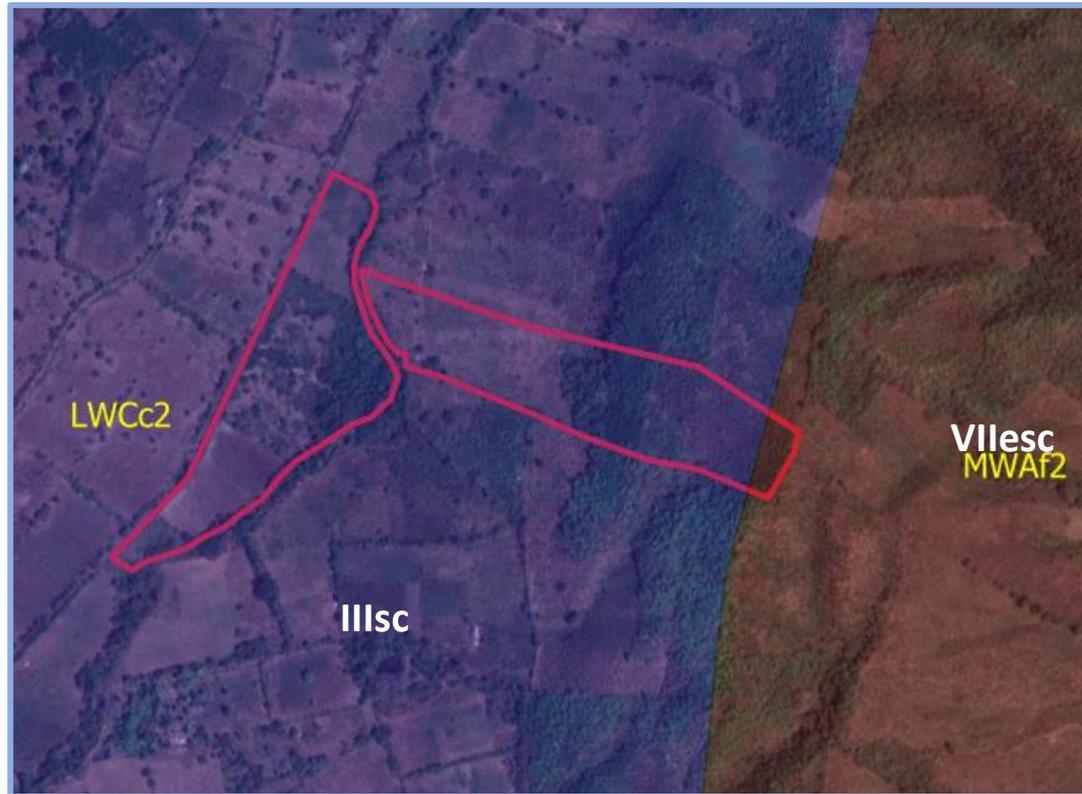




ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	AREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
Zona de reserva forestal Montes de Maria.	■ ZRF	5245
Zonas de protección	■ BPT	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
Zonas de cultivos densos y semilimpios	■ CDS	2.570
Zonas de pastos y cultivos densos	■ SD	3062
Zona Agroforestal	■ AF	1494

## PLANO NORMA DE USO

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental



<b>SIM_ANTI</b>	LWCc2
<b>UCS</b>	LWC
<b>UCS_F</b>	LWC
<b>PAISAJE</b>	Lomerío
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1
<b>Shape_Leng</b>	53229
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07

<b>SIM_ANTI</b>	MWAf2
<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERÍ</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

## SUELOS

Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agricultura y software libre QGis 3.10 A coruña



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS - UAEGRTD**

**INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN PARCELA EL TENDAL No 2**

**MUNICIPIO DE COLOSO**

**CORREGIMIENTO CASCO URBANO**

**DEPARTAMENTO SUCRE**

**NOMBRE DEL PREDIO PARCELA EL TENDAL No 2**

**ID 165040**

**COMISIÓN DE TERRENO:**

**DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL**

**25335179071 CND**

**CONTRATISTA UAEGRTD TERRITORIAL SUCRE**

**ISMAEL GOMEZ GONZALEZ**

**01-14259 CNPT-MATRICULA**

**CONTRATISTA UNION TEMPORAL GEOPRESICION GEOMATICA**

**DIRECCIÓN CATASTRAL Y ANÁLISIS TERRITORIAL**

**SINCELEJO, FEBRERO DE 2016**

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 2 DE 19
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

FECHA DE VISITA	10 de Febrero de 2016 28 de Mayo de 2015 19 Noviembre de 2014	ID COMISIÓN	201600903SC
-----------------	---	-------------	-------------

DATOS GENERALES	
Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Vereda o corregimiento	Casco Urbano
Fecha de trabajo de campo	10 de Febrero de 2016 28 de Mayo de 2015 19 Noviembre de 2014
Área micro focalizada	RSM 0019

COORDENADAS GEOGRÁFICAS EXTREMAS DE LA MICROZONA O DE LA ZONA DE TRABAJO EN CAMPO			
PUNTOS EXTREMOS	ID PUNTO	LATITUD	LONGITUD
Extremo Norte (Latitud)	2	9° 38' 49,736" N	75° 22' 20,817" W
Extremo este (Longitud)	4	9° 36' 44,693" N	75° 21' 8,076" W
Extremo Sur (Latitud)	8	9° 30' 51,904" N	75° 19' 14,363" W
Extremo Oeste (Latitud)	10	9° 27' 32,114" N	75° 23' 15,027" W

SISTEMA DE COORDENADAS		
El sistema WGS 84 es predefinido por el GPS el cuál usa el datum WGS 84, posteriormente se hace la conversión al sistema coordenado MAGNA SIRGAS para la cartografía resultante.		
CARACTERÍSTICAS EQUIPOS UTILIZADOS		
Equipo GPS spectra precisión con software MobileMapper120 para la toma de datos en terreno.		
Funcionario	IMEI	Referencia
Deyssy Natalia Camargo Bernal	353227026280075	GPS spectra precisión
Ismael Gómez González	006AUMWDB0W	848-10685
Dayana Alejandra Zapata	8PP581R6I2O	754-10282
SOFTWARE UTILIZADO		
MobileMapper120	Para toma de datos en campo.	
MobileMapper Oficce 4.5	Para post proceso de la información obtenida en Campo.	
ArcGIS 10.2	Para manejo y procesamiento de la información cartografía base y la obtenida en campo.	
Área total de los predios Georreferenciados	6 Ha 5019 Metros Cuadrados.	
Total de predios	1	
Total de puntos tomados	86	
Líneas	4	
Polígonos	0	
DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA		
<p>El territorio del Municipio de Colosó pertenece a la formación serranía de San Jacinto ó Montes de María. Unidad constituida por cinturones montañosos, escabrosos y disertados, que combinan valles y montañas escarpadas con alturas que oscilan entre los 200 y los 700 msnm. Sus máximas alturas en el municipio son: cerro de Coraza, cerro de Cáceres, cerro de Membrillal, Pico de la Piche; y elevaciones como la Paredilla, Sillete del Medio, cerro de Canal, cerro Grande, cerro de Sereno , el Cerrito y cerro de las campanas, cerro el cielo, compartido con chalan. Los valles que circundan los arroyos del municipio son de gran fertilidad. Entre estos valles se encuentran ubicados El Bajo Don Juan, la Muerte, Coraza, Joney, Culumbita, el Ojito, Sereno, Pajarito, El Zuan y Agua Florida. Los suelos tienen textura franco arcillosa, provenientes de materiales con orígenes en el terciario y cuaternario donde predominan las calcáreas, calizas y arcillolitas, además de rocas sedimentarias, lo que determina un comportamiento o reacción básica del suelo altamente saturada.</p>		

	<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 3 DE 19</b>
	<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 3</b>

DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO	
Desde el parque principal del municipio de Coloso se toma la vía que conduce al municipio de Chalan, una vez se ha pasado el arroyo de Coloso, se debe tomar un camino peatonal o para bestias de carga tal y como burros, mulos o caballo, este camino queda al costado derecho de la vía Coloso – Chalan y conduce a las parcelas del Tendal, recorrido desde el casco urbano es de 2.5 km.	
<b>Distancia desde el casco urbano</b>	2.5 km aproximadamente
<b>Vías Internas</b>	La Parcela No 2 del Tendal No posee vías internas, a ella se accede por una manga caminando o en bestia. Esta parcela posee caminos o senderos peatonales que la conecta con otras parcelas.
OBSERVACIONES	

POSTPROCESO <sup>1</sup> (Puntos tomados el día 10 de Febrero de 2016)
<p>Para la etapa del pos proceso de la información obtenida en campo se utilizan los archivos RINEX (Receiver INdependentEXchange) de la estación del Servicio Geológico más cercana que para este caso es la ubicada en el municipio de Coveñas (Sucre) a 50 kilómetros en promedio de distancia de la toma de los puntos la cual el GEORED identifica como BACO. Una vez cargada esta información en el software y realizando el respectivo pos proceso se obtiene una corrección de los datos tomados en campo.</p> <p>De los 3 puntos tomados en campo, todos fueron guardados como archivos de pos proceso algunos con problemas de recepción de satélites o problemas de software, sin embargo todos los puntos de vértices del predio fueron tomados con duración de 5 minutos y se revisó que el PDOP en las especificaciones dadas por el fabricante del software de toma de datos fuera menor o igual a 5.</p> <p>De los puntos que lograron pos proceso se tienen los siguientes resultados:</p> <p><b>Puntos con tiempo de toma entre 240 y 300 segundos: 4</b>  <b>Puntos que no cumplen con la precisión submétrica<sup>2</sup>: 0</b>  <b>Puntos con tiempo de toma menor de 240 segundos: 0</b>  <b>Error medio Horizontal: 0.479</b>  <b>PDOP<sup>3</sup> Promedio: 1.4</b>  <b>Vectores<sup>4</sup> con precisión submétrica: 4</b>  <b>Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0</b>  <b>Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0</b></p>

<sup>1</sup> Pos proceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.

<sup>2</sup> Submétrica: Indica que la precisión del dato tomado en campo es menor a 1 (un) metro.

<sup>3</sup> PDOP: Se refiere al estado de recepción según los satélites disponibles, a menor PDOP mejor recepción del dato.

<sup>4</sup> Vectores: Son líneas generadas en el pos proceso y que reportan la precisión de los datos.

**POSTPROCESO<sup>5</sup> (Puntos tomados el día 28 de Mayo de 2015)**

Para la etapa del pos proceso de la información obtenida en campo se utilizan los archivos RINEX (Receiver INdependentEXchange) de la estación Magna Eco más cercana que para este caso es la ubicada en el municipio de Sincelejo (Sucre) a 14 kilómetros en promedio de distancia de la toma de los puntos la cual el IGAC identifica como **SINC**. Una vez cargada esta información en el software y realizando el respectivo pos proceso se obtiene una corrección de los datos tomados en campo.

De los 12 puntos tomados en campo, todos fueron guardados como archivos de pos proceso algunos con problemas de recepción de satélites o problemas de software, sin embargo todos los puntos de vértices del predio fueron tomados con duración de 5 minutos y se revisó que el PDOP en las especificaciones dadas por el fabricante del software de toma de datos fuera menor o igual a 5.

De los puntos que lograron pos proceso se tienen los siguientes resultados:

**Puntos con tiempo de toma entre 240 y 300 segundos: 12**

**Puntos que no cumplen con la precisión submétrica<sup>6</sup>: 0**

**Puntos con tiempo de toma menor de 240 segundos: 0**

**Error medio Horizontal: 0.469**

**PDOP<sup>7</sup> Promedio: 1.7**

**Vectores<sup>8</sup> con precisión submétrica: 12**

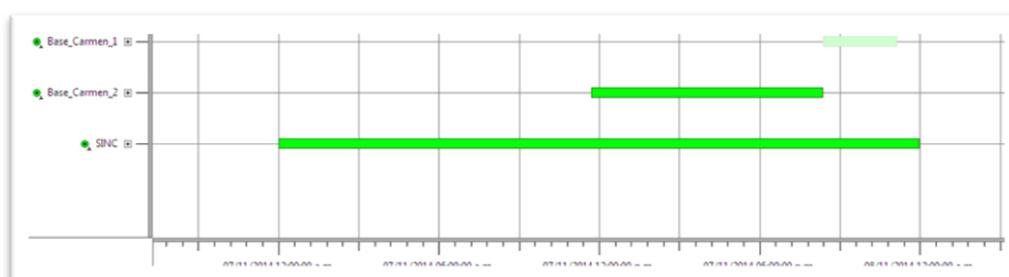
**Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0**

**Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0**

**POSTPROCESO<sup>9</sup> (Puntos tomados el día 19 de noviembre de 2014)**

La Geo-referenciación consistió en ligar un punto de apoyo a la red MAGNA SIRGAS, para ello se realizaron rastreos al segundo tomando como base la antena permanente SINC, ubicada en el Departamento de Sucre, Municipio de Sincelejo, Calculando los tiempos de recepción empleando la regla de 15 minutos al inicio y 5 minutos adicionales por cada kilómetro que separa la estación base del puntos de apoyo, arrojando como resultado un tiempo de 375 minutos para el rastreo requerido.

El levantamiento se inició desde un punto de apoyo localizado en El Carmen De Bolívar que le llamaremos Base Permanente de Rastreo BASE OFICINA UT el cual se adecua a tener una buena nivelación y una unidad receptor GPS GR5 TOPCON (Sistema de Posicionamiento Global).



<sup>5</sup> Pos proceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.

<sup>6</sup> Submétrica: Indica que la precisión del dato tomado en campo es menor a 1 (un) metro.

<sup>7</sup> PDOP: Se refiere al estado de recepción según los satélites disponibles, a menor PDOP mejor recepción del dato.

<sup>8</sup> Vectores: Son líneas generadas en el pos proceso y que reportan la precisión de los datos.

<sup>9</sup> Pos proceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.



Luego de realizado el amarre de la BASE OFICINA U.T a la red Geodésica con el cálculo de velocidades se establecen las coordenadas:

**Coordenadas BASE OFICINA U.T el Carmen de Bolívar**

Latitud				Longitud				H-Elip_Carmen
9	42	40,99735	N	75	6	53,74089	W	146,239

Con las cuales se realizará el ajuste de los vectores y las coordenadas Geográficas de los puntos levantados en campo de cada uno de los linderos totales del predio.

Para el caso de la vereda La Ceiba se utilizó un punto de rastreo ubicado en el centro poblado el cual permitirá garantizar una mayor precisión en el cálculo de vectores

**Coordenadas punto de apoyo vereda La Ceiba**

Latitud				Longitud				H-Elip_Carmen
9	30	52,30137	N	75	21	38,33369	W	152,567

Se utilizaron dos receptores GPS (Sistema de Posicionamiento Global) que llamaremos Rover con los cuales se realizó el levantamiento en detalle de los linderos totales del predio

Se tomaron 63 detalles con un receptor GPS (Sistema de Posicionamiento Global) que cumplen con el tiempo de rastreo no inferior a los cinco minutos y las condiciones de lectura, lo cual indica que se cumple con las especificaciones técnicas indicadas en el manual de levantamientos topográficos planimétrico para la adquisición de tierras.

El Procesamiento de la información generada por los receptores archivos crudos y archivos rinex, de los GPS (Sistema de Posicionamiento Global) marca TOPCON modelos GR-5 y Híper II con un sistema integrado de doble frecuencia L2 (GPS + GLONASS) se realizaron con el software licenciado Topcon Tools v.7.1

Los reportes generados en el post-proceso (load file) indican una precisión centimétrica y se tienen los siguientes resultados:

**Puntos con tiempo de toma entre 300 y 799 segundos: 63**

**Puntos que no cumplen con la precisión submétrica: 0**

**Puntos con tiempo de toma menor de 300 segundos: 17**

**Error medio Horizontal: 0,094**

**PDOP10 Promedio: 2.241**

**Vectores con precisión submétrica: 63**

**Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0**

**Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0**

<sup>4</sup> PDOP: Se refiere al estado de recepción según los satélites disponibles, a menor PDOP mejor recepción del dato.

<sup>5</sup> Vectores: Son líneas generadas en el pos proceso y que reportan la precisión de los datos.

	<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 6 DE 19</b>
	<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 3</b>

### RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO

Nombre del Predio	Id Registro	Área Georreferenciada	Área Solicitada
El Tendal No 2	165040	6.5019 Hectáreas	3 Hectáreas

Las diferencias de áreas están dadas principalmente por los diferentes modos de toma de datos de la cartografía siendo más preciso el método de georreferenciación con los equipos GPS con que cuenta La UAEGRTD Territorial Sucre (equipos con precisión al metro, de una frecuencia).

El día 28 de Mayo de 2015 se realiza georreferenciación de predio solicitado, arrojando un área de 3 Ha 3846 m2, resultado similar al área solicitada, la cual es de 3 Ha.

Adicional ello se debe tener en cuenta que la solicitud inicial, la solicitante reclama 3 hectáreas, sin embargo en ampliación de entrevista hecha el día 28 de diciembre de 2015, aclara que la parcela que reclama tiene 5 hectáreas (2 hectáreas en terreno plano y 3 hectáreas en terreno montañoso, separadas por un arroyo).

Por lo descrito anteriormente se realiza un nuevo trabajo en campo para identificar el área restante, dando como resultado un área total georreferenciada de 6 Ha 5019 m2.

En el trabajo de georreferenciación se observa que la solicitante no reconoce muy bien las colindancias, puesto que quien trabajaba principalmente en la parcela era su esposo quien fue asesinado. Razón por la cual se le solicita indicaciones a parceleros vecinos quienes colaboran, sin embargo tampoco tenían un conocimiento pleno de la ubicación de la parcela solicitada por la señora Carmen Elena Barrios Carrascal.

Se toma como guía las cercas establecidas en el predio, plano del INCODER y georreferenciaciones colindantes para realizar dicha georreferenciación.

### CONSIDERACIONES SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS LINDEROS POR PARTE DE LA PERSONA QUE ACOMPAÑO EL PROCESO DE GEORREFERENCIACIÓN

Las colindancias del predio fueron enseñadas directamente por la solicitante, la señora Carmen Elena Barrios Carrascal, quien por tantos de años de abandono del predio no recordaba bien las colindancias, sin embargo con ayuda de familiares y vecinos se dio una ubicación de la parcela el Tendal No 2, ella firma acta de colindancias ratificando el trabajo realizado en campo.

#### Coordenadas Geográficas (Puntos tomados el día 10 de Febrero de 2016)

ID Punto	LATITUD		LONGITUD	
k	9° 30' 19,610"	N	75° 20' 25,123"	W
169343	9° 30' 15,357"	N	75° 20' 14,038"	W
169342	9° 30' 16,530"	N	75° 20' 17,805"	W
169341	9° 30' 19,248"	N	75° 20' 24,822"	W
Coordenadas Geográficas WGS 84				

**Número de puntos tomados: 4**

**Número de puntos seleccionados para predio: 3**

**Coordenadas Geográficas (Puntos tomados el día 28 de Mayo de 2015)**

ID Punto	LATITUD		LONGITUD	
43729	9° 30' 25,196"	N	75° 20' 27,446"	W
43730	9° 30' 24,799"	N	75° 20' 26,120"	W
1	9° 30' 21,487"	N	75° 20' 26,667"	W
43728	9° 30' 19,620"	N	75° 20' 25,135"	W
43727	9° 30' 16,572"	N	75° 20' 28,460"	W
43733	9° 30' 13,233"	N	75° 20' 33,472"	W
43732	9° 30' 13,557"	N	75° 20' 34,228"	W
43726	9° 30' 16,020"	N	75° 20' 31,853"	W
Coordenadas Geográficas WGS 84				

Coordenadas Geográficas WGS 84

**Número de puntos tomados: 12****Número de puntos seleccionados para predio: 8**

**Nota:** El restante de puntos tomados en campo (3), obedecen a detalles internos y/o externos que no definen propiamente la geometría del predio.

**Coordenadas Geográficas (Puntos tomados el día 19 de Noviembre de 2014)**

ID Punto	LATITUD		LONGITUD	
37882	9° 30' 22,290"	N	75° 20' 26,529"	W
1122	9° 30' 20,511"	N	75° 20' 21,266"	W
1121	9° 30' 19,336"	N	75° 20' 16,161"	W
37881	9° 30' 17,326"	N	75° 20' 13,093"	W
37870	9° 30' 16,768"	N	75° 20' 13,222"	W
Coordenadas Geográficas WGS 84				

Coordenadas Geográficas WGS 84

**Número de puntos tomados: 70****Número de puntos seleccionados para predio: 5**

**Nota:** El restante de puntos tomados en campo (65), obedecen a detalles internos y/o externos que no definen propiamente la geometría del predio, estos puntos fueron tomados por la Unión Temporal Geo precisión Geomatica, quienes realizaron georreferenciación de la totalidad del predio denominado el Tendal y adicional a ello de parcelas colindantes a la solicitada con ID 165040, razón por la cual esta información es verificada en campo y para no incurrir en problemas de topología se toman los puntos inicialmente tomados para predios colindantes.



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 9 DE 19
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

**Cuadro de Colindancias**

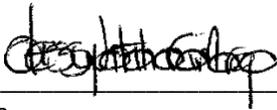
VERTICE	DISTANCIA	COLINDANTE	REVISION TOPOLOGICA	ID RESTITUCION
43729	42,24	PARCELA EL TENDAL LEONIDAS SANDOVAL	OK	NO APLICA
43730				
1	103,14	PARCELA EL TENDAL LA ESMERALDA BERTA ROSA PATERNINA TEHERAN	OK	55571
43728	73,98	PARCELA EL TENDAL No 2 ZONA MONTAÑOSA CARMEN ELENA BARRIOS CARRASCAL	OK	165040
43727	138,08	PARCELA EL TENDAL NEVER CARRASCAL	OK	NO APLICA
43733	184,14	PARCELA EL TENDAL JOSE MANUEL HERNANDEZ TEHERAN PARCELA EL TENDAL CARMEN PEREZ	OK	58923
43732	25,12	PARCELA EL TENDAL NEVER CARRASCAL	OK	NO APLICA
43726	104,78	PREDIO LA ESMERALDA LUIS GUILLERMO MEDINA CARRASCAL	OK	NO APLICA
43729	312,39			
<b>AREA GEORREFERENCIADA ZONA PLANA : 3 HA 3846 Mt<sup>2</sup></b>				
37882	169,61	PARCELA EL TENDAL LA ESMERALDA BERTA ROSA PATERNINA TEHERAN	OK	55571
1122				
1121				
37881	159,86	PREDIO ANARKOS FACUNDO JOSE ARRIETA ARIETA	OK	NO APLICA
37870	112,16			
169343	17,60			
169342	50,01	PARCELA EL TENDAL NEVER CARRASCAL	OK	NO APLICA
169341	120,42	PARCELA EL TENDAL No 2 ZONA PLANA CARMEN ELENA BARRIOS CARRASCAL	OK	165040
37882	229,80			
	107,01			
<b>AREA GEORREFERENCIADA ZONA MONTAÑOSA : 3 HA 1173 Mt<sup>2</sup></b>				
<b>AREA TOTAL GEORREFERENCIADA : 6 HA 5019 Mt<sup>2</sup></b>				

 <small>UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS</small>	<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 10 DE 19</b>
	<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 3</b>

### Validación del análisis topológico

El predio georreferenciado cumple con los requerimientos especificados en la revisión topológica, establecidos en los lineamientos para el control a topología de los procesos de georreferenciación enmarcados dentro del Sistema Integrado de Gestión:

*Yo **DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL** validó que el predio en este informe identificado cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT y que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.*



Firma

**DEYSSY NATALIA CAMARGO BERNAL**

**Ingeniera Topográfica**

**Territorial Sucre**

**Matrícula Profesional: 25335179071 CND**



Registro Fotográfico Del Predio o Panorámica



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 12 DE 19
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 3

**Archivo Fotográfico Puntos tomados el día 10 02 2016**



**Archivo Fotográfico Puntos tomados el día 28 05 2015**





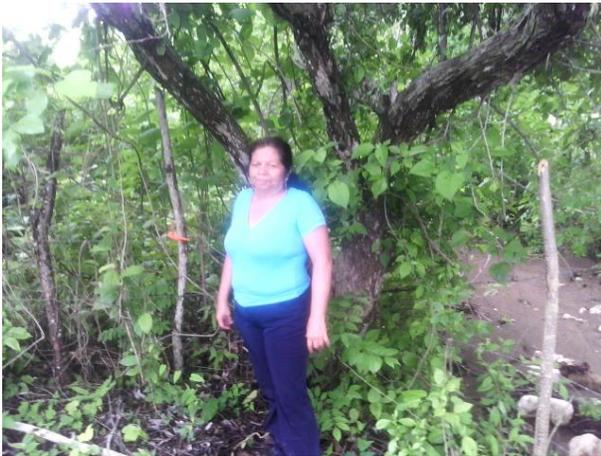
**Punto 43728**



**Punto 43729**



**Punto 43730**



**Punto 43732**



**Punto 43733**



Archivo Fotográfico Puntos tomados el día 19 11 2014

Punto 37882



Punto 37881



Punto 37870



Punto 1121



Punto 1122





## Actas de verificación de colindancias

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

## Información básica

Fecha: 10/02/2016 Departamento: Sucie Municipio: Coloso  
 Nombre del Predio: Parcela El Tardal ID UAEGRTD 165040  
70204 0001 0002 0374  
 Área Predio (Has): 6.5019 Numero Catastral 70204 0001 0002 0357  
342-31499  
 Matricula Inmobiliaria 342-31495  
 Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta      Contratista X  
 Nombre del Funcionario Deyssy Natalia Cardozo  
 Firma Funcionario [Firma]

Tenga en cuenta que es el reclamante o guía quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT confía del principio de buena Fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 de 2011) Realice el recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.

## Relación de Colindancias:

Norte: Parcela El Tardal de Leonidas Sandoval  
Parcela el Tardal de Berta Rosa Paternina Teheran  
 Lindero Identificado Por Carmen Barrios C. Firma [Firma]  
 c.c 22896808 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro       
 Cual?       
 Oriente: Predio Anarkos  
Faundo Jose Arrieta Arrieta  
 Lindero Identificado Por Carmen Barrios Firma [Firma]  
 c.c 22896808 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro       
 Cual?       
 Sur: Parcela El Tardal de Neiver Carrascal, Parcela el Tardal  
de Jose Manuel Hernandez Teheran  
 Lindero Identificado Por Carmen Barrios Firma [Firma]  
 c.c 22896808 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

PÁGINA: 16 DE 19

PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO

CÓDIGO: RT-RG-FO-25

INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO

VERSIÓN: 3



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

PÁGINA 2 DE 2

PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO

CÓDIGO: RT-RG-FO-40

ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS

VERSIÓN: 2

Cual ? \_\_\_\_\_

Occidente: Predio La Esmeralda

Los Guillermo Medina Corascal

Lindero Identificado Por: Carmen Barros Firma Parum Elva Barros &

c.c. 22896808 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro

Cual ? \_\_\_\_\_

Numero de Vértices Georreferenciados Identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados para mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompañe la diligencia) \_\_\_\_\_

#### Observaciones sobre el Ingreso al predio

En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:

Se evidencia que la señora Carmen Barros Solicitante, no conoce muy bien las colindancias, puesto que era su esposo quien trabajaba la tierra, con ayuda de algunas personas de la zona y cercas existentes se realiza georreferenciación

Nombre Deyssy Natalia Canbrío Bernal

Firma [Firma]

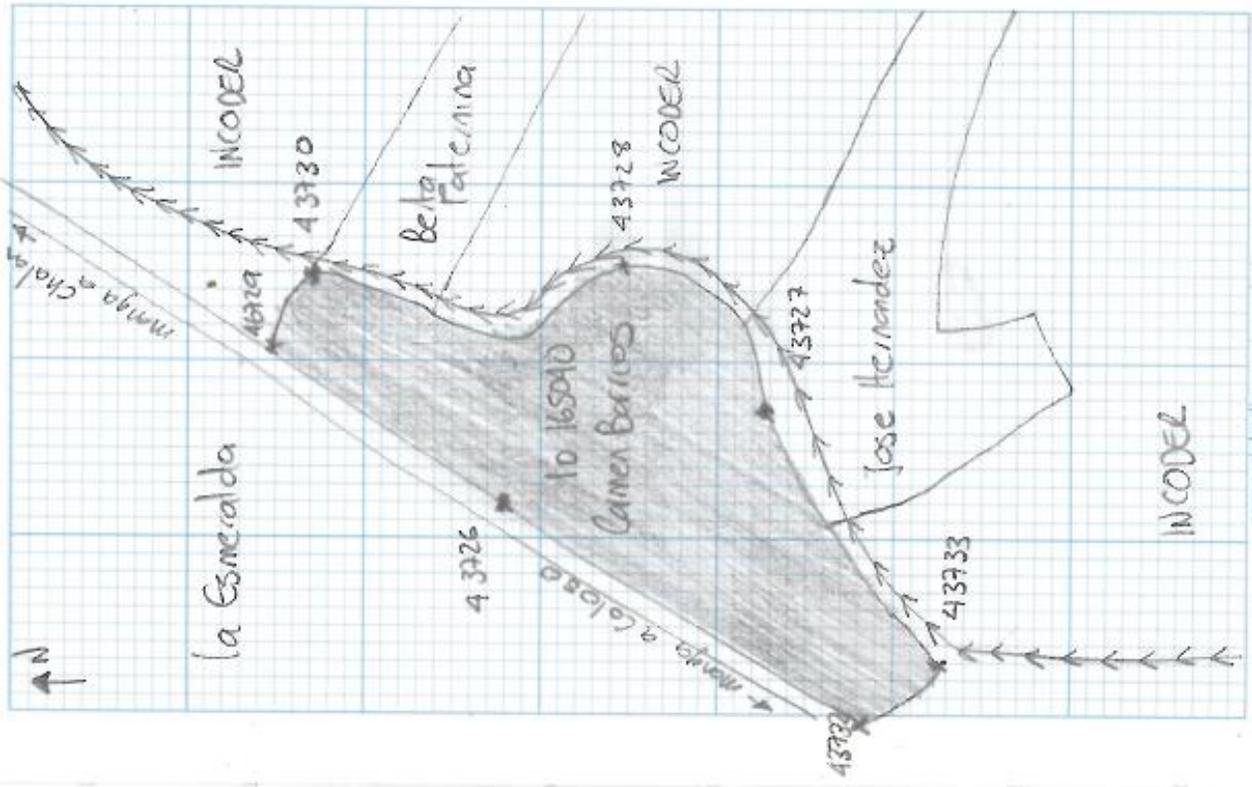
c.c. 1073230669 de Mosquera-Corobara



Huella



Carteras de Campo 28 de mayo de 2015



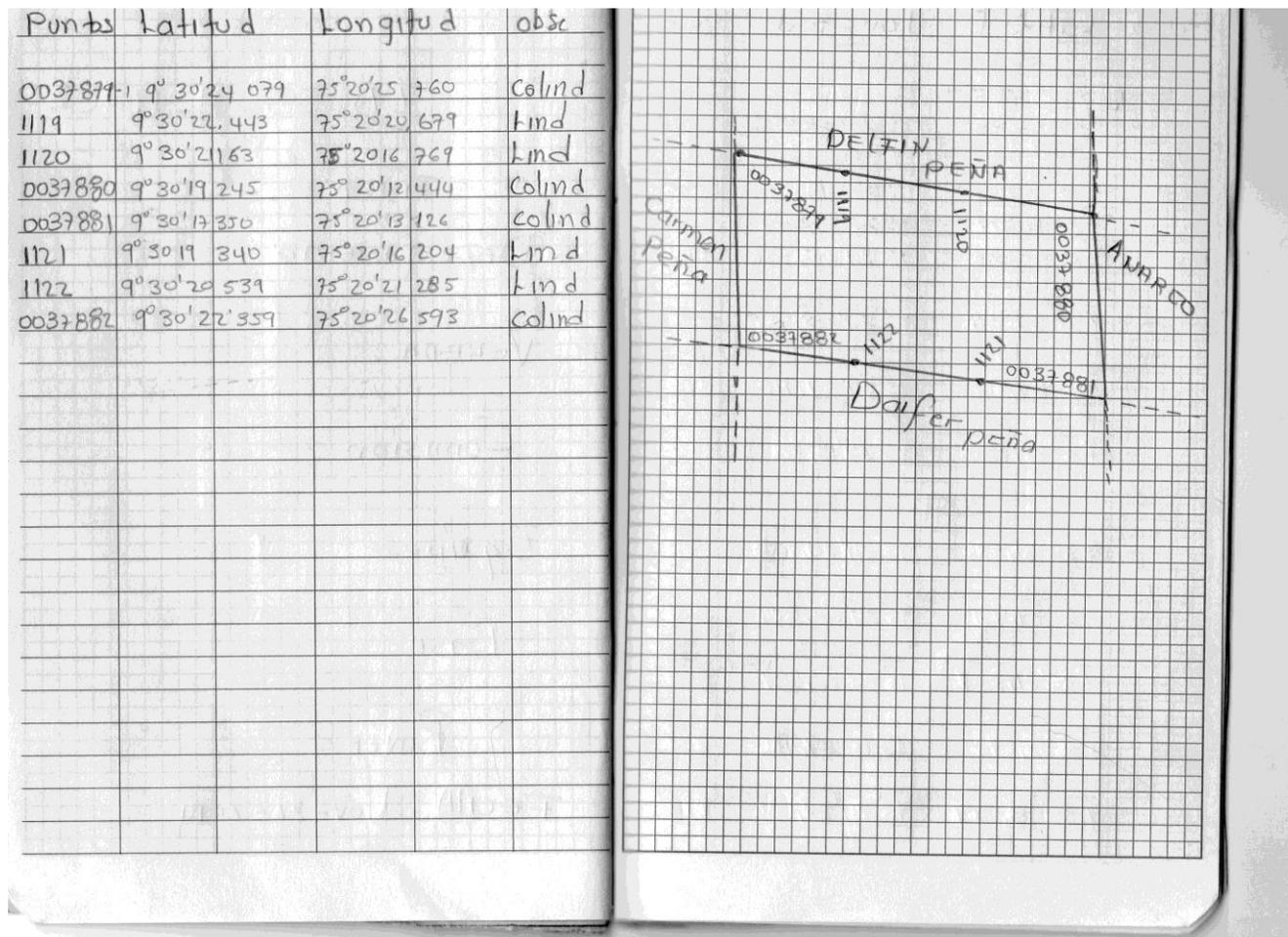
ID	: 165040
SOLICITANTE	: Carmen Elena Barrios C.
PREDIO	: EL TENDAL No. 2
CORREGIMIENTO	: Coloso
MUNICIPIO	: Coloso

Punto	Norte	Este
43729	1543346,103	861261,815
43730	1543333,762	861302,208
43728	1543174,498	861331,679
43727	1543081,178	86229,910
43723	1542979,132	861076,633
43732	1542999,191	861083,619
43726	1543064,613	861126,353
43729	1543346,103	861261,815



**Carteras de Campo 19 de noviembre de 2014**



Puntos	Latitud	Longitud	obs
0037879-1	9° 30' 24.079	75° 20' 25.760	colind
1119	9° 30' 22.443	75° 20' 20.679	lmd
1120	9° 30' 21.63	75° 20' 16.769	lmd
0037880	9° 30' 19.245	75° 20' 12.444	colind
0037881	9° 30' 17.350	75° 20' 13.126	colind
1121	9° 30' 19.340	75° 20' 16.204	lmd
1122	9° 30' 20.539	75° 20' 21.285	lmd
0037882	9° 30' 22.359	75° 20' 26.593	colind

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA:	FIRMA:
ELABORADO POR:	Deysy Natalia Camargo Bernal	Ingeniera Topográfica	24 Febrero de 2016	
REVISADO Y APROBADO POR:	María Liseth Rodríguez Montenegro	Coordinadora Catastral	24 Febrero de 2016	



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

PÁGINA: 1 DE 7

PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO

CÓDIGO: RT-RG-FO-24

INFORME TÉCNICO PREDIAL

VERSIÓN: 5

## 0. INFORMACIÓN DE LA SOLICITUD

Predio en zona microfocalizada	SI	x	NO	SI LA RESPUESTA ES NO INDIQUE SI ES UN PREDIO DEL FONDO DE LA URT	SI		NO
RESOLUCIÓN DE MICROFOCALIZACIÓN	RS 0381			FECHA DE LA RESOLUCION	15	5	2015

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SOLICITANTE Y DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO

## 1.1 INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

ID	NOMBRES Y APELLIDOS	TIPO DE IDENTIFICACIÓN	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
165040	CARMEN ELENA BARRIOS CARRASCAL	Cédula de Ciudadanía	22.896.808

## 1.2 UBICACIÓN EN LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA DE COLOMBIA Y TIPOLOGÍA DEL PREDIO

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante y a los análisis de información se determinó que el predio se encuentra ubicado en:

DEPARTAMENTO	Sucre	COD DEPTO.	7 0	MUNICIPIO	Colosó	COD MUNICIPIO	2 0 4
CORREGIMIENTO/COMUNA LOCALIDAD	Cabecera municipal						
INSPECCIÓN DE POLICÍA	N/A						
VEREDA O BARRIO	Bajo don juan	FUENTE DE INFORMACIÓN	UACT				
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCIÓN	El Tendal 2						
AREA SOLICITADA EN RESTITUCION	Hectáreas	3	Metros <sup>2</sup>	0			
TIPO DE PREDIO	RURAL	x	URBANO	LOTE O VIVIENDA URBANA	PROPIEDAD HORIZONTAL		
Existen diferencias en la ubicación de municipio entre lo que manifestó el solicitante y la ubicación posterior?	NO	x	SI				
Observaciones :	Se actualiza ITP a versión vigente.						

## 1.3 RUTA DE ACCESO AL PREDIO:

Partiendo desde el municipio de Sincelajo en dirección hacia el municipio de Coloso recorriendo aproximadamente 34 kilómetros, se llega la casco urbano del municipio, desde allí se toma la ruta que conduce al casco urbano de Chalan y a 1 kilómetro en una curva se encuentra a mano izquierda una manga por la cual se ingresa caminando y se recorren 300 metros hasta llegar a la parcela en solicitud.

## 2. RELACIÓN DE INFORMACIÓN INSTITUCIONAL CORRESPONDIENTE A LA SOLICITUD

NÚMERO PREDIAL	7 0 2 0 4 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 2 0 3 5 7 0 0 0 0 0 0 0 0 0	CATASTRO DE	IGAC							
AÑO DE VIGENCIA DEL CATASTRO	2017	ÁREA BD DE CATASTRO	5	METROS <sup>2</sup>	1033					
		ÁREA CARTOGRÁFICA	5	METROS <sup>2</sup>	1828					
NÚMERO PREDIAL	7 0 2 0 4 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 2 0 3 7 4 0 0 0 0 0 0 0 0 0	CATASTRO DE	IGAC							
AÑO DE VIGENCIA DEL CATASTRO	2017	ÁREA BD DE CATASTRO	7	METROS <sup>2</sup>	8741					
		ÁREA CARTOGRÁFICA	6	METROS <sup>2</sup>	9649					
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL		ÁREA REPORTADA EN EL REGISTRO								
	3 4 2 - 8 7 9 1	HECTÁREAS	132	METROS <sup>2</sup>	751					
	3 4 2 - 3 1 4 9 5	HECTÁREAS	5	METROS <sup>2</sup>	1032					
	3 4 2 - 3 1 4 9 9	HECTÁREAS	7	METROS <sup>2</sup>	8741					
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ANTERIOR		CÍRCULO REGISTRAL DE								
LIBRO	TOMO	FOLIO	DÍA	MES	AÑO	NÚMERO	ÁREA REPORTADA EL REGISTRO			
							HECTÁREAS	N/A	METROS <sup>2</sup>	N/A
RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN						PARA TÍTULOS EN ADJUDICACIÓN INDIVIDUAL				
NÚMERO	FECHA EXP.		ENTIDAD			ÁREA REPORTADA EN EL TÍTULO DE ADJUDICACIÓN				
	DÍA	MES	AÑO				HECTÁREAS	No aplica	METROS <sup>2</sup>	No aplica
				No aplica			HECTÁREAS	No aplica	METROS <sup>2</sup>	No aplica
				No aplica			HECTÁREAS	No aplica	METROS <sup>2</sup>	No aplica
PARA TÍTULOS ADJUDICADOS EN COMÚN Y PROINDIVISO										
RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN						NÚMERO DE COMUNEROS	No aplica	CUOTA PARTE %	No aplica	
NÚMERO	FECHA DE EXP		ENTIDAD			ÁREA DEL PREDIO ENTREGADO EN COMÚN Y PROINDIVISO				
	DÍA	MES	AÑO				HECTÁREAS	No aplica	METROS <sup>2</sup>	No aplica
				No aplica			HECTÁREAS	No aplica	METROS <sup>2</sup>	No aplica
ÁREA GEORREFERENCIADA POR LA URT Y DETERMINADA PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL RTDAF										
Área producto de la georreferenciación realizada por la URT con el acompañamiento del reclamante de restitución.						HECTÁREAS	6	METROS <sup>2</sup>	5019	



**3.4 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL:**

Consultada la base catastral rural actual del municipio de Colosó, la solicitud está contenida en dos predios inscritos bajo los numeros prediales 70 204 0001 0000 0002 0357 0 00 00 0000 a nombre de DEIFER RAFAEL PEÑA VILLALBA - YACENIA MARIA HERNANDEZ PEREZ, predio EL TENDAL parcela 7, que reporta un área de 5 hectareas 1033 metros cuadrados, el cual en la información de la base de datos catastral se reporta la matricula inmobiliaria 342-31495 y que la misma corresponde al círculo registral de Corozal y numero predial 70 204 0001 0000 0002 0374 0 00 00 0000 a nombre de LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO, predio EL TENDAL parcela 32, que reporta un área de 7 Ha 8741 M<sup>2</sup>, el cual en la información de la base de datos catastral se reporta la matricula inmobiliaria 342-31499 y que la misma corresponde al círculo registral de Corozal.

Con base en la consulta de información catastral, se solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC territorial Sucre, copia de la ficha predial, del predio de mayor extensión en donde se constató que: La señora CARMEN ELENA BARRIOS CARRASCAL (Solicitante) ni su conyugue ALVARO ENRIQUE CARDENAS, no aparecen registrados en la historia censal catastral, como se puede apreciar en la copia anexa de la ficha predial.

**4. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN REGISTRAL**

**4.1. Generalidad del caso:**

El predio de mayor extensión reporta la matricula inmobiliaria 342-8791, estado ACTIVO, con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, esta matricula pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, reporta dirección del inmueble EL TENDAL NUMERO 2, reporta número predial 00-1-002-005, reporta cabida superficial de 133 Ha y 0750 M<sup>2</sup> y fue adjudicado de forma individual a diferentes parceleros como consta en las anotaciones 9 a la 32.

En la anotación No. 8 del folio 342-8791 con fecha 4 de Mayo de 2011, se registra MEDIDA CAUTELAR ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO, por parte de GOBERNACION DE SUCRE mediante la resolución 1202 del 22 de Marzo de 2011.

Del folio de mayor extensión se segregan 32 folios de matrícula que corresponden a la individualización del predio que realizo INCODER. Sobre los folios 342-31499 y 342-31495 recae el área solicitada.

El folio de matricula inmobiliaria 342-31495, estado ACTIVO, con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, reporta dirección del inmueble PARCELA # 7. EL TENDAL #2. LOTE DE TERRENO, no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 5 Ha y 1032 M<sup>2</sup>. En la anotación No. 1 con fecha del 5 de Julio de 2012, se registra la adjudicación UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR por parte INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (INCODER), a los señores DEIFER RAFAEL PEÑA VILLALBA - YACENIA MARIA HERNANDEZ PEREZ mediante adjudicación 0189 del 15 de Junio de 2012.

El folio de matricula inmobiliaria 342-31499, estado ACTIVO, con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, no reporta dirección del inmueble, no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 7 Ha y 8741 M<sup>2</sup>. En la anotación No. 1 con fecha del 5 de Julio de 2012, se registra la adjudicación UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR por parte INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (INCODER), a los señores LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO mediante adjudicación 0195 del 15 de Junio de 2012.

En los dos folios de matrícula 342-31495 y 34-31499 se registra MEDIDA CAUTELAR PROTECCION JURIDICA DEL PREDIO mediante la resolución 937 del 31 de Julio de 2015

**4.2 DEL ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL**

LOTE	MATRICULA NO.	ANOTACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			TITULARES ACTUALES EN REGISTRO			
				DÍA	MES	AÑO				
A	3 4 2 - 3 1 4 9 5 0 0 0 1 1 1 6	0 0 1 1 1 6	0 5 0 7 1 2	0	5	0	7	1	2	HERNANDEZ PEREZ YECENIA MARIA y PEÑA VILLALBA DEIFER RAFAEL
B	3 4 2 - 3 1 4 9 9 0 0 0 1 1 1 6	0 0 1 1 1 6	0 5 0 7 1 2	0	5	0	7	1	2	CARRASCAL CHAMORRO NEVER ENRIQUE y PEREZ OLIVERO LUZ MARINA

**4.3. DEL ANÁLISIS DE LA TRADICIÓN DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL**

LOTE	MATRICULA NO.	ANOTACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE, DE FAMILIARES O PERSONAS RELACIONADAS CON LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, UBICADOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO.
				DÍA	MES	AÑO	
A							

**4.4. CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL**

El área solicitada se encuentra registrada en los folios de matricula 342-31499 con jurisdicción del círculo registral de Corozal, estado ACTIVO, con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, no reporta dirección del inmueble, no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 7 Ha y 8741 M<sup>2</sup>. Ultimo propietario registrado LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO y 342-31495 con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, reporta dirección del inmueble PARCELA # 7. EL TENDAL #2. LOTE DE TERRENO, no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 5 Ha y 1032 M<sup>2</sup>. Ultimo propietario registrado DEIFER RAFAEL PEÑA VILLALBA - YACENIA MARIA HERNANDEZ PEREZ

**5. DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER**

LOTE	RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN				ENTIDAD	TIPO DE ADJUDICACION INDIVIDUAL O EN C.Y PROINDIVISO	PLANO DE ADJUDICACIÓN	BENEFICIARIO DE LA ADJUDICACIÓN
	NO. RESOLUCION	FECHA EXP						
		DÍA	MES	AÑO				
A					No aplica			No aplica
B					No aplica			No aplica

**5.1 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER**

El predio El Tendal proviene de proceso de reforma agraria por adjudicación de predios, de acuerdo a narración de hechos la solicitante, sin embargo la solicitante no le fue otorgado el título de adjudicación.

6. SOBREPOSICIONES CON DERECHOS PÚBLICOS O PRIVADOS DEL SUELO O SUBSUELO Y AFECTACIONES DEL ÁREA RECLAMADA					
COMPONENTE / TEMA	TIPO AFECTACIÓN DOMINIO O USO	Hectáreas	Metro <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN/NOMBRE DE LA ZONA (Fuente - Fecha consulta)	Escala
6.1. AMBIENTAL	Parques Nacionales Naturales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Reservas forestales protectoras nacionales y regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Parques naturales regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Distritos de manejo integrado nacionales y regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Áreas de recreación	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Distritos de conservación de suelos	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Paramos	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000 1:25.000
	Humedales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
	Cuerpos de agua, cauces y drenajes	N/A*	N/A*	El área solicitada la divide un arroyo, según cartografía IGAC no tiene nombre geográfico con el cual identificarlo	1:100.000
	Zonas de reserva forestal de ley 2da de 1959	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000
6.2. TERRITORIOS ÉTNICOS	Territorios Indígenas	N/A	N/A	No presenta afectación	
	Territorios Colectivos de Comunidades Negras	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.3. MINERÍA	Titulos vigentes	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	Solicitudes_Contrato_y AT	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionD933	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionL685	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	AreasInversiondelEstado	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	ZonasMinerasComunidadesNegras	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	ZonasMinerasIndigenas	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
	ZonasMineriaEspecial	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente
6.4. HIDROCARBUROS	Área o bloques en exploración	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Áreas o bloques en exploración con Contrato TEA	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Área o bloques explotación / producción	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Área Disponible	6	5019	CONTRATO_N 55IN-4 CUENCA_CV SIN SJ FECHA_FIRM 18/12/2008 TIERRAS_ID 3510 MOD_ESTADO AREA DISPONIBLE OPERADORA AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS OPR_ABR ANH  Mapa de tierras FEBRERO DE 2017.  Cabe anotar que al momento de realizar la visita a campo el predio no se encuentra afectado actualmente por procesos de exploración.	1:500.000
	Área Reservada	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
6.5. TRANSPORTE	Proyecto vial	N/A	N/A	No presenta afectación	
	Superposición con faja de retiro obligatorio - Ley 1228 de 2008	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.6. ENERGÍA	Proyectos de generación de energía eléctrica (Hidroeléctrica, termoeléctrica, eólica, etc.)	N/A	N/A	No presenta afectación	
	Proyectos de transporte de energía eléctrica - Transmisión o distribución (Postes, torres, subestaciones)	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.7. AMENAZAS Y RIESGOS	Zonas de riesgo	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.8. MINAS ANTIPERSONA	MAP MUSE (riesgo por campos minados)	N/A	N/A	No presenta afectación	

N/A \* Por ley la Unidad no es la encargada de realizar las delimitaciones de rondas de río y cuerpos de agua, por lo tanto no se debe diligenciar este campo.

7. RESULTADOS	
7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)	
Teniendo en cuenta la información utilizada para la georreferenciación referida en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT se determina que el predio tiene una cabida superficial de <u>6</u> HECTÁREAS <u>5019</u> METROS <sup>2</sup>	

**7.2 RESULTADO DEL PROCESO DE COMUNICACIÓN EN EL PREDIO**

La comunicación en el predio fue realizada el día 29 del mes JUNIO del año 2015  
 Y se fija en el(los) punto(s) de coordenadas:  
 Entrada del Predio: Latitud 9° 30' 17,229" N Longitud 75° 20' 29,707" W  
 Entrada de la Casa Principal: Latitud \_\_\_\_\_ Longitud \_\_\_\_\_

**7.3 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO**

De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 \_GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT\_ para la georreferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en inscripción en el Registro de Tierras Despojadas se encuentra alinderado como sigue:

**LOTE A** : con Código Catastral 70204000100020374, folio de matricula inmobiliaria No 342-31499 y un área de terreno de : 3 Ha 3846 M<sup>2</sup> y alinderado como sigue:

<b>NORTE:</b>	Partiendo del punto No 43729 en línea recta siguiendo dirección sur-oriente hasta llegar al punto No 43730, con una distancia de 42,24 metros con parcela El Tental de Leonidas Sandoval.
<b>ORIENTE:</b>	Partiendo del punto No 43716 en línea quebrada, siguiendo la dirección sur-occidente pasando por los punto No 01, 43728 y 43727 hasta llegar al Punto No 43733 en una distancia de 499,34 metros con Parcela El Tental de la señora Berta Rosa Paternina Teheran, parcela el Tental de Never Carrascal, parcela el Tental zona montañosa de Carmen Elena Barrios Carrascal, parcela el Tental del señor Jose Manuel Hernandez Teheran y Parcela el Tental de Carmen Perez.
<b>SUR:</b>	Partiendo del punto No 43733 en línea recta siguiendo dirección nor-occidente hasta llegar al punto No 43732 en una distancia de 25,12 metros con predio en mayor extensión el Tental del INCODER.
<b>OCIDENTE:</b>	Partiendo del punto No 43732 en línea quebrada siguiendo dirección nor-este pasando por el punto No 43726 hasta llegar al punto No 43729 con una distancia de 417,17 metros con predio denominado La Esmeralda del señor Luis Guillermo Medina Carrascal.

**LOTE B** : con Código Catastral 70204000100020357, folio de matricula inmobiliaria No 342-31495 y un área de terreno de : 3 Ha 1173 M<sup>2</sup> y alinderado como sigue:

<b>NORTE:</b>	Partiendo del punto No 37882 en línea quebrada siguiendo dirección sur-oriente pasando por los puntos No 1122 y 1121 hasta llegar al punto No 37881, con una distancia de 441,63 metros con parcela el Tental La Esmeralda de Berta Rosa Paternina Teheran.
<b>ORIENTE:</b>	Partiendo del punto No 37881 en línea recta, siguiendo la dirección sur-occidente pasando por el punto No 37870 hasta llegar al Punto No 169343 en una distancia de 67,61 metros con predio Anarko de Facundo Jose Arrieta Arrieta.
<b>SUR:</b>	Partiendo del punto No 169343 en línea quebrada siguiendo dirección nor-occidente pasando por el punto No 169342 hasta llegar al punto No 169341 en una distancia de 350,22 metros con parcela el Tental de Never Carrascal.
<b>OCIDENTE:</b>	Partiendo del punto No 169341 en línea quebrada siguiendo dirección nor-occidente hasta llegar al punto No 37882 con una distancia de 107,01 metros arroyo de por medio con parcela el Tental No 2 zona Plana de la señora Carmen Elena Barrios Carrascal.

**7.4 GEORREFERENCIACIÓN**

Los puntos descritos en el alinderamiento son puntos vértices del polígono resultante del proceso de georreferenciación con base: fuente citada en numeral 2.1 y que los mismos se encuentran debidamente georreferenciados tal y como se describe en la siguiente tabla.

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO SOLICITADO EN INGRESO AL REGISTRO DE PREDIOS DESPOJADOS O ABANDONADOS**

SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ x \_\_\_\_\_

O SISTEMA COORDENADAS GEOGRÁFICA MAGNA SIRGAS \_\_\_\_\_

**LOTE A**

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (" ' ")	LONG (" ' ")
43729	1543346,103	861261,815	9° 30' 25,196" N	75° 20' 27,446" W
43730	1543333,762	861302,208	9° 30' 24,799" N	75° 20' 26,120" W
1	1543232,036	861285,180	9° 30' 21,487" N	75° 20' 26,667" W
43728	1543174,498	861331,679	9° 30' 19,620" N	75° 20' 25,135" W
43727	1543081,178	861229,910	9° 30' 16,572" N	75° 20' 28,460" W
43733	1542979,132	861076,633	9° 30' 13,233" N	75° 20' 33,472" W
43732	1542989,191	861053,619	9° 30' 13,557" N	75° 20' 34,228" W
43726	1543064,613	861126,353	9° 30' 16,020" N	75° 20' 31,853" W

**LOTE B**

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (" ' ")	LONG (" ' ")
37882	1543256,704	861289,475	9° 30' 22,290" N	75° 20' 26,529" W
1122	1543201,441	861449,830	9° 30' 20,511" N	75° 20' 21,266" W
1121	1543164,772	861605,424	9° 30' 19,336" N	75° 20' 16,161" W
37881	1543102,665	861698,819	9° 30' 17,326" N	75° 20' 13,093" W
37870	1543085,522	861694,823	9° 30' 16,768" N	75° 20' 13,222" W
169343	1543042,252	861669,747	9° 30' 15,357" N	75° 20' 14,038" W
169342	1543078,701	861554,973	9° 30' 16,530" N	75° 20' 17,805" W
169341	1543163,032	861341,207	9° 30' 19,248" N	75° 20' 24,822" W

## 7.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

**De la ubicación:** Según la división político administrativa oficial de Colombia el predio solicitado en ingreso al registro de tierras despojadas se encuentra ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, corregimiento Cabecera municipal vereda Bajo don Juan.

**De la información catastral:** El municipio de Colosó cuenta con censo catastral rural que corresponde a la jurisdicción catastral IGAC, y consultada la base de datos se encontró que el área solicitada se encuentra sobre dos predios catastrales:

LOTE A 70204-0001-0000-0002-0357-0-00-00-0000: Predio EL TENDAL parcela 7, incorporado con un área de 5 hectáreas 1033 metros cuadrados y folio de matrícula inmobiliaria 342-31495

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de DEIFER RAFAEL PEÑA VILLALBA - YACENIA MARIA HERNANDEZ PEREZ,

LOTE B 70204-0001-0000-0002-0374-0-00-00-0000: Predio EL TENDAL parcela 32, incorporado con un área de 7 hectáreas 8741 metros cuadrados y folio de matrícula inmobiliaria 342-31499

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO,

**De la información registral:** Con base en la información censal catastral acerca de la matrícula inmobiliaria se realizó la respectiva consulta de la que se encontró que el área solicitada se encuentra registrada en los folios de matrícula 342-31499 y 342-31495, con jurisdicción del círculo registral de Corozal, estado ACTIVO.

Resultados de los análisis de información que permiten individualizar la solicitud de restitución: De acuerdo a lo manifestado por el solicitante acerca del predio y como resultado de la visita hecha por la URT se identifica que la solicitud hace parte de un predio identificado catastralmente con el números prediales 70204-0001-0000-0002-0357-0-00-00-0000 y 70204-0001-0000-0002-0374-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 342-31499 y 342-31495.

**De la Georreferenciación:** De acuerdo a la fuente empleada para la georreferenciación de la solicitud GEORREFERENCIACION EN CAMPO URT, el predio tiene una cabida superficial de 6 hectáreas 5019 metros cuadrados y se encuentra alinderado como se estableció en el numeral 7.2 del informe técnico predial y como queda consignado en plano anexo de georreferenciación. Es importante resaltar que el predio se encuentra dividido en dos lotes identificados como lote A y lote B.

El día 28 de Mayo de 2015 se realiza georreferenciación de predio solicitado, arrojando un área de 3 Ha 3846 m2, resultado similar al área solicitada, la cual es de 3 Ha. Adicional ello se debe tener en cuenta que la solicitud inicial, la solicitante reclama 3 hectáreas, sin embargo en ampliación de entrevista hecha el día 28 de diciembre de 2015, aclara que la parcela que reclama tiene 5 hectáreas (2 hectáreas en terreno plano y 3 hectáreas en terreno montañoso, separadas por un arroyo).

Por lo descrito anteriormente se realiza un nuevo trabajo en campo para identificar el área restante, dando como resultado un área total georreferenciada de 6 Ha 5019 m2.

En el trabajo de georreferenciación se observa que la solicitante no reconoce muy bien las colindancias, puesto que quien trabajaba principalmente en la parcela era su esposo quien fue asesinado. Razón por la cual se les solicita indicaciones a parceleros vecinos quienes colaboran.

Los puntos vértices a que hace referencia la descripción de linderos se encuentran georreferenciados con base en la información suministrada en campo por Carmen Elena Barrios Carrascal (solicitante), a medida que se va realizando el recorrido.

El resultado obtenido fue un polígono con una superficie de 6 hectáreas 5019 metros cuadrados, área que difiere de la que el solicitante reclama en la solicitud (5 hectáreas). Sin embargo, y a pesar de las diferencias entre el área solicitada, oficial y georreferenciada, se realiza la verificación espacial de la información y se encuentra que es consistente en relación a la localización geográfica dispuesta en la cartografía predial IGAC.

Con respecto a la diferencia de áreas de acuerdo a la circular No. 1 Interinstitucional IGAC- URT, en donde se contempla que la descripción de los linderos y colindancia en las notarías, "se hace de forma narrativa y sin parámetros técnicos de ubicación ni medición, que garanticen algún grado de precisión o exactitud en la información suministrada, esta situación hace que difieran en muchos casos las áreas de Registro con las áreas del Catastro y esta a su vez con las Áreas individualizadas en campo de manera directa por las entidades". Por lo que se puede presumir que la diferencia de áreas radique en la compra y venta a cuerpo cierto.

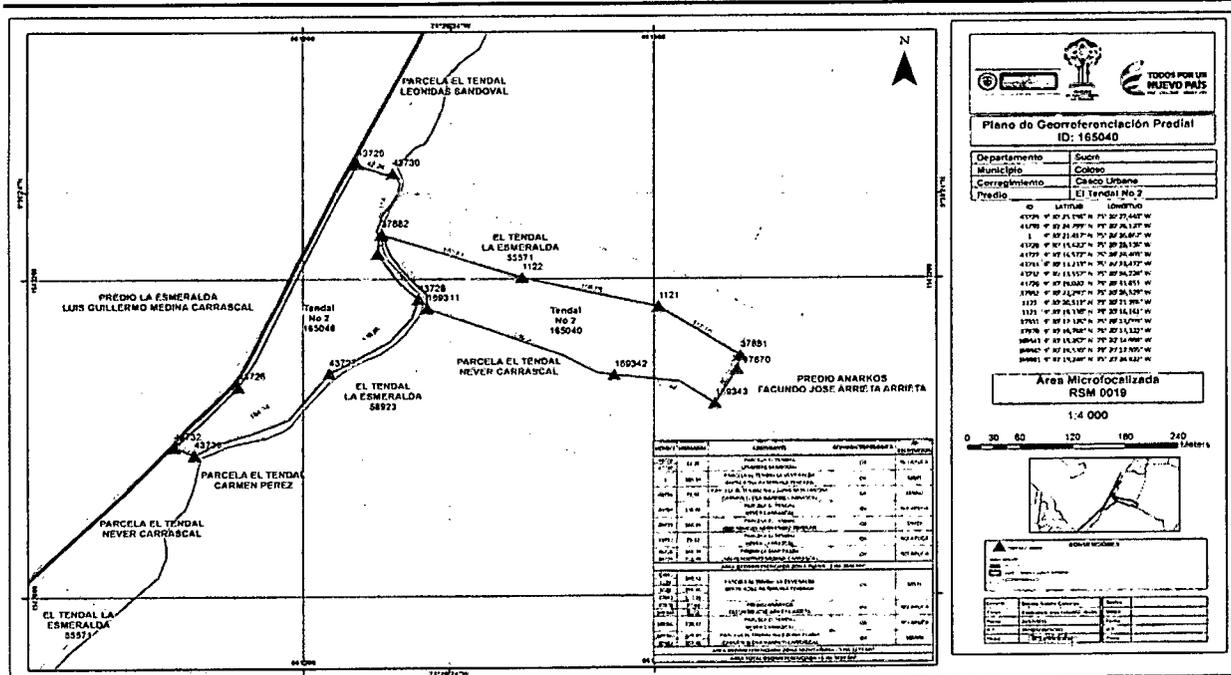
En la comisión de campo realizada el día 29 de junio de 2015 al momento de realizar la comunicación en el predio se observo que es utilizado para pastoreo de ganadería, esta cercado en su perimetral con alambres puas, dentro de este no hay ninguna clase de construcción y se deja presente que el día de la diligencia de comunicación no se encontro a ninguna persona en el predio

**Afectaciones:** Una vez realizado el cruce del polígono georreferenciado con cada una de las coberturas de las diferentes entidades gubernamentales de las que se dispuso información se corrobora que espacialmente se presentan las siguientes afectaciones:

Según información cartográfica ANH mapa de tierras FEBRERO/2017 aportada por la agencia nacional de hidrocarburos, el área solicitada se encuentra sobre una zona catalogada como área disponible, contrato SSJN-4 operadora. AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS. Cabe anotar que al momento de realizar la visita a campo el predio no se encuentra afectado actualmente por procesos de exploración.

El área solicitada se encuentra dividida por un arroyo, consultada la información cartográfica IGAC, no tiene nombre geográfico con el cual identificarlo.

El resultado de la georreferenciación y área determinada de ingreso al SRTDAF es de **6 hectáreas + 5019 metros cuadrados**.



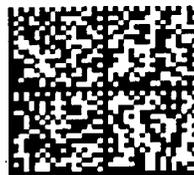
7. 6. PLANOS GENERADOS COMO SOPORTE DE LOS RESULTADOS Y ANÁLISIS (MARQUE X)									
GEORREFERENCIACIÓN URT (RESULTADO)	<input checked="" type="checkbox"/>	GEORREFERENCIACIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL (RESULTADO)	<input checked="" type="checkbox"/>	GEORREFERENCIACIÓN O TOPOGRAFÍA INCODER (RESULTADO)	<input checked="" type="checkbox"/>	RECONOCIMIENTO SOBRE IMÁGENES (RESULTADO)	<input checked="" type="checkbox"/>	DE AFECTACIONES (RESULTADO)	<input checked="" type="checkbox"/>
ANÁLISIS SOBREPONER CARTOGRAFÍA CATASTRAL CON RESULTADO GEORREFERENCIACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	Este plano solo se presenta de ser necesario para aclarar la relación de predio catastral con el resultado del proceso de GEORREFERENCIACIÓN (análisis) sobrepone un resultado con el otro y establecer relaciones y "posibles" traslapes							

8. RELACIÓN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO PREDIAL		No.Folios
1	INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN	19
2	CONSULTA CATASTRAL	2
3		

NOMBRES Y APELLIDOS	ELABORÓ	FIRMA	DÍA	MES	AÑO

Yo Humberto Nel Flórez Ramos valido que el predio sujeto de análisis cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT, que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y apruebo el presente informe técnico predial.

FIRMA	FECHA	DÍA	MES	AÑO
<i>Humberto Nel Flórez Ramos</i>		26	1	2018

Id documento	2593130	
Id restitución	165040	
Categoría	Etapa de Registro	Usuario Registro emunuz
Serie	Proceso de Restitución	
Tipo	Información relacionada con el estudio formal del caso y la etapa probatoria	Fecha Registro 26/01/18 09:18 AM
SubTipo	Informe técnico predial	
No Documento		
Fecha	26/01/18 12:00 AM	



**MENÚ**

- ⌵ Nueva Solicitud
- ⌵ Validar Producto
- ⌵ Todas Mis Solicitudes
- ⌵ Historial de solicitudes

El servicio de certificados catastrales en línea se encontrara en mantenimiento los días 27 y 28 de enero de 2018

**CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

Tipo Documento:  No. Documento Identificación

Departamento:  Municipio

Primer Nombre  Segundo Nombre  Primer Apellido  Segundo Apellido

Razón Social

**INFORMACIÓN CATASTRAL**

Antiguo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL (antiguo)**

DE	MUN	TA	SE	MAVE	PRED	MEJ
70	204	00	01	0002	0374	000

[AYUDA - Información Adicional](#)

Dirección

Info

Matrícula

**Resultado Búsqueda**

**PREDIO No 1**

**DATOS GENERALES**

Departamento:70-SUCRE  
Municipio:204-COLOSÓ  
Dirección:EL TENDAL P 32  
Número Predial Nacional:00-01-00-00-0002-0374-0-00-00-0000  
Número Predial:00-01-0002-0374-000  
Destino Económico: D - Agropecuario  
Matrícula Inmobiliaria: 342-31499  
Área Terreno: 7 Ha 8741.0m<sup>2</sup>  
Área Construida: 0.0m<sup>2</sup>  
Avalúo: \$ 11,976,000

**Propietarios**

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	22896701	LUZ MARINA PEREZ OLIVERO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	92600254	NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO

**Terrenos**

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área

**Construcciones**

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área



**MENÚ**

- ⌵ Nueva Solicitud
- ⌵ Validar Producto
- ⌵ Todas Mis Solicitudes
- ⌵ Historial de solicitudes

El servicio de certificados catastrales en línea se encontrara en mantenimiento los días 27 y 28 de enero de 2018

**CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

Tipo Documento:  No. Documento Identificación

Departamento:  Municipio

Primer Nombre  Segundo Nombre  Primer Apellido  Segundo Apellido

Razón Social

**INFORMACIÓN CATASTRAL**

Antiguo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL (antiguo)**

DE	MUN	TA	SE	MAVE	PRED	MEJ
<input type="text" value="70"/>	<input type="text" value="204"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="0002"/>	<input type="text" value="0357"/>	<input type="text" value="000"/>

AYUDA - Información Adicional »

Dirección

Info

Matrícula

**Resultado Búsqueda**

**PREDIO No 1**

**DATOS GENERALES**

Departamento:70-SUCRE  
 Municipio:204-COLOSÓ  
 Dirección:EL TENDAL P 7  
 Número Predial Nacional:00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000  
 Número Predial:00-01-0002-0357-000  
 Destino Económico: D - Agropecuario  
 Matrícula Inmobiliaria: 342-31495  
 Área Terreno: 5 Ha 1033.0m<sup>2</sup>  
 Área Construida: 0.0m<sup>2</sup>  
 Avalúo: \$ 9.137.000

**Propletarlos**

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	92601964	DEIFER RAFAEL PENA VILLALBA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	64500407	YACENIA MARIA HERNANDEZ PEREZ

**Terrenos**

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Construcciones**

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
<input type="text"/>						

 <p><b>IGAC</b> INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN COCANGUI</p>	<p><b>INFORME AVALÚO RURAL</b></p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p>	<p>FECHA DE RECIBO</p>	<p>Pág. 1 de 3</p>
		<p>AAAA-MM-DD</p>	

## REGISTRO FOTOGRAFICO

 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:13 a. m. 9°29'50.216"N -75°20'36.636"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:10 a. m. 9°29'50.215"N -75°20'36.611"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b></p>	<p><b>Vía Colosó - Chalán, acceso al sector</b></p>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:21 a. m. 9°29'50.03"N -75°20'36.683"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 10:59:40 a. m. 9°29'50.515"N -75°20'36.511"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Acceso a la parcelación El Tendal</b></p>	<p><b>Vía interna de la parcelación El Tendal</b></p>
 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 11:16:36 a. m. 9°30'10.194"N -75°20'32.229"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">15 sep. 2021 11:05:10 a. m. 9°29'59.108"N -75°20'35.397"W Parcelas Predio El Tendal #Colosó - Sucre</p>
<p><b>Vía interna – manga de acceso a parcelas</b></p>	<p><b>Vía interna – manga de acceso a parcelas</b></p>



**Acceso a la parcela Carmen Barrios**



**Acceso a la parcela Carmen Barrios**



**Arroyo en el predio**



**Arroyo en el predio**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio - relieve**



**Panorámica general del predio - relieve**

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**PREDIO: El Tendal (Parcela José  
Manuel Hernández Teherán)  
COLOSÓ - SUCRE**

**RAD.: 6020-2021-0004643-ER-000  
del 30 de abril de 2021**

**Solicitado por:  
Juzgado Primero Civil del  
Circuito Especializado en  
Restitución de Tierras de  
Sincelejo.**

Subdirección de Catastro  
GIT de Avalúos  
Bogotá D.C.

(octubre de 2021)

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



## **CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8.	MÉTODO DE AVALÚO	15
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	15
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	17
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	21
13.	ANEXOS	22

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 1 de 22
		2021-09-15	

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

**1.1. SOLICITANTE:** *Solicitud realizada mediante oficio N° 0423 de abril 27 de 2021 por Oscar Oswaldo Pérez Meza, secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.*

**1.2. RADICACIÓN:** *6020-2021-0004643-ER-000 de fecha 30 de abril de 2021*

**1.3. TIPO DE INMUEBLE:** *Parcela Agropecuaria.*

**1.4. TIPO DE AVALÚO:** *Comercial rural.*

**1.5. DEPARTAMENTO:** *Sucre.*

**1.6. MUNICIPIO:** *Colosó.*

**1.7. VEREDA:** *N/A*

**1.8. CORREGIMIENTO:** *Cabecera municipal*

**1.9. BARRIO O URBANIZACIÓN:** *N/A.*

**1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** *El Tendal Lote No. 1 y El tendal Lote No. 2 de acuerdo a lo señalado en el oficio de solicitud y los documentos aportados.*

***Nota:** El área objeto de avalúo solicitada por el señor José Manuel Hernández Teherán está contenida en dos (2) predios registrados con matrícula 342-32772, numero predial 70-204-00-01-0002-0371-000 denominado "El Tendal Parcela 35" y matrícula 342-31498, numero predial 70-204-00-01-0002-0358-000 denominado "El Tendal Parcela 8".*

**1.11. MARCO JURÍDICO:** *Proceso de Restitución de Tierras de que trata la ley 1448 de 2011.*

**1.12. PLANCHA IGAC:** *Plancha 44-II-C4 ESCALA 1:10.000.*

**1.13. DESTINACIÓN ACTUAL:** *Al momento de la visita técnica el predio se encontraba sin explotación económica; de acuerdo a lo observado se realizaban labores de quema y limpieza para la posterior explotación en la actividad agrícola.*

**1.14. FECHA DE VISITA:** *15 de septiembre de 2021.*

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL:** *El área georreferenciada objeto de avalúo está contenida en dos (2) predios registrados con numero predial 70-204-00-01-0002-0371-000 con matrícula inmobiliaria 342-32772 denominado "El Tendal Parcela 35" y numero predial 70-204-00-01-0002-0358-000 con matrícula inmobiliaria 342-31498 denominado "El Tendal Parcela 8".*

**No. PREDIAL: 70-204-00-01-00-00-0002-0371-0-00-00-0000**

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGENEA ECONOMICA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL VIGENTE
2010	17	Suelos: Cs b-55	01	\$3.084.524	0 Ha + 2350 m2		
		Pendiente: b (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
		Usos: Pasto natural - Cultivos.					
2010	48	Suelos: Cs f2-23	06	\$370.143	0 Ha + 3871 m2		
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Buenas					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
2010	52	Suelos: Cs f2-23	06	\$370.143	0 Ha + 5900 m2		0 m2
		Pendiente: f (50-75%)					
		Aguas: sin aguas					
		Vías : Sin vías					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección					\$ 4.394.000
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
2010	21	Suelos: Cs b-55	01	\$3.084.524	1 Ha + 723 m2		
		Pendiente: a (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : sin vías					
		Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección					
		Usos: pastos naturales - cultivos.					

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 3 de 22
		2021-09-15	

**No. PREDIAL:** 70-204-00-01-00-00-0002-0358-0-00-00-0000

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA	DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA	ZONA HOMOGENEA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA	AREA DE TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL
2010	17	Suelos: Cs b-55	01	\$3.084.524	1 Ha + 7580 m2	0 m2	\$ 9.723.000
		Pendiente: b (3-7%)					
		Aguas: Escasas					
		Vías : Buenas					
	48	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; BPT-Zona de Protección					
		Usos: Pasto natural - Cultivos.					
		Suelos: Cs f2-23	06	\$370.143	1 Ha + 8750 m2		
		Pendiente: f (50-75%)					
	Aguas: sin aguas						
	Vías : Buenas						
	52	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección	06	\$370.143	1 Ha + 4204 m2		
		Usos: Tierras con malezas - Bosques.					
Suelos: Cs f2-23							
Pendiente: f (50-75%)							
21	Aguas: sin aguas	01	\$3.084.524	0 Ha + 9989 m2			
	Vías : Sin vías						
	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección						
	Usos: Tierras con malezas - Bosques.						
	Suelos: Cs b-55						
	Pendiente: a (3-7%)						
	Aguas: Escasas						
	Vías : sin vías						
	Norma de Uso: CDS- Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD zona de pastos y cultivos densos BPT- Zona de Protección						
	Usos: pastos naturales - cultivos.						

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- *Oficio No. 0423 de fecha 27/04/2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo; Radicado 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 4 de 22
		2021-09-15	

- *Auto del 06/04/2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Radicación 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *Informe Técnico de Georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz.*
- *Informe Técnico Predial ID 58923 de la UAEGRTD de fecha 29/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

#### **4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 4.1. PROPIETARIO:** *Dairo Manuel Salcedo Burgo y Maribel Hernández Narváez (predio 342-32772) y Luz Marina Pérez Olivero y Never Enrique Carrascal Chamorro (predio 342-31498).*
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** *Resolución INCODER No. 0191 de 15/06/2021 y Resolución INCODER No. 0195 del 15/06/2012 respectivamente.*
- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** *342-32772 y 342-31498 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal.*
- 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** *En los dos folios 342-32772 y 342-31498 se registra medida cautelar de protección jurídica del predio mediante la Resolución 937 del 31 de julio de 2015.*

**NOTA:** *La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad; fuente documentos aportados (ITP).*

#### **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** *Localizado al oriente del Municipio de Colosó, jurisdicción de la cabecera municipal, y al nororiente del área urbana del municipio. El área objeto de avalúo está contenida dentro de la finca de mayor extensión, denominada “El Tendal” entre los siguientes límites:*

**NORTE:** *vereda y Empresa comunitaria La Esmeralda.*

**ORIENTE:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán y corregimiento El Ojito.*

**SUR:** *Vía que de Colosó Conduce a Chalán.*

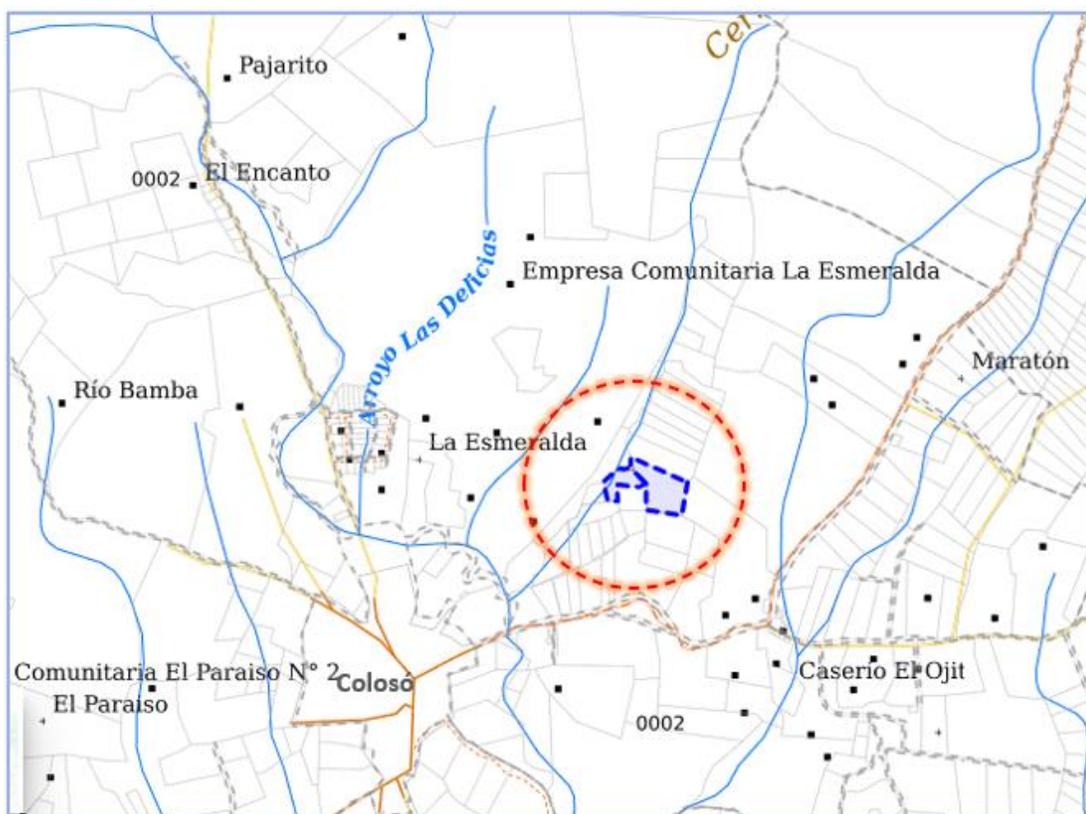
**OCCIDENTE:** *Cabecera municipal de Colosó y vía hacia la Vereda Pajarito*

- 5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *El sector donde se ubica el área de terreno objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad agrícola.*
- 5.3. DESARROLLO Y SERVICIOS COMUNALES:** *El sector es esencialmente ganadero y agrícola; la actividad ganadera es extensiva y en lo agrícola se dan cultivos*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 5 de 22
		2021-09-15	

*tradicionales de la zona principalmente la yuca, el ñame, maíz y tabaco de acuerdo a las condiciones climáticas y de suelos de la región.*

*Los servicios comunales de educación, así como los servicios básicos de salud y asistencia técnica y financieros, se encuentran en el área urbana del municipio de Colosó a 1.870 metros (plaza principal)*

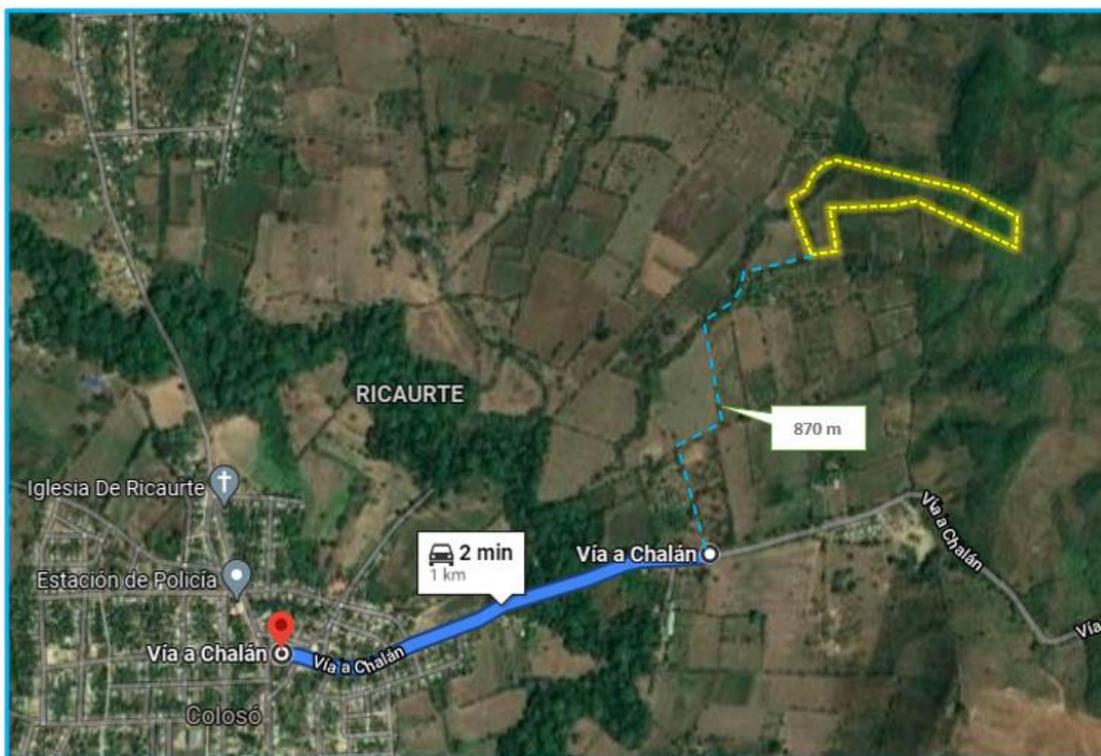


**Fuente:** Elaboración propia a partir de <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

- 5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** *Sector rural de pequeños y medianos propietarios, donde la mayoría derivan parte de su sustento de la explotación de los predios, lo que les permite llevar un nivel de vida medio bajo a bajo.*
- 5.5. COMERCIALIZACIÓN:** *Los productos generados en la zona se comercializan principalmente en el mercado de Colosó y Sincelejo.*
- 5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** *Para llegar al sector desde la cabecera municipal de Colosó, se toma el carretable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se gira a la izquierda para tomar una manga o camino de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, la parcela objeto de avalúo se encuentra a unos 870 metros aproximadamente.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 6 de 22
		2021-09-15	

**5.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** *El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica y agua potable. El servicio de transporte público es deficiente, para llegar a la zona se utiliza el servicio de moto taxis y de vehículos particulares.*



Fuente: elaboración propia a partir de software libre Google Maps

**5.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** *Al momento de la visita técnica en el sector no se evidenciaron problemas de orden público, la situación es de sana calma.*

**5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Las perspectivas de valorización son positivas teniendo en cuenta su ubicación cercana al área urbana de Colosó, el desarrollo del sector está supeditado al mejoramiento de la vía de acceso al predio, el cual se encuentra en mal estado.*

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

*Consultado el documento que contiene el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Colosó, adoptado mediante acuerdo 015 de noviembre 29 de 2.010, el predio se encuentra en área rural con suelo en:*

*ZONAS DE PROTECCION en área de ZONA DE PROTECCION (BPt)*

*ZONAS DE PRODUCCIÓN en áreas de USO CULTIVOS DENSOS Y SEMI LIMPIOS (CDS) y AGROFORESTAL (AF).*

**Artículo 39. ZONAS DE PROTECCION E IMPORTANCIA AMBIENTAL**

Estas zonas corresponden a las áreas de bosque natural secundario las cuales son zonas que forman parte de la reserva forestal de los Montes de María y algunas coberturas dispersas en el territorio, las cuales tienen la condición de coberturas de protección.

Estas Zonas deben ser protegidas y conservadas permanentemente con bosques naturales para protección de los recursos naturales renovables, en especial la protección y conservación del recurso hídrico y la diversidad biológica y faunística. Representan un total de 5.593 hectáreas que representan el 42% del total del territorio, siendo el área de los Montes de María de 4.648 hectáreas.

**Reglamentación de uso Zonas con Bosque Protector**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Conservación y protección del ecosistema boscoso y recursos conexos de flora y fauna.	- Recreación pasiva. - Investigación controlada de los recursos forestales y conexos de fauna y flora silvestre.	- Ecoturismo. - Recreación activa. - Construcción vivienda del propietario. - Aprovechamiento productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos.	- Agropecuarios. - Agroforestales. - Forestal productor - Loteo para parcelaciones. - Vías - Minería. - Caza de fauna silvestre. - Agroindustria.

**Artículo 42. ZONAS DE PRODUCCION**

Las zonas de producción corresponden a las áreas que posibilitan su utilización intensiva de manera sostenible en agricultura comercial en cultivos densos y semilimpios y en la actividad pecuaria, especialmente de ganadería bovina, dadas las extensiones actuales en pastos las cuales no presentan conflictos ambientales. Igualmente, como zonas de producción hay áreas con algunas restricciones ambientales, las cuales corresponden a zonas agroforestales.

**Artículo 43. Zonas de Producción Agropecuaria sin restricciones**

Para el municipio corresponden a las zonas planas aptas para cultivos tradicionales y de agricultura comercial de ciclo corto como son los cultivos transitorios o anuales establecidos

en tierras sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

Estas zonas tienen alta demanda para la producción agrícola y sostiene explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural, al ser áreas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas, para abastecimiento del mercado local y de la región.

Las zonas de producción agropecuaria sin restricciones se dividieron en:

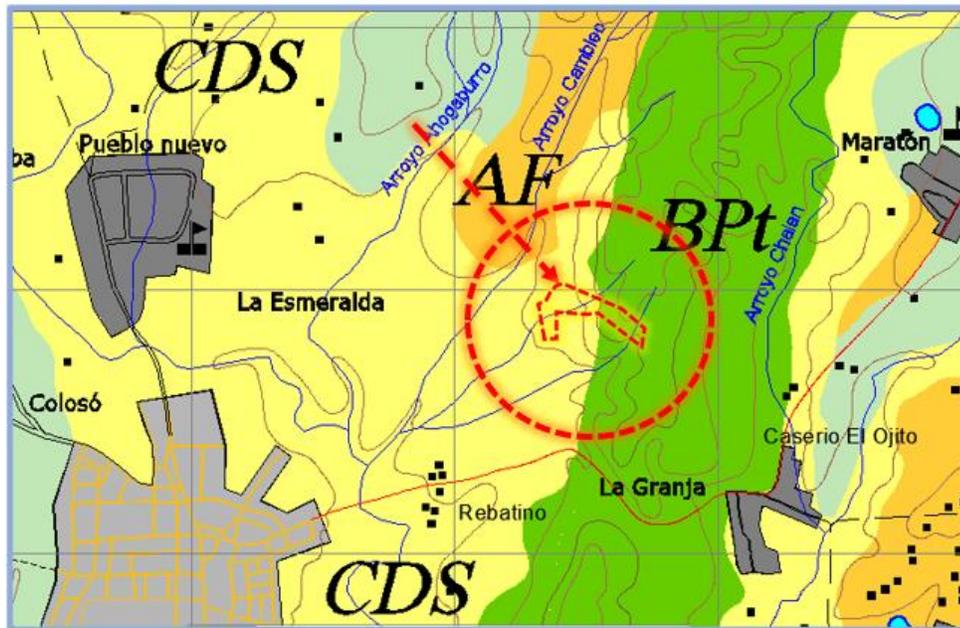
- Zonas aptas para agricultura comercial intensiva
- Zonas aptas para cultivos permanentes y ganadería

Reglamentación de uso Zonas de producción agropecuaria

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Agropecuario intensivo y/o tradicional.	- Forestal productor - Recreación - Infraestructura básica para el uso principal.	- Minería superficial - Industrial - Granjas - Agroindustria - Vertimientos - Centros vacacionales	- Urbanos

En la posibilidad de explotación de los usos condicionados, se debe realizar el trámite de licencia ambiental y la aprobación del proyecto por parte de la administración Municipal, especialmente las actividades industriales y mineras.

Las actividades Industriales requieren de una evaluación que determine el grado de impacto ambiental que puede producir la actividad ya sea alto, medio o bajo. La evaluación se hace teniendo en cuenta los lineamientos de la autoridad ambiental.



ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	ÁREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
<b>Zona de reserva forestal Montes de María.</b>	ZRF	5245
<b>Zonas de protección</b>	BPt	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>	CDS	2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>	SD	3062
<b>Zona Agroforestal</b>	AF	1494

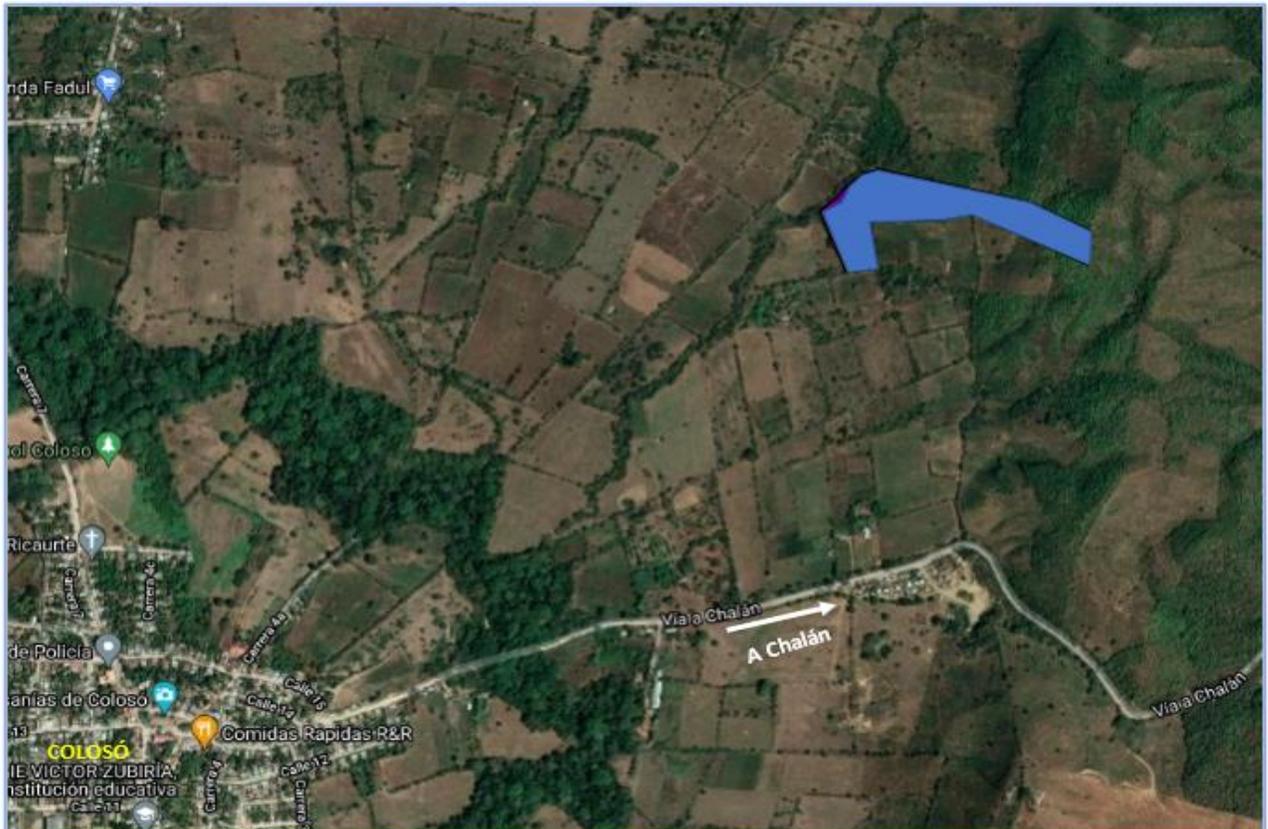
Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 9 de 22
		2021-09-15	

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1 UBICACIÓN:** *El área objeto de avalúo se ubica en el predio de mayor extensión denominado “El Tendal” y está contenida dentro de las Parcelas 35 y 8, se ubica en zona rural al nororiente del área urbana del municipio de Colosó. Al predio se accede desde la cabecera municipal de Colosó, tomando el carreteable en pavimento asfáltico en buen estado que conduce al municipio de Chalán; recorrido aproximadamente 1.000 metros, se gira a la izquierda para tomar una manga o camino en terreno natural de regular a mal estado que conduce a las parcelas de El Tendal, el área de avalúo se encuentra a unos 870 metros aproximadamente de la carretera Colosó - Chalán. El predio se encuentra aproximadamente 1,87 km del perímetro urbano de la cabecera municipal de Colosó, se ubica en las siguientes coordenadas geográficas (entrada al predio): 9°30'14.358" Latitud Norte y 75°20'27.526" Longitud Oeste.*



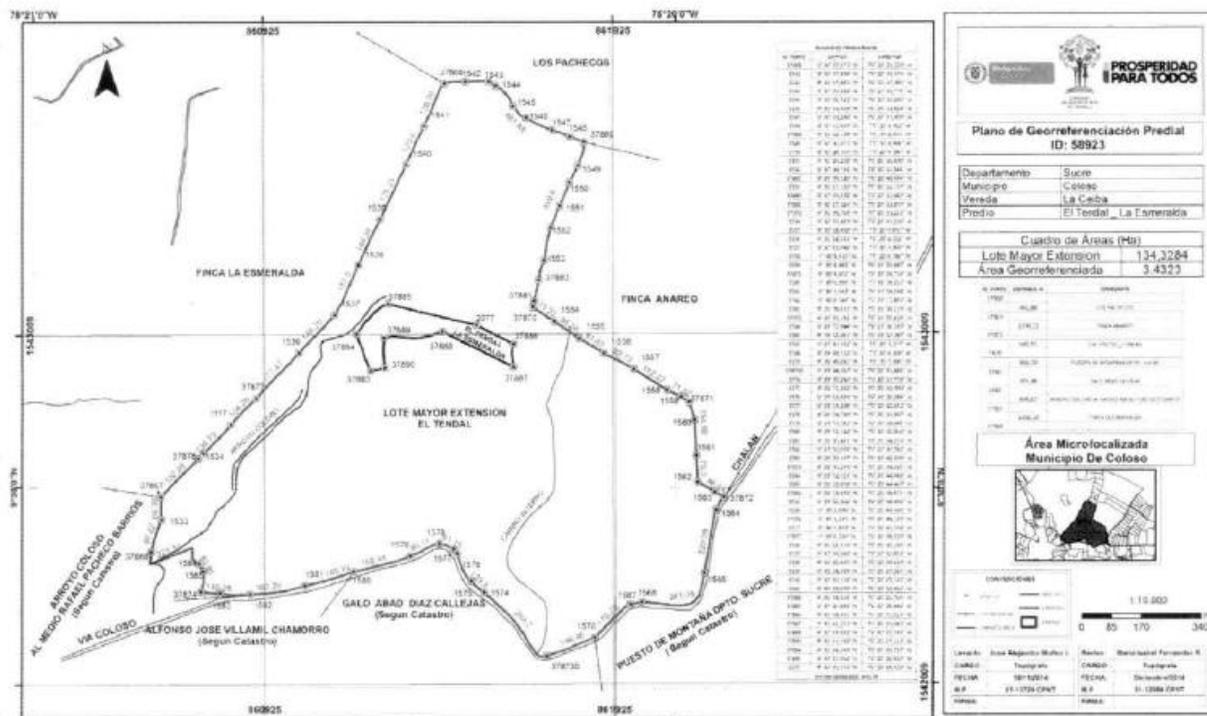
**Fuente:** Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

### 7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	El Tendal		AREA
	Parcela 35	Parcela 8	
Información del Sistema Nacional Catastral SNC IGAC	2,2844 Ha	6,0523 Ha	8,3367 Ha
Información registral matricula inmobiliaria 342-32772 y 342-31498 (Fuente ITP).	2,2843 Ha	6,052282 Ha	8,336582 Ha
Informe Técnico de georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz			3,4323 Ha
<b>AREA ADOPTADA</b>			<b>3,4323 Ha</b>

El área adoptada es de **3,0 Ha + 4.323 M2** que corresponde a la descrita en el Informe Técnico de georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz, así como en el plano que lo acompaña.

**Nota:** Áreas sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria



### 7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: De acuerdo a lo consignado en el Informe Técnico Predial ID 58923 de la UAEGRTD de fecha 29/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor:

**Norte:** Partiendo del punto No. 37885 en línea semi recta siguiendo dirección suroriente, pasando por el punto 2077 hasta llegar al punto No. 37886 con una distancia 379,42 metros con predio de Never Carrascal.

**Oriente:** Partiendo del punto No. 37886 con una distancia 119,77 metros, en dirección Sur hasta llegar al punto No. 37887 con una distancia de 65,65 con el predio de Abel Tovar.

**Sur:** Partiendo del punto No. 37887 siguiendo dirección occidente, pasando por los puntos 37888 hasta llegar al punto No. 37889 con una distancia de 170,44 con el predio de Rosa Burgos y Never Carrascal, de este último punto se sigue en línea recta siguiendo dirección Sur pasando por el punto No. 37890 hasta llegar al punto No. 37883 con una distancia de 126.21 metros, con el predio de Rosa Burgos y camino real.

**Occidente:** Partiendo del punto No. 37883 en línea quebrada siguiendo dirección Nor-Occidente pasando por el punto No 37884 hasta llegar al punto No 37885 con una distancia de 238,75 metros con camino real.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno objeto de avalúo presenta un relieve ligeramente quebrado con pendiente “c” 7-12% y moderadamente empinado con pendiente “f” 50-75%.

**7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** Datos consultados en el Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Colosó.

<b>Factor</b>	<b>Promedio</b>
▪ <i>Altura</i>	145 - 230 m.s.n.m.
▪ <i>Temperatura</i>	28°C
▪ <i>Precipitación</i>	De 1.000 –1.300 m.m
▪ <i>Piso Térmico</i>	Cálido seco
▪ <i>Factores climáticos limitantes</i>	Veranos e inviernos irregulares.
▪ <i>Distribución de Lluvias</i>	Existen dos períodos diferenciados: verano que va desde el mes de diciembre a marzo y un período de lluvia desde abril hasta diciembre. Además, se da un período corto de sequía de julio a agosto conocido comúnmente como “Veranillo de San Juan”.
▪ <i>Numero de cosechas</i>	Dos
▪ <i>Vegetación natural</i>	algunos relictos de vegetación arbórea en zonas aledañas a los cauces de arroyos y caños.
▪ <i>Zonas de vida</i>	Bosque seco tropical bs-T

**7.1.6 SUELOS:** De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre y lo observado en la visita técnica, el predio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:

### **UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: LWc2**

*Paisaje de lomerío, de relieve ligeramente quebrado con pendientes entre 7-12%. Según Holdridge pertenece a la formación vegetal bosque seco tropical (bs-T). Los suelos moderadamente profundos, neutros de fertilidad alta, de textura arcillosa fina.*

*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la consociación Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts. Esta consociación de suelos se localiza en los municipios de Sincelejo, Colosó, Corozal y Los Palmitos.*

### **CAPACIDAD DE USO: IIIsc**

*Terrenos de clima cálido seco y edáfico ústico e isohipertérmico. Las lluvias en los dos semestres son escasas y mal distribuidas. Los suelos son moderadamente profundos o profundos, bien drenados, de textura moderadamente fina a fina y francas, permeabilidad moderada a lenta, media a alta retención de humedad, pegajosos y plásticos, algunos de ellos se agrietan durante todo el periodo seco. Fertilidad moderada a alta.*

*El limitante por suelo (s), se debe, en la mayoría, a la poca permeabilidad, capacidad de aireación baja, alta expansibilidad, cohesión y plasticidad y en algunos casos profundidad efectiva moderada limitada, por horizontes arcillosos compactados.*

*La limitación por clima © es la más severa, las lluvias son escasas y la precipitación es inferior a la evapotranspiración la mayor parte del año, por lo cual las actividades agropecuarias se tornan de alto riesgo. Esta limitación se puede eliminar aplicando riego.*

### **UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELO: MWAf2**

*Esta unidad cartográfica se localiza en la asociación de tipos de relieve de hogbacks, barras y crestones, de relieve fuertemente ondulado o quebrado a escarpado de domos agudos con altitudes entre 50 y 700 m. localmente se observan deslizamientos y desprendimientos.*

*El clima es calido seco, con precipitación promedio anual de 500 a 1200 mm; la formación vegetal de acuerdo con Hojdrige es bosque seco tropical (bs-T). los suelos que integran esta unidad se han desarrollado en su gran mayoría a partir de areniscas calcáreas y calizas.*

*Estos suelos se caracterizal por ser bien a excesivamente drenados, superficiales, limitados por la presencia de roca en estado medio de meteorización, presentan erosión ligera a moderada.*

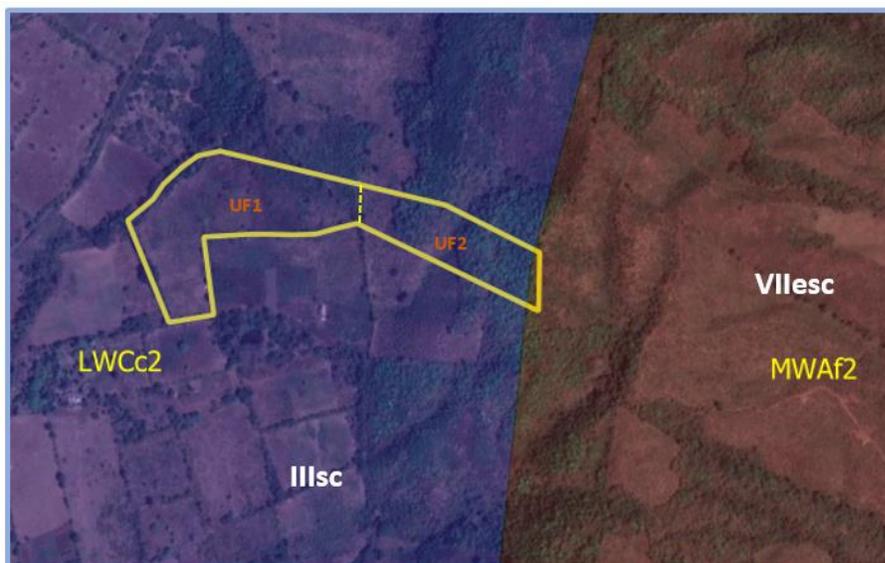
*La unidad cartográfica está compuesta por los suelos de la Asociación Lithic Haplustolls y Typic Ustorhents, pendientes 50-75% y erosión moderada.*

### **CAPACIDAD DE USO: VII (Subclase VIIesc)**

*Agrupar unidades de mapeo en pendientes 7-12, 12-25, 25-50 y 50-75% con erosión moderada a severa el clima ambiental es cálido seco y el edáfico ústico e isohipertérmico. El uso actual es forestal, en pequeños sectores hay pastos.*

*Los suelos de esta subclase son superficiales a moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, tienen baja estabilidad estructural, permeabilidad moderada, retención de humedad baja a media y fertilidad moderada a baja. Presenta limitaciones severas por las pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y efecto de erosión actual y pasada, poca profundidad efectiva y en algunos casos baja fertilidad.*

*Estas tierras no tienen aptitud agrícola y para pastos es apenas baja. Su mejor aptitud es la forestal.*



<b>SIM_ANTI</b>	LWcc2	<b>SIM_ANTI</b>	MWaf2
<b>UCS</b>	LWC	<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	LWC	<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Lomerío	<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco	<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas	<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas	<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERI</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado	<b>CARACTERI</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta	<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts	<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6	<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40	<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14	<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1	<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	53229	<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07	<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agrología

**7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS:** *El área objeto de avalúo no cuenta con recurso hídrico permanente; al costado noroccidental manga por medio colinda con el cauce de un arroyo que vierte sus aguas al arroyo Colosó.*

**7.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** *El predio posee al occidente frente sobre una manga que sirve de acceso a parcelas del sector, en longitud aproximada de 238,75 metros.*

**7.1.9 VÍAS INTERNAS:** *El predio no posee vías internas. Cuenta con senderos de ingreso al predio.*

**7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** *Perimetrales en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera y nacederos en regular estado.*

**7.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** *al momento de la visita técnica el predio se encontraba sin explotación económica; de acuerdo a lo observado se realizaban labores de quema y limpieza para la posterior explotación en la actividad agrícola. Su mecanización es posible en el área de bajas pendientes; tiene limitaciones de mecanización en la zona de montaña o altas pendientes.*

**7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA:** *El lote de terreno objeto de avalúo presenta una forma geométrica irregular que no afecta su explotación.*

**7.1.13 REDES DE SERVICIOS:** *El predio no cuenta con redes de servicios públicos.*

**7.1.14 IRRIGACIÓN:** *El terreno no tiene establecido ningún tipo de sistema de riego.*

**7.1.15 OTROS:** *No se observó la presencia de ningún tipo de servidumbre sobre el área de terreno objeto de avalúo.*

**7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS (UF):** *el área objeto de avalúo se clasifica en dos unidades fisiográficas, la cual se describe a continuación:*

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
<b>U.F.1</b>	Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado a ligeramente quebrado con pendientes de 3% a 7% y 7% - 12%, uso actual en agricultura (preparación de suelos para siembra) y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.	2,0525
<b>U.F.2</b>	Correspondiente a clase VII (subclase VIIesc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPt.	1,3798
<b>TOTAL, AREA TERRENO</b>		<b>6,5019</b>

*El área de las U.F. se determinó con base en las características del relieve con el apoyo de la herramienta tecnológica de Google Earth.*

## 7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

**7.2.1 CONSTRUCCION:** *En el área objeto de avalúo no se encontraron construcciones o mejoras.*

**7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:** *Al momento de la visita no existen cultivos o elementos permanentes en el área de avalúo.*

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

*En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos, para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:*

**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.*

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa*

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

*En el archivo histórico de la División de Avalúos del IGAC Territorial Sucre se encontraron los siguientes avalúos en la zona de ubicación del inmueble objeto de avalúo.*

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
6020-2021-0002177-ER-000	9/03/2021	Algo Me Quema - Bajo Don Juan	Parcela	8.1348	Global	\$ 13,930,000	\$ 28,633,920	\$ 141,950,784
8002018ER14074	22/08/2018	Marbella	Parcela	5.00	0	\$ 12,000,000	\$ 0	\$ 60,000,000
8002017ER11509	11/09/2017	Rios de Agua Viva	Parcela	9.6469	Global	\$ 7,400,000	\$ 27,467,500	\$ 98,854,560
1702017ER1922	7/04/2017	La Magdalena	Finca Agropecuaria	42.6425	0	\$ 6,475,000	\$ 0	\$ 567,032,303
				48.0863	0	\$ 6,050,000	\$ 0	
8002016ER5725	26/04/2016	Campo Alegre parcela Nº 4	Parcela	5.4712	0	\$ 8,000,000	\$ 0	\$ 43,769,600
8002016ER5725	26/04/2016	La Marqueza grupo 2	Parcela	4.1214	34	\$ 9,000,000	\$ 1,886,500	\$ 53,815,180
				1.7662		\$ 8,400,000		
Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras	11/03/2013	"Pichilín"	Finca-UF1	108.2147	0	\$ 5,620,000	\$ 0	\$ 608,166,614

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO (Has.)	CONSTRUCCION (M2)	TERRENO	CONSTRUCCION	
Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelajo – Sucre	18/04/2013	"La Marqueza Grupo 2"	Finca-UF1	65,5660	0	\$ 5.575.000	\$ 0	\$ 365.530.450
1702013ER 558	29/05/2013	"La Marqueza Grupo 1"	Finca-UF1	72,1220	0	\$ 5.480.000	\$ 0	\$ 395.228.560
1702013ER 476	09/05/2013	"La Marqueza Grupo 2 Parcelas 6 y 7"	Finca-UF1	13,1132	0	\$ 6.000.000	\$ 0	\$ 78.679.200
1702013ER447	02/05/2013	"La Magdalena"	Finca-UF1	96,5632	Global	\$ 6.000.000	\$ 9.715.000	\$ 589.094.200
1702013ER617	14/06/2013	"Campo Alegre Parcela 4"	Finca-UF1	5,8520	Global	\$ 6.600.000	\$ 3.750.000	\$ 42.373.200
8002013ER8512	25/07/2013	"Campo Alegre Cedral"	Finca-UF1	0,6363	Global	\$ 6.700.000	\$ 14.450.000	\$ 811.896.370
			Finca-UF2	98,8088		\$ 6.100.000		
			Finca-UF3	36,6249		\$ 5.200.000		
702013ER838	15/08/2013	La Magdalena - Cuota parte	Parcela	6,8974	0	\$ 6.000.000	\$ 0	\$ 41.384.400

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:*

- *Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el área de terreno la investigación de transacciones y ofertas del sector comparables con el predio objeto de avalúo, de igual manera se entrevistó a personas conocedoras del mercado inmobiliario del sector, en especial a peritos evaluadores y personal de la zona, exponiéndoles a las mismas las características del terreno, la variedad de clases de tierras, topografía y relieve entre otros.*
- *Las características físicas del terreno, tales como la disposición dentro del sector, área del predio, topografía y condiciones agrológicas de acuerdo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del departamento de Sucre.*
- *Para la determinación del valor comercial por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos permitidos por la norma y las características físicas observadas en el momento de la visita.*
- *En cuanto a su uso actual se consideró su estado al momento de la visita técnica es decir, sin explotación económica; de acuerdo a lo observado se realizaban labores de quema y limpieza para la posterior explotación en la actividad agrícola.*
- *Se consideró además la localización general del predio, en el municipio de Colosó a 1,87 km de la cabecera, su cercanía a la vereda El Ojito y las condiciones de accesibilidad.*
- *No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 17 de 22
		2021-09-15	

- *Se realizó el avalúo teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la solicitud realizada por el Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo donde cursa el Proceso de Restitución de Tierras Despojadas establecido por la UAEGRTD, radicado bajo el número 2018-00003-00 (J3) – Acumulado 2019-00021-00 (J3).*
- *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 comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.*
- *En virtud de la poca información referente al mercado inmobiliario de ofertas y compraventas de la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) y amparados en el Artículo 9° de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se recurre en el estudio a la investigación directa a través de la consulta a personas idóneas con conocimientos del mercado y que no mostraban ningún interés directo sobre el bien. A los entrevistados se le hizo mención de los factores tanto positivos como negativos de incidencia en la valoración del bien como:*
  - ✓ *El área del predio.*
  - ✓ *Su topografía, tipos de suelos y las características de los mismos.*
  - ✓ *Las condiciones actuales del predio.*
  - ✓ *La localización del predio y características de la vía de acceso.*
  - ✓ *Situación de orden público en calma.*

## **11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

### **11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

*Método de comparación de mercado: Se utiliza para determinar el valor de terreno; en el sector se encontraron varias ofertas en el área de influencia del predio y el municipio de Colosó.*

*El estudio muestra seis datos de mercado de predios ubicados en el sector con similares características de suelo, relieve y norma de uso y cuyo tamaño varía en un rango de 1 a 10 has, presentando éstas valores similares que nos permite inferir un valor razonable para el predio en estudio acorde con las realidades del mercado en la zona.*

*En la investigación se encontraron una compraventa y cinco ofertas con valores en el rango de los \$11.000.000 a los \$15.000.000 por hectárea dependiendo básicamente su valor por su ubicación y acceso.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
2	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - - Coloso - Coraza	\$ 175,000,000	10%	\$ 157,500,000	10.5	\$ 15,000,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cultivos de pancoger	Vende Alejandro Marquez	Directa
3	Parcela Sobre Ila via Toluviéjo - Coloso - Coraza	\$ 62,000,000	15%	\$ 52,700,000	4	\$ 13,175,000	No posee construcción	Frente sobre via asfaltada- con cobertura de rastrojos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre via en terreno natural - cobertura de pastos	Anibal Lambráño - Comicionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
6	Parcela en parcelacion Marcella -Coraza- Coloso	\$ 82,000,000	12%	\$ 72,160,000	5	\$ 14,432,000	No posee construcción	Acceso por el coregimiento de Las Piedras -Toluviéjo	Prudencio Carrascal según informacion de vecino	322603556

*Los datos de mercado 1, 4 y 5 corresponden a predios con acceso por vía o caminos en terreno natural al igual que el predio en estudio, mientras que el resto de datos de mercado corresponden a predios con acceso a vía principal pavimentada.*

*En ese orden de ideas se hace el análisis estadístico para los datos de mercado similares al predio en estudio.*

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	El tendal	\$ 11,000,000	0%	\$ 11,000,000	1.0	\$ 11,000,000	lote sin construcción	lote perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado frente al lote en estudio	Sra. Carmen Vecina del sector	Directa
4	Parcela al lado de parcela Marbella - Coraza	\$ 22,000,000	15%	\$ 18,700,000	1.5	\$ 12,466,667	No posee construcción	Frente sobre via en terreno natural - cobertur de pastos	Anibal Lambráño - Comisionista	314-8190582
5	Parcelacion Marcella	\$ 46,000,000	10%	\$ 41,400,000	3.5	\$ 11,828,571	No posee construcción	Acceso por camino veredal destapado - Cultivos transitorios	Vende Manuel Marquez	Directa
						PROMEDIO	\$ 11,765,079			
						DESVIACION ESTANDAR	\$ 735,392			
						COEFICIENTE DE VARIACION	6.25%			
						LIMITE SUPERIOR	\$ 12,500,471			
						LIMITE INFERIOR	\$ 11,029,687			
						COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.4			

*Luego del tratamiento estadístico de las ofertas, se tiene un coeficiente de variación del valor de las ofertas inferior a 7,5%, conforme a lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008.*

*Se asume el valor promedio del análisis estadístico de los datos de mercado \$11.765.079, redondeado para efectos de presentación y con base en el coeficiente de asimetría a \$ 11.700.000.*

*Nota: Las áreas citadas corresponde a la información que suministró la fuente.*

**11.2. INVESTIGACION DIRECTA:** *para la Unidad Fisiográfica 2 (UF2) en la investigación no se encontraron valores de mercado por lo que se realiza la investigación directa según lo señalado en la resolución 620 del IGAC.*

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa*

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 20 de 22
		2021-09-15	

*La investigación directa se realizó con personas conocedoras del mercado inmobiliario del municipio de Ovejas y en general del área de influencia de Sucre, aplicando métodos estadísticos para definir las medidas de dispersión con el fin de establecer un rango de valores, que goce de una mínima dispersión y que se ajuste a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y específicas del predio. A estas personas se les explicó el predio objeto del presente avalúo tanto en sus variables endógenas como en las variables exógenas. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.*

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR /Ha UF2
RAMIRO GOMEZ PEREZ	Ing. Agrícola Perito Lonja LPRS - R.A.A.	\$ 5,000,000
MARIO PESTANA ALMANZA	Ing. Civil Perito con R.A.A.	\$ 4,500,000
RAFAEL VERGARA SEVERICHE	Arquitecto - Perito Asolonjas - R.A.A.	\$ 5,000,000
RAUL MARTINEZ BERRÍO	Ing. Agrícola - Périto Rama Judicial	\$ 5,000,000
CARLOS BERTEL ALVIS	M. Veterinario - Asistente técnico - perito Rama Judicial	\$ 4,500,000
PROMEDIO		\$ 4,800,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 273,861
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5.7%
LIMITE SUPERIOR		\$ 5,073,861
LIMITE INFERIOR		\$ 4,526,139
MODA		\$ 5,000,000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-0.73

*Yo SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron las suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al terreno (UF2) objeto de estimación.*

### 11.3. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>		
U.F.1.	Ha	\$11.700.000
U.F.2.	Ha	\$4.800.000

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1: Correspondiente a clase III (subclase IIIsc), con valor potencial de 55 puntos y relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3% a 7%, uso actual en agricultura (preparación de tierra para siembra) y uso reglamentado CDS-Zona de Cultivos Densos y Semi limpios; SD-Zona de Pastos y Cultivos densos.	Ha.	2.0525	\$ 11,700,000	\$24,014,250
UF2: Correspondiente a clase VII (subclase VIIsc), con valor potencial de 23 puntos y relieve moderadamente quebrado con pendientes de 50% a 75%, uso actual en vegetación boscosa y rastrojos altos y uso reglamentado Zona con bosque protector BPT.	Ha.	1.3798	\$ 4,800,000	\$6,623,040
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>		<b>3.4323</b>		<b>\$ 30,637,290</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 30,637,290</b>

**SON: TREINTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M. CTE.**

Atentamente,

  
**SILVINO MANUEL YERBEL ARROYO**  
 R.A.A. Aval-92502253

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 22 de 22
		2021-09-15	

### **13. ANEXOS**

#### **13.1 DOCUMENTOS O GRÁFICOS**

*Planos (4) de ubicación del inmueble*

*Plano del inmueble del Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD.*

*Plano de norma de Uso*

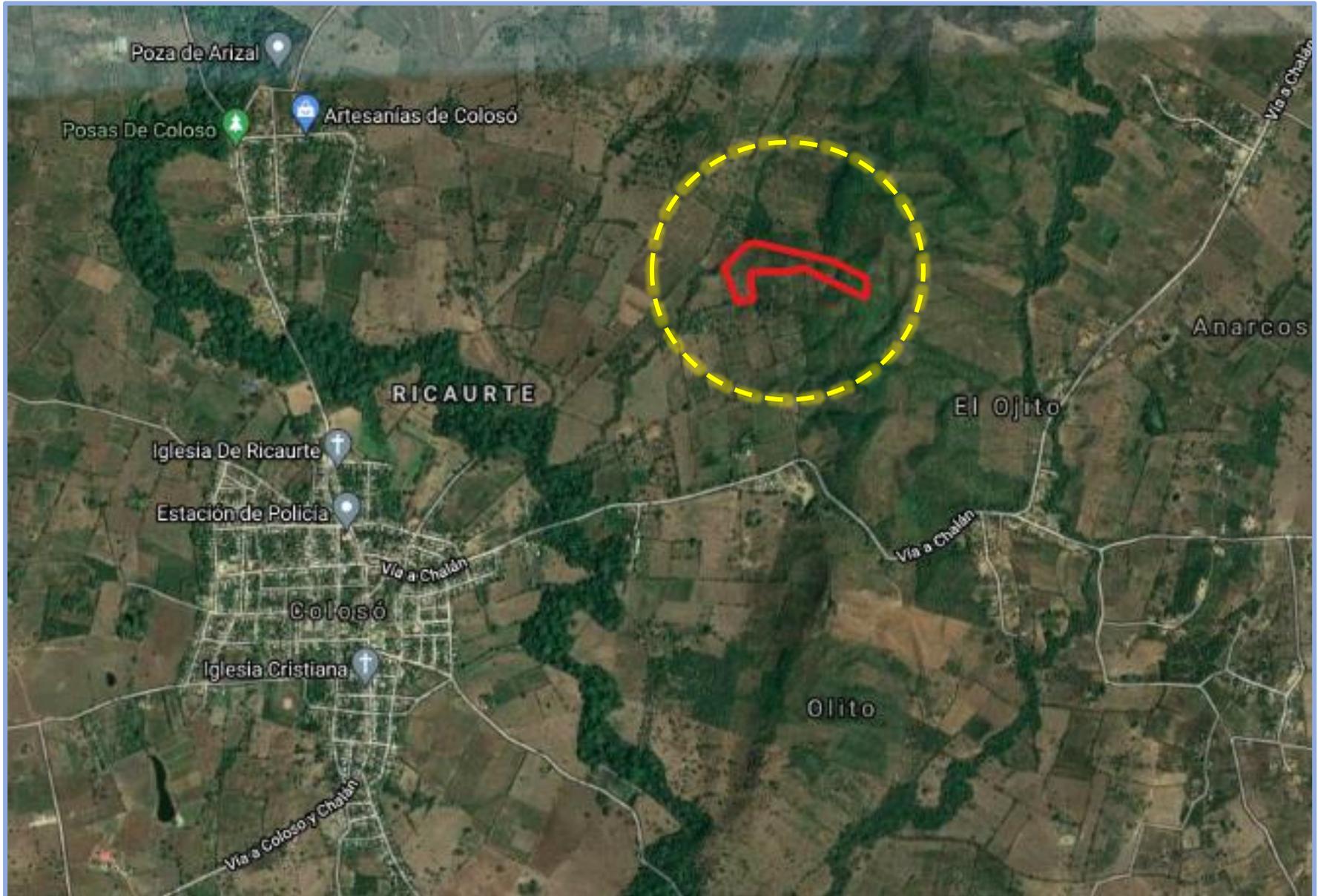
*Plano de suelos*

*Informe Técnico de Georreferenciación ID 58923 de la UAEGRTD de fecha noviembre de 2014, elaborado por José Alejandro Muñoz.*

*Informe Técnico Predial ID 58923 de la UAEGRTD de fecha 29/01/2018, elaborado por Elizabeth Muñoz Corredor.*

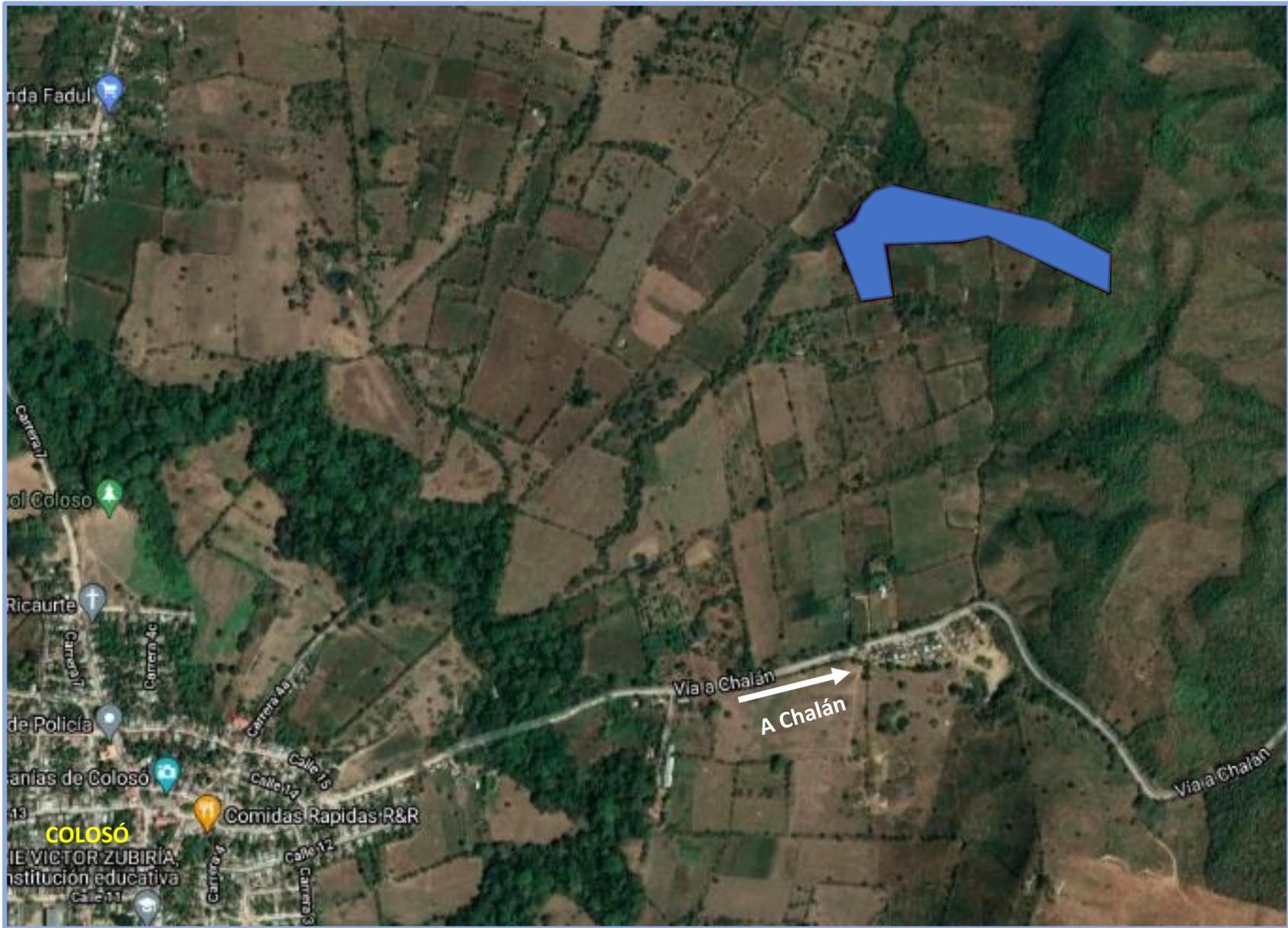
#### **13.2 FOTOGRAFICOS**

*Dieciocho (18) fotografías rotuladas.*



## LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña



## LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: Elaboración propia en software libre QGis 3.10 A coruña

**Resultado**

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 70 - SUCRE  
Municipio: 204 - COLOSO  
Código Predial Nacional: 702040001000000020371000000000  
Código Predial: 70204000100020371000  
Destino económico: D - AGROPECUARIO  
Dirección: EL TENDAL P 35  
Área de terreno: 22844 m2  
Área construida: 0 m2

**Resultado**

Exportar Shape file(zip)

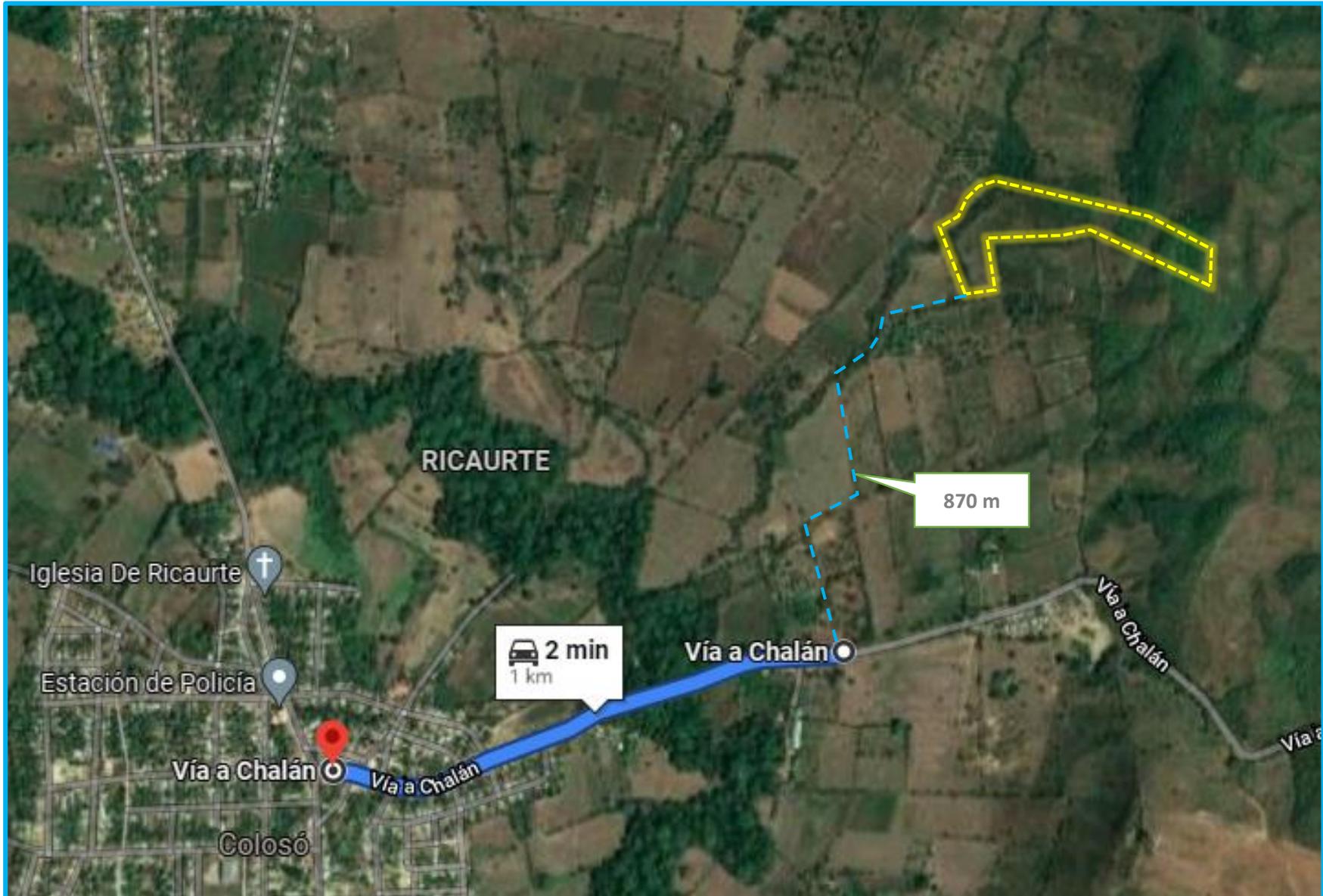
Departamento: 70 - SUCRE  
Municipio: 204 - COLOSO  
Código Predial Nacional: 702040001000000020358000000000  
Código Predial: 70204000100020358000  
Destino económico: D - AGROPECUARIO  
Dirección: EL TENDAL P 8  
Área de terreno: 60523 m2  
Área construida: 0 m2

Buscar por nombre de ubicación

Escala: 1:4.000    Coordenadas: Lat: 09° 30' 14,31" Lng: -0

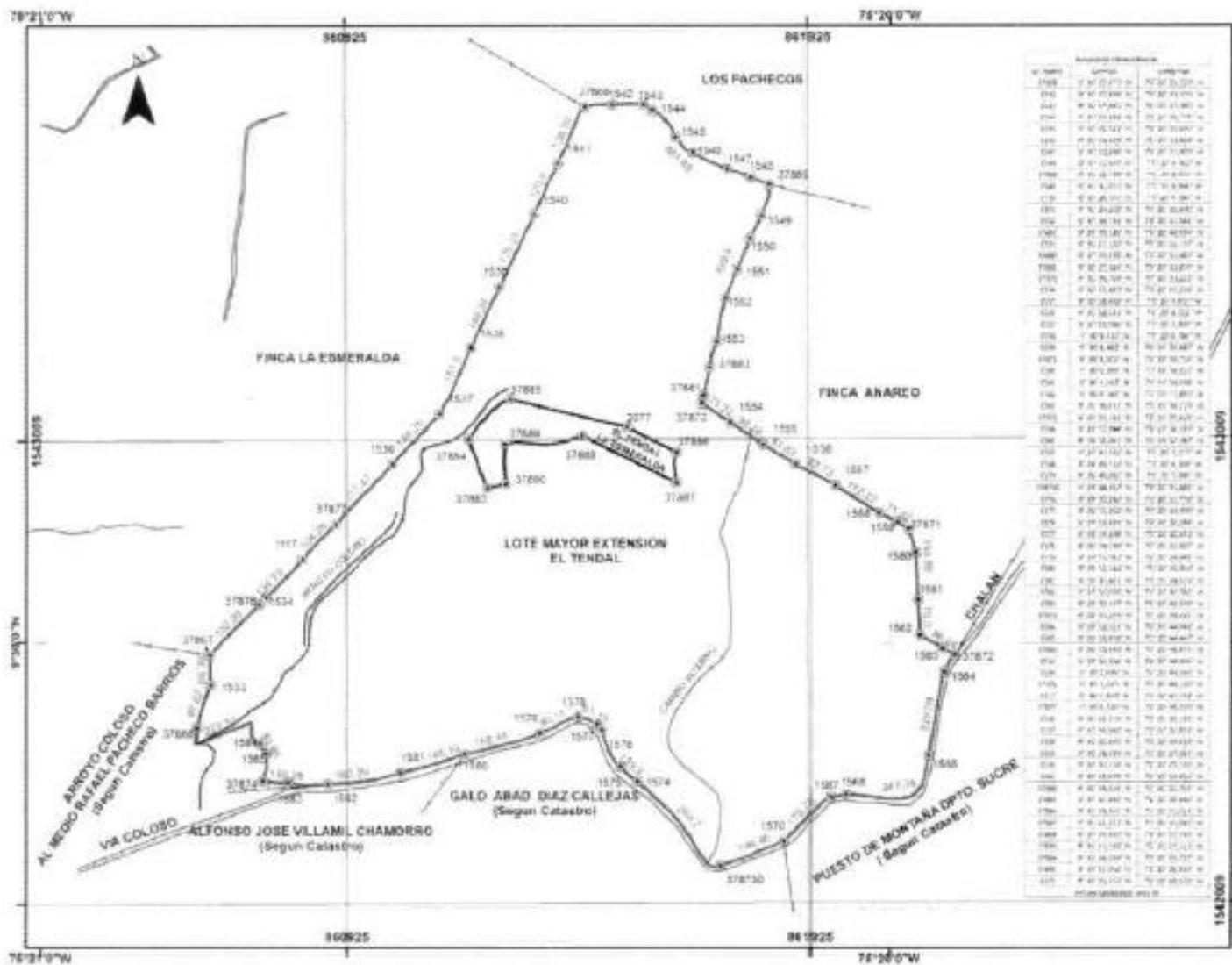
## PLANO PREDIAL CATASTRAL

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



## ACCESO

Fuente: Elaboración propia en software libre Google maps



Parcela	Superficie (M <sup>2</sup> )	Superficie (Ha)
1542	1.217.277,21	154,659,646
1543	1.217.277,21	154,659,646
1544	1.217.277,21	154,659,646
1545	1.217.277,21	154,659,646
1546	1.217.277,21	154,659,646
1547	1.217.277,21	154,659,646
1548	1.217.277,21	154,659,646
1549	1.217.277,21	154,659,646
1550	1.217.277,21	154,659,646
1551	1.217.277,21	154,659,646
1552	1.217.277,21	154,659,646
1553	1.217.277,21	154,659,646
1554	1.217.277,21	154,659,646
1555	1.217.277,21	154,659,646
1556	1.217.277,21	154,659,646
1557	1.217.277,21	154,659,646
1558	1.217.277,21	154,659,646
1559	1.217.277,21	154,659,646
1560	1.217.277,21	154,659,646
1561	1.217.277,21	154,659,646
1562	1.217.277,21	154,659,646
1563	1.217.277,21	154,659,646
1564	1.217.277,21	154,659,646
1565	1.217.277,21	154,659,646
1566	1.217.277,21	154,659,646
1567	1.217.277,21	154,659,646
1568	1.217.277,21	154,659,646
1569	1.217.277,21	154,659,646
1570	1.217.277,21	154,659,646
1571	1.217.277,21	154,659,646
1572	1.217.277,21	154,659,646
1573	1.217.277,21	154,659,646
1574	1.217.277,21	154,659,646
1575	1.217.277,21	154,659,646
1576	1.217.277,21	154,659,646
1577	1.217.277,21	154,659,646
1578	1.217.277,21	154,659,646
1579	1.217.277,21	154,659,646
1580	1.217.277,21	154,659,646
1581	1.217.277,21	154,659,646
1582	1.217.277,21	154,659,646
1583	1.217.277,21	154,659,646
1584	1.217.277,21	154,659,646
1585	1.217.277,21	154,659,646
1586	1.217.277,21	154,659,646
1587	1.217.277,21	154,659,646
1588	1.217.277,21	154,659,646
1589	1.217.277,21	154,659,646
1590	1.217.277,21	154,659,646
1591	1.217.277,21	154,659,646
1592	1.217.277,21	154,659,646
1593	1.217.277,21	154,659,646
1594	1.217.277,21	154,659,646
1595	1.217.277,21	154,659,646
1596	1.217.277,21	154,659,646
1597	1.217.277,21	154,659,646
1598	1.217.277,21	154,659,646
1599	1.217.277,21	154,659,646
1600	1.217.277,21	154,659,646



**Plano de Georreferenciación Predial**  
ID: 58923

Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Vereda	La Ceiba
Predio	El Tendal - La Esmeralda

Cuadro de Áreas (Ha)	
Lote Mayor Extensión	134,3264
Área Georreferenciada	3,4323

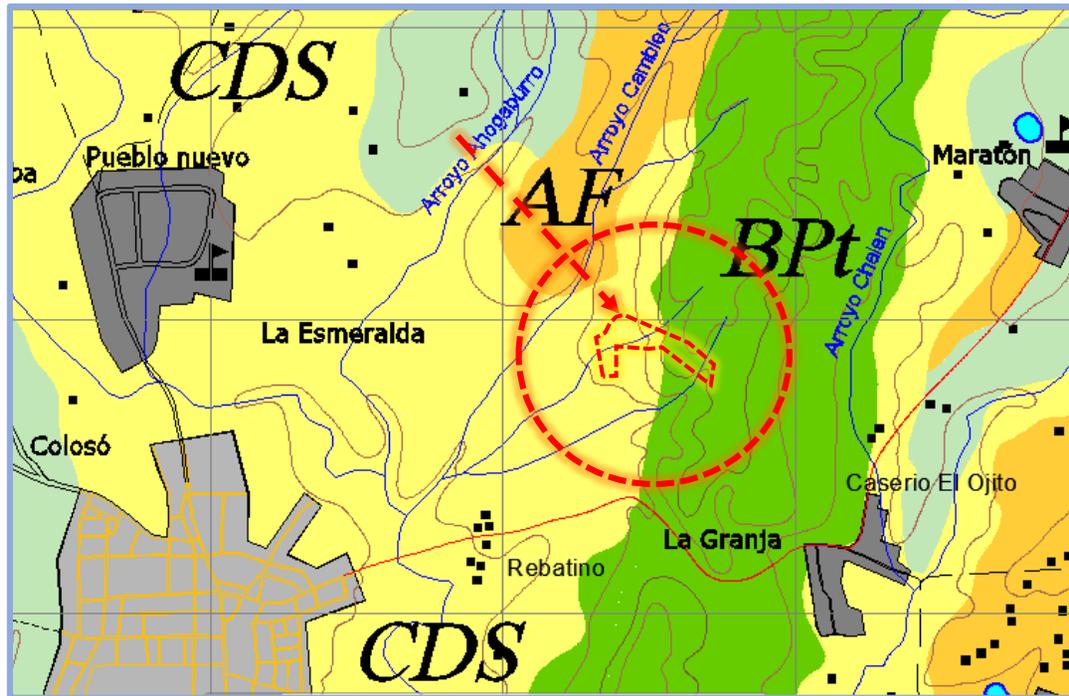
N.º Parcela	Superficie (M <sup>2</sup> )	Superficie (Ha)
1542	1.217.277,21	154,659,646
1543	1.217.277,21	154,659,646
1544	1.217.277,21	154,659,646
1545	1.217.277,21	154,659,646
1546	1.217.277,21	154,659,646
1547	1.217.277,21	154,659,646
1548	1.217.277,21	154,659,646
1549	1.217.277,21	154,659,646
1550	1.217.277,21	154,659,646
1551	1.217.277,21	154,659,646
1552	1.217.277,21	154,659,646
1553	1.217.277,21	154,659,646
1554	1.217.277,21	154,659,646
1555	1.217.277,21	154,659,646
1556	1.217.277,21	154,659,646
1557	1.217.277,21	154,659,646
1558	1.217.277,21	154,659,646
1559	1.217.277,21	154,659,646
1560	1.217.277,21	154,659,646
1561	1.217.277,21	154,659,646
1562	1.217.277,21	154,659,646
1563	1.217.277,21	154,659,646
1564	1.217.277,21	154,659,646
1565	1.217.277,21	154,659,646
1566	1.217.277,21	154,659,646
1567	1.217.277,21	154,659,646
1568	1.217.277,21	154,659,646
1569	1.217.277,21	154,659,646
1570	1.217.277,21	154,659,646
1571	1.217.277,21	154,659,646
1572	1.217.277,21	154,659,646
1573	1.217.277,21	154,659,646
1574	1.217.277,21	154,659,646
1575	1.217.277,21	154,659,646
1576	1.217.277,21	154,659,646
1577	1.217.277,21	154,659,646
1578	1.217.277,21	154,659,646
1579	1.217.277,21	154,659,646
1580	1.217.277,21	154,659,646
1581	1.217.277,21	154,659,646
1582	1.217.277,21	154,659,646
1583	1.217.277,21	154,659,646
1584	1.217.277,21	154,659,646
1585	1.217.277,21	154,659,646
1586	1.217.277,21	154,659,646
1587	1.217.277,21	154,659,646
1588	1.217.277,21	154,659,646
1589	1.217.277,21	154,659,646
1590	1.217.277,21	154,659,646
1591	1.217.277,21	154,659,646
1592	1.217.277,21	154,659,646
1593	1.217.277,21	154,659,646
1594	1.217.277,21	154,659,646
1595	1.217.277,21	154,659,646
1596	1.217.277,21	154,659,646
1597	1.217.277,21	154,659,646
1598	1.217.277,21	154,659,646
1599	1.217.277,21	154,659,646
1600	1.217.277,21	154,659,646

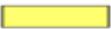
**Área Micro-localizada**  
Municipio De Coloso



Carácter	Área delimitada por el Catastro	Carácter	Área delimitada por el Catastro
CAMINO	Trazado de	CAMINO	Trazado de
RECLAM.	180°-120°-14	RECLAM.	180°-120°-14
REP.	180°-120°-14	REP.	180°-120°-14
Finca		Finca	

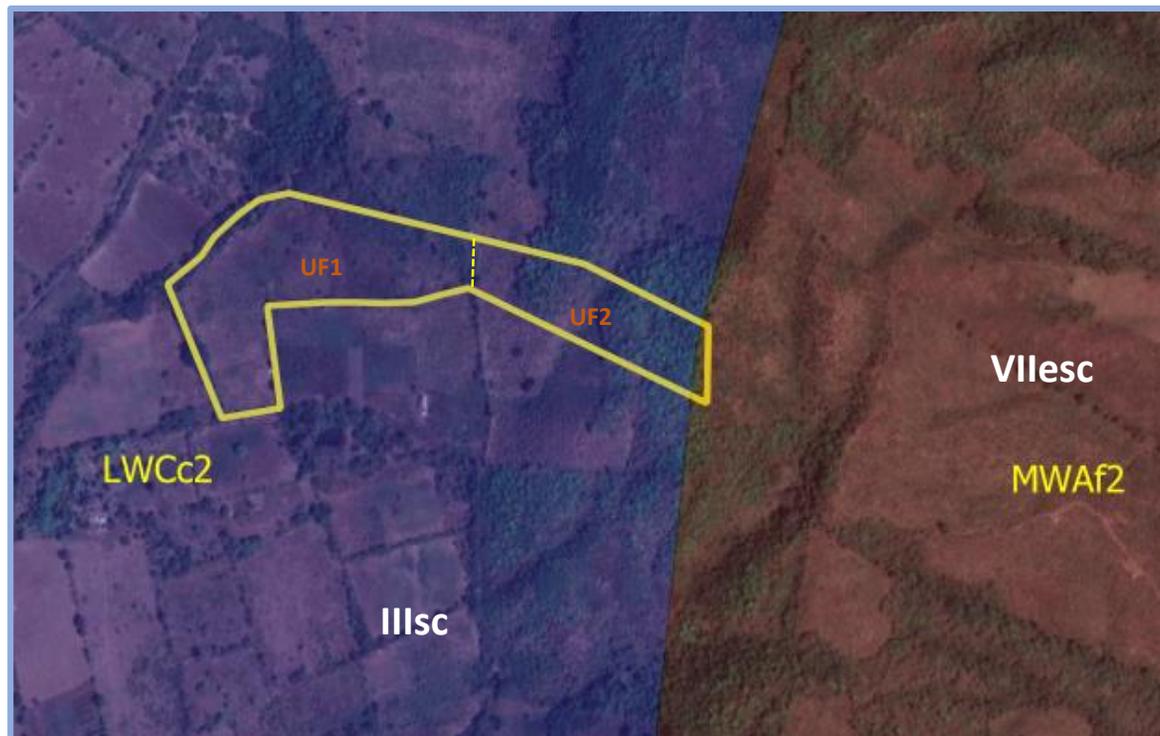
**PLANO DEL INMUEBLE**  
Fuente: Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD



ZONIFICACION	COLOR SIMBOLO	ÁREA (Ha)
<b>ZONAS DE PROTECCION</b>		
<b>Zona de reserva forestal Montes de María.</b>	 ZRF	5245
<b>Zonas de protección</b>	 BPt	928,7
<b>ZONAS DE PRODUCCION</b>		
<b>Zonas de cultivos densos y semilimpios</b>	 CDS	2.570
<b>Zonas de pastos y cultivos densos</b>	 SD	3062
<b>Zona Agroforestal</b>	 AF	1494

## PLANO NORMA DE USO

Fuente: Plano EOT DR-14 Zonas de Interés Ambiental - Zonificación Ambiental



<b>SIM_ANTI</b>	LWcC2
<b>UCS</b>	LWC
<b>UCS_F</b>	LWC
<b>PAISAJE</b>	Lomerío
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas
<b>LITOLÓGIA</b>	Arcillas carbonatadas
<b>CARACTERI</b>	Relieve ligera a fuertemente ondulado; quebrado y fuertemente quebrado
<b>CARACTER_1</b>	Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta
<b>COMPONENTE</b>	Consociación: Chromic Haplusterts, Typic Haplusterts
<b>PERFIL</b>	PP-25; PR-6
<b>PORCENTAJE</b>	40, 40
<b>ÁREA_ha</b>	4162.14
<b>FASES</b>	b, b1, c, c1, c2, d, d1, d2, e1
<b>Shape_Leng</b>	53229
<b>Shape_Area</b>	4.16214e+07

<b>SIM_ANTI</b>	MWAF2
<b>UCS</b>	MWA
<b>UCS_F</b>	MWA
<b>PAISAJE</b>	Montaña
<b>CLIMA</b>	Cálido seco
<b>TIPO_RELIE</b>	Hogback, barras y crestones
<b>LITOLÓGIA</b>	Areniscas calcáreas y/o calizas
<b>CARACTERI</b>	Relieve quebrado, fuertemente quebrado y escarpado, con derrubios frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento concentrado; disolución química
<b>CARACTER_1</b>	Textura franca fina, superficiales, reacción neutra. Textura franca gruesa, moderadamente profundos, moderadamente ácidos. Excesivamente drenados, fertilidad moderada
<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Lithic Haplustolls; Typic Ustorthents
<b>PERFIL</b>	PS-34; PR-5
<b>PORCENTAJE</b>	55, 35
<b>ÁREA_ha</b>	1930.07
<b>FASES</b>	d, d1, e, e1, e2, f1, f2
<b>Shape_Leng</b>	27519.4
<b>Shape_Area</b>	1.93007e+07

## SUELOS

Fuente: Geoportal IGAC aplicación SIG agrología y software libre QGis 3.10 A coruña

248

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 1 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS - UAEGRTD

**INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO**

**MUNICIPIO DE COLOSO**

**DEPARTAMENTO SUCRE**

**NOMBRE DEL PREDIO EL TENDAL LA ESMERALDA**

**ID 58923**

**TOPOGRAFO**

**JOSÉ ALEJANDRO MUÑOZ**

**01-13729 CPNT**

**AUXILIAR**

**NOBER ANUHAR BOLAÑOS MELO**

**01-15145 CPNT**

**CONTRATISTA**

**UT\_GEOPRECISION GEOMATICA**

**DIRECCIÓN CATASTRAL Y ANÁLISIS TERRITORIAL**

**SINCELEJO SUCRE, NOVIEMBRE DE 2014**

Copia no Controlada:

Antes de consultar este documento verifique que sea la versión vigente



MinAgricultura  
Ministerio de Agricultura  
y Desarrollo Rural

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO
INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO

PÁGINA: 2 DE 29
CÓDIGO: RT-RG-FO-25
VERSIÓN: 2

FECHA DE VISITA	19 DE NOVIEMBRE DE 2014	ID COMISIÓN	58923
-----------------	-------------------------	-------------	-------

DATOS GENERALES	
Departamento	SUCRE
Municipio	COLOSO
Vereda o corregimiento	LA CEIBA
Fecha de trabajo de campo	19 DE NOVIEMBRE DE 2014
Resolución de área microfocalizada	MUNICIPIO DE COLOSO
Sector Veredal	LA CEIBA

COORDENADAS GEOGRÁFICAS EXTREMAS			
PUNTOS EXTREMOS	ID PUNTO	NORTE	ESTE
Extremo Norte	1543	9°30'37,84521	75°19'55,37957
Extremo este	37872	9°29'59,18163	75°20'17,42807
Extremo Sur	37873	9°29'44,72540	75°20'12,13628
Extremo Oeste	37866	9°29'53,94002	75°20'48,97086

SISTEMA DE COORDENADAS
DATUM WGS 84

#### CARACTERÍSTICAS EQUIPOS UTILIZADOS

Los equipos empleados para el levantamiento topográfico planimétrico fueron tres (3) receptores GPS (Sistema de Posicionamiento Global), marca Topcon con sistema integrado de doble frecuencia (L2) S/N: 848-10686 (BASE\_OFICINA UT), S/N: 848-10687 (BASE\_LA CEIBA), S/N: 1064-10040 (ROVER 1) Y S/N: 378-1819 (ROVER 2).

Funcionario	IMEI	Referencia
ISMAEL GOMEZ GONZALEZ	O06AUMWDB0W	848-10685
DAYANA ALEJANDRA ZAPATA	8PP581R6I2O	754-10282
SOFTWARE UTILIZADO	TOPCON TOOLS	
TOPCON TOOLS	Para el post proceso de datos obtenidos en campo.	
ArcGis 10.2	Para el manejo y procesamiento de la información cartográfica base y la obtenida en campo	
Área total del predio Georreferenciado	134 Ha + 3284 m2 LOTE DE MAYOR EXTENSION 3 Ha + 4323 m2 LOTE	
Total de predios	1	
Total de puntos tomados	70	
Líneas		
Polígonos	2	

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA

Colosó es un municipio de Colombia, situado en el departamento de Sucre subregión de Montes de María; se sitúa a 42 km de la capital departamental, Sincelejo. La temperatura media anual está cercana a los 27 C, con temperaturas mínimas de 19,7 C y máximas de 35,3 C. En los Montes de María nacen numerosos arroyos y riachuelos que se han aprovechado para la construcción de pequeños distritos de riego e inclusive para la generación eléctrica a pequeña escala. La represa de Matuya surte el distrito de riego de María La Baja de varios miles de hectáreas sembradas de arroz. En esta área se da una agricultura de pancoger y de tabaco. Y





<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 3 DE 29</b>
<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 2</b>

últimamente se está dando el cultivo de cacao.  
 El predio está ubicado en la vereda La Ceiba, el acceso al predio es fácil, presenta terreno quebrado, no se observan cultivos, hay un camino interno y un arroyo Colosó.

<b>DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO</b>	
Partiendo desde del municipio de Ovejas hacia el municipio de Coloso en un recorrido aproximadamente de 40 minutos en vehículo, y a 3 kilómetros aproximadamente antes de llegar a Coloso se encuentra el predio El Tendal La Esmeralda que está a borde de vía.	
<b>Distancia desde el casco urbano</b>	<b>20 km</b>
<b>Vías Internas</b>	<b>En el predio hay un camino interno y un arroyo Colosó</b>
<b>OBSERVACIONES</b>	

<b>POSTPROCESO<sup>1</sup></b>										
<p>La Geo-referenciación consistió en ligar un punto de apoyo a la red MAGNA SIRGAS, para ello se realizaron rastreos al segundo tomando como base la antena permanente SINC, ubicada en el Departamento de Sucre, Municipio de Sincelejo, Calculando los tiempos de recepción empleando la regla de 15 minutos al inicio y 5 minutos adicionales por cada kilómetro que separa la estación base del puntos de apoyo, arrojando como resultado un tiempo de 375 minutos para el rastreo requerido.</p> <p>El levantamiento se inició desde un punto de apoyo localizado en El Carmen De Bolivar que le llamaremos Base Permanente de Rastreo BASE OFICINA UT el cual se adecua a tener una buena nivelación y una unidad receptor GPS GR5 TOPCON (Sistema de Posicionamiento Global).</p>										
<p>Luego de realizado el amarre de la BASE OFICINA U.T a la red Geodésica con el cálculo de velocidades se establecen las coordenadas:</p>										
<p style="text-align: center;"><b>Coordenadas BASE OFICINA U.T el Carmen de Bolivar</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Latitud</th> <th colspan="2">Longitud</th> <th>H-Elip_Carmen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>42</td> <td>40,99735</td> <td>N 75 6</td> <td>53,74089 W 146,239</td> </tr> </tbody> </table>	Latitud		Longitud		H-Elip_Carmen	9	42	40,99735	N 75 6	53,74089 W 146,239
Latitud		Longitud		H-Elip_Carmen						
9	42	40,99735	N 75 6	53,74089 W 146,239						
<p>Con las cuales se realizará el ajuste de los vectores y las coordenadas Geográficas de los puntos levantados en campo de cada uno de los linderos totales del predio.</p> <p>Para el caso de la vereda La Ceiba se utilizó un punto de rastreo ubicado en el centro poblado el cual permitirá garantizar una mayor precisión en el cálculo de vectores</p>										
<p style="text-align: center;"><b>Coordenadas punto de apoyo vereda La Ceiba</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Latitud</th> <th>Longitud</th> <th>H-Elip_Carmen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Latitud	Longitud	H-Elip_Carmen							
Latitud	Longitud	H-Elip_Carmen								

<sup>1</sup> Postproceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.

	<b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</b>	<b>PÁGINA: 4 DE 29</b>
	<b>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO</b>	<b>CÓDIGO: RT-RG-FO-25</b>
	<b>INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO</b>	<b>VERSIÓN: 2</b>

9	30	52,30137	N	75	21	38,33369	W	152,567
---	----	----------	---	----	----	----------	---	---------

Se utilizaron dos receptores GPS (Sistema de Posicionamiento Global) que llamaremos Rover con los cuales se realizó el levantamiento en detalle de los linderos totales del predio

Se tomaron 70 detalles con un receptor GPS (Sistema de Posicionamiento Global) que cumplen con el tiempo de rastreo no inferior a los cinco minutos y las condiciones de lectura, lo cual indica que se cumple con las especificaciones técnicas indicadas en el manual de levantamientos topográficos planimétrico para la adquisición de tierras.

El Procesamiento de la información generada por los receptores archivos crudos y archivos rinex, de los GPS (Sistema de Posicionamiento Global) marca TOPCON modelos GR-5 y Híper II con un sistema integrado de doble frecuencia L2 (GPS + GLONASS) se realizaron con el software licenciado Topcon Tools v.7.1

Los reportes generados en el post-proceso (load file) indican una precisión centimétrica y se tienen los siguientes resultados:

Puntos con tiempo de toma entre 300 y 799 segundos: 70  
Puntos que no cumplen con la precisión submétrica: 0  
Puntos con tiempo de toma menor de 300 segundos: 17  
Error medio Horizontal: 0,094  
PDOP2 Promedio: 2.241  
Vectores con precisión submétrica: 70  
Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0  
Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0

### RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO

Nombre del Predio	Id_Registro	Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área Catastral	Área Georreferenciada	Área Solicitada
EL TENDAL LA ESMERALDA	58923	70204000100020005000	342-8791		134 Ha + 3284m2 LOTE MAYOR EXTENSION 3 Ha + 4323 m2 LOTE	

Las diferencias de áreas están dadas principalmente por los diferentes modos de toma de datos de la cartografía siendo más preciso el método de Geo-referenciación con los equipos GPS con que cuenta la U.T Geopresicion Geomatica (equipos con precisión al metro, de una frecuencia).

### CONSIDERACIONES SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS LINDEROS POR PARTE DE LA PERSONA QUE ACOMPAÑA EL PROCESO DE GEORREFERENCIACIÓN

El predio lo mostró el señor José Manuel Teheran el cual tenían un conocimiento claro de la ubicación de los diferentes linderos de la finca.

<sup>4</sup> PDOP: Se refiere al estado de recepción según los satélites disponibles, a menor PDOP mejor recepción del dato.

<sup>5</sup> Vectores: Son líneas generadas en el postproceso y que reportan la precisión de los datos.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 5 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

Coordenadas Geográficas

CUADRO DE COORDENADAS.					
ID_PUNTO	LATITUD	LONGITUD	ID_PUNTO	LATITUD	LONGITUD
37868	9° 30' 37,673" N	75° 20' 21,529" W	378730	9° 29' 44,337" N	75° 20' 11,881" W
1542	9° 30' 37,839" N	75° 20' 19,576" W	1574	9° 29' 50,240" N	75° 20' 17,758" W
1543	9° 30' 37,845" N	75° 20' 17,380" W	1575	9° 29' 51,282" N	75° 20' 18,990" W
1544	9° 30' 37,434" N	75° 20' 16,771" W	1576	9° 29' 53,826" N	75° 20' 20,284" W
1545	9° 30' 35,522" N	75° 20' 15,090" W	1577	9° 29' 54,209" N	75° 20' 20,652" W
1546	9° 30' 34,469" N	75° 20' 13,858" W	1578	9° 29' 54,739" N	75° 20' 21,997" W
1547	9° 30' 33,280" N	75° 20' 11,409" W	1579	9° 29' 53,582" N	75° 20' 24,681" W
1548	9° 30' 32,697" N	75° 20' 9,762" W	1580	9° 29' 52,144" N	75° 20' 30,004" W
37869	9° 30' 32,199" N	75° 20' 8,453" W	1581	9° 29' 50,841" N	75° 20' 34,574" W
1549	9° 30' 30,015" N	75° 20' 8,966" W	1582	9° 29' 50,016" N	75° 20' 39,745" W
1550	9° 30' 28,395" N	75° 20' 9,789" W	1583	9° 29' 50,107" N	75° 20' 42,558" W
1551	9° 30' 26,209" N	75° 20' 10,690" W	37874	9° 29' 50,249" N	75° 20' 44,331" W
1552	9° 30' 24,181" N	75° 20' 11,541" W	1584	9° 29' 52,121" N	75° 20' 44,082" W
37867	9° 29' 59,120" N	75° 20' 48,074" W	1585	9° 29' 52,858" N	75° 20' 44,467" W
1553	9° 30' 21,120" N	75° 20' 12,157" W	37866	9° 29' 53,940" N	75° 20' 48,971" W
37880	9° 30' 19,274" N	75° 20' 12,667" W	1533	9° 29' 56,966" N	75° 20' 48,006" W
37881	9° 30' 17,326" N	75° 20' 13,093" W	1534	9° 30' 2,699" N	75° 20' 44,593" W
37870	9° 30' 16,768" N	75° 20' 13,222" W	37876	9° 30' 3,165" N	75° 20' 44,129" W
1554	9° 30' 15,429" N	75° 20' 11,236" W	1117	9° 30' 5,879" N	75° 20' 41,554" W
1555	9° 30' 13,898" N	75° 20' 8,855" W	37877	9° 30' 8,326" N	75° 20' 39,190" W
1556	9° 30' 12,533" N	75° 20' 6,552" W	1536	9° 30' 12,518" N	75° 20' 35,193" W
1557	9° 30' 11,046" N	75° 20' 3,907" W	1537	9° 30' 16,020" N	75° 20' 31,853" W
1558	9° 30' 9,113" N	75° 20' 0,786" W	1538	9° 30' 20,635" N	75° 20' 29,618" W
1559	9° 30' 8,485" N	75° 19' 59,487" W	1539	9° 30' 24,939" N	75° 20' 27,567" W
37871	9° 30' 8,007" N	75° 19' 58,716" W	1540	9° 30' 30,103" N	75° 20' 25,125" W
1560	9° 30' 6,366" N	75° 19' 58,212" W	1541	9° 30' 33,659" N	75° 20' 23,455" W
1561	9° 30' 3,043" N	75° 19' 58,034" W	37888	9° 30' 14,503" N	75° 20' 21,704" W
1562	9° 30' 0,544" N	75° 19' 57,892" W	37883	9° 30' 10,895" N	75° 20' 28,446" W
1563	9° 29' 59,631" N	75° 19' 56,273" W	37886	9° 30' 13,361" N	75° 20' 15,023" W
37872	9° 29' 59,182" N	75° 19' 55,428" W	37887	9° 30' 11,253" N	75° 20' 15,043" W
1564	9° 29' 57,944" N	75° 19' 56,187" W	37889	9° 30' 13,920" N	75° 20' 27,191" W
1565	9° 29' 52,061" N	75° 19' 57,267" W	37890	9° 30' 11,160" N	75° 20' 27,123" W
1567	9° 29' 49,332" N	75° 20' 3,117" W	37884	9° 30' 14,249" N	75° 20' 29,757" W
1568	9° 29' 49,110" N	75° 20' 4,169" W	37885	9° 30' 17,062" N	75° 20' 26,810" W
1570	9° 29' 46,035" N	75° 20' 7,399" W	2077	9° 30' 15,116" N	75° 20' 18,528" W

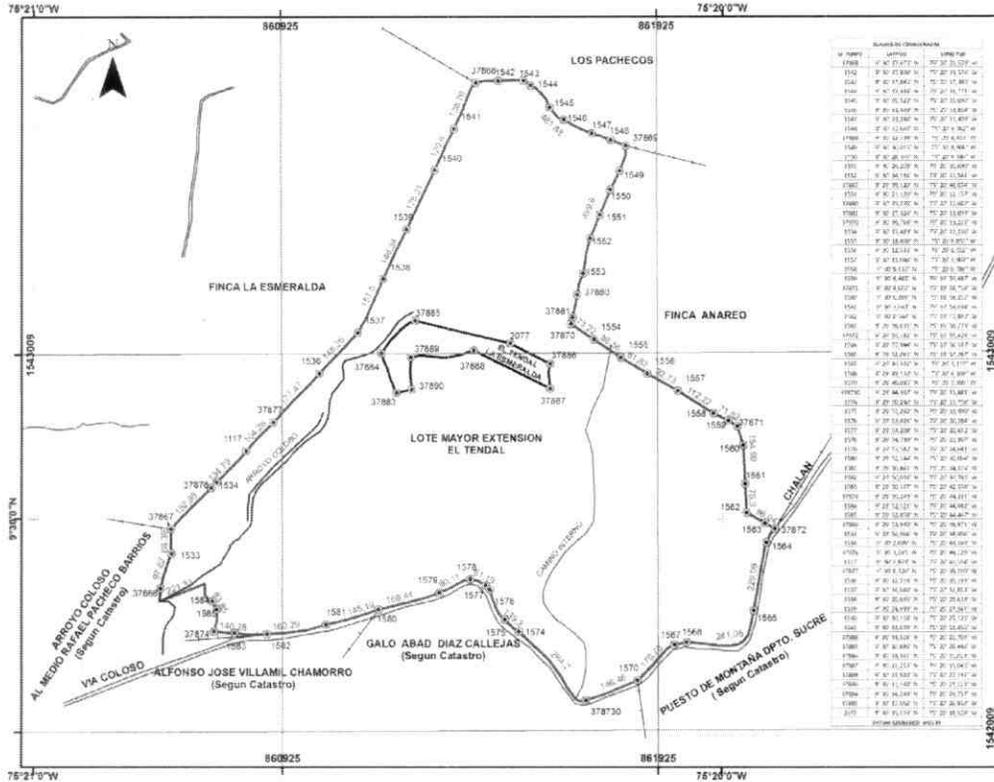
DATUM GEODESICO: WGS 84

NOTA Las numeraciones grandes corresponde a los precintos entregados por la Unidad de Restitución de Tierras y la numeración menor corresponde a puntos intermedios tomados para generar un contorno de mayor detalle por la U.T Geoprecisión Geomática.

Número de puntos tomados: 70



Plano anexo Número 1



**PROSPERIDAD PARA TODOS**

**Plano de Georreferenciación Predial**  
ID: 58923

Departamento	Sucre
Municipio	Coloso
Vereda	La Ceiba
Predio	El Tendal - La Esmeralda

**Cuadro de Áreas (Ha)**

Lote Mayor Extensión	134,3284
Área Georreferenciada	3,4323

**Área Microfocalizada**  
Municipio De Coloso

**CONVERSIONES**

1:10.000

0 85 170 340 m

Levantado: José Alejandro Muñoz S.      Banco: María Inés Fernández R.  
 CARGO: Topógrafo      CARGO: Topógrafo  
 FECHA: 18/10/2014      FECHA: 06/Noviembre/2014  
 M.P. 01-13729 CPNT      M.P. 01-13388 CPNT  
 FIRMA:      FIRMA:

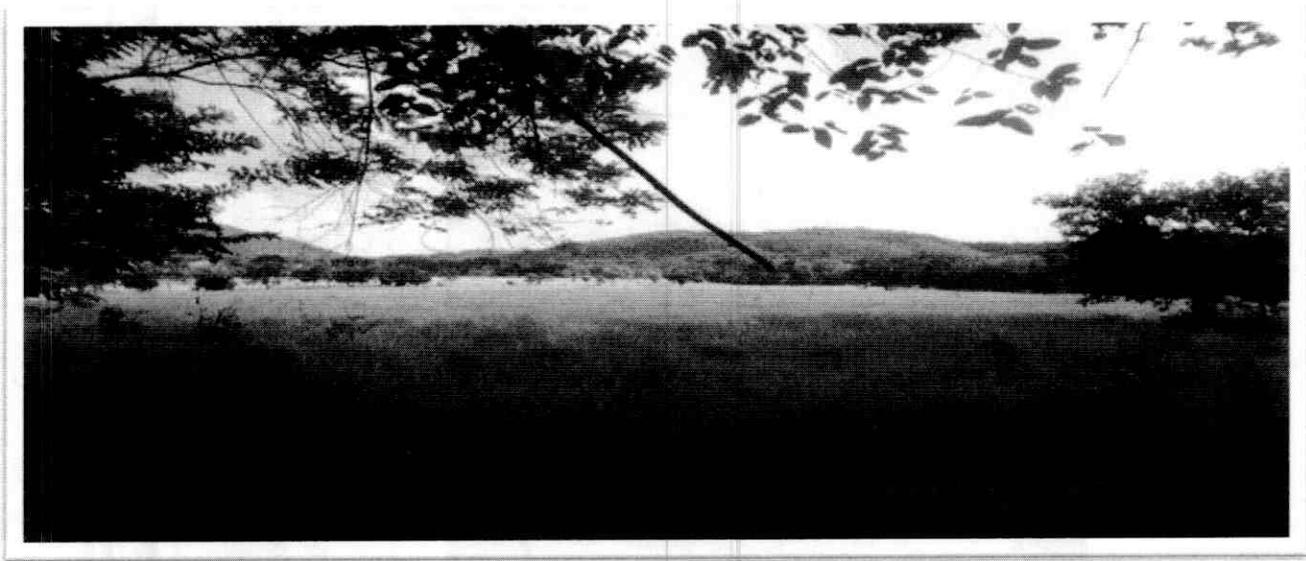
Cuadro de Colindancias

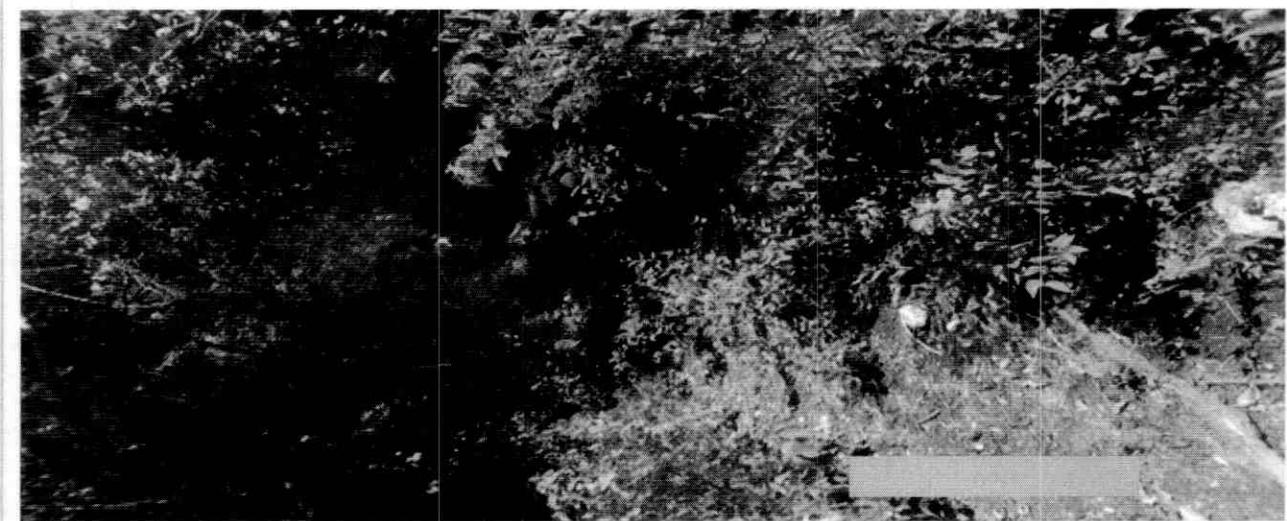
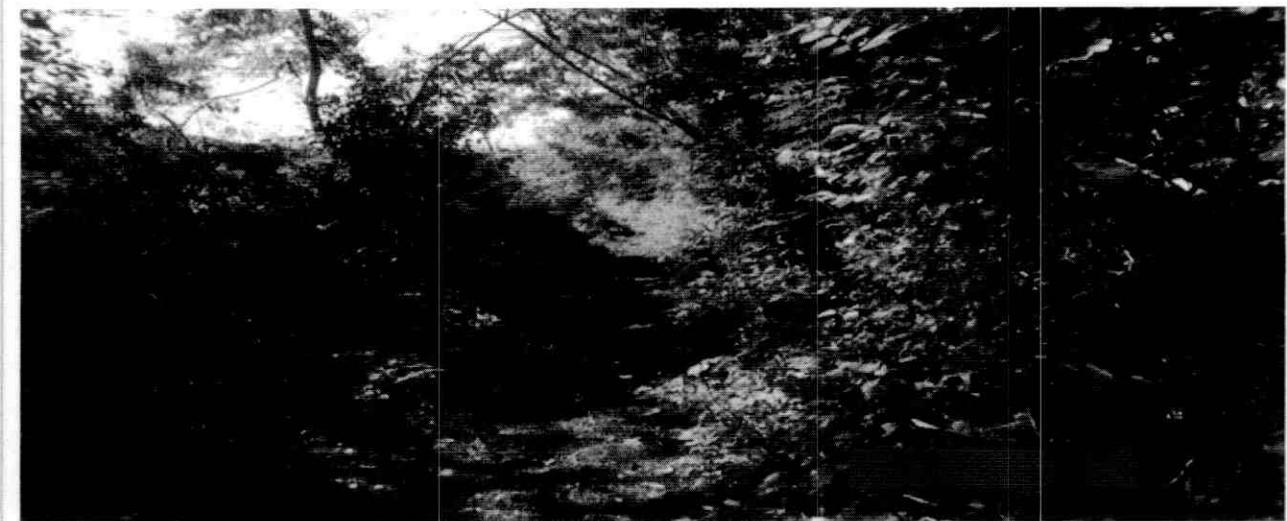
ID_PUNTO	DISTANCIA M	COLINDANTE
37868		
	461.88	LOS PACHECOS
37869		
	1336.21	FINCA ANAREO
37872		
	1816.11	VIA COLOSO_ CHALAN
1582		
	609.67	ARROYO COLOSO
37867		
	1456.27	FINCA LA ESMERALDA
37868		



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 7 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

Registro Fotográfico Del Predio o Panorámica



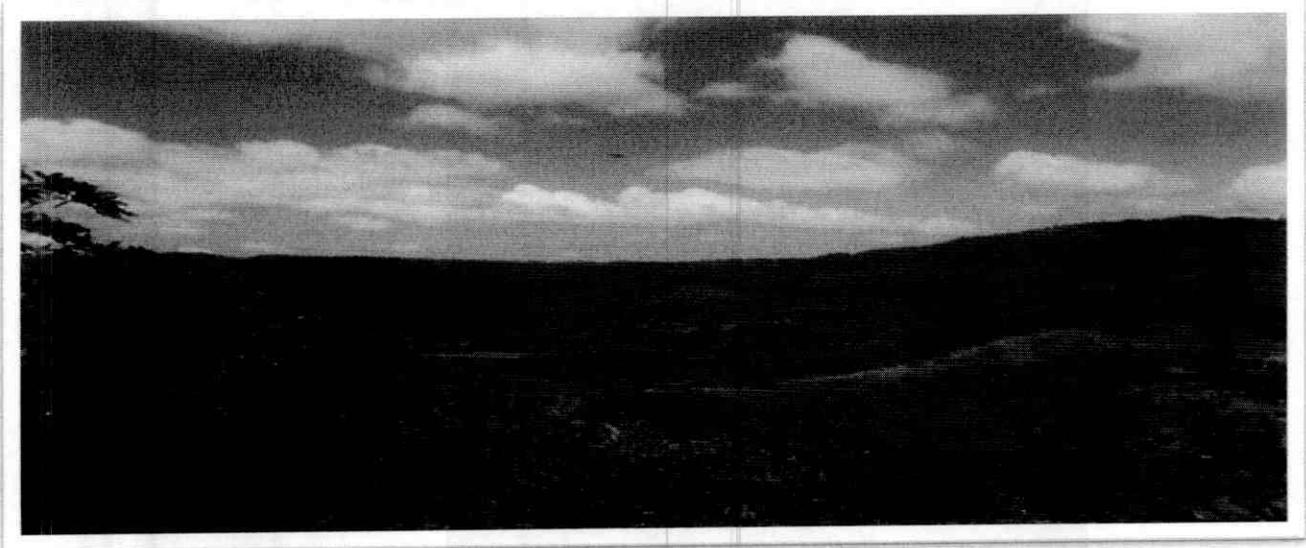
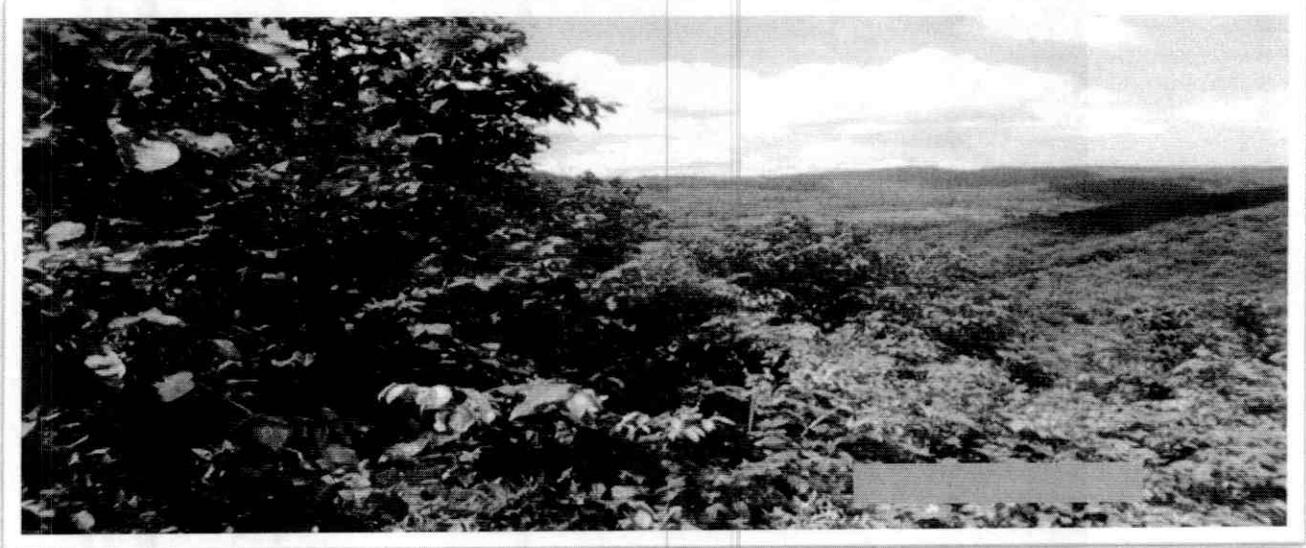


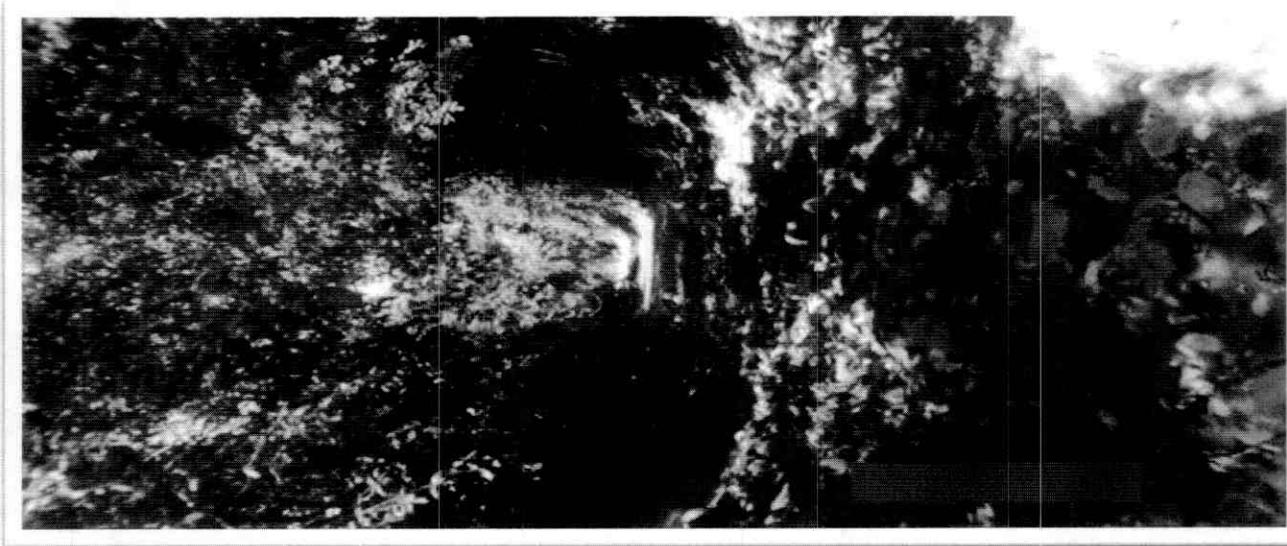
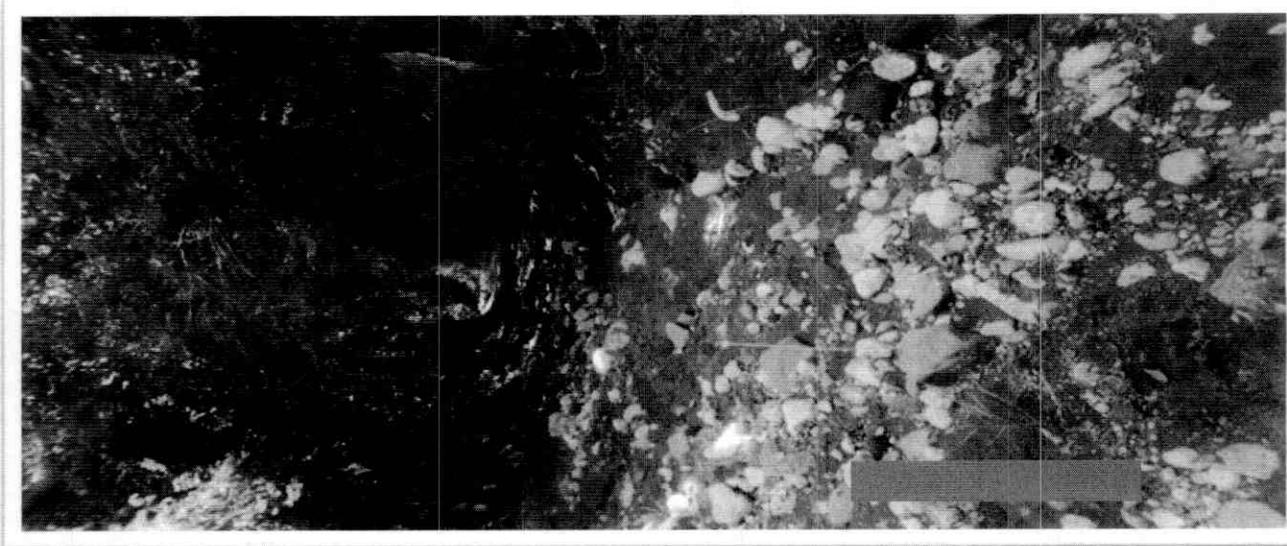
252



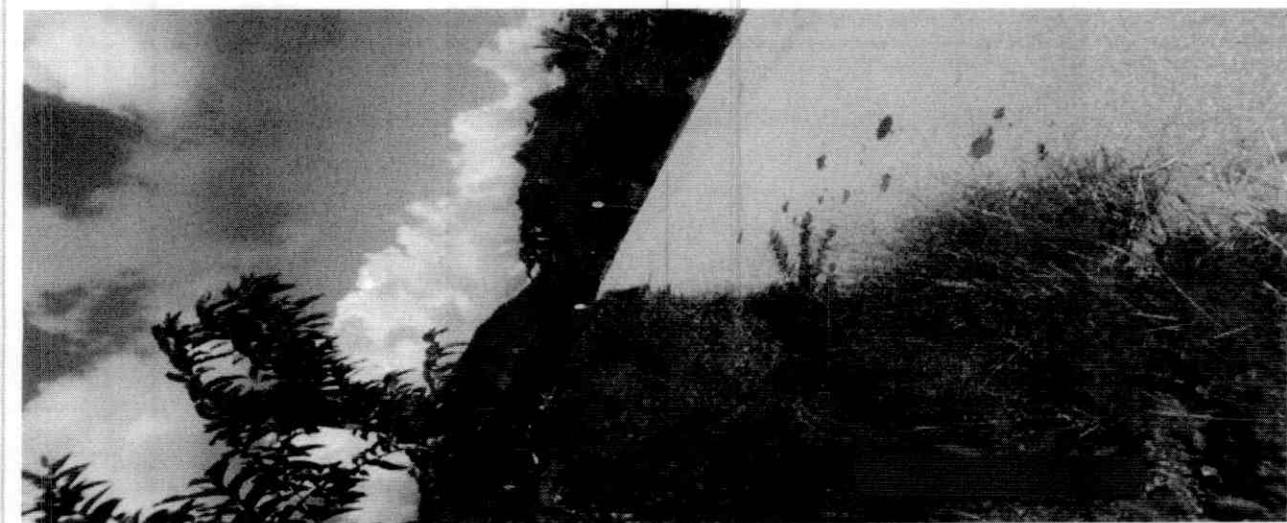
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCION LEY 1448 - REGISTRO
INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO

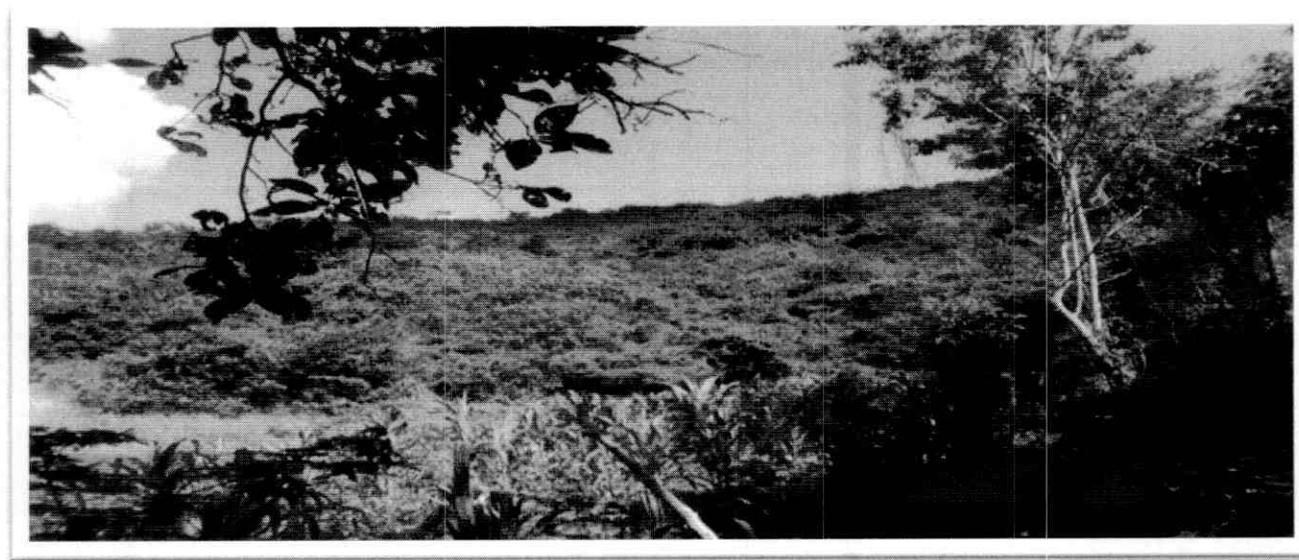
PÁGINA: 9 DE 29
CÓDIGO: RT-RG-FO-25
VERSIÓN: 2





253





Archivo Fotográfico



Punto 2077



Punto 37883



Punto 37884



Punto 37885



Punto 37886



Punto 37887





Punto 37888



Punto 37889



Punto 37890



Punto 1533



Punto 1534



Punto 1535





Punto 1536



Punto 1537



Punto 1538



Punto 1539



Punto 1540

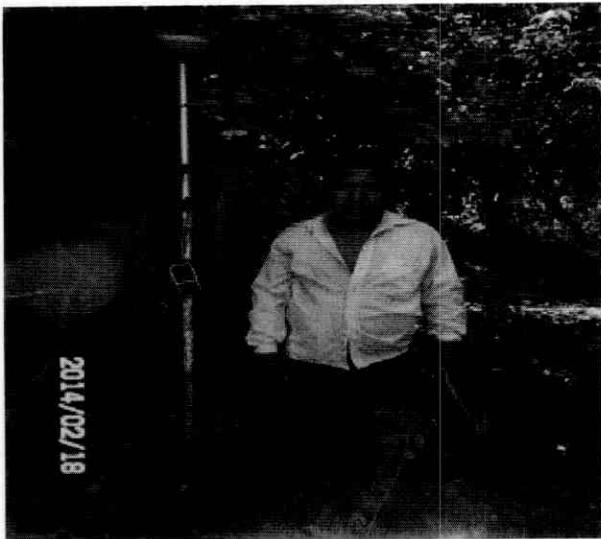


Punto 1541





Punto 1542



Punto 1543



Punto 1544



Punto 1545



Punto 1546



Punto 1547



256



Punto 1548



Punto 1549



Punto 1550



Punto 1551



Punto 1552



Punto 1553





Punto 1554



Punto 1555



Punto 1556



Punto 1557



Punto 1558



Punto 1559



257



Punto 1560



Punto 1561



Punto 1562



Punto 1563



Punto 1565



Punto 1566





Punto 1567



Punto 1568



Punto 1569



Punto 1570



Punto 1571



Punto 1572





Punto 1573



Punto 1574



Punto 1575



Punto 1576



Punto 1577



Punto 1578





Punto 1579



Punto 1580



Punto 158



Punto 1582



Punto 1583



Punto 1584



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 23 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

Punto 1585



Punto 1586



Punto 37866



Punto 37867



Punto 37868



Punto 37869





Punto 37870



Punto 37871



Punto 37872



Punto 37873



Punto 37874



JOSE ALEJANDRO MUÑOZ LOPEZ  
TOPOGRAFO  
01-13729 CPNT



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 25 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

ACTA DE COLINDANCIA

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

Información básica

Fecha: 22-11-2011 Departamento: Sucre Municipio: Blosó  
 Nombre del Predio: El Tendedal La Esmeralda UAEGRTD 58923  
 Área Predio (Has): 127,775 Numero Catastral 7020400100020005000  
 Matricula Inmobiliaria 342-8791  
 Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta      Contratista X  
 Nombre del Funcionario Jose Alejandro Muñoz Lopez  
 Firma Funcionario JOSE ALEJANDRO MUÑOZ LOPEL.

Tenga en cuenta que es el reclamante o guía quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT confía del principio de buena fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 de 2011) Realice al recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.

Relación de Colindancias:

Norte: Los Pachecos

Lindero Identificado Por: Jose Manuel Terera Firma JHT 

c.c 92600334 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro     

Cual ?     

Oriente: Finca Anarcó

Lindero Identificado Por: Jose Manuel Terera Firma JHT 

c.c 92600334 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante X Colindante      Otro     

Cual ?     

Copia No Controlada:

Antes de consultar este documento verifique que sea la versión vigente



	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 26 DE 29
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 2

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 2 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

sur: Posto de Montaña, Dpto. Socie Galo Abaño Díaz Callejas, Alfonso José Villar

Lindero Identificado Por: Jose Manuel Teteran Firma JHT 

C.C. 92600334 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro

Cual? \_\_\_\_\_

Occidente: Arroyo Coloso, Finca la Esmeralda

Lindero Identificado Por: Jose Manuel Teteran Firma JHT 

C.C. 92600334 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante  Colindante  Otro

Cual? \_\_\_\_\_

Numero de Vértices Georreferenciados Identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados para mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompañe la diligencia) 70

**Observaciones sobre el Ingreso al predio**

En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



Huella

Copia No Controlada:  
 Antes de consultar este documento verifique que sea la versión vigente

### CARTERA DE CAMPO

	<p>ID 68923</p> <p>Finca El Tardel La Esperanza</p> <p>Departamento Sucre</p> <p>Municipio Caba</p> <p>Veeda La Ceiba</p> <p>Comité: Juan Carlos González</p> <p>Wajana Alejandra Jarama Guzmán</p> <p>Grupos</p> <p>Buce</p> <p>Rover</p> <p>19-NOV-2011</p>
--	---

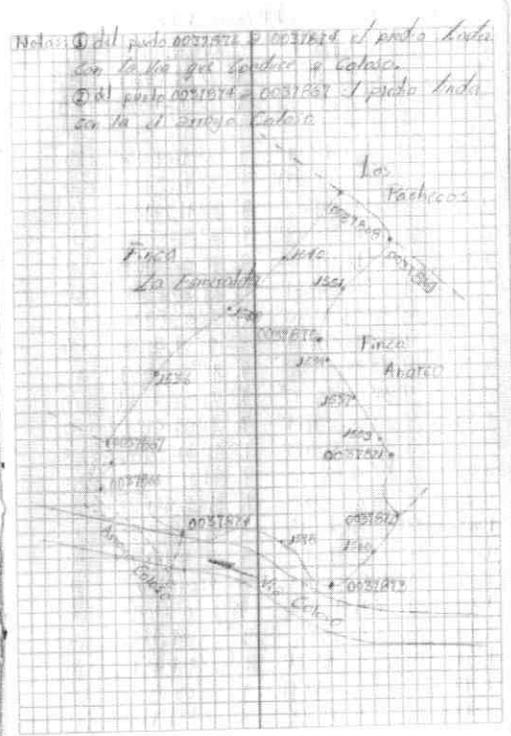
11-NOV-2011

ID 68923 El Tardel La Esperanza

Jose Manuel Hernandez Teheran

$\pi = 2000$  mts

PT	Latitud N	Longitud W	Observación
-02320	9° 29' 53.4182"	75° 20' 49.0105"	Un
17533	9° 29' 54.4152"	75° 20' 49.0085"	Un
-0032067	9° 29' 54.0340"	75° 20' 49.4381"	Un
17534	9° 29' 52.6361"	75° 20' 41.8543"	Un
17535	9° 29' 08.2911"	75° 20' 30.2011"	Un
-17536	9° 29' 12.4130"	75° 20' 35.7630"	Un
17537	9° 29' 12.4130"	75° 20' 35.7630"	Un
17538	9° 29' 20.6512"	75° 20' 25.6485"	Un
-17539	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17540	9° 29' 20.6512"	75° 20' 25.6485"	Un
-17541	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17542	9° 29' 20.6512"	75° 20' 25.6485"	Un
17543	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17544	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
-17545	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17546	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17547	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
17548	9° 29' 24.9713"	75° 20' 21.5411"	Un
0032069	9° 29' 31.2262"	75° 20' 08.4549"	Un
-17549	9° 29' 20.6512"	75° 20' 25.6485"	Un





JD 08973 14-Nov-2011

Pto	Coord. UTM N	Coord. UTM E	Distancia	Observaciones
17550	9°30'28.4113"	75°20'04.8919"		Un
-17551	9°30'28.2741"	75°20'10.8911"		Un
17552	9°30'24.2626"	75°20'11.5256"		Un
-17553	9°30'21.1533"	75°20'16.1512"		Un
10087370	9°30'16.11911"	75°20'16.27713"		Un
-17554	9°30'15.2945"	75°20'11.2218"		Un
17555	9°30'13.9192"	75°20'08.8122"		Un
17556	9°30'12.91125"	75°20'06.59591"		Un
-17557	9°30'11.01844"	75°20'03.88386"		Un
17558	9°30'04.10810"	75°20'00.50212"		Un
-17559	9°30'03.11851"	75°19'59.41664"		Un
10087371	9°30'03.08855"	75°19'59.68591"		Un
17560	9°30'06.31000"	75°19'58.11791"		Un
-17561	9°30'03.01861"	75°19'59.08852"		Un
17562	9°30'03.52431"	75°19'57.88862"		Un
-17563	9°29'51.87215"	75°19'56.22166"		Un
10087372	9°29'51.51869"	75°19'55.90872"		Un
17564	9°29'59.41211"	75°19'54.19111"		Un
-17565	9°29'52.07146"	75°19'53.22191"		Un
17566	9°29'41.21691"	75°19'54.01821"		Un
-17567	9°29'41.11715"	75°20'03.70435"		Un
17568	9°29'41.2409"	75°20'01.11422"		Un
17569	9°29'45.21591"	75°20'01.21452"		Un
17570	9°29'41.04411"	75°20'01.35520"		Un
-17571	9°29'41.46528"	75°20'01.11108"		Un

JD 08973 14-Nov-2011

Pto	Coord. UTM N	Coord. UTM E	Distancia	Observaciones
10087373	9°29'44.88912"	75°20'12.26000"		Un
-17572	9°29'43.41910"	75°20'12.07911"		Un
17573	9°29'41.45021"	75°20'14.82012"		Un
17574	9°29'50.64020"	75°20'14.66418"		Un
-17575	9°29'51.42982"	75°20'14.12960"		Un
17576	9°29'52.80098"	75°20'21.24871"		Un
17577	9°29'54.16311"	75°20'20.62358"		Un
-17578	9°29'50.82350"	75°20'21.99101"		Un
17579	9°29'51.41111"	75°20'24.63213"		Un
-17580	9°29'54.20500"	75°20'21.01991"		Un
-17581	9°29'50.73991"	75°20'24.12341"		Un
17582	9°29'51.02991"	75°20'24.69891"		Un
17583	9°29'50.11991"	75°20'24.65216"		Un
-0001394	9°29'50.21111"	75°20'24.24760"		Un
17584	9°29'51.06211"	75°20'24.14971"		Un
17585	9°29'51.81211"	75°20'24.14111"		Un
-17586	9°29'51.16121"	75°20'24.05321"		Un







Explicación de la diferencia de áreas entre la información Institucional convencional y la georreferenciada por la URT:

**CATASTRO:**

El área de la base de datos de catastro (R1 y R2) es tomada del documento (Folio de Matrícula Inmobiliaria, Resolución de adjudicación INCORA/INCODER, Escritura Pública o Sentencia Judicial) aportado por el titular del predio cuando se realiza la Formación, Actualización o Conservación Catastral.

Área Cartográfica del catastro: Es el área resultado del dibujo del predio mediante fotografías aéreas a escalas 1:10000 (1 centímetro en el plano equivale a 10 mil centímetros en terreno) o mayores. El catastro no realiza levantamientos topográficos sistemáticamente predio a predio.

**REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:**

La información del área es tomada de las escrituras públicas, la cual fue declarada por las partes del negocio jurídico sin ninguna clase de medición ni técnica aprobada que la sustente (en la mayoría de los casos), adicionalmente se acompaña de la frase "a cuerpo cierto". Para el caso de las Adjudicaciones de predios o de Sentencias Judiciales de procesos prescriptivos, el área es tomada de dicho documento.

**INCORA/INCODER**

El área de la Resolución de Adjudicación Individual o Colectiva realizada por esta entidad, hasta el año 2009 no contaba con las características técnicas requeridas por la URT (en la mayoría de los casos) que permitan tener certeza de su obtención, dadas las diferentes metodologías que se aplicaban y los cambios en la tecnología, que permiten mejoramiento en la obtención de los datos tomados en campo, adicionalmente, no se tiene archivo histórico claro de las adjudicaciones realizadas.

Muchas veces los solicitantes incluyen en su solicitud áreas no adjudicadas pero explotadas por ellos, esto se debe a que el INCODER no realiza recuperación de excedentes por la UAF.

**AREA SOLICITADA EN RESTITUCIÓN:**

Es el área que los solicitantes creen poseer (ostentar), muchas veces no coincide con la realidad de los predios, porque como se explicó la mayoría de las veces estos no fueron medidos.

Es el área que el reclamante de restitución cree poseer (ostentar) por compras, sucesiones no registradas, donaciones entre otras, todas ellas enmarcadas en la informalidad de la tenencia de la tierra, que pueden estar inscritas ya sea mediante escritura pública posteriormente protocolizada en Oficina de Registro, carta venta, de palabra, la adjudicada por INCORA/INCODER, Mediante Sentencia Judicial proferida por proceso de prescripción adquisitiva de dominio o simplemente es el área que el explota de un predio baldío. Por lo tanto es un área aproximada, hasta que la URT haga la georreferenciación de la misma.

**ÁREA GEORREFERENCIADA POR LA UNIDAD:**

Es el área medida por la Unidad de Restitución por medio de georreferenciación de conformidad a los linderos indicados por el reclamante. Nótese que en algunos casos por las razones expuestas arriba y en la mayoría de los casos por causa de las dinámicas de la informalidad de las transacciones sobre la tierra, los linderos indicados por el solicitante no coinciden con los registrados en los documentos oficiales.

2.1 FUENTE DE INFORMACIÓN EMPLEADA PARA LA GEORREFERENCION DE LA SOLICITUD			
VALIDACIÓN DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL		VALIDACIÓN DE CARTOGRAFÍA INCORA INCODER	
GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT	x	RECONOCIMIENTO PREDIAL SOBRE IMÁGENES	
OTRA		CUAL:	
Justificación de decisión:			
Debido a posibles cambios espaciales sufridos en la zona de estudio fue necesario la identificación de los linderos en campo que permitieran la Individualización física.			

**3. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**3.1. Generalidad del caso:**

El área solicitada esta contenida en dos predios identificados en el censo catastral del municipio de Colosó:

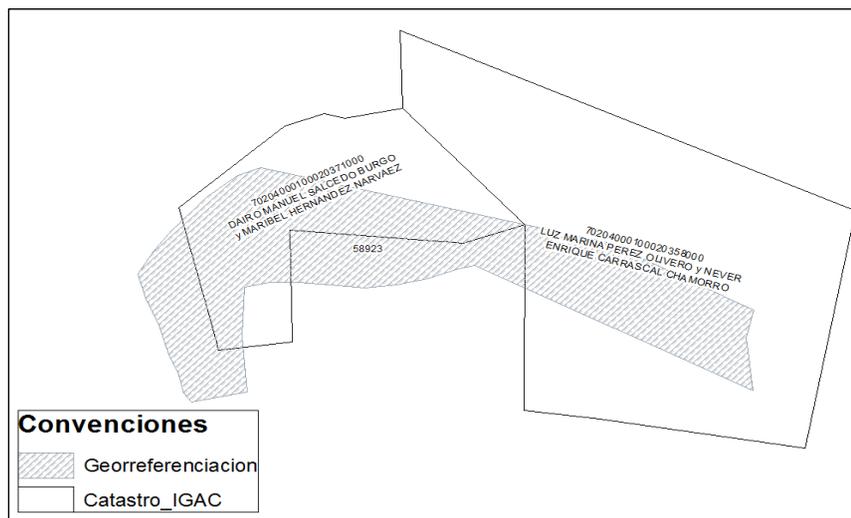
**LOTE A 70 204 0001 0000 0002 0371 0 00 00 0000:** Predio EL TENDAL P 35 , incorporado con un área de 2 hectáreas 12844 metros cuadrados y folio de matricula inmobiliaria 342-32772.

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de DAIRO MANUEL SALCEDO BURGO y MARIBEL HERNANDEZ NARVAEZ

**LOTE B 70 204 0001 0000 0002 0358 0 00 00 0000:** Predio EL TENDAL P 8 , incorporado con un área de 6 hectáreas 523 metros cuadrados y folio de matricula inmobiliaria 342-31498

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO

*El cambio de numero predial con respecto al informe técnico predial de fecha 26 de noviembre de 2015 se debe a la actualización de información que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi , a la fecha los predios adjudicados del predio el Tendal ya se encuentran individualizados, como se puede observar en la siguiente imagen (El desplazamiento obedece a la diferencia en la escala de captura de la información )*





4.2 DEL ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA																						
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL																						
LOTE	MATRÍCULA NO.										ANOTACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			TITULARES ACTUALES EN REGISTRO						
	DÍA	MES	AÑO																			
A												0	2	1	1	6	0	7	1	1	3	HERNANDEZ NARVAEZ MARIBEL y SALCEDO BURGO DAIRO MANUEL
B												0	1	1	1	6	0	5	0	7	2	CARRASCAL CHAMORRO NEVER ENRIQUE y PEREZ OLIVERO LUZ MARINA

4.3. DEL ANÁLISIS DE LA TRADICIÓN DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA																						
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL																						
LOTE	MATRÍCULA NO.										ANOTACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE, DE FAMILIARES O PERSONAS RELACIONADAS CON LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, UBICADOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO.						
	DÍA	MES	AÑO																			
A																						

**4.4. CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL**

El área solicitada se encuentra registrada en los folios de matrícula 342-32772 con jurisdicción del círculo registral de Corozal, estado ACTIVO, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, no reporta dirección del inmueble, no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 2 Ha y 2843 M2. Ultimo propietario registrado LUZ MARINA PEREZ OLIVERO y NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO y 342-31498 con jurisdicción en el círculo registral de Corozal, pertenece a un predio ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, vereda sin especificar, reporta dirección del inmueble PARCELA # 8. no reporta número predial, el predio tiene una cabida superficial de 6 Ha y 522,82 M2. Ultimo propietario registrado LUZ MARINA PEREZ OLIVERO y NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO

5. DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER									
LOTE	RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN					TIPO DE ADJUDICACION INDIVIDUAL O EN C.Y PROINDIVISO	PLANO DE ADJUDICACIÓN	BENEFICIARIO DE LA ADJUDICACIÓN	
	NO. RESOLUCION	FECHA EXP			ENTIDAD				
		DÍA	MES	AÑO					
A						No aplica		No aplica	
B						No aplica		No aplica	

**5.1 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER**

El predio El Tendal proviene de proceso de reforma agraria por adjudicación de predios. De acuerdo a narración de hechos al solicitante le entregaron el inmueble pero no le fue entregado el título de adjudicación.

6. SOBREPOSICIONES CON DERECHOS PÚBLICOS O PRIVADOS DEL SUELO O SUBSUELO Y AFECTACIONES DEL ÁREA RECLAMADA						
COMPONENTE / TEMA	TIPO AFECTACIÓN DOMINIO O USO	Hectáreas	Metro <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN/NOMBRE DE LA ZONA (Fuente - Fecha consulta)	Escala	
6.1. AMBIENTAL	Parques Nacionales Naturales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Reservas forestales protectoras nacionales y regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Parques naturales regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Distritos de manejo integrado nacionales y regionales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Áreas de recreación	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Distritos de conservación de suelos	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Paramos	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000 1:25.000	
	Humedales	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000	
	Cuerpos de agua, cauces y drenajes	N/A*	N/A*	El área solicitada la divide un arroyo , según cartografía IGAC no tiene nombre geográfico con el cual identificarlo	1:100.000	
Zonas de reserva forestal de ley 2da de 1959	N/A	N/A	No presenta afectación	1:100.000		
6.2. TERRITORIOS ETNICOS	Territorios Indígenas	N/A	N/A	No presenta afectación		
	Territorios Colectivos de Comunidades Negras	N/A	N/A	No presenta afectación		
6.3. MINERÍA	Títulos vigentes	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	Solicitudes_Contrato_y AT	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	Soli_LegalizacionD933	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	Soli_LegalizacionL685	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	AreasInversiondelEstado	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	ZonasMinerasComunidadesNegras	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	ZonasMinerasIndigenas	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	
	ZonasMineriaEspecial	N/A	N/A	No presenta afectación	No reportada por la fuente	

6.4. HIDROCARBUROS	Área o bloques en exploración	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Áreas o bloques en exploración con Contrato TEA	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Área o bloques explotación / producción	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
	Área Disponible	3	4323	CONTRATO_N SSJN-4 CUENCA_CV SIN SJ FECHA_FIRM 18/12/2008 TIERRAS_ID 3510 MOD_ESTADO AREA DISPONIBLE OPERADORA AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS OPR_ABR ANH  Mapa de tierras FEBRERO DE 2017.  Cabe anotar que al momento de realizar la visita a campo el predio no se encuentra afectado actualmente por procesos de exploración.	1:500.000
	Área Reservada	N/A	N/A	No presenta afectación	1:500.000
6.5. TRANSPORTE	Proyecto vial	N/A	N/A	No presenta afectación	
	Superposición con faja de retiro obligatorio - Ley 1228 de 2008	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.6. ENERGÍA	Proyectos de generación de energía eléctrica (Hidroeléctrica, termoelectrónica, eólica, etc.)	N/A	N/A	No presenta afectación	
	Proyectos de transporte de energía eléctrica - Transmisión o distribución (Postes, torres, subestaciones)	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.7. AMENAZAS Y RIESGOS	Zonas de riesgo	N/A	N/A	No presenta afectación	
6.8. MINAS ANTIPERSONA	MAP MUSE (riesgo por campos minados)	N/A	N/A	No presenta afectación	

N/A \* Por ley la Unidad no es la encargada de realizar las delimitaciones de rondas de río y cuerpos de agua, por lo tanto no se debe diligenciar este campo.

#### 7. RESULTADOS

##### 7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)

Teniendo en cuenta la información utilizada para la georreferenciación referida en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT se determina que el predio tiene una cabida superficial de 3 HECTÁREAS 4323 METROS<sup>2</sup>

##### 7.2 RESULTADO DEL PROCESO DE COMUNICACIÓN EN EL PREDIO

La comunicación en el predio fue realizada el día 29 del mes JUNIO del año 2015

Y se fija en el(los) punto(s) de coordenadas:

Entrada del Predio: Latitud 9° 30' 14,358" N Longitud 75° 20' 27,526" W

Entrada de la Casa Principal: Latitud \_\_\_\_\_ Longitud \_\_\_\_\_

##### 7.3 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO

De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT para la georreferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en inscripción en el Registro de Tierras Despojadas se encuentra alinderado como sigue:

<b>NORTE:</b>	Partiendo del punto No 37885 en línea semi recta siguiendo dirección suroriente, pasando por el punto 2077 hasta llegar al punto No 37886 con una distancia 379,42 metros con predio de Never Carrascal
<b>ORIENTE:</b>	Partiendo del punto No 37886 con una distancia 119,77 metros, en dirección Sur hasta llegar al punto No 37887 con una distancia de 65,65 con el predio de Abel Tova.
<b>SUR:</b>	Partiendo del punto No 37887 siguiendo dirección occidente, pasando por los puntos 37888 hasta llegar al punto No 37889 con una distancia de 170,44 con el predio de Rosa Burgos y Never Carrascal, de este último punto se sigue en línea recta siguiendo dirección Sur pasando por el punto No 37890 hasta llegar al punto No 37883 con una distancia de 126.21 metros, con el predio el predio de Rosa Burgos y camino real.
<b>OCCIDENTE:</b>	Partiendo del punto No 37883 en línea quebrada siguiendo dirección Nor-Occidente pasando por el punto No 37884 hasta llegar al punto No 37885 con una distancia de 238,75 metros con camino real.

##### 7.4 GEORREFERENCIACIÓN

Los puntos descritos en el alinderamiento son puntos vértices del polígono resultante del proceso de georreferenciación con base: *fuente citada en numeral 2.1* y que los mismos se encuentran debidamente georreferenciados tal y como se describe en la siguiente tabla.

##### CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO SOLICITADO EN INGRESO AL REGISTRO DE PREDIOS DESPOJADOS O ABANDONADOS

SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ \_x\_

O SISTEMA COORDENADAS GEOGRÁFICA MAGNA SIRGAS \_\_\_\_\_

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
37885	1543096,07	861280,30	9° 30' 17,062" N	75° 20' 26,810" W
2077	1543035,35	861532,74	9° 30' 15,116" N	75° 20' 18,528" W
37886	1542981,02	861639,49	9° 30' 13,361" N	75° 20' 15,023" W
37887	1542916,23	861638,65	9° 30' 11,253" N	75° 20' 15,043" W
37888	1543016,84	861435,79	9° 30' 14,503" N	75° 20' 21,704" W
37889	1542999,54	861268,34	9° 30' 13,920" N	75° 20' 27,191" W
37890	1542914,72	861270,09	9° 30' 11,160" N	75° 20' 27,123" W
37883	1542906,72	861229,71	9° 30' 10,895" N	75° 20' 28,446" W
37884	1543009,96	861190,08	9° 30' 14,249" N	75° 20' 29,757" W
37885	1543096,07	861280,30	9° 30' 17,062" N	75° 20' 26,810" W

## 7.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

**De la ubicación:** Según la división político administrativa oficial de Colombia el predio solicitado en ingreso al registro de tierras despojadas se encuentra ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Colosó, corregimiento Cabecera municipal vereda Bajo don Juan.

**De la información catastral:** El municipio de Colosó cuenta con censo catastral rural que corresponde a la jurisdicción catastral IGAC, y consultada la base de datos se encontró que el área solicitada se encuentra sobre dos predios catastrales:

**LOTE A 70 204 0001 0000 0002 0371 0 00 00 0000:** Predio EL TENDAL P 35 , incorporado con un área de 2 hectáreas 12844 metros cuadrados y folio de matrícula inmobiliaria 342-32772.

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de DAIRO MANUEL SALCEDO BURGO y MARIBEL HERNANDEZ NARVAEZ

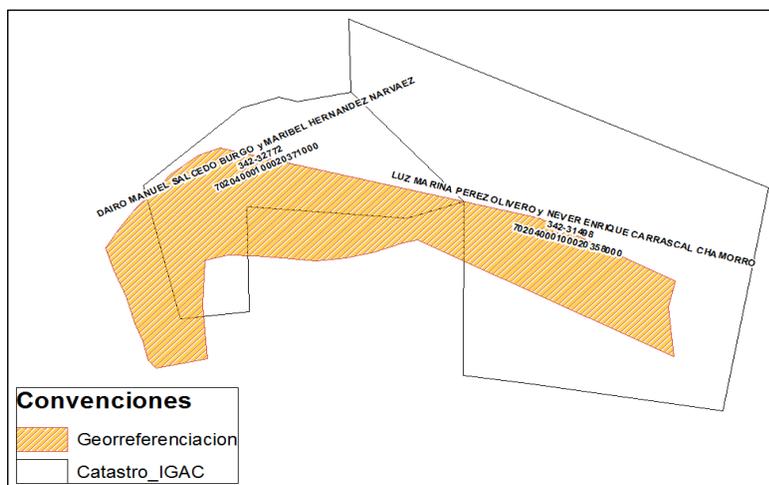
**LOTE B 70 204 0001 0000 0002 0358 0 00 00 0000:** Predio EL TENDAL P 8 , incorporado con un área de 6 hectáreas 523 metros cuadrados y folio de matrícula inmobiliaria 342-31498

Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de LUZ MARINA PEREZ OLIVERO - NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO

**De la información registral:** Con base en la información censal catastral acerca de la matrícula inmobiliaria se realizó la respectiva consulta de la que se encontró que el área solicitada se encuentra registrada en los folios de matrícula 342-32772 y 342-31498, con jurisdicción del círculo registral de Corozal, estado ACTIVO.

**Resultados de los análisis de información que permiten individualizar la solicitud de restitución:** De acuerdo a lo manifestado por el solicitante acerca del predio y como resultado de la visita hecha por la URT se identifica que la solicitud hace parte de un predio identificado catastralmente con el números prediales 70204-00-01-00-00-0002-0358-0-00-00-0000 y 70204-00-01-00-00-0002-0371-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 342-32772 y 342-31498

El cambio de numero predial con respecto al informe técnico predial de fecha 26 de noviembre de 2015 se debe a la actualización de información que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi , a la fecha los predios adjudicados del predio el Tendal ya se encuentran individualizados, como se puede observar en la siguiente imagen (El desplazamiento obedece a la diferencia en la escala de captura de la información )



Con el análisis de la información registral y catastral actual se puede presumir que las porciones de terreno que adjudico el INCORA en el año de 1985 son diferentes en cuanto a forma y tamaño a las adjudicadas por INCODER, por esta razón el área solicitada afecta dos predios catastrales y dos folios de matrícula .

**De la Georreferenciación:** De acuerdo a la fuente empleada para la georreferenciación de la solicitud GEORREFERENCIACION EN CAMPO URT, el predio tiene una cabida superficial de 3 hectáreas 4323 metros cuadrados y se encuentra alindado como se estableció en el numeral 7.2 del informe técnico predial y como queda consignado en plano anexo de georreferenciación.

Los puntos vértices a que hace referencia la descripción de linderos se encuentran georreferenciados con base en la información suministrada en campo señor José Manuel Teherán (solicitante), a medida que se va realizando el recorrido.

El resultado obtenido fue un polígono con una superficie de 3 hectáreas 4323 metros cuadrados, área que difiere de la que el solicitante reclama en la solicitud (5 hectáreas). Sin embargo, y a pesar de las diferencias entre el área solicitada, oficial y georreferenciada, se realiza la verificación espacial de la información y se encuentra que es consistente en relación a la localización geográfica dispuesta en la cartografía predial IGAC.

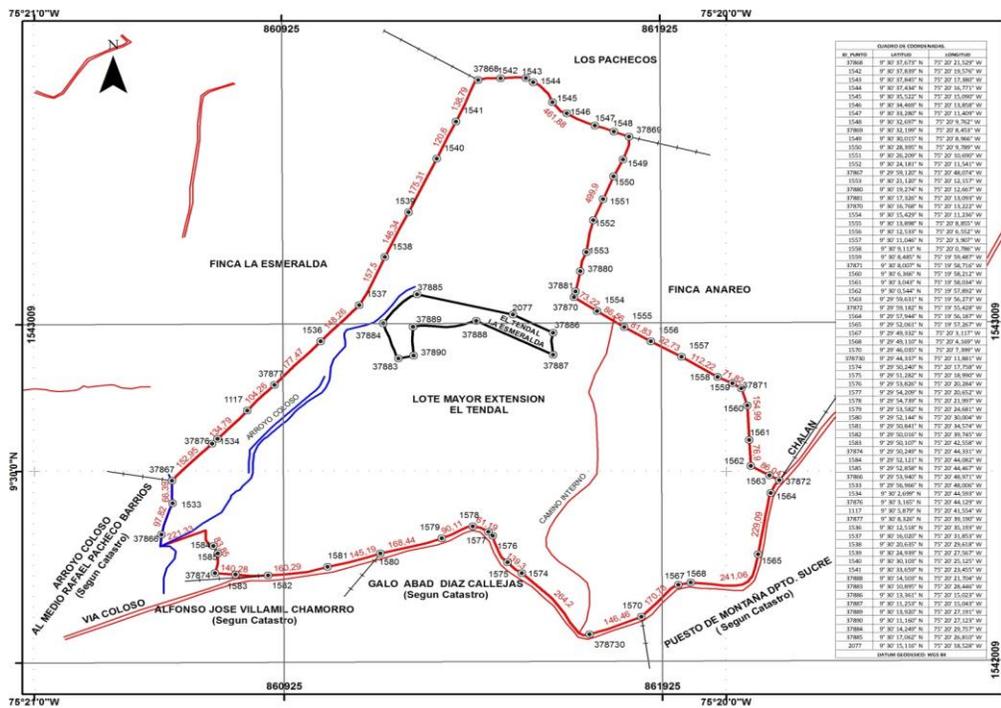
Con respecto a la diferencia de áreas de acuerdo a la circular No. 1 Interinstitucional IGAC- URT, en donde se contempla que la descripción de los linderos y colindancia en las notarias, "se hace de forma narrativa y sin parámetros técnicos de ubicación ni medición, que garanticen algún grado de precisión o exactitud en la información suministrada, esta situación hace que difieran en muchos casos las áreas de Registro con las áreas del Catastro y esta a su vez con las Áreas individualizadas en campo de manera directa por las entidades". Por lo que se puede presumir que la diferencia de áreas radique en la compra y venta a cuerpo cierto.

En la comisión de campo realizada el día 29 de junio de 2015 al momento de realizar la comunicación se pudo observar que el predio es explotado en agricultura en la siembra de cultivos de tabaco, está cercado en su perimetral con alambres púas, el día de la diligencia de comunicación en el predio se encontró haciendo labores de campo al señor Dairo Manuel Salcedo quien manifestó ser el propietario actual de la parcela a quien se le entregó un comunicado y se le explicó detalladamente el proceso iniciado por la Unidad de Restitución de Tierras y del tiempo con el que cuenta para presentarse a la unidad para aportar los documentos o las pruebas que quiera hacer valer dentro del proceso.

**Afectaciones:** Una vez realizado el cruce del polígono georreferenciado con cada una de las coberturas de las diferentes entidades gubernamentales de las que se dispuso información se corrobora que espacialmente se presentan las siguientes afectaciones:

Según información cartográfica ANH mapa de tierras FEBRERO/2017 aportada por la agencia nacional de hidrocarburos, el área solicitada se encuentra sobre una zona catalogada como área disponible, contrato SSJIN-4 operadora. AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS. Cabe anotar que al momento de realizar la visita a campo el predio no se encuentra afectado actualmente por procesos de exploración.

**El resultado de la georreferenciación y área determinada de ingreso al SRTDAF es de 3 hectáreas + 4323 metros cuadrados.**



**PROSPERIDAD PARA TODOS**

**Plano de Georreferenciación Predial ID: 58923**

Departamento: Sucre  
 Municipio: Coloso  
 Vereda: La Ceiba  
 Predio: El Tendal, La Esmeralda

**Cuadro de Áreas (Ha)**

Lote Mayor Extension	134,3284
Área Georreferenciada	3,4323

**Área Microfocalizada Municipio De Coloso**

CONVENCIONES

Levanto: José Alejandro Muñoz L. Revisó: María Isabel Fernández R.  
 CARGO: Topógrafo CARGO: Topógrafa  
 FECHA: 01-13-2014 FECHA: Dic-16-2014  
 M.P. 01-13-28 CPNT M.P. 01-12-08 CPNT  
 FIRMA: FIRMA:

**7. 6. PLANOS GENERADOS COMO SOPORTE DE LOS RESULTADOS Y ANÁLISIS (MARQUE X)**

GEORREFERENCIACIÓN URT (RESULTADO)	(X)	GEORREFERENCIACIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL (RESULTADO)	(X)	GEORREFERENCIACIÓN O TOPOGRAFÍA INCODER (RESULTADO)	(X)	RECONOCIMIENTO SOBRE IMÁGENES (RESULTADO)	(X)	DE AFECTACIONES (RESULTADO)	(X)
------------------------------------	-----	--	-----	---	-----	---	-----	-----------------------------	-----

ANÁLISIS SOBREPONER CARTOGRAFÍA CATASTRAL CON RESULTADO GEORREFERENCIACIÓN (X) *Este plano solo se presenta de ser necesario para aclarar la relación de predio catastral con el resultado del proceso de GEORREFERENCIACIÓN ( análisis) sobrepone un resultado con el otro y establecer relaciones y "posibles" traslapes*

**8. RELACIÓN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO PREDIAL**

	No.Folios
1 INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN	29
2 CONSULTA CATASTRAL	2
3	

ELABORÓ	FIRMA	DÍA	MES	AÑO
NOMBRES Y APELLIDOS: Elizabeth Muñoz Corredor	<i>Elizabeth Muñoz</i>	29	1	2018

Yo **Humberto Nel Flórez Ramos** valido que el predio sujeto de análisis cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT, que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y apruebo el presente informe técnico predial.

FIRMA	FECHA	DÍA	MES	AÑO
<i>[Signature]</i>		29	1	2018

Id documento 2596692  
 Id restitución 58923  
 Categoría Etapa de Registro  
 Serie Proceso de Restitución  
 Tipo Información relacionada con el estudio formal del caso y la etapa probatoria  
 SubTipo Informe técnico predial

No Documento  
 Fecha 29/01/18 12:00 AM

Usuario Registro emunoz  
 Fecha Registro 29/01/18 04:22 PM



## MENÚ

- ⌘ Nueva Solicitud
- ⌘ Validar Producto
- ⌘ Todas Mis Solicitudes
- ⌘ Historial de solicitudes

El servicio de certificados catastrales en línea se encontrara en mantenimiento los días 27 y 28 de enero de 2018

## CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento:  No. Documento Identificación

Departamento:  Municipio

Primer Nombre  Segundo Nombre  Primer Apellido  Segundo Apellido

Razón Social

## INFORMACIÓN CATASTRAL

 Antiguo  Nuevo

## NUMERO PREDIAL (antiguo)

DE	MUN	TA	SE	MAVE	PRED	MEJ
70	204	00	01	0002	0371	000

Dirección [Info](#)Matrícula 

000 - 00000

## Resultado Búsqueda

## PREDIO No 1

## DATOS GENERALES

Departamento:70-SUCRE  
 Municipio:204-COLOSÓ  
 Dirección:EL TENDAL P 35  
 Número Predial Nacional:00-01-00-00-0002-0371-0-00-00-0000  
 Número Predial:00-01-0002-0371-000  
 Destino Económico: D - Agropecuario  
 Matrícula Inmobiliaria: 342-32772  
 Área Terreno: 2 Ha 2844.0m<sup>2</sup>  
 Área Construida: 0.0m<sup>2</sup>  
 Avalúo: \$ 4,021,000

## Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	92601063	DAIRO MANUEL SALCEDO BURGO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	22897032	MARIBEL HERNANDEZ NARVAEZ

## Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área

## Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área



## MENÚ

- ⌘ Nueva Solicitud
- ⌘ Validar Producto
- ⌘ Todas Mis Solicitudes
- ⌘ Historial de solicitudes

El servicio de certificados catastrales en línea se encontrara en mantenimiento los días 27 y 28 de enero de 2018

## CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento:  No. Documento Identificación

Departamento:  Municipio

Primer Nombre  Segundo Nombre  Primer Apellido  Segundo Apellido

Razón Social

## INFORMACIÓN CATASTRAL

 Antigo  Nuevo

## NUMERO PREDIAL (antiguo)

DE	MUN	TA	SE	MAVE	PRED	MEJ
70	204	00	01	0002	0358	000

[AYUDA - Información Adicional](#)
Dirección [Info](#)Matrícula 

000 - 00000

## Resultado Búsqueda

## PREDIO No 1

## DATOS GENERALES

Departamento:70-SUCRE  
 Municipio:204-COLOSÓ  
 Dirección:EL TENDAL P 8  
 Número Predial Nacional:00-01-00-00-0002-0358-0-00-00-0000  
 Número Predial:00-01-0002-0358-000  
 Destino Económico: D - Agropecuario  
 Matrícula Inmobiliaria: 342-31498  
 Área Terreno: 6 Ha 523.0m<sup>2</sup>  
 Área Construida: 0.0m<sup>2</sup>  
 Avalúo: \$ 8,898,000

## Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	22896701	LUZ MARINA PEREZ OLIVERO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	92600254	NEVER ENRIQUE CARRASCAL CHAMORRO

## Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área

## Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b>  <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE RECIBO Pág. 1 de 3
		AAAA-MM-DD

## REGISTRO FOTOGRAFICO



**Vía Colosó - Chalán, acceso al sector**



**Vía Colosó - Chalán, acceso al sector**



**Acceso a la parcelación El Tendal**



**Vía interna de la parcelación El Tendal**



**Vía interna – manga de acceso a parcelas**



**Vía interna – manga de acceso a parcelas**



**Acceso a la parcela José Manuel Hernández**



**Acceso a la parcela José Manuel Hernández**



**Acceso a la parcela José Manuel Hernández**



**Arroyo del sector – colindancia noroccidente**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio - cercado**



**Panorámica general del predio - cultivos**



**Panorámica general del predio**



**Panorámica general del predio - relieve**



**Panorámica general del predio - relieve**