INFORME DE VIABILIDAD TECNICA PRELIMINAR

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

1.1 Departamento: BOLIVAR		
1.2 Municipio: MAGANGUE	1.3 Corregimiento / Vereda: LA VENTURA	
1.4 Número de proceso: 064-14855		
1.5 Expediente: NO APLICA		
1.6 Número Expediente: 064-14855	1.8 Orfeo: NO APLICA	1.9 Rezago: NO APLICA
Ruta misional Preliminar ANT: **1. Adquisición de predio**		
1.10 Nombre del caso: **064-14855 FMI 064-14855**		

1.11 Descripción del proceso:

Una vez realizado el análisis de viabilidad catastral del predio en estudio identificado con el 064-14855, 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 MAGANGUE del departamento de BOLIVAR, se logró identificar el área inicial de estudio.
Teniendo en cuenta el producto resultante y las respectivas reconstrucciones que se ejecutaron para el predio denominado EL PALMAR, se localiza los linderos preliminares que se describen en el documento originario ESCRITURA 1009 6/11/1992 NOTARIA 1 DE SINCELEJO, identificado con el numero predial nacional 13430000200000000061000000000 y Folio de Matricula inmobiliaria 064-14855, se identifica lo siguiente:

• Área reportada en el Folio de Matricula Inmobiliaria de 00ha, 0000m^2
• Área reportada espacial identificada: 22ha,+8145m^2
• Para identificar plenamente el predio se solicitaron los documentos: ESCRITURA 1009 6/11/1992 NOTARIA 1 DE SINCELEJO

Con la información disponible en la viabilidad, se identifica una cabida inicial de 22ha,+8145m^2 , área con la cual se realizó el cruce de restricciones y condicionantes y se identificó:
• Área Inicial: 22ha,+8145m^2
• Área preliminar útil: 22ha,+8145m^2
• Se identifico que el predio NO cruza inicialmente con el área de restricción. (Ver tabla - Análisis de Determinantes)

En cumplimiento al decreto 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.” (…) ARTÍCULO 84.- La adjudicación de un baldío no comprende la propiedad de aguas, cauces ni, en general, la de bienes a que se refiere el artículo anterior, que pertenecen al dominio público. Aunado lo anterior y evaluada las condicionantes y restricciones del predio objeto de estudio se identifica que 0 cruza con cuerpo de agua y fajas paralelas en un área inicial a 00ha, 0000m^2

De lo expuesto anteriormente se concluye que el predio es **VIABLE** para continuar con el trámite, sin embargo, se aclara que deberá surtir el proceso de gestión catastral para identificar plenamente el área de compra.

2. ANÁLISIS CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO

2.1 Id. Predial No QR asignado por el socio estratégico: 064-14855

2.2 FMI objeto de estudio: 064-14855	
2.3. Estado del FMI: ACTIVO	
2.4 Tipo de predio en FMI: RURAL	
2.5 FMI Matriz: 064-4908	
2.6 FMI Derivados o segregados: NO REGISTRA	
2.7 Referencia Catastral en FMI (actual –30 dígitos-y anterior –20 dígitos-): 134300002 00 00 0000 0661000000000	
2.8 Dirección o nombre del predio en FMI: EL PALMAR	
2.9 Área de terreno en FMI: 00ha, 0000m^2	cabida y linderos consignados en SNR: Ver FMI.
2.10 Cédula catastral del predio objeto de estudio y/o de mayor extensión: 134300002 00 00 0000 0661000000000	
2.11Quién registra como Propietario/Titular según catastro: SIN INFORMACION	
2.12Dirección o nombre del predio según catastro: EL PALMAR	

3 ANÁLISIS CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO

3.1 Método de levantamiento: Análisis previo con base en información secundaria.

3.2 Descripción métodos de análisis:

1. ***ANÁLISIS COMPETENCIA PREDIO:***
   a. ***Competencia clasificación del Suelo***
   A partir de la información geográfica y la clasificación del suelo definidas por el instrumento de Ordenamiento Territorial (POT, EOT, PBOT), adoptado bajo el Acuerdo (SIN INFORMACION), el cual se encuentra vigente; se identifica que el predio a adjudicar se encuentra inmerso dentro del área del municipio de MAGANGUE.

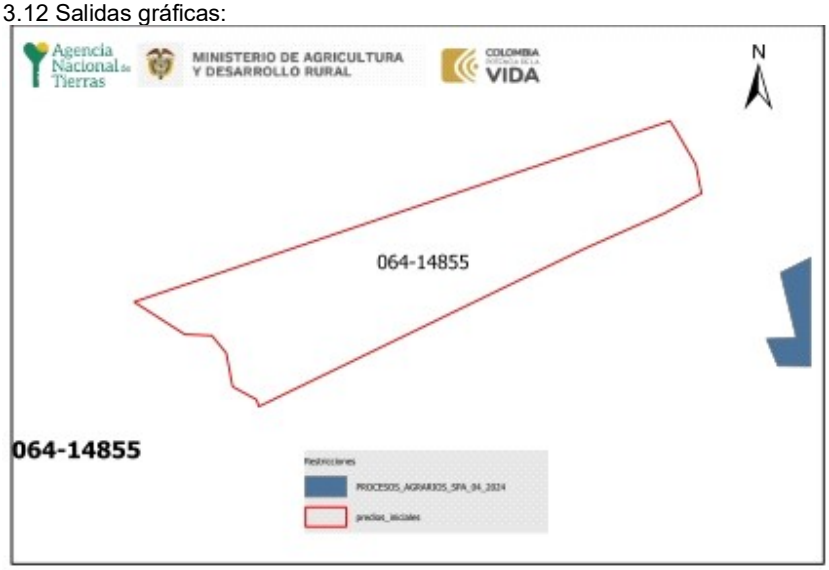
2. ***ANÁLISIS NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO: Reporte de análisis de registro 1 y 2, y Folios estudiados por el operador y colindancias con predios privados***

   a. ***Revisión Sistema Nacional Catastral***
   Se identifica que el predio en estudio cuenta con la siguiente información.

   - *064-14855 folio de matrícula en VUR*
   - *064-14855 folio de matrícula en registros 1 Y 2 del IGAC*

3.3 Área de Terreno (R1 R2) ha + m2: 107ha,+3856m^2	3.4 Área de Terreno (Polígono Catastral) ha + m2: 22ha,+8145m^2
3.5. Área Construida (R1 R2) ha + m2: SIN INFORMACION	
3.6 Fecha de consulta fuente catastral (DD/MM/AAAA): 18/10/2024	3.7 Coincide con el área registral?: NO
3.8 Diferencia entre área catastral vs. área registral: 05ha,-1108m^2	
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:



3.13. Redacción técnica de linderos: NO APLICA

3.14. Fuentes de información empleadas: Ventanilla Única de Registro – VUR, base de datos del IGAC, Gestores Catastrales.

3.15 Concepto catastral: *Verificados los datos de la solicitud del predio y los predios colindantes, no se evidencia traslape del área con predios otros predios privados, ni inconsistencias en la delimitación geográfica de los mismos. Se identifica el área útil realizando el cruce con las capas restrictivas por tanto se concluye continuar con el proceso.*

3.16 Incorporar datos del plano: INCORPORADOS

4. ANÁLISIS DE DETERMINANTES Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

a. Análisis de Determinantes

Método de análisis: Indirecto
Descripción de métodos de análisis: Cruce Geográfico con Capas actualizadas a la fecha del Informe técnico según el módulo de información geográfica para el ordenamiento MIGO.

Descripción restricciones:
Las restricciones identificadas para el predio: 064-14855 **FMI** 064-14855
Área útil preliminar: 22ha,+8145m^2 y 100 % sin restricción legal:

Identificada el área útil **NO** cruza con restricciones de ley:

Traslapes con restricciones ambientales o de ley	Norma	Concepto
Presunta propiedad privada	Ley 160 de 1994, artículo 48	SI existe evidencia al realizar la revisión de todas las fuentes de que corresponda a un predio de Naturaleza privada.
Área Humedales	Artículo 83, literal b y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	El predio de la solicitud NO CRUZA, con 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.
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.	El predio de la solicitud NO CRUZA, áreas definidas como zonas arqueológicas que se identifican como inalienables, imprescriptibles e inembargables.
Áreas Naturales únicas	Decreto 2811 de 1974 Decreto 2372 de 2010, Art. 1; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.1.2).	El predio de la solicitud NO CRUZA, áreas Naturales únicas, identificadas dentro del Sistema de 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).	El predio de la solicitud NO CRUZA con 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).	El predio de la solicitud NO CRUZA, 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, con 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, con 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, con 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).	El predio de la solicitud NO CRUZA, 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, Parques Naturales Regionales identificados como áreas protegidas regionales
Resguardo indígena Formalizado	Artículos 63, 246, 329 y 357 de la Constitución de Colombia; Capítulo XIV de la ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995	El predio de la solicitud NO CRUZA, Áreas constituidas de resguardos indígenas.
Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF)	Ley 1448 de 2011	El predio de la solicitud NO CRUZA, con registro de tierras despojadas y abandonadas Forzosamente.
Solicitudes URT	Ley 1448 de 2011	El predio de la solicitud NO CRUZA, con solicitudes de tierras despojadas y abandonadas Forzosamente.

Solicitud legalización Expectativas Ancestrales	Ley 70 de 1993	El predio de la solicitud, 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, con 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	El predio de la solicitud NO CRUZA, con solicitudes de legalización correspondientes a resguardos indígenas colonial.
Solicitud titulación Comunidad Negra	Ley 70 de 1993	El predio de la solicitud 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.
Procesos Agrarios SPA	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	El predio de la solicitud NO CRUZA
Procesos Agrarios SSJ	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	El predio de la solicitud NO CRUZA
Cumplimiento Ordenes Emitidas En Emitidas En Sentencia	Sentencia o fallo para cumplir	El predio de la solicitud NO CRUZA
Cumplimiento Ordenes Emitidas En Trámite Judicial	Sentencia o fallo para cumplir	El predio de la solicitud NO CRUZA
Capa Extinción de dominio	Decreto 1465 de 2013, Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017	El predio de la solicitud NO CRUZA
Laguna- Ciénagas	Artículo 83, literal b y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	El predio de la solicitud NO CRUZA, el predio en estudio no hace parte de área definidas como Cuerpos de agua o depósitos de agua.
Faja paralela cuerpos de agua de 30 metros	Artículo 83, literal D y Articulo 84 Decreto 2811 de 1974.	El predio de la solicitud NO CRUZA, el predio en estudio no hace 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
Reserva forestal ley segunda limite actual Tipo A	Ley 2° de 1959: "sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales no renovables".	El predio de la solicitud NO cruza, sobre las zonas ay b, que condicionan la adjudicación, según la normativa.
Casos Especiales	-	El predio de la solicitud NO CRUZA
Bienes Fiscales Patrimoniales	Acuerdo 349 de 2014 – Ley 160 de 1994	El predio de la solicitud NO CRUZA

Descripciones de condicionantes:

Traslapes con restricciones ambientales o de ley	Norma	Concepto
Páramos	Ley 1930 de 2018	El predio de la solicitud NO CRUZA
Bosque seco tropical	Ley 23 de 1973 - Decreto 2811 de 1974	El predio de la solicitud NO CRUZA, con las áreas definidas como Bosque Seco Tropical dentro de 0 – 1000 m de altitud, dispuestos en el SINAP.
Zona restricción agrícola ganadera	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	El predio de la solicitud NO CRUZA
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 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.	El predio de la solicitud NO CRUZA, con solicitudes inscritas en ruta colectiva, 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 colectiva.
Zonificación de restricción minera	Es insumo fuente para los procesos desarrollados en el componente agronómico	El predio de la solicitud NO CRUZA
Cultivos ilícitos	Ley 30 de 1986	El predio de la solicitud NO CRUZA
Distrito Nacional Manejo integrado	Decreto 2372 de 2010, Art. 12; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.2.3	El predio de la solicitud NO CRUZA

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	El predio de la solicitud NO CRUZA, por tanto no aplica para la solicitud el parágrafo 1 del artículo 67 de la ley 160 de 1994, modificado por el artículo 1 de la Ley 1728 de 2014, 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.
Distrito regional de manejo integrado	Decreto 2372 de 2010, Art. 14; Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.2.1.2.5	El predio de la solicitud NO CRUZA
Reserva forestal ley segunda Tipo B Tipo C	Ley 2° de 1959: "sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales no renovables".	El predio de la solicitud NO CRUZA, en zonas de Tipo B Tipo C, de ley 2.
Reserva natural sociedad civil	Decreto 1996 de 1999	El predio de la solicitud NO CRUZA
Santuario flora y fauna	Decreto 2811 de 1974 – Ley 99 de 1993	El predio de la solicitud NO CRUZA
Zonas de reserva campesina	Ley 160 de 1994 – Decreto 1777 de 1996 - Acuerdo 024 de 1996	El predio de la solicitud NO CRUZA
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.	El predio de la solicitud NO CRUZA, 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
Red Vial T1 – T2 -T3	Artículo 2, decreto 1228 de 2008	El predio de la solicitud NO CRUZA, 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.

b. Análisis de ordenamiento territorial – Área Útil adjudicable

- Clasificación suelo: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Si está delimitado en suelo de expansión urbana, hace parte del ámbito de un plan parcial adoptado: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- El municipio actualmente adelanta un proceso de revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Si adelanta un proceso de revisión y ajuste del POT, en qué etapa se encuentra: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Categoría del suelo rural: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Si es categoría de protección: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Si es desarrollo restringido: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Uso del suelo: Sin revisión, información pendiente por solicitar.
- Salida gráfica (si la hay): No aplica.

Fecha de la certificación uso del suelo municipal: El cruce con la información del uso del suelo fue con el instrumento de ordenamiento vigente: SIN INFORMACION
Concepto de uso autoridad ambiental (en caso de requerirse):
Fecha del concepto de la autoridad ambiental (DD/MM/AAAA): SIN REVISIÓN
Clasificación riesgo no mitigable municipal y áreas destinadas a la prestación de servicios: SIN REVISIÓN
Fecha del concepto de la autoridad Municipal (DD/MM/AAAA): SIN REVISIÓN

CONCLUSIÓN FRENTE A LA RUTA

Conclusión: **064-14855 FMI 064-14855 VIABLE**

CONTROL DE VERSIONES Y FIRMAS

Proyectó:	Catastral: SANDRA RODRIGUEZ PINEDA Tarjeta Profesional: A1231232015-40395640	Fecha:	18/10/2024	Firma	

ANEXOS

Vo Bo. Reviso Coordinador	Jhon Alexander Ruiz Villamizar	
Vo Bo. Aprobó Líder	Liseth Angélica Corredor Sánchez	