INFORME VIABILIDAD TECNICA INICIAL		
1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO		
1.1 Departamento: Cordoba		
1.2 Municipio: Buenavista	1.3 Corregimiento / Vereda: Buenavista	
1.4 Número de proceso ID: ID6972		
1.5 Expediente: NO APLICA		
1.6 Número Expediente: NO APLICA	1.8 Orfeo: NO APLICA	1.9 Rezago: NO APLICA
Ruta misional Preliminar ANT: **1. Adquisición de predio:** NO APLICA		
1.10 Nombre del caso: EL CONTENTO		

1.11 Descripción del proceso:

Una vez realizado el análisis de viabilidad técnica del predio en estudio identificado con el ID6972, respecto a base geográfica catastral, bases alfanuméricas catastrales, información reportada en Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, actos administrativos que dieron origen al predio y ortoimágenes disponibles para el municipio de Buenavista del departamento de Cordoba, se logró identificar el área inicial de estudio. Teniendo en cuenta el producto resultante para el predio denominado EL CONTENTO, se localiza los linderos preliminares que se describen en el documento originario Escritura número 258 del 23919 expedido por Notaria Unica de Ayapel, identificado con el numero predial nacional 23079000000000046000200000000 y Folio de Matricula inmobiliaria 142-24186, se identifica lo siguiente:

• Área reportada en el Folio de Matricula Inmobiliaria de 142-24186 antes 141-1193.

Con la información disponible en la viabilidad, se identifica una cabida inicial de 21 ha + 2405,9 m², área con la cual se realizó el cruce usando la gbd (CRUCES MUNICIPIOS 11052024_DAT.gdb) de restricciones y condicionantes, identificando:

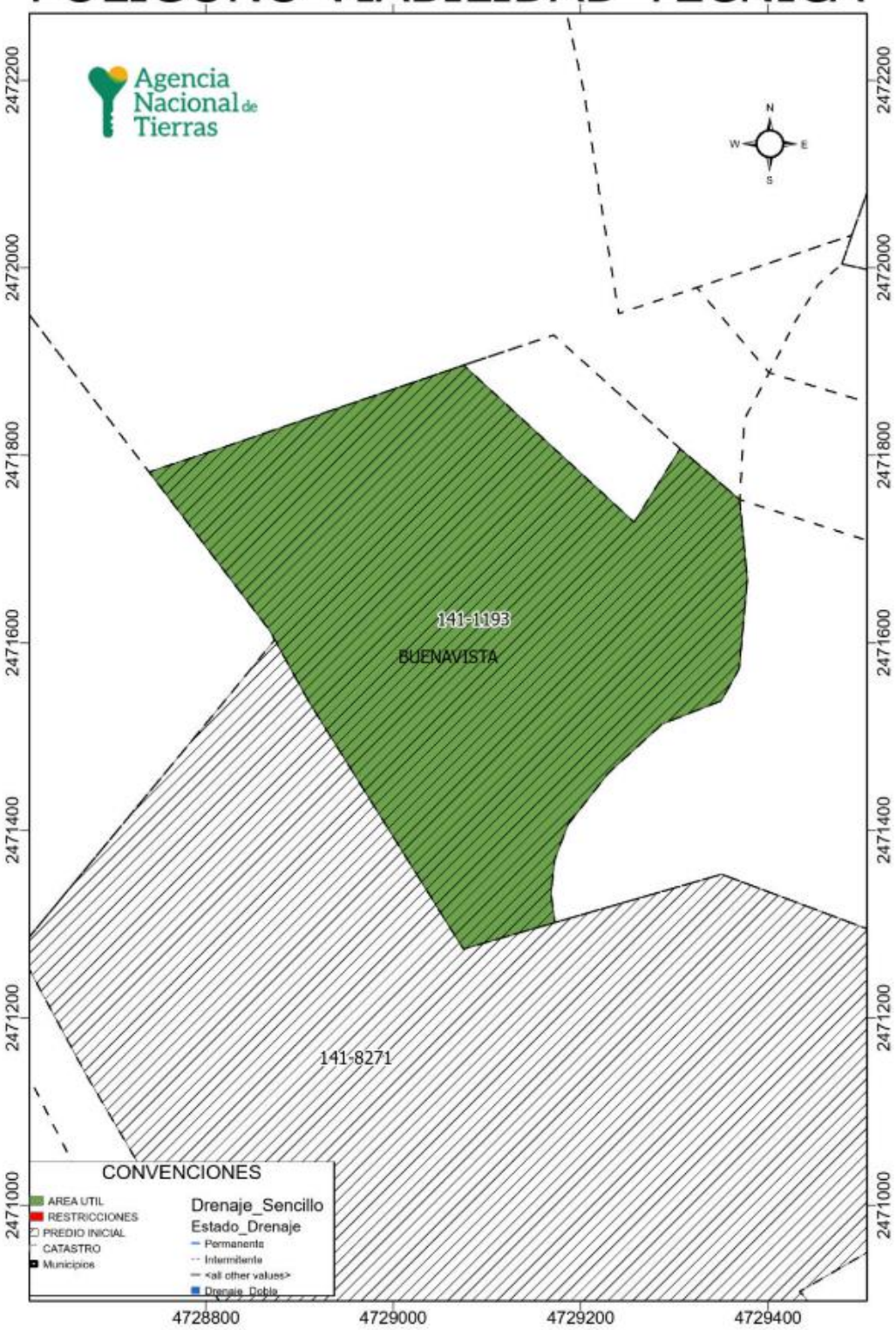
• Área sin restricciones: 21 ha + 2405,9 m² corresponde a 100%

2. ANÁLISIS CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO
2.1 Id. Predial No QR asignado por el socio estratégico: ID Predial: ID6972
2.2 FMI objeto de estudio: 142-24186
2.3. Estado del FMI: Activo
2.4 Tipo de predio en FMI: Rural
2.5 FMI Matriz: No Registra
2.6 FMI Derivados o segregados: No Registra

2.7 Referencia Catastral en FMI (actual –30 dígitos-y anterior –20 dígitos-): 23079000000000460002000000000
2.8 Dirección o nombre del predio en FMI: EL CONTENTO
2.9 Área de terreno en FMI: 22 ha + 0 m²
2.10 Cabida y linderos consignados en SNR: LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE 22 HECTOMETROS CUADRADOS,COLINDA ASI:POR UN LADO, CON PREDIO DE JOSE HINJINIO JARAMILLO GUZMAN:,POR OTRO LADO, CON PREDIO DE JOSE MARTINEZ:POR OTRO CON JOSE ARCILA:POR OTRO, CON PREDIO DE LOS SRES LLORENTES POR OTRO,CAMINO REAL EN MEDIO CON PREDIO DE OLIMPO TUIRAN.
2.11 Cédula catastral del predio objeto de estudio y/o de mayor extensión: 23079000000000460002000000000
2.12Quién registra como Propietario/Titular según catastro: NO APLICA
2.13Dirección o nombre del predio según catastro: TERRENO

3. ANÁLISIS CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO	
3.1 Método de levantamiento: NO APLICA	
3.2 Descripción métodos de análisis: 1. ANÁLISIS COMPETENCIA PREDIO: **a.** Competencia clasificación del Suelo: NO APLICA 2. ANÁLISIS NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO: Revisión Sistema Nacional Catastral: NO APLICA	
3.3 Área de Terreno (R1 R2) ha + m2: 21 ha + 2481,7 m²	3.4 Área de Terreno (Polígono Catastral) ha + m2: 21 ha + 2405,9 m²
3.5. Área Construida (R1 R2) ha + m2: 0 m²	
3.6 Fecha de consulta fuente catastral (DD/MM/AAAA): 11/13/2024	3.7 Coincide con el área registral: NO
3.8 Diferencia entre área catastral vs. área registral: 0,75182799999999972HA	
3.9 Área Terreno Levantamiento ha + m2: NO APLICA	
3.10 Área total Construida Levantamiento m2: NO APLICA	
3.11 Contrastación de información de áreas de lindero: (tablas de fuentes y áreas) NO APLICA	
3.12 Salidas gráficas: ID6972:	

POLIGONO VIABILIDAD TECNICA



3.13. Redacción técnica de linderos: NO APLICA
3.14. Fuentes de información empleadas: NO APLICA
3.15 Concepto catastral: NO APLICA
3.16 Incorporar datos del plano: NO APLICA

4. ANÁLISIS DE DETERMINANTES Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Análisis de Determinantes

Método de análisis: Indirecto
Descripción de métodos de análisis: Cruce Geográfico con Capas actualizadas a la fecha del Informe técnico según Sistema MIGO.

Área sin restricciones: 21 ha + 2405,9 m² la cual corresponde a 100%

Área restringida en HA 0, la cual corresponde al 0%

Las restricciones identificadas para el predio: NINGUNA

Tabla 1. Concepto Normativo Restricciones.

Traslapes con restricciones ambientales o de ley	Norma	Concepto
Buffer (2.500) metros alrededor de las zonas donde se adelanten procesos de explotación de recursos naturales no renovables. Áreas reservadas para infraestructura.	Ley 1728 de 2014, parágrafo 1º del artículo 1	Dispone que no serán adjudicables, entre otros, “Los terrenos baldíos situados dentro de un radio de dos mil quinientos (2.500) metros alrededor de las zonas donde se adelanten procesos de explotación de recursos naturales no renovables; entendiéndose por estos, materiales fósiles útiles y aprovechable económicamente presentes en el suelo y el subsuelo, dejando por fuera los materiales de construcción y las salinas tomando como punto para contar la distancia.
Presunta propiedad privada	Ley 160 de 1994, artículo 48	No Existe evidencia al realizar la revisión de todas las fuentes de que corresponda a un predio de Naturaleza privada.
Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia (Rupta Colectiva)	capítulo 3 del Decreto 640 de 2020. Es de anotar que actualmente esta figura no se encuentra vigente, por cuanto fue derogada	Según lo establecido en el decreto 640 de 2020, "Por el cual se adiciona el Título 6 a la Parte 15 del Decreto 1071 de 2015, en lo relacionado con el

		por el artículo 2 del Decreto 2051 de 2016. En ese entendido solo existirían las medidas de protección colectiva las que se lograron constituir entre los años 1997 al 2016.	Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – Rupta” Y no se encuentra levantada ni cancelada la medida emitida por el consejo de justicia transicional que dio origen a dicha inscripción colectiva.
	Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia (RUPTA) Individual	capítulo 2 del Decreto 640 de 2020.	Según lo establecido en el decreto 640 de 2020, "Por el cual se adiciona el Título 6 a la Parte 15 del Decreto 1071 de 2015, en lo relacionado con el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – Rupta” Y no se encuentra levantada ni cancelada la medida emitida por el consejo de justicia transicional que dio origen a dicha inscripción individual.
	Área Humedales	Artículo 83, literal b y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	Los cuerpos de agua definidos como humedales contemplados como depósitos de agua natural, que definen el bien como inalienables e imprescriptibles del estado, y según artículo 84, la adjudicación de un baldío no comprende la propiedad de aguas ni cauces.
	Sitios de importancia RAMSAR	Que mediante Ley 357 del 21 de enero de 1997, el Congreso de la República de Colombia aprobó la "Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas", suscrita en Ramsar el 2 de febrero de 1971, cuyo objeto es la conservación y el uso racional de los humedales y sus recursos, siendo esta declarada exequible mediante Sentencia C-582 de 1997.	Las áreas de humedales RAMSAR, según lo discriminado “Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas", suscrita en Ramsar el 2 de febrero de 1971
	Zona arqueológica	Los artículos 63 y 72 de la Constitución Política de Colombia, disponen que patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes culturales que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.	Las áreas definidas como zonas arqueológicas que se identifican como inalienables, imprescriptibles e inembargables.
	Áreas Naturales únicas	Decreto 2811 de 1974	Las áreas Naturales únicas, identificadas dentro del Sistema de

	Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	Parques Nacionales Naturales en esta categoría.
Áreas de Recreación	Las Áreas de recreación pueden ser urbanas y rurales principalmente destinadas a la recreación y a las actividades deportivas. (artículo 2.2.2.1.2.6. del Decreto 1076 de 2015).	Las áreas de recreación estructuradas como zonas de potencial significativo de recuperación y cuyos valores naturales y culturales asociados, se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su restauración, uso sostenible, conocimiento y disfrute. La reserva, delimitación, alinderación, declaración, administración y sustracción, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales.
Vía Parque	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	Las vías de parques identificadas dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales en esta categoría.
Reserva Forestal Protectora Nacional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 12; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.2.3	Las áreas de Reserva Forestal Protectora Nacional, que son ecosistemas de bosque que se destinan a su conservación y restauración.
Reserva Forestal Protectora Regional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 12; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.2.3	Las áreas de Reserva Forestal Protectora Regional, que son ecosistemas de bosque que se destinan a su conservación y restauración.
Comunidad Negra Titulada	Ley 70 de 1993	Titulación de colectivos de comunidades Negras.
Parque Natural Nacional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	Los Parques Naturales Nacionales identificadas dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales en esta categoría.
Parque Natural Regional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2	Los Parques Naturales Regionales identificados como áreas protegidas regionales
Resguardo indígena Legalizado	Artículos 63, 246, 329 y 357 de la Constitución de Colombia; Capítulo XIV de la ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995	Áreas constituidas de resguardos indígenas.
Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF)	Ley 1448 de 2011	Registro de tierras despojadas y abandonadas Forzosamente.
Solicitud legalización Expectativas Ancestrales	Ley 70 de 1993	El predio no está comprendido dentro de una zona de reserva, ni dentro de una zona establecida

		como comunidades indígenas, ni se haya dentro de un área destinada a titulación colectiva de comunidades indígenas, ni cuenta con ninguna preinscripción según lo definido en la Ley 70 de 1993.
Solicitud legalización Resguardo indígenas	Artículos 63, 246, 329 y 357 de la Constitución de Colombia; Capítulo XIV de la ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995	Son las solicitudes de legalización correspondientes a resguardos indígenas.
Solicitud legalización Resguardo indígena Colonial	Artículos 63, 246, 329 y 357 de la Constitución de Colombia; Capítulo XIV de la ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995	Son las solicitudes de legalización correspondientes a resguardos indígenas colonial.
Solicitud titulación Comunidad Negra	Ley 70 de 1993	Son aquellos que estan comprendidos dentro de una zona de reserva, ni dentro de una zona establecida como comunidades indígenas, ni se haya dentro de un área destinada a titulación colectiva de comunidades indígenas, ni cuenta con ninguna preinscripción según lo definido en la Ley 70 de 1993.
Playones y sabanas comunales, o playones nacionales, o madreviejas desecadas naturalmente de los ríos, lagos, lagunas y ciénagas de propiedad nacional	Artículo 83, literal C y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	Aquellos que hacen parte de playones o sabanas comunales, ni de madreviejas, ni se halla dentro de reservas territoriales del estado, ni comprende un bien de uso público.
Zona amortiguación Parque Nacional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	Son aquellas Zonas de Amortiguación Parques Naturales Nacionales identificadas dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales en esta categoría.
Zona amortiguación Parque Natural Regional	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	Son aquellas Zonas de Amortiguación Parques Naturales Nacionales Regionales identificadas dentro del Sistema de Parques Nacionales Naturales en esta categoría.
Clarificación Propiedad	Decreto 1465 de 2013	-
Cumplimiento Ordenes Emitidas En Emitidas En Sentencia	Sentencia o fallo para cumplir	-
Cumplimiento Ordenes Emitidas En Trámite Judicial	Sentencia o fallo para cumplir	-

Deslindes	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	Procedimientos administrativos especiales agrarios de clarificación de la propiedad, delimitación o deslinde de las tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados o apropiados, reversión de baldíos adjudicados y se dictan otras disposiciones.
Capa Extinción de dominio	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	Este decreto tiene por objeto establecer medidas para facilitar la implementación de la reforma rural integral en materia de acceso y formalización de tierras.
Laguna- Ciénagas	Artículo 83, literal b y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	Aquellos que hacen parte de área definidas como Cuerpos de agua o depósitos de agua.
Resguardo indígena Constituido	Artículos 63, 246, 329 y 357 de la Constitución de Colombia; Capítulo XIV de la ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995	Aquellos que hacen parte de área definidas como resguardos indígenas constituidos.
Faja paralela cuerpos de agua de 30 metros	Artículo 83, literal D y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	Aquellos que hacen parte de área definidas como Fajas paralelas de los drenajes Dobles, o drenajes sencillos, identificados como Ríos, Quebradas o Arroyos, identificados en la cartografía base o identificados por la Corporación Autónoma Regional
Red Vial T1 – T2 -T3	Artículo 2, decreto 1228 de 2008	Aquellos que hacen cuentan con vías tipo 1, tipo 2 o tipo3, por tanto, no se identifican zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, establecido como fajas paralelas de retiro obligatorio o de área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial.
Reserva forestal ley segunda limite actual	Ley 2° de 1959: "sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales no renovables".	Busca el desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre y establece las zonas forestales protectoras y los bosques de interés general.
Procesos Agrarios	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	-
Casos Especiales	-	-
Bienes Fiscales Patrimoniales	Acuerdo 349 de 2014 – Ley 160 de 1994	-
Riesgo no mitigable	Instrumento de Ordenamiento	-

Las condicionantes identificadas para el predio: DRENAJES_SENCILLOS_TOPONIMIA

Tabla 2. Concepto Normativo Condicionantes.

Traslapes con restricciones ambientales o de ley	Norma	Concepto
Páramos	Ley 1930 de 2018	En ella se establecen como ecosistemas estratégicos los páramos, fija directrices que propendan por la integralidad, preservación, restauración, uso sostenible y generación de conocimiento.
Bosque seco tropical	Decreto 2811 de 1974	Regula el manejo de los suelos forestales por su naturaleza y de los bosques que contienen.
Zona protección desarrollo recurso natural renovable	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Zona restricción agrícola ganadera	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Zonificación de restricción minera	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Zonificación manejo	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Cultivos ilícitos	Ley 30 de 1986	Establece normas para la siembra, producción, distribución, y uso de sustancias controladas, así como las sanciones correspondientes por su uso indebido.
Distrito Nacional Manejo integrado	Decreto 2372 de 2010, Art. 12; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.2.3	Reglamenta el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y los procedimientos generales relacionados con este.
Mina antipersona	Revisión componente Social	-

Reserva forestal ley segunda sustracción	Ley 2° de 1959: "sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales no renovables".	Determina los limites de las Zonas de Reserva forestal comprendidas en cada uno de los bosques nacionales.
Reserva natural sociedad civil	Decreto 1996 de 1999	Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil tendrán como objetivo el manejo integrado bajo criterios de sustentabilidad que garantice la conservación, preservación, regeneración o restauración de los ecosistemas naturales contenidos en ellas y que permita la generación de bienes y servicios ambientales.
Susceptibilidad deslizamiento	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Susceptibilidad inundaciones	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	Remitirse al instrumento de ordenamiento territorial correspondiente para el pedio
Santuario flora y fauna	Decreto 2811 de 1974 – Ley 99 de 1993	Regula los recursos naturales renovables y protección al medio ambiente.
Zonas de reserva campesina	Ley 160 de 1994 – Decreto 1777 de 1996 - Acuerdo 024 de 1996	Promover y consolidar la paz, a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social, la democracia participativa y el bienestar de la población campesina.

a. **Área Inicial polígono identificado-Área Útil**
21 ha + 2405,9 m², PORCENTAJE AREA UTIL **100%**

b. **Concepto ambiental, de riesgo y sectorial y de ordenamiento territoria**l (alcance para grupos étnicos, formalización, acceso a tierras).

NO APLICA

CONCLUSIÓN FRENTE A LA RUTA
Conclusión: Teniendo en cuenta los lineamientos establecidos y la información disponible a la fecha, el predio con **ID6972** y FMI **142-24186** es **VIABLE** para continuar con el proceso, sin embargo, se aclara que deberá surtir el proceso de gestión catastral para identificar plenamente el área de compra.

CONTROL DE VERSIONES Y FIRMAS

Proyectó:	Indira Catalina Cubillos Santafe Ingeniera Catastral y Geodesta 091036-0731888 CNDB	Fecha:	**13/11/2024**	Firma	Catalina

ANEXOS

Vo Bo, Reviso Coordinador	Martin Eduardo Díaz Solano	
Vo Bo, Aprobó Líder	Leidy Viviana Huertas Pasive	