

**METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE UNA FINCA CAFETERA EN EL
MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA, BAJO LOS ENFOQUES DE MERCADO Y
CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y SU INCIDENCIA EN LA GESTION
TERRITORIAL**

CESAR AUGUSTO PAYA

**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACION EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
LA PLATA HUILA
2016**

CESAR AUGUSTO PAYA

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR AL GRADO DE
ESPECIALISTA**

Docente Asesor: GERARDO IGNACIO URREA CACERES

**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
LA PLATA HUILA
2016**

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Ciudad y Fecha (día, mes, año) (Fecha de entrega)

A mi esposa Luz Adriana Salazar Sanabria por su paciencia y apoyo incondicional, y a mi hijo Santiago Paya Salazar porque son los motivos de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

Expreso mis agradecimientos a:

Todo el profesorado y directivos de la UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS, por la formación académica y la asesoría en el desarrollo del presente trabajo de investigación. Así mismo, el apoyo recibido por mis familiares y amigos que fueron partícipes de este logro y los compañeros de la Lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá por todos los aportes y conocimientos compartidos.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	21
OBJETIVOS.....	22
1.1 OBJETIVO GENERAL.....	22
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	22
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	23
1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	23
JUSTIFICACIÓN.....	25
MARCO TEÓRICO	26
1.4 Cultivo del café	26
1.5 Reseña histórica del café.....	26
1.6 Reseña histórica del café en Colombia.....	27
1.7 Variedades de café (según importancia comercial)	27
1.8 Prácticas agrícolas en el cultivo del café	29
1.9 tipos de producción de café en Colombia	32
1.10 impacto económico de la caficultura colombiana	32
1.11 Calidad del café.....	33
1.12 Características de las zonas cafeteras de Colombia	34
1.13 Definiciones	36
GESTIÓN TERRITORIAL	37
1.14 GESTION TERRITORIAL EN COLOMBIA.....	37
1.15 PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	38
1.16 GESTIÓN DEL TERRITORIO PARA USOS AGROPECUARIOS	38
1.17 ANÁLISIS DE PBOT DE LA PLATA HUILA.....	40
1.18 EL NÚCLEO DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA DEL POMCA....	41
1.19 RESULTADOS OBTENIDOS EN EL ANÁLISIS DEL PBOT DE LA PLATA 41	
1.20 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL PBOT DE LA PLATA HUILA.....	43
MATERIALES Y MÉTODOS.....	45

1.21	MATERIALES.....	45
1.22	METODOLOGÍA.....	45
DESARROLLO DEL PROYECTO		46
1.23	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA	50
1.24	MÉTODOS VALUATORIOS:.....	51
1.24.1	Método de comparación o de mercado	51
1.24.2	Método de capitalización de rentas o ingresos	51
1.24.3	Método de costo de reposición	52
1.25	FUENTES PRIMARIAS DE INFORMACION.....	52
1.26	FUENTES SECUNDARIAS.....	52
1.27	DELIMITACION TEMPORAL DE LA INVESTIGACION.....	53
PROPUESTA METODOLOGICA.....		53
1.28	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.....	53
1.29	ESTUDIO DE MERCADO PARA VEREDA SEGOVIANAS.....	54
1.30	DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION.....	56
1.30.1	Especificaciones técnicas y constructivas vivienda rural principal	56
1.31	CONSTRUCCIONES ANEXAS	56
1.32	RESUMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y CARACTERISTICAS:.....	57
1.33	DESARROLLO DEL PROCESO DE DEPRECIACION POR METODO FITTO Y CORVINI.....	58
1.34	DETERMINACION DEL VALOR DE LOS CULTIVOS	59
1.35	VALORACIÓN DE FRUTALES EN PRODUCCIÓN:.....	61
1.35.1	Desarrollo de la fórmula propuesta para determinar el valor del cultivo 63	
1.36	DETERMINACION DEL VALOR DEL CULTIVO POR FLUJO DE EFECTIVO.....	63
1.37	FLUJO DE EFECTIVO CULTIVO DE CAFÉ FINCA LA SORPRESA VEREDA SEGOVIANAS DE LA PLATA HUILA	64
1.38	DETERMINACION DEL VALOR DE LA MAQUINARIA	65
1.39	6.1 ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO	67

1.40 DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DE LA FINCA LA SORPRESA POR LA METODOLOGIA LOS ENFOQUES DE MERCADO Y CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.....	68
ANÁLISIS FINANCIERO DE LA FINCA LA SORPRESA	69
CRONOGRAMA	71
CONCLUSIONES	72
RECOMENDACIONES.....	75
Bibliografía.....	77
ANEXOS.....	80
Certificado de Libertad y tradición del inmueble objeto de estudio	80
Escritura.....	83
Certificado uso de suelo	85
Ubicación en Colombia	86
Plano del predio la sorpresaA.....	87
Análisis de suelo	88
Panorámica del sector	88
REGISTRO FOTOGRAFICO	89

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Características del suelo.....	51
Tabla 2. Especificaciones técnicas y constructivas.....	56
Tabla 3. Construcciones anexas.....	56
Tabla 4. Resumen de construcciones.....	57
Tabla 5. Datos del cultivo.....	63
Tabla 6. Desarrollo de la ecuación.....	63
Tabla 7. Información TIR	64
Tabla 8. Valor Desmucilagador	66

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1. Estudio de mercado	54
Cuadro 2. Homogenización	55
Cuadro 3. Investigación costo de reposición	58
Cuadro 4. Datos.....	60
Cuadro 5. Costos directos de renovación	61
Cuadro 6. Ecuación propuesta.....	62
Cuadro 7. Flujo de efectivo	64
Cuadro 8. Valor por hectárea.....	65
Cuadro 9. Valor unitario de árbol de cafeto	65
Cuadro 10. Depreciación lineal maquinaria	67
Cuadro 11. Valor comercial	68
Cuadro 12. Análisis financiero	69

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1, cultivo de café arábico, variedad castillo	28
Imagen 2, café robusta del Brasil.....	29
Imagen 3, mapa cafetero de Colombia	35
Imagen 4, mapa cafetero de Colombia	35
Imagen 5, croquis de la finca la Sorpresa	46
Imagen 6, propietario de la finca la Sorpresa en diario del Huila	47
Imagen 7, propietario de la finca la Sorpresa en diario del Huila	47
Imagen 8, cafetal de la Sorpresa	48
Imagen 9, cafetal de la Sorpresa	48
Imagen 10. Desmucilaginador	65
Imagen 11. Gráfico de la depreciación lineal	67

GLOSARIO

ACTIVIDAD ECONÓMICA. Cualquier actividad de carácter empresarial, profesional o artístico, siempre que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de los recursos humanos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

ACTIVO. Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores, y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo, se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible.

ACTO JURÍDICO. Hecho, acontecimiento u actuación al que el ordenamiento legal da una determinada trascendencia jurídica.

ACTUALIZAR. Se trata de una técnica de cálculo financiero. Se utiliza para poner al día y reflejar en unidades monetarias actuales, un flujo de cantidades situadas en distintos momentos.

ACUERDO. Documento suscrito por las autoridades superiores para llevar a cabo una determinada operación, bien se trate de un pago que se solicite a la Tesorería de la Federación, o para efectuar algún movimiento presupuestario que no signifique salida de fondos.

ADJUDICACION. Acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, se entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional.

ADMINISTRACION. Conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar la consecución de los objetivos de una organización a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia, eficacia y congruencia; así como la óptima coordinación y aprovechamiento del personal y los recursos técnicos, materiales y financieros.

AFECTACION. Es la limitación y condiciones que se imponen por la aplicación de una ley al uso de un predio o un bien particular, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública. Cualquier impedimento al desarrollo arquitectónico de un bien, como resultado de una acción administrativa.

AGRICULTURA. Es el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo de la tierra, que buscan conseguir la satisfacción de algunas necesidades humanas,

como la alimentación y materias primas para la industria. Existen dos formas de clasificar la agricultura. El primero, se basa en el grado de empleo de los diversos factores de la producción: agricultura intensiva y extensiva. El segundo, toma en consideración las formas de producción y el destino del producto: agricultura de subsistencia, de transición y moderna

AGROPECUARIO. Relativo a los campos y al ganado; su cultivo, su producción, distribución y a su comercialización.

AVALÚO. Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es, asimismo, un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

BALDÍO. Se denomina a aquellos terrenos, que forma parte de los bienes del estado, porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño. Se presumen baldíos, aquellos predios sobre los cuales no es posible establecer antecedentes de plena propiedad.

BIEN ECONOMICO. Es una mercancía capaz de proporcionar la satisfacción directa o indirecta, mediata o inmediata de las necesidades humanas.

BIEN INMUEBLE. Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BIEN RAÍZ. Lo constituyen el terreno físico, y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras u obras hechas por el hombre, que están adicionadas al terreno.

BIENES INMUEBLES RÚRALES. Se consideran así los inmuebles que no tienen condición de urbanos, las construcciones de carácter agrario, situadas en terrenos rúrales e indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

CAPITAL. Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización). Desde el punto de vista contable, el capital es la diferencia entre el activo y el pasivo de una empresa ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

CARTOGRAFIA. Representación del terreno sobre un plano. Conjunto de técnicas para la elaboración de mapas o planos, realizados a través de datos topográficos, geodésicos y fotogramétrico.

COSTO. Óptica del Consumidor/Comprador: Es el precio pagado, más todos los otros gastos en que incurre un comprador, en la adquisición de un determinado

bien o servicio, en otras palabras, todo lo que pago por la adquisición de la nueva propiedad. Óptica del Productor/Vendedor: Es la cantidad total, expresada en moneda, que un vendedor ha invertido para la producción de un determinado bien o servicio, sin adicionarle aún su margen de ganancia, o comercialización.

CREDITO. La palabra crédito viene del latín creditum (sustantivación del verbo credere: creer), que significa "cosa confiada". Así "crédito" en su origen, significa entre otras cosas, confiar o tener confianza. El crédito en general, es el cambio de una riqueza presente por una futura, basado en la confianza y solvencia, que se concede al deudor.

CULTIVO. El término "cultivo" puede referirse a: un cultivo agrícola; el procedimiento destinado a multiplicar microorganismos para su estudio o utilización.

DEPRECIACIÓN. Descenso en el valor de una propiedad debido al uso, deterioro u obsolescencia. Puede ocurrir por causas que no alteran la utilidad natural o intrínseca de las cosas (disminución de la demanda o aumento de la oferta, superproducción, etc.), o por deterioro de las cosas o disminución de dicha utilidad (avería, haber pasado de moda, invención de otro bien similar por igual precio o más barato, aunque sea de igual clase y calidad, etc.)

DESARROLLO SUSTENTABLE. Es el desarrollo económico caracterizado por el uso de la tecnología más apropiada en la producción para evitar la contaminación o degradación ecológica, y posibilitar la explotación racional de los recursos naturales.

DESVALORIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a: a) uso constante y continuado, que provoca desgaste; b) obsolescencia; c) cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.

ESTRUCTURA RURAL. Conformada por la porción del territorio, destinada fundamentalmente a formas de vida rural, a las actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, compatibles con el medio rural y a la preservación de la riqueza escénica, biótica y cultural, propias del entorno.

FRONTERA. El término frontera se refiere a una región o faja, mientras que el término límite está ligado a una concepción imaginaria. La frontera es una franja del territorio situada en torno a los límites internacionales.

Geodesia: Estudio global de la forma y dimensiones de la Tierra.

GRAVAMEN. Es toda carga o impuesto sobre actividades económicas, capitales o propiedades.

IMPACTO AMBIENTAL. Es cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio.

IMPACTO. Cambio logrado en la situación de la comunidad como resultado del producto de un proceso.

MAPA. Representación gráfica del terreno, de una parte, de la superficie terrestre, en un plano. Se clasifican en función de su extensión, por la finalidad que persigan y por la escala.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO. El supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad, que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable, disponible en el mercado.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método, considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE COSTOS DE REPRODUCCIÓN (MÉTODO DEL COSTO). Es otro método directo, a través del cual se puede estimar el costo de las construcciones, es decir, de las mejoras que el hombre le incorpora de forma permanente a un terreno.

MÉTODO DE LA RENTA. Si un inmueble o en general un bien, produce una renta periódica, el valor de dicho inmueble o bien, puede estimarse en función de la capitalización a valor presente de esa renta.

METODO. Proceso o camino sistemático establecido para realizar una tarea o trabajo con el fin de alcanzar un objetivo predeterminado. Procedimiento científico seguido en la ciencia para hallar la verdad.

OBJETO DEL AVALÚO. Todo avalúo tiene como objetivo determinar el valor de un bien, en unas condiciones específicas y en un tiempo determinado, en condiciones normales de mercado abierto.

PERITO AVALUADOR. Es aquel evaluador con título y matrícula profesional expedidos por una Lonja, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos, y la experiencia en Avalúos, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados, en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PLANIMETRÍA: Representación de los elementos sobre un plano horizontal.

PLANO. Es un tipo de mapa, se utiliza cuando se quiere representar una extensión pequeña, sin tener que recurrir a la curvatura terrestre. También se denomina plano a la representación de elementos a escala.

PRECIO. Es la cantidad, generalmente en moneda, pagada por un comprador a un vendedor.

SECTOR RURAL. Conjunto de actividades económicas del suelo de conservación, cuyo objetivo principal es el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

SERVIDUMBRE. Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio, de distinto dueño.

SUELO RURAL. Constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO. Tierra, territorio superficial considerado en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o distingue, según su ubicación, como suelo urbano y suelo de conservación.

TASA INTERNA DE RETORNO. Es aquella tasa de rendimiento, que descuenta e iguala el valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros, a la inversión inicial.

TENENCIA DE LA TIERRA. Acción de poseer físicamente una superficie de tierra determinada.

TOPOGRAFÍA: Estudio de los métodos necesarios para realizar una correcta representación del terreno; la representación puede ser gráfica o numérica.

USO AGRÍCOLA. Destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.

USO AGROFORESTAL. Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.

VALOR AMBIENTAL. Suma de las cualidades del medio circundante que contribuyen a enriquecer los valores de los recursos, tanto naturales como los creados por la humanidad.

VALOR DEL IMPACTO AMBIENTAL. Proceso de transformación de los impactos medidos en unidades heterogéneas, a unidades homogéneas de impacto ambiental, de tal manera, que permita comparar alternativas diferentes de un mismo proyecto y aun de proyectos distintos.

VALOR JUSTO. Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinentes. Es similar al Valor de Mercado.

VALOR. Es un término subjetivo usado en teoría económica para indicar la importancia que el hombre le concede a un bien o a un servicio. Depende de muchos factores, y por ello, se habla de: valor sentimental, valor histórico, valor de mercado, valor contable, valor expropiatorio, valor para fines sucesoriales, fiscales o de registros, valor intangible, plusvalía, justiprecios, etc.

VALUACIÓN. Es el procedimiento técnico y metodológico, que mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien. Es sinónimo de Avalúo y/o Tasación.

VEGETACIÓN. Conjunto de plantas que habitan de una región o que existen en un terreno, puede ser acuática, alpina, baja, forestal e hidrófila.

ZONA DE USO. Grandes porciones del territorio rural, que posibilitan el ordenamiento del suelo en virtud de los objetivos propuestos por el Plan y cuentan con un régimen de usos.

ZONAS HOMOGÉNEAS. Son aquellas áreas urbanas o agropecuarias, cuyas características físicas, políticas, económicas, sociales y jurídicas son iguales o equivalentes entre sí.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Proceso de programar la distribución y la localización espacial del uso del suelo y de otros componentes de la estructura territorial como medio de implementar las estrategias de una propuesta de desarrollo barrial, local, regional o nacional, con especial énfasis en aspectos sociales, económicos, de distribución de la población y del manejo ambiental.

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL: Es el conjunto de lineamiento técnicos y normativos orientados a la adecuación de las circunscripciones territoriales a la dinámica de los procesos políticos, económicos, sociales y físico ambientales.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Instrumento a través del cual se establecen las medidas para prevenir, controlar, mitigar o compensar los factores e impactos negativos de carácter ambiental, que se puedan generar sobre los recursos naturales o el medio ambiente, por efecto del desarrollo de un proyecto, obra o actividad.

PLAN DE RECUPERACIÓN MORFOLÓGICA DE CANTERAS: Instrumento que contiene los proyectos y la programación de las obras que deben desarrollarse en las zonas que hubieren sido objeto de explotación minera, para recuperar los suelos y adecuarlos nuevamente a los usos urbanos.

PLUSVALÍA: Mecanismo que permite la redistribución de los beneficios generados por el ordenamiento urbano, a través de acciones administrativa constitutivas de hechos generadores de plusvalía.

PLANES URBANOS: Son instrumentos técnicos normativos básicos para el desarrollo físico de los asentamientos humanos, destinado ala previsión y promoción de las acciones de acondicionamiento territorial en cada centro poblado del ámbito provincial. Comprende políticas, estrategias, metas, programas y proyectos específicos de acción en su ámbito de aplicación.

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: Son procesos progresivos orientados a la asignación de usos territoriales, sobre la base de diferentes alternativas aplicables a un territorio determinado.

RENOVACIÓN URBANA: Reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

RIESGO:Contingencia o proximidad de un daño, que puede ocasionar pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño en propiedades o interrupción de actividades económicas, debido a un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional. Se clasifica en los siguientes niveles: Alto Mitigable, controlable a través de obras de mitigación con un costo razonable y sin reubicación de viviendas; Alto no Mitigable, implica la realización de obras costosas y complejas con reubicación de viviendas; Bajo, amerita medidas mínimas de prevención; Medio, es controlable con obras de mitigación sencillas.

SANEAMIENTO BÁSICO:Incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

SERVICIOS PÚBLICOS:Instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad, seguridad, saneamiento básico (agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

SISTEMA VIAL:Constituido por una estructura primaria básica, que actúa como soporte funcional metropolitano y regional, y una estructura secundaria, que garantiza la funcionalidad de la ciudad a escala zonal y vecinal.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:Constituido por la porción del territorio Distrital, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano, mediante planes parciales.

SUELO DE PROTECCIÓN:Zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

TERRITORIO: Base física, dinámica y heterogénea formada por las áreas urbana y rural e integrante interactiva con el sistema ambiental.

USO AGRÍCOLA: Destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.

USO AGROFORESTAL: Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.

USO RESTRINGIDO: Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo determinadas condiciones normativas, señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.

USO POTENCIAL DEL SUELO: Destino presumiblemente adecuado desde el punto de vista ambiental y socio - económico de un área, de acuerdo a sus características intrínsecas y de la dinámica de otros usos del suelo próximos. Desde el punto de vista agronómico el uso potencial se refiere a los sistemas de producción aconsejables para lograr la mejor productividad permanente, preservando la integridad del recurso.

USO RURAL DEL SUELO: Similar acepción a la definición general, pero acotada por los atributos propios de esta área como asociaciones vegetales características, accidentes topográficos, geomorfológicos, drenaje superficial, etc.

ÁREAS RURALES DE DESARROLLO INTEGRAL: Aquí se encuentran aquellas zonas que para su desarrollo es necesario establecer una estrategia global de participación, donde colaboren los entes públicos y las comunidades rurales organizadas, con el objeto de aunar esfuerzos hacia el logro de una auténtica prosperidad agropecuaria en armonía con el ambiente.

CENTRALIDAD: Espacio en el que se concentran servicios y nudos circulatorios, tanto en áreas urbanas como rurales.

CUENCA HIDROGRÁFICA: Espacio territorial delimitado por un accidente topográfico llamado divisor de aguas, haciendo escurrir superficialmente a los aportes pluviales a un curso principal el que desagua en otro mayor, en el mar, laguna o bañado, etc. Las cuencas se integran contribuyendo con sus aportes a un curso de agua y cuenca mayor.

EQUIPAMIENTO: Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

POMCA: Plan de Manejo y Ordenación de una Cuenca POMCA

RESUMEN

El presente estudio se realiza como requisito para optar al grado de especialista en gestión territorial y avalúos, para el cual se escoge una finca cafetera ubicada en la vereda Segovianas del municipio de la Plata Huila; por ser el sector una zona netamente cafetera y a raíz de la poca información que se tiene sobre la metodología valuatoria más acertada a la hora de dar valor comercial a una finca dedicada a la caficultura, se hace necesario el estudio que aplicando la reglamentación vigente en el ámbito valuatorio se combinan los métodos de mercado y renta a un trabajo arduo de campo donde se pretende ajustar el valor a la realidad de la finca cafetera, siendo que la caficultura es una actividad que involucra gran parte de la ruralidad del país y del departamento del Huila específicamente. Este estudio se complementa con un análisis del PBOT vigente del municipio de la Plata Huila con miras a verificar los posibles conflictos en el uso de suelo, descripción del territorio y la gestión del mismo, compactando así la actividad cafetera a su entorno territorial.

PALABRAS CLAVE: Avaluó, gestión territorial, método de mercado, método de renta, caficultura, predio cafetero.

INTRODUCCIÓN

Colombia es un país cafetero, en regiones como Quindío, Caldas, Antioquia y Risaralda se ha forjado una cultura entorno al cultivo del café; cultura y paisaje cafetero que han sido reconocidos por la UNESCO, el café a través de generaciones ha realizado aportes significativos en la generación de divisas del país, es un motor económico que actualmente mueve gran parte de la agricultura colombiana y su enfoque principal está orientado a pequeños productores que ven en el café un estilo de vida.

Los intereses de los caficultores van más allá de cultivar, producir y comercializar su café como materia prima, se proponen adaptar su empresa (finca) en un sistema integral sostenible y la construcción de ventajas competitivas, que les permitan caracterizar un modelo cafetero de acuerdo a las condiciones propias de cada predio, la influencia de condiciones externas de la región y el toque profesional de cada productor; buscando así que el avalúo de las fincas cafeteras implique un conocimiento general de los factores específicos de las tierras que se dedican a este cultivo evidenciando un valor comercial acorde que incluya aspectos como calidad de suelos; variedad y producción del cultivo, infraestructura de beneficiado y secado, vías, componente arbóreo, cuerpos de agua entre otros.

Se realiza una investigación con enfoque cuantitativo, de tipo no experimental exploratoria debido a que la valoración de fincas cafeteras y la investigación de los costos de producción son poco estudiados y documentados. Se propone la utilización de los métodos de mercado y renta combinados a fin de encontrar una metodología acorde que arroje valor a una finca cafetera. El objetivo principal de la investigación es proponer una metodología para la valoración de una finca Cafetera en el municipio de La Plata Huila, bajo los enfoques de mercado y capitalización de rentas basados en la experiencia y trabajo de campo, teniendo en cuenta la resolución 620 del IGAC y normatividad vigente en el área valuatoria.

OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Proponer una Metodología para avaluar una finca cafetera, ubicada en la vereda segovianas del municipio de la Plata, departamento del Huila, bajo los enfoques de Mercado –Renta y su incidencia en la gestión territorial.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar cómo influye la gestión territorial en la valoración de predios rurales en el municipio de La Plata
- Realizar la valoración de la finca por medio del enfoque de mercado y renta teniendo en cuenta la normatividad vigente. (resolución 620 del IGAC).
- Analizar financieramente el estado de la finca cafetera la sorpresa, teniendo en cuenta el costo de oportunidad.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Colombia cuenta con una superficie terrestre de 1'141'748 km^2 , equivalente a 114'174'800 hectáreas, de las cuales un aproximado de 28 millones de hectáreas son el potencial agrícola; de acuerdo a la FNCC al cierre del año 2015 Colombia cuenta con 936.682ha de café sembrado y se estima que el potencial para caficultura es de 7'300'000ha. En Colombia se produce el *CoffeeArabica L.*, este tipo de cafeto tiene diferentes variedades: Típica, Bourbon, Caturra, Maragogipe y Variedad Colombia¹. La mayoría de las fincas cafeteras se ubican en los considerados ejes cafeteros; el antiguo eje cafetero conformado por los departamentos de Caldas, Risaralda y Quindío; a la cual se incluye también parte del departamento del Valle, Antioquia y Tolima, el nuevo eje cafetero conformado por los departamentos del Huila, Cauca y Nariño. Siendo evidente la cantidad de tierras que son dedicadas a la caficultura se hace necesario que el método valuatorio se ajuste a la actividad mencionada.

En Colombia existe muy poca información sobre la metodología valuatoria que especifique el valor racional de una finca cafetera, partiendo de la resolución 620 del IGAC, la cual no es guía práctica para los evaluadores, se cuenta con libros como los del economista Oscar Borrero y normas sectoriales del RNA o registro nacional de evaluadores como la NTS I 01, sin embargo no siempre existen investigaciones de los costos actualizados para producir un cultivo, información desde que se compra la finca teniendo en cuenta todo el trabajo que se debe realizar en el terreno, preparación del mismo, hasta que se produce el producto final es ahí donde surge mi interrogante a resolver: Según la metodología para la valoración de una finca bajo los enfoques de mercado y capitalización de rentas, ¿qué otros aspectos incurren para fijarle valoración a una finca cafetera?

Cuando se utiliza el enfoque de mercado en muchas ocasiones se infla el mercado debido a que se manipulan los valores de las transacciones. Generalizando son dos los métodos utilizados para la valoración de terrenos aptos para el cultivo de productos agrícolas, el primero es el método de rentas donde se utilizan los

¹(Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

ingresos y egresos, así como una tasa oportunidad y tiempo, variables que dan un valor presente neto de la inversión.

El segundo es el método de mercado, la problemática con este enfoque es que en muchas zonas agrícolas del país no existe un mercado de transacciones de fincas agrícolas, las compras y ventas se realizan en un gran hermetismo.

El problema principal del enfoque de rentas es que se depende de información clave y secreta del sector empresarial, hay que tener un acceso ilimitado a los libros contables por parte del perito. No todos los propietarios están dispuestos a dar la información financiera requerida.

Para éste proyecto se procede con la investigación en campo y con datos contables de una empresa dedicada al cultivo y venta de café, finca que se localiza en el municipio de la Plata, vereda Segoviana, Departamento del Huila.

Parte de este estudio se basa en la determinación de los costos de producción de la finca, tomando en cuenta la inversión inicial, los ingresos y egresos anuales se determina los ingresos acordes a la vida útil del cultivo. Además, se realiza entrevistas a propietarios y profesionales que trabajan en fincas cafetera de la zona, con el objetivo de conocer a fondo los diferentes procesos por los que pasa un cultivo de café hasta su venta en pergamino seco.

JUSTIFICACIÓN

El café colombiano es valorado y apetecido como el de mejor calidad en el mercado internacional, por ende, La finca cafetera necesita ser analizada con perspectivas empresariales siendo valoradas con técnicas que arrojen un valor más acertado a la realidad partiendo del concepto general de que una finca debe valer por la capacidad que tiene de producir y la calidad del producto.

La poca información en cuanto a la rotación en la tenencia de las fincas cafeteras dificulta la obtención de información que sirva para establecer el precio de las mismas. Existen diversos métodos de valuación, los que aplican para valuar predios agrarios son el método de renta y de mercado, información sobre precios de compra y sustentación del café, políticas de crédito, aspectos tributarios, incentivos, seguridad, ésta última referida a la zona en la que se encuentre el predio avaluado, aspectos que influyen en los valores de la tierra y por consiguiente en su comercialización.

Con el presente trabajo se pretende crear una herramienta valuatoria que permita llegar al justo precio de fincas ubicadas en el departamento del Huila, zona que cada día está ganando más peso a nivel nacional en la producción de café y por la misma razón requiere metodologías valuatorias actualizadas, donde se tenga en cuenta la gestión territorial, el mercado, las características del sector, la normatividad vigente, la productividad de los cultivos, su estado fitosanitario y demás información necesaria para valorar este tipo de inmuebles, controlando la especulación del sector inmobiliario, dando valores razonables que puede servir de garantías a las diferentes entidades financieras y soportar negociaciones equilibradas tanto para el comprador como para el vendedor.

MARCO TEÓRICO

1.4 CULTIVO DEL CAFÉ

1.5 RESEÑA HISTÓRICA DEL CAFÉ

Como lo relata Peysson²; el café es originario de Etiopía, donde aún se encuentra en estado silvestre en el antiguo reino de Kaffa y en los alrededores de la ciudad del mismo nombre. La lengua del país designa al arbusto del cafeto con el nombre de «bun», y a la bebida como «bunchum». De acuerdo con la raíz «chaube, qahwa, kahwe» es sin duda de origen árabe. Esta palabra fue traída a Europa por viajeros y luego fue difundida a Turquía, donde los consumidores de café lo conocen como «kahwa». Originalmente la palabra kahwa estaba destinada al vino, pero el sentido del término se extendió al café. A finales del siglo XVI, en todos los estados árabes ya se tomaba la bebida. La consonancia latina «coffea» fue la que se impuso finalmente en todos los países. Fue así como el término café se conoció a nivel mundial, y se usa para designar tanto a la planta como a la bebida.

Cardona³ describe que el primer país que conquistó el café luego de Arabia fue Egipto, que en el siglo XVI pertenecía al Imperio Otomano, por lo que no tardó en pasar al Asia Menor, y en 1554 a Estambul donde se inauguró el primer establecimiento público para su degustación. No tardaron en fundarse nuevos sitios públicos para reuniones sociales y políticas alrededor de una taza de café. Inicialmente, los sultanes trataron de prohibirlo, sin embargo, optaron por cobrar impuestos.

Peysson y Cardona mencionan que, debido al interés por el café, los holandeses fueron los primeros en hacer grandes plantaciones en Java, para competir con el monopolio turco-árabe. Luego lo llevaron a la Guayana. Más tarde Luis XIV envió unos granos para cultivo en Martinica, y fue por donde finalmente ingresó al continente americano. Con la revolución en Haití, muchos refugiados fueron a Brasil y llevaron consigo el café, para convertir a este país en el primer productor mundial. En Colombia se plantaron las primeras semillas en 1732, a cargo de misioneros Jesuitas españoles.

² (PEYSSON, 2001)

³ (CARDONA, 2000)

1.6 RESEÑA HISTÓRICA DEL CAFÉ EN COLOMBIA

Peysson⁴; se cree que los Jesuitas fueron los primeros en cultivar café en Colombia en la región del Orinoco, hacia 1732. Posteriormente, difundieron su cultivo por el sur del país. El párroco de Salazar de las Palmas, Francisco Romero, ferviente admirador de la planta, impuso como penitencia a sus feligreses la siembra de cafetos según la gravedad de los pecados. Su ejemplo, seguido por otros sacerdotes y así se propagó el café por el nororiente del país. A mediados del siglo XIX el cultivo del café se expandió del norte al centro y occidente del territorio. A finales de ese siglo, se consolidó como cultivo de exportación. Desde cuando comenzaron a tener forma ordenada el cultivo y la actividad exportadora de café en Colombia, el producto ha estado estrechamente ligado al desarrollo y bienestar del país.

Para Colombia, el café no sólo representa el principal producto de exportación y el símbolo que identifica y realza la imagen del país; detrás de una taza de café se encuentra una cultura, buena parte de la historia del último siglo, una forma de vida, una tradición, el bienestar, el alma y la esperanza de un pueblo, y algo muy importante, los innumerables esfuerzos de todos los colombianos que con su trabajo producen uno de los cafés más suaves del mundo y de mejor calidad. El café ha contribuido al desarrollo socioeconómico de las regiones productoras, así como a la salud, el transporte, el comercio, las finanzas, la industria y el empleo. El café es el producto agrícola que genera mayor empleo en el campo, en donde la familia ha sido la base del trabajo en las fincas cafeteras. En Colombia el «tinto» o pequeñas cantidades de café negro, constituyen la bebida social para todas las edades, clases sociales y ocasiones. Se toma durante el día, en la casa, en el trabajo, en la calle o simplemente en un café, reafirmando su presencia en la vida cotidiana del colombiano; así lo relata Cardona⁵.

1.7 VARIEDADES DE CAFÉ (SEGÚN IMPORTANCIA COMERCIAL)

La planta del café es un arbusto que pertenece a la familia de las rubiáceas y al género «Coffea». Comprende unas 70 especies, de las que sólo 10 son interesantes para la producción. Las dos más importantes son la Arábica y la Robusta o Canephora

⁴ (PEYSSON, 2001)

⁵ (CARDONA, 2000)

coffearabica: y crece en alturas entre 900 y 2.000 metros sobre el nivel del mar. Su contenido en cafeína es relativamente bajo (entre 0,9% y 1,5%). Su cultivo es más delicado y requiere mayores cuidados; sus frutos son redondos, suaves, levemente agrios, de color achocolatado, de corteza lisa e intenso perfume. Existen más de 1.000 variedades de café arábico, entre ellas las variedades de café en Colombia (variedad Caturra, Colombia, Borbón, Típica, Maragoripe, etc.). El café colombiano también conocido como Arábica Lavado, es el arábica de más alta calidad. A diferencia de los granos de otros orígenes, todo el café de Colombia es lavado. Este proceso extrae impurezas y agentes ácidos, otorgándole su rico sabor y aroma.

Imagen 1, cultivo de café arábico, variedad castillo



Fuente: (PAYA, 2016)

Coffecanephora (Robusta): Es más precoz, resistente y productiva que la anterior. Se cultiva en terrenos bajos, con plantas de mayor envergadura, costos y precios más bajos y, por tanto, más asequibles. Sus granos son menos perfumados, picantes y astringentes, y su contenido en cafeína es muy superior (entre 2% y 4,5%). Se empezó a cultivar a principios del presente siglo. La especie *Canephora* no existe en Colombia ya que requiere condiciones especiales como cultivo a menos de 1.000 metros sobre el nivel del mar. Se produce en Vietnam, Brasil,

África, Ecuador y Centro América. Las variedades más conocidas son: Robusta, Aganda, Kuillu, Excelso y Estenofilia.

Imagen 2, café robusta del Brasil



Fuente: (INIAP, S.f)

1.8 PRÁCTICAS AGRÍCOLAS EN EL CULTIVO DEL CAFÉ

El suelo es esencial para el cafeto porque le facilita el anclaje y le proporciona el agua y los nutrimentos necesarios para su crecimiento, desarrollo y producción. El suelo está compuesto por sustancias sólidas (orgánicas e inorgánicas), agua y aire.

Fertilidad: Esta propiedad del suelo está estrechamente relacionada con la cantidad disponible de nutrimentos para las plantas. Los elementos nutritivos que el cafeto requiere en mayor cantidad son: Nitrógeno, Fósforo y Potasio. El cafeto necesita en menor cantidad de Calcio - Magnesio, Azufre - Hierro, Zinc - Manganeseo, Boro – Cobre. La carencia de alguno de estos nutrimentos afecta el normal crecimiento y desarrollo de la plantación cafetera al igual que su producción potencial, tanto en calidad como en cantidad de café.

Un suelo que presente mediana a baja fertilidad se puede mejorar con la aplicación de fertilizantes⁶.

Clima para un cultivo óptimo

Temperatura: La zona óptima para el cultivo del café arábico se encuentra entre 19 y 21.5 grados centígrados. En climas fríos, donde la temperatura media es menor de 19 grados centígrados, las variedades de café se desarrollan menos, su producción es menor y la cosecha se distribuye a lo largo del año. En climas calientes, donde la temperatura media es mayor de 21.5 grados centígrados, la vida productiva del cafeto es más corta, la cosecha más temprana y más concentrada. El ataque de la roya es más severo y se incrementan plagas como la broca y el minador⁷

Lluvia: Se considera apropiada para el cultivo una cantidad de lluvia comprendida entre los 1.800 y los 2.800 milímetros anuales, con una buena distribución en los diferentes meses del año. Se requieren por lo menos 120 milímetros al mes.

Periodos de mucha lluvia favorecen la presencia de enfermedades como el mal rosado y la gotera. El exceso de lluvias también puede afectar la floración del cafetal, disminuyéndola o dañándola. Si se presentan sequías excesivas, las hojas del cafeto pueden caerse por falta de agua y se puede incrementar el ataque de plagas como la araña roja, el minador y la broca⁸.

Humedad del aire o humedad relativa: Este componente del clima presenta altas variaciones entre el día y la noche. En la zona cafetera el aire es normalmente húmedo.

Vientos: Son los encargados de transportar el vapor de agua y las nubes, haciendo variar algunos componentes del clima como las lluvias, la temperatura y el brillo solar. En general, las zonas más adecuadas para el cultivo del cafeto se caracterizan por presentar vientos de poca fuerza.

Brillo solar y nubosidad: La principal fuente de energía para las plantas es la radiación del sol que llega a las plantas dependiendo de la presencia o ausencia de nubes y la orientación de las laderas en relación con la salida del sol. El brillo

⁶ (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

⁷ (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

⁸ (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

solar se expresa como el número de horas en las cuales el sol brilla en un período dado.

El brillo solar en la zona cafetera se encuentra entre 1.600 y 2.000 horas de sol al año (4.5-5.5 horas de sol al día).

Cosechando café: Los periodos de cosecha están asociados con la estacionalidad de las floraciones y de las particularidades del cultivo. En el caso de la especie de Café Arábica, por ejemplo, la cosecha ocurre entre 210 y 224 días después de las floraciones. Las floraciones son inducidas cuando la planta sufre un stress hídrico seguido de lluvias⁹. La recolección de las cerezas maduras no es el único proceso que determina la calidad. Para obtener un café de calidad superior, los procesos de post cosecha son fundamentales.

Post-cosecha: Los procesos de post cosecha, conocidos en muchos lugares como beneficio y secado, comienzan a partir de la recolección de las cerezas de café.

Son procesos que se utilizan para la separación del mesocarpio del endocarpio. El tiempo que duren dichos procesos y el efecto que pueden generar los diferentes compuestos presentes en la pulpa y mucílago del café en la semilla, tiene una clara influencia en la calidad final de la bebida.

En Colombia se utiliza el beneficio húmedo del café incluye el despulpado, la fermentación, el lavado y el secado del grano. En el despulpado a las cerezas se les retira la pulpa rápidamente después de la recolección. En caso de que ésta se retrase por más de 6 horas, el grano, y posteriormente la bebida, pueden presentar el defecto en taza denominado fermento. Este defecto también se presenta cuando hay presencia de frutos sin despulpar y de pulpa adherida al pergamino o en la medida que aumenta el porcentaje de grano sobre maduro en el café cosechado.

Posteriormente se retira el mucílago (mesocarpio) por medio de la fermentación del grano en tanques de fermentación o por medios mecánicos. La fermentación puede durar de 12 a 18 horas¹⁰, dependiendo del clima, grado de madures, buen lavado entre otros.

Una vez se terminan los procesos de beneficio, incluyendo el secado, el café se somete a un nuevo proceso denominado trilla de café, para obtener el café

⁹ (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

¹⁰ (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010)

almendra o café verde. Una vez trillado, el grano verde se selecciona y clasifica cuidadosamente, teniendo en cuenta su tamaño, peso, color y apariencia física (defectos). Este café verde o almendra es el insumo para la elaboración del café tostado, del café soluble y de los extractos de café.

1.9 TIPOS DE PRODUCCIÓN DE CAFÉ EN COLOMBIA

En Colombia se consideran los siguientes sistemas de producción identificados por la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia.

- Sistema de producción tradicional, se considera un lote de café con variedad Caturra o Típica, establecido sin trazo, con sombrío no regulado y una población menor a 2.500 plantas por hectárea.
- Sistema de producción tecnificado, se considera un lote de café con variedad Caturra o Castillo, el cual ha sido trazado, establecido al sol o con sombrío regulado y una población mayor a 2.500 plantas por hectárea.
- Sistema de producción con semisombra, se define en función del componente arbóreo como regulador de la luz solar. Generalmente, se emplean especie arbórea como el guamo, el nogal o el chachafruto, entre otros y con una densidad entre 20 y 50 árboles por hectárea, o cualquier especie arbustiva semipermanente (plátano o banano) con un número de plantas entre 300 y 750 sitios por hectárea.
- Sistema de producción de café con sombra. Está caracterizado por el empleo de cualquier especie arbórea permanente con una densidad superior a 50 árboles por hectárea, equivalente a una distancia de siembra de 14 x 14 m. También puede darse la regulación de la luz incidente por cualquier especie arbustiva semipermanente con más de 750 sitios por hectárea, la cual puede establecerse con una distancia de siembra de 3,7 x 3,7 m, con un arreglo espacial uniforme¹¹.

1.10 IMPACTO ECONÓMICO DE LA CAFICULTURA COLOMBIANA

Giraldo (2009)¹² en su artículo menciona que la producción de café en Colombia ha ocupado un lugar importante en la historia de Colombia y ha trascendido el aspecto económico, alrededor de este cultivo se ha construido territorios con características sociales, culturales, históricas específicas. Es decir, el café no solo

¹¹(Arcila Pulgarín, y otros, 2007)

¹²(Giraldo, 2009)

representa uno de los principales productos de exportación del país, sino que también ha estado ligado a la dinámica social de las regiones productoras. Y esa dinámica nos lleva a lo que menciona Lozano¹³ (2010) que, en Colombia, actualmente la actividad cafetera se concentra en pequeños productores cuyas extensiones de siembra son limitadas. Las investigaciones recientes sobre el sector se han interesado por profundizar en el conocimiento de particularidades tecnológicas y socioeconómicas que atañen a estos agricultores, tomando como referencia que se trata de unidades de economía campesina que determinan de manera conjunta sus decisiones de producción y de consumo.

Estrada¹⁴ (2011) relata que la economía cafetera puede enseñarnos aspectos que superan exclusivamente un renglón importante de la economía nacional. En el caso colombiano, las propias dinámicas de transformación regional, los conflictos políticos y el mismo Estado están relacionados con su devenir. En este punto podemos observar tres etapas sobresalientes: la consolidación de la economía cafetera (1850-1910); el período de auge (1910-1950) y la formación de alianzas de clase regionales y la inestabilidad de las mismas (1950-2010). La primera etapa se relaciona con el papel predominante de las haciendas cafeteras; la segunda con la extensión de la agricultura campesina y la tercera con las nuevas expresiones del poder en los centros urbanos.

1.11 CALIDAD DEL CAFÉ

Puerta¹⁵ Quintero Gloria Inés (2003) Menciona que el café de Colombia posee una calidad que se ha destacado en el mundo, lo que le ha conferido un gran prestigio, concepto de significativa prestigio importancia para el desarrollo de los denominados cafés especiales, cafés especiales siempre que se garantice la calidad, procedencia y aquellos factores naturales y humanos de biodiversidad, cultivo, proceso y tradición, con los cuales los caficultores producen el café en sus fincas. El café colombiano cuenta con ventajas competitivas en el mercado internacional y, de hecho, se les reconoce una prima o sobreprecio debido a varios factores como su origen geográfico, con las respectivas condiciones climáticas y de suelos de sus cultivos, su origen botánico, especie y variedades sembradas, la cultura cafetera del país y los cultura procesos, operaciones realizados hasta la obtención del producto para exportación y consumo.

¹³(La Caficultura Colombiana en el Siglo XXI: Una Revisión de la Literatura Reciente, 2010)

¹⁴(ESTRADA, 2011)

¹⁵(Especificaciones de origen y buena calidad del café de Colombia, 2003)

Café de Colombia¹⁶ describe que un factor clave en la calidad del café es el balance entre sus diferentes atributos y características. El Café de Colombia se caracteriza por ser una bebida con una taza limpia, con acidez y cuerpo medio/alto, aroma pronunciado y completo. Estas cualidades se pueden obtener siempre y cuando se siembren las especies y variedades vegetales adecuadas para un entorno particular, caracterizado por ser una zona tropical de alta montaña con tipos de suelos y clima particulares, y se realicen procesos esmerados de atención en el proceso de los cultivos, en la recolección del grano y en los procesos de post cosecha. Los procesos de industrialización deben realizarse idealmente en periodos no muy alejados de su recolección.

1.12 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS CAFETERAS DE COLOMBIA

La FNCC¹⁷ (2010) afirma que el café *arábico* que se produce en Colombia necesita condiciones climáticas específicas para su producción; aunque es un producto propio de la zona tropical, su cultivo exige, además, condiciones especiales de suelo, temperatura, precipitación atmosférica y cierta altitud sobre el nivel del mar. Las condiciones ideales para el cultivo se encuentran entre los 1.200 y 1.800 metros de altura sobre el nivel del mar, con temperaturas templadas que oscilan entre los 17 y los 23 grados centígrados y con precipitaciones cercanas a los 2.000 milímetros anuales, distribuidas a lo largo del año. Si bien estas condiciones son las más comunes, también es posible producir un café sobresaliente a alturas marginalmente superiores o con niveles o frecuencia de precipitación diferentes. La ubicación geográfica específica de cada región cafetera colombiana determina entonces unas condiciones particulares de disponibilidad de agua, temperatura, radiación solar y régimen de vientos para el cultivo de grano. Además de las condiciones especiales de altitud, latitud y clima, la caficultura colombiana cuenta con un atributo fundamental; la calidad de la tierra, los suelos de las zonas cafeteras colombianas se caracterizan por ser en su mayoría derivados de cenizas volcánicas, lo que los dota de un alto contenido de material orgánico y buenas características físicas para la producción de café.

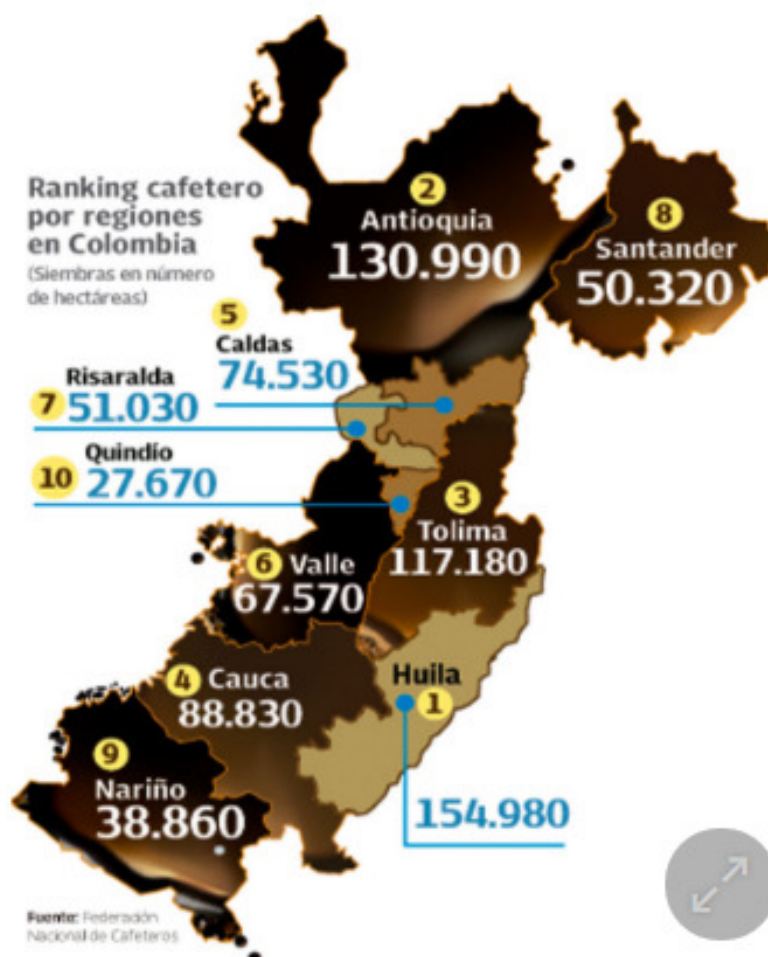
La zona cafetera del país se distribuye en los departamentos Caldas, Quindío y Risaralda, el llamado Eje Cafetero; cuyas plantaciones ocupan 102.000 hectáreas, el territorio del Huila cuenta con 154.980 hectáreas de café. Antioquia es el

¹⁶(Café de Colombia, 2010)

¹⁷(Café de Colombia, 2010)

segundo departamento en el ranking, y se sostiene con 130.990 hectáreas, mientras Tolima posee 117.180 hectáreas. El Cauca con el apoyo del modelo de minifundios cuenta ahora con 88.000 hectáreas, y siguen creciendo. Lo contrario sucede en el Valle, que llegó a tener casi 90.000 hectáreas de plantaciones y ha reducido su participación desde el año 2002. Ese cultivo ocupó en el 2014 una superficie de 67.570 hectáreas¹⁸

Imagen 3, mapa cafetero de Colombia



Fuente: (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2015)

¹⁸(Diario El País, 2015)

1.13 DEFINICIONES

- ✓ Precio: Es la cantidad, generalmente en moneda, pagada por un comprador a un vendedor, por un determinado bien o servicio.
- ✓ Costo (Óptica del Consumidor/Comprador): Es el precio pagado, más todos los otros gastos en que incurre un comprador, en la adquisición de un determinado bien o servicio, en otras palabras, todo lo que pago por la adquisición de la nueva propiedad. (Óptica del Productor/Vendedor): Es la cantidad total, expresada en moneda, que un vendedor ha invertido para la producción de un determinado bien o servicio, sin adicionarle aún su margen de ganancia, o comercialización.
- ✓ Valor: Es un término subjetivo usado en teoría económica para indicar la importancia que el hombre le concede a un bien o a un servicio. Depende de muchos factores, y por ello, se habla de: valor sentimental, valor histórico, valor de mercado, valor contable, valor expropiatorio, valor para fines sucesoriales, fiscales o de registros, valor intangible, plusvalía, justiprecios, etc.
- ✓ Suelo: un sistema complejo, poli funcional, abierto, polifacético y estructural desarrollado en la superficie de la litosfera.
- ✓ Suelo Rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.
- ✓ Avalúo: es un proceso técnico, lógico y coherente que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria, obtenida mediante investigaciones directas e indirectas, para determinar el valor comercial más probable de un bien, en términos monetarios, en un mercado abierto y en condiciones normales.

GESTIÓN TERRITORIAL

Teniendo en cuenta que la gestión territorial es el proceso de articulación de políticas nacionales, bajo un enfoque territorial, con la finalidad de garantizar el desarrollo integral de la persona humana, teniendo en cuenta aspectos sociales, económicos, culturales y ambientales. En ese sentido la Gestión del Territorio toma muy en cuenta el Ordenamiento Territorial, como también otros aspectos relacionados al territorio bajo un marco de gobernanza, una visión de desarrollo y los mecanismos financieros que hacen estas entidades.

Concretamente la gestión territorial es un manejo ordenado, planificado, sostenible y eficiente de nuestra tierra y territorio; el comité boliviano UICN¹⁹, manifiesta que es:

- Ordenado porque definimos dónde hacer o no hacer determinada actividad en función a su potencial y vocación.
- Es planificado porque pensamos antes de actuar, o sea, vemos lo que puede pasar en el futuro si actuamos de determinada manera.
- Es sostenible, porque no solo pensamos en los actuales habitantes, sino en nuestras futuras generaciones y en cómo van a recibir ellos después la tierra y el territorio que actualmente ocupamos y usamos.
- Es eficiente porque priorizamos la mejora de la productividad o sea producir más y mejor en una menor superficie.
- Es integral porque contempla todos los elementos que permiten una buena gestión.

1.14 GESTION TERRITORIAL EN COLOMBIA

Hasta ahora el país no ha desarrollado una política territorial unificada e integrada, que comprenda todos los aspectos sectoriales en su dimensión espacial de forma coherente; por el contrario, existen una serie de políticas de carácter sectorial, dispersas, que al momento de proyectarse en la nación y las entidades territoriales generan conflicto²⁰.

Actualmente existen varias instancias del gobierno con competencias en el tema, pero aún existe la necesidad de definir de forma específica cuál será el ámbito de

¹⁹(COMITÉ BOLIVIANO UICN, 2011)

²⁰(cartagena.gov.co, S.F)

aplicación de cada una de ellas. Entre ellas citamos las siguientes: Ministerio de Desarrollo, Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio del interior, Ministerio de Agricultura, DNP, IGAC, IDEAM, INGEOMINAS, las entidades territoriales, las entidades administrativas y de planificación y las CARs.

1.15 PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los planes son los instrumentos más idóneos para lograr incorporar los principios básicos del OT en la gestión de las entidades territoriales, y así integrar los planes de desarrollo con una política territorial organizada. Los planes deben desarrollarse para cada uno de los niveles territoriales en consideración: la Nación, el Departamento, el Distrito, Municipio, y aquellos otros que se requieran para garantizar una coherencia jerárquica y horizontal entre las diferentes entidades territoriales.

El Ordenamiento del Territorio se fundamenta en: La función ecológica de la propiedad. La prevalencia del interés general sobre el particular. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Es claro que, aunque estos son los principios, existen temas que aún no se han desarrollado, específicamente lo referente a la función ecológica de la propiedad.

1.16 GESTIÓN DEL TERRITORIO PARA USOS AGROPECUARIOS

Según el DNP²¹ (2014) El espacio rural colombiano contiene enormes riquezas naturales, incluidos buenos recursos hídricos, bosques nativos todavía extensos y mega-diversidad. Sin embargo, su ocupación y uso no se da de modo apropiado existiendo muchos terrenos planos con vocación agrícola que se utilizan para ganadería extensiva, en tanto que la agricultura familiar con vocación agrícola se tiende a localizar en las laderas, en condiciones que presentan desafíos para su desarrollo y sostenibilidad económica y ambiental. Adicionalmente el estudio en referencia informa sobre un conflicto creciente entre el uso del agua y la tierra con actividades mineras y serios problemas asociados a la ocupación de humedales e insuficiente regulación de corrientes que genera problemas de inundaciones en épocas de lluvias. Asimismo, dicho estudio llama la atención en el problema de erosión de la capa vegetal y la inexistencia de políticas para prevenirlo, así como

²¹(DNP, 2014)

en los efectos del cambio climático que ya comienzan a afectar con severidad a muchas zonas rurales del país.

La Gestión del territorio²² para usos agropecuarios (Gestua), gestión territorial agropecuaria o gestión territorial de usos agropecuarios se enmarca en los procesos de cambio que experimentan los espacios rurales en el mundo asociados a la globalización. Fenómenos como los de metropolización, periurbanización, suburbanización, reurbanización, continuo urbano-rural, agrópolis, agricultura urbana y urbanismo rural dan cuenta de procesos y fenómenos que desafían las tradicionales maneras dicotómicas de pensar la relación rural urbana. En este contexto, en los últimos 20 años han emergido nuevos conceptos y enfoques que buscan una mejor comprensión de las dinámicas que se observan actualmente en el espacio rural y su relación con los espacios urbanos, los cuales se sintetizan en la llamada Nueva ruralidad.

La Gestión del territorio para usos agropecuarios (Gestua) o gestión territorial agropecuaria se entiende como un conjunto de estrategias, instrumentos y acciones planificadas tanto sectoriales como territoriales y de gestión intersectorial orientadas a lograr el uso eficiente del suelo rural agropecuario en los distintos ámbitos territoriales de la gestión pública: nacional, departamental, metropolitano y municipal.

Para lograr la eficiencia del uso del suelo rural, la Gestua²³ impulsa instrumentos sectoriales de planificación agropecuaria referidos al Ordenamiento social de la propiedad rural, el Ordenamiento de la producción agropecuaria, la adecuación de tierras, la regularización del mercado de tierras y la Estrategia integral departamental de ordenamiento social de la propiedad rural y usos agropecuarios, articulados con instrumentos de planificación territorial referidos a estrategias territoriales agropecuarias, unidades de planificación rural agropecuaria y categorías de ordenación rural agropecuaria. En las entidades territoriales municipales y departamentales los planes sectoriales agropecuarios se expresan a través de los instrumentos sectoriales de planificación (Plan de desarrollo y planes subsectoriales), en tanto que los instrumentos de planificación territorial agropecuaria se expresan a través de los componentes general y rural de los planes de ordenamiento territorial. Los instrumentos sectoriales y territoriales anteriores son complementados por acciones intersectoriales orientadas a potenciar los instrumentos de planificación y coadyuvar al logro de los objetivos de la Gestua.

²²(UPRA, 2015)

²³(UPRA, 2015)

1.17 ANÁLISIS DE PBOT DE LA PLATA HUILA

Los procesos sociales implican a su vez procesos territoriales y ambientales (uso – oferta) los cuales no pueden ser dejados al azar, a la decisión de un interés, se debe actuar de manera participativa y concertada sobre ellos, buscando niveles de ordenamiento que hagan factible el mejor suceso posible de las estrategias de desarrollo planteada.

En este ámbito aparece con meridiana claridad la necesidad de fortalecer la capacidad interventora y reguladora del Estado, pero, por, sobre todo, se hace evidente el requerimiento de impulsar la capacidad de control social, a partir de lo que podría ser una real cultura socio ambiental”.

En este orden de ideas debemos entender que el “ordenamiento” es un proceso natural por así decirlo, independiente de la “voluntad” humana el cual define desde el comportamiento de los flujos de energía metabólica, el plano estructural del desarrollo socio económico, frente al cual se han de plantear formas de organización social del territorio “armónicas” con el ambiente, de forma tal que se tienda a resolver la necesidad de sustentabilidad ambiental en términos de la búsqueda del equilibrio relativo entre los flujos económicos (propios de la actividad antrópica y del juego de intereses definidos desde el modelo de desarrollo) y los mencionados flujos de energía metabólica.

Así las cosas, se debería hablar de “reordenamiento” o mejor de “organización social del territorio” dentro de una propuesta de Desarrollo Territorial Sostenible, en el entendido de resolver los conflictos de uso generados por la forma anárquica de ocupación, uso y usufructo del espacio.

El ordenamiento (reordenamiento) es un ejercicio espacio –temporal complejo (dada su naturaleza de proceso), el cual debe dar cuenta del “donde”, del “cuando” y del “como” ejecutar las estrategias propuestas para el logro de la estrategia territorial propuesta.

Revisado el PBOT del Municipio de La Plata (Huila) se observa la dificultad de encontrar en ese texto un enfoque científico y técnico de Ordenamiento, en tanto que se fundamenta en un ejercicio asistemático que confunde un marco legal de contenidos mínimos con un método de planificación, como ocurre en la generalidad de los casos en los países con fuertes carencias de desarrollo y en particular en Colombia.

Si, en gracia de discusión, se aceptase que el PBOT es una “extensión” o “precisión” territorial de un Plan de Desarrollo, tampoco cumpliría con tal condición toda vez que se limita a plantear objetos y acciones en abstracto, atemporales y a espaciales que habrán de cumplirse en instancias por fuera del “Plan”. Es decir, el PBOT ni planifica ni programa.

1.18 EL NÚCLEO DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA DEL POMCA.

En materia de Ordenamiento y de Organización Social del Territorio es evidente que el enfoque de Cuenca es el más adecuado, en la medida en que toma como punto de partida el eje ambiental como determinante estructural del territorio.

El núcleo de la propuesta metodológica del POMCA es la caracterización integral de la cuenca, con especial énfasis en lo que el Ministerio denomina “elementos funcionales” de la misma, en la perspectiva de la identificación de conflictos de uso, así los limite a aquellos que se derivan de sobre presiones sobre la oferta ambiental (agua, suelo) y a los usos incompatibles. Sea como sea, tal caracterización requiere de un componente importante de investigación científica, en asuntos que tocan con la geología, la biología, la química y la física de los procesos ambientales del territorio.

El hecho de trabajar con base en la identificación y resolución de conflictos actuales o de los efectos de los pasados conflictos, implica reconocer el carácter determinante, estructural de los procesos naturales, máxime si se quiere plantear una estrategia de sostenibilidad del desarrollo; la metodología del POMCA propuesta por el Ministerio, a pesar de lo anterior, el Ministerio ubica el objeto del POMCA en asuntos como la mejor manera de “utilizar” los “servicios ambientales”, de manera que no se afecten sensiblemente los objetivos del desarrollo capitalista, en la medida en que se haga permanente en el largo plazo la denominada “oferta ambiental”.

1.19 RESULTADOS OBTENIDOS EN EL ANÁLISIS DEL PBOT DE LA PLATA

Los textos del Plan no permiten leer capítulos unificados sobre cómo se analizaron la geología estructural y evolutiva, la estratigrafía, litología, hidrogeología, clima y meteorología, hidrografía, hidrología, morfo dinámica, geomorfología, ecología de comunidades, ecosistemas, biomas y regiones, fauna, flora, fragilidad, vulnerabilidad y sensibilidad ambiental y los riesgos, ni qué se encontró. El

ambiente (o la naturaleza, u otros de los componentes ya mencionados) está referido a lo largo del documento del Plan:

En las políticas de desarrollo territorial, en general y en la de sustentabilidad en particular; en los objetivos generales es considerado una ventaja comparativa aprovechable para dinamizar el desarrollo en armonía con él; en los específicos se propone protegerlo en áreas e identificar amenazas y riesgos en áreas. Así, por poner unos pocos ejemplos, siempre con carácter enunciativo o normable en tanto objeto útil para las actividades humanas. El Plan no muestra ni un solo dato sobre los fenómenos naturales que sirva como criterio de decisión territorial, aunque los reconozca, palabras más, palabras menos, como objetos de estudio con valores intrínsecos, desarrollos e interacciones propios. Como consecuencia lógica de ello, los vacíos conceptuales son notorios:

La información del PBOT²⁴ que se podría ajustar al numeral 2.2.4 hidrografía de la Guía aparece en el punto 2.3.3.1 microcuencas y afluentes de las veredas de La Plata en el PBOT. En éste se tabulan las microcuencas, y sus afluentes en un solo grado, pero por veredas. Es decir, el texto del PBOT no caracteriza la red de drenaje como tal, que debería empezar por el (los) cuerpo(s) de agua principal(es) que colecta(n) toda el agua superficial del municipio, sus afluentes, los tributarios de estos y así, sucesivamente. El PBOT aporta una medida única de la longitud de todos los cursos de agua, pero no de cada arroyo, riachuelo, quebrada, río del municipio.

El PBOT plantea como ecosistemas estratégicos tres áreas: PNN Puracé, Serranía de Las Minas y Reserva Meremberg, cuyas extensiones cita, pese a que el PBOT registra varios biomas zonificados altitudinalmente, o “zonas de vida”, según el sistema de Holdridge: bosque muy húmedo premontano (bmh-PM), bosque premontano (bp-M), páramos “subalpinos” (pp-SA) y N (nieves perpetuas) que, a su vez, contienen varios ecosistemas.

La Guía tampoco ayuda a orientar este vacío conceptual y más bien opta pragmáticamente por indicar el uso de la metodología de coberturas CorineLandCover, que es un instrumento gerencial que foto interpreta los parches que se ven sobre la superficie del suelo y los denomina coberturas, de modo que en una misma capa caben bosque, cultivo, plantación, cancha de fútbol, carretera, construcción, etc. Los sistemas de Cuatrecasas que clasifica formaciones vegetales (también las llama zonas de vida) o Holdridge (ya mencionado) o Hernández y Páez que precisan aún más los biomas (zonas y “azonas” de vida),

²⁴(PBOT MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA, 2005)

son más útiles para describir este gran conjunto de variables necesarias para caracterizar los determinantes ambientales del uso del suelo.

La Guía pide en el punto 2.6 gestión del riesgo identificar y evaluar las amenazas, analizar la vulnerabilidad y los riesgos de origen natural, su comportamiento espacio-temporal, y cómo afectan a la estructura física, biótica y socioeconómica determinando sus implicaciones o condicionamientos del uso de la tierra. En otros términos, la guía está dando a entender que acá se ubican los determinantes ambientales del uso del suelo. El PBOT numera como 2.3.4 las áreas expuestas a inundación, deslizamiento y fallas con suficiencia, aparentemente, pese a que no tiene los análisis previos que la misma guía exige.

Resulta muy preocupante que La Plata invierta \$ 9.300'000.000 para recuperar 9.390 ha de rondas de los ríos y quebradas rurales y urbanas, cuando no dice cuáles especies, sinecias (comunidades vegetales), ecosistemas fueron afectadas. Falta diferenciar la vocación del suelo, que se puede representar con un mapa de los biomas originales del municipio (no coberturas), de la aptitud que en últimas está fuertemente condicionada por la fisiografía.

1.20 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL PBOT DE LA PLATA HUILA

El PBOT del Municipio de La Plata (Huila) se divorcia del planteamiento científico del Ordenamiento, por lo que no se ajusta al enfoque planteado en el punto uno, así como tampoco al enfoque de cuenca y a su propuesta metodológica de aproximación al objeto ambiental.

En lo esencialmente ambiental, el PBOT se dedica a una descripción de elementos y de bienes ambientales, de manera muy general, como generales son las propuestas relacionadas con asuntos como “manejo”, “recuperación”, necesidad de adoptar medidas (¿cuándo?, ¿cómo?, ¿dónde? ...eso no se resuelve en parte alguna del documento).

En medio del escenario general de lo ambiental, el PBOT evade la obligación de identificar y georreferir tanto los bienes ambientales estratégicos, sus áreas de protección y las reservas, entre otros; tampoco establece mediante el análisis situacional el estado de los recursos naturales y del ambiente, particularmente en términos de las relaciones sociedad – ambiente, o sea, de las acciones antrópicas.

Una muestra de lo anteriormente planteado es la que se da en la prédica siguiente, según la cual el PBOT²⁵ el Municipio está en capacidad de establecer cuál es la Estructura Ambiental del Municipio y además definir cuáles son los elementos ambientales. Reza el PBOT: “La Estructura Ambiental en el municipio de La Plata, estará conformada (sic) por todos elementos ambientales, culturales y recreacionales, como son cascadas (La Azufrada, Candelaria), lagunas (San Rafael, San Andrés), ríos (La Plata, Barbillas, Zapatero entre otros), microcuencas, cerros y bosques, los cuales deben ser preservados por su valor ambiental, por su flora, fauna, aguas y suelos”.

A renglón seguido, el PBOT se dedica ordenar acciones posteriores, omitiendo su objeto principal de “ordenar” el territorio, definiendo precisamente esas áreas de reserva (identificándolas y georrefiriéndolas adecuadamente. Obviamente, como no se hizo el trabajo de caracterización ambiental y de identificación de conflictos, no es posible cumplir como ese objetivo principal al cual se hace referencia.

En resumen, el PBOT por no alcanzar el carácter de Plan, como tampoco el de ordenamiento, existe como se dijo un divorcio absoluto y definitivo con cualquier metodología, en particular a la que corresponde al enfoque de cuenca propuesta para el caso del POMCA por parte del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.

El presente avalúo incide en determinar que el municipio de la Plata es netamente ruralista, mientras que el Plan básico de Ordenamiento territorial tiene una visión urbana, en este sentido se observa un conflicto de competencias en cuanto a los instrumentos de planificación para ese territorio, fundamentalmente por la disparidad existente entre el uso actual de la tierra y su vocación o aptitud potencial, dado esto a la falta de estudios de suelos que permitan planificar mejor el territorio rural, permitiendo graves problemas de conflictos de uso del suelo. Igualmente, la incapacidad de la administración municipal para lograr una coordinación y articulación entre los diferentes instrumentos de planificación territorial llevan a que el territorial rural no tenga un norte definido que permita su mejor aprovechamiento.

Es importante mencionar que actualmente el consejo municipal de La Plata Huila, está estudiando un nuevo PBOT, el cual no se ha socializado con la comunidad,

²⁵(Administración municipal de la Plata Huila, 2005)

con el fin de conocer que herramientas de planeación territorial rural van utilizar para darle el mejor uso al territorio, aprovechando el valor potencial del suelo.

MATERIALES Y MÉTODOS

1.21 MATERIALES

Los materiales utilizados en el presente estudio son: equipo de cómputo con su respectivo software en especial paquete office actualizado, libreta de apuntes para la toma de datos en campo y conceptualización complementaria, bibliografías digitales de diferentes autores expertos en el tema de avalúos con reconocimiento nacional e internacional, libros, artículos, revistas indexadas con literatura acorde y necesaria para abordar la temática.

1.22 METODOLOGÍA

El enfoque del estudio es cuantitativo, de tipo no experimental exploratoria debido a que la valoración de fincas cafeteras es poco estudiado y documentado.

De acuerdo con el análisis de los datos, se puede afirmar que existe un sin número de bibliografías que hablan sobre el cultivo del café, manejo agronómico, variedades, practicas cafeteras, infraestructura cafetera, las cualidades del café.

Es casi inexistente la documentación sobre una metodología adecuada para la valoración de fincas cafeteras. Aunque la federación nacional de cafeteros promueve tablas sobre costos de producción estándar según las variedades autorizadas como la variedad Colombia, castillo en la actualidad, no es un margen eficaz a la hora de la definición de costos ya que la variedad climática, de suelos, pendientes, caminos, carreteras, mano de obra entre otros, alteran el valor de las tablas proporcionadas.

Este trabajo de graduación se puede clasificar como exploratorio, porque a través de él se pueden complementar otros estudios al respecto y se podrá utilizar las metodologías planteadas para la elaboración de avalúos en las fincas cafeteras y adaptación a otros cultivos agrícolas.

El presente trabajo final de graduación se basa en tres áreas, la primera que es el manejo agronómico del cultivo del café, la segunda es referida a los métodos de avalúo para fincas cafeteras y la tercera es un examen financiero de la empresa.

DESARROLLO DEL PROYECTO

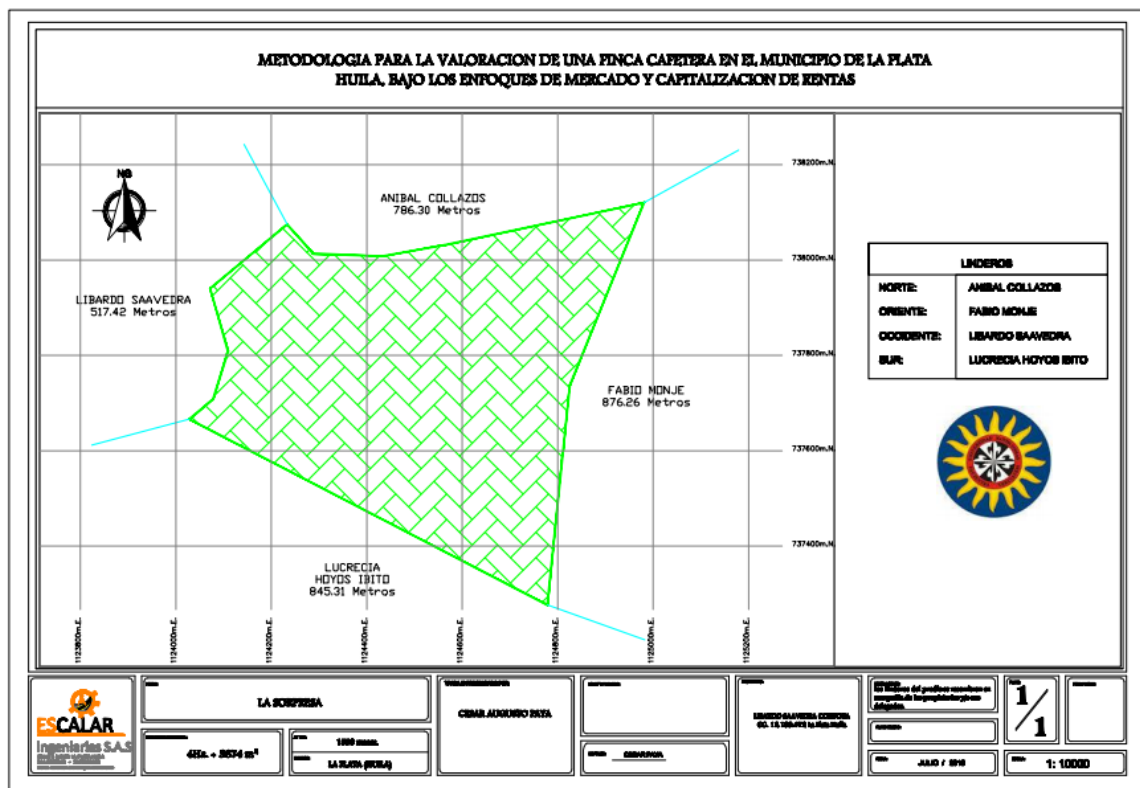
La finca a estudiar se encuentra localizada en las siguientes coordenadas.

Latitud: 2021'4.49''

Longitud: -750.52'42.60

Elevación: 1.550 -1650 m.s.n.m.

Imagen 5, croquis de la finca la Sorpresa



fuelle: (PAYA, 2016)

Para realizar el estudio en el predio La Sorpresa, objeto de estudio se contó con la autorización del propietario señor LIBARDO SAAVEDRA CORDOBA, igualmente con su acompañamiento en el recorrido de los cultivos, construcciones y

maquinaria, con el aporte de datos de producción y costos, información que será utilizada en el desarrollo del trabajo.

El predio La Sorpresa se selecciona para el presente estudio debido a que cuenta con reconocimiento en el sector y en el comité de cafeteros local, por ser una finca con certificaciones en el tema fitosanitario, ambiental, entre otras, siendo un modelo a seguir en la zona.

Imagen 6, propietario de la finca la Sorpresa en diario del Huila



Inicio | Actualidad | Deportes | Dominical | Economía | Judicial | Opinión | Política | Regional | San Pedro 2016 | Sociales | Clasificados
Zona VIP

Me gusta Compartir 58 691
Seguir 143 K seguidores

Diario del Huila

Domingo, 17 de Julio de 2016

Economía / 2014-10-18 07:00

Huila tendrá cifra histórica de producción cafetera



Me gusta Compartir 12 Twiitar

La renovación del café ha crecido considerablemente de acuerdo a las cifras del Comité Departamental de Cafeteros. DIARIO DEL HUILA recorre las fincas productoras de la región.

Don Libardo se pasea orgulloso por sus cafetales llenos de capullos. Se apellida Saavedra y es el anfitrión. En su finca La Sorpresa, ubicada en la vereda San Isidro del municipio de La Plata, occidente del Huila, se presentaron las cifras. De acuerdo a las proyecciones del Comité Departamental de Cafeteros del Huila, al final de 2014 se presentará una cifra histórica de producción de grano.

Tweets by @diariodelhuila

- DE** Diario del Huila @diariodelhuila
#Deportes El equipo optavista hará a Seguros la Equidad por el juego de la cuarta fecha de la Liga Aguililla.
Lea... [to.me/7Spjlmz0R](#)
- DE** Diario del Huila @diariodelhuila
#Baito Exaltación especial a dos grandes aportantes de la cultura opta [goo.g/6m70P](#)
[to.me/2DyQK7z](#)
- DE** Diario del Huila @diariodelhuila
#HimorAje so [to.me/7bHAXjyd](#)
- DE** Diario del Huila @diariodelhuila
#HimorAje so [to.me/7k1xUimut](#)
- DE** Diario del Huila @diariodelhuila
#HimorAje so [to.me/4Ngbr27e8](#)

Embed View on Tw

Fuente:(DIARIO DEL HUILA, 2014)

El predio rural denominado LA SORPRESA según certificado de libertad y tradición 204-3108, cuenta con el código catastral 4139600010013001100, el titular de la propiedad es el señor LIBARDO SAAVEDRA CORDOBA identificado con cedula 12.109.472 de Neiva Huila. El área total del terreno es de 4 hectáreas 3.874 m². al momento de la inspección ocular se encontró que la finca esta cultivada en la totalidad de su área en café variedad castillo, el cual cuenta con una edad de 36 meses, en buen estado fitosanitario y en producción, la distancia

de siembra de estos cultivos de 1,20x1,50 para un total de árboles de café por hectárea de 5.500.

Imagen 8, cafetal de la Sorpresa



fuelle: (PAYA, 2016)

Dentro de su infraestructura o construcciones cuenta con vivienda en material ladrillo, Beneficiadero, Fosa Pulpera y Tanque de almacenamiento de agua, construcción que serán detalladas al momento de determinar su valor por el método de costo de reposición depreciado, utilizando para ello la tabla de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta su estado al momento de la visita y la edad.

El predio LA SORPRESA se encuentra ubicado en la vereda Segovianas del municipio de La Plata Huila según certificado de libertad y tradición e inspección ocular realizada el día 21 de Abril de 2016, El municipio de La Plata Huila se encuentra ubicado a 120 kilómetros de la capital Neiva Huila al Nor-Occidente del Departamento, para llegar al predio se toma vía que desde el municipio de La Plata conduce al municipio de Pital(Huila), posteriormente aproximadamente a 2 km se toma vía destapada a margen derecha, la cual se encuentra en buen estado y que conduce hacia la vereda Segovianas y 7 km está el predio objeto del presente estudio, la vía veredal llega hasta la vivienda rural de la finca.

El predio cuenta con los servicios públicos de agua proporcionada por el acueducto veredal y agua propia con una capacidad de 0,5'', pozo séptico y energía eléctrica.

Dentro de sus fuentes hídricas cuenta con acceso a una quebrada denominada San Isidro, con buena calidad de agua, periodicidad permanente y restricción para el consumo por no ser apta o no tener tratamiento.

El inmueble presenta una clase agrologica IV por sus pendientes que están entre 10% - 15% de inclinación.

Este predio cuenta con certificación por parte de Rainforest, el cual es el mayor certificador mundial de manejo forestal del ForestStewardship Council® (FSC®), con más de 25 años de experiencia en certificación.

Igualmente. Cuenta con certificación por parte de FairTradeCertified™ o Certificación de Comercio Justo, certificado que sus productos ofrecen las garantías sociales y ambientales rigurosas que muchos minoristas y compradores exigen en la actualidad.

Recientemente obtuvo la certificación UTZ y C.A.F.E. Practices, el UTZ es un programa de sostenibilidad para el café, el cacao y el té, que funciona con la colaboración de marcas existentes. A través de este programa, se capacita a los agricultores para que mejoren su productividad, la calidad de sus productos y la eficiencia, cuidando a las personas y el medio ambiente. De esta manera, pueden producir mayores volúmenes a menor coste. El programa de C.A.F.E. Practices asegura que el café que Starbucks compra es un café que ha sido cultivado y beneficiado de forma sostenible, para lo cual se examinan diversos aspectos económicos, sociales y ambientales relacionados con la producción de café.

El predio cuenta con los siguientes linderos según información aportada por el propietario del inmueble:

Por el Norte: Con predio del señor Aníbal Collazos.
Por Sur: Con predios de la señora Lucrecia Hoyos Ibito.
Por el Oriente: Con predios del señor Fabio Monje.
Por el Occidente: Con predios del señor Libardo Saavedra.

Normatividad territorial vigente: En el presente estudio se tiene en cuenta la Plan básico de ordenamiento territorial del municipio de La Plata Huila, Acuerdo 034 del 7 de septiembre de 2005.

1.23 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Sector dedicado principalmente a la actividad agrícola con el cultivo de café, sector conformado por pequeños y medianos productores agropecuarios, igualmente se encuentra actividad ganadera en menor escala en algunos predios aledaños o ubicados en la parte más alta de la vereda.

El sector agropecuario es uno de los renglones más importantes en la economía del Municipio. Esta economía está representada principalmente por los cultivos de: café/plátano, banano, frijol, y algunos frutales como lulo, tomate de árbol y mora.

El sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo explotan su predio con la actividad agrícola con cultivos de café principalmente, sus cultivos presentan tecnificación y dadas las condiciones del sector, altura, relieve, fuentes hídricas, calidad de suelos, etc., hace que el estado fitosanitario sea favorable para tener una buena producción.

Según el acuerdo 034 del 7 de septiembre de 2005, por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de La Plata Huila, en su artículo 37, se define cual es el suelo rural así: "En esta categoría se ubican los suelos 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 similares. El Municipio de La Plata Cuenta con 95 veredas y sectores de los siete centros poblados a saber " dentro estas 95 veredas encontramos la vereda donde se encuentra el predio objeto de estudio, que es denominada SEGOVIANAS²⁶

Según reporte e interpretación de análisis de suelos para café, realizado por el centro nacional de investigación de café de la federación nacional de cafeteros de Colombia, el predio la sorpresa cuenta con las siguientes características en suelo.

²⁶ (PBOT MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA, 2005)

Tabla 1. Características del suelo

Determinación	Resultados	Rango adecuado
PH	4.4	5.0 -5.5
Materia Orgánica	6.9%	8.0 -14.0
Fosforo	14 ppm	6-14
Potasio	0.56 me/100 g.	0.30 -0.40
Calcio	1.5 me/100 g	1.8 -2.4
Magnesio	0.8 me/100 g	0.6-0.8
Aluminio	2.9 me/100 g	0.0-1-1
Sat.Aluminio	50.3 %	0.0-60.0
Textura	Arcilloso.	Al tacto.

Fuente: (FNCC, 2008)

1.24 MÉTODOS VALUATORIOS:

Los métodos valuatorios utilizados en el presente estudio se realiza teniendo en cuenta la normatividad vigente en Colombia para el tema de avalúos como es la ley 9 del 1989, Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC²⁷. Según la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, se utilizan los siguientes métodos valuatorios en el presente estudio:

1.24.1 Método de comparación o de mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

1.24.2 Método de capitalización de rentas o ingresos

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas

²⁷ (IGAC, 2008)

en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

1.24.3 Método de costo de reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

1.25 FUENTES PRIMARIAS DE INFORMACION

Para determinar el valor de la finca en cuestión se comparó con fincas de similares características, además se utilizó el sistema bancario de la zona, por lo tanto, se realizó la consulta de hipotecas y avalúos realizados por parte del en el Banco Agrario de Colombia, Bancolombia, Cooperativa Coofisam, Banco Bogotá, datos averiguados en la sección de crédito de la entidad, con peritos avaluadores y con la notaria única del municipio de La Plata Huila. Otra fuente utilizada es la investigación de transacciones reales con vecinos de la zona, el señor Libardo Saavedra Córdoba propietario de la finca La Sorpresa proporcionó la información de costos y rentabilidad del cultivo de café en su predio. Además, se investigaron ofertas de fincas similares por medio de internet.

Otra fuente de información primaria que se utilizó para determinar los costos de producción y el manejo agronómico del cultivo de la Café, fue la consulta a técnicos del comité de cafeteros.

1.26 FUENTES SECUNDARIAS

Artículos de seminarios, investigaciones realizadas por la Lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá, Cursos anteriores de la Especialización en Gestión territorial y avalúos (U. santo Tomás), páginas web, entre otros. Investigaciones propias realizadas en páginas web, utilización revistas como Construdata para determinar el valor de las construcciones.

Igualmente, como soporte al presente estudio se ha tomado como referencia o guía metodológica el libro Valoración de predios agrarios del economista Oscar A. Borrero Ochoa, Segunda edición, 2006.

Libro Avalúos de inmuebles y garantías del economista Oscar A. Borrero Ochoa, primera edición, tercera edición corregida y ampliada Julio de 2.008.

Libro Avalúos de terrenos protección ambiental y uso institucional del economista Oscar A. Borrero Ochoa y otros, 1ª Edición 2007.

Libro Valuación de planta, maquinaria y equipo del ingeniero Rafael Enrique Mora Navarro, 1ª Edición 2014.

Revista y artículos indexados.

1.27 DELIMITACION TEMPORAL DE LA INVESTIGACION

El estudio dio inicio en abril de 2016 y se realiza de acuerdo al cronograma planteado.

PROPUESTA METODOLOGICA

1.28 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio del mercado en la zona, con predios que tengan las mismas condiciones Mediante el proceso de homogeneización se le da el valor al terreno con las comparables utilizadas en el análisis. Los parámetros utilizados son:

- Tipo de Vía de Acceso.
- Servicios Públicos.
- Área.
- Tipo de Suelo.
- Ubicación al centro urbano.

Con estos parámetros y la homogeneización es posible llegar a un valor por hectárea para el terreno objeto de estudio.

1.29 ESTUDIO DE MERCADO PARA VEREDA SEGOVIANAS

Para determinar el valor del terreno del predio rural objeto de estudio se encontró la siguiente información de predios similares, los cuales corresponde a Ofertas, Negociaciones y tramites con entidades financieras que cuenta con avalúos.

Cuadro 1. Estudio de mercado

ESTUDIO DE MERCADO OFERTAS, AVALUOS O NEGOCIACIONES EN EL SECTOR						
No	UBICACIÓN PREDIO	AREA HAS	VALOR TOTAL	VALOR HECTAREA	FUENTE	OBSERVACIONES
1	VEREDA EL PARAISO	3,52	68.640.000	19.500.000	Finca en venta	Predio ubicado a 9 km del municipio de La Plata Huila, MI 204 -2873, ASNM 1.500, acueducto veredal, vías de acceso en buen estado, cuenta con cultivo de café variedad castillo en la totalidad del área del predio, no cuenta con construcciones.
2	VEREDA EL PARAISO	5,328	136.164.000	25.556.306	Finca en venta	Predio ubicado a 9 km del municipio de La Plata Huila, MI 204 -4172, ASNM 1.500, acueducto veredal, vías de acceso en buen estado, cuenta con cultivo de café variedad castillo y caturra en la totalidad del área del predio, cuenta vivienda, beneficiadero y fosa.
3	VEREDA SEGOVIANAS	5	106.700.000	21.340.000	Avaluo Banco Agrario	Predio denominado el Limon, ubicado en vereda Segovianas a 10 km del casco urbano, cuenta con cultivos Variedad Castillo, Variedad Colombia y Caturra, no tiene construcciones, ASNM 1550.
4	VEREDA SEGOVIANAS	5,132	92.376.000	18.000.000	Avaluo Banco Agrario	Predio denominado Las Brisas, matrícula inmobiliaria 204 -11174 ubicado en vereda Segovianas a 11 km del casco urbano, cuenta con cultivos Variedad Castillo y Caturra, no tiene construcciones, ASNM 1.700.
5	VEREDA EL PARAISO	2	121.800.000	60.900.000	Avaluo Banco Agrario	Predio denominado Los Lagos, ubicado a 8 km del área urbana, cuenta con vías de acceso y acueducto vral, se encuentra cultivada en café variedad castillo, intercalado con plátano, construcción en proceso para residencia con un área de 240 M2. Altura ASNM 1.500. MI- 204 -31230
6	VEREDA EL PARAISO	2	48.200.000	24.100.000	Actualización de garantía hipotecaria.	Predio denominado Los Lagos, ubicado a 8 km del área urbana, cuenta con vías de acceso y acueducto vral, se encuentra cultivada en café variedad castillo, no cuenta con construcciones MI - 204 -31232.
7	VEREDA EL PARAISO	2	48.400.000	24.200.000	Actualización de garantía hipotecaria.	Predio denominado Los Lagos, ubicado a 8 km del área urbana, cuenta con vías de acceso y acueducto vral, se encuentra cultivada en café variedad castillo, y F7, no cuenta con construcciones MI - 204 -31226.
8	VEREDA SEGOVIANAS	6,591	155.593.000	23.606.888	Actualización de garantía hipotecaria.	Predio rural denominado Los Sauces, ubicado en vereda Segovianas a 11 km del área urbana, cuenta con vías de acceso y servicio de acueducto veredal, cultivos de café variedad castillo, no cuenta con construcciones, MI- 204-37020
9	VEREDA SEGOVIANAS	2	45.440.000	22.720.000	En proceso de negociación.	Predio rural denominado Las Veraneras, ubicado a 8 km del municipio de La Plata Huila, no cuenta con cultivos ni construcciones, MI - 204 -31224 ASNM : 1650

Fuente: (PAYA, 2016)

Una vez que se cuenta con el estudio de mercado del sector se procede a realizar el proceso de homogeneización de los datos, para lo cual se tiene en cuenta fuente de la información, ubicación del inmueble, tamaño del predio respecto a la muestra, cultivos e infraestructura, para llegar así al valor del terreno únicamente.

Cuadro 2. Homogenización

HOMOGENIZACION DE FACTORES								
Predio de Ref: Finca La Sorpresa - Area 4,3874 has - ubicada a 7 km de La Plata Huila.								
No	LOCALIZACION VEREDA	VALOR HECTAREA	FUENTE MULTIP.	UBICACIÓN DIVIDE	TAMANO MULTIPLICA	CULTIVOS MULTIPLICA	INFRAESTR. MULTI.	VALOR/HA HOMOGEN
1	VEREDA EL PARAISO	19.500.000	1	1	1	0,9	1	17.940.000
2	VEREDA EL PARAISO	25.556.306	1	1	1	0,8	0,9	18.196.090
3	VEREDA SEGOVIANAS	21.340.000	1	1	1	0,9	1	18.139.000
4	VEREDA SEGOVIANAS	18.000.000	1	1	1	1,0	1	18.000.000
5	VEREDA EL PARAISO	60.900.000	1	1	1	0,8	0,4	19.488.000
6	VEREDA EL PARAISO	24.100.000	1	1	1	0,8	1	18.075.000
7	VEREDA EL PARAISO	24.200.000	1	1	1	0,8	1	18.150.000
8	VEREDA SEGOVIANAS	23.606.888	1	1	1	0,8	1	18.177.304
9	VEREDA SEGOVIANAS	22.720.000	1	1	1	1,0	1,0	22.038.400
	MEDIA ARITMETICA							\$ 18.689.310,44
	DESVIACION ESTANDAR							\$ 1.340.121,85
	COEFICIENTE DE VARIACION							7,2%
	COEFICIENTE DE ASIMETRIA							2,44
	LIMITE SUPERIOR							\$ 20.029.432,29
	LIMITE INFERIOR							\$ 17.349.188,59
	VALOR ADOPTADO POR CLASE IV							\$ 20.000.000,00

Fuente: (PAYA, 2016)

Nota: Se adopta para el valor del terreno de la finca la Sorpresa el límite superior que corresponde a \$ 20.000.000 Por hectárea, teniendo como soporte la resolución 620 del IGAC que menciona lo siguiente respecto al coeficiente de asimetría.

“Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética²⁸”.

Teniendo en cuenta que el predio La Sorpresa cuenta con un área de 4 hectáreas 3.874 M2, se procede a determinar el primer valor en el proceso de estudio de la finca, que corresponde al valor total del terreno, para lo cual tenemos lo siguiente:

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO		
AREA	VALOR HECTAREA	VALOR TOTAL
4 ha 3874 M2	\$ 20.000.000	\$ 87.748.000
VALOR TERRENO PREDIO LA SORPRESA		\$ 87.748.000

En letras: OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS.

²⁸ (IGAC, 2008)

1.30 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio la sorpresa cuenta con las siguientes construcciones al momento de la inspección ocular, Residencia, Beneficiadero, Fosa Pulpera y Tanque de almacenamiento de agua en concreto, para determinar el valor de las construcciones se utiliza el método de reposición teniendo en cuenta su estado y edad, utilizando para esto la tabla de depreciación de Fitto y Corvini.

1.30.1 Especificaciones técnicas y constructivas vivienda rural principal

Tabla 2. Especificaciones técnicas y constructivas

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Cuenta con cimientos en concreto.
Estructura	Estructura en ferro – Concreto.
Entrepisos	Cuenta con pisos en madera para segundo nivel.
Fachada	Repellado y pintado
Mampostería	Ladrillo tolete repellado y pintado
Cubierta	Zinc sobre perfiles metálicos.
Puertas	Puertas metálicas.
Pisos	En cemento liso en vivienda, cocina cuenta con piso en cerámica.
Ventanas	Metálicas.
Iluminación	Natural por medio de puertas y corredores destapados.
Ventilación	Natural por medio de las puertas y ventanas
Baños	Enchapados en buen estado, con mobiliario sencillo.
Cocina	En ladrillo hueco, repellado y pintado, piso en cerámica, cubierta en zinc acanalado sobre perfiles metálicos.
Distribución Interna	El predio cuenta con Cocina, Baño, 4 habitaciones, sala – comedor.
Observaciones:	Construcción cuenta con 12 años de vetustez, con mejoras en los últimos 2 años, cuenta con servicio de energía y agua, pozo séptico, se encuentra en buen estado y su área es de 214. M2.

Fuente: (PAYA, 2016)

1.31 CONSTRUCCIONES ANEXAS

Tabla 3. Construcciones anexas

TIPO DE CONSTRUCCION	MATERIALES	EDAD	SERVICIOS	ESTADO
BENEFICIADERO	Construcción en			

	ladrillo, repellado y pintado, piso en cemento liso y cerámica, cubierta en zinc.	12 años.	Energía y agua.	Buen estado.
FOSA PULPERA	Construcción en ladrillo, repellado y pintado, piso en cemento rustico, cubierta en zinc.	12 años	Agua.	Buen estado.
TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA.	En concreto.	12 años	Agua.	Buen estado.

Fuente: (PAYA, 2016)

1.32 RESUMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y CARACTERISTICAS:

Tabla 4. Resumen de construcciones

ITEM	AREA M2	EDAD	ESTADO	FUENTE
Vivienda rural	214	12 años	Buen estado.	Medida realizada con cinta metrica en terreno.
Beneficiadero	44	12 años	Buen estado.	Medida realizada con cinta metrica en terreno.
Fosa Pulpera	66	12 años	Buen estado.	Medida realizada con cinta metrica en terreno.
Tanque de almacenamiento de agua.	9	12 años	Buen estado.	Medida realizada con cinta metrica en terreno.

Fuente: (PAYA, 2016)

Una vez identificada las construcciones del predio La Sorpresa, se procede a utilizar el método Costo de reposición depreciado, determinando el costo de reposición a nuevo de las construcciones, para esto se tiene en cuenta la revista Construdata y la base datos de la Lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá, luego se aplica la depreciación al inmueble teniendo en cuenta su estado y edad.

Para esto utilizamos la fórmula: $Vd = [Vn\{R + (1 - R)(1 - D)\}]$

Donde lo siguiente:

Vd = Valor depreciado

Vn = Valor a Nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residuo.

(1-R) = Porcentaje depreciable.

D = El porcentaje que se aplica de depreciación.

Es de anotar que existen varios métodos de depreciación como es el Línea recta, Método parabólico o de Kuentzle, Método de Ross, Depreciación por estado de conservación o método de Heidecke y depreciación por tablas de Fitto y Corvini, este último método será el que se utilice para determinar el valor de las construcciones de la finca La Sorpresa, objeto de estudio²⁹

1.33 DESARROLLO DEL PROCESO DE DEPRECIACION POR METODO FITTO Y CORVINI

CUADRO 3. INVESTIGACIÓN COSTO DE REPOSICIÓN

INVESTIGACIÓN COSTO DE REPOSICIÓN				
DETALLE		FUENTE	VALOR M2	
Consulta: Unifamiliar		Constructores	600.000	
Consulta: Unifamiliar		Construdata Edición 174.	641.624	
OBSERVACIÓN		Para determinar el valor de la construccion Vivienda se adopta el valor del M2 para vivienda unifamiliar según la revista construdata.		
Consulta Lonja del Huila (Beneficiadero)		Lonja del Huila	600.000	
Consulta Lonja del Huila (Fosa Pulpera)		Lonja del Huila	300.000	
Consulta Lonja del Huila (Tanque en concreto)		Lonja del Huila	300.000	
OBSERVACIÓN		Se adopta el valor de construcción consultado por la lonja de propiedad raiz del Huila y caqueta para cada uno de los items		
Calculo del valor de las construcciones - Depreciación Tabla de Fitto y corvini				
COSTO DE REPOSICION	VIVIENDA	BENEFICIADERO	FOSA PULPERA	TANQUE
VIDA ACTUAL	12	12	12	12
VIDA ÚTIL	100	100	100	50
% de Vida a Depreciar	12%	12%	12%	24%
ESTADO	2	2	2	2
% DEPRECIACIÓN	9,07%	9,07%	9,07%	17%
V.R. REPOSICIÓN M2	641.624	600.000	300.000	300.000
V.R. M2 DEPRECIADO	583.429	545.580	272.790	248.910
VALOR ASUMIDO	\$ 580.000	\$ 550.000	\$ 270.000	\$ 250.000
DETALLE	UNIDAD	AREA	V.R. UNITARIO	V.R. TOTAL
VIVIENDA	M2	214	580.000	124.120.000
BENEFICIADERO	M2	44	550.000	24.200.000
FOSA PULPERA	M2	66	270.000	17.820.000
TANQUE EN CONCRETO	M2	9	250.000	2.250.000
VALOR CONSTRUCCIONES				\$ 168.390.000

Fuente: (PAYA, 2016)

²⁹ (BORRERO, 2006)

Nota: El ítem % Depreciar corresponde al porcentaje que indica la tabla de Fitto y Cornivi según % de vida a depreciar. (Anexo tabla de Fitto y Corvini).

Una vez realizado el método de costo de reposición de las construcciones se tiene que el valor comercial de las construcciones del predio la Sorpresa es de \$

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES	\$ 168.390.000
--------------------------------------	-----------------------

En letras: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE

1.34 DETERMINACION DEL VALOR DE LOS CULTIVOS

El predio la Sorpresa cuenta con 4 hectáreas 3.874 M2 en su área según certificado de libertad y tradición 204 -3108, al momento de la inspección ocular se encontró que la totalidad del inmueble se encuentra cultivado en café variedad castillo de 36 meses de edad, el cual está en producción, la distancia de siembra es de 1,20x1,50.

Para determinar la densidad de café que tiene el predio La Sorpresa propiedad del Señor Libardo Saavedra, se procede a utilizar la fórmula del módulo de café programa de educación básica rural con metodología escuela nueva unidades 1-2 de la federación nacional de cafeteros.

Formula General: Cuando la distancia en metros entre surcos es distinta a la distancia en metros entre árboles.

$$N = \left(\frac{A}{(S)(P)} \right)$$

Elementos de la fórmula:

N=Números de arboles

S= Distancia entre surcos

A=Área de siembra en M²

P=Distancia entre plantas.

Para lo cual tenemos el siguiente planteamiento: Calcular el número de árboles de café de la finca la Sorpresa que se pueden sembrar en un área de 10.000 metros cuadrados, si la distancia entre surcos de 1,5 m y entre plantas es de 1,2 m

Cuadro 4. Datos

DATOS	DESARROLLO
N= 5.555 A= 10.000 S= 1,5 P=1,2	N= 10.000 M2 (1,5) (1,2) N= 10.000/1.8 N= 5.555 Árboles.
Nota:	EL propietario del inmueble al momento de la inspección ocular, informo que el número de árboles que maneja por hectárea es de 5.500, por tanto, será el número de árboles que se adopta para el presente estudio.

Fuente: (PAYA, 2016)

AREA TOTAL	No ARBOLES X HA	TOTAL ARBOLES AVALUAR
4 ha 3.874 M2	5.500	24.130 Árboles.

Valor adoptado para el presente estudio 24.130 árboles en la finca la sorpresa.

Con el fin de determinar los costos de producción del predio rural La Sorpresa, se visitó el comité de cafeteros del municipio de La Plata Huila, para solicitar información sobre este tema, esto teniendo en cuenta el Artículo 32 de la resolución 620 del IGAC, donde indica que para determinar el valor de los cultivos de un predio rural se debe investigar en los gremios respectivos, los aspectos propios de estos, tales como productividad, ciclo vegetativo, las variedades y densidades optimas de siembra.

Donde se obtiene el siguiente cuadro de costos de directos de renovación de una hectárea de café variedad castillo, consolidados a 12 meses y 18 meses cuando entra en etapa de producción.

Esta información es un soporte para conocer la inversión inicial en los cultivos existentes en el predio objeto de estudio y continuar en la determinación del flujo de caja de acuerdo al Artículo 17 de la resolución 620 del IGAC, donde menciona lo siguiente:

“ARTÍCULO 17. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento”³⁰

³⁰ (IGAC, 2008)

Cuadro 5. Costos directos de renovación

COSTOS DIRECTOS DE RENOVACION DE UNA HECTAREA DE CAFÉ VARIEDAD CASTILLO		
ACTIVIDAD	1 AÑO	18 MESES
1. MANO DE OBRA		
PREPARACION TERRENO	3.216.071	-
PLATEOS Y DESYERBAS	1.660.000	537.500
FERTILIZACION	362.500	115.000
CONTROLES FITOSANITARIOS	-	455.000
OTRAS LABORES	25.000	-
SUBTOTAL MANO DE OBRA	5.263.571	1.107.500
2. INSUMOS		
SIEMBRA DE CAFETAL	1.822.700	-
PLATEOS Y DESYERBAS	37.300	-
FERTILIZANTES Y ABONOS	558.472	578.000
CONTROL BROCA	-	56.400
CONTROL ROYA	-	-
OTRAS LABORES DE SOSTENIMIENTO	20.164	-
SUBTOTAL INSUMOS	2.438.636	634.400
TOTAL COSTOS	7.702.207	1.741.900
TOTAL COSTO A 18 MESES		9.444.107
No de Arboles x ha	5.000	5.000
COSTO POR ARBOL	1.540	1.889
VALOR ADOPTADO POR ARBOL		1.900

Fuente: (PAYA, 2016)

Esta información es un soporte para conocer la inversión inicial en los cultivos existentes en el predio objeto de estudio y continuar en la determinación del flujo de caja de acuerdo al Artículo 17 de la resolución 620 del IGAC, donde menciona lo siguiente:

1.35 VALORACIÓN DE FRUTALES EN PRODUCCIÓN:

Como primer paso para la valoración del cultivo de café en el proceso investigativo que se realiza en la finca La Sorpresa por método de renta, se presenta las siguientes premisas para proceder a valorar el cultivo por árbol.

Análisis ingresos de un árbol de Café en su etapa productiva con una densidad siembra de 5.500 árboles por hectárea.

1. Costo de establecimiento: \$ 9.500.000 (\$ 1.900/Árbol)
2. Tiempo productivo de un árbol de café variedad castillo: 7 años
3. Período de establecimiento: 2 años
4. Años rejuvenecimiento. 5 años

5. Tiempo adicional de producción: 0 años
6. Producción promedio estimada de por hectárea de variedad castillo: dos cosechas por año de 1.875 kilos de café seco, (15 cargas distribuidas 10 en cosechas y 5 mitaca).
7. Precio promedio; Actualmente el precio es de \$5.830 pesos kilo promedio.
8. Costos de producción: 55% del valor total del cultivo (Jornales- Seguridad sociales, etc.).
9. Costo de venta asumidos para determinar flujo de efectivo 55%

Ecuación Propuesta:

Cuadro 6. Ecuación propuesta

$$VA = T[(P * V) - C * (D)]$$

Donde:

VA = Valor Hectárea

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedio por árbol (Kg/año)

V = Valor Actual Promedio por Kg

C = Costo de Producción

D = Demérito (depreciación) % =

$$\left(D = \frac{Va}{Vu} * Ec \right)$$

Va. = Vida actual

Vu. = Vida útil

Ec.= Estado de conservación o fitosanitario (se debe ingresar con el cociente de (Va/ Vu *100) y buscar el coeficiente en las tablas propuestas "Fitto y Corvini") y a la unidad restar el coeficiente para hallar el demerito (D).

Fuente:

Nota: para la presente investigación no se aplica demerito debido a que el cultivo está en las mejores condiciones y dado los altos costo de producción, afecta notablemente los ingresos generados por el cultivo, lo que lleva a que el flujo de efectivo no refleje la realidad al momento de su cálculo.

1.35.1 Desarrollo de la fórmula propuesta para determinar el valor del cultivo

Tabla 5. Datos del cultivo

VARIEDAD	Castillo
EDAD DEL CULTIVO	36 Meses
TIEMPO DE LEVANTE	2 años
PRODUCCION PROMEDIO	1.875 Kg /año (2 cosechas)
VALOR KILO	\$ 5.830= (21 abril de 2016)
VIDA UTIL	7 años (arboles fito-mejorados)
COSTOS DE PRODUCCION	55% del valor del producto (\$ 3.206=) (6.011.250 Total)

Nota: El propietario de la finca tiene como costo de producción el 55% teniendo en cuenta jornales, seguridad social y alimentación. (Para la etapa de recolección).

Tabla 6. Desarrollo de la ecuación

DESARROLLO

$$V.A. = T [(P \cdot V) - C] - D$$

$$V.A. = 1 [((1.875 \times 5.830) - 6.011.250) - D]$$

$$V.A. = 1 [(10.931.250 - 6.011.250) - 0]$$

$$V.A. = \$ 4.920.000$$

CONCLUSION: Una vez realizado el análisis de ingresos y costos del cultivo de café variedad castillo de la Finca la Sorpresa, se determina que el valor de efectivo generado por una hectárea de café en producción corresponde a \$ 4.920.000 y dado que el predio cuenta con 4,3874 has x \$ 4.920.000 = \$ 21.586.000 en generación de efectivo total por año de producción.

EFFECTIVO GENERADO POR AÑO	\$ 21.586.000
----------------------------	---------------

1.36 DETERMINACION DEL VALOR DEL CULTIVO POR FLUJO DE EFECTIVO

Para determinar el valor cultivo por flujo de caja se tiene en cuenta las siguientes consideraciones para determinar el valor presente neto y adoptar el valor de los cultivos del predio la Sorpresa.

ARTÍCULO 17. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de

instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

Tabla 7. Información TIR

INFORMACION PARA EL CALCULO DE VALOR PRESENTE Y TIR		
INVERSION PERIODO INICIAL DEL CULTIVO	\$ 9.500.000 X 4 ha 3.874 M2	\$ 41.680.300
EFFECTIVO GENERADO POR AÑO		\$ 21.586.000
TASA DE DESCUENTO O COSTO DE OPORTUNIDAD	10%	
INFLACION A 31 DICIEMBRE DE 2015	6,77%	

Nota: para el primer año la inversión inicial corresponde a \$ 33.782.980 y 2 año \$ 7.897.320, según costos por árbol de café para cada periodo.

1.37 FLUJO DE EFECTIVO CULTIVO DE CAFÉ FINCA LA SORPRESA VEREDA SEGOVIANAS DE LA PLATA HUILA

Cuadro 7. Flujo de efectivo

Año	Cultivo de Café
0	-33.782.980
1	-7.897.320
2	21.586.000
3	21.586.000
4	21.586.000
5	21.586.000
6	21.586.000
7	21.586.000
TIR	33,54%
K	10,00%
INFLACIÓN	6,77%
VPN	52.332.357

Una vez analizado el cultivo de café del predio la sorpresa se puede determinar que mediante el flujo de efectivo, tomando un costo de oportunidad del 10%, el cual está por encima de la inflación, encontramos que la TIR corresponde al 33,54 %, y el valor presente neto de la inversión es de \$ 52.332.357, valor que dividido el área cultivada de la finca en estudio que corresponde a 4 hectáreas 3.874 M2, arroja el valor de la hectárea adoptada para el presente trabajo valuatorio, para lo cual tenemos un valor por hectárea de :

Cuadro 8. Valor por hectárea

VPN DEL CULTIVO		AREA DE LA FINCA	VALOR HECTAREA
\$ 52.332.357	÷	4 ha 3.874 M2	11.927.874
VALOR ADOPTADO POR HECTAREA			\$ 12.000.000

Con el fin de determinar el valor de cada árbol del predio la Sorpresa, se procesó a realizar la siguiente operación matemática.

Cuadro 9. Valor unitario de árbol de cafeto

VALOR HECTAREA		CANTIDAD ARBOLES X HA	VALOR ARBOL
\$ 12.000.000	÷	5.500	\$ 2.181

1.38 DETERMINACION DEL VALOR DE LA MAQUINARIA

Al momento de la visita al predio la Sorpresa, se encontró que el propietario cuenta con un desmucilaginador marca Fimar, con una capacidad de 2000kg por hora, de 8 chorros, el cual estaba en buen estado y cuenta con 15 años de vetustez.

Imagen 10. Desmucilaginador



Fuente: (PAYA, 2016)

Para determinar el valor de la maquinaria y equipo encontrado en el predio objeto de estudio, se procede de acuerdo a la resolución 620 del IGAC.

Artículo 33, “ para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. EL método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. ”

Para obtener el valor de reposición se consultó al gerente de la empresa AGROANGEL en el municipio de La Plata Huila, señor RAFAEL ANGEL, quien cuenta con experiencia de más de 20 años en la fabricación de maquinaria y equipos industriales.

Quien proporcione la siguiente información respecto al valor a nuevo de la maquina objeto de avalúo.

Tabla 8. Valor Desmucilaginador

MAQUINA	CARACTERISTICA	VALOR A NUEVA	DATOS EMPRESA
DESMUCILAGINADOR	Con capacidad de 2000 kg por hora, con dos motores eléctricos uno de 3 hp y otro de 1.5 a 2 hp, con despulpadora de 8 chorros.	\$ 16.000.0000	http://agroangel.com/ Celular: 3173638245 Gerente: Rafael Ángel Cra. 5E No. 1-250 La Plata Huila

Fuente: (ANGEL, 2016)

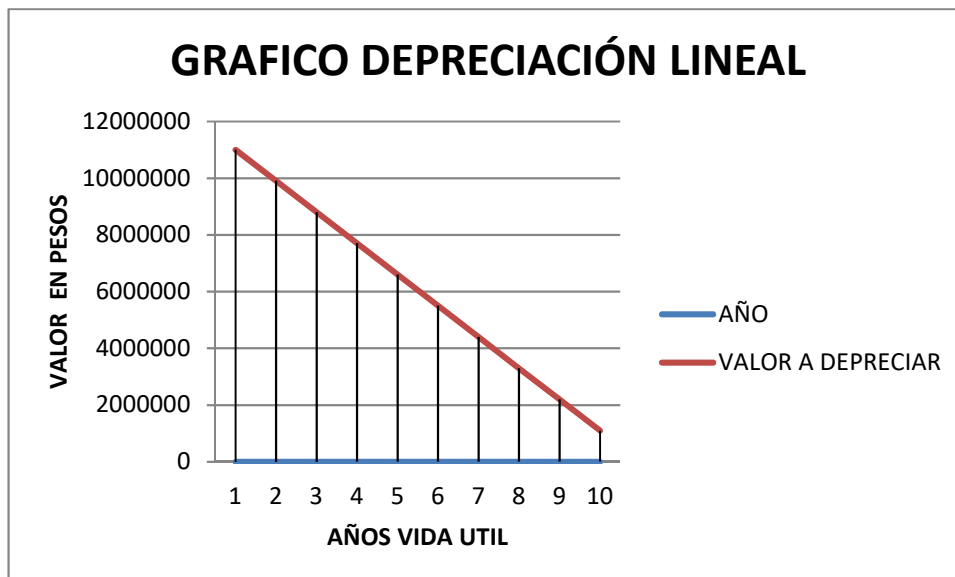
Para determinar el valor de la maquina se utiliza el método de línea recta, según la resolución 620 del IGAC, se adopta 10 años de vida útil para el ejercicio, aunque actualmente cuenta con 15 años, lo que indica que tiene 5 años de vida adicional o remanente, el valor de salvamento es de \$ 5.000.000 en el mercado, debido a temas de obsolescencia.

Cuadro 10. Depreciación lineal maquinaria

METODO DE DEPRECIACIÓN LINEAL - PARA MAQUINA DESMUCILAGINADOR 2000 KG				
Valor del activo	16.000.000			
Vida útil (Años)	10			
Valor de salvamento	5.000.000			
Tasa Depreciación	10%			
AÑO	VALOR A DEPRECIAR	CUOTA DEPRECIACIÓN	DEPR. ACUMULADA	VALOR ACTUAL
1	11.000.000	1.100.000	1.100.000	\$ 9.900.000,00
2	9.900.000	1.100.000	2.200.000	\$ 8.800.000,00
3	8.800.000	1.100.000	3.300.000	\$ 7.700.000,00
4	7.700.000	1.100.000	4.400.000	\$ 6.600.000,00
5	6.600.000	1.100.000	5.500.000	\$ 5.500.000,00
6	5.500.000	1.100.000	6.600.000	\$ 4.400.000,00
7	4.400.000	1.100.000	7.700.000	\$ 3.300.000,00
8	3.300.000	1.100.000	8.800.000	\$ 2.200.000,00
9	2.200.000	1.100.000	9.900.000	\$ 1.100.000,00
10	1.100.000	1.100.000	11.000.000	\$ -

Fuente: (PAYA, 2016)

Imagen 11. Gráfico de la depreciación lineal



Una vez realizado el ejercicio se puede considerar que la maquina puede tener un valor razonable en el mercado de \$ 5.000.000 de pesos, dado su uso y su estado

actual, por tanto, se adopta para el presente avalúo el valor de antes mencionado el cual será incorporado al valor total de la finca la Sorpresa.

VALOR MAQUINA DESMUCILAGINADOR	\$ 5.000.000
---------------------------------------	---------------------

1.40 DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DE LA FINCA LA SORPRESA POR LA METODOLOGIA LOS ENFOQUES DE MERCADO Y CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Una vez realizado los respectivos análisis para cada ítem que hace parte la valoración de un predio rural, terreno, cultivos, construcciones y maquinaria, procedo a resumir en el siguiente cuadro, el valor adoptado para el inmueble en estudio.

El valor comercial del predio la Sorpresa por la metodología propuesta, corresponde a la suma de los ítems antes mencionados, para lo cual se obtiene el siguiente valor:

Cuadro 11. Valor comercial

VALOR COMERCIAL FINCA LA SORPRESA	SUBTOTAL
VALOR TERRENO	\$ 87.748.000,00
USO DEL SUELO (Cultivos)	\$ 52.332.357,00
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 168.390.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 5.000.000,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL	\$ 313.470.357,00

Fuente: (PAYA, 2016)

VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE.

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA FINCA LA SORPRESA

Para realizar un análisis financiero a la Finca Cafetera La Sorpresa, se consideran a la finca como un proyecto de inversión. Por lo tanto, su valor se determina por los rendimientos futuros, que se esperan obtener. En una finca cafetera, la rentabilidad esperada, está directamente relacionada con los beneficios que se esperan generar por su cultivo.

Este método se basa en la búsqueda del valor de la Finca, a través de la estimación de los flujos de fondos futuros, que sean capaces de generar sus cultivos. Estos flujos de fondos, se descontarán a una tasa de descuento, en función del riesgo que con lleve la inversión.

Cuadro 12. Análisis financiero

Año	Cultivo de Café
0	-33.782.980
1	-7.897.320
2	21.586.000
3	21.586.000
4	21.586.000
5	21.586.000
6	21.586.000
7	21.586.000
TIR	33,54%
K	10,00%
INFLACIÓN	6,77%
VPN	52.332.357

Fuente: (PAYA, 2016)

Desde el punto de vista financiero se puede considerar, que actualmente la rentabilidad del cultivo de café es viable para los cafeteros que tengan en buenas condiciones sus cultivos, esto soportado en una TIR de 33,54% que es importante para la toma de decisiones, igualmente al aplicar un costo de oportunidad K de 10% , frente a una inflación de 6,77% del año 2015, y arrojar un VPN positivo, indica que la actividad cafetera manejada en buenas condiciones sigue siendo un buen negocio para los agricultores del sector objeto de estudio.

Sin embargo no se puede dejar de mencionar que actualmente el costo de producción promedio es del 55% en el sector, lo que mantiene lejos las bonanzas cafeteras en la zona, pues reduce el flujo de caja y hace que los indicadores financieros como la TIR y VPN sean limitados, cabe mencionar que el dólar juega un papel trascendental en la negociación, por lo que cada vez los cafeteros deben estar más enterados de las tendencias del mercado cafetero, para aprovechar oportunidades como las ventas a futuro, que pueden mejorar su flujo de caja y darle más valor a su predio rural.

CRONOGRAMA

CRONOGRAMA												
ACTIVIDAD	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
Propuesta	X											
Búsqueda de información	X	X	X									
Identificar zona de estudio			X	X								
Valorización por métodos de capitalización y renta					X	X						
Estimación del método valuatorio							X					
Análisis financiero								X				
Presentación de avances						X	X	X				
Aprobación									X			
Sustentación									X			

CONCLUSIONES

Realizado el presente estudio se puede concluir que las fincas cafeteras en el Huila, aun cuenta con buenas posibilidades de ser rentables, para lo cual los agricultores deben contar con las mejores condiciones fitosanitarias en sus cultivos y se requiere de una formación permanente de los agricultores, no solo en el tema de manejo agrícola, sino también en el ámbito de la administración de una finca cafetera, puesto que actualmente con los cambios tecnológicos y por ser el café un activo que se transa en bolsa, se presenta una fluctuación de precios permanentes, lo que lleva a que el agricultor deba saber el precio del dólar, la tendencia que puede llevar el precio del cultivo, las respectivas noticias del sector en cuanto a producción y su efecto en los precios, igualmente debe pensar como un inversionista y adelantarse al mercado con la posibilidad de ventas a futuro, opción que actualmente es posible en las respectivas cooperativas de caficultores.

Otra conclusión del estudio, es los altos costos que actualmente están asumiendo los agricultores del país, por cuenta de la importación de insumos, costos que están afectando el flujo de caja de la producción cafetera y hace que las antiguas bonanzas cafeteras están muy lejos de la realidad del mercado actual.

El analizar el predio rural La Sorpresa, aporta una conclusión importante y es que el flujo de caja está muy relacionado con el buen estado de los cultivos, por esta razón cada predio rural es diferente y debe ser analizado bajo su características, es de anotar que el predio objeto de estudio, tiene las mejoras condiciones fitosanitarias, por sus certificaciones recibidas, lo que lleva a concluir que algunas fincas que no cuenta con un buen manejo de sus cultivos, pueden presentar problemas de rentabilidad, puesto que su flujo de caja se ve afectada por la poca producción, precios, condiciones climáticas como el verano fuerte que afecto la zona y que está destruyendo el valor de las fincas cafeteras en la zona.

La anterior conclusión sobre pérdida de valor en las fincas con condiciones regulares en sus cultivos, también arroja otra conclusión respectiva a la importante de la valoración de predios rurales frente a la garantía que exige una entidad financiera, siendo ahí donde la actividad del evaluador en Colombia sirve como soporte para proteger los recursos financieros del sector público y privado.

Desde el punto de vista de la gestión territorial, es importante que el evaluador Colombia, conozca la normatividad vigente en cada municipio donde va a realizar El avalúo, como son los EOT, PBOT o el POT, con el fin de determinar si el uso que se le está dando al suelo es el adecuado, debido a que el uso influye sobre los precios del suelo, valores que pueden reflejarse en el mercado, y dado el caso de que no se reflejen, el valuador bien informado puede llegar a dar claridad en su informe de avalúo, de cuál sería el valor de acuerdo a la posibilidad del uso y el ordenamiento territorial, como es el caso de predios rurales, que tiene limitaciones de uso por ser una zona de protección, o presentan conflictos de uso.

El municipio de la Plata Huila es netamente ruralista, mientras que el Plan básico de Ordenamiento territorial tiene una visión urbana, en este sentido se observa un conflicto de competencias en cuanto a los instrumentos de planificación para ese territorio, fundamentalmente por la disparidad existente entre el uso actual de la tierra y su vocación o aptitud potencial, dado esto a la falta de estudios de suelos que permitan planificar mejor el territorio rural, permitiendo graves problemas de conflictos de uso del suelo. Igualmente, la incapacidad de la administración municipal para lograr una coordinación y articulación entre los diferentes instrumentos de planificación territorial llevan a que el territorial rural no tenga un norte definido que permita su mejor aprovechamiento.

Es importante mencionar que actualmente el consejo municipal de La Plata Huila, está estudiando un nuevo PBOT, el cual no se ha socializado con la comunidad, con el fin de conocer que herramientas de planeación territorial rural van utilizar para darle el mejor uso al territorio, aprovechando el valor potencial del suelo.

Se observa la necesidad de enmarcar la política de ordenamiento para el suelo rural sobre un nuevo enfoque con conceptos más acordes, que permitan entender la complejidad del territorio rural del municipio de La Plata Huila y logre percibirse como un sistema integral de la planeación urbana y regional. Es aquí donde el tema valuatorio puede tener un soporte desde el punto de vista del ordenamiento territorial, logrando valorar su suelo rural no solo por el mercado, si no por el mejor uso que pueda tener el suelo, respaldado por un adecuado planeamiento rural por parte de los entes administrativos.

Como ultima conclusión se puede considerar que este estudio, es una importante herramienta de trabajo que sirve como guía en el proceso de evaluador que actualmente realizo en el sector y soporta aún más el ejercicio de valoración de predios rurales, llevando a que los informes valuatorios tenga más soporte

investigativo y puedan así asesorar de una mejor manera las empresas y entidades que confían en el trabajo que actualmente desarrollo, que es darle valor a los inmuebles para temas de garantías hipotecarias, transacciones, normas internacionales de información financiera, entre otras negociaciones que se hacen con los inmuebles.

RECOMENDACIONES

Se recomienda al propietario tener más información que permita realizar un análisis amplio desde el punto de vista financiero, como son balance general, soporte de ventas, endeudamiento entre otros, lo que podría permitir determinar el EVA o valor económico agregado, que es uno de los indicadores financieros más usados en la actualidad y que permite determinar la generación de valor en las empresas y para este caso en la finca cafetera la Sorpresa.

Es importante buscar las mejores alternativas en el manejo de insumos que permita reducir el costo de producción y de esta manera incrementar el flujo de caja y todos los indicadores financieros con son la TIR y el VPN.

Se recomienda la capacitación permanente en temas de administración, mercados financieros, análisis técnico y fundamental de los precios del café, con el fin de Aprovechar oportunidades en ventas a futuro de la producción de la finca La Sorpresa.

Desde el punto de vista de la gestión territorial se observa que el PBOT no se está utilizando como una herramienta de Planeación por parte de la Administración Municipal, en cuenta no se están cumpliendo EL MODELO DE USO, OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO RURAL que se menciona en el Artículo 102, del vigente ajuste al PBOT, donde Presenta condiciones para el uso del territorio como dedicar mínimo un 10% y 20 % del predio para uso forestal protector, en predios que tengan áreas de aptitud para el desarrollo socioeconómico con restricciones menores o mayores, por lo que la recomendación va dirigida a Planeación municipal en donde se aprovechen las herramientas de Ordenamiento Territorial, para administrar y utilizar el suelo rural del municipio de La Plata Huila de acuerdo a su aptitud.

Se recomienda a la administración municipal de La Plata Huila, que para llegar al diseño de herramientas o de los instrumentos de planificación que hagan operativo el Decreto 3600/2007 es necesario desarrollar un proceso de reordenamiento de competencias, funciones, responsabilidades e instituciones a nivel local y regional que sea capaz de generar renovación en el territorio rural, ya que el conflicto de

competencias en los instrumentos de planificación que se detectaron en la investigación están generando desbalances territoriales.

Se recomienda a la administración municipal de La Plata Huila construir las herramientas y los instrumentos de planificación territorial, con base en referenciales teóricos que soporten conceptual y metodológicamente las necesidades y motivaciones del habitante rural, que promuevan y fortalezcan los procesos de confianza, de reconocimiento y de sentido colectivo.

Se recomienda a la administración municipal implementar la guía técnica para la formulación de los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, con el fin de ordenar el territorio de acuerdo a esta herramienta, la cual debe ir de la mano del PBOT para aprovechar en una mejor manera el territorio rural.

Desde el punto de vista del valor comercial de la tierra, se recomienda a la administración utilizar las herramientas que actualmente están disponibles en la normatividad vigente, con el fin de evitar la especulación de la tierra rural, en especial de los predios que no cuenta con la mejor aptitud y que por falta de conocimiento o aplicación de la normatividad, se especula y hace que incluso entidades públicas invierta en dichos predios para realizar compensaciones, donaciones y adjudicaciones, entre otras, lo que lleva a que los recursos no se inviertan en los terrenos de mejor aptitud o que su uso sea el mejor por sus característica, perdiendo recursos públicos y privados según el tipo de inversión que se realiza en la zona.

BIBLIOGRAFÍA

- Administración municipal de la Plata Huila. 2005.** *Acuerdo 003 revisión y ajuste PBOT de la PLata*. La PLata : Alcaldía del municipio de la Plata Huila, 2005.
- ANGEL, Rafael. 2016.** Valor desmucilaginosador. La PLata : Agroangel, 2016.
- Arcila Pulgarín, Jaime, y otros. 2007.** *Sistemas de producción de café en Colombia*. Chinchina : Editorial Blanecolor Ltda., 2007.
- BORRERO, Oscar. 2006.** *Valoración de predios agrarios*. s.l. : Bhandar Editores, 2006.
- Café de Colombia. 2010.** <http://www.cafedecolombia.com>. *Un Café Sobresaliente*. [En línea] Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2010. [Citado el: 17 de Julio de 2016.]
http://www.cafedecolombia.com/particulares/es/el_cafe_de_colombia/un_cafe_sobresaliente/.
- . 2010.**
http://www.cafedecolombia.com/particulares/es/la_tierra_del_cafe/regiones_cafeteras/. *Nuestras Regiones cafeteras*. [En línea] FNCC, 2010. [Citado el: 17 de Julio de 2016.]
http://www.cafedecolombia.com/particulares/es/la_tierra_del_cafe/regiones_cafeteras/.
- CARDONA, FL. 2000.** *La virtud del café*. Barcelona : Editors S.A, 2000.
- cartagena.gov.co. S.F.** <http://www.cartagena.gov.co>. *La Ley 388 y el desarraigo territorial*. [En línea] S.F. [Citado el: 22 de Julio de 2016.]
http://www.cartagena.gov.co/Cartagena/secplaneacion/Documentos/pages/pot/files/normograma/BASES_CONCEPTUALES_PARA_EL_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL_EN_COLOMBIA.pdf.
- COMITÉ BOLIVIANO UICN. 2011.** *Cartilla de gestión territorial*. Bolivia : Susana Cabezas, 2011.
- DIARIO DEL HUILA. 2014.** <http://diariodelhuila.com/economia/huila-tendra-cifra-historica-de-produccion-cafetera-cdgint20141018093001188>. *Huila tendrá cifra histórica de producción cafetera*. [En línea] Redacción diario del Huila, 18 de Octubre de 2014. [Citado el: 13 de Junio de 2016.]
<http://diariodelhuila.com/economia/huila-tendra-cifra-historica-de-produccion-cafetera-cdgint20141018093001188>.

Diario El País. 2015. <http://www.elpais.com.co>. *El mapa cafetero de Colombia cambia grano a grano*. [En línea] Redacción Diario el País, 19 de Julio de 2015. [Citado el: 17 de Julio de 2016.]

<http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/mapa-cafetero-colombia-cambia-grano-grano>.

DNP. 2014. *Misión para la transformación del campo. Saldar la deuda histórica con el campo. Marco conceptual de la Misión para la transformación del Campo*.

Bogotá : Departamento Nacional de Planeación, 2014.

Especificaciones de origen y buena calidad del café de Colombia. **PUERTA**

QUINTERO, Gloria Inés. 2003. 0120 - 0178, Bogotá : Cenicafé, 2003, Vol. 316.

—.**PUERTA QUINTERO, Gloria Inés. 2003.** 0178, Bogotá : Cenicafé, 2003, Vol. 316. 0120.

ESTRADA, Fernando. 2011. <http://www.banrepcultural.org>. *Por los senderos del café. La bebida del diablo: Historia económica y política del café en Colombia*. [En línea] Credencial, 01 de Septiembre de 2011. [Citado el: 17 de Julio de 2016.]

<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/revistas/credencial/septiembre2011/sendero-cafe>.

Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. 2010.

http://www.cafedecolombia.com/particulares/es/sobre_el_cafe/el_cafe/el_arbol_y_el_entorno/. [En línea] Café de Colombia, 2010. [Citado el: 10 de Junio de 2016.]

http://www.cafedecolombia.com/particulares/es/sobre_el_cafe/el_cafe/el_arbol_y_el_entorno/.

—.**2015.** <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/mapa-cafetero-colombia-cambia-grano-grano>. *El mapa cafetero de Colombia cambia grano a grano*. [En línea] Redacción de El País, 19 de Julio de 2015. [Citado el: 17 de Julio de 2016.] <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/mapa-cafetero-colombia-cambia-grano-grano>.

FIGUEROA, Oscar y AQUINO, Rober Alberto. 2011. *FERTILIZACIÓN Y POST COSECHA DE CAFE*. San Martín : UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA, 2011.

FNCC. 2008. *Reporte de interpretación de análisis de suelo para café*. La Plata : Seccional Huila, 2008.

Giraldo, Viviana Rodríguez. 2009. Contexto rural caficulator en Colombia: consideraciones desde un enfoque de género. 2009, pág. 10.

IGAC. <http://www.igac.gov.co/igac>. *Instituto Geografico Agustin Codazzi*. [En línea] [Citado el: 16 de Julio de 2016.] <http://www.igac.gov.co/igac>.

—.**2008.** Resolución 620. Bogotá : s.n., 2008.

INIAP. S.f. <http://www.iniap.gob.ec>. *INIAP dispone de materiales superiores de café robusta*. [En línea] Instituto Nacional Autónomo de Investigaciones

Agropecuarias, S.f. [Citado el: 23 de Julio de 2016.]

http://www.iniap.gob.ec/nsite/index.php?option=com_content&view=article&id=864:iniap-dispone-de-materiales-superiores-de-cafe-robusta&catid=97&Itemid=208.

La Caficultura Colombiana en el Siglo XXI: Una Revisión de la Literatura Reciente.

Lozano, Margalida Murillo. 2010. 2010, Gestión y Región, pág. 26.

PAYA, Cesar Augusto. 2016. *Análisis de mercado*. La Plata : Afiasesores, 2016.

—. **2016.** Cafetal finca la Sorpresa. La Plata : Afiasesores, 2016.

—. **2016.** Croquis la Sorpresa. La Plata : Escalar, ingeniería S.A.S, 2016. Vol. 1.

—. **2016.** Cultivo de café arábico, variedad castillo. La PLata : Afiasesores, 2016.

—. **2016.** Fotografía maquinaria agrícola. *Desmucilaginador*. La Plata : Afiasesore, 2016.

PBOT MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA. 2005. REVISION Y AJUSTE AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La PLata : Administración municipal, 2005.

PEYSSON, RS. 2001. *Historia del café. En: El mundo del café*. Barcelona : Ultramar Eds, 2001.

UPRA. 2015. *BASES PARA LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO PARA USOS AGROPECUARIOS*. Bogotá : UNIDAD DE PLANIFICACIÓN DE TIERRAS RURALES, ADECUACIÓN DE TIERRAS Y USOS AGROPECUARIOS, 2015.



ANEXOS

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO

SNR CORPORACIÓN DE NOTARIADO E INGENIERÍA	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA PLATA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA		
Página: 1	Nro Matrícula: 204-3108		
Impreso el 6 de Agosto de 2016 a las 10:42:47 am			
"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 última página.			
CIRCULO REGISTRAL: 204 LA PLATA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: LA PLATA VEREDA: SEGOVIANAS			
FECHA APERTURA: 18/3/1985 RADICACIÓN: 25-00689 CON: ESCRITURA DE 204-1985			
COD. CATASTRAL: 4139500010000013001109000000			
COD. CATASTRAL ANT: 41395000100130011000			
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO			
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:			
EL PREDIO RURAL DENOMINADO "LA SORPRESA", UBICADO EN LA VEREDA DE SEGOVIANAS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA PLATA, CON SUPERFICIE DE 4.3574 M2., Y DEMARCADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DE DONDE LE DARE EL CERCO DE ALAMBRE QUE DIVIDE CON HOYOS EN LA QUEBRADA DEL SAN SIDRO; SE SIGUE POR EL CERCO DE ALAMBRE, EN LÍNEA RECTA A DAR A LA PENA ALTA QUE DIVIDE CON LUIS CANDELA; POR EL BORDE DE ESTA PENA HACIA ABAJO A DAR AL CERCO DE ALAMBRE QUE DIVIDE CON ISMAEL TIERRACENTRO; POR EL CERCO DE ALAMBRE HACIA LA QUEBRADA, PARANDO A HASTA LA AQUELGA QUE CONDUCE EL AGUA PARA DONDE MIGUEL VITÓVIZ, LUEGO POR ESTA ACEQUIA ARRIBA, A DAR AL CERCO QUE DIVIDE CON LOS HOYOS, LUEGO POR ESTA OFEDA, AL PUNTO DE PARTIDA.			
COMPLEMENTACIÓN:			
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL			
1) SIN DIRECCIÓN LA SORPRESA			
MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otras)			
ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha: 25/11/1982 Radicación: SN			
DOC: ESCRITURA 204 DEL: 25/11/1982 NOTARIA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 0			
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRA VENTA - MODO ADQUISICIÓN			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: CABRERA, ANDRÉS			
A: SALAZAR TEJADA ALBERTO X			
ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha: 10/10/1983 Radicación: SN			
DOC: ESCRITURA 448 DEL: 10/10/1983 NOTARIA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 0			
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA - MODO ADQUISICIÓN			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: SALAZAR TEJADA ALBERTO			
A: CERQUERA RAMÍREZ FELIX MARIA X			
ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha: 07/07/1999 Radicación: SN			
DOC: ESCRITURA 103 DEL: 22/01/1999 NOTARIA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 0			
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA - MODO ADQUISICIÓN			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: CERQUERA RAMÍREZ FELIX MARIA			
A: MOLINA DE PATIÑO FANNY X			
ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha: 11/12/1975 Radicación: SN			
DOC: ESCRITURA 634 DEL: 27/10/1975 NOTARIA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 40.000			
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA - MODO ADQUISICIÓN			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: MOLINA DE PATIÑO FANNY			



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE LA PLATA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 204-3108

Impreso el 5 de Agosto de 2016 a las 10:42:47 am

"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 última página

A: TRUJILLO RICARDO ROMULO X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 12/5/1979 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 168 DEL: 17/3/1979 NOTARIA UNICA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 60.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA VENTA - MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TRUJILLO RICARDO ROMULO
A: RAMIREZ SONS MANUEL AGUSTIN X

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 18/9/1985 Radicación 00999
DOC: ESCRITURA 677 DEL: 3/9/1985 NOTARIA UNICA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 100.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 102 PERMUTA - MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RAMIREZ SONS MANUEL AGUSTIN
A: OINO DE LIZCANO CATALINA X

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 10/6/1987 Radicación 00777
DOC: ESCRITURA 433 DEL: 20/5/1987 NOTARIA UNICA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 147.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA VENTA - MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OINO DE LIZCANO CATALINA
A: SAAVEDRA CORDOBA LIBARDO X

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 2/9/1987 Radicación 01225
DOC: ESCRITURA 877 DEL: 20/8/1987 NOTARIA UNICA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO - GRAVAMEN VALOR: CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAAVEDRA CORDOBA LIBARDO X
A: CAJA AGRARIA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '8'

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-204-3-115 Fecha: 16/7/2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



Página: 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE LA PLATA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 204-3108

Impreso el 5 de Agosto de 2016 a las 10:42:47 am

"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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 54801 impreso por: 54801

TURNO: 2016-204-1-12740 FECHA: 5/8/2016

NIS: tAA+psL8EzVYHdFCGeGtgXI5GSJRbQZ0MqGLHPxIBJj5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: LA PLATA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) WILLIAM EMERSON IBARRA ROJAS



ESCRITURA

AB 07446209

156

ESCRITURA NUMERO CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES

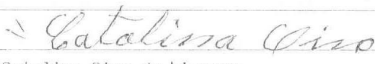
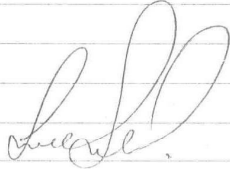
(433) En la ciudad de La Plata, Departamento del Huila, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y siete (1.987), ante mí, GLADYS MARTA MANZANO DE CASTAÑEDA, Notaria Unica del Círculo de La Plata,

H, compareció la señora CATALINA OINO DE LIZCANO, de estado civil casada, con su sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecina de La Plata Huila, identificada con la cédula de ciudadanía número 26.540.250 expedida en El Pital y expresó: PRIMERO.- Que por medio de la presente escritura pública transfiere a título de venta real en favor de LIBARDO SAAVEDRA CORDOBA de estado civil casado, con su sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecino de La Plata H, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.109.472 expedida en Neiva, con libreta de servicio militar número - 12.109.472 expedida por el Distrito militar número 42; El predio rural denominado " LA SORPRESA, " ubicada en la vereda de Segovianas, jurisdicción del Municipio de La Plata H, donde aparece inscrito en el catastro vigente a la partida " 00-1-005-083" con superficie de 4-3874 metros cuadrados, a valúo de \$147.000.00, demarcado por los siguientes linderos: " Partiendo de donde le cae el cerco de alambre que divide con hoyos en la quebrada de San Isidro; se sigue por el cerco de alambre, en línea recta a dar a la peña alta que divide con Luis Candela; por el borde de esta peña hacia abajo a dar al cerco de alambre que divide con Ismael Tierradentro; por el cerco de alambre hacia la quebrada, pasandola hasta la acequia que conduce el agua para donde Miguel Vitoviz, luego por esta acequia arriba, a dar al cerco que divide con los Hoyos, luego por esta cerca, a dar al punto de partida".- En la venta quedan incluidas todas las anexidades, usos, costumbres, servidumbres, mejoras y dependencias sin reservas ni limitaciones de ninguna especie.- SEGUNDO.- La vendedora adquirió éste predio dentro de la vigencia de su actual sociedad conyugal por compra que hizo por medio de la escritura número 677 otorgada en la Notaria Unica del Círculo de La Plata H, el 3 de septiembre de 1.985, registrada en la oficina correspondiente el 10 de septiembre de 1.985, en la matrícula inmobiliaria número

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Mayo 20/87. se sigue por el cerco de alambre que divide con Luis Candela; por el borde de esta peña hacia abajo a dar al cerco de alambre que divide con Ismael Tierradentro; por el cerco de alambre hacia la quebrada, pasandola hasta la acequia que conduce el agua para donde Miguel Vitoviz, luego por esta acequia arriba, a dar al cerco que divide con los Hoyos, luego por esta cerca, a dar al punto de partida.



204-0003108 título que pasa a poder del comprador.- TERCERO.- El Precio
de ésta venta convenido y estipulado entre los contratantes es la suma de
CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$147.000.00) que la vendedora tiene re-
cibidos en moneda legal y corriente.- CUARTO.- Dice la vendedora que ya
le hizo al comprador entrega real y material del inmueble, objeto de éste
contrato que está libre de gravámenes que afecten la propiedad o limiten
el dominio y que se obliga a salir al saneamiento en todos los casos de
la ley.- Presente el comprador Libardo Saavedra Cordoba de las condicio-
nes civiles y personales ya anotadas, manifestó aceptar la presente escri-
tura por encontrarla conforme en todas sus partes.- Fueron protocolizados
con la presente escritura el paz y salvo Municipal de La Plata H, a favor
del predio " 00-1-005-083" válido hasta el 30 de diciembre de 1.987.-
y las certificaciones de los contratantes en las cuales manifiestan estar
exentos de presentar paz y salvo Nacional.- Leída la escritura a los con-
tratantes y advertidos de la formalidad del registro dentro del término de
noventa días la aprueban y la firman conmigo la Notaria que la autoriza con
su firma de todo lo cual doy fe. Derechos:\$ 350 = Decreto 1134 de
1.986- Valor Retenido:\$ 1.470.00. Hojas de papel Notarial AB 07446209
y AB 07446210-
LA VENDEDORA:

Catalina Gino de Lizcano
EL COMPRADOR:

Libardo Saavedra Cordoba
LA NOTARIA:

GLADYS MARÍA MANZANO DE CASTAÑEDA



CERTIFICADO USO DE SUELO



Alcaldía de La Plata
Departamento Administrativo de Planeación

20.08.1-01577

LPT-RE-2016-00005726

La Plata Huila, 02 de Agosto de 2016

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

En uso de sus atribuciones legales conferidas en la ley 9 de 1989,
Decreto 2150 de 1995, ley 388 de 1997 y Decreto 1052 de 1998.

HACE CONSTAR:

Que revisado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 034
de 2005 se expide la siguiente constancia de uso de suelo.

Que el inmueble identificado con el Código Catastral No. 00-01-0013-0011-
000 ubicado en la vereda SEGOVIANAS, jurisdicción del municipio de La
Plata; se encuentra dentro de una zona Mecanización fácil, aptas para
explotaciones agropecuarias intensivas, requieren prácticas cuidadosas en
las actividades agrícolas en relación con la topografía y la fertilización SUB-
CLASE S, CLASE IV

Se expide a solicitud de CESAR AUGUSTO PAYA identificado con la cédula
de ciudadanía No 12279926, para realizar trámites legales ante
UNIVERSIDAD SANTOTOMAS.

Esta constancia tiene una vigencia de tres (6) meses a partir de la fecha de
su expedición.


Arq. JOSE MAURICIO MEDINA ANGEL


Ing. Cesar.

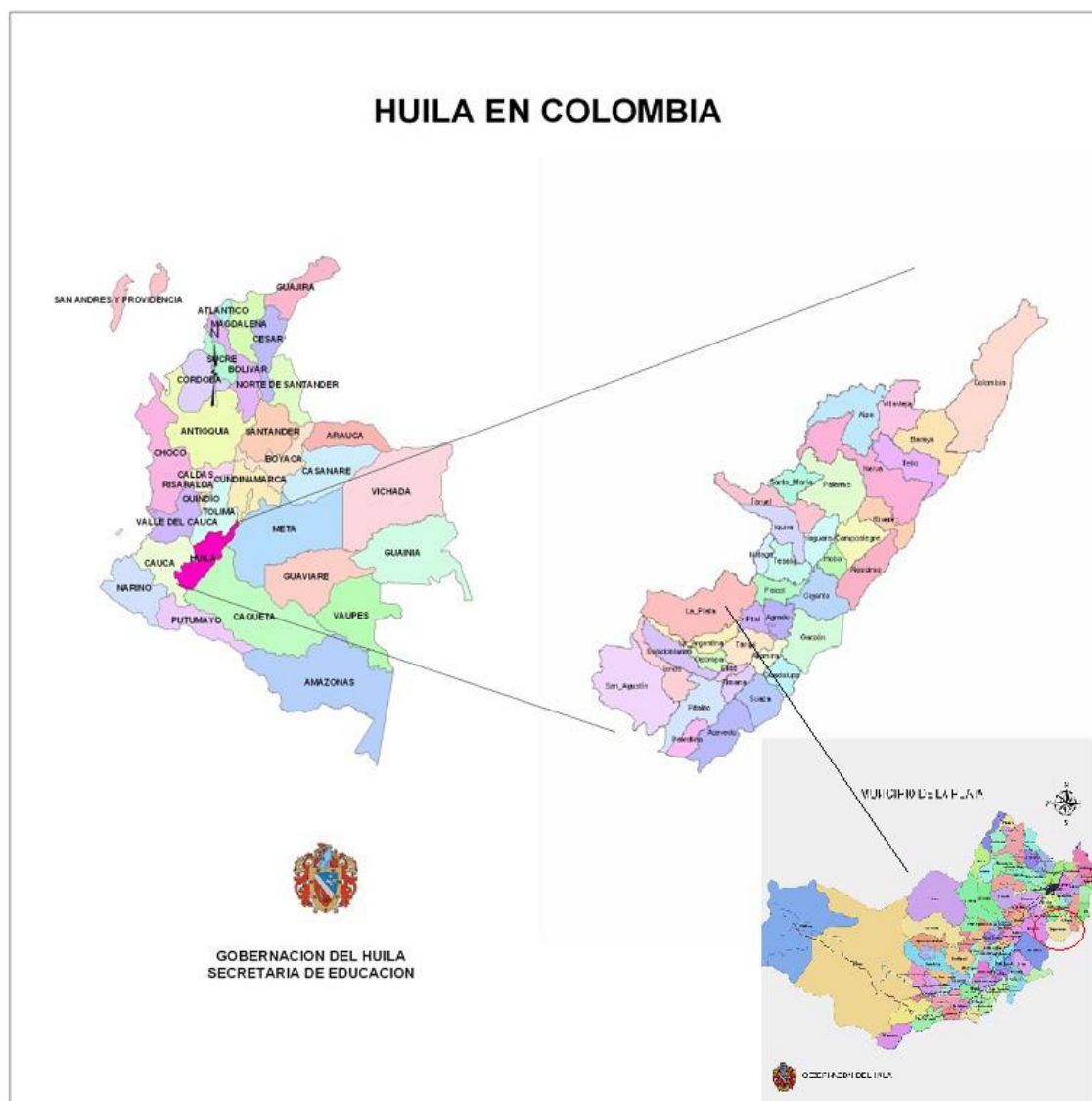


Edificio Municipal•Carrera 4 No.5-09
Teléfono: +57 (8)8370220/8370287/8370109
e-mail: municipioplata@yahoo.com•Http://www.laplata-huila.gov.co
La Plata•Huila•Colombia



Certificado GP 115-1

UBICACIÓN EN COLOMBIA



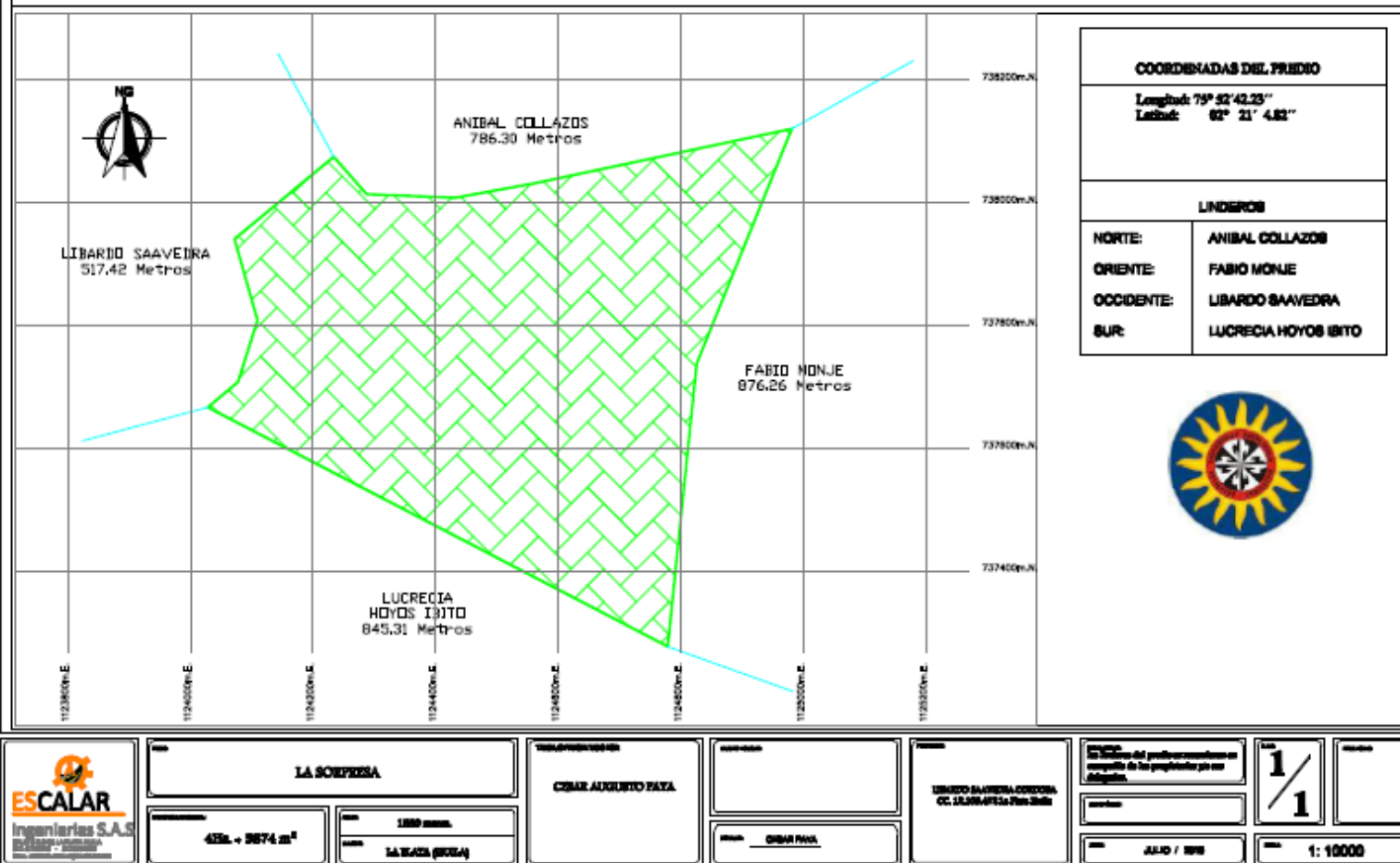


UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

PLANO DEL PREDIO LA SORPRESA

METODOLOGIA PARA LA VALORACION DE UNA FINCA CAFETERA EN EL MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA, BAJO LOS ENFOQUES DE MERCADO Y CAPITALIZACION DE RENTAS



ANÁLISIS DE SUELO

FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
Centro Nacional de Investigaciones de Café PEDRO URIBE MEJIA
Química Agrícola

Departamento: 41 HUILA	Finca : 0 LA SORPRESA	NO Orden : 2852
Municipio : 396 LA PLATA	Propietario: LIBARDO SAAVEDRA	NO Laboratorio : 5233
Seccional : 0	Referencia: LOTE 1	Fecha Recepción: 2007/11/06
Distrito : 0	Cafetal en : Producción (5000 arb/Ha)	Primer Reporte : / /
Vereda : 0	Edad : 36 meses	Fecha Reporte : 2007/11/16

REPORTE E INTERPRETACION DE ANALISIS DE SUELOS PARA CAFE

Determinación	Resultados	Métodos	Rango Adecuado	
pH	4.6	Potenciométrico en agua 1:1	5.0 5.5	
Materia Orgánica	13.3 %	Walkley-Black colorimétrico	8.0 14.0	
Fósforo	25 ppm.	Bray II colorimétrico	6 14	
Potasio	0.62 me/100 g.	Acetato de Amonio-Absorción Atómica	0.30 0.40	
Calcio	2.4 me/100 g.	Acetato de Amonio-Absorción Atómica	1.0 2.4	
Magnesio	0.8 me/100 g.	Acetato de Amonio-Absorción Atómica	0.6 0.8	
Aluminio	3.5 me/100 g.	Yuan - Absorción Atómica	0.0 1.1	
Sat. Aluminio	47.8 %	Cálculo	0.0 60.0	
Textura	FRANCO-ARCILLO-ARENOSA tacto			

PANORÁMICA DEL SECTOR



REGISTRO FOTOGRAFICO



Vista vivienda rural



Vista estado de la cocina.



Vista unidad Sanitaria



Vista Beneficiadero.



Vista Maquinaria



Vista estado del cultivo



Vista producción



Vista del cultivo y propietario.



Vista sector.



Fosa Pulpera.



Vista tanque



Vista vías de acceso.