FONDO COLOMBIA EN PAZ ASOMUNICIPIOS	IF-CAT-FCP2-013	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 002 DE 2023

IF-CAT-FCP2-014

MEMORIA DESCRIPTIVA COMPONENTE ECONÓMICO - ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIG 2024

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 002 DE 2023

CONTROL DE CAMBIOS		
Rev.	***Descripción***	***Fecha***
0	Emisión Original	2023-10-31

Elaboró: **Miller Escudero**	Elaboró: **Sandra Milena Gamba P**	Aprobó: **Benjamín Fernández Chaparro**
Cargo: **LÍDER COMPONENTE ECONÓMICO**	Cargo: **LÍDER COMPONENTE FÍSICO**	Cargo: **GERENTE**

1 TABLA DE CONTENIDO

Índice de ilustraciones 3
2 CATASTRO MULTIPROPÓSITO 4
3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ZONAS DE ESTUDIO 5
3.1 Descripción General 5
3.2 Explotación Económica o Actividades Predominantes 5
3.3 Vías de Acceso 5
3.4 Aguas 6
3.5 Topografía 6
4 NORMATIVIDAD TERRITORIAL 7
4.1 ZONIFICACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL – USOS DEL SUELO 8
4.2 RESERVA FORESTAL DE LA SERRANÍA DE LOS MOTILONES LEY 2ª DE 1959 9
5 DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS 10
5.1 Definición 10
5.2 Zonas Homogéneas Físicas 11
5.2.1 Zonas Homogéneas físicas 14
6 ANÁLISIS ECONÓMICO INMOBILIARIO, DEFINICIÓN DEL VALOR (Metodología valuatoria) 28
6.1 Valores Propuestos 34
7 ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS 41
7.1 Valores Propuestos 41
7.2 Sensibilidad Económica y Avalúos Especiales. 44
8 CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES 44

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

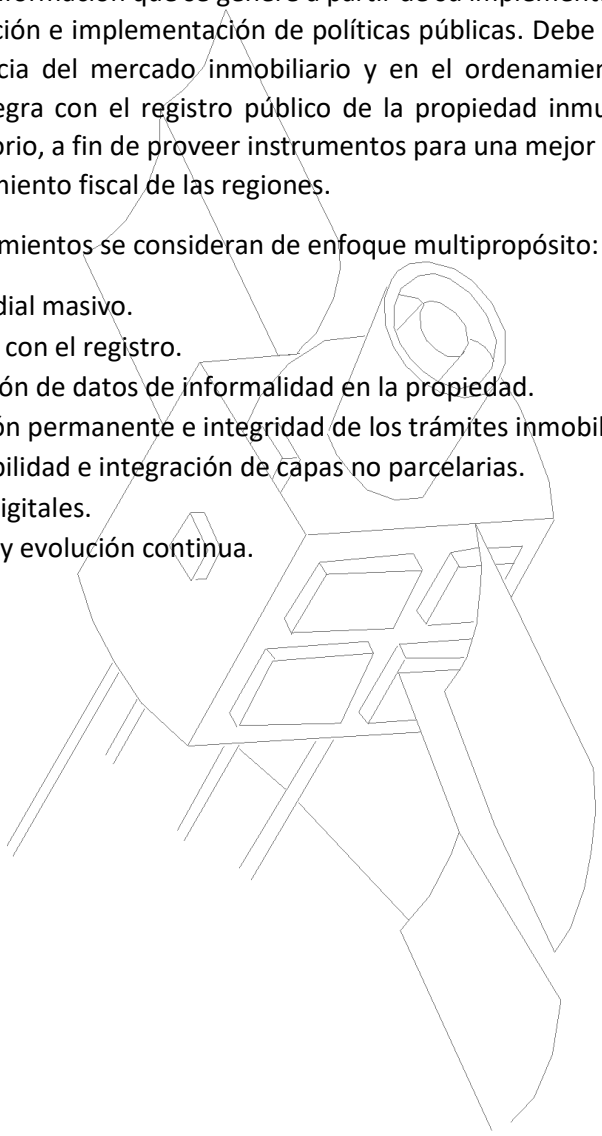
Ilustración 1. Tabla Variables Normativas ZHF..... 11
Ilustración 2. Mapa Variables Normativas ZHF. 11
Ilustración 3. Tabla Variables Físicas ZHF. 12
Ilustración 4. Mapa Variables Físicas ZHF (AHT, Aguas y Vías). 12
Ilustración 5. Tablas variables uso actual (Económicas). 13
Ilustración 6. Tablas variables uso actual (Económicas). 13
Ilustración 7. Mapa Zonas Homogéneas Físicas..... 27
Ilustración 8. Firma de Peritos 29
Ilustración 9. Cuadro de encuestas 29
Ilustración 10. Estructura costos Tipología 33
Ilustración 11. Formato Avalúos Puntos Muestra..... 34
Ilustración 12. Encuestas zona valor 1 35
Ilustración 13. Encuestas zona valor 2 35
Ilustración 14. Encuestas zona valor 3 36
Ilustración 15. Encuestas zona valor 4 36
Ilustración 16. Encuestas zona valor 5 37
Ilustración 17. Encuestas zona valor 6 37
Ilustración 18. Encuestas zona valor 7 38
Ilustración 19. Valor desarrollo restringido 38
Ilustración 20. Valor desarrollo restringido 38
Ilustración 18. Valor Lotes desarrollo restringido 39
Ilustración 22. Mapa zonas Homogéneas geoeconómicas 43

2 CATASTRO MULTIPROPÓSITO

Es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación debe servir como un insumo en la formulación e implementación de políticas públicas. Debe contribuir en la seguridad jurídica, en la eficiencia del mercado inmobiliario y en el ordenamiento territorial. El catastro multipropósito se integra con el registro público de la propiedad inmueble y otros sistemas de información del territorio, a fin de proveer instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de las regiones.

Los siguientes procedimientos se consideran de enfoque multipropósito:

- El barrido predial masivo.
- La Integración con el registro.
- La Incorporación de datos de informalidad en la propiedad.
- La Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios.
- La Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias.
- Los servicios digitales.
- La innovación y evolución continua.



3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ZONAS DE ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El municipio de San Calixto se encuentra dividido por 70 veredas pertenecientes al área rural y el Casco Urbano. La Laguna es la vereda con mayor extensión ya que representa el 3,94% del área total de municipio, luego le siguen Lagunetas con el 3,61% y El Progreso con el 3,28%. Las veredas tienen un área que oscilan entre los 15 $km2$al 1 $km2$; las veredas con menos extensión es La marina con el 0,31%, seguido de La Tocoroma y La Unión con el 0,44% y 0,51% respectivamente.

El municipio de San Calixto se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera Oriental, hace parte de la cuenca de los ríos Algodonal y Tarra.

El municipio de San Calixto, de acuerdo con su topografía cuenta con extensiones significativas de montaña y bosques que de una manera ambiental consideramos básico conservar y proteger, ya que esta parte del territorio municipal son de vital importancia para el desarrollo y sostenibilidad del recurso hídrico. la topografía urbana (pendiente promedio del ± 35%) no se presentan taponamientos ni saturación.

3.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Se encuentran 9439.83 ha cultivadas, 4693.17 ha están en bosque y 67 ha corresponden al casco urbano. La economía se basa principalmente en el sector agropecuario. el 66.47% en cultivos, el 33.05% en bosques y 0.47% en urbano. Además de esto, con base en el estudio de coberturas de la tierra realizado por el IDEAM en el año 2018 se identifica que el municipio cuenta principalmente dentro de sus suelos con coberturas de pastos limpios, mosaicos de cultivos y pastos respectivamente siendo estos los predominantes. En adición a lo anterior se identifican en segunda medida la presencia de vegetación secundaria y bosques de galería, lo cual permite afirmar que el municipio cuenta con áreas importantes para la conservación y recuperación ambiental.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al municipio de San Calixto, el cual posee 2 vías terrestres:

- **Vía 1:** Vía San Andrés – Ocaña - Vía convección - Teorama – San Calixto.
- **Vía 2:** Vía Cúcuta – Ocaña– La Playa – Hacarí – San Calixto.

Además de estas vías de acceso, el municipio cuenta con 17.161 metros de vías Secundarias divididas en dos, la primera une la cabecera municipal de San Calixto y el municipio de Teorama con una longitud de 10.994 metros, está construida en tierra compactada y la segunda es la del anillo vial de San Calixto, El Tarra y Hacarí, la longitud del tramo hasta el sitio la banqueta. (límite con Hacari) es de 6.170 metros. (Alcaldía Municipal de San Calixto, 2017).

3.4 AGUAS

Las cuencas de influencia del municipio de San Calixto son el río Algodonal y río Tarra ambas cuencas pertenecen al área hidrográfica del Caribe y de la zona hidrográfica del Catatumbo. La gran cuenca del rio Catatumbo cuenta con una extensión de 7,350$km2$ y un registro sedimentario que sobrepasa los 15,000 pies de espesor, la cuenca del Catatumbo en Colombia forma la extensión más suroccidental de la cuenca de Maracaibo, una de las provincias petrolíferas del mundo. (CORPONOR, Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental).

En el cuadro se describen algunos parámetros morfométricos y cualitativos de las microcuencas existentes en el Municipio.

3.5 TOPOGRAFÍA

El municipio de San Calixto se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera Oriental, hace parte de la cuenca de los ríos Algodonal y Tarra.

El municipio de San Calixto, de acuerdo con su topografía cuenta con extensiones significativas de montaña y bosques que de una manera ambiental consideramos básico conservar y proteger, ya que esta parte del territorio municipal son de vital importancia para el desarrollo y sostenibilidad del recurso hídrico. la topografía urbana (pendiente promedio del ± 35%) no se presentan taponamientos ni saturación.

4 NORMATIVIDAD TERRITORIAL

El municipio de San Calixto se encuentra normado en los usos del suelo, mediante el esquema de ordenamiento Territorial, el cual se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo 015 del 19 de diciembre de 2019, “Por el cual se adopta la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, del municipio de San Calixto, departamento de Norte de Santander, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 010 de 2001”

En dicho acuerdo se reglamentan los tratamiento y usos del suelo urbano y rural, y los lineamientos de cada uno de los tratamientos y usos que pueden desarrollarse al interior del municipio.

Suelo rural. El artículo 33 de la Ley 388 de 1997 señala: "Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas".

En el municipio de San Calixto el área del suelo rural corresponde a 39.671,98 hectáreas, aproximadamente; que equivale al 99,9% del total del territorio municipal.
En la cartografía de formulación, clasificación del suelo municipal, se observa lo correspondiente al suelo rural.

Parágrafo. Forman parte del suelo rural los centros poblados: Algarrobos (1,6 ha), La Quina (3,31 ha) y Palmarito (2.49 ha). Extensiones aproximadas.

Suelo de protección. El artículo 35 de la Ley 388 de 1997 establece: "Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

En el municipio de San Calixto el área del suelo de protección corresponde a 22.411,64 hectáreas, aproximadamente; que equivale al 56 ,41 % del total del territorio municipal.

Las siguientes áreas se delimitan como suelo de protección, áreas de conservación y protección ambiental:

Áreas forestales protectoras.
Áreas de reserva de recursos hldricos.
Áreas de nacimientos de agua y rondas hídricas.
Zona Tipo A. Reserva Forestal Ley 2 de 1959.

El suelo de protección se delimita de manera específica en cartografía de formulación, clasificación del suelo municipal; áreas de conservación y protección ambiental y sistema de servicios públicos;

y en la zonificación ambiental territorial. Información referente en el documento de Formulación, numeral 1.3 (Componente General).

4.1 ZONIFICACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL – USOS DEL SUELO

Zonificación ambiental territorial. Se direcciona en su contexto al escenario deseado para el territorio municipal. Información relacionada en el Componente Rural del documento de Formulación y en la cartografía de formulación, zonificación ambiental territorial.

Áreas de Conservación y Protección Ambiental

- Áreas forestales protectoras.
- Áreas de reserva de recursos hídricos.
- Áreas de nacimientos de aguas y rondas hídricas.

Parágrafo 1. Las rondas hídricas tienen sustento en el artículo 83, inciso d, del Decreto Ley 2811 de 1974, por lo cual se estableció una franja máxima de 30 m. a lado y lado de corrientes de agua. Para las áreas de nacimiento se estableció una extensión de 100 m. a la redonda, medidos a partir de su periferia.

Parágrafo 2. Los criterios de protección asumidos se cumplen para todos los drenajes, sean estos permanentes o no, según cartografía base del IGAC y realidad territorial.

Parágrafo 3. Se podrá variar lo anterior según lo establecido en el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 sobre rondas hídricas o del resultado de estudios detallados.

Zona Tipo A. Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones (Ley 2ª de 1959). Los usos del suelo para este tipo de área es lo que se establece en la resolución No. 1923 de 27 de diciembre de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones, establecida en la Ley 2ª de 1959. Se transcribe como se relaciona en el citado acto administrativo.

Áreas para la producción forestal, agrícola y ganadera

- Áreas silvoagrícolas.
- Áreas Agrosilvopastoriles

Zona Tipo C de la Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones (Ley 2ª de 1959). Áreas Agrosilvopastoriles. El sistema recomendado para este tipo de zona

es el agrositvopastoril, enmarcado en lo señalado en el artículo 2 de la resolución No. 1923 de 2013. El sistema productivo propuesto se deberá desarrollar conforme lo establece la regulación normativa y que se explicita a continuación.

Lo incluyente y permitido para este tipo de área es lo que se establece en la resolución No. 1923 de 27 de diciembre de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por la cual se adopta

la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones, establecida en la Ley 2ª de 1959. Se transcribe como se relaciona en el citado acto administrativo.

El artículo 2 de la citada resolución señala los tipos de zonas, señalando para la Zona Tipo e lo siguiente:

Desarrollo restringido en el suelo rural

El desarrollo restringido en suelo rural corresponde a los centros poblados rurales de Algarrobos, La Quina y Palmarito.

4.2 RESERVA FORESTAL DE LA SERRANÍA DE LOS MOTILONES LEY 2ª DE 1959

Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones. Un área de la Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones hace parte del municipio de San Calixto. La zonificación y el ordenamiento corresponden a las zonas tipo A y C (ver artículos 91 y 94 del presente Acuerdo). Información relacionada en Documentos de Diagnóstico Territorial Rural y Formulación (Componente General) y en cartografía de formulación rural.

Actividades permitidas y áreas posibles a sustraer. Se articula a los artículos 91 y 94 del presente Acuerdo. Las actividades compatibles se señalan en la Resolución No. 1923 de 2013, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal de la Serranía de Los Motilones, establecida en la Ley 2ª de 1959. En la resolución 1527 de 2012 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se señalan las actividades de bajo impacto ambiental y que además, generan beneficio social, de manera que se puedan desarrollar en las áreas de reserva forestal, sin necesidad de efectuar la sustracción del área.

Parágrafo 1. Las actividades permitidas son las que se señalan en las resoluciones mencionadas, para las zonas tipo A y C.

Parágrafo 2. La administración municipal de San Calixto deberá informar al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible sobre las actividades que se realizan en el área de la reserva forestal y lo formulado en la zonificación ambiental territorial, para efectos de sustracción de áreas.
Parágrafo 3. Respecto a la sustracción de áreas de la reserva forestal se deberá elevar solicitud y concepto al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

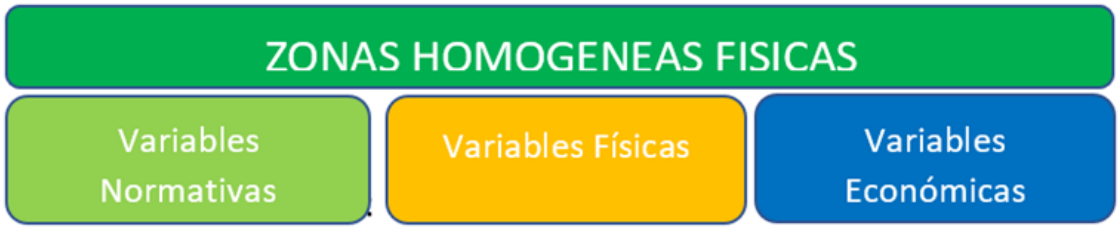
5 DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

5.1 DEFINICIÓN

Basados en la Ley 14 de 1983 y la Resolución 1149 de 2020 del IGAC, la cual reglamenta y actualiza los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, se definen las Zonas Homogéneas Físicas como aquellos espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

En el mismo sentido la Zona Homogénea Física se define como espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

De acuerdo con la anterior definición, se puede resumir que las Zonas Homogéneas Físicas son espacios geográficos que contienen características similares en tres grandes tipos de variables.



Para el ámbito de aplicación del estudio, se realizó la codificación de las Zonas Homogéneas Físicas, donde se definieron las variables que se ajustan a las condiciones de la zona y al área de estudio, para lo cual se establecieron las siguientes variables:

1. VARIABLES NORMATIVAS
    a. NORMA DE USO
2. VARIABLES FÍSICAS
    a. TOPOGRAFÍA
    b. SERVICIOS O AGUAS (CLASE Y TIPO DE SERVICIO)
    c. VÍAS DE ACCESO
3. VARIABLES ECONÓMICAS
    a. Clase de actividad económica
    b. tipo de actividad del predio.

5.2 ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Para la definición de las variables normativas, de las zonas homogéneas físicas, se tomó la reglamentación contenida en Acuerdo 015 del 19 de diciembre de 2019, "Por el cual se adopta la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, del municipio de San Calixto, departamento de Norte de Santander, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 010 de 2001", Las áreas de estudio en el ámbito de aplicación normativa, resultan ciento noventa (190) zonas homogéneas físicas.

A continuación, se describen cada una de las variables o codificación empleada para la definición de las zonas homogéneas físicas.

NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019	
USOS DEL SUELO	
01	DESARROLLO RESTRINGIDO
02	SILVOAGRICOLAS
03	AGROSILVOPASTORILES
04	ZONA DESARROLLO FORESTAL
05	RESERVA FORESTAL
06	AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL

Ilustración 1. Tabla Variables Normativas ZHF.
Fuente: elaboración propia.

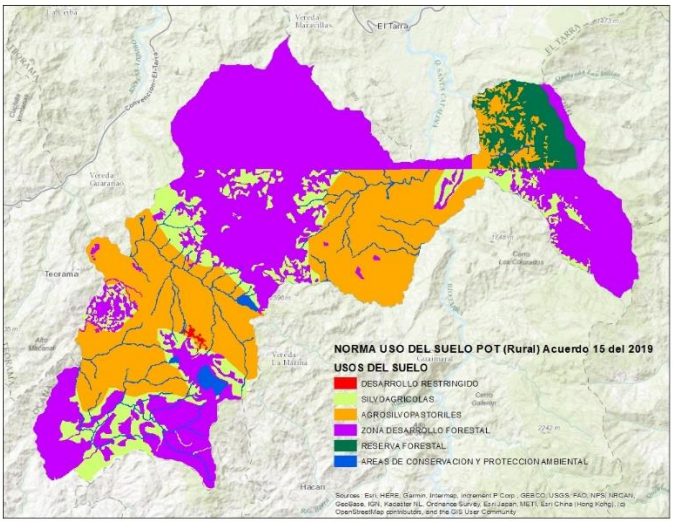


Ilustración 2. Mapa Variables Normativas ZHF.
Fuente: elaboración propia.

AHT		DISPONIBILIDAD DE AGUAS		VÍAS	
SIMBOLO		TIPO		INFLUENCIA VIAL	
00	CA	1	Zonas con aguas abundantes	1	Buenas - Pavimetada dos o mas vias
01	06CHcm1p-55	2	Zonas con aguas suficientes	2	Buenas - Sin pavimetar dos o mas vias
02	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49,	3	Zonas con aguas escasas	3	Regular - Pavimentada via angosta
03	08CHdm1q-44	4	Sin Aguas	4	Regular - Sin pavimentar via angosta
04	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38,			5	Malas - Transitable en tiempo seco
05	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30,			6	Malas - carreteable vehiculos medianos
06	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23,			7	Malas - camino real o de herradura
07	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17,			8	Sin Vias - Sendero
08	13CHa BA-6,			9	Sin Vias
09	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17,				
10	13CSgm1qL-6,				
11	12CUem1s-17, 12CUgs-17, 12CUgm1s-17,				
12	09FHdL-38, 09FHem1-38,				
13	10FHeL-30, 10FHf-30,				
14	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23,				
15	12FHfm1L-17, 12FHgm1L-17,				
16	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38,				
17	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30,				
18	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23,				
19	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17,				
20	10MUfqL-30,				
21	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23,				
22	12MUgm1qL-17,				
23	ZU,				

Ilustración 3. Tabla Variables Físicas ZHF.
Fuente: elaboración propia.

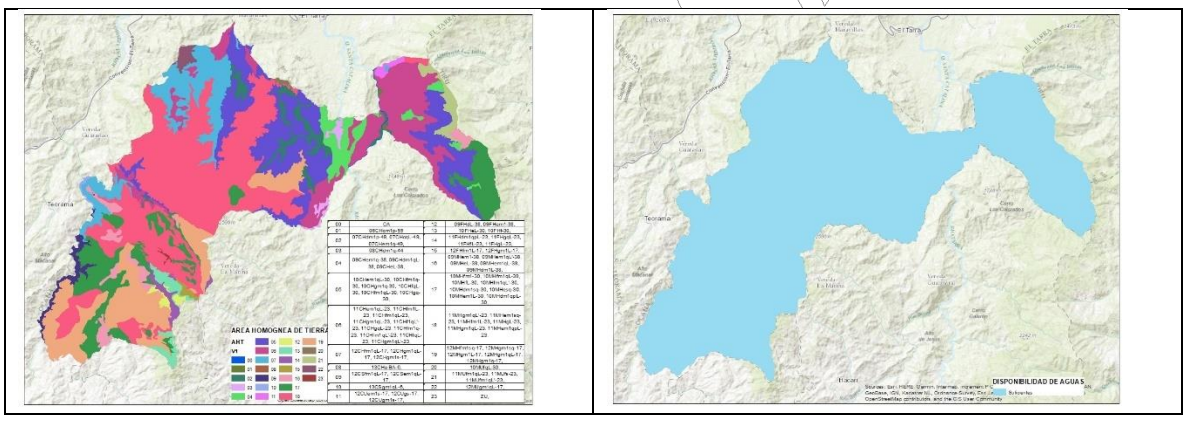


Ilustración 4. Mapa Variables Físicas ZHF (AHT, Aguas y Vías).
Fuente: elaboración propia.

USO ACTUAL SUELO RURAL	
	TIPO
01	Edificios
02	Otras Construcciones
03	Parque Naturales
04	Cultivos De Caracter Permanente
05	Tierras De Labor Irrigadas
06	Tierras De Labor No Irrigadas
07	Tierras Con Maleza
08	Tierras Improductivas
09	Pastos Naturales
10	Pastos Artificales
11	Pastos Naturales Mejorados
12	Bosques
13	Selvas Virgenes
14	Cuerpos de Agua
15	Condiciones Especiales
16	Mixto

Ilustración 5. Tablas variables uso actual (Económicas).
Fuente: elaboración propia.

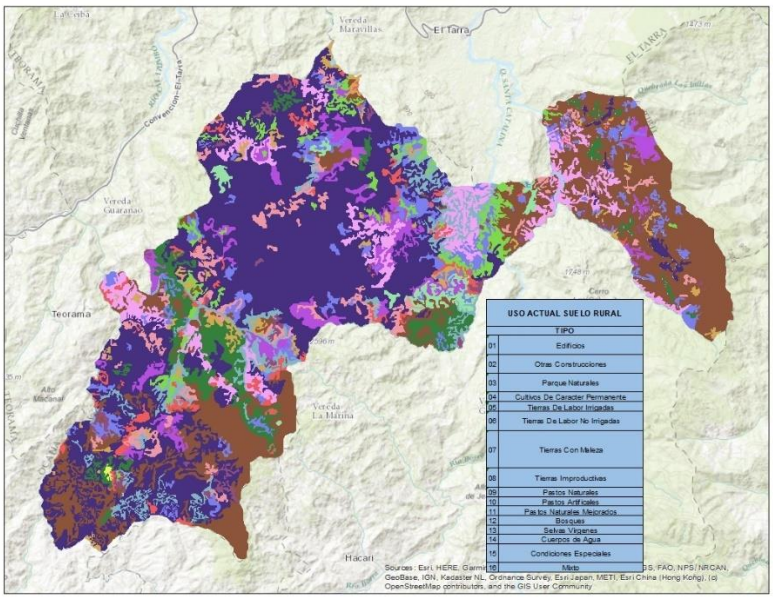


Ilustración 6. Tablas variables uso actual (Económicas).
Fuente: elaboración propia.

Una vez establecidas estas variables se procede a realizar la identificación y codificación de las zonas homogéneas físicas, las cuales se relacionan a continuación, teniendo en cuenta la ubicación geográfica en la que se encuentra.

5.2.1 Zonas Homogéneas físicas

Para la zona rural del municipio de San Calixto se conformaron 190 zonas homogéneas físicas, las cuales se describen a continuación.

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
001	00291406	CUERPO DE AGUA (CA)	Zonas con aguas suficientes	Sin Vías	Cuerpos de Agua	ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
002	01260602	06CHcm1p-55	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
003	01260603	06CHcm1p-55	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
004	02260403	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
005	02260602	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
006	02260603	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
007	02260604	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
008	02260703	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
009	02260704	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
010	02260803	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
011	02260804	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
012	02260904	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
013	02261204	07CHdm1p-49, 07CHcqL-49, 07CHem1q-49	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
014	03260603	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
015	03260604	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
016	03260703	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
017	03260704	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
018	03260803	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
019	03260903	08CHdm1q-44	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
020	04260603	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
021	04260604	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
022	04260605	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	RESERVA FORESTAL
023	04260703	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
024	04260803	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
025	04260804	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
026	04260805	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	RESERVA FORESTAL
027	04260902	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	SILVOAGRICOLAS
028	04260903	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
029	04260904	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
030	04261202	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
031	04261203	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
032	04261204	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
033	04261205	09CHem1q-38, 09CHdm1qL-38, 09CHeL-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
034	05260403	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
035	05260404	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	ZONA DESARROLLO FORESTAL
036	05260602	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
037	05260603	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
038	05260604	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
039	05260605	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	RESERVA FORESTAL
040	05260703	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
041	05260704	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
042	05260802	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
043	05260803	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
044	05260804	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
045	05260805	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	RESERVA FORESTAL
046	05260902	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	SILVOAGRICOLAS

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
047	05260903	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
048	05260904	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
049	05261202	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
050	05261203	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
051	05261204	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
052	05261205	10CHem1qL-30, 10CHfm1q-30, 10CHgm1q-30, 10CHfqL-30, 10CHfm1qL-30, 10CHgq-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
053	06260402	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	SILVOAGRICOLAS
054	06260403	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
055	06260404	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	ZONA DESARROLLO FORESTAL
056	06260602	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
057	06260603	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
058	06260604	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
059	06260605	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	RESERVA FORESTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
060	06260703	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
061	06260802	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
062	06260803	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
063	06260804	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
064	06260805	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	RESERVA FORESTAL
065	06260902	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	SILVOAGRICOLAS
066	06260903	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
067	06260904	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
068	06261202	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
069	06261203	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
070	06261204	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
071	06261205	11CHem1qL-23, 11CHfm1L-23, 11CHfm1qL-23, 11CHgm1qL-23, 11CHf1qL'-23, 11CHgqL-23, 11CHfm1q-23, 11CHfm1qL'-23, 11CHfqL-23, 11CHgm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
072	07260403	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
073	07260404	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	ZONA DESARROLLO FORESTAL
074	07260602	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
075	07260603	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
076	07260604	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
077	07260703	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
078	07260704	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
079	07260802	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
080	07260803	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
081	07260804	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
082	07260904	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
083	07261203	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
084	07261204	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
085	07261205	12CHfm1qL-17, 12CHgm1qL-17, 12CHgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
086	09260602	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
087	09260603	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
088	09260604	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
089	09260703	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
090	09260704	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
091	09260803	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
092	09260804	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
093	09261203	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
094	09261204	12CSfm1qL-17, 12CSem1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
095	10260603	13CSgm1qL-6	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
096	10260703	13CSgm1qL-6	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
097	10260803	13CSgm1qL-6	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
098	10261203	13CSgm1qL-6	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
099	11260603	12CUem1s-17, 12CUgs-17, 12CUgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
100	11260903	12CUem1s-17, 12CUgs-17, 12CUgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
101	11261203	12CUem1s-17, 12CUgs-17, 12CUgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
102	11261205	12CUem1s-17, 12CUgs-17, 12CUgm1s-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
103	12260602	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
104	12260603	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
105	12260604	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
106	12260804	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
107	12261204	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
108	12261206	09FHdL-38, 09FHem1-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
109	13260604	10FHeL-30, 10FHf-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
110	13261204	10FHeL-30, 10FHf-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
111	13261206	10FHeL-30, 10FHf-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
112	14260602	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
113	14260604	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
114	14260802	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
115	14261202	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
116	14261203	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
117	14261204	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
118	14261206	11FHdm1qpL-23, 11FHgqL-23, 11FHfL-23, 11FHgL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
119	15260602	12FHfm1L-17, 12FHgm1L-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
120	15261202	12FHfm1L-17, 12FHgm1L-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
121	15261204	12FHfm1L-17, 12FHgm1L-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
122	15261206	12FHfm1L-17, 12FHgm1L-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
123	16260602	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
124	16260603	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
125	16260604	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
126	16260702	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	SILVOAGRICOLAS
127	16260703	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
128	16260704	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
129	16260803	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
130	16260804	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
131	16261202	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
132	16261203	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
133	16261204	09MHem1-38, 09MHem1qL'-38, 09MHeL-38, 09MHem1qL-38, 09MHdm1L-38	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
134	17260403	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
135	17260404	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	ZONA DESARROLLO FORESTAL
136	17260602	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
137	17260603	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
138	17260604	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
139	17260702	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	SILVOAGRICOLAS
140	17260703	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
141	17260704	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
142	17260802	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
143	17260803	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
144	17260804	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
145	17261202	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
146	17261203	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
147	17261204	10MHfm1-30, 10MHfm1qL-30, 10MHfL-30, 10MHfm1qL'-30, 10MHdm1sq-30, 10MHesq-30, 10MHem1L-30, 10MHdm1qpL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
148	18260402	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	SILVOAGRICOLAS
149	18260403	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
150	18260601	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	DESARROLLO RESTRINGIDO
151	18260602	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
152	18260603	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
153	18260604	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
154	18260702	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	SILVOAGRICOLAS
155	18260703	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
156	18260704	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
157	18260802	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
158	18260803	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23,	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
		11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23				
159	18260804	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
160	18260902	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	SILVOAGRICOLAS
161	18260903	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	AGROSILVOPASTORILES
162	18260904	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
163	18261202	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
164	18261203	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
165	18261204	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
166	18261205	11MHgm1qL'-23, 11MHem1sq-23, 11MHfm1L-23, 11MHgL-23, 11MHgm1qL-23, 11MHem1qpL-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
167	19260402	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	SILVOAGRICOLAS
168	19260403	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	AGROSILVOPASTORILES
169	19260602	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	SILVOAGRICOLAS
170	19260603	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	AGROSILVOPASTORILES
171	19260604	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17,	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
		12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17				
172	19260702	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	SILVOAGRICOLAS
173	19260703	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	AGROSILVOPASTORILES
174	19260704	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Con Maleza	ZONA DESARROLLO FORESTAL
175	19260802	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	SILVOAGRICOLAS
176	19260803	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	AGROSILVOPASTORILES
177	19260804	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
178	19261202	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	SILVOAGRICOLAS
179	19261203	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	AGROSILVOPASTORILES
180	19261204	12MHfm1sq-17, 12MHgm1sq-17, 12MHgm1L-17, 12MHgm1qL-17, 12MHgm1q-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
181	20260904	10MUfqL-30	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Pastos Naturales	ZONA DESARROLLO FORESTAL
182	21260404	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Cultivos De Carácter Permanente	ZONA DESARROLLO FORESTAL
183	21260604	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
184	21260605	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	RESERVA FORESTAL
185	21260804	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL

ID_ZHF	COD_ZHF	AHT	DISPONIBILIDAD DE AGUAS	VÍAS	USO ACTUAL SUELO RURAL	NORMA USO DEL SUELO POT (Rural) Acuerdo 15 del 2019
				vehículos medianos		
186	21260805	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	RESERVA FORESTAL
187	21261204	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	ZONA DESARROLLO FORESTAL
188	21261205	11MUfm1qL-23, 11MUfs-23, 11MUfm1qL'-23	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Bosques	RESERVA FORESTAL
189	22260604	12MUgm1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras De Labor No Irrigadas	ZONA DESARROLLO FORESTAL
190	22260804	12MUgm1qL-17	Zonas con aguas suficientes	Malas - carreteable vehículos medianos	Tierras Improductivas	ZONA DESARROLLO FORESTAL

Tabla 1. Zonas Homogéneas Físicas

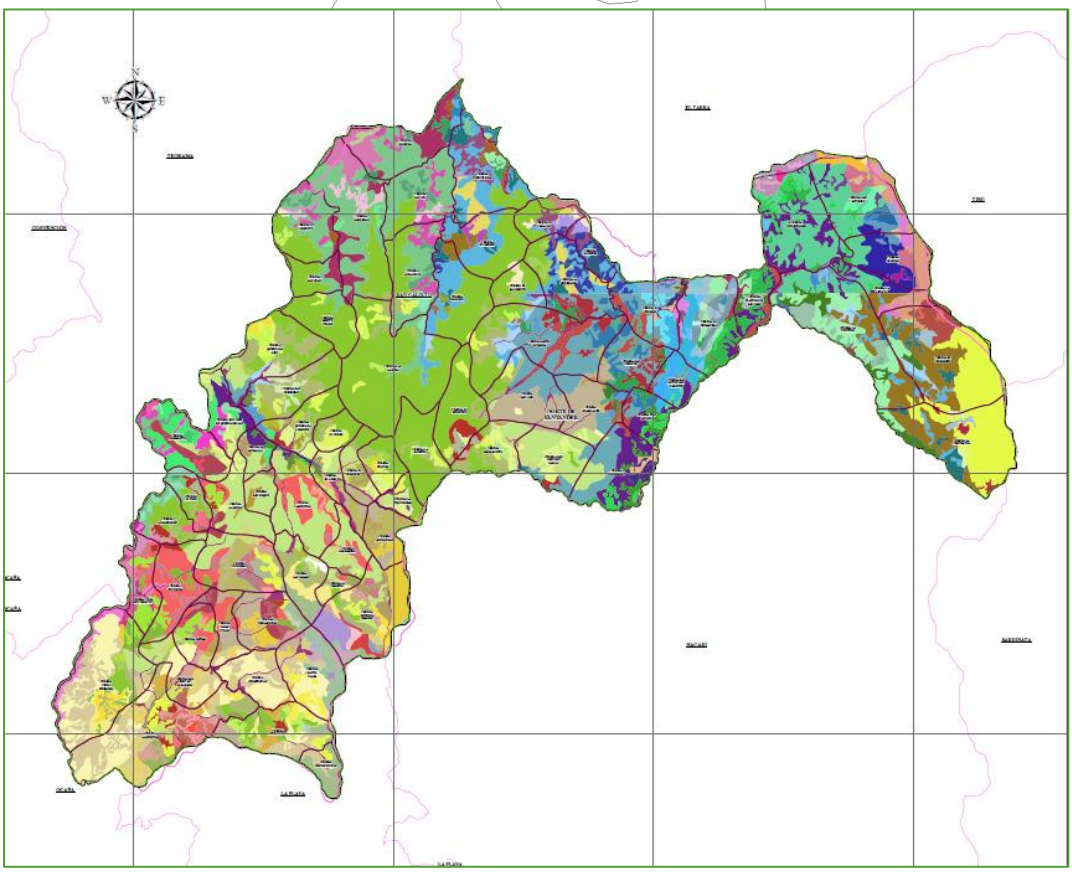


Ilustración 7. Mapa Zonas Homogéneas Físicas
Fuente: elaboración propia.

6 ANÁLISIS ECONÓMICO INMOBILIARIO, DEFINICIÓN DEL VALOR (METODOLOGÍA VALUATORIA)

Dentro del proceso de actualización catastral para el municipio de San Calixto, se requiere realizar el análisis de valores de terreno para el componente económico.



Este análisis se hace con base en cuatro actividades las cuales son la recolección y depuración de ofertas de mercado inmobiliario.

La cual consiste en realizar un barrido sectorizado, del área rural del municipio de San Calixto, recolectando las ofertas que se encuentran en terreno, sin embargo debido a las condiciones particulares del municipio se realizó una investigación y consulta a expertos inmobiliarios, dichas consultas se encuentran en el anexo 1 (Consulta expertos inmobiliarios)

Sin embargo, el municipio de San Calixto presenta una condición jurídica especial, que limita las transacciones de manera natural, y por ende no existe oferta o demanda normal en el municipio de acuerdo con el siguiente concepto:

Declaratoria de inminencia de desplazamiento forzado:

Es una declaratoria que realizan los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada para efectos de proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presenten situaciones que originen o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción correspondiente al comité.

El comité departamental o municipal emite un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del Incoder.

Se registra una copia del acto administrativo ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

Una vez registrado el registro, el comité debe precisar la calidad de poseedor, tenedor u ocupante de las personas desplazadas.

Dicha situación, afecta la comercialización de los bienes inmuebles ya que corresponde a una limitación de dominio, la cual requiere de autorización por parte del citado comité para poder vender o enajenar los bienes inmuebles, factor que retrasa o incide en la formulación de ofertas.

Tenido en cuenta la anterior premisa y consideración, se recurre al método de encuestas a los expertos avaluadores de la zona, **Felipe Navarro, Marvin De La Hoz, Juan Cabrales Y Edinson Perea.**

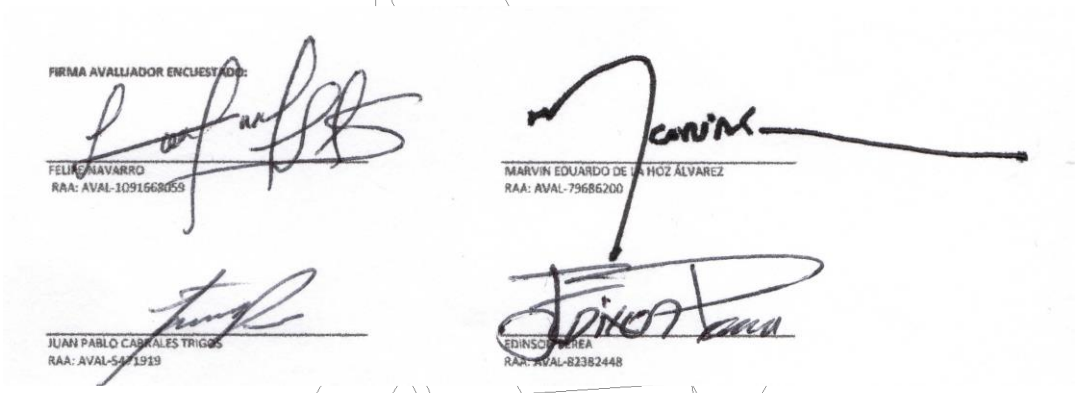


Ilustración 8. Firma de Peritos
Fuente: elaboración propia.

A continuación se muestra un ejemplo de los valores adoptados e informados por cada uno de los profesionales inmobiliarios y expertos de la zona.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES
ZONA 7: Vista hermosa,La gunetas,Mesa llana,Portachuelo,Santa clara,Chiminecas

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	3.000.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	3.100.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	3.000.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	2.900.000
				PROMEDIO	3.000.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	0
				LIMITE SUPERIOR	3.081.650
				LIMITE INFERIOR	2.918.350
				VALOR MEDIO	**3.000.000**
				VALOR SUPERIOR	**3.081.600**
				VALOR INFERIOR	**2.918.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.0 MILLONES Y 3,1 MILLONES.

Ilustración 9. Cuadro de encuestas
Fuente: elaboración propia.

De manera masiva se construyeron 40 presupuestos de obra para diferentes tipologías constructivas, los cuales arrojan el valor de reposición a nuevo por metro cuadrado de cada una de estas.

Nombre	Alias	Descripción	VIDA ÚTIL	VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR SALVAMENTO adoptado, aplica cunada edad es mayor que vida útil
Residencial.Tipo_1A	(Residencial) Tipo 1A	Armazón: Madera; Muro: Material de desecho, esterilla; Cubierta material desecho, telas asfálticas; Pisos tierra pisada.	70	**$ 150.977,00**	**$ 19.000,00**
Residencial.Tipo_1B	(Residencial) Tipo 1B	Armazón: Madera; Muro: Material de bahareque, adobe, tapia; Cubierta: Zinc, teja de barro, Eternit rustico; Pisos: Cemento, madera burda.	70	**$ 577.634,00**	**$ 74.000,00**
Residencial.Tipo_2A	(Residencial) Tipo 2A	Armazón: Madera Prefabricado, ladrillo o bloque; Muros en madera Prefabricado o Bloque; Cubierta: Zinc, teja de barro, Eternit rustico; Cubrimiento de Muros: Sin, Pañete, papel común; Pisos: Cemento, madera burda.Armazón: Madera Prefabricado, ladrillo o bloque; Muros en madera Prefabricado o Bloque; Cubierta: Zinc, teja de barro, Eternit rustico; Cubrimiento de Muros: Sin, Pañete, papel común; Pisos: Cemento, madera burda.	70	**$ 914.973,00**	**$ 118.000,00**
Residencial.Tipo_2B	(Residencial) Tipo 2B	Armazón: ladrillo o bloque; Muros: Concreto prefabricado, ladrillo o bloque, Cubierta: Zinc, teja de barro, Eternit rustico; Cubrimiento de Muros: Pañete, papel común; Pisos: Baldosa común de cemento, Tablón ladrillo.	70	**$ 1.048.998,00**	**$ 135.000,00**
Residencial.Tipo_3A	(Residencial) Tipo 3A	Armazón: Ladrillo, bloque; Muro: ladrillo, Bloque; Cubierta: Eternit o teja de barro; Cubrimiento de muros: Pañete, papel común, ladrillo prensado; Piso: Baldosa común de cemento, tablón ladrillo.	70	**$ 1.226.517,00**	**$ 158.000,00**
Residencial.Tipo_3B	(Residencial) Tipo 3B	Armazón: Ladrillo, bloque, Concreto hasta tres (3) pisos; Muro: ladrillo, Bloque; Cubierta: Azotea, aluminio, placa sencilla con Eternit o teja de barro; Cubrimiento muros: Pañete fino, Estuco, cerámica, papel fino, Drywall; Piso: Baldosa común de cemento, tablón ladrillo, cerámica.	70	**$ 1.382.295,00**	**$ 178.000,00**
Albercas_Baniaderas. Tipo_40	(Albercas o bañaderas) Tipo 40	Estructura en madera; cubierta en zinc, eternit o teja de barro; piso en cemento; conservación regular a mala. Se incluyen en este tipo las condiciones dadas en los anteriores en mal estado de conservación.	N.A	**$ 732.868,00**	**$ 94.000,00**
Beneficiaderos.Tipo_40	Beneficiaderos.Tipo_40	Beneficiaderos construidos en materiales económicos (bareque, tapia) pisos en tierra conservación regular a mala; se encuentran en este tipo los elementos apenas necesarios: tanques, despulpaderos, canales, etc. en condiciones rudimentarias, comunes en fincas minifundistas.	70	**$ 144.914,00**	**$ 19.000,00**
Beneficiaderos.Tipo_60	Beneficiaderos.Tipo_60	Estructura en madera; muros en ladrillos o bloque; cubierta en zinc, teja de barro o eternit; existencia de tanques y/o silos; pisos en cemento estado de conservación bueno a regular.	70	**$ 338.653,00**	**$ 44.000,00**
CanchasTenis.Tipo_10	(Canchas de tenis) Tipo 10	Cancha de tenis en Cemento y/o asfalto, incluye cerramiento en Malla eslabonada.	N.A	**$ 514.473,00**	**$ 66.000,00**
CanchasTenis.Tipo_20	(Canchas de tenis) Tipo 20	Cancha de tenis en polvo de ladrillo, incluye cerramiento en malla eslabonada.	N.A	**$ 468.273,00**	**$ 60.000,00**
Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_20	Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_20	Cimentación sin estructura, destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o	N.A	**$ 266.908,00**	**$ 34.000,00**

Nombre	Alias	Descripción	VIDA ÚTIL	VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR SALVAMENTO adoptado, aplica cunada edad es mayor que vida útil
		edificación. Esta tipología se caracteriza por presentar un solo elemento, la cimentación.			
Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_40	Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_40	Cimentación sin estructura destinada a sostener la totalidad o parte de una futura construcción o edificación, pueden estar acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 2 elementos (Cimientos y alguno de estos dos elemetnos Muro - Pared o Losa de Contra piso)	N.A	**$ 397.236,00**	**$ 51.000,00**
Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_60	Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_60	Cimentación y estructura con soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 3 elementos (Cimientos, Estructura, y alguno de estos dos elementos Muro Pared o Losa en Contra piso)	N.A	**$ 670.629,00**	**$ 86.000,00**
Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_80	Cimientos_Estructura_Muros_Placabase.Tipo_80	Cimentación y estructura con soportes verticales (columnas) y horizontales (vigas) destinados a sostener la totalidad o parte de la futura construcción o edificación, acompañados de muros o placas base. Esta tipología se caracteriza por presentar de manera simultánea 3 elementos (Cimientos, Estructura, y alguno de estos dos elementos Muro Pared o Losa en Contra piso)	N.A	**$ 851.092,00**	**$ 110.000,00**
Cocheras_Marraneras_Porquerizas.Tipo_20	(Cocheras o marraneras o porquerizas) Tipo 20	Estructura en madera; cubierta de zinc, eternit o teja de barro con o sin muros, pisos en tierra, conservación regular a mala.	70	**$ 94.847,00**	**$ 12.000,00**
Cocheras_Marraneras_Porquerizas.Tipo_40	(Cocheras o marraneras o porquerizas) Tipo 40	Estructura en ladrillo; cubierta de zinc, eternit o teja de barro; con muros o sin muros; pisos en tierra; conservación regular a mala.	70	**$ 198.244,00**	**$ 26.000,00**
Cocheras_Marraneras_Porquerizas.Tipo_60	(Cocheras o marraneras o porquerizas) Tipo 60	Estructura en ladrillo o bloque, cubierta de zinc, eternit o teja de barro, semi muros en bloque o ladrillo, pisos en cemento o baldosa conservación general buena a regular.	70	**$ 433.587,00**	**$ 56.000,00**
Cocheras_Marraneras_Porquerizas.Tipo_80	(Cocheras o marraneras o porquerizas) Tipo 80	Estructura concreto; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, muros en bloque o ladrillo, pisos en cemento o baldosa, conservación general buena.	100	**$ 1.098.744,00**	**$ 141.000,00**
Corrales.Tipo_20	(Corrales) Tipo 20	Estructura en madera burda, pisos en tierra y conservación general regular a mala.	70	**$ 62.472,00**	**$ 8.000,00**
Corrales.Tipo_40	(Corrales) Tipo 40	Estructura en madera aserrada, formado por tres varales, pisos en tierra y conservación general regular a mala.	70	**$ 76.314,00**	**$ 10.000,00**
Corrales.Tipo_60	(Corrales) Tipo 60	Estructura en madera aserrada, formado por tres varales, pisos en cemento y conservación general buena.	70	**$ 225.506,00**	**$ 29.000,00**
Corrales.Tipo_80	(Corrales) Tipo 80	Estructura metálica o de madera aserrada, formado por cuatro varales, pisos en cemento y conservación buena.	100	**$ 308.475,00**	**$ 40.000,00**
Enramadas_Cobertizos_ Caneyes.Tipo_40	(Enramadas o cobertizos o caneyes) Tipo 40	Estructura en madera fina; cubierta de zinc, eternit o teja de barro pisos de cemento; conservación general buena a regular.	50	**$ 78.564,00**	**$ 12.000,00**
Enramadas_Cobertizos_ Caneyes.Tipo_60	(Enramadas o cobertizos o caneyes) Tipo 60	Estructura en madera fina; cubierta de zinc, eternit o teja de barro pisos de cemento; conservación general buena a regular.	70	**$ 193.866,00**	**$ 25.000,00**
Enramadas_Cobertizos_Caneyes.Tipo_80	(Enramadas o cobertizos o caneyes) Tipo 80	Estructura metálica; cubierta de zinc, eternit o teja de barro, pisos de cemento, conservación general buena.	100	**$ 276.080,00**	**$ 36.000,00**
Establos_Pesebreras.Tipo_20	(Establos o pesebreras) Tipo 20	Estructura en madera cubierta de zinc, eternit o teja de barro	70	**$ 132.140,00**	**$ 17.000,00**

Nombre	Alias	Descripción	VIDA ÚTIL	VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR SALVAMENTO adoptado, aplica cunada edad es mayor que vida útil
		muros en madera, pisos en tierra, conservación regular a mala.			
Galpones_Gallineros.Tipo_20	(Galpones o gallineros) Tipo 20	Estructura en madera; cubierta de zinc, eternit, teja de barro, paja o material de desecho; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular o mala.	70	**$ 98.576,00**	**$ 13.000,00**
Galpones_Gallineros.Tipo_40	(Galpones o gallineros) Tipo 40	Estructura en ladrillo, bloque o madera sencilla; cubierta de zinc, eternit o teja de barro; con o sin muros; pisos en tierra; conservación regular a mala.	70	**$ 275.892,00**	**$ 36.000,00**
Galpones_Gallineros.Tipo_60	(Galpones o gallineros) Tipo 60	Estructura ladrillo o bloque; cubierta de zinc, eternit o teja de barro semi muros en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena a regular.	70	**$ 392.343,00**	**$ 51.000,00**
Galpones_Gallineros.Tipo_80	(Galpones o gallineros) Tipo 80	Estructura metálica o madera fina, cubierta de zinc, eternit o teja de barro; muros a mediana altura en bloque o ladrillo; pisos de cemento; conservación general buena.	100	**$ 720.250,00**	**$ 93.000,00**
Kioscos.Tipo_20	(Kioskos) Tipo 20	Estructura en madera común; cubierta en zinc, paja o teja de barro piso en tierra estado de conservación regular a mala.	70	**$ 79.378,00**	**$ 10.000,00**
Lagunas_de_Oxidacion. Tipo_20	(Lagunas de oxidación) Tipo 20	Lagunas de oxidación que en su construcción requieren excavaciones en la estructura de la laguna, con o sin protección del área de la laguna con geotextil o geomembrana, construcción de diques, protección de los taludes con geotextil o geomembrana y enrocado de taludes.	N.A	**$ 250.122,00**	**$ 32.000,00**
Marquesinas_Patios_Cubiertos.Tipo_20	(Marquesinas o Patios Cubiertos) Tipo 20	Estructura en madera; cubierta de zinc o eternit; Piso en baldosín o cemento.	70	**$ 372.817,00**	**$ 48.000,00**
Marquesinas_Patios_Cubiertos.Tipo_40	(Marquesinas o Patios Cubiertos) Tipo 40	Estructura metálica; cubierta de eternit y piso en cemento.	100	**$ 443.671,00**	**$ 57.000,00**
Marquesinas_Patios_Cubiertos.Tipo_60	(Marquesinas o Patios Cubiertos) Tipo 60	Estructura metálica; cubierta en cristalita o vidrio; piso en baldosa común.	100	**$ 609.777,00**	**$ 79.000,00**
Marquesinas_Patios_Cubiertos.Tipo_80	(Marquesinas o Patios Cubiertos) Tipo 80	Estructura metálica; cubierta cristalita o vidrio; piso en baldosa fina.	100	**$ 731.695,00**	**$ 94.000,00**
Pozos.Tipo_40	(Pozos) Tipo 40	Pozo profundidad < a 10m, sin revestimiento ni anillar, diámetro pozo de 2m.	N.A	**$ 7.783.886,00**	**$ 1.002.000,00**
Secaderos.Tipo_40	(Secaderos) Tipo 40	Estructura en madera pisos en tierra oreador con especificaciones mínimas; estado de conservación regular a mala. Dentro de este tipo se consideran as condiciones de los tipos anteriores, que se encuentran en regular a mal estado de conservación.	70	**$ 94.100,00**	**$ 12.000,00**
Tanques.Tipo_40	Tanques.Tipo_40	Tanques pequeños con estructura en ladrillo o bloque revestido en cemento con altura no mayor a 3 metros o poca profundidad; conservación buena a regular	N.A	**$ 784.229,00**	**$ 101.000,00**

Tabla 2. Listado presupuestos y tipologías

Para cada una de las construcciones del Municipio de San Calixto, se les asignó una tipología por uso de construcción y posteriormente se aplicó un modelo de depreciación. Para las construcciones CONVENCIONALES el modelo de Fitto y Corvini y para las construcciones NO CONVENCIONALES, el método de Ross Heidecke.

La construcción de las tipologías constructivas, para el municipio de San Calixto, fueron elaboradas por un profesional especializado en el tema, a continuación, se detalla un presupuesto elaborado para el municipio como manera ilustrativa. El listado de presupuestos se encuentra en el anexo 2 (presupuestos tipologías constructivas)

ITEM	NOMBRE DEL CAPITULO	TOTAL CAPITULO	%
1,00	PRELIMINARES	$ 2.823.433,20	1,42%
2,00	CIMIENTOS	$ 4.057.894,05	2,04%
3,00	DESAGUES E INSTALACIONES SANITARIAS	$ 3.377.194,56	1,70%
4,00	ESTRUCTURAS EN CONCRETO	$ 63.598.327,17	31,95%
5,00	MAMPOSTERÍA	$ 42.329.453,22	21,27%
6,00	PAÑETES REBOQUES Y REPELLOS	$ 18.950.978,55	9,52%
7,00	CUBIERTAS	$ 5.506.992,91	2,77%
8,00	MORTEROS Y CONCRETOS	$ -	0,00%
9,00	CARPINTERÍA EN MADERA	$ 733.555,00	0,37%
10,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 7.643.840,88	3,84%
11,00	INSTALACIONES HIDRAULICAS- RED CONTRA INCENDIOS	$ 1.217.530,32	0,61%
12,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 14.153.591,28	7,11%
13,00	PISOS Y BASES	$ 4.496.832,00	2,26%
14,00	PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS	$ 8.029.151,98	4,03%
15,00	CIELO RASO	$ 8.524.656,00	4,28%
16,00	VIAS	$ -	0,00%
17,00	APARATOS SANITARIOS	$ 2.484.651,00	1,25%
18,00	PINTURAS	$ 10.158.544,92	5,10%
19,00	URBANISMO	$ -	0,00%
20,00	INSTALACIONES RED DE GASES	$ 963.861,20	0,48%
21,00	ESPECIALES	$ -	0,00%
22,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	$ -	0,00%
TOTAL COSTOS DIRECTOS		$ 199.050.488,23	100,00%
VALOR COSTO DIRECTO M2		$ 1.382.295,00	

Ilustración 10. Estructura costos Tipología
Fuente: elaboración propia.

Y por último la elaboración de los puntos muestra, con base en los resultados de estas actividades se procede a definir el valor de las zonas homogéneas geoeconómicas.

Para la valoración de los puntos muestra se utilizaron de manera específica, los siguientes métodos valuatorios reglamentados en la resolución 620 del 2008, en la cual se definen los siguientes:

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.

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula

La totalidad de los avalúos puntos muestra para el municipio de San Calixto, son de 127 puntos muestra. Ver anexo 3 (Puntos de Investigación)

ID_pto_Muestra	etiqueta *	local_id	Area_Lote	VLR_TOTAL_TERRENO	AREA_TOTAL_CONS	VLR_TOTAL_CON	AVALUO_TOTAL
2117	BRY0001FXNE	54670000200000002017000000000	626782,94	$ 131.045.549,40	0	$ 0,00	$ 131.045.549,40
2128	BRY0001FSOC	54670000200000002007800000000	53141,71	$ 8.095.417,97	0	$ 0,00	$ 8.095.417,97
2138	BRY0001FXUF	54670000300000001000100000000	650770,98	$ 126.917.635,73	431,5	$ 58.977.460,63	$ 185.895.096,36
2201	BRY0001FTZA	54670000200000002011000000000	60561,13	$ 11.716.624,86	102	$ 56.687.536,17	$ 68.404.161,03
2231	BRY0001FZJD	54670000300000001003500000000	134049,59	$ 26.070.402,28	298	$ 78.899.107,94	$ 104.969.510,22
2254	BRY0001GMGF	54670000300000001006000000000	238014,34	$ 47.589.719,74	105	$ 4.275.311,46	$ 51.865.031,20
2260	BRY0001FYLC	54670000300000001001500000000	404238,55	$ 77.310.459,05	407,93	$ 72.716.603,39	$ 150.027.062,44
2263	BRY0001HAAD	54670000300000001007300000000	319030,82	$ 39.054.834,00	133	$ 92.851.238,46	$ 131.906.072,46
2266	BRY0001FJPB	54670000200000001034400000000	258529,02	$ 56.305.086,20	0	$ 0,00	$ 56.305.086,20
2302	BRY0001HDYE	54670000300000001016000000000	76452,35	$ 15.290.470,00	38,81	$ 33.240.558,74	$ 48.531.028,74
2305	BRY0001HDUC	54670000300000001015700000000	105710,97	$ 20.951.552,00	63,58	$ 34.378.717,06	$ 55.330.269,06
2309	BRY0001HEJF	54670000300000001016900000000	48304,57	$ 9.660.914,00	0	$ 0,00	$ 9.660.914,00
2310	BRY0001HEHC	54670000300000001016800000000	28363,78	$ 5.672.756,00	0	$ 0,00	$ 5.672.756,00
2315	BRY0001HJMB	54670000300000001024000000000	341700,88	$ 65.302.320,17	108	$ 7.695.560,64	$ 72.997.880,81
2322	BRY0001FYSF	54670000300000001002100000000	345253,55	$ 69.050.710,00	389,27	$ 44.746.281,49	$ 113.796.991,49
2350	BRY0001HBZE	54670000300000001011600000000	444728,64	$ 88.945.728,00	1549,5	$ 64.188.954,83	$ 153.134.682,83
2362	BRY0001HFYA	54670000300000001020500000000	199978,82	$ 39.995.766,00	90	$ 5.204.736,94	$ 45.200.502,94
2373	BRY0001HCLD	54670000300000001012600000000	137431,32	$ 24.939.147,00	70	$ 37.852.333,72	$ 62.791.480,72
2374	BRY0001HMRD	54670000300000001031100000000	746419,66	$ 104.578.636,00	0	$ 0,00	$ 104.578.636,00
2376	BRY0001HMTD	54670000300000001031300000000	338847,73	$ 66.628.207,47	0	$ 0,00	$ 66.628.207,47
2411	BRY0001HJSF	54670000300000001024500000000	207992,5	$ 41.598.502,00	709,28	$ 104.622.056,58	$ 146.220.558,58
2447	BRY0001HJHE	54670000300000001023600000000	120606,42	$ 22.985.371,92	0	$ 0,00	$ 22.985.371,92
2509	BRY0001HKKE	54670000300000001026100000000	35633,83	$ 6.942.280,00	80	$ 43.257.272,17	$ 50.199.552,17
2591	BRY0001FDXD	54670000200000001025900000000	215042,07	$ 47.309.255,40	0	$ 0,00	$ 47.309.255,40

Ilustración 11. Formato Avalúos Puntos Muestra
Fuente: elaboración propia.

Una vez ya realizado el análisis económico inmobiliario se procede a la definición de los valores de terreno, para definir posteriormente las zonas homogéneas geoeconómicas.

6.1 VALORES PROPUESTOS

Para la determinación del valor del terreno en San Calixto, y con base en los criterios de los avaluadores y expertos inmobiliarios consultados, así como los avalúos de los puntos muestra, se realizó una propuesta de valor en comité de avalúos, la cual se encuentra en función de la ubicación, y distancia con respecto a la cabecera municipal, adicionalmente debido a la carencia de ofertas inmobiliarias se realizó un análisis de valor de cada una de las zonas estudiadas por los profesionales inmobiliarios conocedores de la zona de influencia y municipio de San Calixto, consultados y analizados, por el Arquitecto Juan Bernardo Velásquez Portillo.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 1:

El silencio,Piletas,El loro,La torcoroma,Arboledas,El cerro,La muralla,Quebrada grande,Quebrada azul,Qubradillas,San roque,Palmarito,La taya,La quina,Algarrobos,San geronimo.

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	2.900.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	2.800.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	2.800.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	2.700.000
				PROMEDIO	2.800.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	2,92%
				LIMITE SUPERIOR	2.881.650
				LIMITE INFERIOR	2.718.350
				VALOR MEDIO	**2.800.000**
				VALOR SUPERIOR	**2.881.600**
				VALOR INFERIOR	**2.718.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.5 MILLONES Y 3 MILLONES

Ilustración 12. Encuestas zona valor 1

Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 2:

Lagunitas,Balsamina,Potrero grande,Las damas,Bugama

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	4.200.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	3.800.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	4.100.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	3.900.000
				PROMEDIO	4.000.000
				DESVIACIÓN	182.574
				COEF VARIACIÓN	4,56%
				LIMITE SUPERIOR	4.182.574
				LIMITE INFERIOR	3.817.426
				VALOR MEDIO	**4.000.000**
				VALOR SUPERIOR	**4.182.400**
				VALOR INFERIOR	**3.817.600**

SE ADOPTA EL VALOR DE 4 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.8 MILLONES Y 4 MILLONES.

Ilustración 13. Encuestas zona valor 2

Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 3:
La marina,Yerbabuena,Fatima,Santa clara,Cucurina

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	3.500.000
2	I DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	3.600.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	3.500.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	3.400.000
				PROMEDIO	3.500.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	2,33%
				LIMITE SUPERIOR	3.581.650
				LIMITE INFERIOR	3.418.350
				VALOR MEDIO	**3.500.000**
				VALOR SUPERIOR	**3.581.600**
				VALOR INFERIOR	**3.418.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,5 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.7 MILLONES Y 3,5 MILLONES.

Ilustración 14. Encuestas zona valor 3
Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 4:
El helecho,La bahena,Santa catalina,San luis,El salobrito,El perdido,La primavera,Filo de oro,Guaduales,Villa nueva,San javier,San ignacio,San jose de bajiral, Vega del palacio,

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	2.000.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	1.900.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	2.000.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	2.100.000
				PROMEDIO	2.000.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	4,08%
				LIMITE SUPERIOR	2.081.650
				LIMITE INFERIOR	1.918.350
				VALOR MEDIO	**2.000.000**
				VALOR SUPERIOR	**2.081.600**
				VALOR INFERIOR	**1.918.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 2,0 MILLONES.

Ilustración 15. Encuestas zona valor 4
Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 5:
La fortuna,El progreso,La cristalina,San antonio,Playitas de san jose,Encantados,El sinai,La azulita

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	1.800.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	1.700.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	1.800.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	1.900.000
				PROMEDIO	1.800.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	4,54%
				LIMITE SUPERIOR	1.881.650
				LIMITE INFERIOR	1.718.350
				VALOR MEDIO	**1.800.000**
				VALOR SUPERIOR	**1.881.600**
				VALOR INFERIOR	**1.718.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 1,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 1,9 MILLONES.

Ilustración 16. Encuestas zona valor 5
Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 6:
El meson,Salazar,Puente real,San juan,Banderas,Carrizal,San gil,Aguachica

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	2.300.000
2	E LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	2.200.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	2.100.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	2.200.000
				PROMEDIO	2.200.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	3,71%
				LIMITE SUPERIOR	2.281.650
				LIMITE INFERIOR	2.118.350
				VALOR MEDIO	**2.200.000**
				VALOR SUPERIOR	**2.281.600**
				VALOR INFERIOR	**2.118.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,2 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.0 MILLONES Y 2,3 MILLONES.

Ilustración 17. Encuestas zona valor 6
Fuente: elaboración propia.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 7:
Vista hermosa,La gunetas,Mesa llana,Portachuelo,Santa clara,Chiminecas

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	3.000.000
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	3.100.000
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	3.000.000
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	2.900.000
				PROMEDIO	3.000.000
				DESVIACIÓN	81.650
				COEF VARIACIÓN	0
				LIMITE SUPERIOR	3.081.650
				LIMITE INFERIOR	2.918.350
				VALOR MEDIO	**3.000.000**
				VALOR SUPERIOR	**3.081.600**
				VALOR INFERIOR	**2.918.400**

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.0 MILLONES Y 3,1 MILLONES.

Ilustración 18. Encuestas zona valor 7
Fuente: elaboración propia.

Para las zonas de manejo y preservación ambiental por fuentes hídricas se realizo calculo un factor o relación que se aplica al suelo rural.

VALOR RURAL m^2	VALOR RURAL m^2
$ 4.182.000,00	$ 1.720.000,00
RELACION SUELO RURAL	
41,13%	
$ 707.412,72	
VALOR ADOPTADO SUELO DE PROTECCION	
$ 710.000,00	

Ilustración 19. Valor desarrollo restringido
Fuente: elaboración propia.

Para los centros poblados rurales de Algarrobos, La Quina y Palmarito, de carácter suburbano o de densidad restringida, se realizaron ejercicios del valor rural más el urbanismo predomínate.

VALOR RURAL m^2	VLR URB ADOPTADO m^2
$ 4.000,00	$ 79.494,32
VALOR ADOPTADO RURAL + URBANISMO	
$ 83.494,32	
$ 83.000,00	

Ilustración 20. Valor desarrollo restringido
Fuente: elaboración propia.

EJERCICIO PARA LOTEO	
V.T.B = %AU { Vtu / (1 + g) - Cu}	
% ocupación	0,90
Valor terreno urbanizado	$ 83.000
Costos de urbanismo	$ 48.000
Ganancia	10%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	$ 75.455
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 27.455
V.T.B	$ 24.709
VALOR REDONDEADO	$ 25.000

Ilustración 21. Valor Lotes desarrollo restringido
Fuente: elaboración propia.

Con base en estos criterios de análisis, así como de los avalúos de los puntos muestra elaborados se tiene la siguiente propuesta de valor para la zona rural del municipio de San Calixto, son los siguientes:

ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
1	**$ 830.000.000**	124, 152, 158,
2	**$ 250.000.000**	124, 152, 158,
3	**$ 4.000.000**	008, 040, 054, 057, 060, 062, 066, 107, 108, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 126, 127, 134, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 158, 159, 163, 164, 165, 168, 169, 170, 173, 176, 179,
4	**$ 3.500.000**	086, 087, 088, 089, 091, 093, 104, 110, 112, 115, 117, 123, 124, 126, 127, 129, 131, 132, 134, 136, 137, 138, 140, 141, 143, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180,

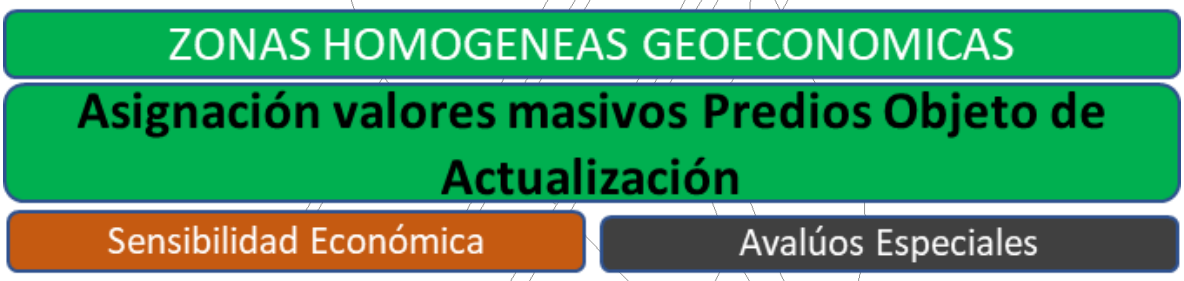
ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
5	$ 3.000.000	088, 090, 091, 092, 093, 094, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 123, 125, 126, 128, 131, 136, 138, 139, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 153, 154, 156, 159, 163, 164, 165, 167, 169, 170, 171, 172, 174, 177, 178, 179, 180,
6	$ 2.800.000	008, 034, 036, 037, 040, 043, 054, 057, 060, 062, 066, 072, 074, 075, 076, 077, 079, 080, 081, 083, 086, 087, 088, 095, 096, 097, 098, 123, 124, 125, 129, 134, 136, 137, 138, 142, 143, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164, 165, 168, 170, 173, 176, 179,
7	$ 2.200.000	007, 009, 011, 012, 013, 035, 036, 038, 041, 042, 044, 046, 048, 051, 055, 058, 063, 067, 070, 073, 074, 076, 078, 081, 082, 084, 151, 153, 157, 159, 162, 181, 189, 190,
8	$ 2.000.000	004, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 023, 024, 025, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 034, 036, 037, 038, 040, 041, 043, 044, 046, 047, 048, 050, 054, 056, 057, 058, 060, 062, 063, 065, 066, 068, 069, 070, 074, 076, 136, 138, 142, 144, 148, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 168, 170, 171, 173, 176,

ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
10	$ 710.000	001

Tabla 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas Propuestas

7 ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Una vez ya propuestos los valores unitarios de terreno se procedió a determinar las zonas homogéneas geoeconómicas, las cuales se listan a continuación, para cada uno de los sectores objeto de estudio.



7.1 VALORES PROPUESTOS

ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
1	$ 830.000.000	124, 152, 158,
2	$ 250.000.000	124, 152, 158,
3	$ 4.000.000	008, 040, 054, 057, 060, 062, 066, 107, 108, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 126, 127, 134, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 158, 159, 163, 164, 165, 168, 169, 170, 173, 176, 179,

ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
4	**$ 3.500.000**	086, 087, 088, 089, 091, 093, 104, 110, 112, 115, 117, 123, 124, 126, 127, 129, 131, 132, 134, 136, 137, 138, 140, 141, 143, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180,
5	**$ 3.000.000**	088, 090, 091, 092, 093, 094, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 123, 125, 126, 128, 131, 136, 138, 139, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 149, 151, 152, 153, 154, 156, 159, 163, 164, 165, 167, 169, 170, 171, 172, 174, 177, 178, 179, 180,
6	**$ 2.800.000**	008, 034, 036, 037, 040, 043, 054, 057, 060, 062, 066, 072, 074, 075, 076, 077, 079, 080, 081, 083, 086, 087, 088, 095, 096, 097, 098, 123, 124, 125, 129, 134, 136, 137, 138, 142, 143, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164, 165, 168, 170, 173, 176, 179,
7	**$ 2.200.000**	007, 009, 011, 012, 013, 035, 036, 038, 041, 042, 044, 046, 048, 051, 055, 058, 063, 067, 070, 073, 074, 076, 078, 081, 082, 084, 151, 153, 157, 159, 162, 181, 189, 190,
8	**$ 2.000.000**	004, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 023, 024, 025, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 034, 036, 037, 038, 040, 041, 043, 044, 046, 047, 048, 050, 054, 056, 057, 058, 060, 062, 063, 065, 066, 068, 069, 070, 074, 076, 136, 138, 142, 144, 148, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 168, 170, 171, 173, 176,

ID ZHG	VLR ha	ID ZHF
10	**$ 710.000**	001

Tabla 4. Zonas Homogéneas Geoeconómicas
Fuente: elaboración propia.

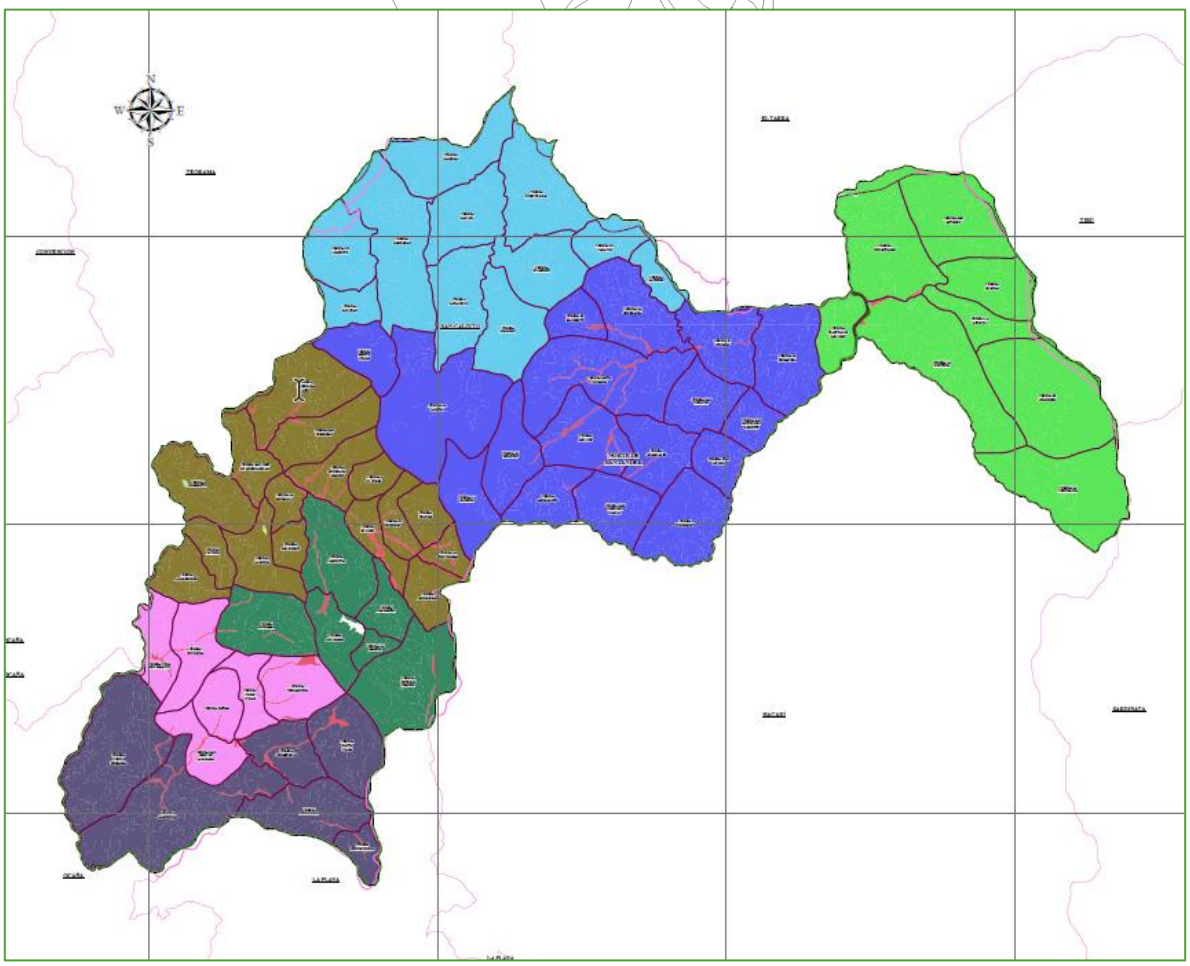


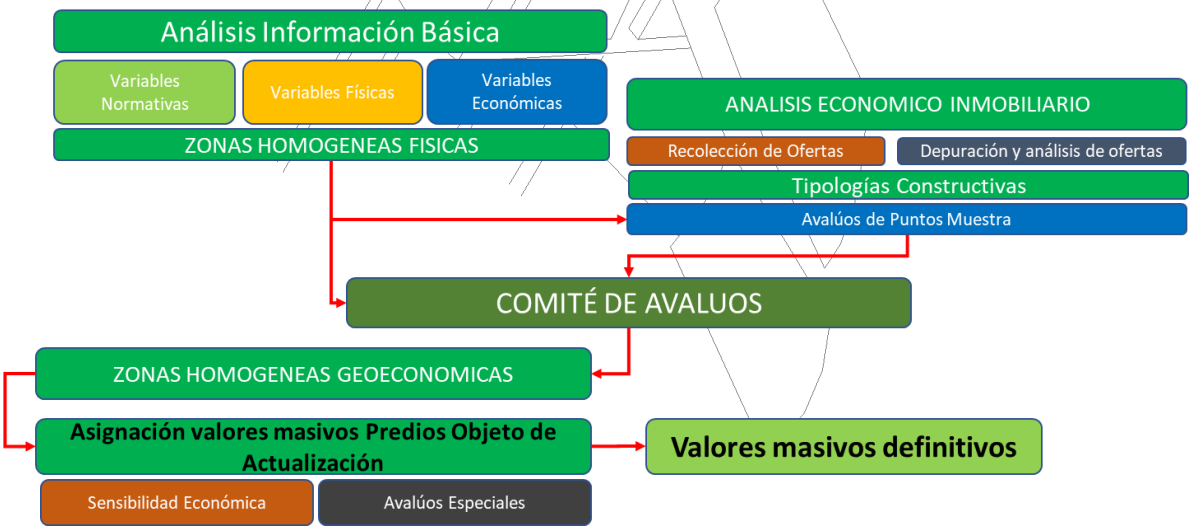
Ilustración 22. Mapa zonas Homogéneas geoeconómicas
Fuente: elaboración propia.

7.2 SENSIBILIDAD ECONÓMICA Y AVALÚOS ESPECIALES.

Luego de realizar la asignación masiva de valores a cada uno de los predios que conforman las zonas homogéneas geoeconómicas, se procedió a realizar una revisión del comportamiento de la liquidación de valores, y de esta manera establecer lo posibles valores que no presentan un comportamiento acorde o esperado con la dinamice inmobiliaria que se desarrolla en cada una de las zonas de estudio, si algún valor en el análisis resulta de alguna manera por encima o al contario muy bajo, o atípico, se procede a elaborar o generar una marca al predio como avalúo especial, el cual es la asignación del valor correcto de manera puntual, ya sea para la construcción o para el terreno.

8 CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

Para realizar esta labor, primero se determinan las zonas homogéneas físicas, que son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.. Con lo anterior se detalla la clasificación de las Zonas Homogéneas Físicas que corresponden a la zona objeto de estudio, para posteriormente realizar un análisis económico, y por último la asignación masiva de valores.



El municipio de San Calixto, para determinar los valores de un número importante de zonas que conforman el municipio, se emplearon tanto el método de la comparación o mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en el sector, como el de investigación directa consultando con los diferentes inmobiliarios.

Sin embargo, el municipio de San Calixto presenta una condición jurídica especial, que limita las transacciones de manera natural, y por ende no existe oferta o demanda normal en el municipio de acuerdo con el siguiente concepto:

Declaratoria de inminencia de desplazamiento forzado:

Es una declaratoria que realizan los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada para efectos de proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presenten situaciones que originen o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción correspondiente al comité.

El comité departamental o municipal emite un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del Incoder.

Se registra una copia del acto administrativo ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

Una vez registrado el registro, el comité debe precisar la calidad de poseedor, tenedor u ocupante de las personas desplazadas.

Dicha situación, afecta la comercialización de los bienes inmuebles ya que corresponde a una limitación de dominio, la cual requiere de autorización por parte del citado comité para poder vender o enajenar los bienes inmuebles, factor que retrasa o incide en la formulación de ofertas.

Los puntos muestran que fueron parte del estudio, se realizaron y calcularon mediante procesos estadísticos, garantizando una representatividad y cubrimiento general del municipio.

En el proceso de la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas y avalúos comerciales, fue necesario revisar que la información de valores se encontrara acorde con la investigación económica realizada. Luego se presentaron ante un comité de avalúos con el fin de verificar que los valores adoptados por metro cuadrado de terreno y/o construcción determinados para cada punto muestra se encontraran sustentados, para así realizar la consolidación del valor del suelo.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 1:

El silencio,Piletas,El loro,La torcoroma,Arboledas,El cerro,La muralla,Quebrada grande,Quebrada azul,Quibradillas,San roque,Palmarito,La taya,La quina,Algarrobos,San geronimo.

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.900.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 2.800.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.800.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.700.000,00
				PROMEDIO	$ 2.800.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	2,92%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.881.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 2.718.350,34
				VALOR MEDIO	$ 2.800.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 2.881.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 2.718.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.5 MILLONES Y 3 MILLONES

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 2:

Lagunitas,Bahamina,Potrero grande,Las damas,Bugama

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 4.200.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.800.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 4.100.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 3.900.000,00
				PROMEDIO	$ 4.000.000,00
				DESVIACIÓN	$ 182.574,19
				COEF VARIACIÓN	4,56%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 4.182.574,19
				LIMITE INFERIOR	$ 3.817.425,81
				VALOR MEDIO	$ 4.000.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 4.182.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 3.817.600,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 4 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.8 MILLONES Y 4 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 3:

La marina,Verbabuena,Fatima,Santa clara,Cucurina

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 3.500.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.600.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 3.500.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 3.400.000,00
				PROMEDIO	$ 3.500.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	2,33%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 3.581.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 3.418.350,34
				VALOR MEDIO	$ 3.500.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 3.581.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 3.418.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,5 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.7 MILLONES Y 3,5 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 4:

El helecho,La bahena,Santa catalina,San luis,El salobrito,El perdido,La primavera,Filo de oro,Guaduales,Villa nueva,San javier,San ignacio,San jose de bairal, Vega del palacio.

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.000.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 1.900.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.000.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.100.000,00
				PROMEDIO	$ 2.000.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	4,08%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.081.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 1.918.350,34
				VALOR MEDIO	$ 2.000.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 2.081.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 1.918.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 2,0 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 5:

La fortuna,El progreso,La cristalina,San antonio,Playitas de san jose,Encantados,El sinai,La azulita

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 1.800.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 1.700.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 1.800.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 1.900.000,00
				PROMEDIO	$ 1.800.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	4,54%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 1.881.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 1.718.350,34
				VALOR MEDIO	$ 1.800.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 1.881.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 1.718.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 1,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 1,9 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 6:

El meson,Salazar,Puente real,San juan,Banderas,Carrizal,San gil,Aguachica

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.300.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 2.200.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.100.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.200.000,00
				PROMEDIO	$ 2.200.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	3,71%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.281.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 2.118.350,34
				VALOR MEDIO	$ 2.200.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 2.281.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 2.118.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,2 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.0 MILLONES Y 2,3 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 7:

Vista hermosa,La gunetas,Mesa llana,Portachuelo,Santa clara,Clinimacas

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 3.000.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.100.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 3.000.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.900.000,00
				PROMEDIO	$ 3.000.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	2,72%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 3.081.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 2.918.350,34
				VALOR MEDIO	$ 3.000.000,00
				VALOR SUPERIOR	$ 3.081.600,00
				VALOR INFERIOR	$ 2.918.400,00

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.0 MILLONES Y 3,1 MILLONES.

FIRMA AVALUADOR ENCUESTADO:

FELIPE NAVARRO
RAA: AVAL-1091668059

MARVIN EDUARDO DE LA HOZ ÁLVAREZ
RAA: AVAL-79686200

JUAN PABLO CABRALES TRIGOS
RAA: AVAL-5[illegible]1919

EDINSON PEREA
RAA: AVAL-82382448

Nota 1: se informa con toda claridad sobre la normatividad urbanistica de cada una de las zonas encuestadas.

Nota 2: Declaratoria de inminencia de desplazamiento forzado:
Es una declaratoria que realizan los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada para efectos de proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presentan situaciones que originen o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción correspondiente al comité.
El comité departamental o municipal emite un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del Incoder.
Se registra una copia del acto administrativo ante la Oficina de Instrumentos Públicos.
Una vez registrado el registro, el comite debe precisar la calidad de poseedor, tenedor o ocupante de las personas desplazadas.
Dicha situación, afecta la comercializadón de los bienes inmuebles ya que corresponde a una limitación de dominio, la cual requiere de autorización por parte del citado comité para poder vender o enajenar los bienes inmuebles, factor que retrasa o incide en la formulación de ofertas.

