

INFORME VIABILIDAD O NO VIABILIDAD TÉCNICA DE PREDIOS OFERTADOS PARA COMPRA

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y OFERTANTE	
ID	6339
Nombre del predio	Fi El Deseo
Área	117,814 has
Municipio	Montería
Departamento	Córdoba

1. APTITUD DEL SUELO

1.1 Área productiva

El cálculo del área productiva agropecuaria se realizó solo para el área útil definida anteriormente por el componente técnico catastral, y se tomó como base el uso de suelo normativo del instrumento de ordenamiento vigente junto con la información de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA – Tipos de utilización de la tierra – TUT, en las áreas donde no hay información TUT, se validó con la capacidad d de uso del Suelo dispuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

$$\text{Área productiva} = \text{Área útil} - \text{Área condicionada POT (Protección o conservación)}$$

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Montería, departamento de Córdoba, correspondiente al Acuerdo 003 de 2021, consolidado y descargado desde el link (<https://www.colombiaot.gov.co/pot/buscador.html#>) a la cartografía del componente rural, digitalizada en la carpeta POT del SharePoint Equipo Técnico SAE, 23001_MONTERIA_CORDOBA.gdb y al Mapa 38-R Áreas de actividad rural, se indica que el predio se encuentra en:

- Nombre de categoría: Agropastoril
- Nombre de subcategoría: Agropastoril
- El área de actividad agropastoril corresponde a la clasificación agrológica IV, en la que debe primar la combinación de cultivos y pastos, en un esquema de producción agropecuaria que permite al suelo conservar su capacidad agrológica y disminuir el conflicto de usos. Siguiendo los lineamientos del IGAC, en esta área de actividad se promueve el cultivo de cereales (maíz, arroz, sorgo, soya), yuca, plátano, caña, frutales y pastos para ganadería semi-intensiva y cultivos forestales perennes.
- Estos suelos son aptos para el establecimiento y desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y acuícolas y pesqueras.
- En esta área de actividad se promueve el desarrollo de cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento. Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para la cría y aprovechamiento de especies animales (ordeño, galpones apiarios, etc).
- Se consideran compatibles los usos forestal productor, forestal protector, investigación agrícola y ambiental, renovables, agroturismo y ecoturismo, dotacional, comercio y servicios, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción agropecuaria, sistemas de riego y drenaje

autorizados por la autoridad ambiental, investigación agropecuaria y ambiental, agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas productivos, ni la capacidad de uso del suelo. La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial.

- Se prohíben la urbanización y parcelación de vivienda campestre usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

Tabla 1. Áreas de producción rural (Fuente POT Montería, Córdoba, Acuerdo 003 del año 2021)

Áreas para la producción rural				Área (Ha)	% Suelo rural
Categoría	Áreas de Actividad	Tipo	Descripción		
Áreas para la producción agropecuaria	Agropastoril	Producción agropastoril	Clasificación agrológica IV	45.240	14.36%
	Pecuaria	Producción pecuaria	Clasificación agrológica V	32.337	10,27%
	Agrosilvopastoril	Producción agrosilvopastoril	Clasificación agrológica VI	97.825	31.06%
Áreas para la producción	Minera	Producción minera	Según títulos Mineros	1.668	0,53%

Tabla 2. Resumen área productiva

ID	Municipio	Área Inicial (ha)	Área Productiva (ha)	Porcentaje área productivo PBOT
6339	Montería	117,814	117,814	100

Según la figura 2, el predio se encuentra en la categoría agropastoril de acuerdo al Mapa 38-R

[illegible]

Dirección: Calle 43 No.57-41 Bogotá, Colombia.
Conmutador: (+57) 601 518 5858, opción 0
Línea Gratuita: (+57) 018000-933881

Figura 2. Áreas de actividad rural– Predio.

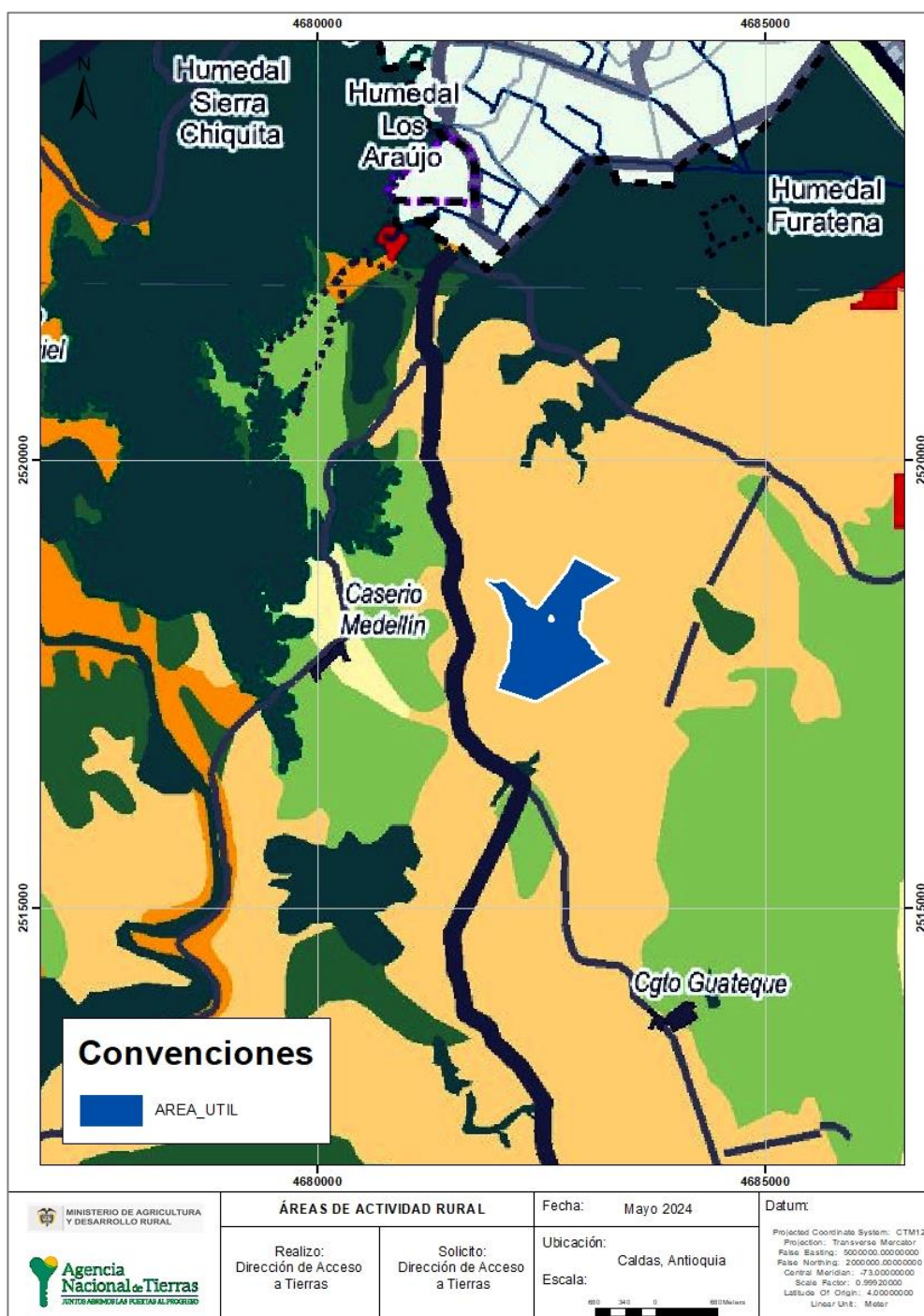
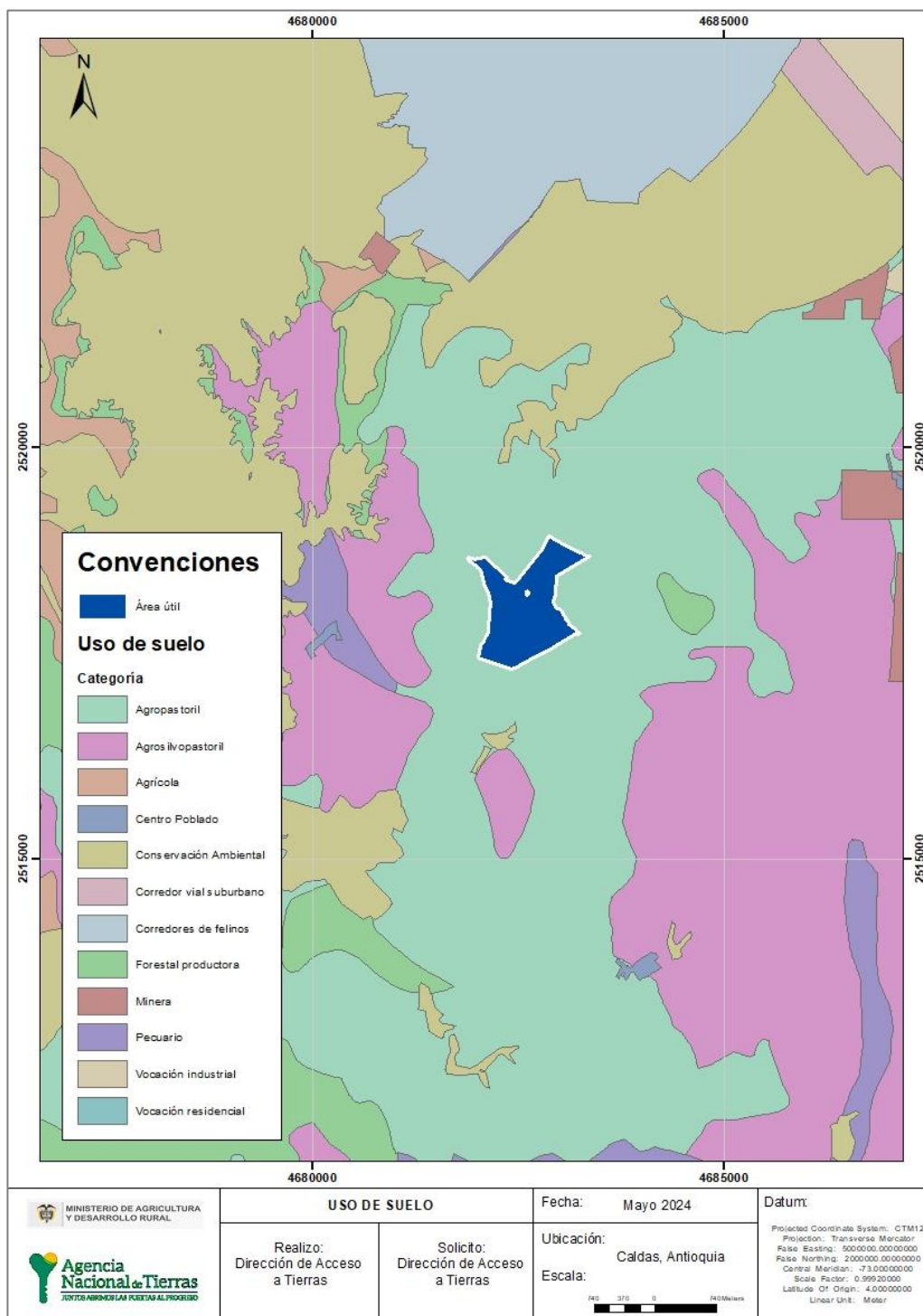


Figura 3. USO DEL SUELO GDB POT Montería



En el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 en el artículo 31 se definen los lineamientos de adquisición de tierras por el INCORA. Donde se especifica que el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, podrá adquirir mediante negociación directa o decretar la expropiación de predios, mejoras rurales y servidumbres de propiedad privada o que hagan parte del patrimonio de entidades de derecho público, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en esta ley, únicamente en los siguientes casos:

- a) Para las comunidades indígenas, afrocolombianas y demás minorías étnicas que no las posean, o cuando la superficie donde estuviesen establecidas fuere insuficiente;
- b) dotar de tierras a los campesinos habitantes de regiones afectadas por calamidades públicas naturales sobrevivientes;
- c) Para beneficiar a los campesinos, personas o entidades respecto de las cuales el Gobierno Nacional establezca programas especiales de dotación de tierras o zonas de manejo especial o que sean de interés ecológico.

ARTÍCULO 32. Cuando se trate de los programas previstos en el artículo anterior, para la adquisición de los predios respectivos el Instituto se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Con base en la programación que se señale anualmente, el Instituto practicará las diligencias que considere necesarias para la identificación, aptitud y valoración de los predios rurales correspondientes.

De acuerdo con lo anterior se hace necesario verificar si el predio evidencia condiciones de aptitud agropecuaria para su posterior otorgamiento a trabajadores agrarios bajo modalidades de acceso a tierras con finalidad agropecuaria.

2. Verificación por métodos indirectos:

a. Oferta agrológica

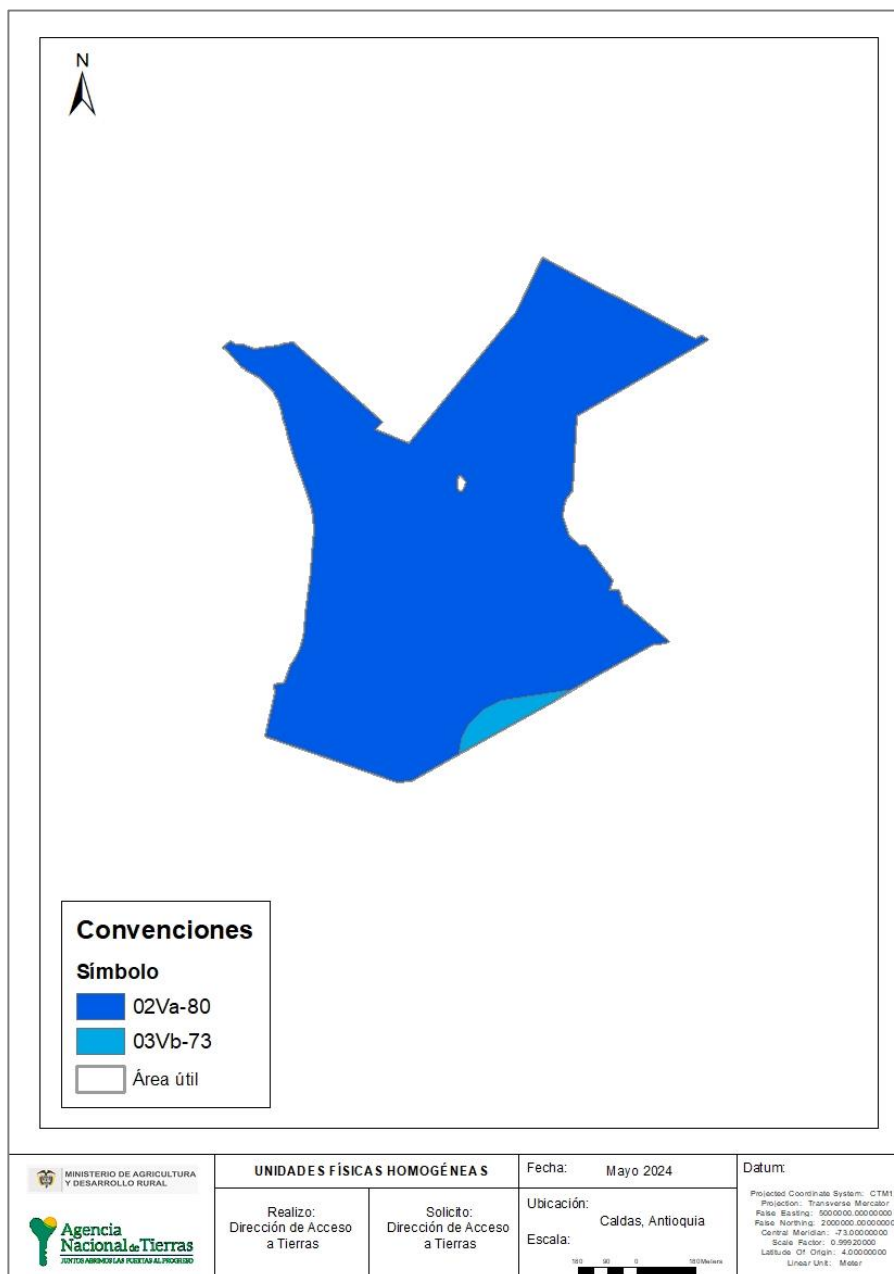
Se identificaron dos (2) Unidades Físicas Homogéneas de referencia para la localización del inmueble rural objeto de estudio, distribuidas en dos (2) polígonos, que se describe a continuación a partir de criterios climáticos y edáficos:

Tabla 2. Oferta agrológica del predio, Polígonos de Unidades Físicas Homogéneas

Simbología	Descripción General	Área en ha	%_ufh
02Va-80	Unidad física homogénea de tierras muy buenas, de clima cálido húmedo, planas con pendientes entre el 1 a 3%. Se caracterizan por texturas moderadamente finas, suelos moderadamente profundos y bien drenados. Sin limitaciones.	115,7476	98.24

03Vb-73	Unidad física homogénea de tierras buenas, de clima cálido húmedo, ligeramente planas con pendientes entre el 1 a 3%. Se caracterizan por texturas moderadamente finas, suelos moderadamente profundos y bien drenados. Sin limitaciones.	2,066576	1.76
---------	---	----------	------

Figura 4. Unidades Físicas Homogéneas del predio



a. Aptitud agropecuaria

Se utilizó el método que valora los requerimientos de sistemas productivos frente a las características o cualidades físicas (edafo-climáticas), socio-ecosistémicas y socioeconómicas mediante un ejercicio cartográfico de superposición de zonificaciones de aptitud nacional desarrolladas por la SIPRA-UPRA (2023), que muestra la clasificación de las tierras por su aptitud de uso.

El cruce de capas para Aptitud se realizó con el **Área Útil** suministrada por el componente catastral del equipo de compras DAT, al realizar el cruce se determinó el predio es coincidente con aptitud productiva agropecuaria, la cual se clasifica en tres grados: Alta, Media y Baja (Tabla 4). Dentro de cada grado de aptitud se identifican los Tipos de Utilización de la Tierra – **TUT** con su respectivo porcentaje (%) y área (ha) productiva. Cabe aclarar que los TUT indicados en la tabla 4 se traslapan unos con otros, por tanto, no se deben totalizar los porcentajes.

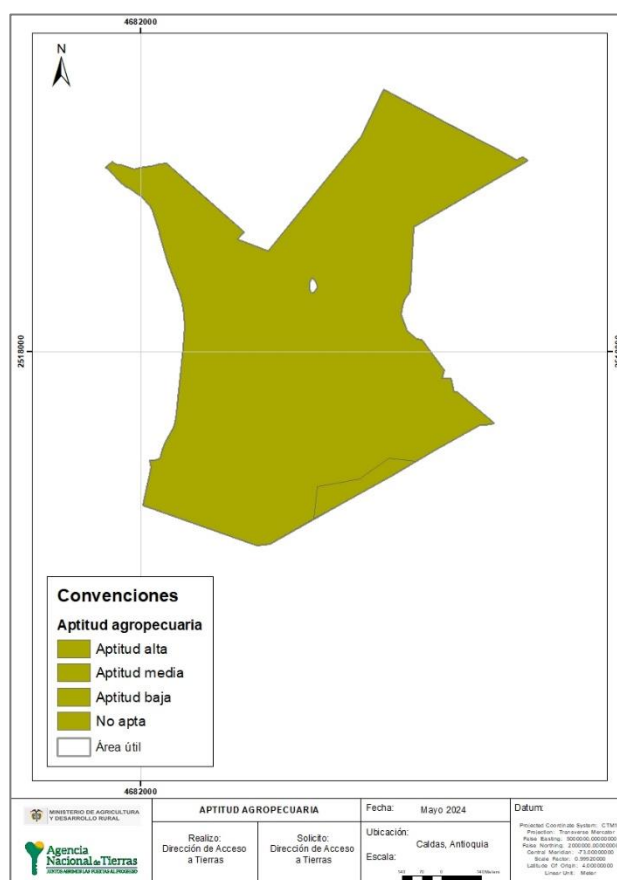
Tabla 4. Área coincidente del predio, con zonificaciones de aptitud agropecuaria de referencia

Grado de aptitud	Tipo de utilización de la tierra TUT	% Área del predio	Área has
Aptitud alta	AlgodonS2	100,00	117,8143
	Avicultura	100,00	117,8143
	Búfalos	100,00	117,8143
	Camarón	100,00	117,8143
	Caprinos	100,00	117,8143
	Carne Bovina	100,00	117,8143
	Carne Ovina	100,00	117,8143
	Leche Bovina	100,00	117,8143
	Maíz CalidoS1	100,00	117,8143
	Maíz CalidoS2	100,00	117,8143
	Maíz Tradicional	100,00	117,8143
	Maracuyá	100,00	117,8143
	Pasto Angleton	100,00	117,8143
	Pasto Braquiar	100,00	117,8143
	Pasto Estrella	100,00	117,8143
	Pasto Guinea	100,00	117,8143
	Pasto Humidico	100,00	117,8143
	pina	100,00	117,8143
	SoyaS1	98,17	115,6595
	Forestal	96,41	113,5821
	Cachama	87,92	103,5802
	Tilapia	87,60	103,2055
	Porcicola	5,53	6,5099
	Banano	4,89	5,7623
Aptitud media	Ají	100,00	117,8143

	CebollaBulboS2	100,00	117,8143
	Especies Nativas	100,00	117,8143
	Mango	100,00	117,8143
	Pararucu	100,00	117,8143
	SoyaS2	98,17	115,6595
	Banano	95,11	112,0520
	Porcicola	94,47	111,3044
	Tilapia	12,40	14,6088
	Cachama	12,08	14,2341
	SoyaS1	1,83	2,1548
Aptitud baja	Caña Panelera	100,00	117,8143
	PC Bocachico	100,00	117,8143
	SoyaS2	1,83	2,1548

Fuente: SIPRA-UPRA 2023-- Escala Nacional (x), Departamental (), Local (), Otro ().

Figura 6. Área coincidente con zonificaciones de aptitud agropecuaria de referencia del predio



Fuente: SIPRA – UPR – Consultado 2024 – Escala Nacional

Se realiza cruce con la capa de capacidad de uso, información suministrada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Al realizar este cruce se observa que el predio en estudio cruza con dos clases de capacidad, las cuales se muestran a continuación:

UCS_CP	USOS RECOMENDADOS	Área (ha)
4s-1	Cultivos de maíz, yuca, plátano, caña panelera, frutales y ganadería semi-intensiva.	100

Figura 7. Mapas de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Córdoba.



1.3. Verificación por métodos colaborativos:

No se realizó verificación por métodos colaborativos.

1.4. Verificación por métodos directos:

No se realizó verificación por métodos directos

CONCEPTO AGRONÓMICO:

Bajo la información recolectada por métodos indirectos, entre la cual se encuentra el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, la oferta agrologica del predio, el análisis de orto imágenes por metodología “Interpretación falso color”, cruce de capas de Aptitud (UPRA) y capacidad de uso (IGAC), se indica que:

Para el Municipio de **Montería**, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Departamento de Córdoba, correspondiente al Acuerdo 003 de 2021, se indica que el predio se encuentra en la categoría de: Agropastoril, subcategoría: Agrosilvopastoril con un uso permitido: Forestal productor, forestal protector, investigación agrícola y ambiental, renovables, agroturismo y ecoturismo, dotacional, comercio y servicios, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) (117.814 has), un uso prohibido: Se prohíben la urbanización y parcelación de vivienda campestre usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos y un uso restringido: Sistemas de riego y drenaje autorizados por la autoridad ambiental, investigación agropecuaria y ambiental, agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas.

Al realizar el cruce de capas de Aptitud con UPRA, se determinó que posee aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias en el marco del proceso de reforma agraria, en el 100% del área (117.814 Has). Los TUT reportados con aptitud alta de mayor porcentaje en el predio son; Pasto Angleton, Pasto Braquiar, Pasto Estrella, Pasto Guinea, Pasto Humidico y de aptitud media; CebollaBulboS2, Especies Nativas y Mango. De acuerdo a las coberturas encontradas en el predio, coinciden las los TUT de aptitud alta con mayor porcentaje, con las coberturas de la tierra siendo esta en su mayoría pastos.

El cruce de capacidad de uso (IGAC) determina un uso recomendado el cual es; Cultivos de maíz, yuca, plátano, caña panelera, frutales y ganadería semi-intensiva.

De acuerdo a la oferta agrologica, se encontraron 2 unidades físicas homogéneas; 02Va-80 y 03Vb-73. En el 98.24% se presenta la primera unidad física homogénea (02Va-80), caracterizada por tierras muy buenas, de clima cálido húmedo, planas con pendientes entre el 1 a 3% y por texturas moderadamente finas, suelos moderadamente profundos y bien drenados, sin limitaciones.

La interpretación de coberturas determina un área con territorios agrícolas, específicamente con pastos enmalezados, limpios y arbolados, que cubren la mayor parte del área del predio (97.58%). También se presenta un área de 2.85 has equivalentes al 2.42% del área total de bosque de galería o ripario, posiblemente rodeando un drenaje sencillo, el cual, se puede observar alrededor del predio formando la línea de mareas con sus respectivos meandros. Es de aclarar que este drenaje por el área del bosque ripario posiblemente es de tamaño reducido.

APTITUD PARA COMPRA REFORMA AGRARIA	TUT	UFH	POT/PBOT/EOT
VIABLE	Pasto Angleton	Unidad física homogénea de tierras muy buenas, de clima cálido húmedo, planas con pendientes entre el 1 a 3%. Se caracterizan por texturas moderadamente finas, suelos moderadamente profundos y bien drenados. Sin limitaciones.	Según el POT, el predio se encuentra la categoría agropastoril la subcategoría, agropastoril y como uso y actividad principal la combinación de cultivos y pastos.
	Pasto Braquiar		
	Pasto Estrella		

Nombre del Profesional	Mariham Fernanda Garzón Parra
Firma	
Profesión	Ingeniera Agrícola
Número Tarjeta Profesional	70268-344105 TLM