



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO  
PLATO, MAGDALENA

Plato, ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

**PROCESO EJECUTIVO - BANCOLOMBIA CONTRA NELSON ANTONIO  
PALACIO PAEZ RAD 2019-00162**

**ASUNTO**

De conformidad con el informe secretarial y los documentos que anteceden, se,

**RESUELVE:**

1. **Tener**, como base para hacer postura del remate, el avalúo presentado por la parte ejecutante de conformidad con el artículo 444 del CGP.
2. **Tómese** nota del oficio 0262 del Juzgado Civil del Circuito de Fundación, dónde informa el embargo y secuestro de lo que se llegare aquí a desembargar y el remanente del producto de los embargado.
3. **Remítase** copia digital del presente expediente al solicitante.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE ESCORCIA SUBIROZ  
JUEZ**

**JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO**

**ESTADO**

Fijado por en el ESTADO No.23 en la secretaria hoy once (11) de julio de 2022 a las 8:00 AM.

**DIANA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ  
Secretaria**

Señor(a)  
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PLATO –MAGDALENA  
Email: [junprctoplato@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:junprctoplato@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**REF:** PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL.  
**DEMANDANTE:** BANCOLOMBIA S.A.  
**DEMANDADO:** NELSON ANTONIO PALACIO.  
**RAD:** 2019-00162  
**ASUNTO:** Aportando avalúo.

**DEYANIRA PEÑA SUAREZ**, obrando en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, para dar cumplimiento al artículo 444 Del C.G.P., numeral 4, anexo certificado N° 3060-346029-38148-0 de avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 226-50510 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de propiedad del demandado con el cual no estoy de acuerdo, por cuanto no es idóneo para establecer el precio real del mismo, tal como lo demuestra el contenido del avalúo comercial, que apporto para tal efecto, así:

AVALUO COMERCIAL.....	\$ 303.818.430
AVALUO CATASTRAL .....	\$ 106.159.000
Incremento de un 50%.....	\$ 53.079.500
TOTAL.....	\$ 159.238.500

Sírvase señor Juez se tenga en cuenta por parte de su despacho el avalúo comercial del inmueble por la suma de **TRESCIENTOS TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (303.818.430 M/C).**

ANEXOS

- Avalúo Comercial fechado el 14 enero 2022
- Certificación No. 3060-346029-38148-0 expedida por EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, de fecha 15 de febrero del 2022.

De usted, Atentamente,



DEYANIRA PEÑA SUAREZ  
C. C. No. 51.721.919 de Bogotá  
T. P. No. 52.239 del C. S. J.



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 3060-346029-38148-0  
**FECHA:** 15/2/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: PALACIO PAEZ NELSON-ANTONIO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 12609146 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 47-MAGDALENA
<b>MUNICIPIO:</b> 660-SABANAS DE SAN ANGEL (SAN ANGEL)
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-03-00-00-0002-0002-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-03-0002-0002-000
<b>DIRECCIÓN:</b> LA ALCANCIA
<b>MATRÍCULA:</b> 226-50510
<b>ÁREA TERRENO:</b> 143 Ha 4020.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 106,159,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	PALACIO PAEZ NELSON-ANTONIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000012609146
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para **TRAMITE JUZGADOS**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versailles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad. Igualmente se precisa que, en virtud de lo dispuesto en la Resolución Número 275 de enero de 2022, desde las 00:00 horas del 24 de enero hasta las 23:59 horas del 20 de febrero de 2022, se encuentra suspendida la expedición de certificados catastrales y consultas relacionadas con predios localizados en la ciudad de Villavicencio; por lo cual, la presente información no acredita lo atinente a la existencia o no de predios en estos territorios.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



**INFORME TÉCNICO DE  
AVALÚO COMERCIAL  
N° 10011**



**TIPO DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO RURAL.**

**DEPARTAMENTO: MAGDALENA  
MUNICIPIO: SÁBANAS DE SAN ÁNGEL  
SECTOR RURAL  
VEREDA: MONTERUBIO**

**DIRECCIÓN: LOTE – LA ALCANCIA**

**BOGOTÁ D.C. ENERO DE 2022**

## TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	4
1.3.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.4.	DIRECCIÓN.....	4
1.5.	COORDENADAS .....	4
1.6.	REFERENCIA CATASTRAL .....	5
1.7.	SECTOR.....	5
1.8.	DESTINO ECONÓMICO .....	5
1.9.	FECHA DE VISITA:.....	5
1.10.	FECHA DE INFORME:.....	5
2.	INFORMACIÓN JURÍDICA .....	6
2.1.	PROPIETARIO .....	6
2.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	6
2.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	6
2.4.	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	6
2.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN .....	6
2.6.	OBSERVACIONES Y GRAVEMENES .....	6
2.7.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	7
3.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....	8
3.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	8
3.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	8
3.3.	TIPOS DE EDIFICACIÓN .....	9
3.4.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.....	9
3.5.	ACTIVIDAD EDIFICADORA.....	9
3.6.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	9
3.7.	VÍAS DE ACCESO.....	9
3.8.	TRANSPORTE.....	10
3.9.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS .....	10
3.10.	TOPOGRAFIA.....	10
4.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	11
5.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	18
5.1.	UBICACIÓN .....	18
5.2.	FORMA GEOMÉTRICA Y TOPOGRAFÍA.....	18



5.3.	CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO .....	19
6.	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN .....	26
6.1.	GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	26
6.2.	ÁREA CONSTRUIDA .....	27
6.3.	ESPECIES, CULTIVOS Y PASTOS.....	27
6.4.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	27
7.	CONSIDERACIONES RESTRICATIVAS .....	28
8.	MÉTODOS DE AVALÚO – CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS.....	30
7.1.	CONCEPTO DE COMERCIALIZACIÓN.....	42
7.2.	TIEMPO ESTIMADO DE VENTA .....	42
9.	CONSIDERACIONES GENERALES .....	43
10.	RESULTADO DEL AVALÚO.....	45
11.	ANEXOS .....	46
11.1.	REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	46
11.2.	PLANO DE LOCALIZACIÓN.....	53
11.3.	ESTUDIO DE MERCADO .....	54

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. SOLICITANTE

NELSON ANTONIO PALACIO.  
C.C. 12.609.146.

### 1.2. PROPÓSITO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial que tendría la propiedad que más adelante se describirá. Se entiende por valor comercial la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

### 1.3. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno rural identificado con el nombre “La Alcancía” junto con las construcciones levantadas sobre él, ubicado en el municipio de Sabanas de San Ángel en el departamento del Magdalena.

### 1.4. DIRECCIÓN

Lote de terreno rural denominado “La Alcancía” ubicado en la vereda Monterubio, en el municipio de Sábanas de San Ángel en el departamento del Magdalena.

### 1.5. COORDENADAS



Fuente: Esri Maps - Edición Propia.

Latitud	Longitud
10.208998	-74.224965

**1.6. REFERENCIA CATASTRAL**

476600003000000000000000000000.

**Fuente:** Conforme al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

**1.7. SECTOR**

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Monterubio perteneciente al área rural del municipio de Sábanas de San Ángel, en los límites municipales con el municipio de Algarrobo, sector caracterizado por la amplia siembra de palma y banano, también destinado al engorde de ganado en amplias zonas de terreno.

**1.8. DESTINO ECONÓMICO**

El destino económico del lote junto con la construcción levantada sobre el que está destinada al uso agrícola y ganadería extensiva.

**1.9. FECHA DE VISITA:**

06 de enero de 2022.

**1.10. FECHA DE INFORME:**

14 de enero de 2022.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

### 2.1. PROPIETARIO

NELSON ANTONIO PALACIO PAÉZ.  
C.C. 12.609.146.

**Nota:** Conforme a la anotación No. 010 del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

### 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Anotación No. 010, el inmueble fue adquirido mediante Compraventa de Carlos Arturo Zambrano Polo a Nelson Antonio Palacio Páez protocolizada en la escritura pública No. 2653 de fecha 26 de octubre de 2017 otorgado por la notaría única de Santa Ana.

**Fuente:** Conforme a la anotación No. 010 del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

### 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

226-50510.

### 2.4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble no se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

### 2.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No fue suministrada la licencia de construcción para las edificaciones levantadas sobre el predio objeto de estudio.

### 2.6. OBSERVACIONES Y GRAVEMENES

El predio presenta las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes:

- Presenta una hipoteca con cuantía indeterminada abierta protocolizada bajo la escritura pública No. 2653 de fecha 26 de octubre de 2017 otorgada por la Notaría única de Santa Ana a favor de Bancolombia S.A.

**Fuente:** Conforme a la anotación No. 011 del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

- Presenta un embargo ejecutivo con acción real de embargo hipotecario protocolizada bajo la escritura pública No. 0694 de fecha 20 de septiembre de 2019 otorgado por el juzgado promiscuo del circuito de Plato.

**Fuente:** Conforme a la anotación No. 014 del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

**Nota:** La información que se presenta en este informe no constituye un estudio de títulos.

## **2.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector se encuentra ubicado en el área central del departamento del Magdalena, en la región sub – centro, conformada por los municipios de Chibolo, Sábanas de San Ángel, Tenerife, Plato Nueva Granada, Ariguani en cercanía al río Magdalena.



Fuente: DANE - Edición Propia.

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda “Cabrera”, en el área rural del municipio de Pijiño del Carmen del departamento de Magdalena.

<b>Norte:</b>	Limita con la vereda “Placita”, “Caraballo”, “Estación Villa” del municipio de Sábanas de San Ángel.
<b>Sur:</b>	Limita con la vereda “La Sabana”, “Palmira”, del municipio de Sábanas de San Ángel y “San Martín” del municipio de Algarrobo.
<b>Oriente:</b>	Limita con la vereda “Algarrobo”, “Estación Lleras” del municipio de Algarrobo.
<b>Occidente:</b>	Limita con la vereda “Garrapata”, “Placita” y “Marquetalia” del municipio de Algarrobo.

#### 3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

En el sector de ubicación del inmueble se presenta la prevaencia del uso agropecuario tradicional y algunos agroindustriales destinados al sector ganadero y avícola.

### 3.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En cuanto al uso residencial destacan edificaciones de características constructivas de bajo impacto desarrolladas la mayoría por autoconstrucción en fincas rurales, se destacan principalmente lotes de terreno con una gran cabida superficial.

### 3.4. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Entre otras, se destacan las siguientes de importancia:

- Casco urbano del municipio de Sábanas de San Ángel.
- Parque Principal de Sábanas de San Ángel.
- Iglesia Sábanas de San Ángel.

### 3.5. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Se observa una actividad edificatoria baja dado que en este sector es restringida ya que se encuentra en un área rural, se observan viviendas por autoconstrucción asociadas a los propietarios de grandes fincas, además de construcciones de menor tamaño como caballerizas, corrales y otros.

### 3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de valoración no se encuentra clasificado con un estrato socioeconómico actual o definido por el municipio.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente al uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### 3.7. VÍAS DE ACCESO

Las principales vías del sector que permiten el acceso al inmueble son:

**VÍA NACIONAL 80**, Se trata de una vía de carácter nacional pavimentada en la gran mayoría de su recorrido, una calzada con un carril por sentido.



Fuente: Street View, Google maps.

**VÍA NACIONAL 45**, Se trata de una vía de carácter nacional pavimentada en la gran mayoría de su recorrido, una calzada con un carril por sentido.



**Fuente:** Street View, Google maps.

### **3.8. TRANSPORTE**

Al tratarse de un área rural, este sector cuenta con transporte intermunicipal que prestan las empresas autorizadas y algunos taxis.

### **3.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, las cuales son prestadas por las empresas autorizadas por el municipio.

### **3.10. TOPOGRAFIA**

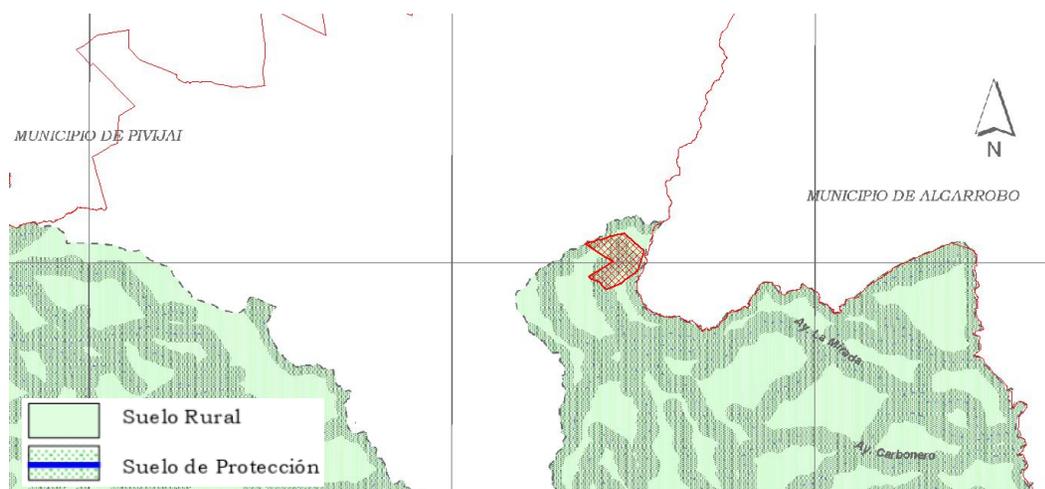
El sector se caracteriza por tener una topografía plana con pendientes entre el 7% y 12%.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Conforme con el **Acuerdo No. 006 de 13 de Septiembre de 2001** “Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de **Sabanas de San Ángel**, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.”.

El predio de referencia se encuentra en dos clases de suelo, **suelo rural** y **suelos de protección**, en área de protección de causas de ríos, quebrada, arroyos y caños, además área de actividad de **Ganadería Extensiva**.

### CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO



**Fuente:** Plano de clasificación del territorio EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

**ARTICULO 28:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Sabanas de San Ángel el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, **suelo rural** y **suelo de protección** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

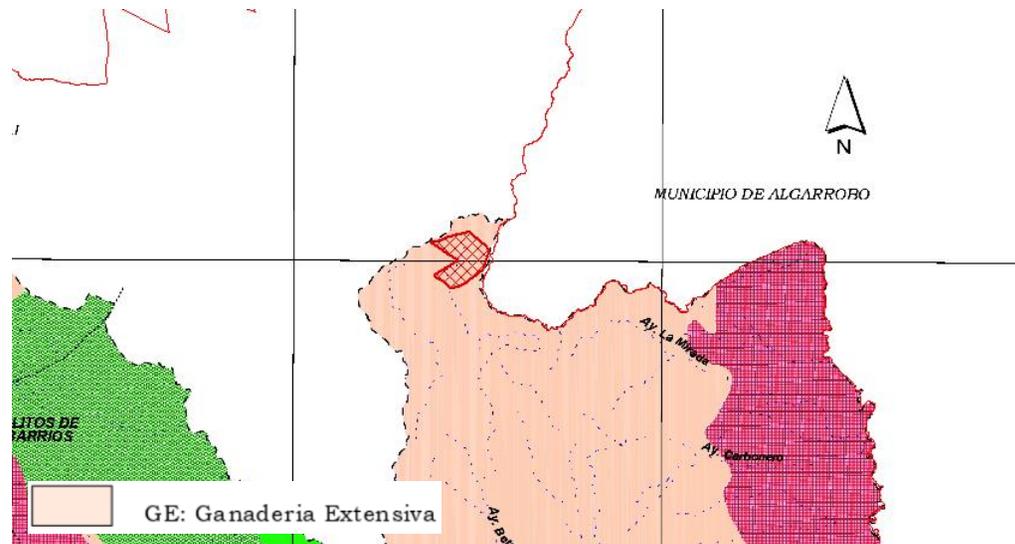
#### SUELO RURAL

**ARTICULO 31:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales, tal como se registra en el mapa de estructura general del territorio.

#### SUELO DE PROTECCIÓN

**ARTICULO 32:** Constituido por áreas que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, de infraestructura, o por formar parte de zona de utilidad pública, tales como energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, las áreas de las vías primarias, secundarias y terciarias y/o amenazas naturales, tienen restringidas las posibilidades de uso en urbanización, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales.

## ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

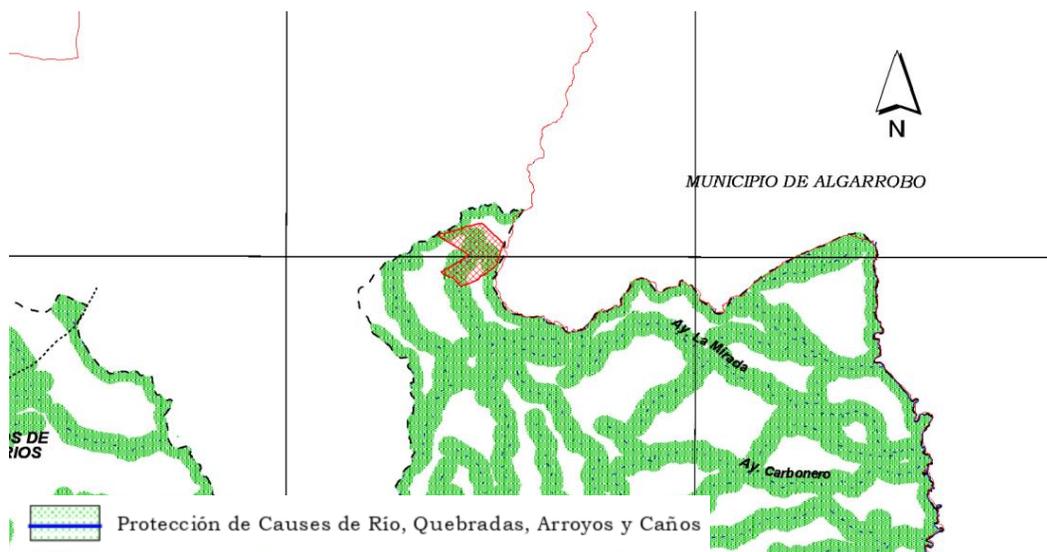


Fuente: Plano de actividades socioeconómicas EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

**ARTICULO 39. PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**ARTICULO 45. GANADERIA EXTENSIVA:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o cantidad de ejemplares por unidad de área (**0.8 cabeza de ganado por Hectárea**).

## SUELO DE PROTECCION



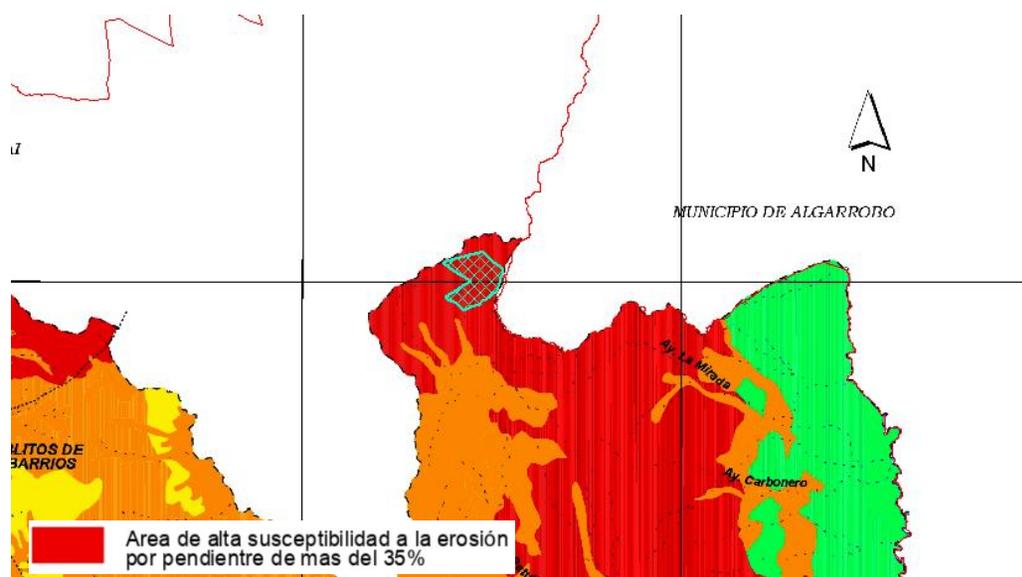
Fuente: Plano de protección y conservación EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

**ARTICULO 56.** Son aquellos suelos del territorio municipal que, por disponer de cierta importancia geográfica, ambiental, histórica, paisajística, o por formar parte de áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura básica, servicios domiciliarios, vías y otro tipo, presentan alguna restricción y normatividad. Para este caso particular el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sabanas de San Ángel los clasifica de la siguiente forma:

**ARTICULO No. 57. Protección para Fuentes Hídricas.** Esta categoría reglamentada por el Código de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1.974), corresponde aquellos suelos de protección de las fuentes hídricas de captación del agua de los acueductos del municipio, para las cuales el EOT establece las siguientes normas: Para el desarrollo de actividades cercanas a fuentes hídricas de primer orden, tales como: El Río Ariguaní, se debe dejar una franja de protección total de 100 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Estado a través del Código de Recursos Naturales, 30 metros dejados por el propietario del predio y una franja reglamentada por el EOT de 40 metros. **Para desarrollar algún tipo de actividad en zonas cercanas a fuentes hídricas de segundo y tercer orden tales como quebradas, arroyos, riachuelos y manantiales, se debe dejar una franja de protección de 80 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Código de Recursos Naturales, 20 metros dejados por el propietario del predio y 30 metros reglamentados por el EOT.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	ÁREA (HA)	% DEL TOTAL
S. Protección fuentes Hídricas	1.063.243	106,3243	71,7
S. Agricultura y Ganadería Extensiva	419.507	41,9507	28,3
<b>Total</b>	<b>1.482.750</b>	<b>148,275</b>	<b>100</b>

**REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y ESTRATEGIAS:**



**Fuente:** Plano de áreas susceptibles de amenazas EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

**ARTÍCULO 74.** Áreas susceptibles de amenazas. Son porciones de terrenos en suelo rural y que incluyen asentamientos humanos que están amenazados por fenómenos naturales o por la

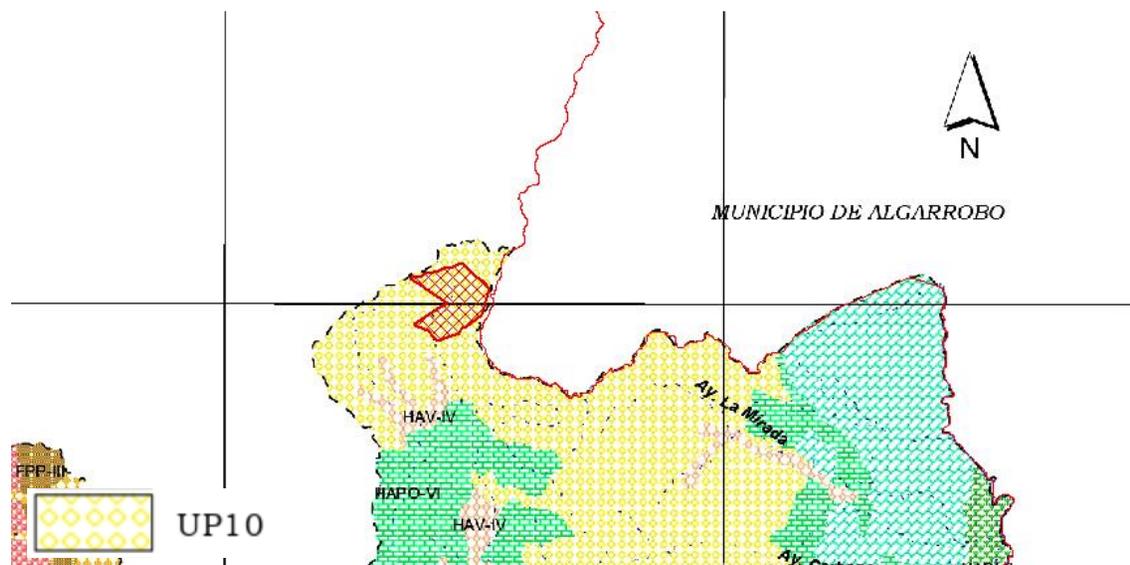
intervención humana ocasionando determinado riesgo para el suelo, los recursos naturales, las actividades económicas, las infraestructuras y los asentamientos humanos. Las áreas susceptibles de amenazas son:

**Áreas de fuerte a muy pronunciada susceptibilidad a la erosión por pendientes, del 15 – 50%;** comprende las zonas de Colinas, consta de 16 áreas, las cuales están repartidas de la siguiente manera: dos están al noroeste en límite con Pivijay; tres se ubican al sur limitando con Ariguaní; dos se encuentran al noroeste de Casa de Tabla; otras dos se localizan al norte y sur de La Horqueta; cuatro están rodeando la cabecera municipal y **las últimas tres se ubican al norte y noroeste del municipio en límites con Algarrobo y Pivijay.** Son suelos de clase agrológica VII, con muchas limitaciones para implementar en ellos explotación agropecuaria. No resisten el sobrepastoreo ni cultivos con suelos libres de vegetación.

**ARTÍCULO 75.** Áreas de Protección y Conservación. Las siguientes son áreas de protección y conservación, incluyendo sus recursos faunísticos:

**Protección y conservación del recurso hídrico;** esto es extremadamente necesario y fundamental porque el agua es irremplazable en la naturaleza, defendemos tanto de ella que si faltara sería imposible la existencia de cualquier organismo vegetal o animal. Satisface las necesidades tanto para el consumo humano como para la implementación de explotaciones agropecuarias y pesqueras en el sector rural. Por lo anterior se debe proteger la contaminación de los cuerpos de agua, por vertimiento de residuos orgánicos y químicos.

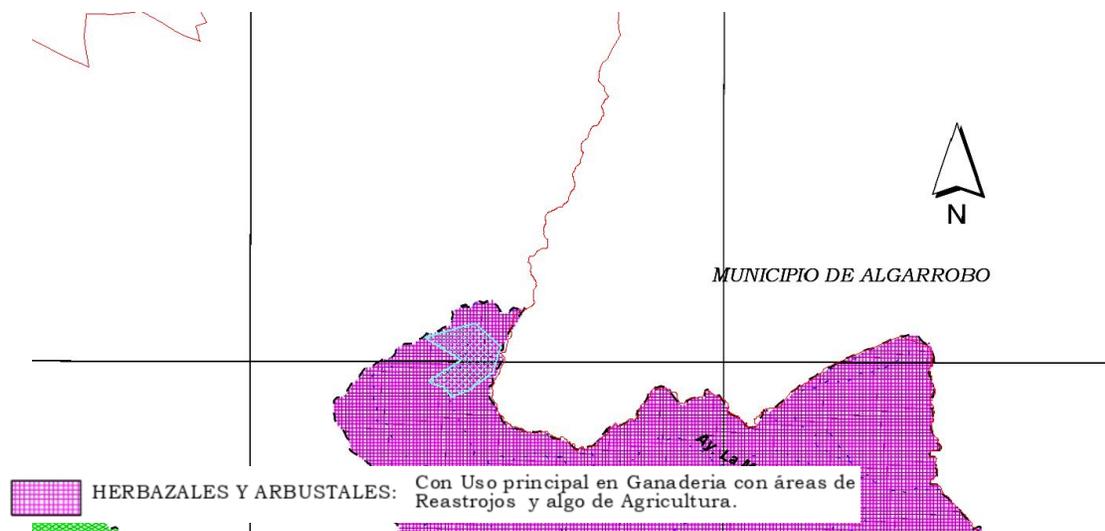
#### USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS



Fuente: Mapa de unidades de paisaje EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

**ARTÍCULO 77.** Usos recomendados en unidades de paisajes. La Tabla N° 6 presenta los usos que se recomiendan aplicar a las unidades de paisaje. La descripción de cada una de las

unidades de paisaje se localiza en las páginas 87 a 99 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte del EOT del Municipio de Sabanas de San Ángel.



**Fuente:** Plano de uso y cobertura general EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

Clases de Suelo	Unidad de Paisaje	Área (hectáreas)	Usos del Suelo			
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Agropecuario	UP1: Herbazales en Colina con suelos VII	11.009.34	6, 3, 4	6, 7	5	9, 10
	UP2: Herbazales en Lomas y Colinas con suelos VI y VII	3.598.71	6, 3, 4	6, 7	5	9, 10
	UP3: Herbazales en Plano Ondulado con suelos VI	29.849.60	5, 6	11	6	9, 10
Agrícola	UP4: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos II	135.78	5	11	6	9, 10
Agropecuario	UP5: Herbazales en Valles con suelos IV	10.019.28	11, 6	5, 7	6	9, 10
Agrícola	UP6: Herbazales en Plano con suelo III	2.818.00	11	5, 7	6	9, 10
	UP7: Herbazales en Plano Inundable con suelos II	506.17	11	5, 7	6	9, 10
	UP8: Herbazales en plano Inundable con suelo III	7.406.90	11	5, 7	6	9, 10
	UP9: Herbazales en plano Inundable con suelos IV	1.160.59	11	5, 7	6	9, 10
Agropecuario	UP10: Herbazales y Arbustales en Colinas con suelos VII	8.019.92	5, 6	11	6	9, 10
Agrícola	UP11: Herbazales y Arbustales en Lomas y Colinas con suelos VI y VII	1.796.30	11, 6	5, 7	6	9, 10

### ATA: AGRICULTURA TRADICIONAL CON TECNOLOGÍA APROPIADA

Está conformada por las Unidades de Paisajes 1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13 y 14; con suelos de clase agrológica II, III y IV. Comprende tres áreas, distribuidas así: una se extiende desde el Pueblito de los Barrios, pasa por Flores de María, hasta limitar con Pivijay; otra rodea el resguardo indígena "Alemania" y la última tiene una forma de X, rodeando la cabecera municipal.

Las clases agrológicas de las tierras de Agricultura Tradicional nos indican que tienen aptitud para ser explotadas con cultivos de economía campesina como: maíz, frijol, ajonjolí, tomate, ají, yuca, y otros cultivos de frutales y hortícolas. En estos suelos también se pueden implementar la Agricultura Tecnificada (II, III y IV) si se construyen reservorios de agua; ya que la Tradicional depende fundamentalmente de las lluvias que se dan actualmente.

Para implementar este sistema de explotación se requiere tener en cuenta los aspectos siguientes: no quemar los residuos de cosechas, porque se destruye la materia orgánica del suelo y los microorganismos que procesan los residuos tanto animales como vegetales incorporando nitrógenos a las tierras. Además, la quema hace susceptibles de erosión, disminuye la capacidad de infiltración de las lluvias, baja su fertilidad, daña su estructura conduciendo a la pobreza productiva del mismo. Se debe desmalezar a unos 10 a 15 cms del suelo con machete, guadaña,

picapasto, corta malezas o desbrozadora dejando los residuos en el terreno para su posterior descomposición.

Esto permite conservar la humedad del suelo fundamental para la germinación de la semilla; al mismo tiempo aumenta la fertilidad del suelo por incorporación de residuos vegetales.

Después de sembrar, usar racionalmente los fungicidas, insecticidas, herbicidas y los abor químicos; apuntando hacia la sostenibilidad de la producción; de tal forma que no afecte equilibrio ambiental de zona.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y lo que respecta a la geomorfología y clases agrológicas de los suelos se proponen los usos siguientes:

<b>PRINCIPAL:</b>	<i>Agricultura tradicional con tecnología apropiada.</i>
<b>COMPLEMENTARIO:</b>	<i>Agricultura tecnificado.</i>
<b>RESTRINGIDO:</b>	<i>Ganadería extensiva.</i>
<b>PROHIBIDO:</b>	<i>Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.</i>

#### **GE: GANADDERÍA EXTENSIVA**

Está formada por seis áreas. Las cuales se distribuyen así: Dos limitan al noroeste con Pivijay; una al oeste limita con Chibolo; dos al suroeste limitan con Plato y la última limita con los municipios de Pivijay y Algarrobo al norte. Está conformada por las unidades de paisajes 1, 2, 3, 5, 10, 12 y 13; con suelos de clases IV, VI y VII; colinas valles y plano ondulado, la agrología de los suelos nos indican que las tierras tienen tanto aptitud agrícola por la clase IV; como pecuaria por las clases VI y VII. Sin embargo, esta última actividad es la que predomina porque los suelos de clase VII y VII ocupan la mayor parte del área. Por la pendiente y la susceptibilidad a la erosión, estos suelos deben dedicarse de preferencia a la ganadería con pastos de pastoreo. Entre los pastos más indicado para esta zona se encuentran los siguientes: Puntero, Guinea, angleton y braquiaria. Estos son resistentes a la sequía y se adaptan a tierras de baja fertilidad; sus mejores rendimientos se consiguen en potreros pequeños ocupándolos durante una semana, y con periodos de descanso de 50 - 60 días, según el pasto y las condiciones de humedad. Las alturas recomendables de pastoreo son: Angleton 30 - 40 cms, guinea 40 - 50 cms puntero 30- 40 cms y brageria 30 - 50 cms.

Para las zonas con exceso de humedad, se recomienda el pasto pará por ser muy resistente a ella; resistiendo el pastoreo tanto en invierno como en verano. Mientras que para el plano se recomienda elefante, estrella, King Grass y los resistentes a la sequía.

Atendiendo las consideraciones anteriores tanto agrícolas como geomorfológicas, se proponen los usos siguientes:

<b>PRINCIPAL:</b>	<i>Ganadería extensiva.</i>
<b>COMPLEMENTARIO:</b>	<i>Sistema agrosilvo pastoriles.</i>
<b>RESTRINGIDO:</b>	<i>Agricultura con tecnología apropiada.</i>
<b>PROHIBIDO:</b>	<i>Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.</i>

#### **OBSERVACIONES NORMATIVAS**

Hay que tener en cuenta que, conforme con el análisis normativo el predio objeto de avalúo posee áreas en suelo de protección y además se encuentra en un área de alta susceptibilidad a la erosión por pendiente de más del 35%, el Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el inmueble en la Unidad de Paisaje 10 en uso de Herbazales y Arbustales que permite el uso de Agricultura tradicional con tecnología apropiada y ganadería extensiva, por lo tanto se segregaran las áreas, con el fin de determinar el porcentaje de suelo en cada uno de las clasificaciones normativas:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA (HA)</b>	<b>% DEL TOTAL</b>
S. Protección fuentes Hídricas	1.063.243	106,3243	71,7
S. Agricultura y Ganadería Extensiva	419.507	41,9507	28,3
<b>Total</b>	<b>1.482.750</b>	<b>148,275</b>	<b>100</b>

## 5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 5.1. UBICACIÓN

El Lote “La Alcancía”, en la vereda Monterubio que se encuentra en la sub – región denominada Centro, en el área rural del municipio de “Sábanas de San Ángel” en el centro del departamento del Magdalena.



Fuente: Base Catastral Nacional del IGAC - Edición Propia.

Latitud	Longitud
10.208998	-74.224965

### 5.2. FORMA GEOMÉTRICA Y TOPOGRAFÍA

El lote de terreno presenta una forma geométrica irregular y una topografía inclinada con pendientes entre el 7% y 20%.

*Determinación de pendientes en unidad de porcentaje.*

$$\theta(\%) = 100 * \left( \frac{h_2 - h_1}{D_H} \right)$$

Donde;

$h_1$  = Altura en la primera celda evaluada.

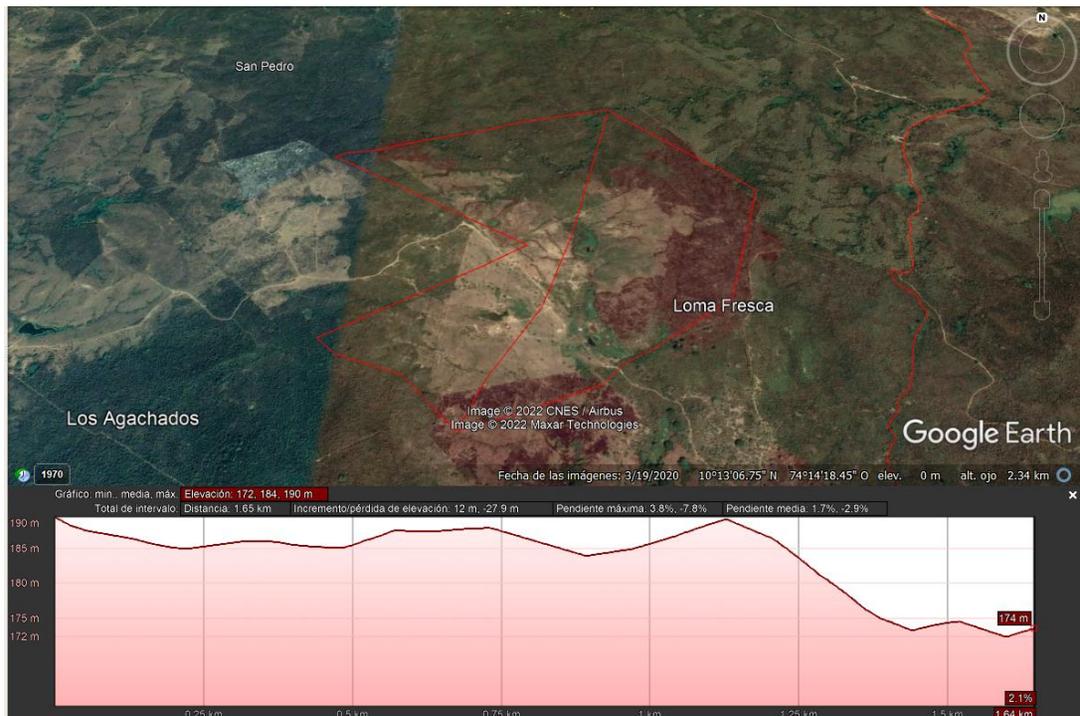
$h_2$  = Altura en la segunda celda evaluada.

$D_H$  = Distancia entre las celdas.

$\theta$  = Tasa de cambio o pendiente.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| a. Pendiente 0-3%:         | Topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.    |
| b. Pendiente 3-7%:         | Topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada. |
| <b>c. Pendiente 7-12%:</b> | <b>Topografía ondulada, inclinada.</b>                  |
| d. Pendiente 12-25%:       | Topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada. |
| e. Pendiente 25-50%:       | Topografía fuertemente quebrada.                        |
| f. Pendiente 50-75%:       | Topografía escarpada.                                   |
| g. Pendiente > del 75%:    | Topografía muy escarpada.                               |

**Fuente:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.



**Fuente:** Google Earth - Edición Propia.

### 5.3. CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO

El lote “La Alcancía” cuenta con un área de terreno de:

DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO HA	ÁREA DE TERRENO M <sup>2</sup>
“La Alcancía”	148,275	1.482.750

**Fuente:** Conforme certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

Número predial: 476600003000000020002000000000

Número predial (anterior): 47660000300020002000

Municipio: Sabanas De San Ángel (San Ángel), Magdalena

Dirección: LA ALCANCIA

Área del terreno: 1434020 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 0 m<sup>2</sup>

Destino económico: AGROPECUARIO

**Fuente:** Geoportal de mapas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

**Nota:** Como se observa existe una diferencia entre el área reportada en títulos el área catastral, sin embargo, para el ejercicio valuatorio se tiene en cuenta el área jurídica, por lo anterior, se recomienda realizar la aclaración de cabida y linderos ante la autoridad correspondiente.

#### 5.4. CLASIFICACIÓN NORMATIVA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	ÁREA (HA)	% DEL TOTAL
S. Protección fuentes Hídricas	1.063.243	106,3243	71,7
S. Agricultura y Ganadería Extensiva	419.507	41,9507	28,3
<b>Total</b>	<b>1.482.750</b>	<b>148,275</b>	<b>100</b>

#### 5.5. LINDEROS

Los linderos del predio denominado “La Alcancía” se encuentran descritos en el certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

**Fuente:** Conforme certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 226-50510 expedido el 16 de octubre de 2020, otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato.

#### 5.6. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

Los símbolos de las unidades cartográficas de suelos están representados por tres (3) letras mayúsculas que indican en su orden, paisaje, clima ambiental y tipo de relieve.

Estas tres letras están acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican fases por rango de pendiente, grado de erosión y pedregosidad, tal como se presenta a continuación:

- a. Pendiente 0-3%, topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.
- b. Pendiente 3-7%, topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada.**
- c. Pendiente 7-12%, topografía ondulada, inclinada.**
- d. Pendiente 12-25%, topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada.**

- e. Pendiente 25-50%, topografía fuertemente quebrada.
- f. Pendiente 50-75%, topografía escarpada.
- g. Pendiente > del 75%, topografía muy escarpada.

De acuerdo con el Mapa de Suelos. La zona de localización del predio hace parte de la siguiente unidad cartográfica:

**Asociación:** *Typic Haplusterts; Typic Haplustepts; Typic Ustorthents; Lithic Ustorthents. Símbolo: LWD. Faser: LWDc.*



**Fuente:** Mapa de unidades cartográficas IGAC. Edición Propia.

**LWD:**

Esta unidad cartográfica se localiza en lomerío de clima cálido seco, está ubicada en la zona de vida Bosque seco tropical (bs-T).

Su distribución es en glacis; **en topografía ligera a moderadamente inclinada con pendientes 3-7-12%** y litología sedimentaria constituida por material aluvial grueso, arcillas y fragmentos de calizas. La asociación está integrada por los suelos Typic Ustropepts (40%), Typic Ustifluvents (35%) y Fluventic Haplustolls (20%) con inclusiones de Typic Haplustalfs (5%).

Los suelos Typic Ustropepts (PS-364), se distribuyen en la parte baja del glacis; su nomenclatura es A-B-2C, en donde el horizonte superior es pardo amarillento claro, con textura franco-arenosa, que yace sobre una secuencia de horizontes B pardo oscuro y mezcla de pardo amarillento y pardo, con textura franco-arenosa, franco arcillo arenosa y abundantes fragmentos gruesos; el horizonte 2C es arenoso franco con gravilla y de colores amarillo pardusco con pardo amarillento claro. Son bien drenados; profundos, moderadamente ácidos; neutros a ligeramente alcalinos; con alta saturación total y baja capacidad de intercambio catiónico; su fertilidad es moderada.

El componente Typic Ustifluvents (PS-101), se distribuye en las partes medias del glacís y su perfil es de nomenclatura A-C, en donde el horizonte superior es pardo amarillento oscuro, con moteos amarillos y textura arcillosa, que yace sobre una secuencia de horizontes C arcillosos, francos arcillosos de colores amarillo, amarillo pardusco y gris oscuro, con moteos gris oscuro y amarillo. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por contacto paralítico; neutros a ligeramente alcalinos; con mediana capacidad catiónica de cambio; el complejo de cambio está dominado por calcio, tiene bajos contenidos en fósforo y fertilidad moderada.

Los suelos del componente Fluventic Haplustolls (PS-140), se distribuyen en los sectores medios y bajos del glacís, están caracterizados por un perfil con nomenclatura A-B-R, en donde el horizonte A es pardo grisáceo muy oscuro y de textura franco-arcillosa; los horizontes B son francos arcillosos y franco arcillo limosos, de colores pardo a pardo oscuro, gris oscuro, pardo amarillento y pardo grisáceo muy oscuro, que descansan sobre la roca de caliza (R). Son suelos bien drenados; profundos; neutros a ligeramente alcalinos; con media a baja capacidad de intercambio catiónico; el complejo de cambio lo domina el calcio; presentan bajos contenidos en fósforo y fertilidad moderada.

La inclusión Typic Haplustalfs (PS-304), se distribuye en las partes altas del glacís; con un perfil de tipo A-Bt-C, en donde el horizonte superior es pardo a pardo oscuro, con textura franco-limosa y sus horizontes argílicos (Bt) de matriz pardo a pardo oscuro y pardo grisáceo oscuro, con cutanes pardo grisáceo oscuro y texturas arcillosa y arcillosa limosa. El horizonte C es pardo rojizo con moteos pardo oscuro y de textura franco arcillo limosa. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por horizonte con saturación de sodio; mediana capacidad de intercambio catiónico y complejo de cambio dominado por los cationes de calcio y magnesio; presentan salinidad de clase sódica en horizontes profundos.

Su uso es en cultivos de caña para producción de panela, maíz, tabaco y pastos manejados (braquiaria) y no manejados (gramas naturales) para ganadería extensiva.

La deficiente precipitación pluvial en los dos semestres, la erosión y la presencia de fragmentos gruesos en superficie, constituyen los limitantes más severos para su uso agropecuario. Las unidades delimitadas pertenecen a las clases III y IV por su capacidad de uso, por ello se recomienda su utilización en agricultura bajo condiciones de riego ya sea por aspersión o gravedad dependiendo de la disponibilidad de agua, con cultivos permanentes (jojoba) y densos (caña) que semejen la cobertura vegetal natural y por tanto ofrezcan protección al suelo contra la erosión, este uso es más apropiado en sectores de suelos con buena profundidad efectiva y sin pedregosidad superficial. Las áreas con piedra superficial son aptas para ganadería extensiva con gramíneas nativas.

LWDc: Asociación, fase moderadamente inclinada.

### **5.7. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA (CAPACIDAD DE USO)**

La clasificación de las tierras por su capacidad de uso es una interpretación basada en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo.

La evaluación se hace con base en las propiedades de los suelos, relieve, drenaje, erosión y clima, de cada uno de los componentes de las diferentes unidades cartográficas.

Este tipo de agrupación es relativo ya que no proporciona valores absolutos de rendimientos económicos, sino que asocia los suelos según el número y grado de limitaciones.

Las diferentes unidades de suelos cartografiadas se agrupan en un mapa, conformando unidades que tienen limitaciones similares y responden en igual forma a los mismos tratamientos. La clasificación se aplica tanto para fines agropecuarios como para identificar zonas de mayor protección y conservación, en ella se conjugan todos los aspectos que determinan el uso más indicado para cada suelo, las prácticas recomendadas y las principales limitaciones, por esto constituye una herramienta básica para el desarrollo de una región determinada.

Las delineaciones de capacidad de uso no corresponden a unidades cartográficas de suelos o a suelos individuales, sino que son agrupaciones que pueden tener variaciones significativas en las características de cada componente, por esta razón una clase no indica que los suelos sean homogéneos, ya que se pueden reunir unidades que tengan suelos con características contrastantes. Igualmente, la clasificación no responde a usos específicos de las tierras, más bien agrupa subdivisiones de uso con el ideal de identificar las posibilidades que ofrecen para el desarrollo agropecuario, forestal o de conservación.

Así, en una clase se agrupan unidades diferentes que poseen igual capacidad para un determinado tipo de actividad agropecuaria.

La estructura del sistema de clasificación comprende 3 categorías: Clases, Subclases y Grupos de Manejo o Unidades de Capacidad, las cuales se utilizan categorizadamente de acuerdo con el nivel de detalle del levantamiento de suelos.

Las Clases de tierras son grupos de suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones y riesgos, son ocho (8) y se designan con números de 1 a 8, el número e intensidad de los limitantes de uso que presentan las tierras aumenta paulatinamente de tal manera que al llegar a la Clase 8 las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

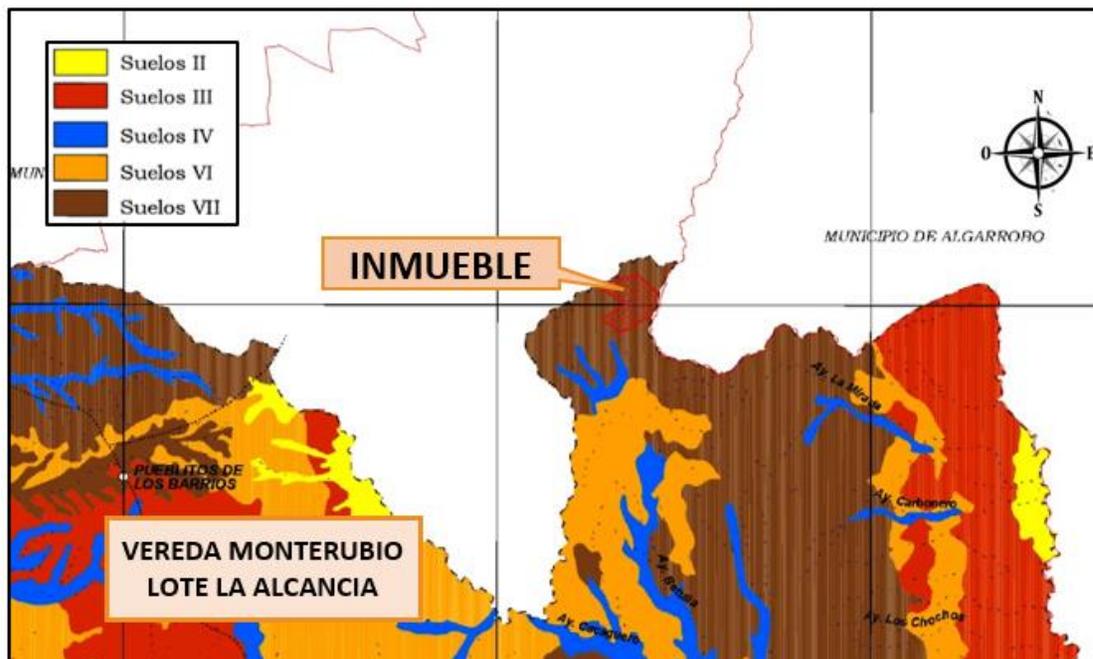
Las Subclases son divisiones de la clase que tienen el mismo número y grado de limitaciones.

Las limitaciones que determinan las Subclases pueden ser en algunos casos temporales, por ejemplo, algunos encharcamientos o la fertilidad natural, que pueden corregirse con buenos drenajes y abono o fertilización o ambos. La mayoría de los limitantes son de carácter permanente, como las pendientes pronunciadas, la poca profundidad efectiva de los suelos o el clima desfavorable. De la misma manera una clase puede estar afectada por una o varias limitaciones.

Los Grupos de Manejo son el nivel más detallado de la clasificación y se designan con números arábigos que acompañan el número de la Clase y la o las letras que indican la Subclase; así una unidad de tierra con el mismo símbolo de Subclase puede tener varios Grupos de Manejo,

identificados cada uno con un número diferente, interpretando que posee las mismas limitantes para el uso pero que las recomendaciones de manejo son diferentes.

La clasificación agrológica del lote en estudio es: clase **VII**.



*Fuente: Clase Agrológica, IGAC. Edición Propia.*

## VII

agrupa a las tierras inapropiadas para uso agropecuario y que están relegadas para propósitos de explotación de recursos forestales.

Se localizan principalmente en áreas muy empinadas y muy a menudo asociadas con tierras de la Clase VIII, con topografía abrupta y pendientes extremadamente empinadas. Se extienden sobre las laderas disectadas de las formaciones montañosas, aunque también suelen encontrarse ocupando sectores planos a ligeramente depresionados; son de drenaje pobre y tienen problemas de inundación severa.

Las condiciones físicas de estas tierras son deficientes debido a que reúnen una mezcla de suelos superficiales a moderadamente profundos. Dichos suelos están afectados por pendientes muy pronunciadas, fertilidad natural baja, presencia de grava y muchas veces rocosidad superficial. Además, tienen problemas severos de erosión hídrica potencial, pues el régimen pluvial en esa zona es acentuado y el drenaje muy defectuoso.

Tiene limitaciones de uso como consecuencia de las deficiencias relacionadas con la profundidad del suelo y la topografía muy empinada con declive entre 50 y 75%; en consecuencia, son tierras de alta susceptibilidad a la erosión pluvial. El fenómeno erosivo ya está presentándose en determinados lugares de la zona, especialmente en aquellas tierras destinadas a la ganadería extensiva; la erosión hídrica ha destruido prácticamente la capa superficial, y los pastos deficientemente desarrollados se encuentran en suelos de superficie rojiza.

Dada su naturaleza topográfica desfavorable, estos suelos se prestan casi exclusivamente para la explotación del recurso forestal. La tala racional y el repoblamiento de las especies madereras comerciales deben constituir las medidas básicas para el mantenimiento de las reservas forestales. Deben evitarse las quemadas y talas masivas con propósitos agropecuarios, porque esto traería aparejado la destrucción prematura del suelo comprometiendo las tierras de gradientes más bajas ubicadas por debajo de aquéllas.

Los problemas de uso están ligados a las deficiencias originadas por la lenta permeabilidad dada la naturaleza predominantemente arcillosa del perfil edáfico. El drenaje es muy defectuoso como consecuencia de la presencia casi permanente de una capa freática muy alta y de los numerosos empozamientos de agua creados por las depresiones. A esto hay que agregar las inundaciones de las aguas pluviales provenientes de las tierras aledañas situadas en niveles superiores, de los ríos que se desbordan por efecto de las crecientes, y de las mareas.

El mejoramiento y la rehabilitación de estas tierras es dudosa a menos que se adopten técnicas especiales de drenaje dentro de términos económicamente justificables, ya que su utilización quedaría circunscrita a muy pocos cultivos especiales. El arroz podría ser una de las especies más apropiadas para este medio edáfico.

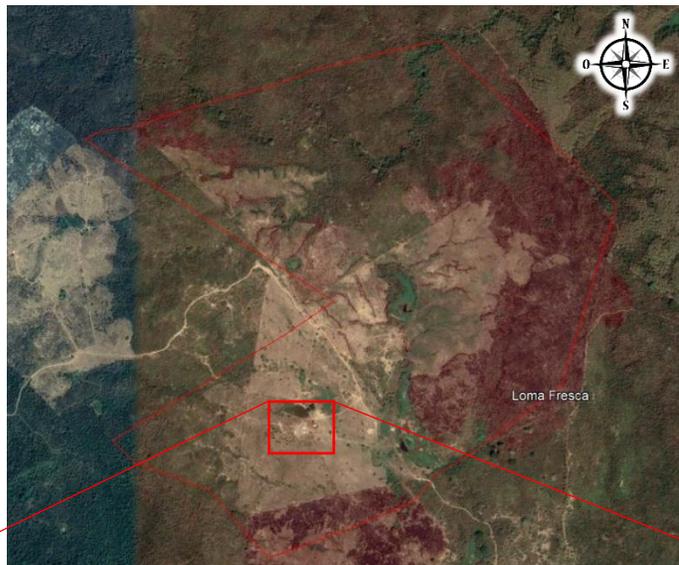
En sus condiciones actuales resultan adecuadas para producción de especies forestales comerciales, especialmente la madera de cativo y otras especies de hábitat hidrófilo.

**Fuente:** Estudio general de suelos y zonificación de tierras Colombia IGAC.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

### 6.1. GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN

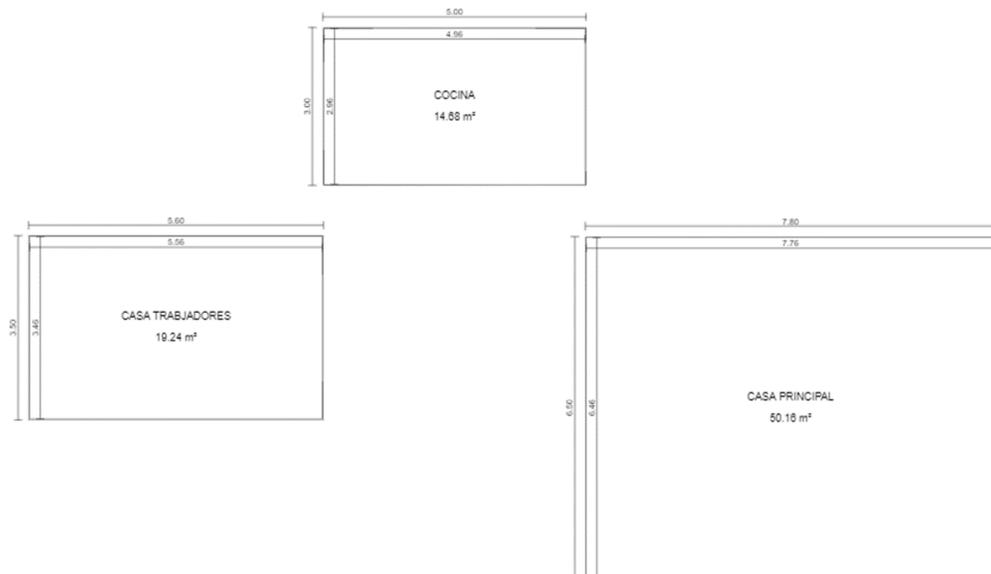
Se trata de varias edificaciones destinadas a la actividad residencial las cuales corresponden a una casa principal, una casa auxiliar, una cocina y un corral, las edificaciones están construidas en madera y en cubiertas de teja tipo Eternit, es importante tener en cuenta que el inmueble se encuentra deshabitado, el estado de conservación de dichas construcciones es pésimo, al punto de ruina, por lo tanto, se describirán en el presente documento, sin embargo, estas no harán parte del presente estudio, dado que no presentan ningún valor derivado de su estado y características constructivas.



**Fuente:** Google Earth - Edición Propia.

## 6.2. ÁREA CONSTRUIDA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA CONSTRUIDA
Casa principal	M <sup>2</sup>	50,16
Casa auxiliar	M <sup>2</sup>	14,68
Cocina	M <sup>2</sup>	24,50
Corral	M <sup>2</sup>	450,00



**Fuente:** Conforme con la visita técnica en campo – Edición propia.

**Nota:** Como se mencionó con anterioridad, las construcciones levantadas sobre el lote de terreno no harán parte del estudio económico, dado su estado de conservación y características constructivas.

## 6.3. ESPECIES, CULTIVOS Y PASTOS

El predio objeto de estudio **NO** cuenta con ningún tipo de especies vegetales, cultivos y/o pastos dedicados a la explotación económica.

**Fuente:** Visita de inspección.

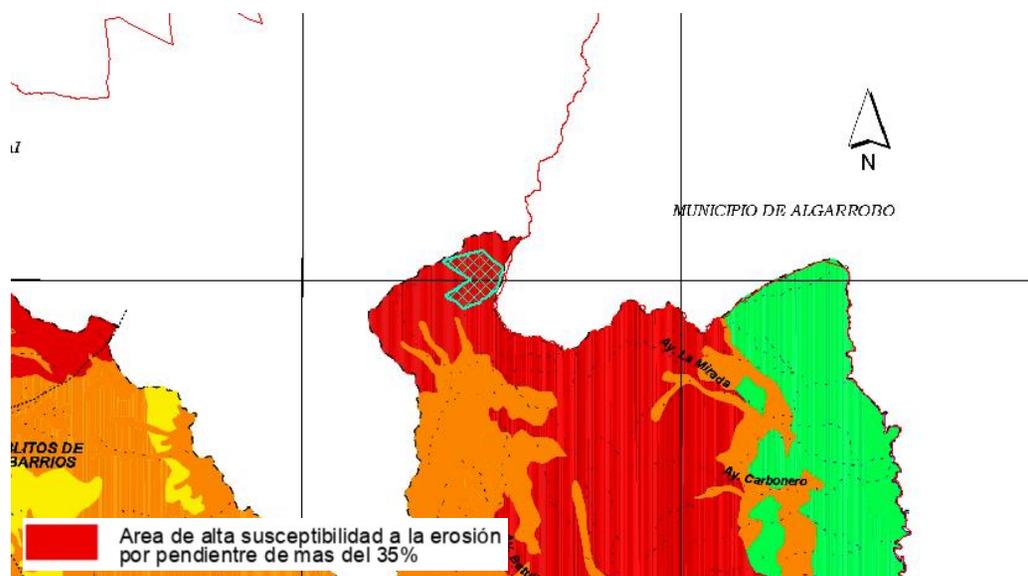
## 6.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble **NO** cuenta con servicios públicos.

## 7. CONSIDERACIONES RESTRICTIVAS

### 7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El predio se encuentra en su totalidad en “Área de alta susceptibilidad a la erosión por pendientes de más del 35%”.



**Fuente:** Plano de áreas susceptibles de amenazas EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.

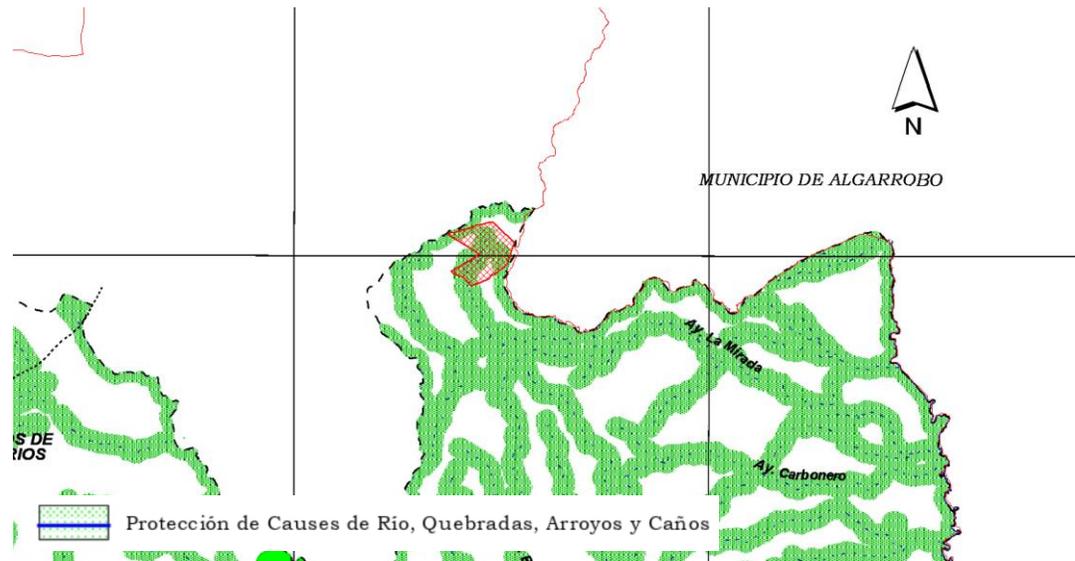
**Áreas de fuerte a muy pronunciada susceptibilidad a la erosión por pendientes, del 15 – 50%;** comprende las zonas de Colinas, consta de 16 áreas, las cuales están repartidas de la siguiente manera: dos están al noroeste en límite con Pivijay; tres se ubican al sur limitando con Ariguaní; dos se encuentran al noroeste de Casa de Tabla; otras dos se localizan al norte y sur de La Horqueta; cuatro están rodeando la cabecera municipal y **las últimas tres se ubican al norte y noroeste del municipio en límites con Algarrobo y Pivijay.** Son suelos de clase agrológica VII, con muchas limitaciones para implementar en ellos explotación agropecuaria. No resisten el sobrepastoreo ni cultivos con suelos libres de vegetación.

### 7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio presenta áreas que se encuentran dentro de “Suelos de protección de causas de río, quebradas, arroyos y caños”.

**ARTICULO No. 57. Protección para Fuentes Hídricas.** Esta categoría reglamentada por el Código de Recursos Naturales Renovables (Decreto 2811 de 1.974), corresponde aquellos suelos de protección de las fuentes hídricas de captación del agua de los acueductos del municipio, para las cuales el EOT establece las siguientes normas: Para el desarrollo de actividades cercanas a fuentes hídricas de primer orden, tales como: El Río Ariguaní, se debe dejar una franja de protección total de 100 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Estado a través del Código de Recursos Naturales, 30 metros dejados por el propietario del predio y una franja reglamentada por el EOT de 40 metros.

Para desarrollar algún tipo de actividad en zonas cercanas a fuentes hídricas de segundo y tercer orden tales como quebradas, arroyos, riachuelos y manantiales, se debe dejar una franja de protección de 80 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Código de Recursos Naturales, 20 metros dejados por el propietario del predio y 30 metros reglamentados por el EOT.



DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	ÁREA (HA)	% DEL TOTAL
S. Protección fuentes Hídricas	1.063.243	106,3243	71,7
S. Agricultura y Ganadería Extensiva	419.507	41,9507	28,3
<b>Total</b>	<b>1.482.750</b>	<b>148,275</b>	<b>100</b>

### 7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no presenta ninguna cesión, servidumbre o afectación vial según lo analizado en los documentos suministrados.

### 7.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos más allá de los que presenta el municipio en general.

### 7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en alguno momento afecte la comercialización del inmueble.

## 8. MÉTODOS DE AVALÚO – CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizan las siguientes metodologías:

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO:** Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien inmueble objeto de valuación, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes comparables al del objeto de avalúo, ubicadas en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

### VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

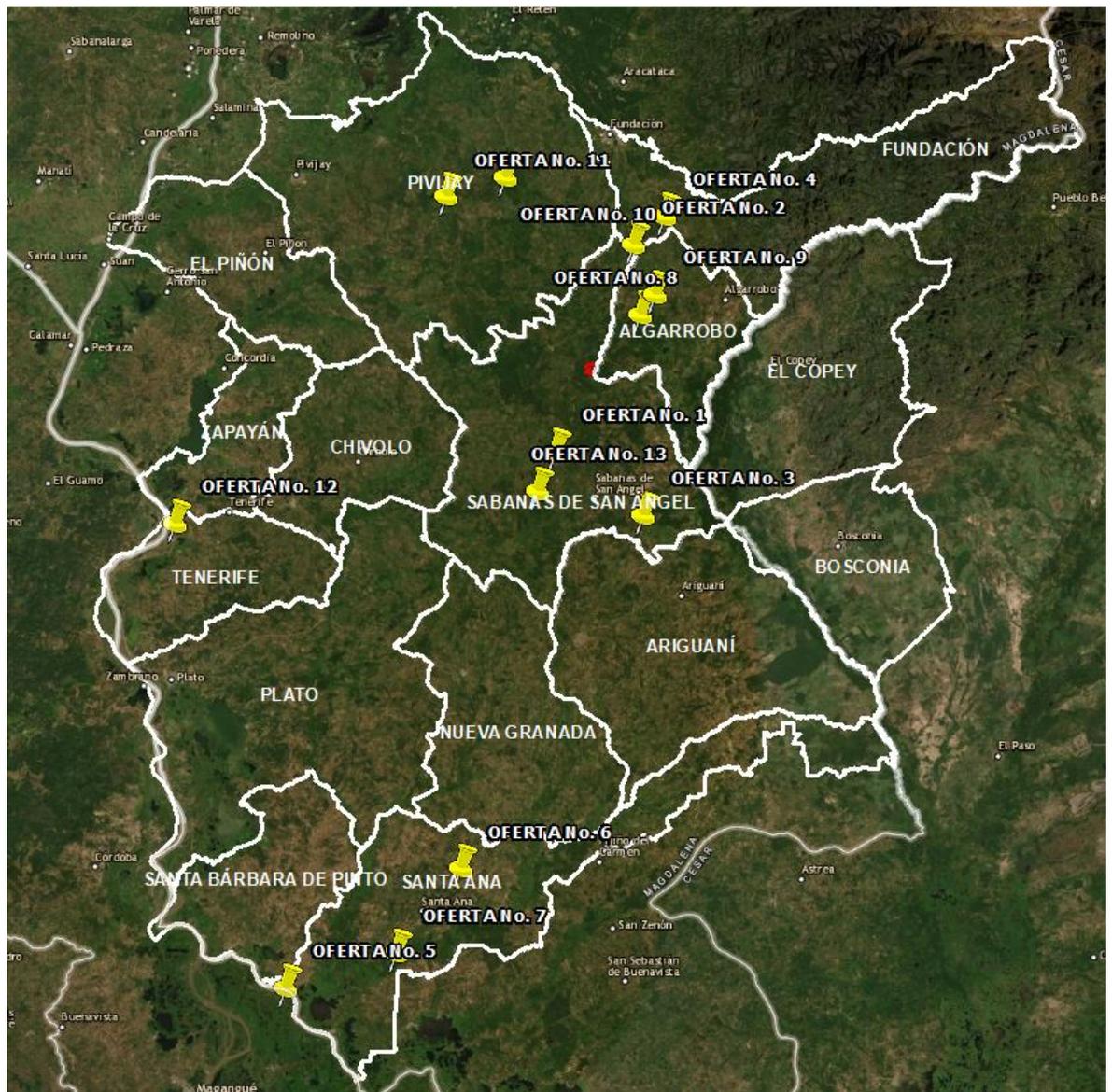
### JUSTIFICACIÓN:

Con el fin de determinar el valor comercial del inmueble y para el cual se requiere partir de la estimación de un valor de suelo asimilable a la propiedad, se hace aplicación del método de comparación o de mercado, el cual representa las condiciones actuales de valores de venta de predios de condiciones similares a las del terreno en estudio. Como primera medida se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de alguna forma comparables al predio en estudio, ver la intensidad de la oferta, así como los valores a que se ponen estos predios en oferta:

### VALOR DE TERRENO

Para desarrollar el método comparativo de mercado se realizó investigación de inmuebles en oferta disponibles para venta, ubicados en la subregión del Magdalena denominada Centro, ubicada entre la depresión Momposina y la Zona Bananera, atendiendo que las condiciones particulares y la posibilidad de explotación económica del inmueble sean en alguna medida comparable con los datos de mercado.

Dentro del estudio de mercado realizado se encontraron un total de 13 ofertas de mercado en las zonas las cuales se georreferencian a continuación, las ofertas se encuentran en los municipios colindantes al del objeto de avalúo, hay que tener en cuenta que estos datos comparten su destinación económica, es decir, son predios en las áreas rurales destinados agricultura tradicional poco tecnificada y ganadería extensiva.



Para los datos de mercado que hacen parte de este estudio se descontó, el valor de las construcciones que poseen, conforme con su estado de conservación y edad aparente, a continuación, se muestra el cálculo y la tabla de mercado:

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
Oferta No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAD	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO S/M2
1	30	70	42,86%	2,0	32,37%	\$ 650.000	\$ 210.428	\$ 439.571,88	\$ 439.000
2	40	70	57,14%	2,0	46,32%	\$ 650.000	\$ 301.066	\$ 348.934,02	\$ 348.000
3	10	100	10,00%	2,0	7,89%	\$ 650.000	\$ 51.296	\$ 598.703,95	\$ 598.000
4	20	70	28,57%	2,0	20,43%	\$ 650.000	\$ 132.790	\$ 517.209,74	\$ 517.000
5	12	100	12,00%	2,0	9,08%	\$ 650.000	\$ 59.017	\$ 590.983,25	\$ 590.000
6	40	100	40,00%	2,0	29,82%	\$ 650.000	\$ 193.861	\$ 456.139,45	\$ 456.000
7	10	100	10,00%	2,0	7,89%	\$ 650.000	\$ 51.296	\$ 598.703,95	\$ 598.000
8	8	100	8,00%	2,0	6,74%	\$ 650.000	\$ 43.830	\$ 606.169,85	\$ 606.000
9	10	100	10,00%	2,0	7,89%	\$ 650.000	\$ 51.296	\$ 598.703,95	\$ 598.000
10	30	70	42,86%	2,0	32,37%	\$ 650.000	\$ 210.428	\$ 439.571,88	\$ 439.000
11	10	100	10,00%	2,0	7,89%	\$ 650.000	\$ 51.296	\$ 598.703,95	\$ 598.000
12	20	70	28,57%	2,0	20,43%	\$ 650.000	\$ 132.790	\$ 517.209,74	\$ 517.000
13	10	100	10,00%	2,0	7,89%	\$ 650.000	\$ 51.296	\$ 598.703,95	\$ 598.000

# INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 10011

ESTUDIO DE MERCADO														
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	TIPO DE OFERTA	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	VALOR VENTA \$	% NEG	VR DEPURADO \$	VALOR DE TERRENO \$/HA	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	FOTOS	OBSERVACIONES	LINK
1	Sabanas de San Ángel - Magdalena	3104472762	VENTA	1800	500	\$ 12.500.000.000	15%	\$10.625.000.000	\$5.780.833	\$439.000	\$219.500.000		SE VENDE FINCA 1.800 HECTÁREAS SABANAS DE SAN ÁNGEL, MAGDALENA a 5 min Casco Urbano - Entrada por Pivijay, Chivolo, Fundación, Algarrobo / Topografía: 100% Fundada, 100% Cultivos, 100% Pastos. Güera, Abolones, Erazulón y Kijuro. Excelente Agua: 30 Represas, Cero Cacahuero (4 de profundidad + 30 de ancho) - Posibilidad de generar riego / 3 Campamentos, 2 Corrales, Servicio de Luz y Agua	<a href="https://www.arenas.com.co/datos/finca/1800-hectareas-sabanas-de-san-angel-magdalena">https://www.arenas.com.co/datos/finca/1800-hectareas-sabanas-de-san-angel-magdalena</a>
2	Fundación - Magdalena	3005949348	VENTA	180	50	\$ 1.309.000.000	5%	\$1.243.550.000	\$6.811.944	\$348.000	\$17.400.000		Hermosa finca de 187 hectáreas entre fundación, algarrobo y 15 hectáreas de café principal a 2 horas y media de santa martalla, cual cuenta con una casa de 3 habitaciones, sala, comedor, cocina equipada, 2 baños, zona de labores, looco, corrales, nacimientos de agua, buen pasto, a 7 millas de la finca negociables, bien organizada.	<a href="https://www.boutiques.com.co/finca/187-hectareas-fundacion-algarrobo-15-hectareas-cafe">https://www.boutiques.com.co/finca/187-hectareas-fundacion-algarrobo-15-hectareas-cafe</a>
3	Fundación - Magdalena		VENTA	200	300	\$ 1.000.000.000	15%	\$1.300.000.000	\$5.903.000	\$998.000	\$179.400.000		Finca de 200 hectáreas vía a san ángel sector la horqueta a 45 minutos de algarrobo a kilometro y medio de la vía principal, con sus buenas casas, corrales, divisiones, con 2 pozos profundos de agua, varios jagüeyes de agua, a 1 hora de Bogotá. Finca muy organizada, las hectáreas negociables, muy bien organizada.	<a href="https://www.arenas.com.co/finca/200-hectareas-via-a-san-angel-sector-la-horqueta">https://www.arenas.com.co/finca/200-hectareas-via-a-san-angel-sector-la-horqueta</a>
4	Fundación - Magdalena	3013737432	VENTA	36	200	\$ 850.000.000	10%	\$765.000.000	\$18.377.778	\$517.000	\$103.400.000		Se vende finca sobre la vía que comunica al municipio de Fundación con La Loma del Balsamo, tiene 36 HA y cuenta con una casa de 200 m2 corrales y servicios.	<a href="https://www.arenas.com.co/finca/36-hectareas-sobre-la-loma-del-balsamo">https://www.arenas.com.co/finca/36-hectareas-sobre-la-loma-del-balsamo</a>
5	Santa Ana - Magdalena	3107079878	VENTA	600	150	\$ 5.000.000.000	10%	\$4.500.000.000	\$7.352.500	\$590.000	\$88.500.000		En Venta Finca en Santa Ana Magdalena, 600 Hectáreas, casa de trabajadores, corrales en varetta, agua abundante, Pastos, \$8.000.000 por Hectárea aproximadamente	<a href="https://www.arenas.com.co/finca/600-hectareas-santa-ana-magdalena">https://www.arenas.com.co/finca/600-hectareas-santa-ana-magdalena</a>
6	Santa Ana - Magdalena	4354637	VENTA	200	100	\$ 1.600.000.000	10%	\$1.440.000.000	\$6.972.000	\$456.000	\$45.600.000		Finca LA FLORIDA, consta de 200 hectáreas de tierra, aptas para la agricultura y ganadería, en mantenimiento, con 30 hectáreas de Eucaliptos listos para madera, con pozos.	<a href="https://www.arenas.com.co/finca/200-hectareas-la-florida">https://www.arenas.com.co/finca/200-hectareas-la-florida</a>
7	Santa Ana - Magdalena	3107079878	VENTA	1000	220	\$ 6.000.000.000	10%	\$5.400.000.000	\$5.268.440	\$598.000	\$131.560.000		En Venta Finca en Sabanas Magdalena, 1000 hectáreas, Agua abundante, casa, corrales en varetta, excelente ubicación	<a href="https://www.arenas.com.co/finca/1000-hectareas-sabanas-magdalena">https://www.arenas.com.co/finca/1000-hectareas-sabanas-magdalena</a>

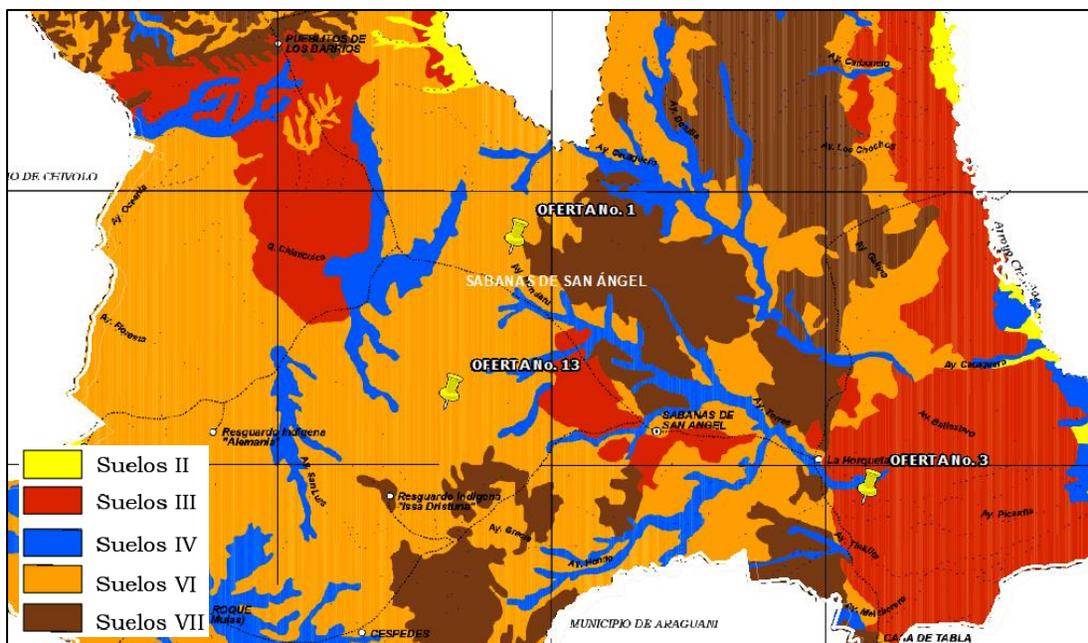


De los datos de mercado relacionados con anterioridad, se determina en primera medida como forma de depuración, aquellos que sean comparables por área y ubicación de esta manera, se seleccionan por área los datos de mercado No. 2, 3, 9,10 y 11, en relación con la ubicación los datos de mercado seleccionados son el No. 1 y el No. 13, sin embargo, los datos de mercado que no fueron incluidos en esta muestra no son comparables directamente dado su área superficial, por lo tanto no se tienen en cuenta los datos No. 4, 5, 7 y 12, por otro lado, los inmuebles con similar área como el dato No. 8 poseen actividad económica ganadera tecnificada, es decir, poseen pastos mejorados y el dato de mercado No. 6 no se considera dada su ubicación.

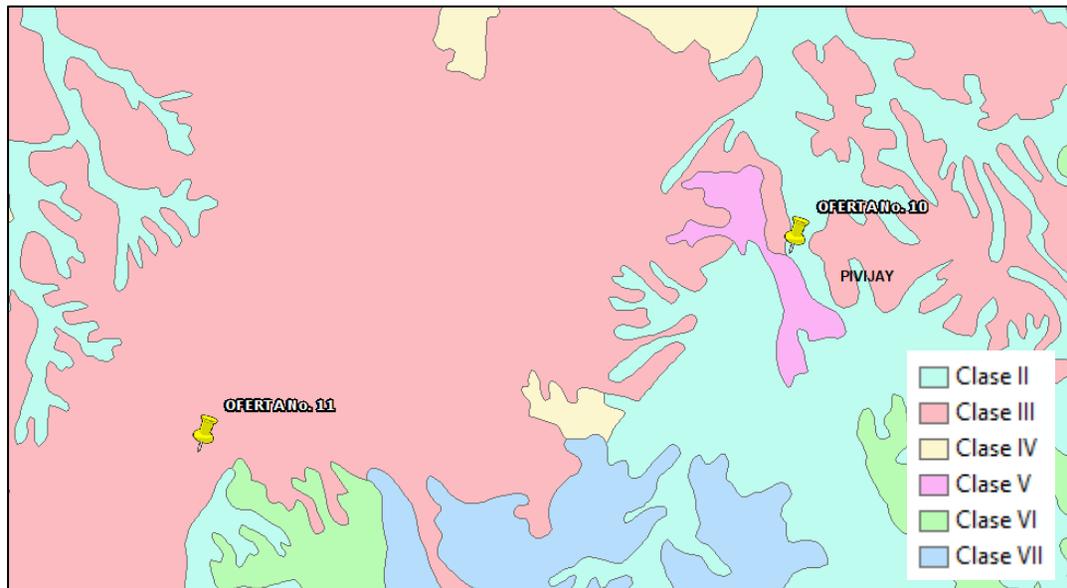
DESCRIPCIÓN	VALOR DE TERRENO \$/HA
Oferta No. 1	\$ 5.780.833
Oferta No. 2	\$ 6.811.944
Oferta No. 3	\$ 5.903.000
Oferta No. 9	\$ 5.221.000
Oferta No. 10	\$ 5.378.125
Oferta No. 11	\$ 4.805.000
Oferta No. 13	\$ 7.291.396

### CLASIFICACIÓN AGRONÓMICA

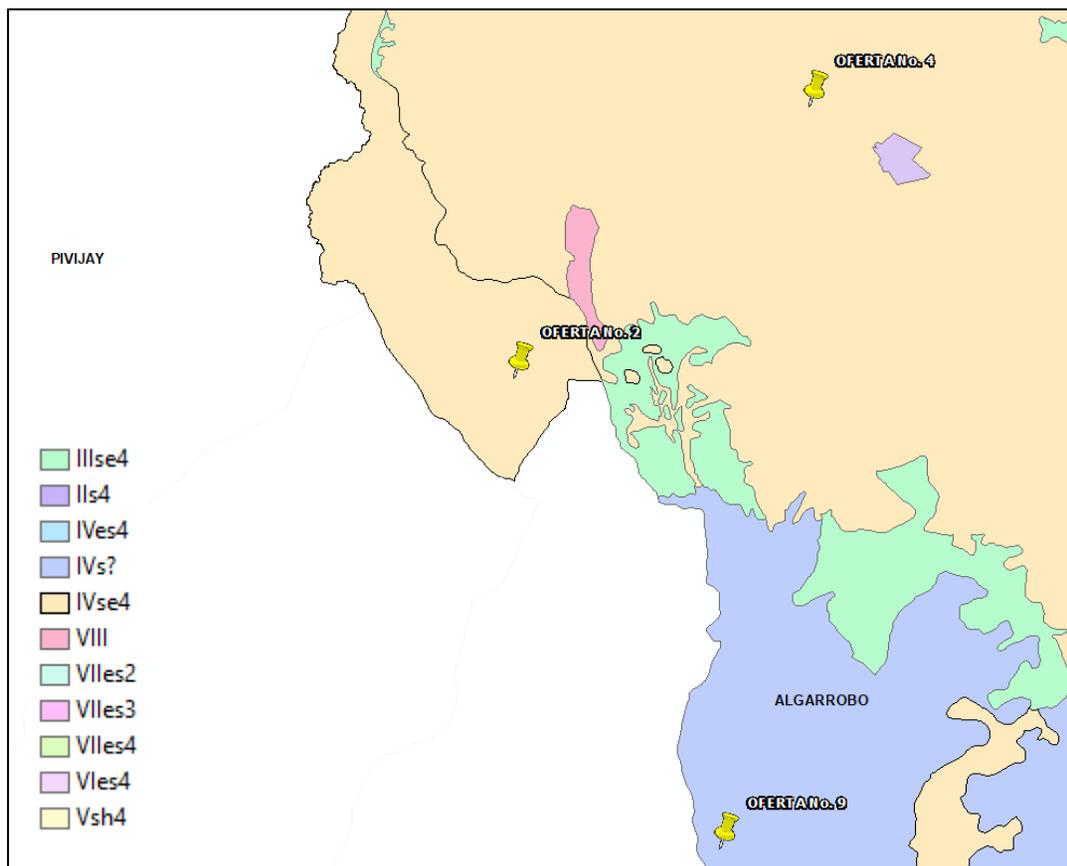
Como se menciona en el capítulo normativo y de clasificación agrológica el inmueble objeto de avalúo se encuentra en suelo clase VII, por lo tanto, de las ofertas seleccionadas se hace necesario conocer su clasificación, en favor de ser comparables directamente con el objeto de avalúo, por lo tanto, se procede a revisar la clasificación agronómica.



Fuente: Plano de clasificación agrológica EOT Sabanas de San Ángel. – Edición propia.



Fuente: Plano de clasificación agrologica EOT Pivijay. – Edición propia.



Fuente: Plano de clasificación agrologica EOT Fundación y Algarrobo. – Edición propia.

DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN AGRONÓMICA
Oferta No. 1	Suelo Clase VI
Oferta No. 2	Suelo Clase IV
Oferta No. 3	Suelo Clase III
Oferta No. 9	Suelo Clase IV
Oferta No. 10	Suelo Clase II
Oferta No. 11	Suelo Clase III
Oferta No. 13	Suelo Clase VI

Como se observa en la clasificación normativa, los datos de mercado no son similares en cuanto al tipo de suelo y acceso, por lo tanto, dado que NO existe mayor oferta de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario se realiza un Ajuste por localización y clase agrologica denominada **Homogenización por Mendes Sobrinho**, con el fin de equiparar los datos encontrados con el predio objeto de avalúo.

### HOMOGENIZACIÓN “MENDES SOBRINHO”

#### Ajuste por localización y clase agrologica.

a) Situación del inmueble en relación a las carreteras que permitan el transporte de los productos.

Evidentemente que un inmueble, cuyos productos tengan dificultad para sacarlos del sitio de producción, se desvaloriza al compararlo con otro de igual producción pero de fácil colocación en los centros de consumo.

b) Recursos naturales

Los recursos naturales para fines agrícolas son las aguadas, cursos de agua, pastos naturales y bosques. Tales recursos no tienen costo de producción. Es muy importante la existencia de aguadas, manantiales naturales que evitan inversiones en pozos o lagunas.

A las bienhechurías se agregan los equipos existentes (máquinas e implementos agrícolas, conjuntos de riego y fertilización, vehículos, animales de tracción, etc.) y las obras de infraestructura o mejoras al latifundio, tales como: carreteras internas, energía eléctrica, telefonía, abono a suelos, drenaje, corrección de la acidez del suelo, etc.

Los métodos de tasación usuales son:

- 1º) *Método Analítico* — indirecto o de la renta.
- 2º) *Método Simplificado* — directo o comparativo.

**Fuente:** Ingeniería legal y de tasaciones, Capítulo; Tasación de inmuebles rurales; Sergio Abunahman.

En este análisis se emplean los criterios de tasación de inmuebles elaborados por el Ingeniero **OCTAVIO TEXEIRA MENDES SOBRINHO**:

Donde, según el libro Ingeniería Legal y de Tasaciones; de **SERGIO ABUNAHMAN**. Capítulo 9; Tasación de Inmuebles Rurales, expone dos puntos relevantes en el estudio del valor de la tierra así:

Para el caso específico en estudio el método utilizado será el Método Simplificado - Directo o Comparativo.

### SIMPLIFICADO

El Simplificado es el método comparativo más frecuente en la tasación de propiedades rurales. Se procede como en el caso de los inmuebles urbanos, tomando en cuenta, una homogenización más cuidadosa, visto que las producciones y la calidad de tierra, pueden no ser rigurosamente semejantes, aun en la misma región. En este método, las bienhechurías y semovientes han de ser tasados separadamente. Las clases de capacidad de uso de la tierra se agrupan en tres categorías, las cuales se subdividen en ocho, a saber:

<i>CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA</i>	
A) TIERRAS CULTIVABLES	
Clase I:	Tierras cultivables sin problemas especiales de conservación.
Clase II:	Tierras cultivables aparentemente sin problemas de conservación.
Clase III:	Tierras cultivables con problemas complejos de conservación.
Clase IV:	Tierras cultivables solo ocasionalmente o en extensión limitada con serios problemas de conservación.
B) TIERRAS CULTIVABLES SOLO EN CASOS ESPECIALES CON ALGUNOS CULTIVOS PERMANENTES Y ADAPTADAS EN GENERAL PARA PASTOS O REFORESTACIÓN.	
Clase V:	Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para pastos o reforestación, sin necesidad de prácticas especiales de conservación.
Clase VI:	Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para reforestación, con problemas sencillos de conservación.
Clase VII:	Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos y adaptadas en general para pastos y reforestación, con problemas complejos de conservación.
C) TIERRAS INADECUADAS PARA VEGETACIÓN PRODUCTIVA Y ADECUADAS PARA LA PROTECCIÓN DE FAUNA SILVESTRE, PARA RECREACIÓN O PARA FINES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA:	
Clase VIII:	Tierras inadecuadas para cultivo, pastos o reforestación, pudiendo servir solo como abrigo de fauna silvestre, como ambiente recreativo o para fines de almacenamiento de agua.
Fuente: <i>Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra</i> . Escritório Técnico de Agricultura Brasil - Estados Unidos, 1971, III - Aproximación.	

**Fuente:** Ingeniería legal y de tasaciones, Capítulo; Tasación de inmuebles rurales; Sergio Abunahman.

## ACCESO AL INMUEBLE

### Situación del inmueble desde el punto de vista del acceso.

Consta en el trabajo del Ingeniero **OCTAVIO TEIXEIRA MENDES SOBRINHO**, precursor de la Ingeniería de Tasaciones en el ámbito rural, in “Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública”, CESP, 1973, el siguiente cuadro:

Situación de los predios rústicos y su influencia sobre el valor de la tierra		
Situación	Características	Escala de valor en %
Óptima	Inmueble con frente a la carretera asfaltada, importancia limitada de las distancias.	100
Muy Buena	Inmueble con acceso por carretera de primera clase, no pavimentada, importancia relativa de las distancias.	95
Buena	Inmueble con acceso por carretera no pavimentada pero que ofrece seguras condiciones para transitar durante todo el año, importancia significativa de las distancias.	90
Desfavorable	Inmueble con acceso por carreteras y servidumbres de pasos, que no ofrezcan satisfactorias condiciones para transitar, vías y distancias equivalentes.	80
Mala	Como la anterior, pero obstaculizada por derrumbes en las servidumbres, y con serios problemas de tránsito en la estación lluviosa, distancia y clase de carretera equivalente.	75
Pésima	Como la anterior, con serios problemas de tránsito inclusive en la estación seca, obstaculizada por quebradas y riachuelos, sin puentes, con paso a riesgo por el volumen de las aguas.	70

**Fuente:** Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública”, CESP, 1973; Octavio Teixeira Mendes Sobrinho.

## RELACIÓN ENTRE CLASE DEL SUELO Y ACCESO

### Coefficientes de relación entre la clase de uso del suelo y su acceso y/o localización.

Del mismo autor, se detalla el cuadro de valores de las tierras rusticas según la capacidad de uso del suelo y la situación del inmueble desde el punto de vista del acceso.

Clase	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situación	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Óptima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muy buena 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Buena 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorable 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Mala 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Pésima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140



Clase	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situación	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Óptima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muy buena 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Buena 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorable 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Mala 75%	0,750	0,713	0,525	0,385	0,350	0,300	0,225	0,150
Pésima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Entonces para encontrar el coeficiente de homogenización se debe dividir el cociente del tipo de terreno al que quiero llegar dividido en el coeficiente que es la relación del dato de mercado, el cual para la presentación en el informe se aproxima a dos decimales, sin embargo, para el cálculo se utilizan todos los decimales, por lo tanto:

**OFERTA 1:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 1 con características de “Tipo de suelo VI” y acceso **Desfavorable** será;  $(0,210/0,320)$ , es decir, **65,63%**.

**OFERTA 2:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 2 con características de “Tipo de suelo IV” y acceso **Mala** será;  $(0,210/0,413)$ , es decir, **50,91%**.

**OFERTA 3:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 3 con características de “Tipo de suelo III” y acceso **Desfavorable** será;  $(0,210/0,600)$ , es decir, **35,00%**.

**OFERTA 9:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 9 con características de “Tipo de suelo IV” y acceso **Buena** será;  $(0,210/0,495)$ , es decir, **42,42%**.

**OFERTA 10:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 10 con características de “Tipo de suelo II” y acceso **Buena** será;  $(0,210/0,855)$ , es decir, **24,56%**.

**OFERTA 11:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 11 con características de “Tipo de suelo VI” y acceso **Muy Buena** será;  $(0,210/0,713)$ , es decir, **29,47%**.

**OFERTA 13:** El primer coeficiente correspondiente a la Oferta N° 13 con características de “Tipo de suelo VI” y acceso **Muy Buena** será;  $(0,210/0,360)$ , es decir, **55,26%**.

DESCRIPCIÓN	% HOMOGENIZACIÓN	VALOR \$/HA HOMOGENIZADO
Oferta No. 1	65,63	\$ 3.793.672
Oferta No. 2	50,91	\$ 3.467.899
Oferta No. 3	35,00	\$ 2.066.050
Oferta No. 9	42,42	\$ 2.214.970
Oferta No. 10	24,56	\$ 1.320.943
Oferta No. 11	29,47	\$ 1.416.211
Oferta No. 13	55,26	\$ 4.029.456

### SUELOS AGROPECUARIOS

De la anterior homogenización se determinó que las ofertas comparables en tipo de suelo y calidad de acceso conforme con las características del objeto de avalúo son los datos No. 1, 2 y 13, además son comparable por ubicación, con estos datos se realiza la estadística para encontrar el valor del terreno.

DESCRIPCIÓN	VALOR \$/HA
<b>ESTADISTICA</b>	
Promedio	\$ 3.763.676
Desviación Estándar	\$ 281.978
Coefficiente Variación	7,49%
Límite superior	\$ 4.045.653
Límite Inferior	\$ 3.481.698
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 3.770.000</b>

Se determina entonces derivado del ejercicio de homogenización un valor de **\$ 3.540.000** por hectárea de terreno agropecuario.

### SUELOS DE PROTECCIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno para esta clasificación normativa se optó por tomar los menores valores resultado de la homogenización, dado que en este tipo de suelo los usos son altamente restringidos y por tanto su aprovechamiento económico es mucho menor a un suelo agropecuario, de esta manera, se toman las ofertas No. 10 y 11 para el cálculo estadístico.

DESCRIPCIÓN	VALOR \$/HA
<b>ESTADISTICA</b>	
Promedio	\$ 1.368.577
Desviación Estándar	\$ 67.364
Coefficiente Variación	4,92%
Límite superior	\$ 1.435.941
Límite Inferior	\$ 1.301.212
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 1.370.000</b>

Se determina entonces derivado del ejercicio de homogenización un valor de **\$ 1.370.000** por hectárea de terreno en protección.

## CONCLUSIÓN

### VALOR DE TERRENO

VALOR COMERCIAL				
DESCRIPCIÓN	UN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
S. PROTECCIÓN	HA	106,3243	\$1.370.000	\$145.664.291
S. AGROPECUARIO	HA	41,9507	\$3.770.000	\$158.154.139
<b>VALOR COMERCIAL TOTAL</b>				<b>\$303.818.430</b>
<b>VALOR PROMEDIO PONDERANDO \$/HA</b>				<b>\$2.049.020</b>

Finalmente se adopta un valor por hectárea para el terreno de **\$2.050.000**.

#### 7.1. CONCEPTO DE COMERCIALIZACIÓN

La comercialización de predios como el objeto avalúo en el sector se considera baja dadas las características particulares del mismo, tales como su área de terreno, construcción, su destinación económica entre otros aspectos.

#### 7.2. TIEMPO ESTIMADO DE VENTA

Los tiempos de comercialización en condiciones normales para los predios como el objeto de avalúo, especialmente por la cantidad la gran cabida superficial y por su destinación agropecuaria puede variar entre los 18 – 30 meses.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, se citan las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

### EL SECTOR

En el sector de ubicación del inmueble se presenta la prevalecía del uso agropecuario tradicional y ganadería extensiva.

El predio se encuentra en la vereda Monterubio del municipio de Sábanas de San Ángel en lo que se denomina subregión Centro del departamento de Magdalena.

El sector presenta ciertos cuerpos de agua como quebradas, arroyos y/o caños, los cuales poseen cierta protección.

Los accesos al sector se encuentran en mal estado de conservación y mantenimiento, puesto que las principales vías no se encuentran pavimentadas, además son carreteables; los caminos de acceso suelen hacerse desde el municipio de Bosconia, a partir de allí dirigirse al corregimiento de Campo Difícil, la vía que comunica este corregimiento con el casco urbano de Sábanas de San Ángel se encuentran en mal estado y sin pavimentar, a partir de allí, es necesario llegar al corregimiento de Monterubio, de allí son aproximadamente 15 kilómetros hasta el predio objeto de avalúo.

El sector se caracteriza por tener una topografía inclinada con pendientes entre el 7% y 12%.

Al tratarse de un área rural, este sector cuenta con transporte intermunicipal que prestan las empresas autorizadas y algunos taxis o mototaxis.

### EL INMUEBLE:

Actualmente el predio se encuentra deshabitado y no cuenta con presencia de personas que estén a cargo del mantenimiento de la finca.

El predio objeto de avalúo posee áreas de suelo de protección por ronda de recursos hídricos como lo son los ríos, quebradas, riachuelos y caños, por lo tanto, esta clasificación normativa, hace que el **71,7%** del predio se encuentre en suelo de protección y el restantes **28,3%** corresponde a suelo agropecuario, en la determinación de valor esta información es muy importante puesto que la limitante de actividades económicas es muy alta en el suelo protegido en comparación con un suelo agropecuario.

El predio presenta algunas construcciones, que se encuentran en pésimo estado de conservación y mantenimiento, dado que no son habitadas recientemente, las construcciones son de madera y cubierta tipo Eternit, son en total tres construcciones que aparentemente funcionaban como casa principal, casa auxiliar, cocina y corral, sin embargo, para este avalúo dichas construcciones no se tiene en cuenta dado su estado de conservación y características constructivas.

El predio objeto de valoración no se encuentra clasificado con un estrato socioeconómico actual o definido por el municipio.

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda “Monterubio”, en el área rural del municipio de Sábanas de San Ángel del departamento de Magdalena.

El lote de terreno presenta una forma geométrica irregular y una topografía inclinada con pendientes entre el 7% y 20%.

El acceso al predio se da por vías rurales de carácter veredal que se encuentran en pésimo estado de conservación y mantenimiento, dado que las vías se encuentran sin pavimentar, además su estado en algunas ocasiones del año no es transitable.

Para el respectivo estudio solo se valorarán las construcciones no removibles y adoptadas conforme a las políticas internas del banco, puesto que estas son consideradas como parte del bien inmueble que según el encargo valuatorio será el objeto de valoración, que en este caso son los corrales y otras construcciones.

El inmueble no cuenta con servicios públicos.

Los tiempos de comercialización en condiciones normales para los predios como el objeto de avalúo, especialmente por la cantidad la gran cabida superficial y por su destinación agropecuaria puede variar entre los 18 – 30 meses

## 10. RESULTADO DEL AVALÚO

VALOR COMERCIAL				
DESCRIPCIÓN	UN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	HA	148,275	\$2.050.000	\$303.963.750
<b>VALOR COMERCIAL TOTAL</b>				<b>\$303.963.750</b>

**SON: TRESCIENTOS TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**FECHA:** 14/01/2022

**ELABORADO POR:**



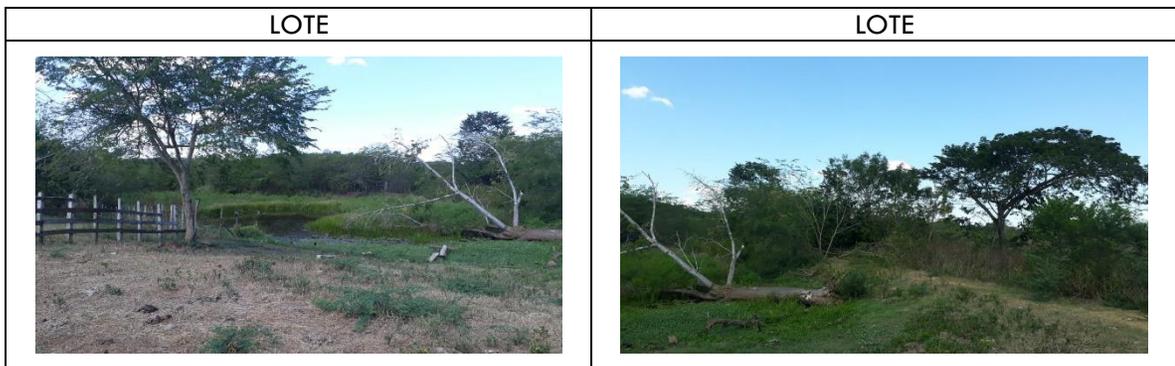
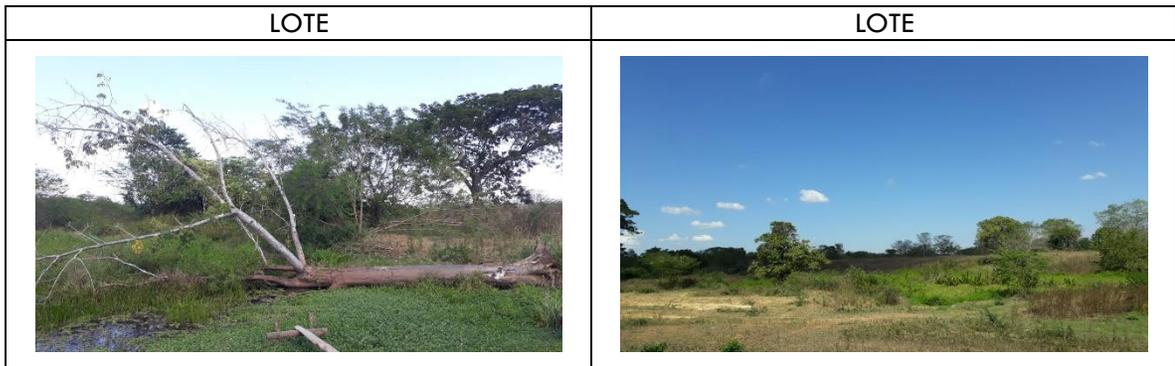
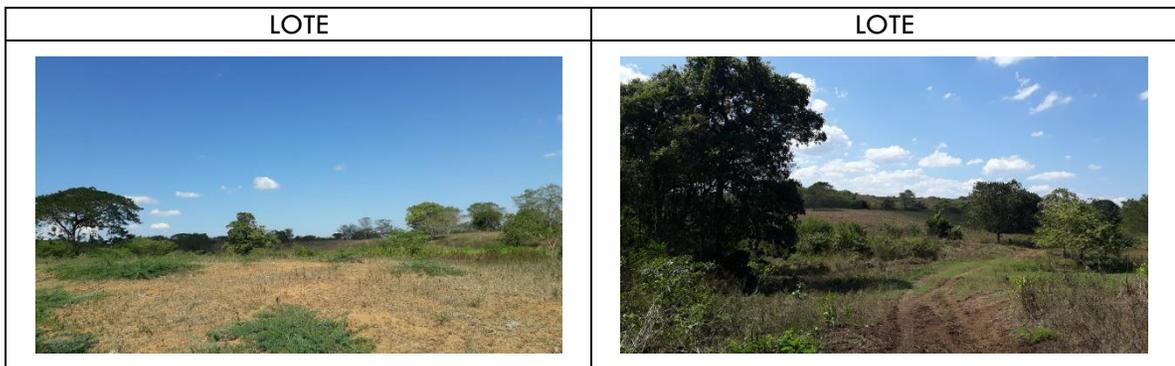
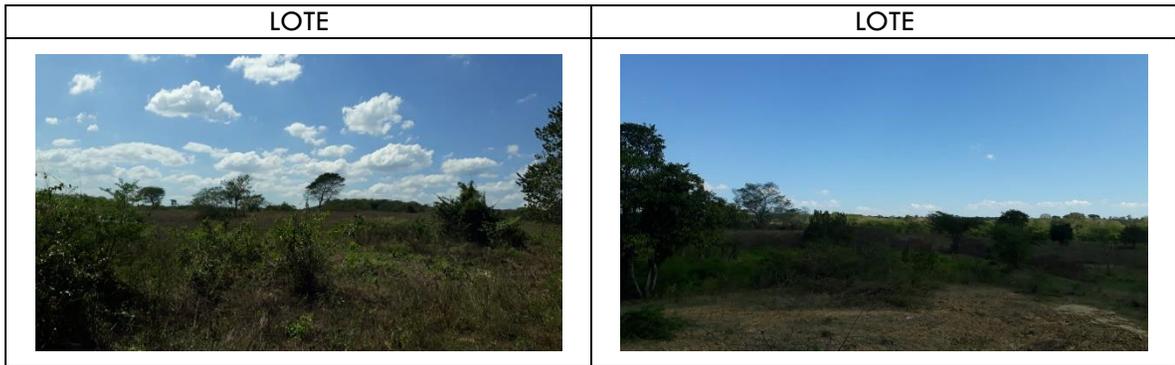
LUÍS FERNANDO BARRETO M.  
Gerente  
RAA #AVAL - 79419373

## 11. ANEXOS

### 11.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

<p>FRENTE DEL PREDIO</p> 	<p>ACCESO</p> 
<p>VÍAS INTERNAS</p> 	<p>VÍAS INTERNAS</p> 
<p>VÍAS INTERNAS</p> 	<p>VÍAS INTERNAS</p> 

<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 



<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 
<p>LOTE</p> 	<p>LOTE</p> 

LOTE	LOTE
	
LOTE	LOTE
	
LOTE	LOTE
	
LOTE	LOTE
	

LOTE	QUEBRADA
	
LOTE	QUEBRADA
	
LOTE	LOTE
	
LOTE	LOTE
	

CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	

## 11.2. PLANO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Esri Maps - Edición Propia.



Fuente: Base Catastral Nacional del IGAC - Edición Propia.



ESTUDIO DE MERCADO														
No.	DIRECCIÓN	TÉLEFONO	TIPO DE OFERTA	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	VALOR VENTA \$	% NEG	VR DEPURADO \$	VALOR DE TERRENO \$/HA	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	FOTOS	OBSERVACIONES	LINK
8	Algarrobo - Magdalena	3044575763	VENTA	113	100	\$ 1.600.000.000	10%	\$1.440.000.000	\$12.207.080	\$606.000	\$60.600.000		Se vende finca 113 hectáreas para cultivo o ganadería, ubicación Algarrobo magdalena a 4 kilómetros de vía nacional	<a href="https://co.fincas.com/finca/venta/finca/2929484">https://co.fincas.com/finca/venta/finca/2929484</a>
9	Algarrobo - Magdalena	3107452935	VENTA	200	100	\$ 1.200.000.000	8%	\$1.104.000.000	\$5.221.000	\$598.000	\$59.800.000		Finca rural en el municipio de Algarrobo de 200 HA y construcción casa, corrales y cercas	<a href="https://co.fincas.com/finca/venta/finca/304303030">https://co.fincas.com/finca/venta/finca/304303030</a> <a href="https://co.fincas.com/finca/venta/finca/304303030">https://co.fincas.com/finca/venta/finca/304303030</a>
10	Pivijay - Magdalena	3017606564	VENTA	160	100	\$ 952.000.000	5%	\$904.400.000	\$5.378.125	\$439.000	\$43.900.000		A la venta finca rural a 15 minutos del casco urbano de fundación, finca el Desorden, posee una construcción con 2 habitaciones y dos baños.	<a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a> <a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a>
11	Pivijay - Magdalena		VENTA	60	150	\$ 420.000.000	10%	\$378.000.000	\$4.805.000	\$598.000	\$89.700.000		Linda finca de 60 hectáreas por el municipio de Pivijay a 2 horas y media de san Juan, todo terreno, con 15 hectáreas de cultivo, a 7 millones por hectárea, ideal para cultivos, ganadería y demás.	<a href="http://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">http://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a> <a href="http://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">http://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a>
12	Tenerife - Magdalena	3013737432	VENTA	2500	300	\$ 20.000.000.000	10%	\$18.000.000.000	\$7.137.960	\$517.000	\$155.100.000		Finca en venta en Tenerife con frente sobre el río de 13 km y frente sobre la vía, posee casa, corrales valor de 8 millones por hectárea	<a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a> <a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a>
13	Sabanas de San Ángel - Magdalena	3013737432	VENTA	2886	500	\$ 25.108.200.000	15%	\$21.341.970.000	\$7.291.396	\$598.000	\$299.000.000		Finca en venta en Sabanas de San Ángel, posee casa, pozo, excedente tierras sanas corrales valor de 7 millones por hectárea	<a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a> <a href="https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030">https://www.arenasol.com/finca/venta/finca/304303030</a>



PIN de Validación: ac860acc



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79419373, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79419373.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>		06 Dic 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>		06 Dic 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>		06 Dic 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>		06 Dic 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: ac860acc



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Dic 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Dic 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Dic 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Dic 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 15 # 15-105

Teléfono: 3108119228

Correo Electrónico: luiferbarreto@hotmail.com



PIN de Validación: ac860acc



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79419373.**

**El(la) señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac860acc**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal