COMPARACION DEL VALOR DEL SUELO DE UN PREDIO ANTES Y DESPUÉS DE UNA SUBDIVISIÓN COMO CONSECUENCIA DE UN PROCESO SUCESORIO

GEIDY KARINA CRUZ RUIZ

JUDY PORRAS DURÁN

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION AVALUOS - RURALES
FACULTAD DE INGENIERIA
BOGOTA D.C.
2020

COMPARACION DEL VALOR DEL SUELO DE UN PREDIO ANTES Y DESPUÉS DE UNA SUBDIVISIÓN COMO CONSECUENCIA DE UN PROCESO SUCESORIO

GEIDY KARINA CRUZ RUIZ
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
JUDY PORRAS DURÁN
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS

PROYECTO DE GRADO

DIRECTOR
OSCAR TORRES
EDWIN PÉREZ

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ D.C
2020

1. Contenido

2. INTRODUCCIÓN 7

3. OBJETIVOS 9

OBJETIVO GENERAL 9
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 9

4. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO 10

5. MARCO CONTEXTUAL 11

MARCO ESPACIAL 11

6. MARCO LEGAL 13

MARCO CONCEPTUAL 15

7. METODOLOGÍA 17

8. COMPARACIÓN CONDICIÓN DE GENERACIÓN DE MAYOR VALOR DEL PREDIO ANTES Y DESPUÉS DEL PROCESO SUCESORIO 20

CONCEPTUALIZACIÓN LEGAL DE LA SUCESIÓN 20
Sucesión 20
División material 22
Liquidación de Comunidad – Subdivisión Material del Predio 23
NORMATIVIDAD JURÍDICA DE LA SUCESIÓN 25
Normatividad Jurídica De La División Material 27
LIQUIDACIÓN NOTARIAL DE LA SUCESIÓN 28
Normatividad Jurídica Liquidación Material de la Comunidad Herencial 30
Contextualización real del caso de análisis al proceso sucesorio 33

9. RECONOCIMIENTO PREDIO OBJETO DE AVALUO 43

GENERALIDADES 43
CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS DEL PREDIO 47
CLASE AGROLOGICA 48
ANÁLISIS FISIOGRÁFICO DEL PREDIO 50
Unidades Fisiográficas Obtenidas Del Predio 53

10. ANÁLISIS ESTUDIO DE MERCADO 55

11. ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO GENERAL 55

DIVISIÓN ACTUAL DEL PREDIO 62
VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE LOS LOTES 62

12. PROPUESTA DE UNA NUEVA SUBDIVISIÓN 64

13. ANALISIS 67

14. CONCLUSIONES 69

15. BIBLIOGRAFÍA 71

Ilustración 2Ubicacion del municipio de Pinchote en el Departamento de Santander 11
Ilustración 3Resumen descriptivo del proceso sucesorio 32
Ilustración 4 - Resumen descriptivo del proceso sucesorio 32
Ilustración 5Contextualización de la sucesión al caso real - Primera parte proceso 33
Ilustración 6Aplicación primera etapa proceso sucesorio 34
Ilustración 7Aplicación primera etapa del proceso sucesorio 35
Ilustración 8Aplicación primera etapa del proceso sucesorio 35
Ilustración 9Aplicación primera etapa del proceso sucesorio 36
Ilustración 10Aplicación segunda etapa proceso sucesorio 36
Ilustración 11Aplicación segunda etapa proceso sucesorio 36
Ilustración 12Aplicación segunda etapa proceso sucesorio 37
Ilustración 13Aplicación tercera etapa proceso sucesorio 37
Ilustración 14Aplicación tercera etapa proceso sucesorio 38
Ilustración 15 Aplicación tercera etapa proceso sucesorio 38
Ilustración 16Aplicación tercera etapa proceso sucesorio 39
Ilustración 17Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio 39
Ilustración 18Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio 40
Ilustración 19Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio 41
Ilustración 20Aplicación quinta etapa proceso sucesorio 42
Ilustración 21Predio objeto de estudio 43
Ilustración 22Hidrografía del predio 45
Ilustración 23Tipo de suelo presente en el predio 47
Ilustración 24Capacidad agrologica del predio 49
Ilustración 25Variables normativas unidades fisiográficas 50
Ilustración 26Características unidad fisiográfica 1 51
Ilustración 27Características unidad fisiográfica 2 51
Ilustración 28Características unidad fisiográfica 3 52
Ilustración 29Características cobertura uso actual 52
Ilustración 30Características de agua y vías 53
Ilustración 31 54
Ilustración 32Mapa unidades fisiográficas del predio 54
Ilustración 33Análisis estadístico estudio de mercado general 56
Ilustración 34Espacialización de ofertas de mercado 56
Ilustración 35Subdivisión actual del predio 62
Ilustración 36Propuesta nueva subdivisión de predios 64
Ilustración 37Propuesta de nueva subdivisión 66

Tabla 1 unidades fisiográficas obtenidas del predio 53
Tabla 2Análisis estudio de mercado general 55
Tabla 3Estudio de mercado Unidad Fisiográfica 1 57
Tabla 4Análisis estadístico estudio de mercado U.F. 1 58
Estudio de mercado Unidad fisiográfica 2 Tabla 5Estudio de mercado Unidad 58
Tabla 6Análisis estadístico estudio de mercado U.F 2 59
Tabla 7Estudio de mercado Unidad Fisiográfica 3 60
Tabla 8Análisis estadístico estudio de mercado U.F. 3 61

2. INTRODUCCIÓN

En Colombia, el sector inmobiliario se ha fortalecido en los últimos años, causado en gran medida a que la tierra se torna cada día más escaza y por ende limitada; por tal motivo las transacciones negociadas por este efecto, impactan principalmente y de forma categórica el patrimonio de sus propietarios, los tributos fiscales, la valorización del sector y del mercado inmobiliario y los demás ingresos directos e indirectos que componen esta actividad comercial; de ahí la importancia en la veracidad de la información del predio a la hora de realizar cualquier acto, que transforme su estado físico, jurídico, fiscal y social.

El presente documento, contiene el análisis de dos objetivos específicos, los cuáles buscan comparar el valor comercial de un predio antes y después de un proceso sucesorio y por ende, determinar si la liquidación de la sociedad herencial de una forma legal, puede generar un mayor valor del predio.

Se plantea inicialmente distinguir los conceptos requeridos para estos trámites, normativos, legales y notariales; identificar el proceso que obliga en estos casos, la inminente división de un predio, y la necesidad de asociar estas situaciones al entorno valuatorio (competente para los estudios de especialización). Cada una de estas acciones con las características propias que son nombradas y explicadas en este documento.

En segunda instancia se realizara el avalúo del predio en mayor extensión, y de esta manera ver el comportamiento del valor por hectárea de dicho predio con su respectiva metodología valuatoria aplicada; por consiguiente, analizar el valor por hectárea de cada predio subdivido, con las características propias naturales, normativas y legales con las que cuentan en el momento de la división material de la sucesión. Esto con el fin de analizar cuáles son las variables que determinan el incremento o disminución del valor comercial de cada predio, utilizando la metodología de mercado, según lo contempla la resolución 620 de 2008 y de acuerdo a las unidades fisiográficas encontradas en el predio.

En seguida se compara los resultados del avalúo del predio en mayor extensión con el análisis que se les ha hecho a cada uno de los predios segregados con el fin de identificar en que caso el valor comercial del predio es más alto.

Así mismo, y de acuerdo a la caracterización encontrada para el dictamen del valor de los predios, se genera una nueva propuesta de subdivisión, que permita garantizar una subdivisión equitativa en cuanto a valor por hectárea, ya sea en las mismas condiciones

naturales presentes del predio o un mayor valor del suelo. Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones producto del presente análisis académico.

3. OBJETIVOS

Objetivo general

Comparar en que situación genera más valor el suelo de un predio, ubicado en la vereda Garcés – sector “la Vega” del municipio de Pinchote, departamento de Santander; antes y después de una subdivisión como consecuencia de un proceso sucesorio, teniendo en cuenta el proceso legal y jurídica de dicha subdivisión.

Objetivos específicos

Comparar en qué condición genera mayor valor el predio, si antes o después de la segregación; de acuerdo, a los resultados obtenidos en el avalúo del predio en mayor extensión o mediante el análisis del estudio de mercado para cada predio subdivido.

Proponer una nueva alternativa de subdivisión, de acuerdo a las condiciones fisiográficas y legales del predio, con el fin de obtener una división equitativa en cada uno de los predios.

4. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento se basa en el cumplimiento de dos objetivos puntuales con los cuales se pretende analizar la relación del valor de un predio gracias a la aplicación de la metodología valuatoria, y ver como interactúa el valor del mismo antes y después de una división material de una comunidad; para ello, estos objetivos abarcan en su totalidad el alcance del objetivo general, el cual pretende Comparar en que situación genera más valor el suelo de un predio, ubicado en la vereda Garcés (Pinchote – Santander); antes y después de una subdivisión como consecuencia de un proceso sucesorio.

La investigación se divide en dos principales capítulos; el primero de ellos, hace relación a todo el proceso jurídico - legal que conlleva una sucesión; luego, realizar el avalúo del predio en mayor extensión y por consiguiente analizar el valor de cada predio segregado; para determinar las condiciones en las que el mismo predio genere un mayor valor económico a los herederos de la sucesión.

En segundo lugar, se identifica y analiza el entorno del predio, sus condiciones naturales, jurídicas, normativas y fisiográficas, para así proponer una nueva alternativa de subdivisión, con el fin de obtener y ofrecer un mayor valor del suelo. Además, en un tercer capítulo se presentara las conclusiones encontradas en la presente práctica académica.

5. MARCO CONTEXTUAL

Marco Espacial

Este proyecto se desarrollara en el departamento de Santander, provincia Guanentina, municipio de Pinchote, vereda Garces, sector la Vega. El municipio se ubica a 7 km de San Gil (capital de la provincia Guanentina), 18 km de Socorro (capital provincia comunera), 107 km de Bucaramanga (capital del departamento).

El área es total del municipio es de 53.81 km2, topografía muy montañosa, y tan solo el 5% pertenece al perímetro urbano cuenta con una población de 6.679 habitantes, una temperatura promedio de 24ºC y una altitud sobre el nivel del mar de 1085 metros. (ALCALDIA MUNICIPAL DE PINCHOTE)

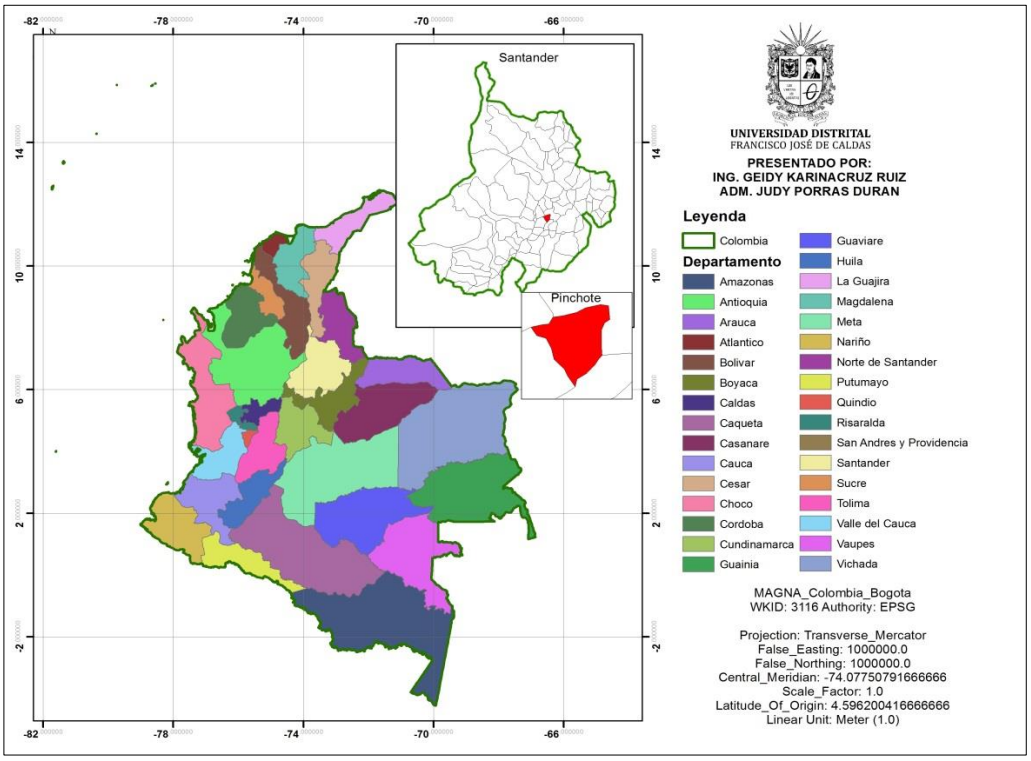


Ilustración 1Ubicacion del municipio de Pinchote en el Departamento de Santander

Fuente: Elaboración propia

El predio de estudio, para este ensayo académico se realizara en la finca denominada "Puente Tierra", la cual está ubicada a seis kilómetros con quinientos metros (6.5 Km) (5

Km carretera pavimentada y 1.5 Km por carretera destapada) del casco urbano, con un área de 33 hectáreas de acuerdo con documentos catastrales del predio.

6. MARCO LEGAL

Para el presente proyecto académico, es necesario adoptar un marco jurídico que aplique y regule el desarrollo del objetivo general consignado en el presente documento. En este sentido, es obligatorio en primera instancia recurrir a las normas y leyes vigentes de orden nacional y consecuentemente a las de orden departamental y/o municipal.

De acuerdo a lo anterior, se exponen las normas de orden Nacional, entre las que encontramos como base la Constitución Política de Colombia, la cual determina los entes de control de la nación y denuncia las responsabilidades del Estado en la planeación, guía y utilización de los recursos naturales; del mismo modo, designa a los concejos municipales en el deber de reglamentar los usos del suelo de los municipios.

En cuanto a lo anterior, la Ley 388 de 1997 crea el concepto de ordenamiento territorial para promover la organización del país; además, implanta la concepción de avalúo comercial para el medio de enajenación y expropiación (CONGRESO DE LA REPUBLLICA). Así mismo, el Decreto 1420 de 1998, que es Decreto reglamentario de algunos artículos de la mencionada ley y refiriendo al tema de avalúos, expresa la connotación para los avalúos, las medidas y razonamientos para realizarlo, el valor comercial del inmueble y los procedimientos que este conlleva. (CONGRESO DE LA REPUBLICA)

Ahora, la Resolución 620 de 2008 establece y describe los diferentes métodos como la renta o capitalización por ingresos, costo de reposición, residual, comparación de mercado para la realización de avalúos (IGAC, 2008) ordenados dentro de la Ley 388 de 1997; se debe agregar también que el Decreto 422 de 2000, da los discernimientos a los que se debe adecuar los avalúos, el contenido del informe y de los atributos profesionales del avaluador. (PRESIDENCIA DE LA REPUBLLICA)

Por tanto, la ley 1673 de 2013 reconoce la actividad valuatoria en todo el país (luego reglamentada por el decreto 556 de 2014) axioma, nociones de valuación, avaluador, registro abierto de Avaluadores, entre otras e instala las responsabilidades y competencias de quienes hacen los avalúos. (MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO)

Igualmente, en el Decreto 3600 de 2007 se precisan significados como uso principal, condicionado y prohibido, unidad de planificación familiar, estructura ecológica principal,

compatible, entre otros; de igual modo aclaran las determinantes del ordenamiento del suelo rural, suelo suburbano, áreas de actividad industrial y otros. (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL)

Para este proyecto es indiscutible referenciar la ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras y limitaciones. (EL CONGRESO DE LA REPUBLICA)

Por otro lado, el decreto 3050 de 2013, establece que los predios segregados deben tener viabilidad de servicios públicos (MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO), la ley 1753 de 2015 decreta la limitación y prohibición para algunos casos las licencias de subdivisión (MINISTERIO DE VIVIENDA); de igual modo los decretos 2218 de 2015 Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas. (PRESIDENSIA DE LA REPUBLICA, 2015)

El artículo 1374 del código civil expresa que no está Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión (CODIGO CIVIL COLOMBIANO).

Seguidamente de las normas nacionales, se adoptan y se acogen las de orden municipal, encontrando en ellas el Acuerdo 016 de Marzo 30 de 2004, que corresponde a la Adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de PINCHOTE; En el cual se ordenan y organizan los usos del suelo tanto en zonas rurales como en la urbana, de igual manera se reglamentan las acciones urbanísticas, la estructura ambiental y la distribución vial. (CONSEJO MUNICIPAL)

Marco Conceptual

El objetivo que pretende alcanzar el presente proyecto, requiere necesariamente abordar conceptos claros, concisos y aceptados comúnmente, por ellos es necesario partir de la esencia que hace posible este documento, la "valuación"; que según la ley 1673 de 2013, no es más que "la actividad, por medio de la cual se determina el valor ya sea de mercado o no de un bien, de conformidad con los métodos, actuaciones, técnicas, criterios y herramientas que se consideren necesarios y convenientes para el dictamen" (CONGRESO DE LA REPUBLLICA); el dictamen de la valuación es lo que conocemos como avalúo.

Adicionalmente, y según el Decreto 1420 de 1998 (art 2, 3) se establece el valor comercial para un bien como el precio más conveniente por el cual se negociaría en un mercado donde el comprador y el vendedor ejercerían libremente, sabiendo de las condiciones físicas y jurídicas que aquejan el bien; y que el denuedo del coste comercial de los inmuebles se harán, a través de un avalúo; también que es el IGAC, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Avanzando en esta contextualización, es ineludible citar las diferentes metodologías valuatoria, como lo es el Método de Comparación o de Mercado, cuyo definición puntual, la emite el IGAC en la Resolución 620 de 2008 y la cual consigna,

> "*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*". (MINISTERIO DE VIVIENDA)

Por otra parte, se debe abordar el concepto de "uso del suelo" y "suelo rural", entendiéndose la primera como "las acciones, actividades e intervenciones que realizan las personas sobre un determinado tipo de superficie para producir, modificarla o mantenerla" (GRUPO INTERGUBERNAMENTAL DE EXPERTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO); mientras que suelo rural, hace reseña a la categoría de 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, según lo cita la ley 388, 1997.

7. METODOLOGÍA

La metodología utilizada para el desarrollo de la investigación es de tipo cualitativo y cuantitativo, el diseño metodológico es documental-descriptivo, teniendo en cuenta para ello, información recogida de la bibliografía expuesta y la normatividad legal consultada. Con esta información se permite analizar la conceptualización de los avalúos, como herramienta para guiar y/o asesorar en la división material de una comunidad en un proceso sucesorio, con el fin de obtener el mayor valor al predio objeto de análisis. El procedimiento metodológico se presenta de la siguiente manera:

- ✓ Contextualización legal de la sucesión:
  Esto permitiría comprender la situación legal, por la cual en este caso, la subdivisión y por ende, el avaluo, es causada claramente por el resultado de una liquidación material de una comunidad hereditaria, naciente de una sucesión intestada y por notaria. Aclarando conceptos, normatividad legal y la articulación cierta de las normas y leyes en la aplicación del caso real.

- ✓ Recolección de información jurídico legal:
  Se hace la visita a las entidades de orden público, notaria, secretaria de planeación, paginas oficiales en internet, con el fin de captar la información normativa aplicada al caso de análisis.

- ✓ Dictamen de los valores comerciales del predio:
  Se determinara de acuerdo a la metodología de valuar el mercado, para dictaminar, de unión a sus condiciones naturales fisiográficas y agrologicas y su entorno legal y normativo. Para esto será necesario la visita a campo, con el fin de recolectar información que permuta ir identificando y clasificando lo obtenido.

- ✓ Toma de ofertas de mercado:
  Se deberá hacer un segundo recorrido a campo, luego de haber identificado las características propias del predio, con el fin de identificar las ofertas presentes en el sector que cumplan con las condiciones homogéneas del predio de estudio, así consecuentemente, se podrán estructurar estadísticamente para hacerlas comparables con los terrenos a valuar.

- ✓ Articulación, organización y estructuración de información documental:
  De acuerdo a toda la información recogida en campo, se procederá a desarrollar la nueva información, lectura de normatividad jurídica, salidas gráficas, análisis estadísticos, informes, etc…

- ✓ Primera comparación de valores:
  En esta primera comparación, se hará el paralelo de acuerdo a los valores dictaminados por la metodología de mercado, para conocer, en que situación el predio adquiere un mayor valor comercial.

- ✓ Complementación de información en campo:
  Se debe volver a campo a buscar más y nueva información, que permita estructurar mejor las características propias del predio; de igual forma sirven como complementación de ofertas de mercado, ya que, debido a la precisión de sus propiedades, es un más complejo, encontrar predios comparables por su taxonomía física.

- ✓ Reprocesamiento de información:
  Toda la nueva información debe ser procesada, como la primera que se recogió; por lo tanto se volverá a hacer, los análisis de mercado, el mapeo de las salidas gráficas, la comparación con las limitaciones normativas y físicas.

- ✓ Comparación final de valores:
  Con la nueva y definida información, es posible determinar en qué situación del predio si en mayor extensión o en la segregación de su área, está generando un mayor valor económico.

- ✓ Análisis para nueva propuesta:
  Esta nueva propuesta es el resultado de todas las situaciones encontradas en el proceso, que buscaran ofrecer una alternativa, y una nueva visión de criterio, que avaluándola, en los mismo criterios y estándares iniciales; confirmaran la capacidad de crear, soluciones y alternativas propias del perfil profesional.

- ✓ Elaboración documento de entrega:

Con toda la información recolectada, procesada y analizada se procede a redactar el documento de entrega final de especialización.

- ✓ Conclusiones:
  Más que una redacción de experiencias adquiridas, se describirá los resultados del análisis, con argumentos y criterios de nuevos conocimientos para un crecimiento personal, que aportaran significativamente a un enriquecimiento profesional.

8. Comparación Condición De Generación De Mayor Valor Del Predio Antes Y Después Del Proceso Sucesorio

Para entender por qué se debe dividir un predio por deliberes de herencia, es necesario conocer e identificar el proceso legal y normativo que conlleva este oneroso tramite; y aún más, conocer el vínculo que ata este díscolo, pero común proceso en las familias y empresas colombianas con la valuación, como herramienta práctica y confiable en la toma de decisiones legales, particulares o sociales.

Por lo tanto, la ley colombiana exige el cumplimiento de los requisitos para cada proceso legal, contemplado en su normativa y los órganos que regulan e interfieren en cada situación y etapa del asunto. Es por ello que se recordaran los conceptos básicos y fundamentales del proceso analizado en este proyecto académico.

Conceptualización Legal De La Sucesión

Sucesión

Desde los primeros habitantes de la humanidad, se le daba gran y trascendental importancia al fallecimiento de una persona y todo lo que esto conlleva en el ámbito legal, social y familiar (MARIO); de ahí se puede ubicar el origen de la sucesión.

En Egipto, los hijos tenían igualdad en la partición hereditaria y consignado en el código Hammurabi, la esposa, si recibe de su esposo legalmente algún bien, los hijos no podrán reclamar nada, sin embrago cuando esta muera, solo sus hijos podían heredar. En Atenas se practicó la división del patrimonio entre los herederos y se conoció el Testamento por obra de Solon. En el derecho romano, la sucesión se emerjo en el siglo X a.c; pero su gran desarrollo fue entre los siglos IV a.c. y VI d.c. El feudalismo hizo adaptaciones al mismo sistema, como asegurar que si el viudo volvía a contraer nupcias, se reservara parte de los bienes del primer matrimonio, para los hijos producto de ese matrimonio. Pero el capitalismo derogo el sistema feudal.

Por otro lado el código napoleónico volvió al sistema romano y es allí en donde se ostenta la propensión de dar el mismo derecho hereditario para todos los hijos (Jorge, 2010).

El derecho romano inspiro las leyes españolas que regían antes de la entrada en vigencia del código civil y tenía como trascendental rasgo el exagerado individualismo; la legislación colombiana referenciando al derecho sucesorio adopto el mismo concepto básico, especialmente en lo relacionado con las instituciones de familia y propiedad.

Toda sucesión debe buscar el conocimiento y precisión de los herederos y legatarios llamados a suceder; el valor de la herencia, bienes, derechos y deudas; el o los administradores del patrimonio herencial y finalmente la distribución de los bienes, derechos y deudas herencia les en la partición y adjudicación de la masa herencial.

Así mismo, la sucesión debe proteger la institución del dominio o propiedad privada, la institución de la familia y las personas unidas por el parentesco, la independencia o autonomía de la voluntad de las personas en su libre disposición de su patrimonio. Curiosamente por razones políticas, conviene al estado, ya que puede cobrar tributos y hasta heredar; y la sociedad, ya que se divide una fortuna y se crean nuevos grupos económicos. (MARIO E. E.)

Etimológicamente las palabras en latín "sucesión, successionis" traducen a "entrada o continuación de una persona o cosa en lugar de otra"; así mismo también se entiende como "entrada como heredero o legatario en la posesión de los bienes de un difunto"; y haciendo referencia a la parte material, "conjunto de bienes, derechos y obligaciones transmisibles a un heredero o legatario. (ESPAÑOLA)

Por lo tanto, se puede desprender que la "sucesión" se ajusta a cualquier reciprocidad que implique sustitución de una parte.

Ahora bien, en un concepto jurídico, la sucesión "se puede definir como, la sustitución de una persona por otra dentro de cualquier relación jurídica sin importar el título; sea este "traslaticio de dominio" como en la compraventa, o la sentencia" en el caso de la prescripción adquisitiva; o la ley de testamento para la sucesión por causa de muerte". (Alexander)

Sin embargo, y para tener un concepto más claro de esta definición se debe complementar con el concepto de derecho sucesorio, "entendiéndose como el conjunto de disposiciones normativas que regulan la sucesión por causa de muerte en relación con los derechos patrimoniales del causante. Otros autores como es el caso de AUGUSTO FERRERO, precisan que es una disciplina Jurídica autónoma, como la transmisión patrimonial por causa de muerte".

Las sucesiones deben cumplir con características básicas como, que nace con la muerte y termina con la adjudicación legal del bien, por lo tanto, siempre debe haber difunto, herencia y asignatario; también, que es un hecho jurídico, es a título gratuito, es un modo de adquirir por causa de muerte, se basa en la organización familiar, se adjudican los bienes sin atender su origen, sexo ni progenitor, los acreedores conservan todos sus derechos y garantías, se transmite universalidad jurídica y los bienes a titulo singular o universal. (MARIO E. A.)

Por tanto, una sucesión debe aportar una utilidad jurica, ya que permite la utilización de acciones contra el testamento, califica la validez de las disposiciones testamentarias en cuestión de fondo, nace la herencia y la indivisión hereditaria, permite conocer las leyes vigentes aplicadas al tiempo de apertura, permite celebrar pactos sobre el derechos de la sucesión y determinar qué derechos tenía el cujus y han de sucederse con las personas hábiles para suceder.

Por lo anterior es válido comentar que la sucesión trae consigo una repercusión económica y social, que independiente de cualquier contexto legal o normativo por el país en donde se cumpla, determinara que los bienes de una persona fallecida, se transmitan o adjudiquen a sus causahabientes.

División material

La partición de una herencia por sucesión, no termina con la ejecución de las operaciones dirigidas a poner fin al estado de comunidad herencial; es necesario que los bienes de propiedad del difunto, sean determinados para poder dividir en los herederos esos derechos de propiedad.

La división material, consiste en atribuir a los sucesores bienes o derechos determinados con entrega de los títulos de adquisición, teniendo en cuenta sus cuotas de participación en el caudal hereditario. Es una acción que comporta dos tiempos; el primero es la formación de hijuelas (Cuenta particionaria que se da a cada uno de los herederos y cónyuges en los juicios sucesorios y en la liquidación de la sociedad conyugal, respectivamente, para establecer el monto que les corresponde, así como la forma de cubrir el mismo (ENCICLOPEDIA JURIDICA)) de cada heredero; y el segundo tiempo, requiere del pago con bienes hereditarios a cada condividendo según su hijuela. Por lo tanto, en la

adjudicación de la división materia, prima el principio que cada heredero tiene derecho a exigir su parte de los bienes de ´propiedad del pariente fallecido (Raúl).

En este sentido, las hijuelas se dan en primera instancia de acuerdo a la forma de suceder de cada uno de ellos y su correspondiente modo de distribución. Los lotes o partes se establecen sobre los peculios de los concernidos en la herencia, por ende, debe contener el señalamiento de la cifra de valor y el concepto que le corresponde a cada coheredero. Esto hace que la relación trascienda entre todos los herederos y los bienes que se entregaran a cada uno, ya que se establecen entre los derechos hereditarios y los bienes que se le adjudican a cada coparticipe; a esta nueva sociedad de herederos se le conoce como comuneros y cada comunero es un heredero de la sociedad; quien por derecho mantendrá un valor que traduce su hijuela, hasta el momento final de la liquidación de la sociedad, en donde se debe reflejar la materialización de su hijuela.

Seguidamente, se debe hacer el pago representativo a su derecho de heredero con los bienes hereditarios a cada comunero partiendo de su principio natural de exigir su parte en las mismas condiciones de los demás comuneros. De igual modo, conlleva a la asignación en propiedad de los frutos naturales y civiles que los bienes dejados en la herencia ocasionen durante la vigencia de la comunidad hereditaria, que a su vez deben seguir el mismo destino domínico de las cosas fructuarias, siempre respetando los derechos sucesorios de cada heredero y el deber de compensación.

Para la superintendencia de notariado y registro, la división material, es un acto de disposición por medio del cual el titular o titulares de derecho de dominio divide el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral y cuya finalidad no sea la de urbanizar (SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO).

En este contexto, lo primordial es entender que la división y/o adjudicación de derechos se configuran desde la normatividad reguladora del tipo de sucesión que aplique para el caso particular, teniendo en cuenta el contexto jurisdiccional en donde se presente el proceso; sin embargo la universalidad de los códigos civiles funda el principio de igualdad entre los herederos en regla general para la formación de las hijuelas.

Liquidación de Comunidad – Subdivisión Material del Predio

La liquidación o disolución de la comunidad herencial, supone la adjudicación de bienes y/ o derechos a cada uno de los comuneros en proporción a su derecho de hijuelas. Este

fraccionamiento causa una derivación declarativo y no traslativo, ya que, no asigna algo que no gozara antes los comuneros ni produce en estos ninguna gracia patrimonial, al haber una distribución justa y equitativa de los bienes ciertos en la comunidad que se disuelve, respetando la cuota de participación que cada uno de los comuneros tenia. (FISCALES)

La división del predio común y la sucesiva entrega a cada comunero en igualdad a su interés en la comunidad de las partes resultantes, no es un traspaso patrimonial para efectos civiles ni fiscales, tan solo, la especificación de un derecho genérico preexistente.

Ahora, tan pronto se conviene la liquidación de la comunidad herencial y por ende cumplir materialmente con la división previamente hecha representando su valor particular en hijuelas, se debe proceder a especificar el predio en común, con el fin de subdividir y evidenciar la materialización del valor conforme al derecho de participación que tenga cada comunero.

La subdivisión es "el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes" (MISABOGADOS). Es un proceso que consiste en la parcelación de un terreno en un número de lotes menores en superficie. El número de lotes resultantes debe estar regulado y limitado por las normas y leyes vigentes al momento de la solicitud de la debida licencia.

Hacer la subdivisión de un predio, en teoría es algo sencillo, pues se debe cumplir con el un procedimiento administrativo que se lleva a cabo ante la entidad competente del municipio o ciudad, puede ser en la oficina de planeación municipal en el caso de los pequeño municipios, o en las curadurías de las ciudades; esto a petición del o de los propietarios del predio.

"La Licencia de subdivisión y sus modalidades, Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo". (CURADURIA 2)

La licencia de subdivisión es mucho más específica, en cuanto abarca la especificación del tipo de suelo que se pretenda dividir, es el caso de la subdivisión rural. "Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la

normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes" (ibid)

Normatividad Jurídica de la sucesión

En la categorización jurídico nacional vigente, el tema de las sucesiones está regulado por el Código Civil Colombiano, libro tercero, de la sucesión por causa de muerte y de las donaciones entre vivos, artículos 1008 al 1442, aclarando que a partir del artículo 1443 al 1493 se regulan las donaciones; de igual manera la ley 29 de 1982, la cual reformo los artículos 250, 1040, 1043, 1045, 1046, 1047, 1050, 1051, 1240 y derogó el artículo 1048 del Código Civil Colombiano, trajo como novedad el trato igualitario respecto a los derechos herenciales de los hijos legítimos, adoptivos y extramatrimoniales. (Alexander)

Además, en la ley 153 de 1887, articulo 37 consigna que en materia de sucesión, la ley que debe aplicar es la vigente al momento de la muerte del causante, incumbiendo por lo tanto, que le juez que deba dar curso a la sucesión debe ser el que preste sus servicios jurídicos en la jurisdicción del ultimo domicilio del causante (CONGRESO DE LA REPÚBLICA), de la misma forma lo establece el artículo 1012 del código civil; las normas procedimentales vigentes se consignan en la ley 1564 de 2012, artículos 17. 18, 19 y 20, según la cuantía articulo 28 numeral 12 ibídem respecto al territorio.

Recordando que la norma aplicable es la vigente al momento de la muerte del causante, es normal que se presenten algunas situaciones excepciones en cuanto al mismo tema, por esto se explica algunos conceptos relacionados:

"a) <u>Temporalidad</u>: en cuanto al tiempo, la norma puede tener efectos retrospectivos o ultra activos; al respecto algunos autores indican "que las nuevas leyes sucesorales son de vigencia retrospectiva porque generalmente se aplican a las sucesiones que se abran dentro de su vigencia, esto es, a los fallecimientos ocurridos en ella, tomando en cuenta ciertas situaciones jurídicas anteriores… De otra parte, las leyes sucesorales derogadas tendrán efecto ultra activo, ya que, a pesar de su derogación, tales leyes continúan regulando las cuestiones sucesorales nacidas dentro de su vigencia".

b) <u>Territorialidad</u>: En este sentido el proceso debe iniciarse ante el Juez del último domicilio de causante tal como lo dispone el artículo 1012 C.C. y artículo 28 numeral 12 C.G.P.

c) <u>En Cuanto a la Persona:</u> Para efectos de determinar la aplicabilidad de normas respecto de la nacionalidad del causante, el artículo 18 C.C. indica que "la ley es obligatoria tanto a los nacionales como a los extranjeros residentes en Colombia". Por tanto el trato legal es el mismo para un nacional y un extranjero en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1054 del C.C., en materia sucesoria." (ibid)

Por consiguiente a todo lo expuesto, la sucesión se puede juzgar desde varios alcances; inicialmente se debe determinar y conocer la masa herencial, que trata de la universalidad patrimonial que debe liquidarse para satisfacer los pasivos dejados por el causante y en seguida, realizar la adjudicación de los bienes remanentes a sus sucesores.

Ahora, es necesario aclarar los tipos de sucesión que se practican en el territorio, como es el caso de la *sucesión intestada*, refiriéndose a "aquella que se rige por las disposiciones normativas vigentes, en razón a que su causante no dejó expresa su voluntad mediante testamento, por tal motivo la sucesión intestada tiende a ser subsidiaria, ya que prevalece la voluntad del de cujus" (ibid).

Por su parte, en la sucesión testamentaria, "el causante determina expresamente a través del testamento, la manera como quiere disponer de sus bienes, este último debe cumplir con las formalidades de ley para que tenga efectos jurídicos" (ibid). También se encuentra la sucesión mixta, en donde "el causante de forma solemne a través de testamento dispone de parte de sus bienes, pero algunos de ellos quedan fuera de 10 este, razón por la cual la ley llega a regular sobre la partición y liquidación de estos últimos. Las clases de sucesión detalladas con antelación están definidas en el artículo 1009 C.C." (ibid).

Finalmente esta la sucesión a titulo universal y a titulo singular, "están definidas por el artículo 1008 C.C. así "El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos… El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa. De esta definición se hace la distinción entre heredero y legatario, entendiéndose como heredero quien sucede a título universal, y legatario, quien sucede a título singular." (ibid)

Es válido aclarar que para el caso de estudio de este proyecto, la sucesión que se presenta, es de tipo intestada, por lo tanto se detallaran algunos aspectos propios de esta línea jurídica.

Las reglas designadas a la sucesión intestada se consignan en los artículos 1037 a 1054 del código civil, y se aplican cuando el fallecido causante no dejo disposición testamentaria de sus bienes; también cuando ha dejado testamento pero este no cumple con la normatividad exigida para el cumplimiento del mismo; cuando dejo parte de los bienes por fuera del testamento; cuando las disposiciones del causante no han tenido efectos jurídicos (artículo 1037 C.C.); también, el código civil da trato igualitario a quien tenga vocación hereditaria relacionándolo en los artículos 1038 y 1039. (ibid)

Así mismo, es muy importante calificar los bienes y saber cuáles son propios del fallecido y cuales hacen parte de la sociedad conyugal o patrimonial, en caso de que exista dicha relación. Luego de hacer esta determinación se hará en primer lugar la liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial, previa realización de los inventarios y avalúos, entendido el primero de ellos como "la relación de bienes, derechos y obligaciones detalladamente descritos que constituyen el activo y el pasivo de la masa de ganancias en el momento de la disolución, y los avalúos, como la valoración estimada que se hace de cada uno de los bienes que componen el inventario. (ibid)

Adicionalmente, en misma importancia es claro entender los órdenes hereditarios, pues tiene cada caso sus propios caracteres y consecuencias jurídicas (importantes de conocer de conformidad a la ley, la jurisprudencia y doctrina), igualmente que se caracterizan por ser excluyentes entre sí, es decir, que pueden existir varias personas con vocación para heredar, pero se determinara primero por el legislador y seguidamente por consanguinidad, vinculo civil, matrimonio o ley, agotándose siempre el orden establecido. (ibid)

Normatividad Jurídica De La División Material

El código de procedimiento civil, en el artículo 609 (derogado por el literal c del artículo 626 de la 1564 de 2012 y rige desde 2014) "Cuando no hubiere partidor testamentario, los herederos y el cónyuge sobreviviente, si fueren capaces podrán hacer la partición por sí mismos o por conducto de sus apoderados judiciales facultados para ello, siempre que lo

soliciten antes de que expire el término para designar partidor. Una vez realizada la partición se someterá a la aprobación del juez". (CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL)

La acción de dividir los bienes incluyen dos momentos que son elementos esenciales: la liquidación y la adjudicación de los efectos partibles, consignados en el art.1394 del código civil:" La liquidación comprende no solo el ajuste de lo que se debe a una sucesión por terceros y de lo que ésta le debe, sino también la verificación de los créditos y las deudas de los partícipes, ya respecto de ella, ya entre los mismos interesados" ,por esta razón dispone también el art. 1304 del código civil, que el partido liquidara lo que a "cada uno de los asignatarios se deba" y sobre ésta liquidación se procederá a la distribución y la adjudicación individual de los bienes, es decir a la formación de hijuelas. (MARIO E. A.)

La división se puede efectuar por todos los herederos, así lo aprueba el artículo 1382 del código civil, y tiene como requisito ineludible, el consentimiento de la totalidad de herederos vinculados a la sociedad comunera; además de otros requisitos consagrados en el artículo 609 del código de procedimiento civil (ibid).

Para el caso de aplicación de esta investigación, que dicha liquidación y adjudicación se realizó por trámite notarial, se debe acudir con todos los comuneros más el acta de defunción del causante, los registros civiles que soporten el parentesco y la prueba del matrimonio para la sociedad conyugal si la hubiere.

La división constituye un título simbólico de dominio, los bienes inmuebles deberán registrarse en la oficina de registro de instrumentos públicos acompañados de los documentos requeridos para tal fin, como es el caso de la escritura donde se formalice la división y adjudicación, así lo certifica el artículo 1401 del código civil (ibid).

Liquidación notarial de la sucesión

Como se había expresado anteriormente, el caso de estudio de este proyecto, se centra en un hecho real, cuya sucesión es de tipo intestada y cuyo trámite legal, fue por vía notarial, valido y legitimo para un proceso herencial.

La liquidación de herencia por vía notarial, es la que se tramita, (redundantemente) ante un notario; es requisito inalterable, que todos los comuneros estén de acuerdo en cómo se

repartirán y adjudicaran los bienes herenciales. Esta alternativa, fue creada con el fin de aliviar los procesos en los juzgados.

"Las ventajas señaladas, que no son las únicas, se perciben de manera inmediata, hasta observar que los tramites notariales de la sucesión o liquidación de sociedades conyugales, regularmente se tramitan en la cuarta o quinta parte del tiempo requerido para llevar a cabo por vía judicial, aunque son muchos los casos en que la diferencia es una mayor. Así mismo, tomando en cuenta las actuaciones mínimas necesarias para lograr el resultado por vía notarial hasta el otorgamiento de la respectiva escritura pública, esto se traduce también en gastos mínimos de dinero. Mientras que en la situación ante juzgado, generalmente se requieren gastos para pagar los honorarios de los peritos avaluadores, agrimensores, partidores, etc. designados por el juez" (ibid)

Este procedimiento está regulado legalmente por los decretos 902/88 y 1729/89 y los artículos 33 al 37 del decreto 2651/91 y su doctrina sobre esta regulación despliega: "del análisis de los decretos 902 de 1988, 1729 de 1989 y los artículos 33 a 37 del decreto 2651 de 1991 los que fueron adoptados como legislación permanente por el artículo 162 de la ley 446 de 1998, emergen los siguientes requisitos:

1. Que por lo menos uno de los interesados sea mayor de edad.
2. Que actúen de común acuerdo.
3. Que lo soliciten por escrito.
4. Que lo hagan por intermedio de apoderado, salvo en aquellas sucesiones que hubieren dado lugar a un proceso de sucesión de mínima cuantía, caso en el cual los herederos podían actuar directamente
5. Que se cumplan los trámites previstos en el artículo 3º del decreto 902 de 1988" (Fabio, 2019)

De igual modo el proceso por notaria, requiere de un cumplimento de pasos, prerrequisitos el uno del otro, a continuación se presenta en un contexto general el orden de esa gestión:

Requisitos generales:

I. Contenido de la solicitud
II. Anexos de la solicitud
III. Presentación de la solicitud.
IV. Aceptación de la solicitud y tramites subsiguientes

V. Rechazo de la solicitud culminación de la actuación por escritura
VI. Rehechura y liquidación adicional.
VII. Viabilidad para rehacer la partición.
VIII. Desistimiento.
IX. Acumulación y simultaneidad de la liquidación de herencia.
X. Fallecimiento de herederos, cónyuge o legatario.
XI. Devoluciones.
XII. Formalidad del registro.
XIII. Casos que debe dirimir el juez.
XIV. Traslado del proceso judicial de sucesión al trámite notarial.
XV. Derechos notariales
XVI. Otorgamiento de varias escrituras.
XVII. Terminación de actuación notarial.

Normatividad Jurídica Liquidación Material de la Comunidad Herencial

Como último trámite legal, para disolver completamente la comunidad herencial, formada desde el momento de la liquidación y adjudicación de la sucesión, es necesario que todos o solo un integrante, quieran o decida romper el vínculo asociativo del efecto de la sucesión.

Por lo tanto, el artículo 1374 del código civil, ampara la intención en cuanto no está obligado a permanecer en indivisión y acorde a la ley 160 de 1994, articulo 45 literal b, serán destinados para un fin principal distinto a la explotación agrícola, siendo este fin principal proyectos de agricultura.

Sin embargo, para no solo basta que un heredero desee la división del predio herencial, es necesario que acuerden inicialmente y de manera voluntaria, un convenio que les permita agilizar dicho proceso, que empieza con la solicitud de subdivisión del predio.

Vale la pena aclarar que para presentar dicha solicitud, previo han debido acordar la forma con se ha de dividir, pues para el caso de análisis, se requirió un levantamiento topográfico que les permitiera conocer y confirmar que el predio si contaba en campo, con lo establecido en documento legales, y también su forma de adjudicación, para que ningún heredero se sienta violentado en su derecho a la igualdad, según su participación en la sociedad comunera.

La licencia de subdivisión es requerida según lo consigna el artículo 99 de la ley 388 de 1997, y también que la ley 160 de 1994 en el artículo 45 en los literales a) y b), permite la división de areas menores a la señalada para fines

Luego, también es importante en la licencia de subdivisión, conocer que en el decreto 2218 de noviembre de 2015, artículo 4, literal 1, expide que en toda subdivisión, se debe garantizar la accesibilidad a todos los predios resultantes.

Una vez sea aceptada la licencia, se procede a hacer la resolución de aprobación requerida por el acuerdo municipal 016 de marzo de 30 de 2004, ley 388 de 1997, decreto 1469 de 30 de abril de 2010, decreto 2525 de 2010, decreto 1077 de 26 de mayo de 2015 y decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015.

Consecuentemente en trámite, procede la elevación de escritura pública con la base principal, que es el deseo de los herederos y la licencia de subdivisión debidamente legalizada por la secretaria de planeación municipal.

Elevada y protocolizada la escritura pública de liquidación material de comunidad y subdivisión del predio, se debe registrar en el folio d matricula inmobiliaria, en la correspondiente oficina de registro e instrumentos públicos de la jurisdicción correspondiente.

De esta forma queda materializado todo el proceso jurídico legal, que conlleva la adjudicación particular de los derechos sucesorales que cada comunero adquirió en la liquidación de la sucesión correspondiente.

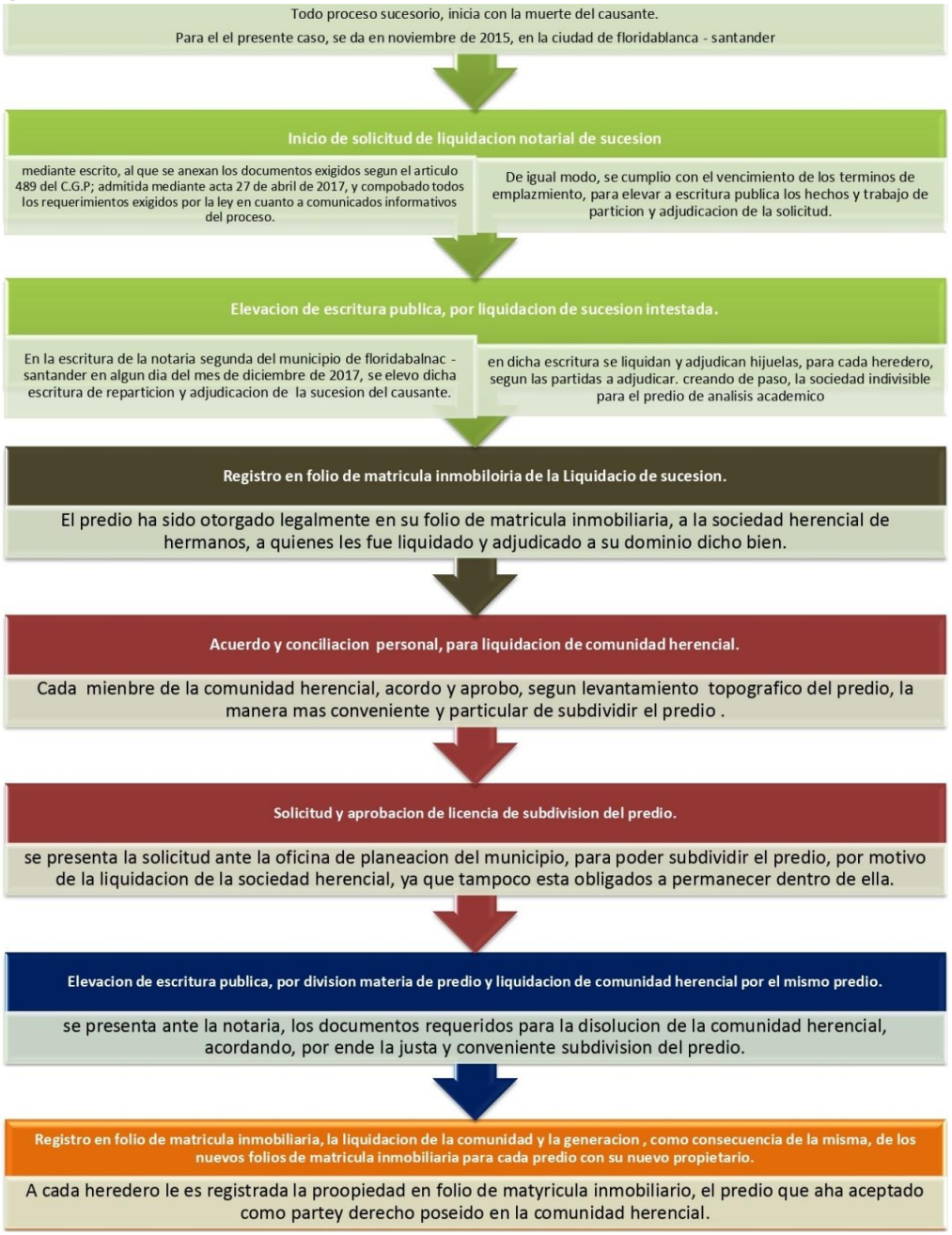


Ilustración 2Resumen descriptivo del proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Contextualización real del caso de análisis al proceso sucesorio

A continuación, se presentara el caso real de estudio, aplicado a cada etapa (diferenciado por colores), anteriormente descrita; así mismo, se resalta que todos los datos personales serán protegidos por seguridad.

En los apartes de cada etapa se ejemplifica con la copia del respectivo documento legal valido, para cada caso, solo se expondrán y resaltaran las partes más puntuales de cada documento en cada situación, con el fin de no hacer más extenso y si, un poco más comprensible el tema tratado.

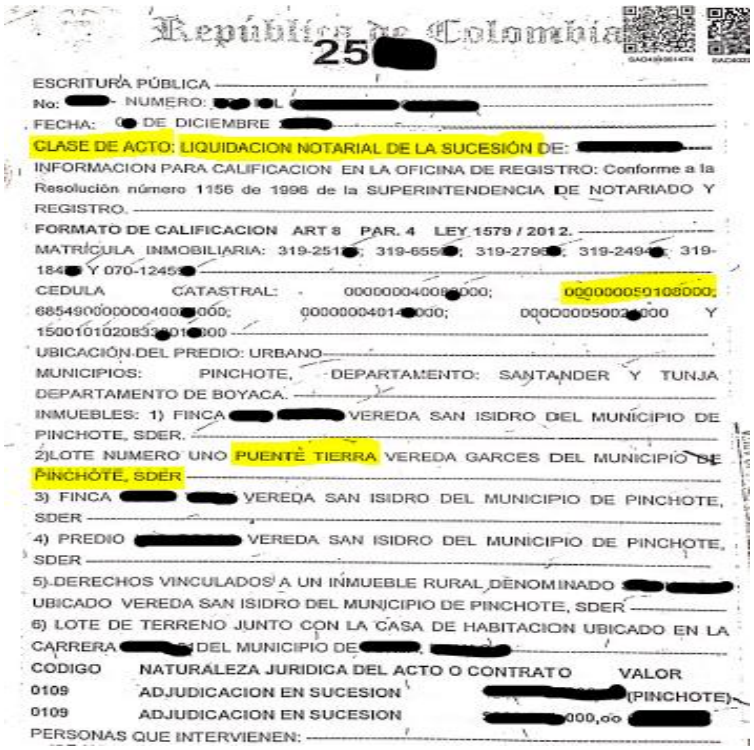
Primera etapa del proceso



Ilustración 4Contextualización de la sucesión al caso real - Primera parte proceso

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Para el caso de aplicación, esta etapa, está reflejado en la elevación de la escritura pública, de acuerdo a las normas expuestas, recordando que se está protegiendo en todo caso y por todo consigna de seguridad, la identificación de los herederos.



República de Colombia

25[redacted]

ESCRITURA PÚBLICA

No: [redacted] NUMERO: [redacted]

FECHA: [redacted] DE DICIEMBRE [redacted]

CLASE DE ACTO: LIQUIDACION NOTARIAL DE LA SUCESIÓN DE: [redacted]

INFORMACION PARA CALIFICACION EN LA OFICINA DE REGISTRO: Conforme a la Resolución número 1156 de 1996 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMATO DE CALIFICACION ART 8 PAR. 4 LEY 1579 / 2012.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 319-251[redacted]; 319-655[redacted]; 319-279[redacted]; 319-249[redacted]; 319-184[redacted] Y 070-1245[redacted]

CEDULA CATASTRAL: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted] Y [redacted]

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

MUNICIPIOS: PINCHOTE, DEPARTAMENTO: SANTANDER Y TUNJA DEPARTAMENTO DE BOYACA.

INMUEBLES: 1) FINCA [redacted] VEREDA SAN ISIDRO DEL MUNICIPIO DE PINCHOTE, SDER.

2)LOTE NUMERO UNO PUENTE TIERRA VEREDA GARCES DEL MUNICIPIO DE PINCHOTE, SDER

3) FINCA [redacted] VEREDA SAN ISIDRO DEL MUNICIPIO DE PINCHOTE, SDER

4) PREDIO [redacted] VEREDA SAN ISIDRO DEL MUNICIPIO DE PINCHOTE, SDER

5).DERECHOS VINCULADOS A UN INMUEBLE RURAL DENOMINADO [redacted] UBICADO VEREDA SAN ISIDRO DEL MUNICIPIO DE PINCHOTE, SDER

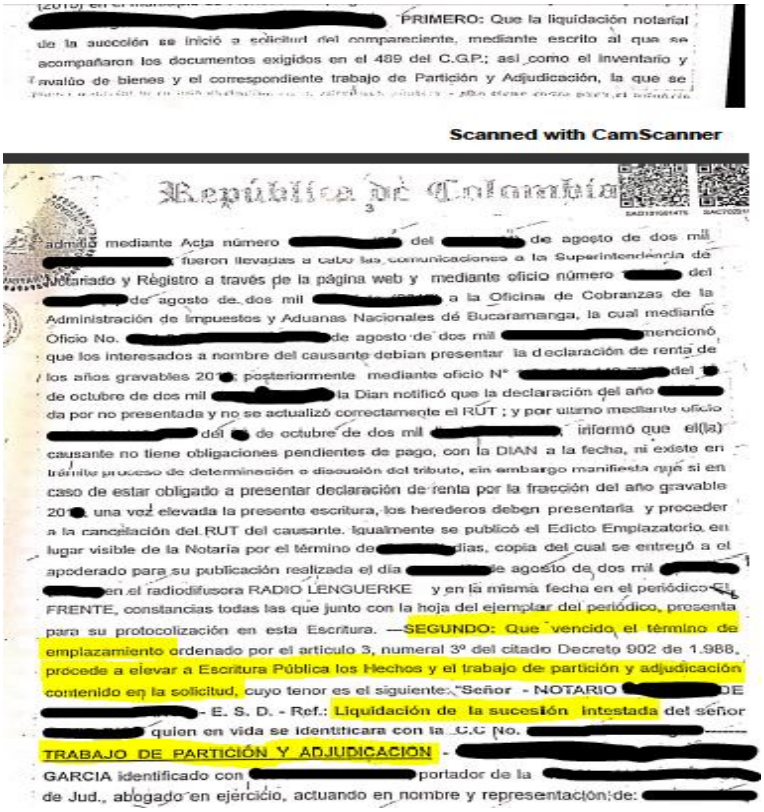
6) LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION UBICADO EN LA CARRERA [redacted] DEL MUNICIPIO DE [redacted]

CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O CONTRATO	VALOR
0109	ADJUDICACION EN SUCESION	[redacted] (PINCHOTE)
0109	ADJUDICACION EN SUCESION	[redacted]000,oo [redacted]

PERSONAS QUE INTERVIENEN:

Ilustración 5Aplicación primera etapa proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia



PRIMERO: Que la liquidación notarial de la sucesión se inició a solicitud del compareciente, mediante escrito al que se acompañaron los documentos exigidos en el 489 del C.G.P.; así como el inventario y avalúo de bienes y el correspondiente trabajo de Partición y Adjudicación, la que se

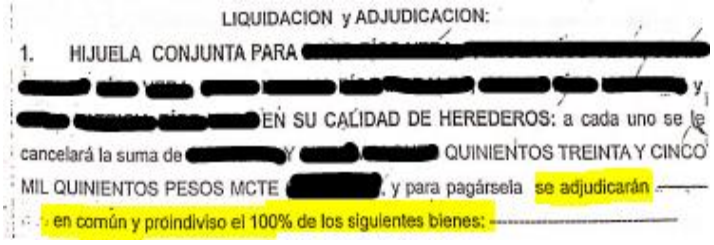
Scanned with CamScanner

República de Colombia

admitió mediante Acta número [redacted] del [redacted] de agosto de dos mil [redacted] fueron llevadas a cabo las comunicaciones a la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la página web y mediante oficio número [redacted] del [redacted] de agosto de dos mil [redacted] a la Oficina de Cobranzas de la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales de Bucaramanga, la cual mediante Oficio No. [redacted] de agosto de dos mil [redacted] mencionó que los interesados a nombre del causante debían presentar la declaración de renta de los años gravables 20[redacted] posteriormente mediante oficio N° [redacted] del [redacted] de octubre de dos mil [redacted] la Dian notificó que la declaración del año [redacted] da por no presentada y no se actualizó correctamente el RUT ; y por último mediante oficio [redacted] del [redacted] de octubre de dos mil [redacted] informó que el(la) causante no tiene obligaciones pendientes de pago, con la DIAN a la fecha, ni existe en trámite proceso de determinación o discusión del tributo, sin embargo manifiesta que si en caso de estar obligado a presentar declaración de renta por la fracción del año gravable 20[redacted] una vez elevada la presente escritura, los herederos deben presentarla y proceder a la cancelación del RUT del causante. Igualmente se publicó el Edicto Emplazatorio en lugar visible de la Notaría por el término de [redacted] días, copia del cual se entregó a el apoderado para su publicación realizada el día [redacted] de agosto de dos mil [redacted] en el radiodifusora RADIO LENGUERKE y en la misma fecha en el periódico EL FRENTE, constancias todas las que junto con la hoja del ejemplar del periódico, presenta para su protocolización en esta Escritura. —SEGUNDO: Que vencido el término de emplazamiento ordenado por el artículo 3, numeral 3º del citado Decreto 902 de 1.988, procede a elevar a Escritura Pública los Hechos y el trabajo de partición y adjudicación contenido en la solicitud, cuyo tenor es el siguiente: "Señor - NOTARIO [redacted] DE [redacted] - E. S. D. - Ref.: Liquidación de la sucesión intestada del señor [redacted] quien en vida se identificara con la C.C No. [redacted] - TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACION - [redacted] GARCIA identificado con [redacted] portador de la [redacted] de Jud., abogado en ejercicio, actuando en nombre y representación de: [redacted]

Ilustración 6Aplicación primera etapa del proceso sucesorio

Fuente: Notaria - Recorte: Elaboración propia



LIQUIDACION y ADJUDICACION:

1. HIJUELA CONJUNTA PARA [redacted] y [redacted] EN SU CALIDAD DE HEREDEROS: a cada uno se le cancelará la suma de [redacted] Y [redacted] QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE [redacted] y para pagársela se adjudicarán en común y proindiviso el 100% de los siguientes bienes: ----------

Ilustración 7Aplicación primera etapa del proceso sucesorio

Fuente: Notaria - Recorte: Elaboración propia

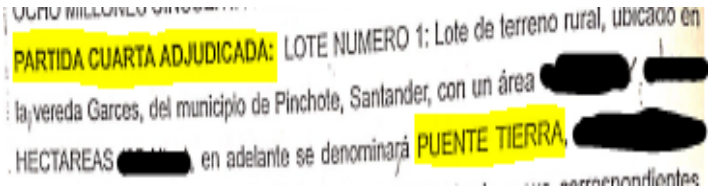


Ilustración 8Aplicación primera etapa del proceso sucesorio

Fuente: Notaria - Recorte: Elaboración propia

Segunda Etapa Del Prpoceso

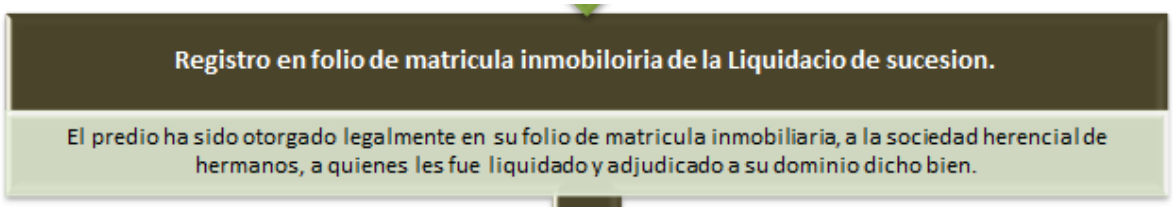
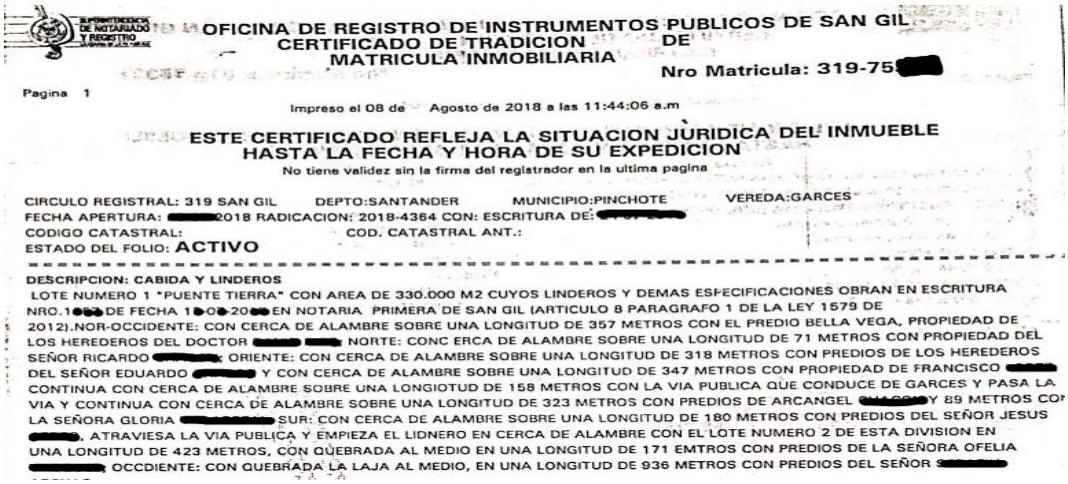


Ilustración 9Aplicación segunda etapa proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Para el caso de aplicación, esta etapa se refleja en el folio de matrícula inmobiliario, en la complementación de la descripción del predio.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA
Nro Matricula: 319-75[redacted]

Pagina 1

Impreso el 08 de Agosto de 2018 a las 11:44:06 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 319 SAN GIL DEPTO:SANTANDER MUNICIPIO:PINCHOTE VEREDA:GARCES
FECHA APERTURA: [redacted]2018 RADICACION: 2018-4364 CON: ESCRITURA DE: [redacted]
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE NUMERO 1 "PUENTE TIERRA" CON AREA DE 330.000 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1[redacted] DE FECHA 1[redacted]-0[redacted]-20[redacted] EN NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).NOR-OCCIDENTE: CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 357 METROS CON EL PREDIO BELLA VEGA, PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DEL DOCTOR [redacted] NORTE: CONC ERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 71 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR RICARDO [redacted]; ORIENTE: CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 318 METROS CON PREDIOS DE LOS HEREDEROS DEL SEÑOR EDUARDO [redacted] Y CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 347 METROS CON PROPIEDAD DE FRANCISCO [redacted] CONTINUA CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGIOTUD DE 158 METROS CON LA VIA PUBLICA QUE CONDUCE DE GARCES Y PASA LA VIA Y CONTINUA CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 323 METROS CON PREDIOS DE ARCANGEL [redacted] Y 89 METROS CO LA SEÑORA GLORIA [redacted] SUR: CON CERCA DE ALAMBRE SOBRE UNA LONGITUD DE 180 METROS CON PREDIOS DEL SEÑOR JESUS [redacted], ATRAVIESA LA VIA PUBLICA Y EMPIEZA EL LIDNERO EN CERCA DE ALAMBRE CON EL LOTE NUMERO 2 DE ESTA DIVISION EN UNA LONGITUD DE 423 METROS, CON QUEBRADA AL MEDIO EN UNA LONGITUD DE 171 EMTROS CON PREDIOS DE LA SEÑORA OFELIA [redacted]; OCCDIENTE: CON QUEBRADA LA LAJA AL MEDIO, EN UNA LONGITUD DE 936 METROS CON PREDIOS DEL SEÑOR [redacted]

Ilustración 10Aplicación segunda etapa proceso sucesorio

Fuente: Oficina Registro recorte: Elaboración propia

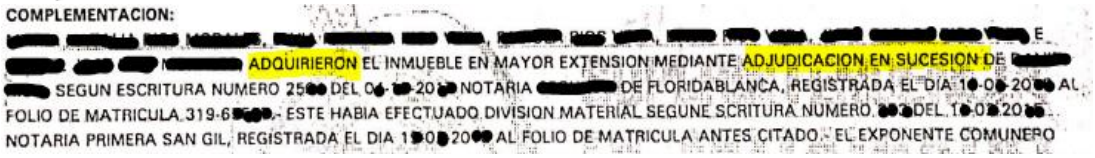

COMPLEMENTACION:
[redacted] ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE ADJUDICACION EN SUCESION DE [redacted] SEGUN ESCRITURA NUMERO 25[redacted] DEL 0[redacted]-20[redacted] NOTARIA [redacted] DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL DIA 1[redacted]-20[redacted] AL FOLIO DE MATRICULA 319-6[redacted]- ESTE HABIA EFECTUADO DIVISION MATERIAL SEGUNE SCRITURA NUMERO [redacted] DEL 1[redacted]-20[redacted] NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 1[redacted]-20[redacted] AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO.- EL EXPONENTE COMUNERO

Ilustración 11Aplicación segunda etapa proceso sucesorio

Fuente: Oficina Registro recorte: Elaboración propia

Tercera Etapa Del Proceso

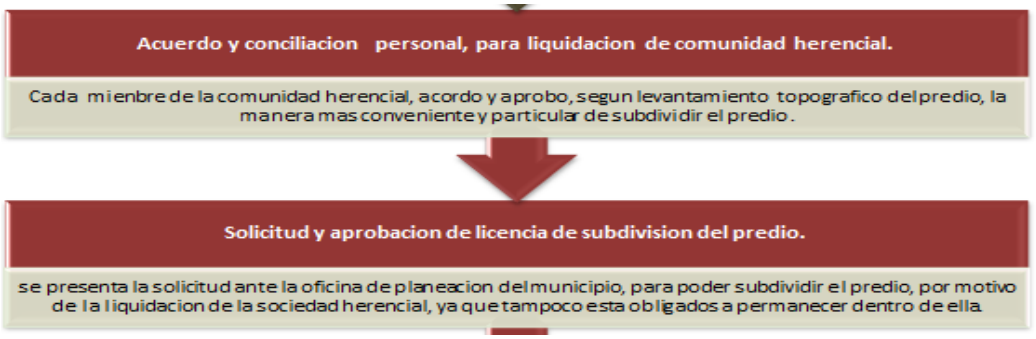
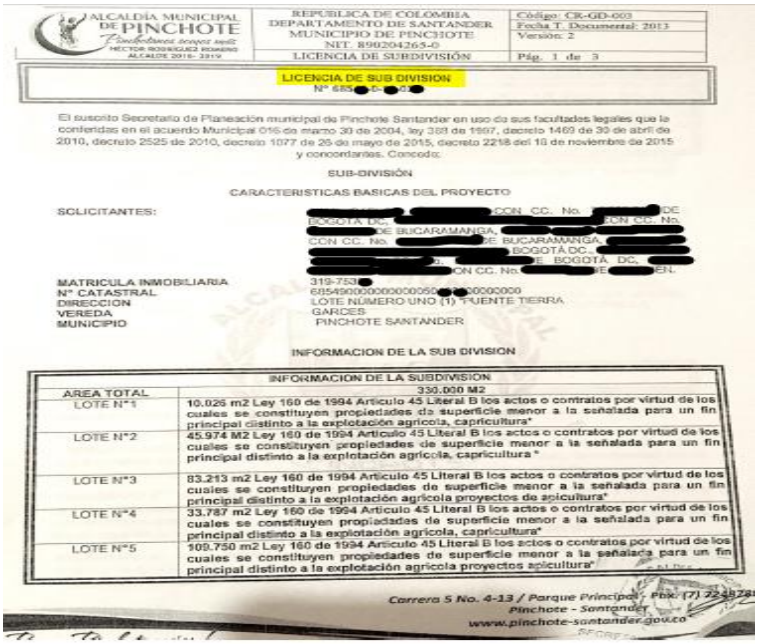


Ilustración 12Aplicación tercera etapa proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Para el caso de aplicación, esta etapa se refleja en el levantamiento topográfico del predio y el común acuerdo al que llego la sociedad herencial, según lo refleja los planos aprobados en el proceso aprobado, de subdivisión de la secretaria de planeación municipal.



ALCALDIA MUNICIPAL DE PINCHOTE
Pinchotanos siempre unidos
HECTOR RODRIGUEZ ROMERO
ALCALDE 2016- 2019

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE PINCHOTE
NIT. 890204265-0
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

Código: CR-GD-003
Fecha T. Documental: 2013
Versión: 2
Pág. 1 de 3

LICENCIA DE SUB DIVISION
N° 68[redacted]

El suscrito Secretario de Planeación municipal de Pinchote Santander en uso de sus facultades legales que le confieridas en el acuerdo Municipal 016 de marzo 30 de 2004, ley 388 de 1997, decreto 1469 de 30 de abril de 2010, decreto 2525 de 2010, decreto 1077 de 26 de mayo de 2015, decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015 y concordantes. Concede:

SUB-DIVISIÓN

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

SOLICITANTES: [redacted]

MATRICULA INMOBILIARIA: 319-753[redacted]
N° CATASTRAL: 6[redacted]
DIRECCION: LOTE NUMERO UNO (1) "FUENTE TIERRA
VEREDA: GARCES
MUNICIPIO: PINCHOTE SANTANDER

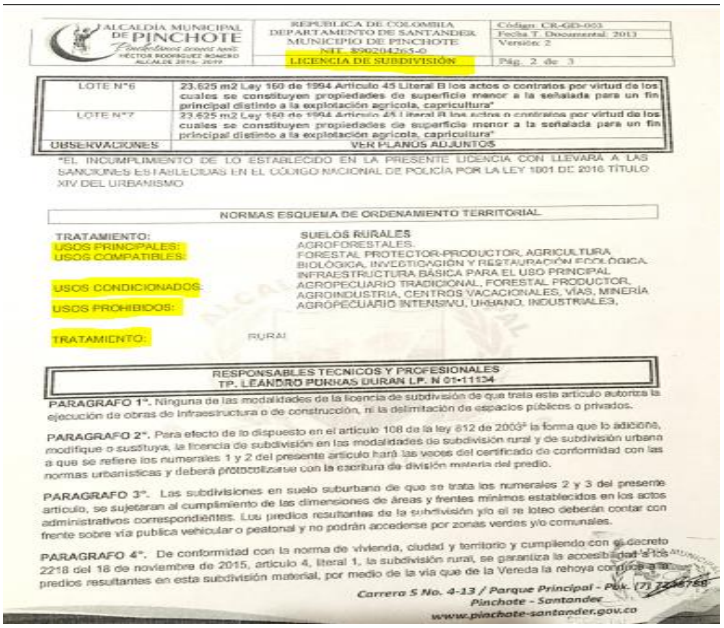
INFORMACION DE LA SUB DIVISION

INFORMACION DE LA SUBDIVISION	
AREA TOTAL	330.000 M2
LOTE N°1	10.026 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola, capricultura"
LOTE N°2	45.974 M2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola, capricultura "
LOTE N°3	83.213 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola proyectos de apicultura"
LOTE N°4	33.787 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola, capricultura"
LOTE N°5	103.750 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola proyectos apicultura"

Carrera 5 No. 4-13 / Parque Principal - Pbx: (7) 72[redacted]
Pinchote - Santander
www.pinchote-santander.gov.co

Ilustración 13Aplicación tercera etapa proceso sucesorio

Fuente: Planeación municipal recorte: Elaboración propia



ALCALDIA MUNICIPAL DE PINCHOTE
Pinchotanos siempre unidos
HECTOR RODRIGUEZ ROMERO
ALCALDE 2016- 2019

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE PINCHOTE
NIT. 890204265-0
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

Código: CR-GD-003
Fecha T. Documental: 2013
Versión: 2
Pág. 2 de 3

LOTE N°6	23.625 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola, capricultura"
LOTE N°7	23.625 m2 Ley 160 de 1994 Articulo 45 Literal B los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agricola, capricultura"
OBSERVACIONES	VER PLANOS ADJUNTOS

"EL INCUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE LICENCIA CON LLEVARA A LAS SANCIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA POR LA LEY 1801 DE 2016 TITULO XIV DEL URBANISMO

NORMAS ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO:
USOS PRINCIPALES:
USOS COMPATIBLES:
USOS CONDICIONADOS:
USOS PROHIBIDOS:

SUELOS RURALES
AGROFORESTALES,
FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR, AGRICULTURA
BIOLÓGICA, INVESTIGACIÓN Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA,
INFRAESTRUCTURA BÁSICA PARA EL USO PRINCIPAL,
AGROPECUARIO TRADICIONAL, FORESTAL PRODUCTOR,
AGROINDUSTRIA, CENTROS VACACIONALES, VÍAS, MINERÍA
AGROPECUARIO INTENSIVO, URBANO, INDUSTRIALES,

TRATAMIENTO: RURAL

RESPONSABLES TECNICOS Y PROFESIONALES
TP. LEANDRO PORRAS DURAN LP. N 01-11134

PARAGRAFO 1°. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

PARAGRAFO 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la ley 812 de 2003[3] la forma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refiere los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del certificado de conformidad con las normas urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

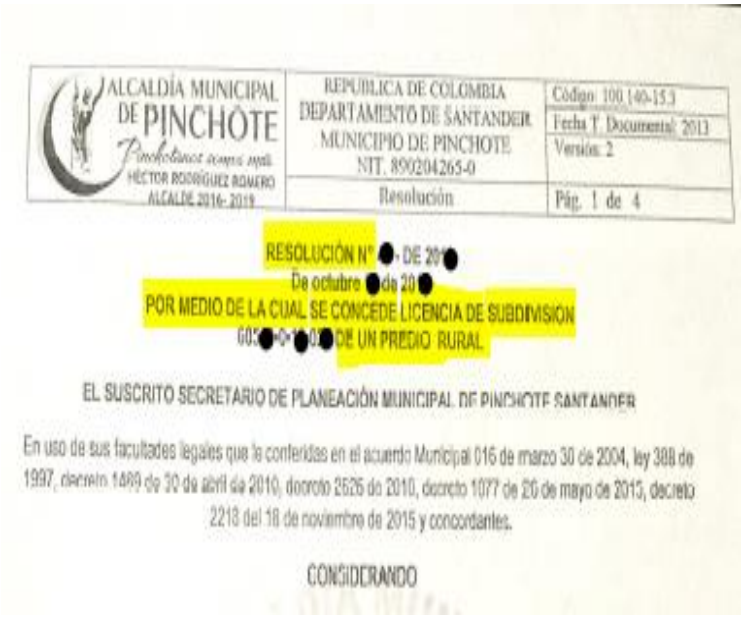
PARAGRAFO 3°. Las subdivisiones en suelo suburbano de que se trata los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetaran al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el re loteo deberán contar con frente sobre vía publica vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

PARAGRAFO 4°. De conformidad con la norma de vivienda, ciudad y territorio y cumpliendo con el decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015, artículo 4, literal 1, la subdivisión rural, se garantiza la accesibilidad a los predios resultantes en esta subdivisión material, por medio de la vía que de la Vereda la rehoya conduce a la

Carrera 5 No. 4-13 / Parque Principal - Pbx: (7) 72[redacted]
Pinchote - Santander
www.pinchote-santander.gov.co

Ilustración 14 Aplicación tercera etapa proceso sucesorio

Fuente: Planeación municipal recorte: Elaboración propia



ALCALDÍA MUNICIPAL DE PINCHOTE
Pinchotanos siempre unidos
HÉCTOR RODRÍGUEZ ROMERO
ALCALDE 2016-2019

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE PINCHOTE
NIT. 890204265-0
Resolución

Código: 100.140-15.3
Fecha T. Documental: 2013
Versión: 2
Pág. 1 de 4

RESOLUCIÓN N° [redacted] DE 20[redacted]
De octubre [redacted] de 20[redacted]
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE SUBDIVISION [redacted] DE UN PREDIO RURAL

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PINCHOTE SANTANDER

En uso de sus facultades legales que le confieren el acuerdo Municipal 016 de marzo 30 de 2004, ley 388 de 1997, decreto 1469 de 30 de abril de 2010, decreto 2525 de 2010, decreto 1077 de 26 de mayo de 2013, decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015 y concordantes.

CONSIDERANDO

Ilustración 15Aplicación tercera etapa proceso sucesorio

Fuente: Planeación municipal recorte: Elaboración propia

Cuarta Etapa Del Proceso

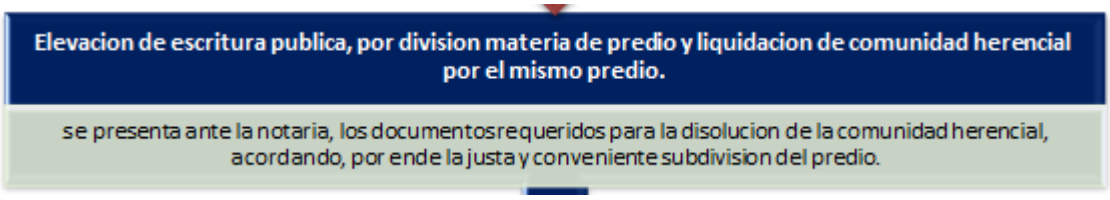


Ilustración 16Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Para el caso de aplicación, esta etapa se refleja la elevación de escritura pública, para los actos notariales de división material y liquidación de la misma comunidad herencial, de acuerdo a la licencia de subdivisión aprobada y señalada, previamente.



República de Colombia

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: [redacted] OCHENTA Y [redacted]

(2.[redacted])

FECHA DE OTORGAMIENTO: [redacted] DE OCTUBRE DE 2[redacted]

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE SAN GIL- SANTANDER.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.-

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN.-

CÓDIGO NOTARIAL: 686790[redacted].-

DATOS DEL INMUEBLE.-

MATRICULA INMOBILIARIA: 319 – 75[redacted]

CEDULA CATASTRAL NÚMERO: 00 00 0005 0[redacted]000 – MAYOR EXTENSION

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO DE PINCHOTE, SANTANDER.-

URBANO: ---- RURAL: ---X

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NUMERO 1 "PUENTE TIERRA"

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

No. Escritura --- Dia-- Mes--- Año --- Notaria de Origen - Ciudad.----

----2.[redacted]----[redacted]-- OCTUBRE – 2[redacted]---- PRIMERA -----SAN GIL --

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO O CONTRATO.-

CODIGO DEL ACTO NOTARIAL: 154. DIVISION MATERIAL.-

CÓDIGO REGISTRAL: 0910

CODIGO DEL ACTO NOTARIAL: 153. DIVISION DE LA COMUNIDAD.-

CÓDIGO REGISTRAL: 0110

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO O CONTRATO:

IDENTIFICACION OTORGANTES:

TERCERO: Que estando debidamente autorizados por la Secretaria de Planeación Municipal de Pinchote, Santander, según **RESOLUCION No 48 – 2018** (DE **OCTUBRE 10 DE 2018**) donde se otorga Licencia de Subdivisión a los señores :

Ilustración 17Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio

Fuente: Notaria - Recorte: Elaboración propia

CONTINUA ESCRITURA No 2.[redacted]**DE FECHA** [redacted] **DE OCTUBRE** [redacted]**- HOJA # 3**

1 "PUENTE TIERRA" ubicado en la Vereda GARCES del Municipio de PINCHOTE, SANTANDER, Identificado con la folio de matricula inmobiliaria Número **319 –** [redacted] de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil – Santander y cédula catastral en mayor extensión número **00 00 000**[redacted] **0**[redacted] **000-**, con su respectiva notificación, constancia de ejecutoria, y planos debidamente aprobados por la oficina de planeación municipal respectiva, documentos que se protocolizan con el presente instrumento, por medio de la presente escritura, proceden a efectuar **DIVISION MATERIAL:** del predio antes descrito, así: --

LOTE N° 1: Lote de terreno rural ubicado en la vereda GARCES del Municipio de

----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por la Suscrita Notaria personalmente, conjuntamente con la Secretaria de Escrituración, han advertido a las partes sobre la importancia del **Acto Jurídico.** Les han explicado los requisitos de ley para su existencia y validez, y les han advertido sobre la necesidad de obrar de buena Fé, conforme a los principios normativos y del Derecho, y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los Derechos que contraen y el texto de la Escritura, así mismo, los Linderos, el Área, la Tradición de su bien inmueble, su Matricula Inmobiliaria, Cédula Catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios, dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.- ----------------------------

------------------------SEGUNDO ACTO------------------------

---------------DIVISION DE LA COMUNIDAD---------------

Ilustración 18Aplicación cuarta etapa proceso sucesorio

.Fuente: Notaria - Recorte: Elaboración propia

Quinta Etapa Del Proceso

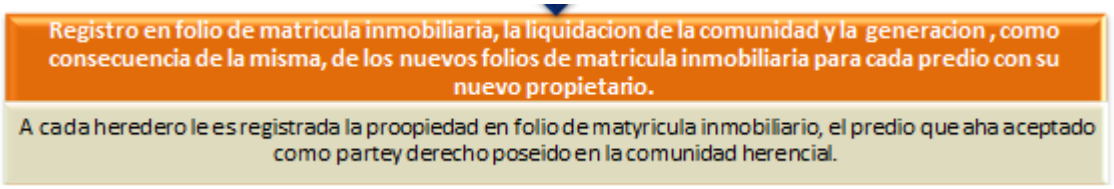


Ilustración 19Aplicación quinta etapa proceso sucesorio

Fuente: Recorte: Elaboración propia

Para el caso de aplicación, esta etapa se refleja en las nuevas creaciones de los folios del predio. Cada uno de los siete predio segregados tendrá su propio número de folio inmobiliario; en la anotación de apertura, deberá aclararse que era en común y proindiviso de la sociedad herencial, pero por común acuerdo han liquidado y materializado dicha sociedad, dando dominio de "todos" a un integrante de la comunidad herencial cada predio segregado.

En esta etapa y por razones de respeto y seguridad, no se mostrara el resultado final de la calificación en la oficina de instrumentos públicos, ya que contiene mucha información privada y personal que solo competen a sus propietarios.

9. RECONOCIMIENTO PREDIO OBJETO DE AVALUO

Generalidades

El predio objeto de estudio se denomina “Puente tierra”, se encuentra ubicado en el sector central del Departamentos de Santander, en el Municipio de Pinchote, que está sobre la vía que de Bucaramanga conduce a Bogotá D.C, El casco urbano queda a 7 km de distancia de San Gil, capital de la provincia de Guanenta; sobre la cordillera oriental que corresponde a la región Andina, esta región comprende el sistema montañoso de los Andes. Sus límites se hallan demarcados por el Norte con San Gil, por el Oriente con el Páramo, por el Occidente Con San Gil y Cabrera y por el Sur con el Socorro; su ubicación espacial se encuentra a una latitud de 6°32” norte, y una longitud de 73°11” oeste.

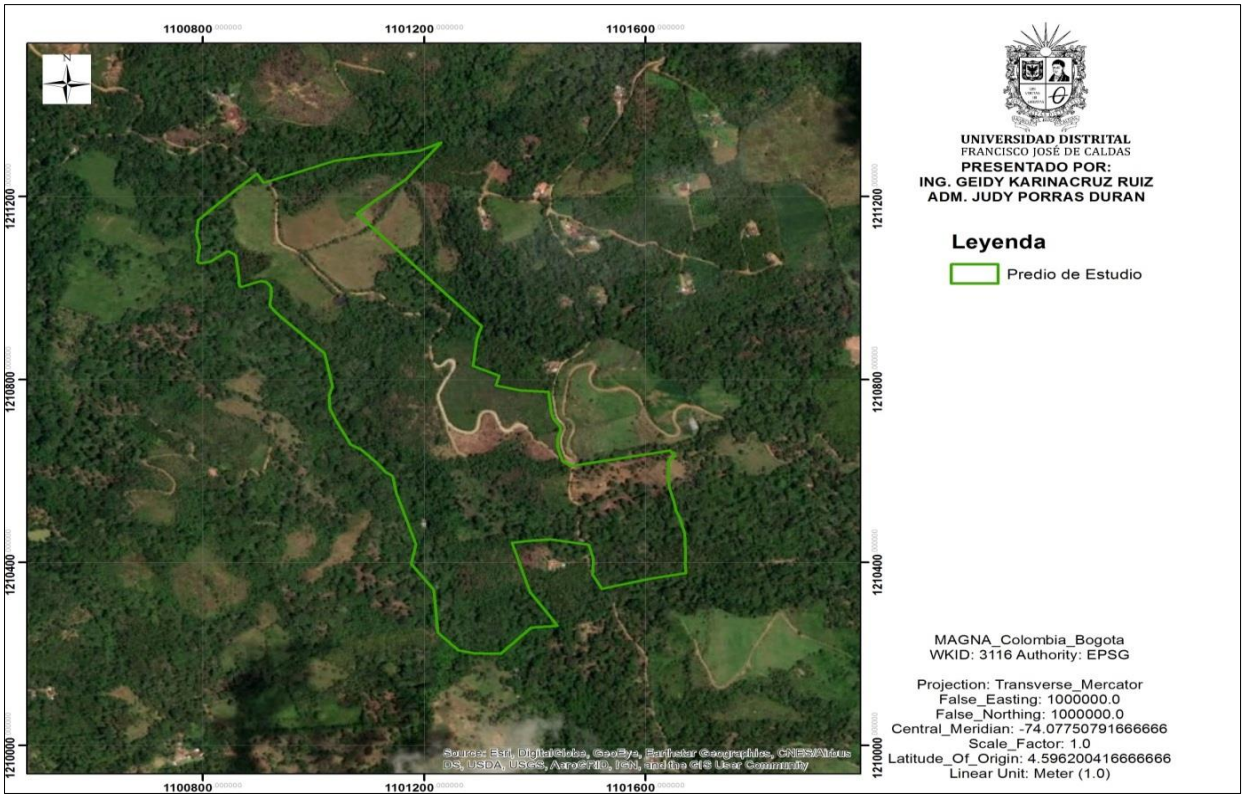


Ilustración 20Predio objeto de estudio

Fuente: Datos abierto IGAC. Elaboración propia

El Municipio de Pinchote posee una temperatura media de 22°C en el casco urbano mientras que en la parte baja o veredas piedra del sol y centro presenta temperatura media de 24°C, la parte alta: veredas de Garcés, Rehoya, El alto, Bosque, Llano grande, la temperatura media es de 20°C. El clima en general es templado y cálido en el sector bajo de la vereda piedra del Sol.

En cuanto a la flora del municipio, de acuerdo con las condiciones biofísicas actuales de los suelos un 12% de las tierras deben ser destinadas hacia la protección y conservación de los recursos naturales renovables. Esta asignación de uso de las tierras permitirá la recuperación y desarrollo de las formas especiales de vegetación especial identificadas en el municipio como el matorral xerofítico, la sucesión de la vegetación natural denominada rastrojo, y la restauración paulatina de la funcionalidad ecológica de estos suelos de importancia ambiental.

La fauna contribuye en proceso tales como polinización fructificación, dispersión de semillas, descomposición de detritos, consumo de plantas verdes, así como en la productividad secundaria y circulación mineral. La diversidad faunística de una región depende de la cobertura vegetal, de la presencia de otros animales de la existencia de fuentes de agua, de aspectos topográficos y fisiográficos y la acción del hombre entre otros aspectos.

La fauna silvestre ha ido desapareciendo por la pérdida paulatina de su hábitat natural en esta región, al igual ha ido desapareciendo por el rompimiento de las cadenas de vida y las relaciones e interrelaciones que existen entre la fauna y la vegetación; otro factor que también contribuye a que la fauna silvestre desaparezca es la utilización indiscriminada de insecticidas y fungicidas en los cultivos comerciales.

En cuanto a la hidrografía del Municipio constituyen el componente de vital importancia para los diferentes ecosistemas, ya que gracias a la circulación del agua en la superficie está determinada por la estructura textura de los suelos; en las veredas el Congual, piedra del sol y capellanía se evidencian suelos arcillo-arenoso, por lo tanto la circulación de las aguas es muy rápido, siendo esta la razón de los suelos áridos, mientras que los suelos limonso y terrenos semiplanos o planos como la granja y alrededores de la cabecera municipal su circulación sea lenta.

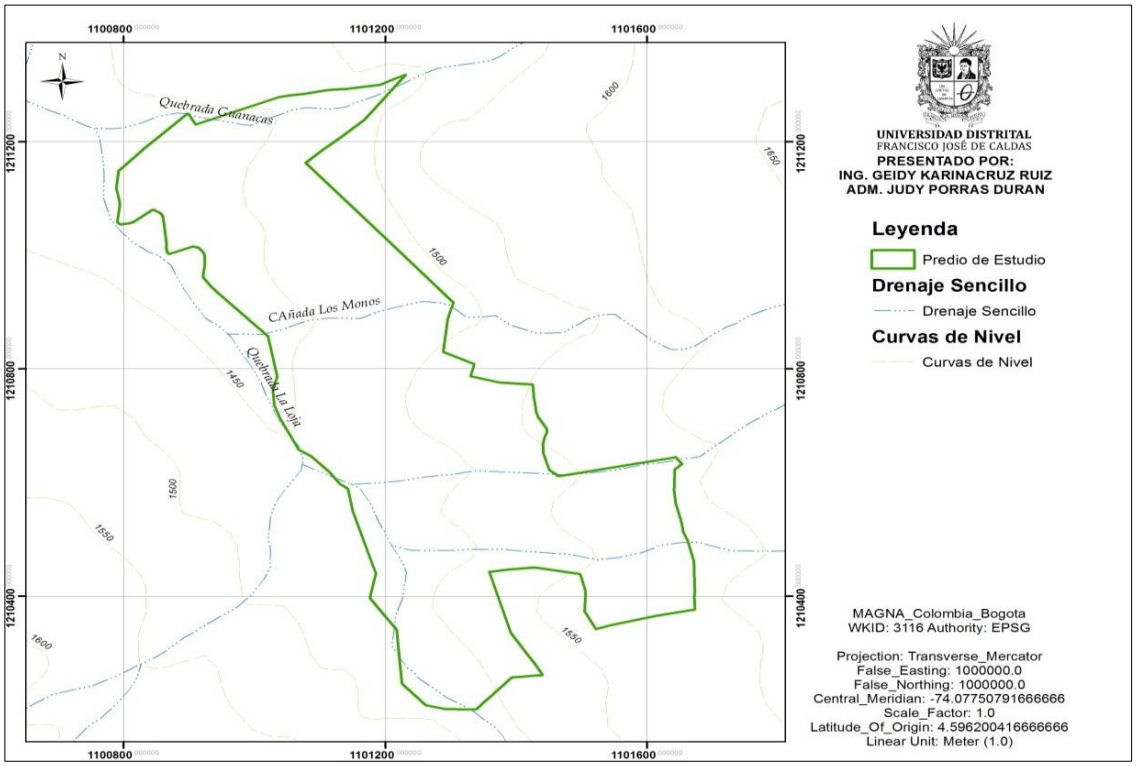


Ilustración 21Hidrografía del predio

Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

Es de gran relevancia identificar las diferentes variables que hacen la hidrología municipal, como son la micro cuenca La Laja, la quebrada la Uribía y otros pequeños afluentes que drenan directamente al Rio Fonce. En la parte alta del Municipio, en las veredas de Garcés y el Bosque, numerosos afluentes hídricos van armando una red que conforman la micro cuenca la Laja, de esta micro cuenca suplen las necesidades de abastecimiento de aguas de uso doméstico tanto para la parte rural como para la parte urbana durante todo el año, aunque en esa época de sequía intensa es necesario hacer racionamiento que llega hasta 1 hora diaria en la parte urbana, mientras que en la parte rural el suministro se realiza a través de carro tanques; la micro cuenca la Laja es el principal afluente del Rio Fonce en el municipio de Pinchote.

El municipio de Pinchote, se presenta un proceso de degradación de suelos por erosión hídrica concentrada, la intensidad de la degradación es muy alta y la desertificación es moderada, situación que es preocupante según el IDEAM.

En esta zona del país, encontramos suelos con las siguientes características:

MQHD2 : Su tipo de paisaje es montañoso, su relieve presenta lomas cársticas, en cuanto a la litología se pueden encontrar materiales aluviales grueso y finos, arsénicas – arcillolitasca lizas, calcáreas y no calizas, lutitas y cenizas volcánicas alteradas; su clima es medio húmedo y muy húmedo; el suelo presenta relieves ligeros moderados y fuertemente inclinados con pendientes 3%, 7%, 12%, 25%; profundos superficiales, textura franco – arcillo – arenoso, arcilla – franco – arenosa, arenosa, franco – arcillosa; reacción extremada a fuertemente acida, saturación de aluminio activo mayor del 62%, fertilidad natural baja a muy baja, erosión moderada y recubrimiento de fragmento de roca en superficie localizadas.

MQD: Su tipo de paisaje es montañoso, su relieve presenta escarpes, y su litología presenta arsenicas, arcillolitas calizas, su clima es medio húmedo y muy húmedo. Relieves moderados a fuertemente escarpado con pendientes mayores a 50%; muy superficial textura franco – arcillo – arenoso, arcillosa, franca, franco – arcillosa; reacción moderadamente acida, neutra fertilidad natural alta, erosión moderada severa.

LRB: Su tipo de paisaje es lomerío, evidencia de lomas y colinas, su litología presenta arcillolitas – limolitas y arcillas, su clima es medio seco; su relieve fuertemente ondulado y fuertemente quebrado con pendiente de 12, 25 a 50% superficiales, profundos, textura franca, arenosa, arcillosa, franco – arcillosa; reacción neutra a moderadamente alcalina, y muy fuerte a fuertemente acida, fertilidad natural baja, moderada y alta recubrimientos de roca en superficie, erosión moderada a severa.

MQG: Su tipo de paisaje es montaña y Glacis, filitas y materiales aluviales gruesos y finos, su clima es medio húmedo y muy húmedo, en cuanto al relieve es ligero, moderado y fuertemente inclinado con pendientes del 3% al 7%, y 12% al 25%, profundos, superficiales; textura franco – arenosa, franco – arcillosa; reacción extremada a fuertemente acida, saturación de aluminio activo mayor de 63% en algunos suelos, fertilidad natural baja a muy baja, erosión moderada y recubrimiento de fragmentos de roca en superficie localizada.

MQA: su tipo de paisaje es montaña, con presencia de filas – viga, espinazos, su litología esta compuesta por areniscas, esquistos – lulitas, calcaras y no calizas – limolitas, y cenizas

volcánicas. Su clima es húmedo y muy húmedo, su relieve es moderado y fuertemente escarpado con pendientes mayores a 50%, muy superficial, moderadamente profundos, textura franco arcillosa, franco – arcillo – arenoso, reacción extremada a moderadamente acida y neutra, con media a alta saturación de aluminio, fertilidad natural, erosión moderada localizada.

Características De Los Suelos Del Predio

Para este predio objeto de estudio se encontraron las características del suelo en base a la cartografía 1:100.000 y 1:25.000 de acuerdo a la información obtenida por la pagina datos abiertos del IGAC:

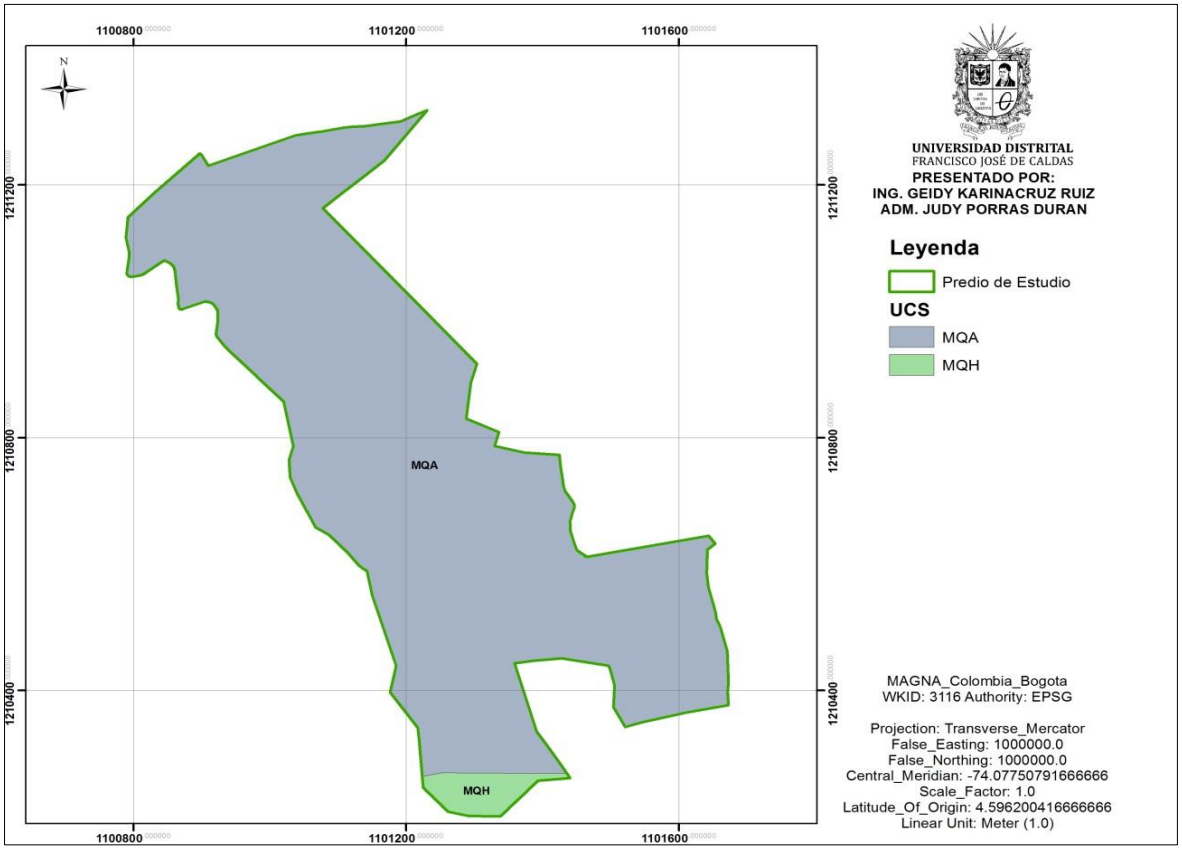


Ilustración 22Tipo de suelo presente en el predio

Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

MQAf2: tipo de paisaje montaña, clima húmedo y muy húmedo, su tipo de relieve presenta filas, vigas y espinazos, su litología está compuesto por areniscas, lutitas, calcáreas o no, calizas, limolitas y cenizas volcánicas. Moderado y fuertemente escarpado con pendientes mayores del 50%, muy superficiales, moderadamente profundos; texturas franco arcillosa, franco arcillo arenosa, franco arenosa, arcillosa y franca; reacción extremada a extremadamente acida.

MQHe: tipo de paisaje montaña, clima medio, húmedo y muy húmedo, su tipo de relieve presenta lomas y colinas, su litología presenta areniscas, arcillolitas, calcareas y no, calizas, lutitas, cenizas volcánicas y alteradas. Su terreno es moderado a fuertemente quebrado 25-50%, profundos, superficiales, texturas franco arcillosa, arcillosa, franco arenosa, arcillo arenosa; reacción extremada a fuertemente acida y neutra a ligera.

Clase Agrologica

CLASE Vll: En cuanto a la capacidad de uso un 90% del predio se encuentra en la clase agrologica Vll se caracterizan por pendientes mayores del 40% y restricciones muy fuertes por pedregosidad, rocosidad, baja fertilidad, suelos muy superficiales, erosión por pedregosidad, rocosidad, baja fertilidad, suelos muy superficiales, erosión severa y limitantes químicas como pH fuertemente acido. Son áreas de protección que deben permanecer cubiertas por vegetación densa de bosque. Su principal uso es la protección de suelos, aguas, flora y fauna. Solo son aptos para mantener coberturas arbóreas permanentes.

CLASE Vl: esta clase agrologica comprende el 10% restante del predio, a esta clase le pertenecen los suelos de la vertiente andina Son suelos muy pendientes adecuados para soportar una vegetación permanente. Deben permanecer bajo bosque bien sea natural o plantado. No son adecuados para ningún tipo de cultivo a causa de procesos erosivos severos y muy poca profundidad efectiva. Las pendientes suelen ser mayores del 25%. La explotación ganadera debe hacerse de forma extensiva muy controlada, bajo

Sistemas silvopastoriles y en ocasiones es necesario dejar los terrenos desocupados por largos periodos de tiempo para su recuperación. En estos suelos son necesarias prácticas de recuperación como terrazas, terrazas de inundación, acequias de ladera, filtros y drenajes en espina de pescado, trinchos y vegetación permanente.

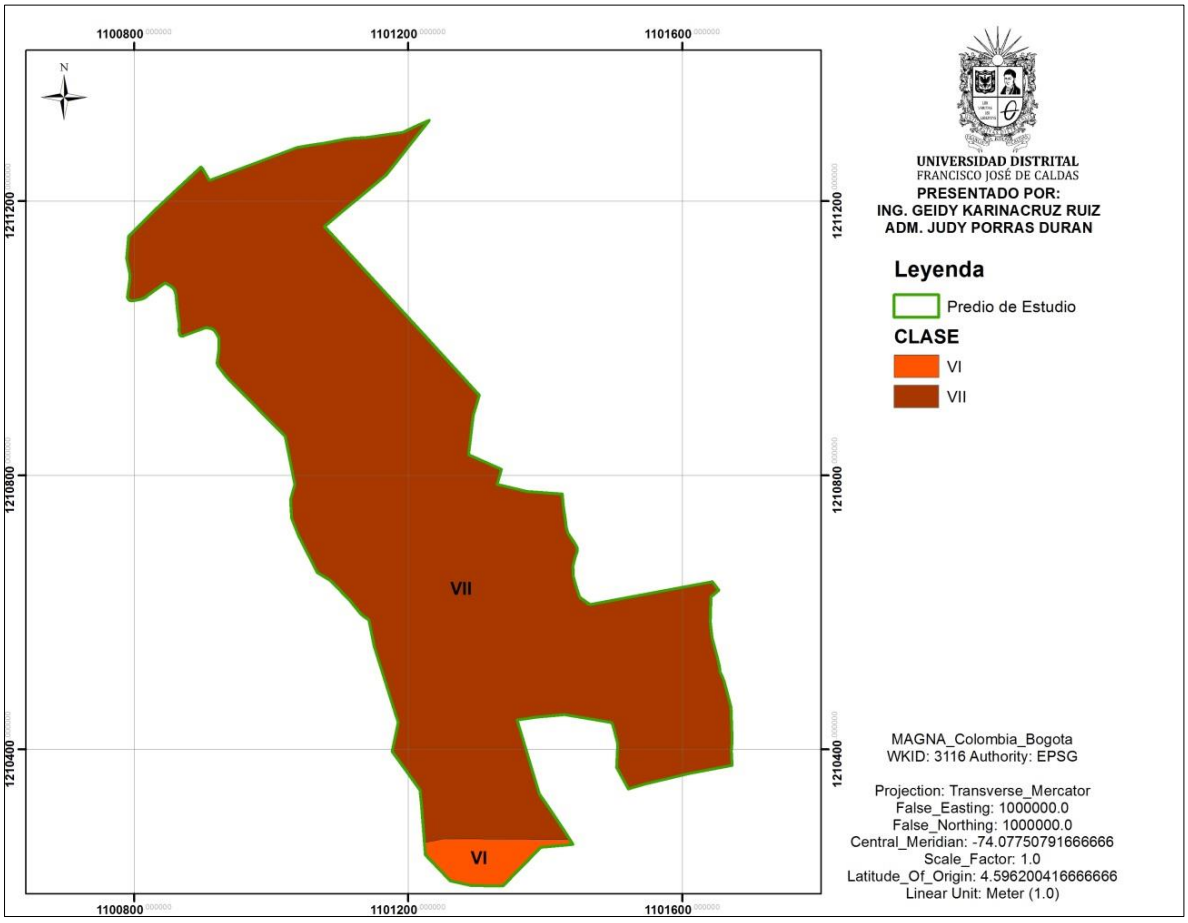


Ilustración 23Capacidad agrologica del predio

Fuente: Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

Basado en la información cartográfica anteriormente se pudo determinar que existen 3 unidades fisiográficas teniendo en cuenta las variables de las áreas homogéneas físicas rurales encontradas en el predio.

A continuación se presentaran las características encontradas las unidades fisiográficas obtenidas de acuerda a esta información, cable aclarar que las características se mantiene para las 3 unidades fisiográficas, a excepción de las áreas homogéneas de tierra que tienen valores diferentes, las cuales son determinantes para la obtención de las mismas.

Para las Variables normativas del predio, se presentan estas características para las tres unidades fisiográficas:

VARIABLES NORMATIVAS (P.O.T)	
I. CATEGORÍA DE SUELO	II. ZONAS DE ACTIVIDAD
1. Rural protegido	1- Zona de Protección (ZP)
2. Rural No protegido	2- Zona de conservación hidrológica y de nacimiento (ZCHN)
	3- Zona de Amortiguación de áreas protegidas (ZAP)
	4- Zona forestar protector Productora (ZFP)
	5-Zona Agropecuaria Tradicional (ZAT)
	6-Zona de parcelaciones Rurales para vivienda Campestre (ZPVC)
	7- Corredores viales de servicios rurales (CVSR)
	8- Zonas multiples especiales (ZME)
	9-Zonas Suburbanas (ZS)

Ilustración 24Variables normativas unidades fisiográficas

Para las áreas homogéneas de tierra, se presentan tres tablas teniendo en cuenta que las características de pendiente y valor potencial son diferentes:

III. AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS			
CLIMA	PENDIENTE	VALOR POTENCIAL	LIMITANTES
00- No aplica	0- No aplica	00- No aplica	00 - Sin limitantes
01- Cálido desértico (CD)		06- Improductiva	01 - Erosión hídrica Moderada (2)
02- Cálido muy Seco (CM)	1- Plano (0.3%) (a)	17- Muy mala	02 -Erosión hídrica severa (3)
03-Calido seco (CS)		23- Mala a muy mala	03- Erosión eólica Moderada (k2)
04-Calido húmedo (CH)	2- I. Inclinado (3-7%) (b)	30- Mala	04- Erosión eólica Severa (k3)
05-Calido muy húmedo (CU)		38- Regular a mala	10- Remoción en masa moderada (m²)
06-Medio muy seco (MM)	3-F. Inclinado (7-12%) (c)	44- Regular	11- Remoción en masa Severa (m³)
07-Medio seco (MS)		49- Mediana a regular	20- Inundaciones (i)
08-Medio húmedo (MH)	4- Quebrado (12-25%) (d)	55- Mediana	21- Encharcamiento E
09-Medio pluvial (MP)		61- Moderadamente	22- Fluctuación del nivel Freático (h)
10-Frio seco (FS)	5.- F. Quebrado (25-50) (e)	buena a mediana	23- Profundidad efectiva (s)
11-Frio húmedo (FH)		67- Moderadamente	24- Profundidad efectiva por
12-Frio muy húmedo (FU)	6- Escarpado (50-75%) (f)	buena	horizontes dénsicos (D)
13-Muy frio muy humedo (mFU)		73- Buena	30- Fragmentos gruesos en el
14-Frio pluvial (FP)	7- Muy escarpado (> 75%) (g)	80- Muy buena	perfil del suelo (q)
15-Muy frio humedo (mFH)		92- Excelente	31- Pedregosidad superficial (p)
16-Muy frio pluvial (m FP))			32- Rocosidad (r)
17-Extremadamente frio (EFP)			40- Sodicidad (n)
18-Nival (N)			50- Salinidad (z)
			60- Acumulación de Yeso (y)

Ilustración 25Características unidad fisiográfica 1

III. AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS			
CLIMA	PENDIENTE	VALOR POTENCIAL	LIMITANTES
00- No aplica	0- No aplica	00- No aplica	00 - Sin limitantes
01- Cálido desértico (CD)		06- Improductiva	01 - Erosión hídrica Moderada (2)
02- Cálido muy Seco (CM)	1- Plano (0.3%) (a)	17- Muy mala	02 -Erosión hídrica severa (3)
03-Calido seco (CS)		23- Mala a muy mala	03- Erosión eólica Moderada (k2)
04-Calido húmedo (CH)	2- I. Inclinado (3-7%) (b)	30- Mala	04- Erosión eólica Severa (k3)
05-Calido muy húmedo (CU)		38- Regular a mala	10- Remoción en masa moderada (m²)
06-Medio muy seco (MM)	3-F. Inclinado (7-12%) (c)	44- Regular	11- Remoción en masa Severa (m³)
07-Medio seco (MS)		49- Mediana a regular	20- Inundaciones (i)
08-Medio húmedo (MH)	4- Quebrado (12-25%) (d)	55- Mediana	21- Encharcamiento E
09-Medio pluvial (MP)		61- Moderadamente	22- Fluctuación del nivel Freático (h)
10-Frio seco (FS)	5.- F. Quebrado (25-50) (e)	buena a mediana	23- Profundidad efectiva (s)
11-Frio húmedo (FH)		67- Moderadamente	24- Profundidad efectiva por
12-Frio muy húmedo (FU)	6- Escarpado (50-75%) (f)	buena	horizontes dénsicos (D)
13-Muy frio muy humedo (mFU)		73- Buena	30- Fragmentos gruesos en el
14-Frio pluvial (FP)	7- Muy escarpado (> 75%) (g)	80- Muy buena	perfil del suelo (q)
15-Muy frio humedo (mFH)		92- Excelente	31- Pedregosidad superficial (p)
16-Muy frio pluvial (m FP))			32- Rocosidad (r)
17-Extremadamente frio (EFP)			40- Sodicidad (n)
18-Nival (N)			50- Salinidad (z)
			60- Acumulación de Yeso (y)

Ilustración 26Características unidad fisiográfica 2

III. AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS			
CLIMA	PENDIENTE	VALOR POTENCIAL	LIMITANTES
00- No aplica	0- No aplica	00- No aplica	00 - Sin limitantes
01- Cálido desértico (CD)		06- Improductiva	01 - Erosión hídrica Moderada (2)
02- Cálido muy Seco (CM)	1- Plano (0.3%) (a)	17- Muy mala	02 -Erosión hídrica severa (3)
03-Calido seco (CS)		23- Mala a muy mala	03- Erosión eólica Moderada (k2)
04-Calido húmedo (CH)	2- I. Inclinado (3-7%) (b)	30- Mala	04- Erosión eólica Severa (k3)
05-Calido muy húmedo (CU)		38- Regular a mala	10- Remoción en masa moderada (m²)
06-Medio muy seco (MM)	3-F. Inclinado (7-12%) (c)	44- Regular	11- Remoción en masa Severa (m²)
07-Medio seco (MS)		49- Mediana a regular	20- Inundaciones (i)
08-Medio húmedo (MH)	4- Quebrado (12-25%) (d)	55- Mediana	21- Encharcamiento E
09-Medio pluvial (MP)		61- Moderadamente	22- Fluctuación del nivel Freático (h)
10-Frio seco (FS)	5.- F. Quebrado (25-50) (e)	buena a mediana	23- Profundidad efectiva (s)
11-Frio húmedo (FH)		67- Moderadamente	24- Profundidad efectiva por
12-Frio muy húmedo (FU)	6- Escarpado (50-75%) (f)	buena	horizontes dénsicos (D)
13-Muy frio muy humedo (mFU)		73- Buena	30- Fragmentos gruesos en el
14-Frio pluvial (FP)	7- Muy escarpado (> 75%) (g)	80- Muy buena	perfil del suelo (q)
15-Muy frio humedo (mFH)		92- Excelente	31- Pedregosidad superficial (p)
16-Muy frio pluvial (m FP))			32- Rocosidad (r)
17-Extremadamente frio (EFP)			40- Sodicidad (n)
18-Nival (N)			50- Salinidad (z)
			60- Acumulación de Yeso (y)

Ilustración 27Características unidad fisiográfica 3

La cobertura de uso actual que se encontró para el predio es agrícola, cabe aclarar que los cultivos de esta zona de son de tipo permanente como lo son: el café, caña de azúcar, caña panelera, plátano, banano, cacao, palma de aceite, entre otros.

IV. COBERTURA/ USO ACTUAL (*)
1. Agrícola
2. Bosques y áreas seminaturales
3. Territorios artificializados
4. Áreas Húmedas
5. Superficies de agua

Ilustración 28Características cobertura uso actual

En cuanto a aguas y vias, se pudo evidenciar que las aguas son suficinetes para todo el predio ya que se encuentran varios drenajes sencillos que abastecen la finca en su totalidad; de acuerdo a la visita de campo se indentifico que las vias en el sector son de tipo regular.

VI. AGUAS	VII. VIAS
1. Abundantes	1. Buenas
2. Suficientes	2. Regular
3. Escasas	3. Malas
4. Sin aguas	4. Sin

Ilustración 29Características de agua y vías

Unidades Fisiográficas Obtenidas Del Predio

Gracias a la información obtenida en campo, se establecieron tres unidades fisiográficas con sus diferentes características para el predio objeto de estudio

Unidades Fisiográficas					
Unidad clase de suelo	**Valor potencial**	**Topografía y pendiente**	**Clase agrologica**	**Uso actual**	**Norma de uso de suelo**
UF1 MQA	67	7- 12 %	Vl	Agroforestal	EOT (Acuerdo 016 del 30 de marzo de 2004)
UF2 MQA	49	50 – 75 %	Vl	Agroforestal	EOT (Acuerdo 016 del 30 de marzo de 2004)
UF3 MQH	23	25 – 50 %	Vll	Agroforestal	EOT (Acuerdo 016 del 30 de marzo de 2004)

Tabla 1 unidades fisiográficas obtenidas del predio

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 30

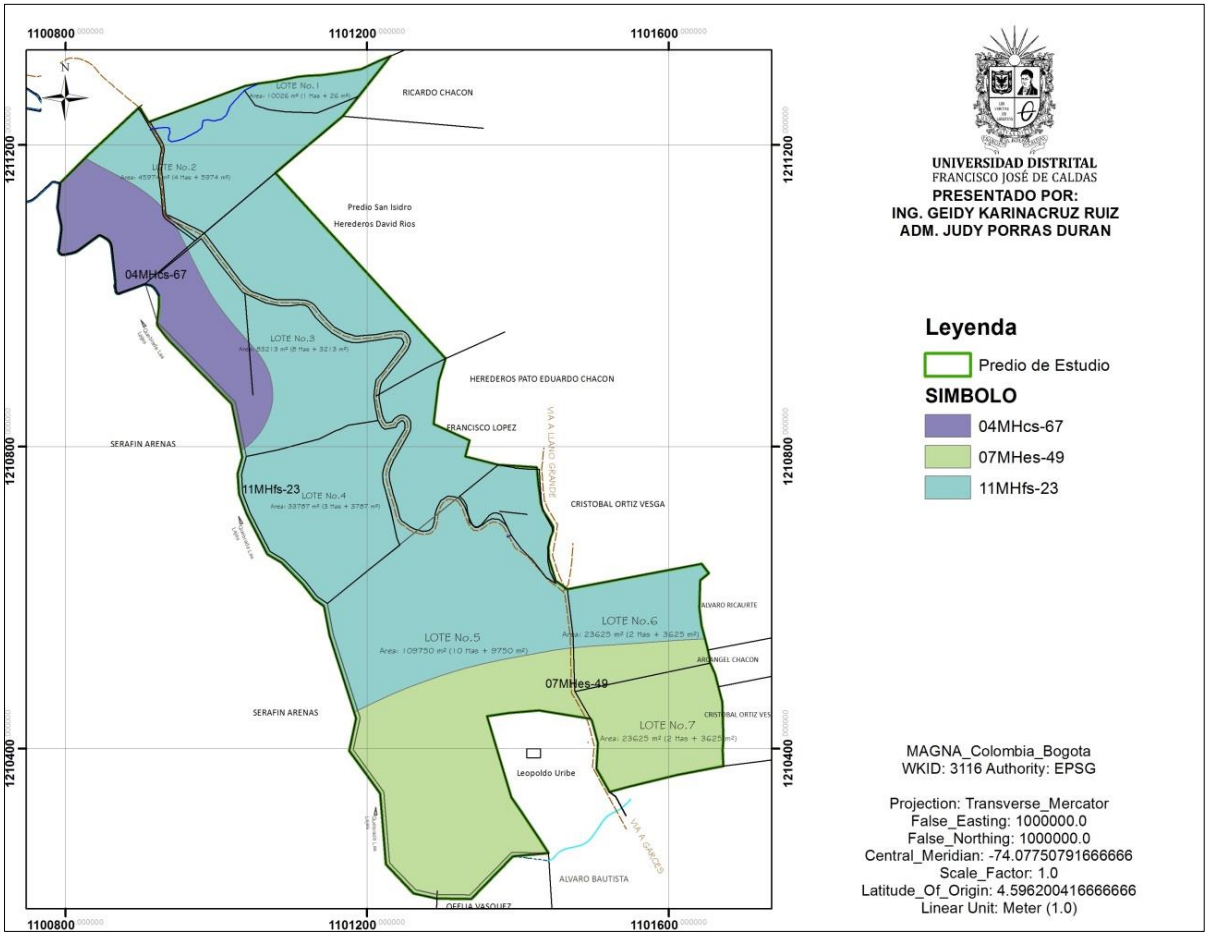


Ilustración 31Mapa unidades fisiográficas del predio

Fuente: Datos abierto IGAC, elaboración propia

10. Análisis Estudio De Mercado

Para el desarrollo del proyecto y análisis del valor por hectárea en el predio objeto de estudio se realizó el avalúo del predio de mayor extensión, en donde se aplicó la metodología de comparación de mercado, teniendo en cuenta las unidades fisiográficas para cada zona del predio y des esta manera determinar el valor total del predio, establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Sin embargo, se hace a modo de información para un posterior análisis comparativo de los valores correspondientes, la presentación general del estudio de mercado sin tener en cuenta las unidades fisiográficas obtenidas.

11. ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO GENERAL

INFORMACIÓN PUNTUAL Y COMPLEMENTARIA													
OFERTA	DIRECCIÓN - UBICACIÓN	VEREDA	ÁREA Ha	ÁREA CONSTRUIDA m²	PENDIENTE %	CONTACTO	*VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION - C.R.N.*	VALOR DE OFERTA PEDIDO	NEGOCIACIÓN %	VALOR DE OFERTA DEPURADO	VALOR DE OFERTA FINAL DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEL TERRENO	VALOR FINAL Ha
1	EL DIAMANTE LOTE 1	LLANO GRANDE	2.30	86.00	26 - 33	3045922713	$ 55,900,000	$ 135,000,000	15.0%	$ 20,250,000	$ 114,750,000	$ 70,267,196	
2	LAS ROSAS	LLANO GRANDE	9.25	42.00	25 - 39	3115734667	$ 29,400,000	$ 320,000,000	8.0%	$ 25,600,000	$ 294,400,000	$ 282,522,212	
3	LAS MORAS	LLANO GRANDE	6.00	106.00	24 - 32	3149689980	$ 92,220,000	$ 220,000,000	5.0%	$ 11,000,000	$ 209,000,000	$ 164,645,869	
4	SIMINDONGA	GARCES	102.95	1028.00	14 - 23	3002379508	$ 1,007,440,000	$ 4,500,000,000	2.0%	$ 90,000,000	$ 4,410,000,000	$ 3,854,093,349	$ 37,435,392
5	LA PRIMAVERA	GARCES	2.75	0.00	3 - 5	3212718638	$ -	$ 160,000,000	10.0%	$ 16,000,000	$ 144,000,000	$ 144,000,000	
6	LAS VEGAS	LLANO GRANDE	2.00	0.00	4 - 6	3148170074	$ -	$ 150,000,000	25.0%	$ 37,500,000	$ 112,500,000	$ 112,500,000	
7	EL CEDRAL	LLANO GRANDE	2.10	30.00	24 - 29	3022523181	$ 30,000,000	$ 110,000,000	13.0%	$ 14,300,000	$ 95,700,000	$ 67,005,185	$ 31,869,291
8	LA VICTORIA	EL BOSQUE	40.94	0.00	14 - 24	3167439831	$ -	$ 1,800,000,000	8.0%	$ 144,000,000	$ 1,656,000,000	$ 1,656,000,000	
9	EL CALAPO	LLANO GRANDE	5.50	188.00	5 - 7	3023189632	$ 169,200,000	$ 380,000,000	5.0%	$ 19,000,000	$ 361,000,000	$ 271,646,969	
10	TULIPAN	LLANO GRANDE	10.00	0.00	6 - 7	3125861651	$ -	$ 700,000,000	18.0%	$ 126,000,000	$ 574,000,000	$ 574,000,000	
11	EL CASCAJAL	LLANO GRANDE	28.00	161.00	14 - 20	3504470673	$ 209,300,000	$ 1,100,000,000	5.0%	$ 55,000,000	$ 1,045,000,000	$ 1,004,820,679	$ 35,886,453
12	ELMADRIGAL	LLANO GRANDE	8.70	160.00	30 - 40	3015333531	$ 288,000,000	$ 620,000,000	25.0%	$ 155,000,000	$ 465,000,000	$ 269,703,750	
13	EL TESORO	LLANO GRANDE	2.77	0.00	6 - 7	3014173977	$ -	$ 150,000,000	10.0%	$ 15,000,000	$ 135,000,000	$ 135,000,000	
14	EL NARANJO	GARCES	1.20	45.00	12 - 13	3005604608	$ 36,000,000	$ 65,000,000	12.0%	$ 7,800,000	$ 57,200,000	$ 46,879,693	$ 39,069,667
15	EL PERICO	LLANO GRANDE	2.00	49.00	29 - 31	3178777562	$ 49,000,000	$ 95,000,000	22.0%	$ 20,900,000	$ 74,100,000	$ 58,920,535	
16	LA FORTUNA	LLANO GRANDE	4.57	0.00	28 - 35	3017546695	$ -	$ 180,000,000	20.0%	$ 36,000,000	$ 144,000,000	$ 144,000,000	
17	VILLA PRADERA	REHOYA	2.88	51.00	20 - 23	3156201106	$ 46,410,000	$ 150,000,000	5.0%	$ 7,500,000	$ 142,500,000	$ 104,328,355	$ 36,288,123
18	SANTA CRUZ LO3	LLANO GRANDE	10.17	285.00	17 - 24	3045922713	$ 285,000,000	$ 650,000,000	12.0%	$ 78,000,000	$ 572,000,000	$ 410,348,442	
19	PATIECITOS	GARCES	1.50	78.00	28 - 29	3232763772	$ 66,300,000	$ 120,000,000	10.0%	$ 12,000,000	$ 108,000,000	$ 46,925,368	
20	LA CEIBA	LLANO GRANDE	1.00	0.00	15 - 16	3176468953	$ -	$ 60,000,000	33.0%	$ 19,800,000	$ 40,200,000	$ 40,200,000	

Tabla 2Análisis estudio de mercado general

Fuente: Elaboración propia

ANALISIS ESTADISTICO	
Columna1	
Media	38873908.04
Error típico	2077489.618
Mediana	36861757.49
Moda	#N/A
Desviación estándar	9290816.018
Varianza de la muestra	8.63193E+13
Curtosis	-0.524305105
Coeficiente de asimetría	0.801585087
Rango	29959021.83
Mínimo	27440978.17
Máximo	57400000
Suma	777478160.8
Cuenta	20

PROMEDIO	***$ 36,109,785.15***
DESVIACIÓN ESTANDAR	***$ 2,673,088.12***
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	***0.07403***
LÍMITE SUPERIOR	***$ 38,782,873.28***
LÍMITE INFERIOR	***$ 33,436,697.03***

Ilustración 32Análisis estadístico estudio de mercado general

Fuente: Elaboración propia

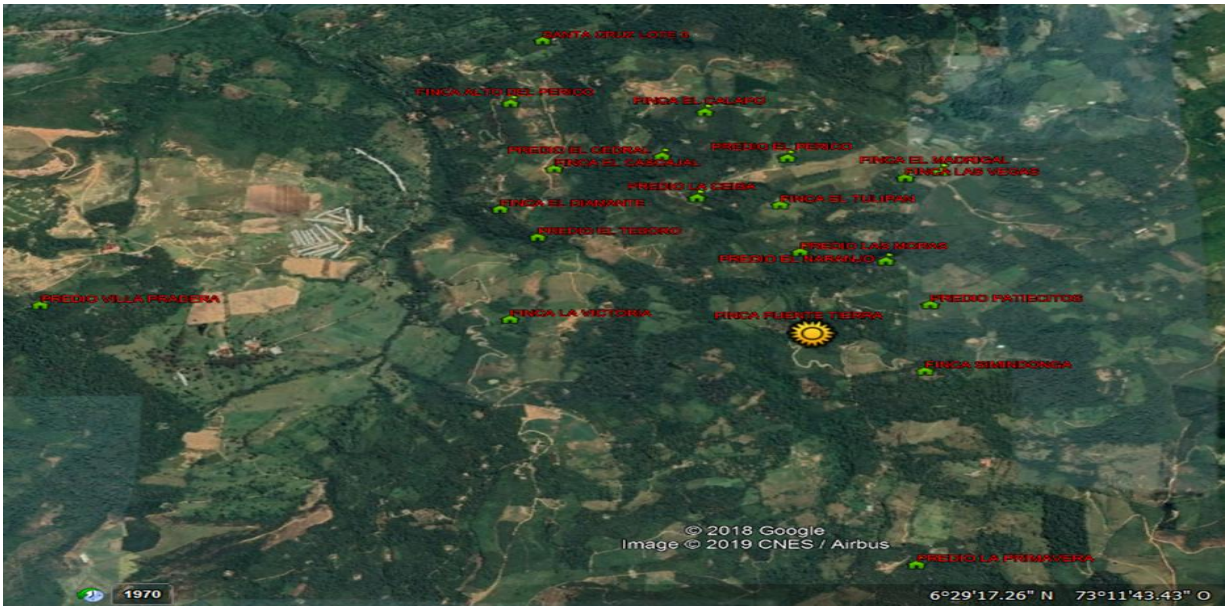


Ilustración 33Espacialización de ofertas de mercado

Fuente: Google earth – Elaboración propia.

Continuación se presenta, el estudio de mercado clasificado de acuerdo a las características de cada unidad fisiográfica obtenida y las comparables en el mercado local.

Estudio de mercado Unidad fisiográfica 1

INFORMACIÓN PUNTUAL Y COMPLEMENTARIA												
OFERTA	DIRECCIÓN - UBICACIÓN	ÁREA Ha	ÁREA CONSTRUIDA m²	CONTACTO	*DEPRECIACIÓN*	VALOR DE OFERTA PEDIDO	NEGOCIACIÓN %	VALOR DE OFERTA DEPURADO	VALOR DE OFERTA FINAL DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEL TERRENO	VALOR FINAL Ha	
1	EL DIAMANTE LOTE 1	2,30	86,00	3045922713	$ 11.417.196	$ 135.000.000	15,0%	$ 20.250.000	$ 114.750.000	$ 70.267.196	$ 30.564.244	
2	LAS ROSAS	9,25	42,00	3115734667	$ 17.522.212	$ 320.000.000	8,0%	$ 25.600.000	$ 294.400.000	$ 282.522.212	$ 30.542.942	
3	LAS MORAS	6,00	106,00	3149689980	$ 47.865.869	$ 220.000.000	5,0%	$ 11.000.000	$ 209.000.000	$ 164.645.869	$ 27.440.978	
4	SIMINDONGA	102,95	1028,00	3002379508	$ 451.533.349	$ 4.500.000.000	2,0%	$ 90.000.000	$ 4.410.000.000	$ 3.854.093.349	$ 37.435.392	
5	LA PRIMAVERA	2,75	0,00	3212718638	$ -	$ 160.000.000	10,0%	$ 16.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 52.363.636	$ 52.363.636
6	LAS VEGAS	2,00	0,00	3148170074	$ -	$ 150.000.000	25,0%	$ 37.500.000	$ 112.500.000	$ 112.500.000	$ 56.250.000	$ 56.250.000
7	EL CEDRAL	2,10	30,00	3022523181	$ 1.305.185	$ 110.000.000	13,0%	$ 14.300.000	$ 95.700.000	$ 67.005.185	$ 31.869.291	
8	LA VICTORIA	40,94	0,00	3167439831	$ -	$ 1.800.000.000	8,0%	$ 144.000.000	$ 1.656.000.000	$ 1.656.000.000	$ 40.451.908	
9	EL CALAPO	5,50	188,00	3023189632	$ 79.846.969	$ 380.000.000	5,0%	$ 19.000.000	$ 361.000.000	$ 271.646.969	$ 49.390.358	$ 49.390.358
10	TULIPAN	10,00	0,00	3125861651	$ -	$ 700.000.000	18,0%	$ 126.000.000	$ 574.000.000	$ 574.000.000	$ 57.400.000	$ 57.400.000
11	EL CASCAJAL	28,00	161,00	3504470673	$ 169.120.679	$ 1.100.000.000	5,0%	$ 55.000.000	$ 1.045.000.000	$ 1.004.820.679	$ 35.886.453	
12	ELMADRIGAL	8,70	160,00	3015333531	$ 92.703.750	$ 620.000.000	25,0%	$ 155.000.000	$ 465.000.000	$ 269.703.750	$ 31.003.995	
13	EL TESORO	2,77	0,00	3014173977	$ -	$ 150.000.000	10,0%	$ 15.000.000	$ 135.000.000	$ 135.000.000	$ 48.736.462	$ 48.736.462
14	EL NARANJO	1,20	45,00	3005604608	$ 25.679.693	$ 65.000.000	12,0%	$ 7.800.000	$ 57.200.000	$ 46.879.693	$ 39.069.667	
15	EL PERICO	2,00	49,00	3178777562	$ 33.820.535	$ 95.000.000	22,0%	$ 20.900.000	$ 74.100.000	$ 58.920.535	$ 29.460.268	
16	LA FORTUNA	4,57	0,00	3017546695	$ -	$ 180.000.000	20,0%	$ 36.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 31.489.176	
17	VILLA PRADERA	2,88	51,00	3156201106	$ 8.238.355	$ 150.000.000	5,0%	$ 7.500.000	$ 142.500.000	$ 104.328.355	$ 36.288.123	
18	SANTA CRUZ LO3	10,17	285,00	3045922713	$ 123.348.442	$ 650.000.000	12,0%	$ 78.000.000	$ 572.000.000	$ 410.348.442	$ 40.351.690	
19	PATIECITOS	1,50	78,00	3232763772	$ 5.225.368	$ 120.000.000	10,0%	$ 12.000.000	$ 108.000.000	$ 46.925.368	$ 31.283.579	
20	LA CEIBA	1,00	0,00	3176468953	$ -	$ 60.000.000	33,0%	$ 19.800.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	

Tabla 3Estudio de mercado Unidad Fisiográfica 1

Fuente: Elaboración propia

ANALISIS ESTADISTICO	
Columna1	
Media	52828091,29
Error típico	1751955,572
Mediana	52363636,36
Moda	#N/A
Desviación estándar	3917491,752
Varianza de la muestra	1,53467E+13
Curtosis	-2,724457908
Coeficiente de asimetría	0,18300157
Rango	8663537,906
Mínimo	48736462,09
Máximo	57400000
Suma	264140456,5
Cuenta	5

PROMEDIO	***$ 52.828.091,29***	*$ 52.828.091*
DESVIACIÓN ESTANDAR	***$ 3.917.491,75***	3917491,752
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	***0,07416***	*7,42%*
LÍMITE SUPERIOR	***$ 56.745.583,04***	56745583,04
LÍMITE INFERIOR	***$ 48.910.599,54***	48910599,54

Tabla 4Análisis estadístico estudio de mercado U.F. 1

Fuente: Elaboración propia

Estudio de mercado Unidad fisiográfica 2 Tabla 5Estudio de mercado Unidad

INFORMACIÓN PUNTUAL Y COMPLEMENTARIA												
OFERTA	DIRECCIÓN - UBICACIÓN	ÁREA Ha	ÁREA CONSTRUIDA m²	CONTACTO	*DEPRECIACIÓN*	VALOR DE OFERTA PEDIDO	NEGOCIACIÓN %	VALOR DE OFERTA DEPURADO	VALOR DE OFERTA FINAL DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEL TERRENO	VALOR FINAL Ha	
1	EL DIAMANTE LOTE 1	2,30	86,00	3045922713	$ 11.417.196	$ 135.000.000	15,0%	$ 20.250.000	$ 114.750.000	$ 70.267.196	$ 30.564.244	$ 30.564.244
2	LAS ROSAS	9,25	42,00	3115734667	$ 17.522.212	$ 320.000.000	8,0%	$ 25.600.000	$ 294.400.000	$ 282.522.212	$ 30.542.942	$ 30.542.942
3	LAS MORAS	6,00	106,00	3149689980	$ 47.865.869	$ 220.000.000	5,0%	$ 11.000.000	$ 209.000.000	$ 164.645.869	$ 27.440.978	$ 27.440.978
4	SIMINDONGA	102,95	1028,00	3002379508	$ 451.533.349	$ 4.500.000.000	2,0%	$ 90.000.000	$ 4.410.000.000	$ 3.854.093.349	$ 37.435.392	
5	LA PRIMAVERA	2,75	0,00	3212718638	$ -	$ 160.000.000	10,0%	$ 16.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 52.363.636	
6	LAS VEGAS	2,00	0,00	3148170074	$ -	$ 150.000.000	25,0%	$ 37.500.000	$ 112.500.000	$ 112.500.000	$ 56.250.000	
7	EL CEDRAL	2,10	30,00	3022523181	$ 1.305.185	$ 110.000.000	13,0%	$ 14.300.000	$ 95.700.000	$ 67.005.185	$ 31.869.291	$ 31.869.291
8	LA VICTORIA	40,94	0,00	3167439831	$ -	$ 1.800.000.000	8,0%	$ 144.000.000	$ 1.656.000.000	$ 1.656.000.000	$ 40.451.908	
9	EL CALAPO	5,50	188,00	3023189632	$ 79.846.969	$ 380.000.000	5,0%	$ 19.000.000	$ 361.000.000	$ 271.646.969	$ 49.390.358	
10	TULIPAN	10,00	0,00	3125861651	$ -	$ 700.000.000	18,0%	$ 126.000.000	$ 574.000.000	$ 574.000.000	$ 57.400.000	
11	EL CASCAJAL	28,00	161,00	3504470673	$ 169.120.679	$ 1.100.000.000	5,0%	$ 55.000.000	$ 1.045.000.000	$ 1.004.820.679	$ 35.886.453	
12	ELMADRIGAL	8,70	160,00	3015333531	$ 92.703.750	$ 620.000.000	25,0%	$ 155.000.000	$ 465.000.000	$ 269.703.750	$ 31.003.995	$ 31.003.995
13	EL TESORO	2,77	0,00	3014173977	$ -	$ 150.000.000	10,0%	$ 15.000.000	$ 135.000.000	$ 135.000.000	$ 48.736.462	
14	EL NARANJO	1,20	45,00	3005604608	$ 25.679.693	$ 65.000.000	12,0%	$ 7.800.000	$ 57.200.000	$ 46.879.693	$ 39.069.667	
15	EL PERICO	2,00	49,00	3178777562	$ 33.820.535	$ 95.000.000	22,0%	$ 20.900.000	$ 74.100.000	$ 58.920.535	$ 29.460.268	$ 29.460.268
16	LA FORTUNA	4,57	0,00	3017546695	$ -	$ 180.000.000	20,0%	$ 36.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 31.489.176	$ 31.489.176
17	VILLA PRADERA	2,88	51,00	3156201106	$ 8.238.355	$ 150.000.000	5,0%	$ 7.500.000	$ 142.500.000	$ 104.328.355	$ 36.288.123	
18	SANTA CRUZ LO3	10,17	285,00	3045922713	$ 123.348.442	$ 650.000.000	12,0%	$ 78.000.000	$ 572.000.000	$ 410.348.442	$ 40.351.690	
19	PATIECITOS	1,50	78,00	3232763772	$ 5.225.368	$ 120.000.000	10,0%	$ 12.000.000	$ 108.000.000	$ 46.925.368	$ 31.283.579	$ 31.283.579
20	LA CEIBA	1,00	0,00	3176468953	$ -	$ 60.000.000	33,0%	$ 19.800.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	

ANALISIS ESTADISTICO	
Columna1	
Media	30456808,92
Error típico	502691,6658
Mediana	30784119,15
Moda	#N/A
Desviación estándar	1421826,743
Varianza de la muestra	2,02159E+12
Curtosis	2,598617235
Coeficiente de asimetría	-1,575190027
Rango	4428313,153
Mínimo	27440978,17
Máximo	31869291,32
Suma	243654471,4
Cuenta	8

PROMEDIO	***$***	***30.456.808,92***
DESVIACIÓN ESTANDAR	***$***	***1.421.826,74***
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		***0,04668***
LÍMITE SUPERIOR	***$***	***31.878.635,67***
LÍMITE INFERIOR	***$***	***29.034.982,18***

Tabla 6Análisis estadístico estudio de mercado U.F 2

Estudio de mercado Unidad fisiográfica 3

INFORMACIÓN PUNTUAL Y COMPLEMENTARIA												
OFERTA	DIRECCIÓN - UBICACIÓN	ÁREA Ha	ÁREA CONSTRUIDA m²	CONTACTO	*DEPRECIACIÓN*	VALOR DE OFERTA PEDIDO	NEGOCIACIÓN %	VALOR DE OFERTA DEPURADO	VALOR DE OFERTA FINAL DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEL TERRENO	VALOR FINAL Ha	
1	EL DIAMANTE LOTE 1	2,30	86,00	3045922713	$ 11.417.196	$ 135.000.000	15,0%	$ 20.250.000	$ 114.750.000	$ 70.267.196	$ 30.564.244	
2	LAS ROSAS	9,25	42,00	3115734667	$ 17.522.212	$ 320.000.000	8,0%	$ 25.600.000	$ 294.400.000	$ 282.522.212	$ 30.542.942	
3	LAS MORAS	6,00	106,00	3149689980	$ 47.865.869	$ 220.000.000	5,0%	$ 11.000.000	$ 209.000.000	$ 164.645.869	$ 27.440.978	
4	SIMINDONGA	102,95	1028,00	3002379508	$ 451.533.349	$ 4.500.000.000	2,0%	$ 90.000.000	$ 4.410.000.000	$ 3.854.093.349	$ 37.435.392	$ 37.435.392
5	LA PRIMAVERA	2,75	0,00	3212718638	$ -	$ 160.000.000	10,0%	$ 16.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 52.363.636	
6	LAS VEGAS	2,00	0,00	3148170074	$ -	$ 150.000.000	25,0%	$ 37.500.000	$ 112.500.000	$ 112.500.000	$ 56.250.000	
7	EL CEDRAL	2,10	30,00	3022523181	$ 1.305.185	$ 110.000.000	13,0%	$ 14.300.000	$ 95.700.000	$ 67.005.185	$ 31.869.291	
8	LA VICTORIA	40,94	0,00	3167439831	$ -	$ 1.800.000.000	8,0%	$ 144.000.000	$ 1.656.000.000	$ 1.656.000.000	$ 40.451.908	$ 40.451.908
9	EL CALAPO	5,50	188,00	3023189632	$ 79.846.969	$ 380.000.000	5,0%	$ 19.000.000	$ 361.000.000	$ 271.646.969	$ 49.390.358	
10	TULIPAN	10,00	0,00	3125861651	$ -	$ 700.000.000	18,0%	$ 126.000.000	$ 574.000.000	$ 574.000.000	$ 57.400.000	
11	EL CASCAJAL	28,00	161,00	3504470673	$ 169.120.679	$ 1.100.000.000	5,0%	$ 55.000.000	$ 1.045.000.000	$ 1.004.820.679	$ 35.886.453	$ 35.886.453
12	ELMADRIGAL	8,70	160,00	3015333531	$ 92.703.750	$ 620.000.000	25,0%	$ 155.000.000	$ 465.000.000	$ 269.703.750	$ 31.003.995	
13	EL TESORO	2,77	0,00	3014173977	$ -	$ 150.000.000	10,0%	$ 15.000.000	$ 135.000.000	$ 135.000.000	$ 48.736.462	
14	EL NARANJO	1,20	45,00	3005604608	$ 25.679.693	$ 65.000.000	12,0%	$ 7.800.000	$ 57.200.000	$ 46.879.693	$ 39.069.667	$ 39.069.667
15	EL PERICO	2,00	49,00	3178777562	$ 33.820.535	$ 95.000.000	22,0%	$ 20.900.000	$ 74.100.000	$ 58.920.535	$ 29.460.268	
16	LA FORTUNA	4,57	0,00	3017546695	$ -	$ 180.000.000	20,0%	$ 36.000.000	$ 144.000.000	$ 144.000.000	$ 31.489.176	
17	VILLA PRADERA	2,88	51,00	3156201106	$ 8.238.355	$ 150.000.000	5,0%	$ 7.500.000	$ 142.500.000	$ 104.328.355	$ 36.288.123	$ 36.288.123
18	SANTA CRUZ LO3	10,17	285,00	3045922713	$ 123.348.442	$ 650.000.000	12,0%	$ 78.000.000	$ 572.000.000	$ 410.348.442	$ 40.351.690	$ 40.351.690
19	PATIECITOS	1,50	78,00	3232763772	$ 5.225.368	$ 120.000.000	10,0%	$ 12.000.000	$ 108.000.000	$ 46.925.368	$ 31.283.579	
20	LA CEIBA	1,00	0,00	3176468953	$ -	$ 60.000.000	33,0%	$ 19.800.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000	$ 40.200.000

Tabla 7Estudio de mercado Unidad Fisiográfica 3

ANALISIS ESTADISTICO	
Columna1	
Media	38526176,13
Error típico	744900,8269
Mediana	39069666,64
Moda	#N/A
Desviación estándar	1970822,339
Varianza de la muestra	3,88414E+12
Curtosis	-2,063782221
Coeficiente de asimetría	-0,390980079
Rango	4565455,576
Mínimo	35886452,82
Máximo	40451908,4
Suma	269683232,9
Cuenta	7

PROMEDIO	***$ 38.526.176,13***
DESVIACIÓN ESTANDAR	***$ 1.970.822,34***
COEFICIENTE DE	***0,05116***
LÍMITE SUPERIOR	***$ 40.496.998,47***
LÍMITE INFERIOR	***$ 36.555.353,79***

Tabla 8Análisis estadístico estudio de mercado U.F. 3

De acuerdo con el anterior estudio de mercado para cada zona fisiográfica se obtuvo su correspondiente valor por hectárea y así determinar el valor total del predio.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA Ha	VALOR POR Ha	VALOR TOTAL	
1	3,4807	52828091,29	$	183.878.737
2	23,3657	30456808,92	$	711.644.660
3	9,0475	38526176,13	$	348.565.579
			$	1.244.088.976

El valor del predio de mayor extensión objeto del avalúo son: mil doscientos cuarenta y cuatro millones ochenta y ocho mil novecientos setenta y seis pesos m/cte.

División Actual Del Predio

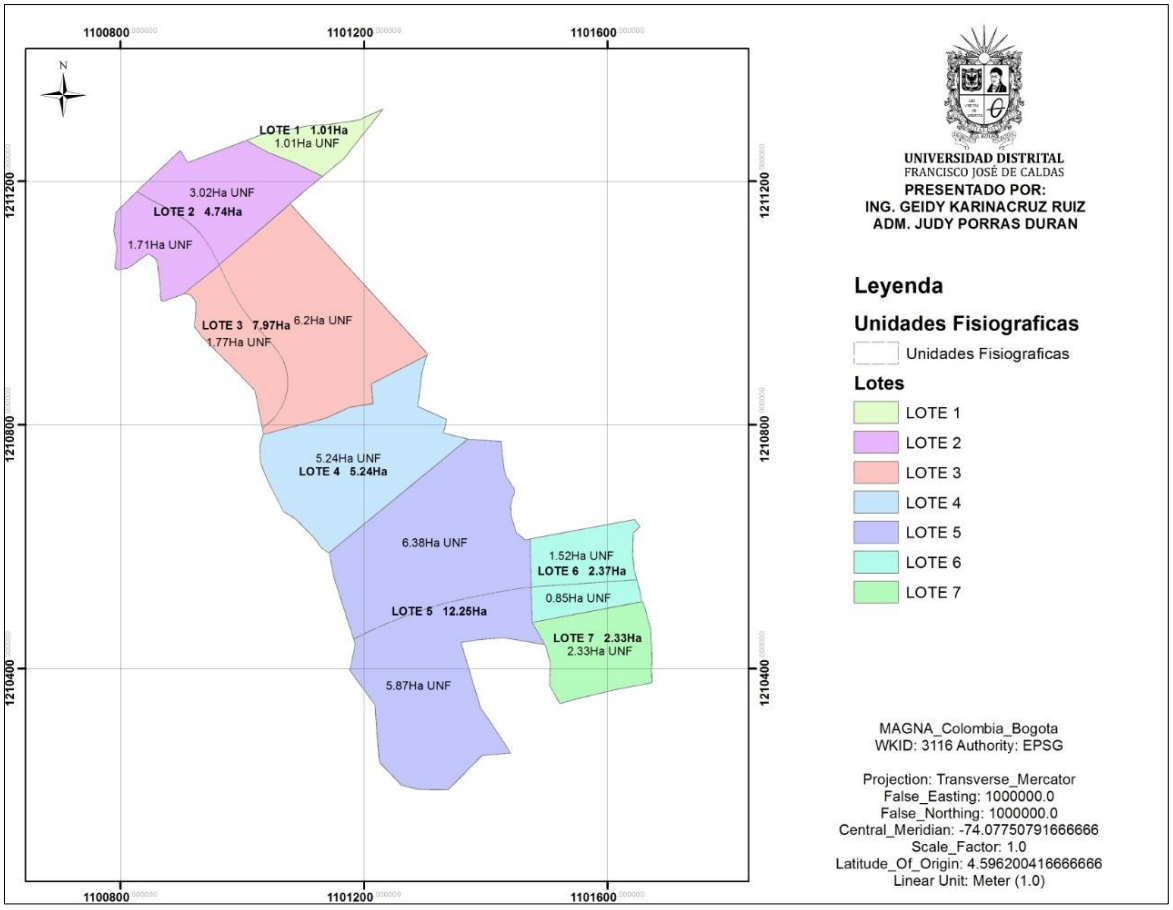


Ilustración 34Subdivisión actual del predio

Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

De acuerdo a la información geográfica obtenida del IGAC para determinar las unidades fisiográficas, se comparó con la información de la división actual del predio, para así determinar los valores de acuerdo a los obtenidos por cada unidad fisiográfica.

Valor Comercial De Cada Uno De Los Lotes

LOTE	AREA1	AREA2	Valor/Ha UNF-Area 1	Valor/Ha UNF-Area 2	Valor calculado-Area 1	Valor calculado-Area 2	VALOR TOTAL
1	1,01		30456808,92		$ 30.761.377,01		$ 30.761.377,01
2	3,02	1,71	30456808,92	52828091,3	$ 91.979.562,95	$ 90.336.036,11	$ 182.315.599,06
3	6,2	1,77	30456808,92	52828091,3	$ 188.832.215,32	$ 93.505.721,59	$ 282.337.936,91
4	5,24		30456808,92		$ 159.593.678,76		$ 159.593.678,76
5	6,38	5,87	30456808,92	38526176,1	$ 194.314.440,93	$ 226.148.653,90	$ 420.463.094,83
6	1,52	0,85	30456808,92	38526176,1	$ 46.294.349,56	$ 32.747.249,71	$ 79.041.599,28
7	2,33		38526176,13		$ 89.765.990,39		$ 89.765.990,39
						valor total	$ 1.244.279.276,23

Para el análisis del avalúo del predio de mayor extensión se tuvo en cuenta la características de las unidades fisiográficas de las cuales se determinó el valor por Ha, teniendo en cuenta el área de cada lote individual se realizó la identificación geográfica para conocer en que unidad fisiográfica se encontraba, para así poder hallar el valor multiplicando el área del lote por el valor de la unidad determinada anteriormente.

De acuerdo a los valores encontrados se obtuvo que el lote 1 corresponde al de menor valor, esto por la unidad fisiográfica en la que se encontraba y la área con la que cuenta, de forma sucesiva los lotes 6, 7, 4, 2, 3 y 5 incrementaron su valor de acuerdo a su unidad fisiográfica.

La sumatoria de cada uno de los lotes subdivididos es: mil doscientos cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y nueve mil doscientos setenta y seis pesos m/cte; y se puede observar que el comportamiento del valor por lote no es equitativo ya que la distribución actual en relación a los mejores usos del suelo con las unidades fisiográficas que se determinaron generan mayor beneficio para los lotes 5 y 3.

Por esto es importante presentar una subdivisión que garantice de forma equitativa el valor para los siete propietarios, esta se determinara teniendo en cuenta la distribución actual y las unidades fisiográficas con sus respectivos características y valores por Ha.

12. PROPUESTA DE UNA NUEVA SUBDIVISIÓN

Teniendo en cuenta las condiciones fisiográficas del predio, las condiciones del suelo, y todas la características físicas del mismo, se propone la siguiente subdivisión de manera equitativa en cuanto a la calidad del suelo y usos posibles para los 7 predios; teniendo en cuanta que las áreas más pequeñas representan mayor calidad del suelo y mejores usos posibles, disponibilidad de aguas y acceso vial.

Adicional se tuvo en cuenta el valor total del lote obtenido de la sumatoria de las unidades fisiográficas, para obtener un valor de referencia para los siete predios, que será igual al valor total divido siete para obtener el promedio estimado para cada lote.

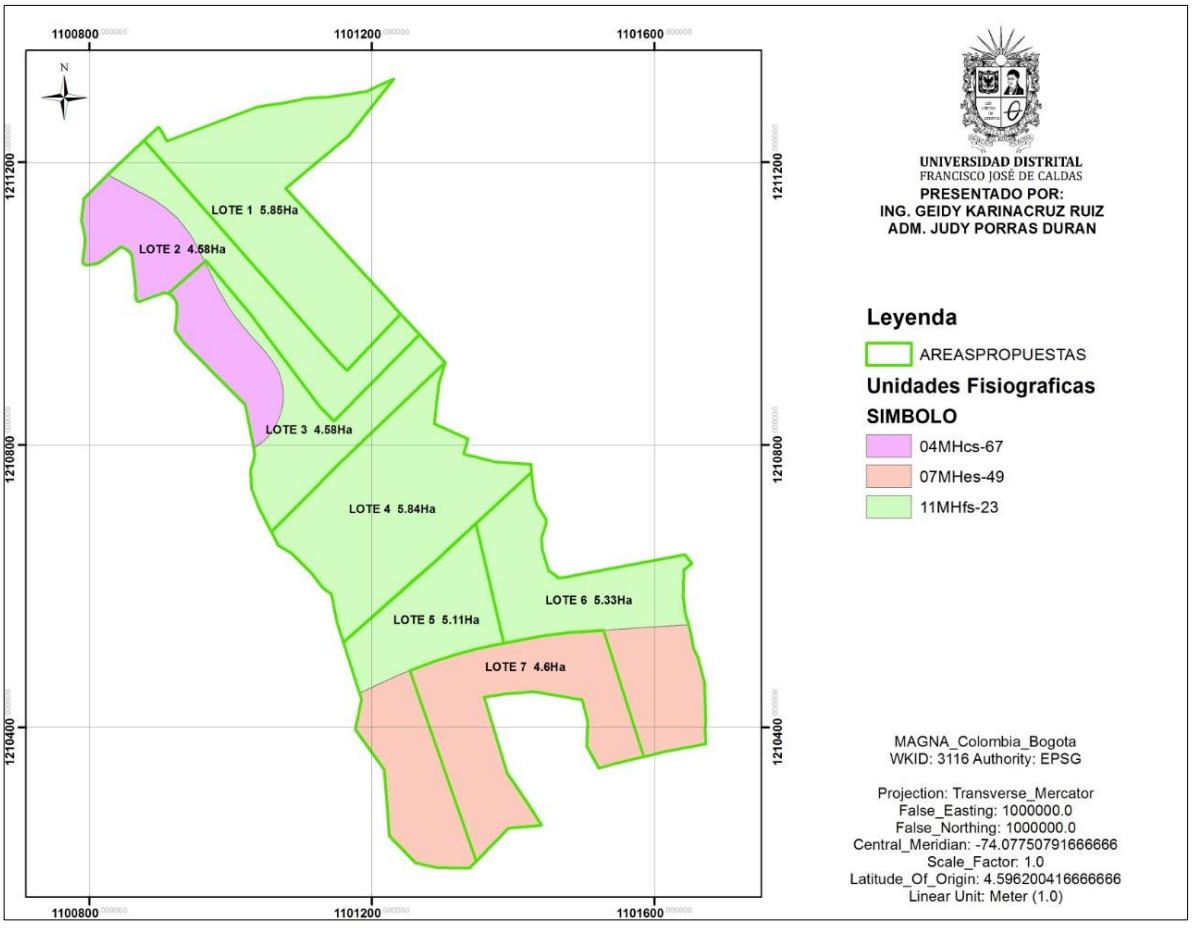


Ilustración 35Propuesta nueva subdivisión de predios

Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

Quedaron definidos los 7 lotes de acuerdo a las área, de tal forma que se compense la baja calidad del suelo con mayor área, teniendo en cuenta que se ve afectado en valor comercial por Ha, de tal forma que al vender los lotes de forma individual el valor comercial de la venta sea el mismo para cualquiera de los 7 predios y garantice económicamente una equidad para todos los propietarios.

Para lograr la división equitativa del predio en cuanto a su valor comercial, se realizó una estimación para hallar las áreas; se tomó el valor total del predio y se dividió en 7 para estimar el valor por lote promedio final y se hizo un cálculo inverso teniendo en cuenta el valor final y el valor por unidad fisiográfica para hallar el área necesaria y lograr el valor aproximado para cada predio.

Lote	UNF1	UNF2	UNF3	Valor/Ha UNF-Area 1	Valor/Ha UNF-Area 2	Valor/Ha UNF-Area	Valor Total
				$ 52.828.091,30	**$ 30.456.808,92**	**$ 38.526.176,13**	
1		5,84			$ 177.867.764,09		$ 177.867.764,09
2	1,74	2,82		$ 91.920.878,86	$ 85.888.201,15		$ 177.809.080,02
3	1,74	2,82		$ 91.920.878,86	$ 85.888.201,15	$ -	$ 177.809.080,02
4		5,84			$ 177.867.764,09		$ 177.867.764,09
5		2,67	2,5		$ 81.319.679,82	$ 96.315.440,33	$ 177.635.120,14
6		3,38	1,95		$ 102.944.014,15	$ 75.126.043,45	$ 178.070.057,60
7			4,6			$ 177.220.410,20	$ 177.220.410,20
Área Tot	3,48	23,37	9,05				$ 1.244.279.276,16

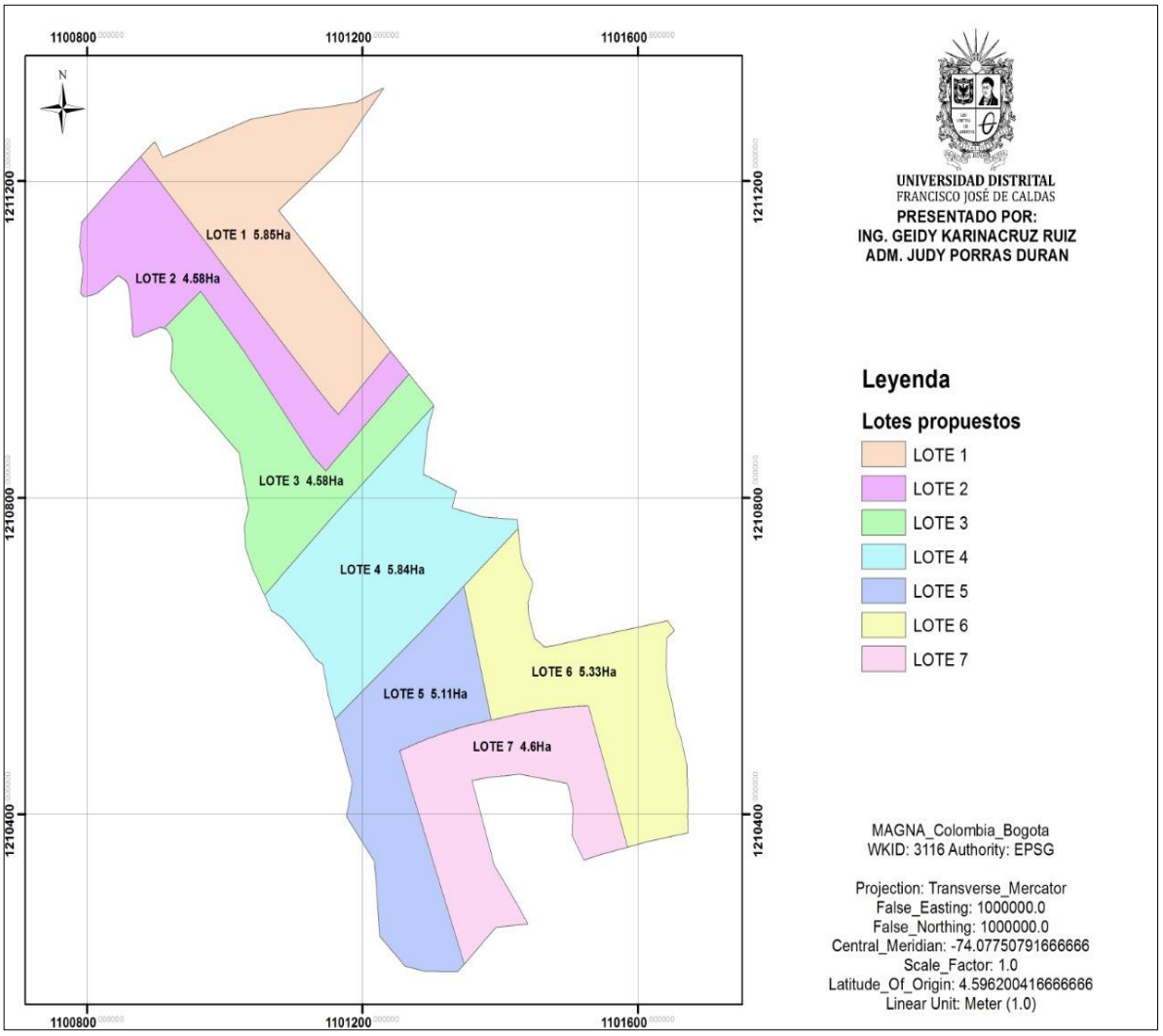


Ilustración 36Propuesta de nueva subdivisión

Fuente: Datos abiertos IGAC, Elaboración propia

13. ANALISIS

Teniendo en cuenta el valor hallado de la finca de mayor extensión, que fue analizado por medio de la determinación de unidades fisiográficas correspondientes al mejor uso y aprovechamiento de las características del suelo, se obtuvo un valor de $ 1.244.088.976, que será la base de comparación para establecer en que momento de un posible venta genera mejor beneficio económico para los propietarios.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA Ha	VALOR POR Ha	VALOR TOTAL
1	3,4807	52828091,29	$ 183.878.737
2	23,3657	30456808,92	$ 711.644.660
3	9,0475	38526176,13	$ 348.565.579
			$ 1.244.088.976

Con la subdivisión actual se obtiene un valor total superior al de la base establecida en $190.300,23; valor que no genera un incremento significativo al momento de la venta, pero si afecta directamente a cada propietario individual, de acuerdo a como se evalúo el área de cada uno de los predios en relación a los valores por Ha de cada unidad fisiográfica, y su comportamiento corresponde a un incremento desproporcional, al momento de comparar el lote 1 que corresponde a un valor total de $30.761.377,01 y el lote 5 que fue el de mayor valor con $420.463.094,83; se observa que la diferencia entre estos es de $389.701.718, que confirma que los valores obtenidos para cada propietario no serán equitativos en relación con el beneficio económico.

LOTE	AREA1	AREA2	Valor/Ha UNF-Area 1	Valor/Ha UNF-Area 2	Valor calculado-Area 1	Valor calculado-Area 2	VALOR TOTAL
1	1,01		30456808,92		$ 30.761.377,01		$ 30.761.377,01
2	3,02	1,71	30456808,92	52828091,3	$ 91.979.562,95	$ 90.336.036,11	$ 182.315.599,06
3	6,2	1,77	30456808,92	52828091,3	$ 188.832.215,32	$ 93.505.721,59	$ 282.337.936,91
4	5,24		30456808,92		$ 159.593.678,76		$ 159.593.678,76
5	6,38	5,87	30456808,92	38526176,1	$ 194.314.440,93	$ 226.148.653,90	$ 420.463.094,83
6	1,52	0,85	30456808,92	38526176,1	$ 46.294.349,56	$ 32.747.249,71	$ 79.041.599,28
7	2,33		38526176,13		$ 89.765.990,39		$ 89.765.990,39
						valor total	$ 1.244.279.276,23

Para proponer una subdivisión equitativa en relación al beneficio económico que generaría la venta de todo el predio, se consideró el mayor valor obtenido $1.244.279.276,23 correspondiente a la sumatoria de los valores por lote conforme al valor por Ha de la unidad fisiográfica.

Como el valor de total del lote es de $1.244.279.276,23 y se debe garantizar un valor equitativo para los siete propietarios, este se dividió en siete para obtener el promedio que se espera reciba cada uno al momento de la venta parcial, aproximadamente deberá ser de $177.754.182 para lograr que todos los predios económicamente correspondan al mejor uso y aprovechamiento, y el promedio de área para uno será de 4,29 Ha.

Como se visualizó en la propuesta se aseguró que cada propietario recibiera un valor aproximado a $177.754.182 y que el valor total de toda la venta fuera igual al mayor valor encontrado anteriormente.

Lote	UNF1	UNF2	UNF3	Valor/Ha UNF-Area 1	Valor/Ha UNF-Area 2	Valor/Ha UNF-Area	Valor Total
				$ 52.828.091,30	$ 30.456.808,92	$ 38.526.176,13	
1		5,84			$ 177.867.764,09		$ 177.867.764,09
2	1,74	2,82		$ 91.920.878,86	$ 85.888.201,15		$ 177.809.080,02
3	1,74	2,82		$ 91.920.878,86	$ 85.888.201,15	$ -	$ 177.809.080,02
4		5,84			$ 177.867.764,09		$ 177.867.764,09
5		2,67	2,5		$ 81.319.679,82	$ 96.315.440,33	$ 177.635.120,14
6		3,38	1,95		$ 102.944.014,15	$ 75.126.043,45	$ 178.070.057,60
7			4,6			$ 177.220.410,20	$ 177.220.410,20
Área Tot	3,48	23,37	9,05				$ 1.244.279.276,16

14. CONCLUSIONES

- Siempre en un proceso sucesorio, es importante identificar la situación familiar, legal y jurídica del caso, para así, determinar el contexto ya sea por vía notarial o judicial; que permita proceder en un concepto y asesoramiento valuatorio objetivo, acorde con las normas vigentes requeridas, las condiciones naturales del predio, la veracidad del mercado inmobiliario y las expectativas de los herederos.

- De acuerdo al análisis de las característica del suelo obtenida de la información del IGAC, se logran tres unidades fisiográficas, que permiten concluir que por esas tipologías, no es ecuánime un valor uniforme para cada zona; por tanto, es necesario al momento de determinar el valor del predio, considerar las comparaciones de mercado con otros predios que compartan las mismas características fisiográficas de cada área obtenida.

- Para cada unidad fisiográfica se halló un valor con el estudio de mercado, de la cual se obtuvo un valor por hectárea:
    - Unidad fisiográfica 1 la Ha es de $ 52.828.091,29 m/cte,
    - Unidad fisiográfica 2 el valor por Ha es de $ 30.456.808,92 m/cte
    - Unidad fisiográfica 3 su valor por Ha es de $ 38.526.176,13 m/cte

  Lo cual evidencia, que las características fisiográficas son muy importantes al momento de valuar y determinar el valor de un terreno.

- Considerando el estudio de mercado, también se puede concluir que la actividad valuatoria debe siempre considerar todas las perspectivas presentes en el transcurso del proceso; es el caso de los diversos valores obtenidos para el mismo predio por la misma metodología, pero en situaciones diferentes, pues se presenta el valor general de mercado sin tener en cuenta las unidades fisiográficas, el cual nos indicó que si no se tenían en cuenta esas características no se obtendría un valor real del predio, por eso es fundamental hacer el análisis de valor para un predio rural con las características propias del suelo, para el mejor uso y aprovechamiento del mismo.

- De igual modo se concluye, que para determinar el mejor uso y aprovechamiento de un predio, es necesario agotar todas las alternativas posibles de desarrollo del terreno, de lo contrario, siempre se encontrara una situación de conformidad muy subjetiva de los interesados y/o propietarios; limitando de esta forma, un mayor beneficio económico y mejor uso del terreno.

- De acuerdo con el estudio de mercado realizado para la finca de mayor extensión se obtuvo un valor total de $1’244.088.976 con las unidades fisiográficas, comparado con el valor que da de acuerdo a la subdivisión actual de $1’244.279.276,23, encontrando que la diferencia fue de $190.300,23 la cual no es representativa económicamente, pero teniendo en cuenta que los lotes 5 y 3 obtendrían mayor ganancia si se vendiera individualmente el beneficio económico no sería equitativo para todos los propietarios.

- Para sugerir la nueva subdivisión se tuvo que tener en cuenta el valor por Ha de cada unidad fisiográfica, que la subdivisión debe ser para 7 lotes de acuerdo a la cantidad de propietarios que tiene el predio en estudio y que se debía respetar la ubicación que estos ya tenían preestablecida para la división del predio matriz; de tal forma que se garantizara que esta subdivisión representaría para todos las mismas condiciones en cuanto a beneficio económico en el caso que se quisiera hacer ventas parciales y fueran proporcional del avalúo del predio de mayor extensión, cumpliendo con los derechos herenciales proporcionales.

- Se propuso una nueva subdivisión de los siete lotes para que el valor económico en dado caso que se vendieran de forma individual garantizara un beneficio económico equitativo para los siete propietarios donde se estimó que el promedio por lote fuera aproximadamente de $177’726.996,57.

- De acuerdo a la propuesta de la subdivisión, se tuvo en cuenta que las características de los suelos les proporcionen a cada uno de los interesados un mayor y mejor uso del aprovechamiento del suelo, sin generar inconvenientes y limitaciones en el mercado inmobiliario.

- Para un mayor beneficio económico se sugiere la venta total de la finca, teniendo en cuenta los costos que significaría el proceso de la subdivisión material del predio de acuerdo a la propuesta, superando el costo que será significativo en el incremento al momento de la venta.

15. Bibliografía

MISABOGADOS. (s.f.). Recuperado el 29 de Diciembre de 2019, de https://www.misabogados.com/subdivision-de-terrenos

ALCALDIA MUNICIPAL DE PINCHOTE. (s.f.). *Nuestro municipio*. Recuperado el 15 de Septiembra de 2019, de http://www.pinchote-santander.gov.co/tema/municipio

Alexander, G. R. (s.f.). Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2493/1/TRABAJO%20GRADO%20CD%20CORREGIDO%20Y%20DEFINITIVO.pdf

Alexander, G. R. (s.f.). *UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA.* Recuperado el 20 de Septeimbre de 2019, de https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2493/1/TRABAJO%20GRADO%20CD%20CORREGIDO%20Y%20DEFINITIVO.pdf

CODIGO CIVIL COLOMBIANO. (s.f.). Recuperado el 15 de Septeimbre de 2019, de https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro3-t10/

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. (s.f.). Recuperado el 29 de Diciembre de 2019, de https://leyes.co/c%C3%B3digo_de_procedimiento_civil/609.htm

CONGRESO DE LA REPÚBLICA. (s.f.). Recuperado el 29 de Diciembre de 2019, de https://www.redjurista.com/Documents/ley_153_de_1887_congreso_de_la_republica.aspx#/

CONGRESO DE LA REPUBLICA. (s.f.). *Diario oficial. 98. Nro 43.349*. Recuperado el 30 de Agosto de 2019, de https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1508

CONGRESO DE LA REPUBLLICA. (s.f.). Recuperado el 20 de Septiembre de 2019, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1673_2013.html

CONGRESO DE LA REPUBLLICA. (s.f.). *Diario oficial. 97. Nro 43.091*. Recuperado el 30 de Agosto de 2019, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

CONSEJO MUNICIPAL. (s.f.). Recuperado el 2019, de http://concejopinchote-santander.gov.co/

CURADURIA 2. (s.f.). Recuperado el 29 de Diciembre de 2019, de https://curaduria2pereira.com.co/subdivision/

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA. (s.f.). Recuperado el 30 de Septiembre de 2019, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0160_1994.html

ENCICLOPEDIA JURIDICA. (s.f.). Recuperado el 20 de Dicimbre de 2019, de http://www.enciclopedia-juridica.com/d/hijuela/hijuela.htm

ESPAÑOLA, R. A. (s.f.). *ASOCIACION DE ACADEMIAS DE LA LENGUA ESPAÑOLA.* Recuperado el 18 de Diciembre de 2019, de https://dle.rae.es/sucesi%C3%B3n

Fabio, L. B. (2019). *Procedimiento civil.* Novena edición, editorial Dupre.

FISCALES, A. E. (s.f.). Recuperado el 29 de Diciembre de 2019, de https://www.aedaf.cat/documents/docs/cv-1001-de-18.04.2018-plusvalia-municiopal-y-disolucion-indivisos-varios-supuestos.pdf

GRUPO INTERGUBERNAMENTAL DE EXPERTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO. (s.f.). Recuperado el 25 de Septiembre de 2019, de http://www.grida.no/climate/ipcc/land_use/045.htm

ibid. (s.f.). *ibid.*

IGAC. (23 de Septiembre de 2008). *IGAC*. Recuperado el 30 de Agosoto de 2019, de http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf

Jorge, P. B. (2010). *Derecho de sucesiones.* Medellin: Ediciones Sello Editorial, Universidad de Medellin.

MARIO, E. A. (s.f.). *Compendio de Derecho Sucesoral.* Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de http://www.unilibre.edu.co/cartagena/pdf/investigacion/libros/derecho/COMPENDIO_DE_DERECHO.pdf

MARIO, E. E. (s.f.). *Compendio de Derecho Sucesoral.* Recuperado el 20 de Diciembre de 2019, de http://www.unilibre.edu.co/cartagena/pdf/investigacion/libros/derecho/COMPENDIO_DE_DERECHO.pdf

MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO. (s.f.). Recuperado el 30 de Agosto de 2019, de http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Decretos/2014/Documents/MARZO/14/DECRETO%20556%20DEL%2014%20DE%20MARZO%20DE%202014.pdf

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. (s.f.). Recuperado el 30 de Agosto de 2019, de http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/decretos/2007/dec_3600_2007.pdf

MINISTERIO DE VIVIENDA. (s.f.). Recuperado el 20 de Septeimbre de 2019, de https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62512

MINISTERIO DE VIVIENDA. (s.f.). Recuperado el 2019, de http://www.minvivienda.gov.co/Decretos%20Vivienda/1420%20-%201998.pdf

MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (s.f.). Recuperado el 20 de Septiembre de 2019, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=56272

PRESIDENCIA DE LA REPUBLLICA. (s.f.). Recuperado el 30 de Agosto de 2019, de https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6010

PRESIDENSIA DE LA REPUBLICA. (8 de nOVIEMBRE de 2015). Recuperado el 30 de SEPTIEMBRE de 2019, de http://www.sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/decreto-nacional-2218-de-2015-0

Raúl, V. C. (s.f.). *PANADERO DE LA CRUZ.* Recuperado el 27 de Diciembre de 2019, de http://www.scielo.org.co/pdf/ojum/v14n27/v14n27a08.pdf

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (s.f.). Recuperado el 27 de Diciembre de 2019, de https://www.supernotariado.gov.co/PortalSNR/faces/normatividad/conceptos?_adf.ctrl-state=13e76vn7oo_4&wcnav.model=%2Foracle%2Fwebcenter%2Fportalapp%2Fnavigations%2FSNR_Modelo3&_afrLoop=48013843279474