CONCEJO MUNICIPAL DE IQUIRA HUILA

ACUERDO No. 028 DEL 16 DE DICIEMBRE DEL 2025

"POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA"

ACUERDO No. 028
Diciembre 16 de 2025

"POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA"

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE ÍQUIRA HUILA,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y artículo 32 de la Ley 136 de 1994 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia determina que le corresponde al Alcalde Municipal *"Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo. (...) Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; (...) Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio."*

Que, en relación con los concejos municipales, el artículo 313 ibídem determina que *"Corresponde a los concejos: (...) Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al concejo. (...) Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."*

Que, a su turno, el artículo 286 ibídem establece que *"Son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas."* En relación con las entidades territoriales indígenas, el artículo 329 de la Carta Política indica que su conformación se hará con sujeción a lo dispuesto en la ley orgánica de ordenamiento territorial, y su delimitación se hará por el Gobierno Nacional.

Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 356, establece que mientras se constituyen los resguardos en entidades territoriales indígenas, la participación en el Sistema General de

Participaciones será administrada por los municipios donde se encuentren los respectivos resguardos indígenas y que solo cuando se erijan como entidades territoriales indígenas, sus autoridades recibirán y administrarán directamente la transferencia.

Que de acuerdo con el artículo 83 de la Ley 715 de 2001, modificado por el artículo 13 de la Ley 1450 de 2011, los recursos asignados a los resguardos indígenas, serán administrados por el municipio en el que se encuentra el resguardo indígena; para la ejecución de los recursos deberá celebrarse un contrato entre la entidad territorial y las autoridades del resguardo indígena, antes del 31 de diciembre de cada año, en el que se determine el uso de los recursos en el año siguiente, sin que sea obstáculo para que en caso de no hacerse, se haga en fecha posterior.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1450 de 2011, los recursos de la participación asignados a los resguardos indígenas serán de libre destinación para la financiación de proyectos de inversión debidamente formulados, e incluidos en los planes de vida de acuerdo con los usos y costumbres de los pueblos indígenas. Así mismo, indica que los proyectos de inversión deberán estar incluidos en el contrato de administración celebrado con el respectivo municipio o departamento, en concordancia con la clasificación de gastos definida por el Decreto-Ley 111 de 1996. Con relación a los bienes y servicios adquiridos con cargo a los recursos de la asignación especial del Sistema General de Participaciones para los resguardos indígenas, determina la misma norma que los alcaldes deberán establecer los debidos registros administrativos especiales e independientes para oficializar su entrega a las autoridades indígenas.

Que es parte de las políticas de la administración municipal reconocer la autonomía de las comunidades indígenas del resguardo para la determinación de sus prioridades de desarrollo y la escogencia de sus representantes atendiendo consecuentemente sus requerimientos y necesidades.

Que de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia, las comunidades indígenas tienen la facultad constitucional y legal de programar sus planes de inversión y en consecuencia sus presupuestos, reconociéndose su autonomía e independencia en sus asuntos internos.

Que, en mérito de todo lo anterior descrito, la Administración Municipal suscribió el contrato de administración de recursos No. 001 de 2025 con el Resguardo Indígena Nasa Paez Huila, el día veinte (20) de enero de 2025, bajo el objeto "AUTORIZAR AL MUNICIPIO PARA QUE ADELANTE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS PERTINENTES Y NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA ASIGNACIÓN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES CORRESPONDIENTE AL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA,

REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS QUE APROBARON DE MANERA AUTÓNOMA SU COMUNIDAD, DE ACUERDO CON EL RESPECTIVO PLAN DE INVERSIÓN QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO, EN CONCORDANCIA CON LOS SECTORES DE INVERSIÓN QUE CONSAGRA LA LEY 715 DE 2001, QUE EN SU ARTÍCULO 83 FUE MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY 1450 DE 2011 PARA LOS RESGUARDOS INDÍGENAS". Dicho contrato determinó, dentro del presupuesto de gasto de inversión con cargo a los recursos de la asignación del Sistema General de Participaciones para el Resguardo, correspondiente a la vigencia 2025, entre otros, el concepto de "Adquisición de tierras y ampliación de Resguardo", con una asignación presupuestal de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS ($ 899.359.210).

Que el señor DAVID ANTONIO CUETETUCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7685022, actuando en calidad de autoridad ancestral y representante legal del resguardo Indígena Nasa Paez Huila, ubicado en el centro poblado urbano denominado RIONEGRO de este municipio, a través de oficio de fecha 10 de noviembre de 2025, con radicado interno 25-2484 de fecha 12 de noviembre de 2025, solicitó

> *"(…) autorizar la compra de predios según convenio administrativo No. 001 del presupuesto de gasto de inversión con cargo a los recursos de la asignación del sistema general de participaciones SGP para el resguardo correspondiente a la vigencia 2025, según numeral 4 Desarrollo Agropecuario, ítem 4.1 Adquisición de tierras y ampliación de resguardo. Los predios a adquirir son: Los Pinos matrícula inmobiliaria No. 204-129804, ubicados en la vereda de Yarumal, Municipio de Nátaga Huila de propiedad del señor Rigoberto Trujillo Garzón, terrenos que, a la fecha de hoy 11 de noviembre del año 2025, se encuentran a paz y salvo en todos sus aspectos legales.*
>
> *Cabe aclarar que los recursos económicos que se dispondrán para la compra de los predios antes mencionados, salen del SGPRI contemplados en el Plan de inversión 2025 propuestos por la asamblea comunitaria del territorio Nasa Páez Huila."*

Que, el bien inmueble objeto de la solicitud del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, se identifica con cédula catastral No. 41483000000000010097000000000 y matrícula inmobiliaria No. 204-29804. Se encuentra ubicado en suelo rural de la vereda Yarumal del Municipio de Nátaga, departamento del Huila. Se denomina catastralmente como LOS PINOS SEGUNDO LOTE y registralmente como LT SEGUNDO DE LOS PINOS, alinderado de la siguiente manera: POR EL NORTE: con predios de FABIO EMERSON PAYOY PAJOY, la reserva INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA y DIONISIO

LUNA. POR EL ORIENTE: con predios de RAUL UNE. POR EL OCCIDENTE: con predios de MARIA LIBIA VALENCIA, el lote número 1 y DEYANIRA BRAVO. POR EL SUR: con la sucesión ZAMBRANO hoy posesión de MANUEL DE JESUS ZAMBRANO; y posee un área total de 49 hectáreas 7130 metros cuadrados, la cual concuerda entre la información catastral, información registral y la contenida en la escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila. El propietario actual se identifica como TRUJILLO GARZON RIGOBERTO CC 12132157, quien lo adquirió por medio de compraventa realizada mediante escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013, emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila y registrada como anotación 004 dentro de la matrícula inmobiliaria antes anotada.

Que, evaluado los anexos a dicha solicitud, se encuentra lo siguiente:

1. Se verifica la solicitud formal de parte de la autoridad del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, para realizar la inversión de los recursos asignados al resguardo y administrados por parte de la administración municipal, consistente en la compra del bien inmueble rural antes descrito, adquisición contemplada en el plan de inversión 2025 propuesto por la asamblea comunitaria del territorio Nasa Páez Huila y fundada en el contrato de administración de recursos No. 001 de 2025 suscrito entre la administración municipal y el Resguardo Indígena Nasa Paez Huila.
2. Se verifica la oferta formal del bien inmueble pretendido para adquirir, llevada a cabo por parte del propietario del mismo.
3. Se verifica estudio de título llevado a cabo sobre el bien inmueble objeto de compra, en el que se verifica que el mismo no tiene una destinación específica determinada y que se encuentra libre de gravámenes o limitación del dominio vigentes sin cancelación.
4. Se verifica la existencia de avalúo comercial suscrito por parte del señor FERNANDO DIAZ PEÑA, con Registro Abierto de Avaluadores AVAL No. 93363486, en el que se certifica que el valor comercial del bien inmueble rural objeto de compra es de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 759.787.656) M/CTE.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Autorizar al ALCALDE DEL MUNICIPIO DE ÍQUIRA, DEPARTAMENTO DEL HUILA, para la compra de un bien inmueble rural con destino al Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, de acuerdo con las características referidas a continuación:

1. **Descripción:** Bien inmueble rural identificado con cédula catastral No. 41483000000000010097000000000 y matrícula inmobiliaria No. 204-29804. Se encuentra ubicado en suelo rural de la vereda Yarumal del Municipio de Nátaga, departamento del Huila. Se denomina catastralmente como LOS PINOS SEGUNDO LOTE y registralmente como LT SEGUNDO DE LOS PINOS, alinderado de la siguiente manera: POR EL NORTE: con predios de FABIO EMERSON PAYOY PAJOY, la reserva INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA y DIONISIO LUNA. POR EL ORIENTE: con predios de RAUL UNE. POR EL OCCIDENTE: con predios de MARIA LIBIA VALENCIA, el lote número 1 y DEYANIRA BRAVO. POR EL SUR: con la sucesión ZAMBRANO hoy posesión de MANUEL DE JESUS ZAMBRANO; y posee un área total de 49 hectáreas 7130 metros cuadrados, la cual concuerda entre la información catastral, información registral y la contenida en la escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila. El propietario actual se identifica como TRUJILLO GARZON RIGOBERTO CC 12132157, quien lo adquirió por medio de compraventa realizada mediante escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013, emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila y registrada como anotación 004 dentro de la matrícula inmobiliaria antes anotada.
2. **Valor:** El valor comercial del bien inmueble descrito es de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($ 759.787.656) M/CTE.

PARÁGRAFO 1. La presente autorización se otorga de acuerdo a solicitud formal llevada a cabo por parte de la autoridad del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila, para realizar la inversión de los recursos asignados al resguardo y administrados por parte de la administración municipal, consistente en la compra del bien inmueble rural antes descrito, adquisición contemplada en el plan de inversión 2025 propuesto por la asamblea comunitaria del territorio Nasa Páez Huila y fundada en el contrato de administración de recursos No. 001 de 2025 suscrito entre la administración municipal y el Resguardo Indígena Nasa Paez Huila .

ARTÍCULO SEGUNDO. La autorización concedida será por el término que dure la vigencia del avalúo comercial presentado, la cual es de un (01) año, contado desde la fecha de su expedición o desde

aquella en que se decidió la revisión o impugnación, de conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional No. 1420 de 1998.

ARTÍCULO TERCERO. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones del orden municipal que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el recinto del honorable Concejo Municipal de Iquira a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

LIXA MONICA TRUJILLO GARZON
Presidenta Concejo Municipal

MARIA ROSANA QUIÑONES VARGAS
Secretaria General Concejo Municipal

LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE IQUIRA

CERTIFICA

Que el acuerdo No.027 de diciembre dieciséis (16) del 2025 **"POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA"**

Fue aprobado en dos (02) sesiones reglamentarias y en dos (02) fechas diferentes, así:

EN PRIMER DEBATE: En comisión de estudio el día doce (12) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

EN SEGUNDO DEBATE: En sesión ordinaria del día dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Iquira, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del dos mil veinticinco (2025).

MARIA ROSANA QUIÑONES VARGAS
Secretaria General Concejo Municipal

PUEBLO NASA, REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA, MUNICIPIO DE IQUIRA, NATAGA, TESALIA Y PAEZ
DEPARTAMENTO DEL CAUCA, RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA
Resolución No 008 del 22 de Julio 2003
Ministerio del Interior Asuntos Étnicos
NIT. 813.008.918-1

Libertad y Orden

EL SUSCRITO GOBERNADOR Y SECRETARIO DEL CABILDO INDIGENA HUILA, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES OTORGADAS POR EL ARTÍCULO 246 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA Y DE LAS LEGALES OTORGADAS POR LA LEY 89 DE 1890, LEY 21 DE 1991, BAJO AUTONOMIA ADMINISTRATIVA, POLITICA, SOCIAL Y JURIDICA DENTRO DEL TERRITORIO Y CONVENIO 169 DE LA OIT.

QUE EN CONCORDANCIA CON EL CABILDO INDÍGENA BAJO LAS NORMAS CONFERIDAS POR LA LEY 89 DE 1890 EN SUS ARTÍCULOS 5 Y 7, POR EL CONVENIO 169 DE LA OIT RATIFICADO POR LA LEY 21 DE 1991, EN LOS COMPONENTES ESENCIALES CON LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS Y DE DERECHOS ESPECIALES DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS Y CON LA PROTECCIÓN DE LOS PUEBLOS

Rionegro Iquira Huila, 10 de noviembre de 2025.

ALCALDIA MUNICIPAL DE IQUIRA HUILA
SECRETARIA DE GOBIERNO
No. Radicado 25 - 2484
Fecha 12-11-2025
Hora 11:04 Am
Firma Funcionario

Doctor.
Rubén Darío Castro.
ALCALDE MUNICIPAL.
Iquira Huila.
E. S. D.

Ref. solicitud compra de tierra con recursos SGP del Resguardo.

Cordial y atento saludo.

Mediante el cual yo, **David Antonio Cuetetuco** identificado con la cedula de ciudadanía No **7.685.022** expedida en Neiva Huila, actuando en calidad de autoridad Ancestral y representante legal del Resguardo Indígena Nasa Páez Huila ubicado en el Corregimiento de Rionegro el Municipio de Iquira Huila, muy respetuosamente me dirijo a usted con el fin de **Solicitar y autorizar** la compra de precios según convenio administrativo N° 001 del presupuesta de gasto de inversión con cargo a los recursos de la asignación del sistema general de participaciones SGP para el resguardo correspondiente a la vigencia 2025, según Numeral 4 Desarrollo Agropecuario, ítem 4.1 Adquisición de tierras y ampliación de resguardo. Los pedios a adquirir son; **Los Pino**s matricula inmobiliaria N° 204-129804, ubicados en la vereda de Yarumal, Municipio de Nátaga Huila de propiedad del señor Rigoberto Trujillo Garzón, terrenos que, a la fecha de hoy 11 de noviembre del año 2025, se encuentran a Paz y Salvo en todo sus aspectos legales.

Cabe aclarar que los recursos económicos que se dispondrán para la compra de los predios antes mencionados, salen del SGPRI contemplados en el Plan de inversión 2025 propuestos por la asamblea comunitaria del territorio Nasa Páez Huila

Cordialmente;

David Antonio Cuetetuco.
CC No 7.685.022 de Neiva Huila.
Autoridad ancestral y representante legal
Resguardo Indígena Nasa Páez Huila Rionegro Iquira Huila

Neiva Huila, 28 de noviembre de 2025.

Señor:
Rubén Darío Castro.
ALCALDE MUNICIPIO DE IQUIRA

Ref. Oferta de un bien inmueble (terreno)

Cordial y atento saludo

Por medio de la presente, yo, **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON**, identificado con la cedula de ciudadanía No **12.132.157** expedida en la ciudad de **Neiva- Huila**, con domicilio actual en la ciudad de Neiva, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de **presentar OFERTA del bien inmueble** (terreno) predio rural denominado "**LOTE SEGUNDO DE LOS PINOS**" con un área total de **49 Hectáreas, 7.130 M2** según Matricula Inmobiliaria No **204-29804** y cedula catastral No **00-00-0001-0097-000**, ubicado en la vereda Yarumal del Municipio de Nátaga Huila. Por un valor de Setecientos cincuenta y nueve millones quinientos ochenta y siete mil seiscientos cincuenta y seis pesos moneda legal vigente ($759.787.656), total del predio.

Cabe resaltar que el predio ofertado en el momento se encuentra con toda la documentación legal, es decir, nada que pueda impedir colocar en venta ante personas e instituciones del estado colombiano.

Cordialmente;



Rigoberto Trujillo Garzón
CC No 12.132.157 de Neiva Huila
Propietario predio "LOTE SEGUNDO DE LOS PINOS"
Celular 3178530656
Correo: repuestostrujillo@hotmail.com

P.D. Anexo escritura pública del terreno
Certificado de libertad y tradición
Documentos de Paz y Salvo
Fotocopia de mi documento de identidad

Neiva Huila, 28 de noviembre de 2025.

Señor:
David Antonio Cuetetuco.
AUTORIDAD TRADICIONAL Y REPRESENTANTE LEGAL-RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA
Corregimiento de Rionegro, Municipio de Iquira-Departamento del Huila
E. S. M.

Ref. Oferta de un bien inmueble (terreno)

Cordial y atento saludo

Por medio de la presente, yo, **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON**, identificado con la cedula de ciudadanía No **12.132.157** expedida en la ciudad de **Neiva- Huila**, con domicilio actual en la ciudad de Neiva, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de **presentar OFERTA del bien inmueble** (terreno) predio rural denominado "**LOTE SEGUNDO DE LOS PINOS**" con un área total de **49 Hectáreas, 7.130 M2** según Matricula Inmobiliaria No **204-29804** y cedula catastral No **00-00-0001-0097-000**, ubicado en la vereda Yarumal del Municipio de Nátaga Huila. Por un valor de Setecientos cincuenta y nueve millones quinientos ochenta y siete mil seiscientos cincuenta y seis pesos moneda legal vigente ($759.787.656), total del predio.

Cabe resaltar que el predio ofertado en el momento se encuentra con toda la documentación legal, es decir, nada que pueda impedir colocar en venta ante personas e instituciones del estado colombiano.

Cordialmente;



Rigoberto Trujillo Garzón
CC No 12.132.157 de Neiva Huila
Propietario predio "LOTE SEGUNDO DE LOS PINOS"
Celular 3178530656
Correo: repuestostrujillo@hotmail.com

P.D. Anexo escritura pública del terreno
Certificado de libertad y tradición
Documentos de Paz y Salvo
Fotocopia de mi documento de identidad

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PLATA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511076584124155138 **Nro Matrícula: 204-29804**

Pagina 1 TURNO: 2025-204-1-21103

Impreso el 7 de Noviembre de 2025 a las 11:19:14 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 204 - LA PLATA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NATAGA VEREDA: YARUMAL

FECHA APERTURA: 13-09-2006 RADICACIÓN: 06-01991 CON: SENTENCIA DE: 15-02-2006

CODIGO CATASTRAL: **000000010097000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS SENTENCIA DE 15-02-2006 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUÍTO DE LA PLATA.- EXTENSIÓN: 49 HAS. 7130 MT2.LINDEROS: "POR EL NORTE: CON PREDIOS DE FABIO EMERSON PAJOY PAJOY, LA RESERVA INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA Y DIONISIO LUNA; POR EL ORIENTE: CON PREDIOS DE RAUL UNE; POR EL OCCIDENTE, CON PREDIOS DE MARIA LIBIA VALENCIA, EL LOTE NUMERO 1 Y DEYANIRA BRAVO; Y, POR EL SUR, CON LA SUCESION ZAMBRANO HOY POSESION DE MANUEL DE JESUS ZAMBRANO".-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT SEGUNDO DE LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

204 - 11995

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-09-2006 Radicación: 01991

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-02-2006 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA. MODO ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA HUILA

A: DURAN PINEDA JOSE **CC# 4914305** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 00750

Doc: ESCRITURA 33 DEL 13-03-2008 NOTARÍA UNICA DE YAGUARÁ VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA. GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE X

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELACION HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

A: DURAN PINEDA JOSE **CC# 4914305 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE CC# 4914305

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO SIENDO LO CORRECTO VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE CC# 4914305

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-2014 Radicación: 2014-204-6-1345

Doc: ESCRITURA 219 DEL 16-05-2014 NOTARIA UNICA DE TESALIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO CC# 12132157 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-10-2025 Radicación: 2025-204-6-2684

Doc: CERTIFICADO 30 DEL 25-10-2025 NOTARIA UNICA DE TESALIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN HIPOTECA CON CUANTIA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PLATA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 251107658412415513 8 **Nro Matrícula: 204-29804**

Impreso el 7 de Noviembre de 2025 a las 11:19:14 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 ultima página

INDETERMINADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-204-3-99 Fecha: 18-07-2013

LO CORREGIDO UBICACION DEL PREDIO NATAGA SI VALE ART 59 DE LA LEY 1579 DEL 2013.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-204-1-21103 **FECHA: 07-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILLIAM EMERSON IBARRA ROJAS

REGISTRADOR SECCIONAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DE NATAGA
ALCALDIA
NIT.891.102.844-0

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 202500477

EL TESORERO GENERAL DE NATAGA

CERTIFICA:

Que revisados los archivos que se llevan en este despacho se encontró que el (los) señor (es) **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON.**

No CATASTRAL ACTUAL.....: 41-483-00-00-00-00-0001-0097-0-00-00-0000

No CATASTRAL ANTERIOR....:00-00-0001-0097-000

DIRECCIÓN..... :denominado LOS PINOS SEGUNDO LOTE ubicado en la vereda,

AREA TOTAL..... :49 Hectáreas, 7130 m2

AREA CONSTRUIDA..... :0 m2

AVALUO..... :$17,673,000. (DIEZ Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS MC.) 2025.

Se encuentra(n) a **PAZ Y SALVO** en el Tesoro Municipal en relación con el Impuesto Predial y contribuciones que se relacionan con este predio.

Se expide en la Oficina de la Tesorería del Municipio de Nataga, 6 días del mes de noviembre del año DOS MIL VEINTI CINCO (2025), con destino a QUIEN LE INTERESE.

OBSERVACIONES:

Dado en el Municipio de Nataga Huila. Valido hasta el 31 de Diciembre del año DOS MIL VEINTI CINCO (2025).

PEDRO ANTONIO BOHORQUEZ HERNANDEZ
TESORERO MUNICIPAL

Elaboro: JUANDAVID.

Neiva Huila, 11 de noviembre de 2025.

Señor:
David Antonio Cuetetuco.
AUTORIDAD TRADICIONAL Y REPRESENTANTE LEGAL-RESGUARDO INDIGENA NASA PÁEZ HUILA
Corregimiento de Rionegro, Municipio de Iquira-Departamento del Huila
E. S. M.

Ref. Oferta de un bien inmueble (terreno)

Cordial y atento saludo

Por medio de la presente, yo, **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON**, identificado con la cedula de ciudadanía No **12.132.157** expedida en la ciudad de **Neiva- Huila**, con domicilio actual en la ciudad de Neiva, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de **presentar OFERTA del bien inmueble** (terreno) predio rural denominado "**LOTE SEGUDO DE LOS PINOS**" con un área total de **49 Hectáreas, 7.130 M2** según Matricula Inmobiliaria No **204-29804** y cedula catastral No **00-00-0001-0097-000**, ubicado en la vereda Yarumal del Municipio de Nátaga Huila.

Cabe resaltar que el predio ofertado en el momento se encuentra con toda la documentación legal, es decir, nada que pueda impedir colocar en venta ante personas e instituciones del estado colombiano.

Cordialmente;

Rigoberto Trujillo Garzón
CC No 12.132.157 de Neiva Huila
Propietario predio "LOTE SEGUNDO DE LOS PINOS"
Celular 3178530656
Correo: repuestostrujillo@hotmail.com

P.D. Anexo escritura pública del terreno
Certificado de libertad y tradición
Documentos de Paz y Salvo
Fotocopia de mi documento de identidad

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 12.132.157

TRUJILLO GARZON
APELLIDOS

RIGOBERTO
NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-AGO-1966

GARZON
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70	O+	M
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

07-DIC-1984 NEIVA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ

A-1900100-50141091-M-0012132157-20060210 04388 06040A 02 189423581

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: MIL NOVECIENTOS DIECISEIS (1.916)

FECHA: JUNIO 20 DE 2013

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 204-29804

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 00-00-0001-0097-000

DIRECCION O NOMBRE: LOTE SEGUNDO "LOS PINOS"

MUNICIPIO: NATAGA DEPARTAMENTO: HUILA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		VALORES EN PESOS
CODIGO	ESPECIFICACION	($)
177	CANCELACION DE HIPOTECA	$20.000.000.oo.
	COMPRAVENTA	$15.000.000.oo.
105	ACLARACION	

PATRIMONIO DE FAMILIA---SI ( )---NO (X)

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR---SI ( )---NO (X)

AVALUO CATASTRAL: $13.166.000.oo.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/CONTRATO

JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ, OBRANDO EN REPRESENTACION DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A..

VENDEDOR (A) (ES):

JOSE DURAN PINEDA C.C. 4.914.305

COMPRADOR (A) (ES):

RIGOBERTO TRUJILLO GARZON C.C. 12.132.157

En la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, a los Veinte (20) días del mes de Junio del año dos mil trece (2.013), al Despacho de la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE NEIVA, cuyo titular en ejercicio es el Doctor CARLOS ENRIQUE POLANIA FIERRO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

----------SECCION PRIMERA----------

----------CANCELACION DE HIPOTECA----------

COMPARECIO: **JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ**, mayor de edad, domiciliado en Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía numero **19.139.687 de Bogotá**, quien obra en nombre y representación de **CESAR AUGUSTO CORTES OTERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía numero **12.122.311 de Neiva**, conforme al poder especial que este le confiere en su calidad de Gerente Regional Sur del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** cuya representación legal consta en el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se anexa para su protocolización junto con el poder y como tal representante legal del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional sujeta al régimen de empresa industrial y comercial del estado, vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; y manifestó: ----------

P R I M E R O.- Que por medio de la escritura pública numero 33 de **fecha 13 de Marzo de 2008, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Yaguara (H)**, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Plata (H), al folio de matrícula inmobiliaria número **204-29804**, el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía numero(s) 4.914.305 de Iquira (H), constituyó (eron) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTIA INDETERMINADA** a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sobre el **LOTE SEGUNDO "LOS PINOS"**, ubicado en la **Vereda Yarumal, Jurisdicción del Municipal de Tesalia, Departamento del Huila**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la clausula primera del citado instrumento ----------

S E G U N D O.- Que el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA**, sobre el inmueble referido en este instrumento. ----------

T E R C E R O. – Que la cancelación del gravamen hipotecario se efectúa por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"**----------

C U A R T O. – Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

obligaciones de cartera, a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000,oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** ----------

Q U I N T O.- Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo de el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía numero(s) 4.914.305 de Iquira (H)----------

---

----------**SECCION SEGUNDA**----------

----------**COMPRAVENTA**----------

Compareció: **JOSE DURAN PINEDA,** mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Iquira-Huila, de estado civil soltero, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **4.914.305 expedida en Iquira (H),** y manifestó:----------

P R I M E R O.- Que por el presente público instrumento, transfiere(n) a **TITULO DE VENTA** a favor de **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON,** el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene(n) sobre el (los) siguiente (s) inmueble(s): -- **LOTE SEGUNDO DENOMINADO "LOS PINOS"**, ubicado en la **Vereda Yarumal del Municipio de Nataga, Departamento del Huila,** el cual tiene una extensión de **49 hectáreas 7.130 metros cuadrados,** junto con la casa de habitación en el construida, con cultivos de café, maíz y frijol, 20 hectáreas, cubiertas de sabana destinada a potreros y el resto con árboles de reserva natural, determinado todo por los siguientes linderos:----------

POR EL NORTE, con predios de FABIO EMERSON PAYOY PAJOY, la reserva INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA y DIONISIO LUNA;----------

POR EL ORIENTE, con predios de RAUL UNE;----------

POR EL OCCIDENTE, con predios de MARIA LIBIA VALENCIA, el lote numero T y DEYANIRA BRAVO; y----------

POR EL SUR, con la sucesión ZAMBRANO hoy posesión de MANUEL DE JESUS ZAMBRANO".----------

PARAGRAFO PRIMERO.- Que para los efectos legales consiguientes se **ACLARA** que el referido inmueble aparece en el titulo de adquisicion y en el Certificado de Tradición, ubicado en la **Vereda Yarumal del Municipio**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura publica - No tiene costo para el usuario

Tesalia, Departamento del Huila, pero según consta en la Certificación de fecha 20 de Junio de 2.013 expedido por el **ALCALDE MUNICIPAL (E) DE NATAGA (HUILA)**, el cual se anexa para su protocolización **su ubicación corresponde actualmente a la VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA, DEPARTAMENTO DEL HUILA.**----------

PARAGRAFO SEGUNDO.- No obstante la extensión dada y los linderos precisados, la venta se hace como cuerpo cierto ----------

PARAGRAFO TERCERO.- Que el citado inmueble esta inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Plata, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria número **204-29804** y en la Oficina de Catastro, bajo la cedula catastral numero **00-00-0001-0097-000.**----------

S E G U N D O.- Que el inmueble objeto de la venta, lo adquirio el vendedor por **DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, según sentencia de fecha 15 de Febrero de 2006, proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA (H)**, registrada en la Oficina de Instrumentos Publicos de La Plata (H), bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria **Nº 204-29804.**----------

T E R C E R O.- Que el precio de la presente venta, es la cantidad de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.000.000.oo MCTE)**, que el vendedor declara(n) tener recibidos a entera satisfacción de manos del comprador. ----------

C U A R T O.- Que el inmueble que vende(n), no ha sido comprometido, ni enajenado antes de ahora a ninguna otra persona, entidad o corporacion y que le hizo (cieron) entrega real y material del mismo a el comprador. ----------

Q U I N T O.- Que el inmueble lo vende con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, mejoras y que además se halla libre de embargos, demandas, hipotecas, arrendamientos por escritura publica y demas gravámenes que puedan afectar su dominio, razón por la cual el vendedor saldrá(n) al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios ----------

S E X T O.- Que a partir de la fecha del presente instrumento publico, son de cargo del comprador, los pagos de los impuestos predial y de valorización, así como las demás tasas o contribuciones que puedan gravar el inmueble objeto de la venta. ----------

Presente el comprador, **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON,** mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía numero **12.132.157 expedida en Neiva (H),** de estado civil casado con la sociedad conyugal vigente y manifiesto:----------

A-) Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida por estar a su entera satisfaccion. ----------

B-) Que ha pagado el precio de la presente compra y que ya ha recibido la posesión real y material del inmueble motivo de la compra. , ----------

C-) QUE NO PROCEDE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR POR CUANTO SE TRATA DE UN PREDIO RURAL NO DESTINADO PARA TAL FIN, CONFORME A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2.003. ----------

---

ANEXOS: Se agregan para su protocolización los siguientes documentos: ---------

I.- Certificado de paz y salvo número 201200286 con el tesoro municipal del predio inscrito en el catastro vigente bajo el numero **00-00-0001-0097-000** expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de Nataga-Huila, el 4 de Abril de 2.013 con vigencia al 31 de Diciembre del 2.013 en el cual consta que el referido inmueble esta avaluado en la suma de **$13.166.000.oo** ----------

II - Fotocopias de las cedulas de ciudadanía de los otorgantes ----------

III - Poder especial conferido por CESAR AUGUSTO CORTES OTERO a JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ.----------

IV - Certificado de existencia y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. ----------

V.- Certificacion de fecha 20 de Junio de 2013, expedida por el Alcalde Municipal (E) de Nataga (Huila.----------

---

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

consignados, con el fin de aclarar modificar o corregir lo que les pareciere. la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esto debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrito por todos los que intervinieron en la inicial y sufragado por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ----------

---

EL (LOS) COMPARECIENTE (S) HACE (N) CONSTAR QUE:----------

1.- HA (N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU (S) NOMBRE (S) APELLIDOS (S), NUMERO (S) CORRECTO (S) DE SU DOCUMENTO (S) DE IDENTIFICACION Y APRUEBA (N) ESTE INSTRUMENTO SIN RESERVA ALGUNA, EN LA FORMA COMO QUEDO REDACTADO.----------

2.- LAS DECLARACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO CORRESPONDEN A LA VERDAD Y EL (LOS) OTORGANTE (S) LO APRUEBA (N) TOTALMENTE SIN RESERVA ALGUNA. EN CONSECUENCIA ASUME (N) LA RESPONSABILIDAD POR CUALQUIER INEXACTITUD.----------

3.- CONOCE (N) LA LEY Y SABE (N) QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DEL (LOS) OTORGANTE (S), NI DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO. ----------

---

LEIDO el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de las formalidades legales de su registro en la Oficina de Instrumentos Publicos respectiva, dentro de los dos (2) meses que señala la ley, en los términos y para los efectos legales; lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el suscrito Notario, quien lo autoriza. Se

---

Nota: Advertencia en esta escritura pública. No firme esta para el usuario

utilizaron las hojas de papel notarial números Aa005603680, Aa005603681, Aa005603703, Aa005603683.----------

DERECHOS NOTARIALES: $60.401.oo. $75.401.oo. $40.400.oo.---

IVA$40.640.oo.- RETENCION$150.000.oo.----------

SUPER: $6.650.oo.- y FONDO: $6.650.oo.----------

Los otorgantes imprimen la huella dactilar del índice derecho. ----------

Constancia sobre identificación de los comparecientes: Se hace constar que los otorgantes se identificaron con los documentos que se citan. ----------

DECRETO No. 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013----------

CON MINUTA WEB VALIDATA

LOS OTORGANTES,

JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ

OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

EL (LOS) VENDEDOR (ES),

JOSE DURAN PINEDA

JOSE DURAN PINEDA

C.C. No. 4914305 Yguira

EL COMPRADOR,

RIGOBERTO TRUJILLO GARZON

C.C. 12132157 Neiva

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos de interés notarial
República de Colombia



CARLOS ENRIQUE POLANIA FIERRO

NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE NEIVA

exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Acta N°016

Lugar: Centro de Caloto del territorio ancestral Huila Rionegro.

Fecha: 18 octubre del año 2025

Hora: 10:00 am

Asunto: compra de Tierra con recursos del sistema general de participación SGP de los resguardos de la vigencia 2025.

Orden del Día:

1. Armonización de La Asamblea.
2. Saludo de la autoridad tradicional del territorio.
3. Presentación y aprobación del orden del día.
4. Contextualización de los recursos sistema general de participación SGP de los resguardos de la vigencia 2025
5. Palabra de consejo de mayores de la comunidad
6. Palabras de cierre del / la Gobernador(a) de la comunidad.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Siendo las 10:00 a.m., se da inicio a la Asamblea General del Cabildo Indígena – Resguardo de Huila, con la participación de los comuneros, líderes, dinamizadores(as) y demás miembros de la comunidad. El objetivo principal de esta reunión es adelantar el proceso de compra de tierras con los recursos provenientes del Sistema General de Participaciones (SGP) asignados a los resguardos para la vigencia 2025.

La asamblea se desarrolla en el marco del Resguardo Indígena Huila, ubicado en el municipio de Íquira, departamento del Huila, con el propósito de garantizar el adecuado uso de los recursos destinados al fortalecimiento territorial, la ampliación del resguardo y el bienestar colectivo de la comunidad indígena.

1. **Armonización espiritual**.

   El señor Simón Evelio Pacho Cainas hace el proceso de armonización con plantas medicinales de la comunidad con el objetivo de que salga todo bien la reunión programada para este día.

2. **Saludo de la autoridad tradicional.**

   El señor Gobernador de la Comunidad Indígena, David Antonio Cuetetuco, saluda a los participantes y hace la instalación y la socialización de manera general del objetivo de La Asamblea.

3. **Nombramiento de la mesa coordinadora de La Asamblea.**

   El comunero como dinamizador educativo del territorio ancestral de Huila, **Simón Evelio Pacho Cainas** modera la reunión programada.

4. **Presentación y aprobación del orden del día**.

   La moderadora socializa y pone en consideración el orden del día para el desarrollo de los objetivos propuestos, el remplazo y nombramiento de los dinamizadores.

5. Contextualización de los recursos sistema general de participación SGP de los resguardos de la vigencia 2025.

El Gobernador del Resguardo Huila presenta el contexto general del Contrato de Administración de Recursos N.º 001, correspondiente al año lectivo 2025, celebrado entre la Alcaldía Municipal de Íquira y el Resguardo Indígena Nasa Páez Huila. Dicho contrato se enmarca en el presupuesto de inversión financiado con recursos del Sistema General de Participaciones (SGP) asignados al resguardo para la vigencia 2025.

En este presupuesto se contempla un rubro específico dentro del ítem "Desarrollo Agropecuario – Adquisición de Tierras y Ampliación del Resguardo", con una asignación total de ochocientos noventa y nueve millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos diez pesos ($899.359.210) moneda legal corriente.

El Gobernador resalta que estos recursos están destinados a fortalecer la soberanía territorial, promover el desarrollo productivo sostenible y garantizar el bienestar colectivo de las familias que integran el resguardo.

6. **Palabra de Consejo por parte de los Mayores a los nuevos dinamizadores seleccionados.**

   Los Mayores presentes en la asamblea toman la palabra y, tras un intercambio de opiniones, deciden de manera conjunta que ya se cuenta con los recursos necesarios para proceder con la compra. Consideran fundamental realizar esta adquisición lo antes posible, dado que el valor del dinero tiende a devaluarse con el paso del tiempo, lo que podría afectar la capacidad de compra del resguardo si se posterga la decisión. Además, subrayan la importancia de que esta acción se concrete con transparencia y responsabilidad, garantizando que los bienes o materiales adquiridos beneficien directamente a los jóvenes del resguardo, fortaleciendo así los procesos comunitarios, educativos y culturales que ellos lideran. Con esta determinación, los Mayores buscan no solo cumplir con el compromiso asumido, sino también reafirmar su apoyo a las nuevas generaciones, asegurando el bienestar y la continuidad de las tradiciones del pueblo.

7. **Palabras de cierre de la Gobernadora de la comunidad.**

La Autoridad Ancestral agradece la presencia y participación de los comuneros en la Asamblea, destacando el compromiso colectivo demostrado durante el proceso de deliberación. Expresa su satisfacción por la activa intervención de la comunidad en la toma de decisiones relacionadas con la compra de tierras, resaltando que este tipo de acciones fortalecen la unidad, la autonomía y el ejercicio del gobierno propio del resguardo. Asimismo, reconoce el esfuerzo conjunto por mantener el equilibrio y la armonía en las decisiones que benefician a las generaciones presentes y futuras.

Siendo las 1.00 pm, del día 18 de octubre, del año dos mil cinco (2025), se da por terminada La Asamblea.

Para constancia se anexan las firmas de los que en ella participaron.

ESTUDIO DE TÍTULO BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 41483000000000010097000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 204-29804.

El presente estudio de título se lleva a cabo, de acuerdo a solicitud elevada por el señor David Antonio Cuetetuco, autoridad ancestral y representante legal del Resguardo Indígena Nasa Paez Huila Rionegro Íquira Huila. El mismo se sustenta en consulta realizada a través de la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y plataforma Geoportal del IGAC.

1. UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	VEREDA YARUMAL, MUNICIPIO DE NÁTAGA, DEPARTAMENTO DEL HUILA.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO RURAL
DIRECCION/DENOMINACIÓN CATASTRAL:	LOS PINOS SEGUNDO LOTE
DIRECCIÓN/DENOMINACIÓN REGISTRAL:	LT SEGUNDO DE LOS PINOS
MATRICULA INMOBILIARIA:	204-29804
CEDULA CATASTRAL:	41483000000000010097000000000

2. CÉDULA CATASTRAL Y NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

El bien inmueble objeto de estudio se identifica con matrícula inmobiliaria No. 204-29804 y cédula catastral No. 41483000000000010097000000000.

3. PROPIETARIO ACTUAL

La propiedad del bien inmueble objeto de estudio reposa en nombre de la siguiente persona natural:

1) TRUJILLO GARZON RIGOBERTO CC 12132157.

El bien inmueble fue adquirido por el antes mencionado, por medio de compraventa realizada mediante escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013, emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila y registrada como anotación 004 dentro de la matrícula inmobiliaria No. 204-29804.

4. LINDEROS

Los linderos del bien inmueble objeto de estudio se sustraen de la escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013, emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila, establecidos así:

- POR EL NORTE: con predios de FABIO EMERSON PAYOY PAJOY, la reserva INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA y DIONISIO LUNA.
- POR EL ORIENTE: con predios de RAUL UNE.
- POR EL OCCIDENTE: con predios de MARIA LIBIA VALENCIA, el lote número 1 y DEYANIRA BRAVO.

- POR EL SUR: con la sucesión ZAMBRANO hoy posesión de MANUEL DE JESUS ZAMBRANO.

5. ÁREA

FUENTE DE INFORMACIÓN	ÁREA TOTAL
Consulta a través de la Ventanilla Única de Registro de la Supernotariado:	49 HAS. 7130 MT2.
Consulta a través de Geoportal del IGAC:	497130 m2
Consulta escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila:	49 hectáreas 7130 metros cuadrados.

6. DESTINACIÓN

De conformidad con la escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila y consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro de la Supernotariado, no se verifica que el bien inmueble objeto de estudio tenga una destinación específica determinada.

7. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

De conformidad con la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro de la Supernotariado, a la fecha de suscripción del presente documento, el bien inmueble objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes o limitación del dominio vigentes sin cancelación.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibió los siguientes documentos:

- Escritura pública No. 1916 de fecha 20 de junio de 2013 emitida por la Notaría Tercera de Neiva – Huila.
- Consulta a través de Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Consulta a través de plataforma de Geoportal del IGAC.

El presente estudio de título se expide en el Municipio de Íquira, Departamento del Huila, a los trece (13) días del mes de noviembre del año 2025.

Quien elabora:

ANDRÉS FELIPE GUTIERREZ YUSTRE
C.C 1.075.260.418 de Neiva
T.P 292877 expedida por el C. S. de la J.
Abogado Contratista

Quien avala:

RUBÉN DARÍO CASTRO ANDRADE
Alcalde Municipal de Íquira (H)



CLASE DE INMUEBLE:	INMUEBLE RURAL EN SUELO PRODUCTIVO Y DE POTECCIÓN
DIRECCIÓN:	PREDIO RURAL "LT SEGUNDO DE LOS PINOS"
MUNICIPIO:	NATAGA - HUILA.
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	204-29804.
CÉDULA CATASTRAL:	41483000000000001009700000000

NEIVA - HUILA, NOVIEMBRE 27 DE 2025

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.	País:	Colombia.
1.2.	Departamento:	Huila.
1.3.	Municipio:	Nátaga.
1.4.	Vereda:	Yarumal.
1.5.	Dirección:	Predio Rural "Lt Segundo de los Pinos".
1.6.	Propietario:	Rigoberto Trujillo Garzón C.C. No. 12.132157
1.7.	Solicitante:	Rigoberto Trujillo Garzón
1.8.	Fecha de visita:	23 de noviembre de 2025.
1.9.	Fecha del informe de avalúo:	27 de noviembre de 2025.
1.10.	Fecha de aplicación valor:	27 de noviembre de 2025.
1.11.	Vigencia del avalúo:	Un año a partir de la fecha del informe.
1.12.	Elaborado por:	FERNANDO DIAZ PEÑA RAA AVAL-93363486

2. PROPÓSITO

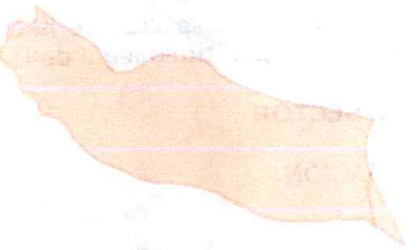
Realizar el avalúo comercial del inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria 204-29804, ubicado en la vereda Yarumal, denominado predio rural SEGUNDO DE LOS PINOS, municipio de Nátaga, departamento de Huila.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble materia de estudio es un lote en suelo rural de producción y protección, con construcciones permanentes y anexas.

Matrícula inmobiliaria:	204-29804.
Referencia Cadastral:	41483000000000010097000000000
Referencia Cadastra Ant:	Sin Información



Croquis predio Lt Segundo de los Pinos Fuente: Geoportal de Colombia en Mapas del IGAC

4. DOCUMENTOS CONSULTADOS Y ANALIZADOS

Para la elaboración del presente estudio, se consultaron los siguientes documentos:

- Copia Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria Núm. 204-29804, impreso el 07 de noviembre de 2025.
- Copia Escritura pública número 1.916, del 20 de junio de 2.013 y de la notaría tercera de Neiva.
- Certificado de Uso del suelo, del predio Lt Segundo de los Pinos, emitido por la secretaria de Planeación, obras, desarrollo económico y social de la alcaldía municipal de Nátaga Huila, de fecha 22/11/2025.
- Plano topográfico del predio Lt Segundo de los Pinos, levantado por la Ingeniera civil Anyi Viviana Perdomo Conde TP NO. 161037-0517015 TLM, en noviembre de 2.025

5. INFORMACIÓN JURÍDICA

El estudio jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

Sentencia S/N del 15/02/2006 Juzgado civil del circuito de La Plata, Especificación: Adquisición A: DURAN PINEDA JOSE

Escritura 1916 del 20/06/2013 de la notaría tercera de Neiva, Adquisición DE: DURAN PINEDA JOSE, A: RIGOBERTO TRUJILLO GARZON.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

6. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

6.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Croquis municipio de Palermo. Fuente: Gobernación del Huila

El predio objeto del presente avalúo (predio Rural "Lt Segundo de los Pinos") se encuentra ubicado al noroccidente del Departamento del Huila, a 98.0 Km, del casco urbano de Neiva, al norte y a 24 km., del casco urbano de Nátaga, al occidente y a 31 Km del casco urbano de Iquira.

Sector donde predomina la topografía ondulada y quebrada, donde sus habitantes se dedican principalmente a cultivos como frutales de clima frio (Mora, Curuba, granadilla y lulo), otros cultivos como el aguacate Hass, al frijol y al maíz entre otros; también se

desarrolla la ganadería extensiva (cría, doble propósito y leche), a pequeña y mediana escala y a la explotación de especies menores como la piscicultura (trucha) a pequeña escala; con buena disponibilidad de agua, para uso doméstico y para administración de los predios, con agua del acueducto veredal con afluente en la quebrada Las Pavas (el predio no cuenta con acueducto veredal) y de acueductos propios (el predio si cuenta con acueducto propio).

La valorización del sector está dada también por su riqueza hídrica y en el sector hay Área forestales protectoras donde hay un sin número de nacimientos y colchones de agua, que aportan agua a las quebradas (Yarumal y El Triunfo), quebradas que, en su trayectoria, aportan agua a predios para uso agropecuario y para acueductos de predios ubicados en el sector.

El Sector cuenta con vía carreteable de acceso partiendo desde el casco urbano de Iquira desde donde se toma vía a Pacarni, recorriendo 12,0 km., hasta el centro poblado, de allí se toma vía a la vereda Yarumal recorriendo 15, 0 km., hasta el centro poblado de Patio Bonito y 18,0 km., hasta el centro poblado de la vereda Yarumal, donde se toma via a la inspección de Rio Negro, recorriendo 1,0 km., para llegar al predio.
carretera destapada (31,0 km), con áreas en regular estado.

El sector dispone servicios de energía eléctrica, acueducto veredal y acueductos a nivel predial. También se cuenta con Centros de Educación Básica Primaria.

Coordenadas: (Casa) Latitud: 2º39'22" N
Longitud: 75º45'04" O

6.2 ACTIVIDADES Y TIPOS DE EDIFICACIÓN PREDOMINANTES

Los habitantes del sector derivan ingresos de la agricultura (Mora, Curuba, granadilla, lulo, aguacate Hass, frijol y maíz entre otros), también hay ganadería extensiva (cría, doble propósito y leche), a pequeña y mediana escala y destellos de explotación de especies menores como la piscicultura (trucha) a pequeña escala.

La mano de obra necesaria para atender las explotaciones es de fácil consecución, se consiguen en la zona, en los centros poblados de Pacani, Yarumal y de Patio Bonito y en los cascos urbanos de Nátaga e Iquira .

6.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector cuenta con infraestructura básica, representada en vías secundarias en afirmado; transporte público inter veredal, que comunican al sector con el resto del municipio; servicios de acueducto veredal y redes eléctricas.

6.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Por ser un predio rural, no se asigna estrato. Se aclara que el estrato se aplica exclusivamente a inmuebles de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

Sector conformado por pequeños productores (80%) y medianos productores (20%), clasificados en estrato 1 y 2, según el Sisbén.

La mano de obra necesaria para atender las explotaciones es de fácil consecución, se consiguen en la zona y en los cascos urbanos de Iquira y Nátaga.

6.5 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es:

Al sector se accede así: partiendo desde el casco urbano de Iquira desde donde se toma vía a Pacarni, recorriendo 12,0 km., hasta el centro poblado, de allí se toma vía a la vereda Yarumal recorriendo 15, 0 km., hasta el centro poblado de Patio Bonito y 18,0 km., hasta el centro poblado de la vereda Yarumal, donde se toma vía a la inspección de Rio Negro, recorriendo 1,0 km., para llegar al predio.

Carretera destapada 31,0 km., con tramos en regular estado.

6.6 SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN EL SECTOR

El sector cuenta con los servicios públicos básicos, tales como acueductos propios en cada uno de los predios, acueducto veredal y redes eléctricas, los cuales son prestados de manera permanente.

6.7 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El predio rural denominado "Lt Segundo de los Pinos", corresponde a una finca, ubicada sobre la cordillera oriental, con suelos sedimentarios con influencia de cenizas volcánicas y materiales orgánicos, superficiales, de textura de franca a franca arenosa, ubicada a una altura sobre el nivel del mar entre 2.000 y 2.150 m.s.n.m., es un suelo de montaña, de relieve ondulado y quebrado, con pendientes del 13% al 30% y del 31 al 70%.

6.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

- Piso térmico : Frio
- Clima : Frio
- Temperatura : 13°C - 18°C
- Altura : 2.000 a 2.150 m.s.n.m
- Precipitación : 2.000 mm
- Distribución de lluvias: Bimodal Periodos de mayores lluvias son: Mayo a junio y de octubre a diciembre)
- Cosechas anuales: Dos (2)
- Vegetación Natural: Se pudo apreciar en contorno a nacimientos y quebradas y en franjas paralelas a estos con variedad de especies de la flora de la región; además de leguminosa, pastos naturales y mejorados para la actividad ganadera.
- Zonas de Vida : Predomina el bosque húmedo Premontano (bh-PM)

6.9 CLASES AGROLOGICAS IGAC.



Fuente: Consulta Clases Agrologicas geoportal IGAC.

6.10 DIVISION DEL PREDIO BUENAVISTA



Fuente: levantamiento del predio en noviembre de 2.025

Según información obtenida del levantamiento topográfico del predio Lt Segundo de los Pinos, facilitado para la presente diligencia, levantado por la Ingeniera civil Anyi Viviana Perdomo Conde TP NO. 161037-0517015 TLM, en noviembre de 2.025, información constatada el día de la visita al predio, en la siguiente tabla se describen las áreas en que está dividido el predio Lt Segundo de los Pinos, donde se describe cada área con su respectiva topografía y explotación.

PREDIO: LT SEGUNDO DE LOS PINOS VEREDA: YARUMAL MUNICIPIO: NATAGA - HUILA AREA: 49,7130 Ha		
EXPLOTACION	**AREA**	**TOPOGRAFIA**
PASTOS NATURALES DONDE SOBRESALE EL KIKUYO CON RESIEMBRAS DE PASTO ESTRELLA	15,0000	ONDULADO
	15,0000	
PASTOS NATURALES DONDE SOBRESALE EL KIKUYO CON RESIEMBRAS DE PASTO ESTRELLA	19,9740	QUEBRADO
	19,9740	
BOSQUE NATURAL (ESPECIES VEGETALES COMO CEDRO, YARUMO, CAAUCHO, LAUREL, ENSENILLO, CUCHIYUYO Y TIJERO ENTRE OTROS	14,7130	DE ONDULADO A QUEBRADO
	14,7130	
INFRAESTRUCTURA (CASA Y CORRAL ESTABLO)	**0,0260**	ONDULADO (EXPLANADO)
	0,0260	
TOTAL AREA	**49,7130**	

6.10.1 CLASES AGROLÓGICAS

Conforme al levantamiento topográfico del predio Lt Segundo de los Pinos, facilitado para la presente diligencia, levantado por la Ingeniera civil Anyi Viviana Perdomo Conde TP NO. 161037-0517015 TLM, en noviembre de 2.025, información constatada el día de la visita, en la siguiente table se describen las clases agrologicas y condiciones de topografía y pendiente, que hay en el predio Lt Segundo de los Pinos es la siguiente:

CLASE AGROLOGICA	TOPOGRAFIA	PENDIENTE	HOMOGENIZADA (Ha)	PORCENTAJE (%)
IV - PRODUCTIVA-PASTOS	ONDULADO	13% AL 30%	15,0000	30,1732%
VI - PRODUCTIVA-PASTOS	QUEBRADO	31% AL 70%	20,0000	40,2309%
AREA PRODUCTIVA			35,0000	
VII- PROTECTORA- BOSQUE	DE ONDULADO A QUEBRADO	DEL 13% AL 70%	14,7130	29,5959%
AREA PROTECTORA			14,7130	
TOTAL			49,7130	100,0000%

Conforme a la información reportada en el plano, constatada el día de la visita, se determina que el predio objeto de avalúo cuenta con: Unidad fisiográfica productora distribuida en clase IV y clase VI, con área de 35,0000 Ha y Unidad fisiográfica protectora distribuida en Clase VII con área de 14,7130 Ha, como se evidencia en las siguientes tablas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	AREA	UNIDAD	CLASE	AREA	UNIDAD
UNIDAD FISIOGRAFICA PRODUCTORA	35,0000	Ha	IV	15,0000	Ha
		Ha	VI	20,0000	Ha
UNIDAD FISIOGRAFICA PROTECTORA	14,7130	Ha	VII	14,7130	Ha
	49,7130				

CONDICIONES AGROLÓGICAS

FACTORES	"LT SEGUNDO DE LOS PINOS" ÁREA: 49,7130 Ha.		
	UNIDADES FISIOGRAFICAS PRODUCTORAS		U. Fisiografica PROTECTORA
	CLASES AGROLÓGICAS		
	(IV) Ondulado	(VI) Quebrado	(VII) De Ondulado a Quebrado
Área (Ha.)	15,0000	20,0000	14,7130
% Área	30,1732%	40,2309%	29,5959%
Relieve	Ondulado	Quebrado	De ondulado a quebrado
Pendiente	13% al 30%	31% al 70%	13% al 70%
Erosión	E1 - Escorrentia	E1 - escorrentía	E0-No se presenta
Inundabilidad	No presenta	No presenta	No presenta
Pedregosidad	Co- 1%	C1-2%	Co-1%
Salinidad	Baja, Menor del 20%	Baja, Menor del 20%	Baja, Menor del 20%
Fertilidad Natural	Baja	Baja	Baja
Apreciación Textura	Franco arenosa	Franco arenosa	Franco arenosa
Profundidad Efectiva	Superficial	Superficial	Superficial
Drenaje Natural	Drenados	Drenados	Drenados
Nivel Freático	Medio	Medio	Medio

Unidad Fisiográfica Productora 1: Clase agrologica IV (Área= 15,0000 ha.), que están sobre topografía Ondulada. Con pendientes entre el 13% y el 30%, en la actualidad hay 14,9740 ha en pasto natural donde sobresale el Kikuyo, con resiembras de pasto estrella y 0,0260 en infraestructura (casa y corral establo).

Unidad Fisiográfica Productora 2: Clase agrologica VI (Área= 20,0000 Ha.), que están sobre topografía Quebrada, con pendiente entre 31% y el 70%, las cuales están en pasto natural donde sobresale el Kikuyo, con resiembras de pasto estrella.

Unidad Fisiográfica Protectora 3: Clase agrologica VII (Área= 14,7130 Ha.) Zona de protección que esta sobre topografía de ondulada a quebrada, con pendientes entre el 13% y el 70%, En esta unidad encontramos 14,7130 ha en bosque natural primario y secundario poco intervenido, donde sobresalen especies vegetales (flora) como: Cedro, Yarumo, Caaucho, Laurel, Ensenillo, Cuchiyuyo y Tijero entre Otros.

Especies animales como: Armadillo, Oso hormiguero, zorros, micos, Torcaza, mirlas, perdices, Gallinetas, loros, conejos, Yátaros, mirlas, Lechuzas, Búhos, Gorriones, Borugos, Armadillos, Cusumbos, Chuchos, Ardillas, Venados, Guaras, Guacharacas, Gavilánez, Torcazas, Loros, Catarnicas, Azulejos, Mochileros y Serpientes (cazadora y cascabel), entre otros.

6.11 **REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO.**

Qué de conformidad a la cartografía del esquema de ordenamiento territorial EOT. aprobada mediante acuerdo 007 de mayo 15 de 2025, El predio rural llamado los pinos segundo lote, ubicado en la vereda Yarumal, del municipio de Nátaga huila, identificado con el censo catastral número 41483 0000001 0097 000000 de propiedad del señor Rigoberto Trujillo garzón, de acuerdo con la zonificación ambiental y suelo rural presenta las siguientes clasificaciones de usos de suelos:

1. ZONAS DE PRESERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES ZP P

Corresponde a aquellas áreas que por su importancia ecosistémica y por sus condiciones naturales deben ser protegidas para que ofrezcan bienes y servicios ambientales.

Estas zonas deben mantenerse bajo coberturas forestales con bosques protectores y con administración especial, ya sea del orden nacional, departamental o municipal. En estas zonas no debe permitirse el desarrollo de actividades socioeconómicas (agricultura, ganadería, explotación forestal, explotación minera, explotación de hidrocarburos, apertura de vías) y todas aquellas que requieran de la eliminación de la cobertura forestal y/o la fragmentación de ecosistemas presentes en la zona. En esta zona se permite el desarrollo de actividades de ecoturismo, investigación científica, educación conservación de flora y fauna. Deben adelantarse programas y proyectos de protección del bosque natural, la regeneración natural y en el caso de existir explotaciones agropecuarias por parte de colonos, estos deben ser reubicados en otras zonas que ofrezcan condiciones para este tipo de actividades. Las áreas para la protección se definen como prioritarias para la adquisición de predios por parte del estado, a través de la negociación directa o como áreas receptoras de derechos transferibles dentro de la categoría.

Uso principal: restauración hidrológica, conservación de suelos, mantenimiento de coberturas naturales, preservación de hábitats de especies endémicas y amenazadas, mantener y preservar los recursos paisajísticos, establecimiento de bosques protectores, recreación pasiva o contemplativa, investigación y actividades de educación ambiental.

Uso condicionado: captación de aguas e implementación de senderos ecológicos. Estos usos estarán condicionados a la aprobación expresa por parte de la autoridad ambiental.

Uso prohibido: agropecuarios; industriales y agroindustrial; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; caza, vertimiento de aguas residuales o servidas, disposición de residuos sólidos y uso forestal. Entiéndase por uso forestal, las

actividades que propician o generan algún tipo de deterioro en áreas de bosques, tales como; Tala, quema, rocería y extracción de maderables.

2. ZONAS DE CONSERVACIÓN ZC

Corresponde a aquellas áreas que por su importancia ecosistémica y por sus condiciones naturales deben ser conservadas y a la vez productivas con un alto grado de sostenibilidad, con el propósito de ofrecer bienes y servicios ambientales.

Uso principal: se permite utilizar estas áreas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal y las cuales deben incorporar el componente forestal.

Uso condicionado: se permite el desarrollo de actividades ecoturísticas de bajo impacto que permitan la sostenibilidad de los territorios y el desarrollo de actividades apícolas únicamente con especies nativas (meliponicultura) para evitar la destrucción de la biodiversidad por la incorporación de especies introducidas. Así mismo, se permite actividades para energías renovables no convencionales.

Uso prohibido: agropecuarios; industriales y agroindustrial; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; caza; vertimiento de aguas residuales o servidas; disposición de residuos sólidos y uso forestal. Entiéndase por uso forestal las actividades que propician o generan algún tipo de deterioro en áreas de bosques tales como tala, quema, rocería y extracción de maderables.

3. ZONA DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO CON RESTRICCIONES MAYORES ZSDSERA

Corresponde a aquellas áreas que actualmente están dedicadas a actividades socioeconómicas, que, por sus condiciones naturales de topografía, capacidad de uso de suelo, tienen una alta tendencia a erosionarse, sin embargo estas pueden ser utilizadas y aprovechadas implementando diferentes métodos de tecnificación para sistemas de producción agrícolas y pecuario como sistema de riego, sistemas agroforestales, entre otros, con el propósito de prevenir su deterioro. Las restricciones mayores están ligadas a las condiciones de topografía procesos erosivos Y capacidad agrológica. En la explotación se debe garantizar la protección de las márgenes de las fuentes hídricas y las zonas de nacimiento, los humedales así como las especies de flora y fauna amenazadas. Las áreas con cobertura forestales que se encuentren dentro de estas unidades para ser intervenidas requieren la obtención del respectivo permiso expedido por la autoridad ambiental de acuerdo con la normatividad vigente.

Uso principal: en estas zonas pueden desarrollarse actividades socioeconómicas utilizando sistemas tecnificados y o sistemas agroforestales. se permite la agricultura comercial con tecnologías apropiadas la producción pecuaria tecnificada articulada a sistemas agroforestales, actividades de tipo forestal con arreglos agroforestales, ecoturismo y agroindustria.

Uso compatible: actividades para energías renovables no convencionales, actividades de turismo y recreación, equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte, comercio local.

Uso condicionado: actividades para energías renovables no convencionales.

Uso prohibido: prácticas agrícolas convencionales, monocultivos, ganaderías extensivas con alta capacidad de carga, actividades mineras y demás no contemplados como principal, compatible y o condicionados.

Parágrafo 2: cualquier modificación a los usos establecidos en el presente EOT, en suelos de protección ambiental, deben ser previamente acordada con la autoridad ambiental CAM.

FUENTE: Certificado de Uso del suelo, del predio Lt Segundo de los Pinos, emitido por la secretaria de Planeación, obras, desarrollo económico y social de la alcaldía municipal de Nátaga Huila, de fecha 22/11/2025.

7. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN

Al predio se accede así: partiendo desde el casco urbano de Iquira desde donde se toma vía a Pacarni, recorriendo 12,0 km., hasta el centro poblado, de allí se toma vía a la vereda Yarumal recorriendo 15, 0 km., hasta el centro poblado de Patio Bonito y 18,0 km., hasta el centro poblado de la vereda Yarumal, donde se toma vía a la inspección de Rio Negro, recorriendo 1,0 km., para llegar al predio.

Carretera destapada 31,0 km., con tramos en regular estado.

El predio cuenta con acueducto propio (agua traída por manguera de un nacimiento propio), los cuales aportan agua suficiente para uso doméstico y para administración del predio.

En el predio existen dos nacimientos de agua, que aportan agua para abrevadero del ganado y también aportan agua a las Yarumal y El Triunfo, quebradas que, en su trayectoria, aportan agua a predios para uso agropecuario y para acueductos de predios ubicados en el sector.

La carretera veredal destapada, llega al predio, El predio cuenta también cuenta con caminos de herradura, que conducen a los diferentes lotes del predio.

El predio cuenta con linderos naturales (no hay cercas divisorias).

El predio cuenta con 34,9740 ha en pastos, divididos en 4 potreros, con cerca eléctrica (postes en madera y correas en alambre liso).

En cuanto la situación actual de orden público que están afectando a todo el país; pero según presente visita no se detectaron problemas que alteraran el orden público.

El predio objeto de avalúo tiene agua abundante y de manera permanente, mediante las siguientes fuentes:

- El predio cuenta con acueducto propio (agua proveniente de un nacimiento de agua ubicado en el predio), el cual surte agua suficiente para uso doméstico y para administración del predio.

- En el predio existen nacimientos de agua (2), que aportan agua para abrevadero del ganado y también aportan agua a las Yarumal y El Triunfo, quebradas que, en su trayectoria, aportan agua a predios para uso agropecuario y para acueductos de predios ubicados en el sector.

7.2 ÁREA DE TERRENO

Área Total Terreno: Predio Rural "Lt Segundo de los Pinos"..... 49,7130 Ha
Fuente: Certificado de tradición y libertad No 204-29804, impreso el 07/11/2025.

Área Total Terreno: Predio Rural "Lt Segundo de los Pinos".....49,7130 Ha
Fuente: Plano topográfico del predio Lt Segundo de los Pinos, levantado por la Ingeniera civil Anyi Viviana Perdomo Conde TP No. 161037-0517015 TLM, en noviembre de 2.025

Área Total Terreno: Predio Rural "Lt Segundo de los Pinos".....49,7130 Ha
Fuente: Escritura pública número 1.916, del 20 de junio de 2.013 y de la notaría tercera de Neiva.

NOTA: Para la presente diligencia y después de recorrer el predio, el día de la visita, se da como área cierta la registrada en el Plano topográfico del predio Lt Segundo de los Pinos, levantado por la Ingeniera civil Anyi Viviana Perdomo Conde TP NO. 161037-0517015 TLM, en noviembre de 2.025, **que equivale a 49,7130 Ha**. Área que concuerda con el área registrada en certificado de libertad y tradición No 204-29804, impreso el 07/11/2025 y con la Escritura pública número 1.916, del 20 de junio de 2.013 y de la notaría tercera de Neiva.

7.3 LINDEROS DEL INMUEBLE

POR EL NORTE: Con predios de Fabio Emerson Pajoy Pajoy, la reserva indígena Nasa Kiwe, Flora Yucuma y Dionisio Luna.
POR EL ORIENTE: Con predios de Raúl Une.
POR EL OCCIDENTE: Con predios de María Libia Valencia, el Lote Numero 1 y Deyanira Bravo.
POR EL SUR: Con la sucesión de Zambrano hoy posesión de Manuel de Jesús Zambrano.

Fuente: Escritura pública número 1.916, del 20 de junio de 2.013 y de la notaría tercera de Neiva.

7.4 **CONSTRUCCIONES Y OBRAS ANEXOS**

- **Vivienda:** muros en ladrillo hueco, repellados y pintados, vigas de cimiento, vigas aéreas y columnas en concreto y reforzadas con varilla, techo en teja de zinc, con cercha metálica y piso en cemento alisado.
  Área: 130 m2. Cuenta con acueducto propio y energía eléctrica. Estado: Bueno. Edad: 15 años.

- **Corral - Establo:** Estructura en madera, techo en zinc y piso en tierra. Cuenta con acueducto propio. Estado: Bueno. Área total: 130 m2.

NOTA: Fuente medición realizada durante la visita en campo con cinta métrica.

7.5 ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE

La actividad del predio Lt Segundo de los Pinos, corresponde a la actividad de producción de ganadería extensiva y suelos de protección y conservación.

Se presenta la siguiente tabla realizada por elaboración propia del estadio y tipo de pastos y cultivos encontrados en el inmueble en el momento de la visita.

EXPLOTACIÓN		LT Segundo de los Pinos	POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN
DESCRIPCION	**CULTIVOS**	**AREA (Has.)**	
AGRICULTURA	Sin	-	-
PECUARIO (GANADERIA)	Pasto kikuyo, con resiembras de estrella	34.9740	Sin
BOSQUE	Bosque Natural Protector, donde sobresalen especies como: Cedro, Yarumo, Caucho, Laurel, Encenillo, Cuchiyuyo, y Tijero entre otros y especies animales como: Armadillo, Oso hormiguero, zorros, micos, Torcaza, mirlas, perdices, Gallinetas, loros, conejos, Yátaros, mirlas, Lechuzas, Búhos, Gorriones, Borugos, Armadillos, Cusumbos, Chuchos, Ardillas, Venados, Guaras, Guacharacas, Gavilánez, Torcazas, Loros, Catarnicas, Azulejos, Mochileros y Serpientes (cazadora y cascabel), entre otros.	14.7130	Sin
INFRAESTRUCTURA	Casa y Corral-establo	0.0260	Explanado
		49.7130	

7.6 SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN EL INMUEBLE

El predio rural "Lt Segundo de los Pinos", cuenta con el servicio de energía eléctrica.

8. FACTORES, CONSIDERACIONES GENERALES, METODOLOGÍA APLICADA Y ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 FACTORES Y CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

- La ubicación geográfica del predio en el municipio de Nátaga.
- La accesibilidad y transporte público por vías veredales.
- Las características del sector, su desarrollo productivo y actividad económica.
- Las características físicas del inmueble; forma, tamaño, distribución.
- La disponibilidad de servicios públicos con que cuenta el sector.
- La reglamentación urbanística, uso del suelo reglamentado por el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), adoptado mediante el Acuerdo Núm. 007 del 15 de mayo de 2025.
- Estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares.
- Oferta y demanda para venta y renta de bienes raíces en el sector.
- El momento económico actual.

8.2 METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución Núm. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizó el siguiente método para determinar el valor comercial de terreno.

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]

8.3 CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Este método consiste en realizar investigación de ofertas y transacciones comerciales de predios localizados en la zona de influencia inmediata o en sectores rurales comparables del mismo municipio u otros municipios; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa.

[1] Artículo 1°. Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008. por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Las diferentes muestras encontradas se investigan, clasifican, se depuran y para el proceso de homogenización se analizaron de acuerdo a los factores de Ubicación (UB), Vías de acceso (V.A), Topografía (TOP.), Tamaño (AREA.), Uso y Explotación (U-E), Disponibilidad de Agua (RIEGO), Servicios públicos (SER.), con el fin de hacerlas comparables al predio objeto de estudio y así determinar el valor comercial del mismo.

La investigación de transacciones y ofertas se realizó a través de los mismos moradores de la zona, medios publicitarios, periódicos regionales, internet (páginas de inmobiliarias, sitios web especializados, entre otros.

De acuerdo al estudio de mercado realizado (VER ANEXO), se determina y adopta un valor para las Unidades Fisiográficas Productivas" (U.F.1 y U.F.2) y clases agrologicas IV y VI = $14.604.000 que corresponden a un área de 35,0000 ha (34,9740 ha en pasto natural kikuyo, con resiembras de pasto estrella) y 0,0260 ha en infraestructura (casa de habitación y corral establo).

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES MUNICIPIO NATAGA - HUILA - UNIDAD FISIOGRAFICA PRODUCTIVA CLASES AGROLOGICA IV Y VI

VEREDA: YARUMAL PRAGRO NOVIEMBRE 2025

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG. ACT.	VALOR DEPURADO ACTUALIZ.	AREAS (HAS) - CONST.				VR. CONSTRUCCION ($/M2)		VR. CUERVA	INTEGRAL SOBRE TERRENO	VR. Ha TERRENO HOMOG.	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE/ TEL.
						ÁREA (Has.)	casa 1	corral 2	CULTIVO 3	1	2	3				
							casa	infr.	mejoras							
1	VENTA	Predio - Vereda Yarumal - Nataga - Huila	$ 140.000.000	5%	133.000.000	7,00	1 CASA en material	corral establo	7 HA EN PASTO NATURAL con estrella	20.000.000	12.000.000	7.000.000	14.400.000	14.400.000	David Cuetetuco vende finca de 7,0 ha con casa de habitación en material ladrillo hueco, pisos en cemento, techo de zinc con acueducto, energía y gas domiciliario, cuenta con corral establo y 7 has. toda en potrero pasto kikuyo con resiembras de estrella, valor $140.000.000. cel 3176708472	DAVID CUETETUCO CEL 3176708472
							casa	infr.	mejoras							
2	SE VENDE	Predio - Vereda Yarumal - Nataga - Huila	$ 160.000.000	5%	152.000.000	5,00	1 CASA EN MADERA	sin	2,0 HA EN 8 AGUACATE Y 3 HA EN CAFE PRODUCCION	18.000.000		45.000.000	13.800.000	13.800.000	Se vende Predio, en la vereda Yarumal de nataga Area : 5,0 Ha (2 has en aguacate y 3 has en café producción) casa en madera y zinc con servicio de ACUEDUCTO VEREDAL, ENERGIA ELECTRICA Y GAS. VALOR PEDIDO $160.000.000.	Amércar Ocs CEL 3170972841
							Casa	infr.	mejoras							
3	SE VENDE LOTE GANADERO	LOTE - VEREDA PATIO BONITO - nataga - HUILA	$ 250.000.000	12%	220.000.000	12,00		1 corral	12 ha en pasto kikuyo con estrella	22.000.000	19.000.000	8.000.000	14.916.667	14.916.667	Naime Lucero Alvarado vende finca de 12 has. en pasto kikuyo con resiembras de pasto estrella en $250.000.000 cel 3125558418 CUENTA CON CASA Y CORRAL. LOTE UBICADO EN LA VEREDA PATIO BONITO HAY DISPONIBILIDAD DE ACUEDUCTO, ENERGIA Y GAS DOMICILIARIO	NAIME LUCERO ALVARADO CEL 3125558418
							CASA									
4	SE VENDE FINCA	Predio - Vereda Yarumal - Nataga - Huila	$ 500.000.000	12%	440.000.000	25,00	1% MADERA	CORRAL	25 ha en pasto kikuyo con estrella	30.000.000	15.000.000	12.000.000	15.300.000	15.300.000	Gilberto Medina, vende finca de 25 has. en potrero pasto kikuyo con estrella, ubicada en las vereda Yarumal en Nataga, cuenta con casa de habitacion Y CORRAL en madera y zinc, energia electrica y acueducto veredal, valor pedido $530.000.000	GILBERTO MEDINA cel 3182417170

PROMEDIO	14.604.166,67
DESVIACION ESTANDAR	ESC,ER
COEFICIENTE DE VARIACION	4,46%
VALOR MINIMO	$ 13.800.000
VALOR MAXIMO	$ 15.300.000
VALOR ADOPTADO	$ 14.604.000

Para determinar el valor de la unidad fisiográfica No. 3 clase agrologica VII zona protectora se realiza un estudio de mercado con ofertas y avalúos realizados en diferentes municipios, que cuentan con actividad económica similar al predio objeto de avalúo, es decir zona de producción agropecuaria y zona de protección y conservación. Ya que el sector objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección cercanas y similares al predio objeto de avalúo.

La metodología realizada se refiere a que se determinó valores de la actividad productora y los valores remanentes corresponden a los suelos de protección. Lo que se desea determinar es cuanto porcentaje corresponde a la clase de suelos protección con referencia al suelo productor y así determinar un promedio de los porcentajes y aplicar dicho porcentaje al valor determinado para unidad fisiográfica No. 1 clases IV y VI (zona productora).

Encontramos la oferta No. 1 localizada en la vereda Los Yuyos del municipio de Tesalia actualmente en venta cuenta con un valor por hectárea productora de $9.315.000 y un valor por hectárea protectora de $2.788.093 que corresponde a un 29.93% del valor de producción. La oferta No. 2 corresponde a un avalúo realizado en la vereda Llano de La Virgen del municipio de Altamira donde el valor de por hectárea productiva es de $12.300.000 y el valor de hectárea protectora de $3.690.000 corresponde al 30.00% del valor de producción. La oferta No. 3 corresponde a un avalúo realizado en la vereda Domingo Arias del municipio de Paicol cuenta con valor de hectárea productora de $9.315.000 y valor de hectárea protectora de $2.870.000 corresponde al 30.81% del valor de producción. La oferta No. 4 corresponde a un avalúo realizado en la vereda Normandía Corregimiento El Triunfo del municipio de Neiva cuenta con valor de hectárea productora de $37.160.000 y valor de hectárea protectora de $11.148.000 corresponde al 30.00%.

Conforme al estudio anterior de las cuatro (4) ofertas resulta un porcentaje promedio de 30.19%, límite superior 1.4% y límite inferior de 29.77%, tomamos como referencia el porcentaje promedio de 30.00% y dicho porcentaje lo multiplicamos por el valor de hectárea productiva de la unidad fisiográfica No. 1 clases IV y VI (zona productora), es decir $14.604.000 x 30.00% = $4.381.200 valor que se toma para la unidad fisiográfica 3 clase VII (zona protectora), como se observa en la siguiente tabla:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% DE NEG	VALOR DEPURADO	TERRENO						VALOR TOTAL CULTIVOS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	TELEFONO FUENTE	FUENTE
						ÁREA EN Ha	V/Ha	SUBTOTAL	TIPO	VxHa	%xHa				
1	FINCA	Vereda Los Yuyos Municipio de Tesalia	$ 650.000.000	5,08%	$ 617.000.000	48,50	$ 9.315.000	$ 451.777.500	PASTOS	$ 9.315.000		$ 0	$ 30.000.000	3135245532	Edwin Fabian Castro
						48,50	$ 2.788.093	$ 135.222.500	BOSQUE	$ 2.788.093	29,93%				
						97,00	$ 6.051.546	$ 587.000.000	TOTAL						
2	FINCA	Vereda Llano de La Virgen Municipio Altamira Huila	$ 344.595.000	0,00%	$ 344.595.000	28,00	$ 12.300.000	$ 344.388.470	PASTOS	$ 12.300.000		$ 0	$ 0	3124825382	Luis Eduardo Caldero
						0,25	$ 3.690.000	$ 909.733	BOSQUE	$ 3.690.000	30,00%				
						28,25	$ 12.224.848	$ 345.296.203	TOTAL						
3	FINCA	Vereda Domingo Arias Municipio de Palcol Huila	$ 3.870.233.519	0,00%	$ 3.870.233.519	256,03	$ 9.315.000	$ 2.384.973.965	PASTOS	$ 9.315.000		$ 236.179.950	$ 57.919.440	3158560378	Pragro SAS
						415,07	$ 2.870.000	$ 1.191.260.164	BOSQUE	$ 2.870.000	30,81%				
						671,10	$ 5.328.778	$ 3.576.134.129	TOTAL						
4	FINCA	Corregimiento El Triunfo Sector Normandia Municipio de Neiva - Huila	$ 709.486.181	0,00%	$ 709.486.181	16,32	$ 37.160.000	$ 606.367.181	PASTOS	$ 37.160.000		$ 0	$ 0	3174300489	Yolanda Monje
						9,25	$ 11.148.000	$ 103.119.000	BOSQUE	$ 11.148.000	30,06%				
						25,57	$ 27.749.273	$ 709.486.181	TOTAL						

OFERTAS	CLASE PROTECTORA
PROMEDIO	30,19%
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	0,42%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,4%
LIMITE SUPERIOR	30,60%
LIMITE INFERIOR	29,77%
PORCENTAJE ADOPTADO	30,19%
VALOR ADOPTADO	30,00%

De acuerdo a lo anterior para determinar el valor de la unidad fisiográfica No. 3 clase VII se toma el 30.0% del valor de la unidad fisiográfica No. 1 clases IV y VI, que corresponde a la unidad fisiográfica mas representativa en el sector, es decir que se adopta un valor de terreno para la unidad fisiográfica 2 clase VII de $4.381.200.
También se tuvo en cuenta:

- Parte del área de este predio presenta bosques: 14,0 ha 7130,0 m2, los cuales protegen los suelos, las aguas y la vida silvestre; por lo tanto, se deben proteger con cobertura boscosa propia del ecosistema en el que se encuentra con el fin de mantener y conservar la estabilidad de los suelos, la regulación de los cuerpos de agua, la biodiversidad (flora y fauna), la composición florística y su fauna asociada, para garantizar el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos y el soporte a la diversidad biológica.

- El predio presenta bosques, los cuales protegen los suelos, las aguas y la vida silvestre.

Carrera 7 N.7-09 Ofic. 304 Edificio Séptima Avenida / Telefax:8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila

- Con el conocimiento de que la oferta es regular, de tierras con bosque en el sector. La demanda es escasa, debido a que Corporaciones ambientales, el municipio y el departamento son los únicos interesados en el mantenimiento de bosques, por la necesidad de conservar las aguas para los particulares, la demanda es exigua, debido a que nadie compra un predio que tiene restricción en cuanto al uso y explotación.

- La ubicación, las vías de acceso el uso potencial del predio, la disponibilidad de agua, el tipo de suelo

- Restricciones de uso: Los terrenos con bosque y los terrenos en rastrojo porte alto, que conforman el predio y que se encuentran fuera del mercado por restricción de uso por parte de la CAM y de La secretaria de Agricultura constituyéndose las corporaciones ambientales, el Municipio y el departamento como únicos compradores potenciales.

- Valor Social: La conservación de nacimientos de agua que existen en estos bosques y la conservación del caudal de las quebradas Yarumal y El Triunfo, agua que existe en estos terrenos con bosques, es un factor importante para la comunidad que conforman la zona rural y habitantes de las veredas del municipio de Nátaga.

8.4 CALCULO DE CONSTRUCCIONES PERMANENTES Y ANEXAS

MÉTODO DE REPOSICIÓN – DEPRECIACIÓN

Valor de la Construcción

Mediante la aplicación de este método se busca establecer el valor comercial de las diferentes edificaciones existentes en el local a partir de estimar el costo total de los diferentes tipos de construcción a precios de hoy (de acuerdo a sus especificaciones técnicas, materiales constructivos y acabados) y restarle la depreciación acumulada; dicha depreciación debe considerar la edad y el estado de conservación, por lo cual en el caso colombiano se ha adoptado el método de depreciación de Fitto y Corvini, determinando así el valor de la construcción en su estado actual. El valor de reposición se determinó a partir de consulta realizada a constructores y a revistas especializadas.

TIPO		AREA	UNIDAD
CONSTRUCCIONES	CASA	130,00	M2
MEJORAS	CORRAL - ESTABLO	130,00	M2
TOTAL		260,0	M2

A continuación, se presenta el cálculo correspondiente:

Ítem	Edad	Vida Útil	Edad en % de vida	Estado de Conserv.	Deprec.	Valor de Reposición	Valor Deprec.	Valor Final	Valor Adoptado
Construcción Casa	15	70	21,43%	3,0	28,76%	$542.000	$155.854	$386.146	$386.000

Fuente: valores de reposición tipologías constructivas IGAG 2024

Obras Anexas (ZONA DURA)									
Corral - Establo									$60.000

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES Y OBRAS ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
A	CONSTRUCCIONES				
1.0	Casa	M2	130,00	$386.000	$50.180.000
2.0	Corral - Establo	M2	130,00	$60.000	$7.800.000
	TOTAL, CONSTRUCCIONES				$57.980.000

NOTA: el valor de las cercas de división de potreros, está implícito en el valor del terreno

8.5 VALOR DE LOS CULTIVOS

El predio rural "Lt Segundo de los Pinos", cuenta con 34,9740 ha., en pasto natural donde sobresale el kikuyo con resiembras de pasto Estrella, 14,7130 ha en bosque natural y 0,0260 ha en infraestructura.

Para determinar el valor del bosque se procedió de la siguiente manera:

En el predio "Lt Segundo de los Pinos" actualmente hay 34,9740 ha en bosque natural primario poco intervenido, localizado sobre humedales que conforman nacimientos que surten agua a las quebradas Yarumal y el Triunfo, quebradas que, en su trayectoria, aportan agua a predios para uso agropecuario y para acueductos de predios ubicados en el sector.

Área boscosa que no está inscrita para que le otorguen el CIF (Certificado de Incentivo Forestal), pero por las características del bosque y por la forma como el propietario ha conservado este Bosque, para el presente avaluó se le da un valor a este Bosque natural (por la conservación y el cuido que le ha dado el propietario actual del predio).

- Conociendo también que mediante el decreto 900 del 1 de abril de 1.997 firmado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y Ministerio de Medio Ambiente, Se reglamenta el otorgamiento del CIF (Certificado de Incentivo Forestal) a la conservación de zona de Bosques Naturales poco o nada intervenidas, este incentivo Es un reconocimiento por los costos directos e indirectos en que incurre un propietario por conservar en su predio ecosistemas naturales boscosos poco o nada intervenidos y la disponibilidad de recursos totales para el incentivo a predios que se inscriban. Entre otros el incentivo cubre:

- A Bosques cuya sucesión vegetal se encuentre en estado primario o secundario y que se halle localizado al margen de los cursos de agua y de los humedales

- Bosques que se encuentren en las cuencas hidrográficas que surten acueductos veredales y municipales.

- El certificado de incentivo forestal con fines de conservación se otorgará hasta por un máximo de 50 hectáreas de bosque, sin perjuicio de la extensión del predio donde se encuentre localizado el bosque y del tamaño total del mismo.

- Que el valor base del certificado forestal de conservación será de 7 salarios mínimos mensuales vigentes por hectárea de bosque natural primario no intervenido y hasta del 50% para bosque natural segundario de más de 10 años.

Por lo anterior, para el presente avalúo se le da un valor al bosque de acuerdo con sus características y por la forma como el propietario lo ha mantenido y conservado

a través del tiempo, para lo cual aplicamos teniendo en cuenta el Articulo 11, según el siguiente procedimiento:

TABLA 1: FACTORES DE PISO TÉRMICO.		
PISO TÉRMICO (PT) (msnm)	FACTOR DE PISO TERMICO (FPT)	CALIF.
0 < PT < = 1000	**0,63**	
1000 < PT < = 2000	0,77	
2000 < PT < = 2500	0,89	**0,89**
PT > 2500	1,00	

TABLA 2: FACTOTES DE TAMAÑO DEL PREDIO		
TAMAÑO PREDIO (Has)	FACTOR TAMAÑO (FT)	CALIF.
Predio <3	2,00	
3 < = predio < = 10	1,60	
10 < = predio < = 20	1,40	**1,40**
20 < = predio < = 30	1,20	
predio > 30	1,00	

Artículo 8º. Valor diferencial del certificado. Se otorgará hasta el 100% del valor base del incentivo para bosque natural primario y hasta un 50% para bosque secundario de más de diez años.

TABLA 3: FACTOR DIFERENCIAL POR CLASE DE BOSQUE		
CLASE DE BOSQUE	FACTOR DIFERENCIAL	(FD)
Primario No Intervenido	1,00	
Primario Poco Intervenido	0,85	
Primario y Secundario No Intervenido	0,75	
Primario y Secundario poco Intervenido	**0,60**	**0,60**
Secundario	0,40	

Aplicando tenemos:
Valor Base (VB) = 7,0 s.m.m.l.v
Factor Piso Térmico (FPT), tabla 1
Factor Tamaño del Predio (FTP), tabla 2
Factor Diferencial por clase de Bosque tabla 3

Reemplazando tenemos:

VB (smmlv)/Ha	FPT	FTP	FDCB	VA (smmlv)/Ha	Smmlv ($) - 2025	VALOR BOSQUE/HA (INCENTIVO FORESTAL)
7	0,89	1,4	0,6	$ 5,2332	$ 1.423.500	$ 7.423.500

El certificado de incentivo forestal con fines de conservación se otorgará hasta por un máximo de 50 hectáreas de bosque:

El Incentivo seria: 14,7130 ha x $7.423.500 = $109.221.955

CLASE DE CULTIVO	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Pasto natural (kikuyo), asociado con resiembras de pasto Estrella.	Ha	34,9740	$ 496.000	$ 17.347.104
Bosque natural	Ha	14,7130	$ 7.423.500	$ 109.221.955
Infraestructura	Ha	0,0260	-	-
VALOR DE LOS CULTIVOS				**$ 126.569.059**

Costos para resiembra de Estrella: 8 kg de semilla de pasto estrella a $30.000 el kilo = $240.000 + 2 jornales a $60.000 = $120.000, mas 2 bultos de abono = 2 x $130.000 = $260.000... para un total de $620.000 afectado en 20% **=$496.000/ha**.

9. RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL

Ítem	UNID.	CANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Zona fisiográfica productiva Clase IV Y VI – Pastos	Ha	35,0000	$14.604.000	$511.140.000
Terreno Zona Fisiográfica protectora Clase VII – Bosque natural	Ha	14,7130	$4.381.200	$64.098.597
VALOR TERRENO				**$575.238.597**
CONSTRUCCIONES Y OBRAS ANEXAS				
Casa	M2	130,00	$386.000	$50.180.000
Corral - Establo	M2	130,00	$60.000	$7.800.000
VALOR CONSTRUCCIONES Y OBRAS ANEXAS				**$57.980.000**
CULTIVOS				
Pasto kikuyo con resiembras de Estrella.	Ha	34,9740	$496.000	$17.347.104
Bosque natural	Ha	14,7130	$7.423.500	$109.221.955
VALOR CULTIVOS				**$126.569.059**
VALOR TOTAL AVALÚO				**$759.787.656**

Teniendo en cuenta el resultado del estudio económico sobre el terreno, se adopta el arrojado por el método de Mercado, por lo tanto, **EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN CONDICIONES NORMALES ES**:

SON: SETECIENTOS CIUNCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Cordialmente,

FERNANDO DIAZ PEÑA
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-93363486

NOTA: El presente informe se realizo con la asistencia del tecnólogo en gestión agropecuaria Henry Castro Pérez, C.C. No. 4.914.398 de Iquira – Huila. Conocedor del sector.

10. COMERCIALIZACIÓN

De doce (12) a dieciocho (18) meses en condiciones normales de mercado.

11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector en general tiene medio desarrollo debido a que allí encontramos tierras explotadas principalmente para la producción de una gran variedad de cultivos de clima frio (Mora, Curuba, granadilla, lulo, aguacate Hass, frijol y maíz entre otros), también hay ganadería extensiva (cría, doble propósito y leche), a pequeña y mediana escala y destellos de explotación de especies menores como la piscicultura (trucha) a pequeña escala.

Tiene vías de comunicación carreteables, que facilita el transporte para la comercialización de los productos.

La valorización del sector también está dada por su riqueza hídrica, donde hay un sin número de nacimientos de agua y colchones de agua, que aportan agua a las quebradas quebradas Yarumal y el Triunfo, quebradas que, en su trayectoria, aportan agua a predios para uso agropecuario y para acueductos de predios ubicados en el sector.

En el sector se encuentran áreas boscosas con especies vegetales como Cedro, Yarumo, Caucho, Laurel, Encenillo, Cuchiyuyo, y Tijero entre otros y especies animales como: Armadillo, Oso hormiguero, zorros, micos, Torcaza, mirlas, perdices, Gallinetas, loros, conejos, Yátaros, mirlas, Lechuzas, Búhos, Gorriones, Borugos, Armadillos, Cusumbos, Chuchos, Ardillas, Venados, Guaras, Guacharacas, Gavilánez, Torcazas, Loros, Catarnicas, Azulejos, Mochileros y Serpientes (cazadora y cascabel), entre otros.

A mediano plazo el sector se valorizaría si se amplían los servicios públicos, si se tecnifica la agricultura, si se declara las áreas boscosas como reserva forestal protectora de fauna, flora y agua y si se mejora la infraestructura principalmente la de vivienda y la pecuaria.

Por consiguiente, el predio está en un sector cuya valorización es dinámica.

12. OBSERVACIONES

Para el presente estudio se consultó y analizó la norma de uso del suelo desde el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Nátaga suministrado por la entidad solicitante.

13. ANEXOS

Hacen parte del presente informe valuatorio:

- Registro fotográfico tomado en la visita al inmueble.
- Estudio económico aplicando el método de mercado.
- Copia del certificado de Registro de avaluador – RAA.
- Copia de los documentos obtenidos y analizados en el presente informe.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se encuentra conforme con la ley 1673 de 2013 y decretos reglamentarios.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando.
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción del comité de avalúos de Pragro S.A.S., y las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Se declara así mismo, que, de conformidad con lo dispuesto en el Código Corporativo de Conducta y Ética, los valuadores no se encuentran incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que la misma tenga a bien conferir, para adelantar la realización de los avalúos que les sean asignados.

15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Se declara que los valuadores asignados, tienen relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Se declara que el presente informe de valuación es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y PRAGRO S.A.S., ni los valuadores asignados aceptan ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

PRAGRO S.A.S., no tienen interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

PREDIO : LT SEGUNDO DE LOS PINOS
VEREDA: YARUMAL
MUNICIPIO: NATAGA - HUILA



VIA DE ACCESO AL SECTOR VEREDA YARUMAL – NATAGA - HUILA



VIA DE ACCESO AL LT SEGUNDO DE LOS PINOS Y TOPOGRAFIA



TOPOGRAFIA PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

Carrera 7 N.7-09 ofic. 304 Edificio Septima Avenida / Telefax:8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila

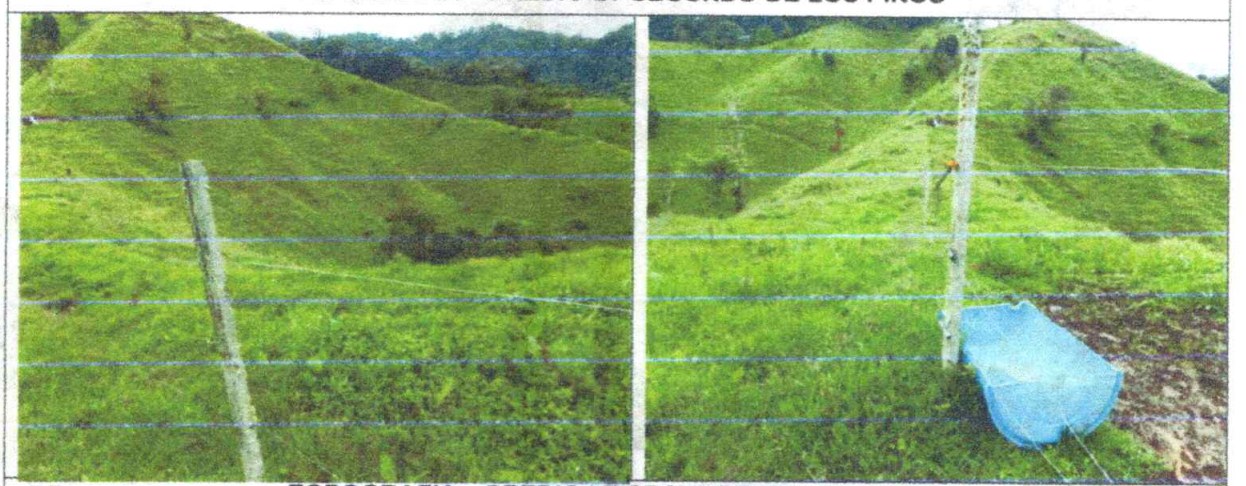
PREDIO : LT SEGUNDO DE LOS PINOS
VEREDA: YARUMAL
MUNICIPIO: NATAGA - HUILA



TOPOGRAFIA PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



TOPOGRAFIA – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



TOPOGRAFIA – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

Carrera 7 N.7-09 ofic. 304 Edificio Septima Avenida / Telefax:8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila

PREDIO : LT SEGUNDO DE LOS PINOS
VEREDA: YARUMAL
MUNICIPIO: NATAGA - HUILA



TOPOGRAFIA Y EXPLOTACION (PASTOS) - PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



TOPOGRAFIA Y EXPLOTACION (PASTOS) - PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



TOPOGRAFIA Y EXPLOTACION (PASTOS) - PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

Proyectos Agropecuarios P.A.P.S NIT. 813.003.766-6

Carrera 7 N.7-09 ofic. 304 Edificio Septima Avenida / Telefax:8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila

PREDIO : LT SEGUNDO DE LOS PINOS
VEREDA: YARUMAL
MUNICIPIO: NATAGA - HUILA



CASA DE HABITACION – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



CORRAL ESTABLO – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



CASA DE HABITACION Y AREA DE LAVADO – HIDROLOGIA – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

Proyectos Agropecuarios S.A.S NIT. 813.003.766-6

Carrera 7 N 7-09 ofic. 304 Edificio Septima Avenida / Telefax 8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila

PREDIO : LT SEGUNDO DE LOS PINOS
VEREDA: YARUMAL
MUNICIPIO: NATAGA - HUILA



HIDROLOGIA – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



AREA EN BOSQUES – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS



AREA EN BOSQUES – PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

Proyectos Agropecuarios P.A.P.

NIT. 813.003.766-6

Carrera 7 N.7-09 ofic. 304 Edificio Septima Avenida / Telefax:8711509
E-mail: pragro10@hotmail.es
Neiva - Huila



DEPARTAMENTO DEL HUILA

MUNICIPIO DE NATAGA

VEREDA YARUMAL

PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

CONTIENE

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	ESTE	NORTE
1	814.990	781.730
2	814.911	781.625
3	814.962	784.927
4	813.959	785.436
5	813.709	785.361
6	813.751	785.690

AREA

49 HAS 7.130 m^2

PROPIETARIOS :

HUMBERTO TRUJILLO GARZON
C.C. No. 12.137.157

DISEÑO

Ing.

T.P. No.

CONVENCIONES

CASA — PUNTO

QUEBRADA — VIA

FECHA

NOVIEMBRE DE 2025

ESCALA

1 : 3.500

NOTA

Los límites del predio fueron acordados en compañía de los propietarios y/o sus delegados.

ARCHIVO :

LOCALIZACION GENERAL DWG

PLANO No.

1 DE 1

SPN-4276

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS, DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE NÁTAGA HUILA

HACE CONSTAR:

Que, de conformidad a la Cartografía del Esquema de ordenamiento territorial E.O.T. aprobada mediante acuerdo 007 de mayo 15 de 2025, el predio rural llamado Los Pinos Segundo Lote ubicado en la vereda Yarumal del municipio de Nátaga Huila, identificados con el censo catastral No. 41 483 00 00 00 00 0001 0097 0 00 00 0000, de propiedad del señor **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON** de acuerdo con la zonificación ambiental y Suelo Rural presenta las siguientes clasificaciones de Usos de suelos:

1. ZONAS DE PRESERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES - ZPP

Corresponde a aquellas áreas que por su importancia ecosistémica y por sus condiciones naturales deben ser protegidas para que ofrezcan bienes y servicios ambientales.

Estas zonas deben mantenerse bajo coberturas forestales con bosques protectores y con administración especial, ya sea del orden nacional, departamental o municipal. En estas zonas no debe permitirse el desarrollo de actividades socioeconómicas (agricultura, ganadería, explotación forestal, explotación minera, explotación de hidrocarburos, apertura de vías) y todas aquellas que requieran de la eliminación de la cobertura forestal y/o la fragmentación de ecosistemas presentes en la zona. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades de ecoturismo, investigación científica, educación, conservación de flora y fauna. Deben adelantarse programas y proyectos de protección del bosque natural, la regeneración natural, y en el caso de existir explotaciones agropecuarias por parte de colonos, estos deben ser reubicados en otras zonas que ofrezcan condiciones para ese tipo de actividades. Las áreas para la protección se definen como prioritarias para la adquisición de predios por parte del estado, a través de la negociación directa o como Áreas Receptoras de Derechos Transferibles dentro de la categoría.

Uso Principal: Restauración hidrológica, conservación de suelos, mantenimiento de coberturas naturales, preservación de hábitats de especies endémicas y amenazadas, mantener y preservar los recursos paisajísticos, establecimiento de bosques protectores, recreación pasiva o contemplativa, investigación y actividades de educación ambiental.

Uso Condicionado: Captación de aguas e implementación de senderos ecológicos. Estos usos estarán condicionados a la aprobación expresa por parte de la autoridad ambiental.

Uso Prohibido: Agropecuarios; industriales y agroindustrial; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; caza, vertimiento de aguas residuales o servidas; disposición de residuos sólidos y uso forestal. Entiéndase por uso forestal, las actividades que

propician o generan algún tipo de deterioro en áreas de bosques, tales como; tala, quema, rocería y extracción de maderables.

2. ZONAS DE CONSERVACIÓN - ZC

Corresponde a aquellas áreas que por su importancia ecosistémica y por sus condiciones naturales deben ser conservadas y a la vez productivas con un alto grado de sostenibilidad, con el propósito de ofrecer bienes y servicios ambientales.

Uso Principal: Se permite utilizar estas áreas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la Reserva Forestal y las cuales deben incorporar el componente forestal.

Uso Condicionado: Se permite el desarrollo de actividades ecoturísticas de bajo impacto que permitan la sostenibilidad de los territorios y el desarrollo de actividades apícolas únicamente con especies nativas (meliponicultura) para evitar la destrucción de la biodiversidad por la incorporación de especies introducidas. Así mismo, se permiten actividades para energías renovables no convencionales.

Uso Prohibido: Agropecuarios; industriales y agroindustrial; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; caza, vertimiento de aguas residuales o servidas; disposición de residuos sólidos y uso forestal. Entiéndase por uso forestal, las actividades que propician o generan algún tipo de deterioro en áreas de bosques, tales como; tala, quema, rocería y extracción de maderables.

3. ZONA DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO CON RESTRICCIONES MAYORES – ZSDSERA

Corresponde a aquellas áreas que actualmente están dedicadas a actividades socioeconómicas, que, por sus condiciones naturales de topografía, capacidad de uso de suelo, tienen una alta tendencia a erosionarse, sin embargo, estas pueden ser utilizadas y aprovechadas implementando diferentes métodos de tecnificación para sistemas de producción agrícolas y pecuarios, como sistemas de riego, sistemas agroforestales, entre otros, con el propósito de prevenir su deterioro. Las restricciones mayores están ligadas a las condiciones de topografía, procesos erosivos y capacidad agrológica. En la explotación se debe garantizar la protección de las márgenes de las fuentes hídricas y las zonas de nacimientos, los humedales, así como las especies de flora y fauna amenazadas. Las áreas con coberturas forestales que se encuentren dentro de estas unidades para ser intervenidas requieren la obtención del respectivo permiso expedido por la autoridad ambiental de acuerdo con la normatividad vigente.

Uso Principal: En estas zonas pueden desarrollarse actividades socioeconómicas utilizando sistemas tecnificados y/o sistemas agroforestales. Se permite la agricultura comercial con tecnologías apropiadas, la producción pecuaria tecnificada articulada a sistemas agroforestales, actividades de tipo forestal con arreglos agroforestales, ecoturismo y agroindustria.

Uso Compatible: Actividades para energías renovables no convencionales, actividades de turismo y recreación, equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte, comercio local.

Uso Condicionado: Actividades para energías renovables no convencionales.

Uso Prohibido: Prácticas agrícolas convencionales, monocultivos, ganadería extensiva con alta capacidad de carga, actividades mineras y demás no contemplados como principal, compatible y/o condicionados.

Parágrafo 2: Cualquier modificación a los usos establecidos en el presente EOT, en suelos de protección ambiental, debe ser previamente acordada con la autoridad ambiental CAM.

La presente certificación se expide a solicitud del señor **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.132.157 en atención a requerimientos relacionados con la clasificación del uso del suelo. Se firma en la Alcaldía Municipal de Nátaga, Huila, a los veintidós (22) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).

Arq. OSCAR ABELARDO ROJAS OTÁLORA
Secretario de Planeación, Obras, Desarrollo Económico y Social
Con funciones de Dirección Local de Salud del municipio de Nátaga Huila

Proyectó: Jeisson Alexander Trujillo Suns Apoyo Secretaria de planeación	Revisó: Oscar Abelardo Rojas Otálora Secretario de Planeación	Aprobó: Oscar Abelardo Rojas Otálora Secretario de Planeación
Firma:	Firma:	Firma:

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PLATA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511076584124155138 **Nro Matrícula: 204-29804**

Pagina 1 TURNO: 2025-204-1-21103

Impreso el 7 de Noviembre de 2025 a las 11:19:14 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 204 - LA PLATA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NATAGA VEREDA: YARUMAL

FECHA APERTURA: 13-09-2006 RADICACIÓN: 06-01991 CON: SENTENCIA DE: 15-02-2006

CODIGO CATASTRAL: **000000010097000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS SENTENCIA DE 15-02-2006 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUÍTO DE LA PLATA.- EXTENSIÓN: 49 HAS. 7130 MT2.LINDEROS: "POR EL NORTE: CON PREDIOS DE FABIO EMERSON PAJOY PAJOY, LA RESERVA INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA Y DIONISIO LUNA; POR EL ORIENTE: CON PREDIOS DE RAUL UNE; POR EL OCCIDENTE, CON PREDIOS DE MARIA LIBIA VALENCIA, EL LOTE NUMERO 1 Y DEYANIRA BRAVO; Y, POR EL SUR, CON LA SUCESION ZAMBRANO HOY POSESION DE MANUEL DE JESUS ZAMBRANO".-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT SEGUNDO DE LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

204 - 11995

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-09-2006 Radicación: 01991

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-02-2006 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA. MODO ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA HUILA

A: DURAN PINEDA JOSE **CC# 4914305** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 00750

Doc: ESCRITURA 33 DEL 13-03-2008 NOTARÍA UNICA DE YAGUARÁ VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA. GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE X

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELACION HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

A: DURAN PINEDA JOSE **CC# 4914305 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE CC# 4914305

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-204-6-1462

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 20-06-2013 NOTARIA TERCERA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO SIENDO LO CORRECTO VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DURAN PINEDA JOSE CC# 4914305

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-2014 Radicación: 2014-204-6-1345

Doc: ESCRITURA 219 DEL 16-05-2014 NOTARIA UNICA DE TESALIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO CC# 12132157 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-10-2025 Radicación: 2025-204-6-2684

Doc: CERTIFICADO 30 DEL 25-10-2025 NOTARIA UNICA DE TESALIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN HIPOTECA CON CUANTIA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PLATA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 251107658412415513 8 **Nro Matrícula: 204-29804**

Impreso el 7 de Noviembre de 2025 a las 11:19:14 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 ultima página

INDETERMINADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

A: TRUJILLO GARZON RIGOBERTO **CC# 12132157 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-204-3-99 Fecha: 18-07-2013

LO CORREGIDO UBICACION DEL PREDIO NATAGA SI VALE ART 59 DE LA LEY 1579 DEL 2013.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-204-1-21103 **FECHA: 07-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILLIAM EMERSON IBARRA ROJAS

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

obligaciones de cartera, a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000,oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** ----------

Q U I N T O.- Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo de el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA,** identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 4.914.305 de Iquira (H)----------

---

----------**SECCION SEGUNDA**----------

----------**COMPRAVENTA**----------

Compareció: **JOSE DURAN PINEDA,** mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Iquira-Huila, de estado civil soltero, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **4.914.305 expedida en Iquira (H),** y manifestó:----------

P R I M E R O.- Que por el presente público instrumento, transfiere(n) a **TITULO DE VENTA** a favor de **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON,** el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene(n) sobre el (los) siguiente (s) inmueble(s): -- **LOTE SEGUNDO DENOMINADO "LOS PINOS",** ubicado en la **Vereda Yarumal del Municipio de Nataga, Departamento del Huila,** el cual tiene una extensión de **49 hectáreas 7.130 metros cuadrados,** junto con la casa de habitación en el construida, con cultivos de café, maíz y frijol, 20 hectáreas, cubiertas de sabana destinada a potreros y el resto con árboles de reserva natural, determinado todo por los siguientes linderos:----------

POR EL NORTE, con predios de FABIO EMERSON PAYOY PAJOY, la reserva INDIGENA NASA KIWE, FLORA YUCUMA y DIONISIO LUNA;----------

POR EL ORIENTE, con predios de RAUL UNE;----------

POR EL OCCIDENTE, con predios de MARIA LIBIA VALENCIA, el lote numero 1 y DEYANIRA BRAVO; y----------

POR EL SUR, con la sucesión ZAMBRANO hoy posesión de MANUEL DE JESUS ZAMBRANO".----------

PARAGRAFO PRIMERO.- Que para los efectos legales consiguientes se **ACLARA** que el referido inmueble aparece en el titulo de adquisición y en el Certificado de Tradición, ubicado en la **Vereda Yarumal del Municipio**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia

Tesalia, Departamento del Huila, pero según consta en la Certificación de fecha 20 de Junio de 2.013 expedido por el **ALCALDE MUNICIPAL (E) DE NATAGA (HUILA)**, el cual se anexa para su protocolización, **su ubicación corresponde actualmente a la VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE NATAGA/ DEPARTAMENTO DEL HUILA.**----------

PARAGRAFO SEGUNDO.- No obstante la extensión dada y los linderos precisados, la venta se hace como cuerpo cierto.----------

PARAGRAFO TERCERO.- Que el citado inmueble está inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Plata, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria número **204-29804** y en la Oficina de Catastro, bajo la cédula catastral número **00-00-0001-0097-000.**----------

S E G U N D O.- Que el inmueble objeto de la venta, lo adquirió el vendedor por **DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, según sentencia de fecha 15 de Febrero de 2006, proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA PLATA (H),** registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de La Plata (H), bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria **Nº 204-29804.** ----------

T E R C E R O.- Que el precio de la presente venta, es la cantidad de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.000.000,oo MCTE)**, que el vendedor declara(n) tener recibidos a entera satisfacción de manos del comprador. ----------

C U A R T O.- Que el inmueble que vende(n), no ha sido comprometido, ni enajenado antes de ahora a ninguna otra persona, entidad o corporación y que le hizo (cieron) entrega real y material del mismo a el comprador. ----------

Q U I N T O.- Que el inmueble lo vende con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, mejoras y que además se halla libre de embargos, demandas, hipotecas, arrendamientos por escritura pública y demás gravámenes que puedan afectar su dominio, razón por la cual el vendedor saldrá(n) al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.----------

S E X T O.- Que a partir de la fecha del presente instrumento público, son de cargo del comprador, los pagos de los impuestos predial y de valorización, así como las demás tasas o contribuciones que puedan gravar el inmueble objeto de la venta. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Presente el comprador, **RIGOBERTO TRUJILLO GARZON,** mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.132.157 expedida en Neiva (H)**, de estado civil casado con la sociedad conyugal vigente y manifestó:----------

A-) Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida por estar a su entera satisfacción; ----------

B-) Que ha pagado el precio de la presente compra y que ya ha recibido la posesión real y material del inmueble motivo de la compra; y ----------

C-) QUE NO PROCEDE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR POR CUANTO SE TRATA DE UN PREDIO RURAL NO DESTINADO PARA TAL FIN, CONFORME A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2.003. ----------

---

ANEXOS: Se agregan para su protocolización los siguientes documentos: ---------

I.- Certificado de paz y salvo número 201200286 con el tesoro municipal del predio inscrito en el catastro vigente bajo el numero **00-00-0001-0097-000** expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de Nataga-Huila, el 4 de Abril de 2.013 con vigencia al 31 de Diciembre del 2.013 en el cual consta que el referido inmueble esta avaluado en la suma de **$13.166.000.oo** ----------

II.- Fotocopias de las cedulas de ciudadanía de los otorgantes ----------

III.- Poder especial conferido por CESAR AUGUSTO CORTES OTERO a JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ.----------

IV.- Certificado de existencia y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. ----------

V.- Certificación de fecha 20 de Junio de 2013, expedida por el Alcalde Municipal (E) de Nataga (Huila)----------

---

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

consignados, con el fin de aclarar modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esto debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragado por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ----------

---

EL (LOS) COMPARECIENTE (S) HACE (N) CONSTAR QUE:----------

1.- HA (N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU (S) NOMBRE (S), APELLIDOS (S), NUMERO (S) CORRECTO (S) DE SU DOCUMENTO (S) DE IDENTIFICACION Y APRUEBA (N) ESTE INSTRUMENTO SIN RESERVA ALGUNA, EN LA FORMA COMO QUEDO REDACTADO.----------

2.- LAS DECLARACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO CORRESPONDEN A LA VERDAD Y EL (LOS) OTORGANTE (S) LO APRUEBA (N) TOTALMENTE SIN RESERVA ALGUNA, EN CONSECUENCIA ASUME (N) LA RESPONSABILIDAD POR CUALQUIER INEXACTITUD.----------

3.- CONOCE (N) LA LEY Y SABE (N) QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DEL (LOS) OTORGANTE (S), NI DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO. ----------

---

LEIDO el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de las formalidades legales de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, dentro de los dos (2) meses que señala la ley, en los términos y para los efectos legales; lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el suscrito Notario, quien lo autoriza. Se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

utilizaron las hojas de papel notarial números: Aa005603680, Aa005603681, Aa005603703, Aa005603683.----------

DERECHOS NOTARIALES: $60.401.oo. $75.401.oo. $46.400.oo.---

IVA$40.640.oo.- RETENCION$150.000.oo.----------

SUPER: $6.650.oo.- y FONDO: $6.650.oo.----------

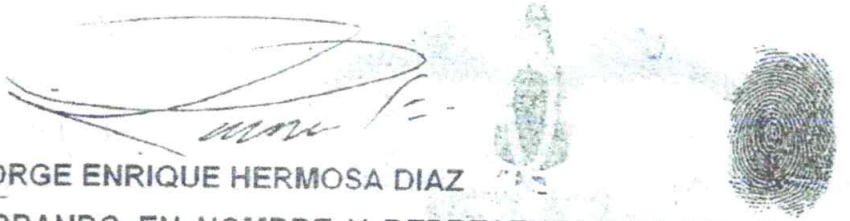
Los otorgantes imprimen la huella dactilar del índice derecho. ----------

Constancia sobre identificación de los comparecientes: Se hace constar que los otorgantes se identificaron con los documentos que se citan. ----------

DECRETO No. 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013----------

COH/030350ANHBANAVENTA

LOS OTORGANTES,



JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ

OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

EL (LOS) VENDEDOR (ES),



JOSE DURAN PINEDA

JOSE DURAN PINEDA

C.C. No. 4914305 Yguira

EL COMPRADOR,



RIGOBERTO TRUJILLO GARZON

C.C. 12132157 Neiva

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



CARLOS ENRIQUE POLANIA FIERRO

NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE NEIVA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL NOVECIENTOS DIECISEIS (1.916)

FECHA: JUNIO 20 DE 2013

Ca026246996

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 204-29804

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 00-00-0001-0097-000

DIRECCION O NOMBRE: LOTE SEGUNDO "LOS PINOS"

MUNICIPIO: NATAGA DEPARTAMENTO: HUILA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		VALORES EN PESOS
CODIGO	ESPECIFICACION	($)
177	CANCELACION DE HIPOTECA	$20.000.000.oo.
	COMPRAVENTA	$15.000.000.oo.
105	ACLARACION	

PATRIMONIO DE FAMILIA SI ( ) NO (X)

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO (X)

AVALUO CATASTRAL: $13.166.000.oo.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/CONTRATO

JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ, OBRANDO EN REPRESENTACIÓN DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A..

VENDEDOR (A) (ES):

JOSE DURAN PINEDA C.C. 4.914.305

COMPRADOR (A) (ES):

RIGOBERTO TRUJILLO GARZON C.C. 12.132.157

En la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, a los Veinte (20) días del mes de Junio del año dos mil trece (2.013), al Despacho de la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE NEIVA, cuyo titular en ejercicio es el Doctor CARLOS ENRIQUE POLANIA FIERRO

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

----------SECCION PRIMERA----------

----------CANCELACION DE HIPOTECA----------

COMPARECIO: **JORGE ENRIQUE HERMOSA DIAZ**, mayor de edad, domiciliado en Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.139.687 de Bogotá**, quien obra en nombre y representación de **CESAR AUGUSTO CORTES OTERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.122.311 de Neiva**, conforme al poder especial que este le confiere en su calidad de Gerente Regional Sur del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, cuya representación legal consta en el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se anexa para su protocolización junto con el poder, y como tal representante legal del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional sujeta al régimen de empresa industrial y comercial del estado, vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; y manifestó: ----------

P R I M E R O.- Que por medio de la escritura pública número 33 **de fecha 13 de Marzo de 2008, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Yaguará (H),** registrada en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de La Plata (H), al folio de matricula inmobiliaria número **204-29804**, el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA,** identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 4.914.305 de Iquira (H), constituyó (eron) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTIA INDETERMINADA** a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sobre el **LOTE SEGUNDO "LOS PINOS"**, ubicado en la **Vereda Yarumal, Jurisdicción del Municipal de Tesalia, Departamento del Huila,** cuyos linderos y demás especificaciones constan en la clausula primera del citado instrumento ----------

S E G U N D O.- Que el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.,** declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) señor (a) (es) **JOSE DURAN PINEDA,** sobre el inmueble referido en este instrumento. ----------

T E R C E R O . – Que la cancelación del gravamen hipotecario se efectúa, por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"**----------

C U A R T O . – Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: NEIVA, HUILA
Direccion: CARRERA7 # 7 - 09 OFICI 304
Teléfono: 3158560378
Correo Electrónico: pragro10@hotmail.es

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO DIAZ PEÑA , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93363486.

El(la) señor(a) FERNANDO DIAZ PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de codigo QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aca contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b6150af3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO DIAZ PEÑA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93363486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93363486.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO DIAZ PEÑA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Regimen de Transición**	**04 Mar 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

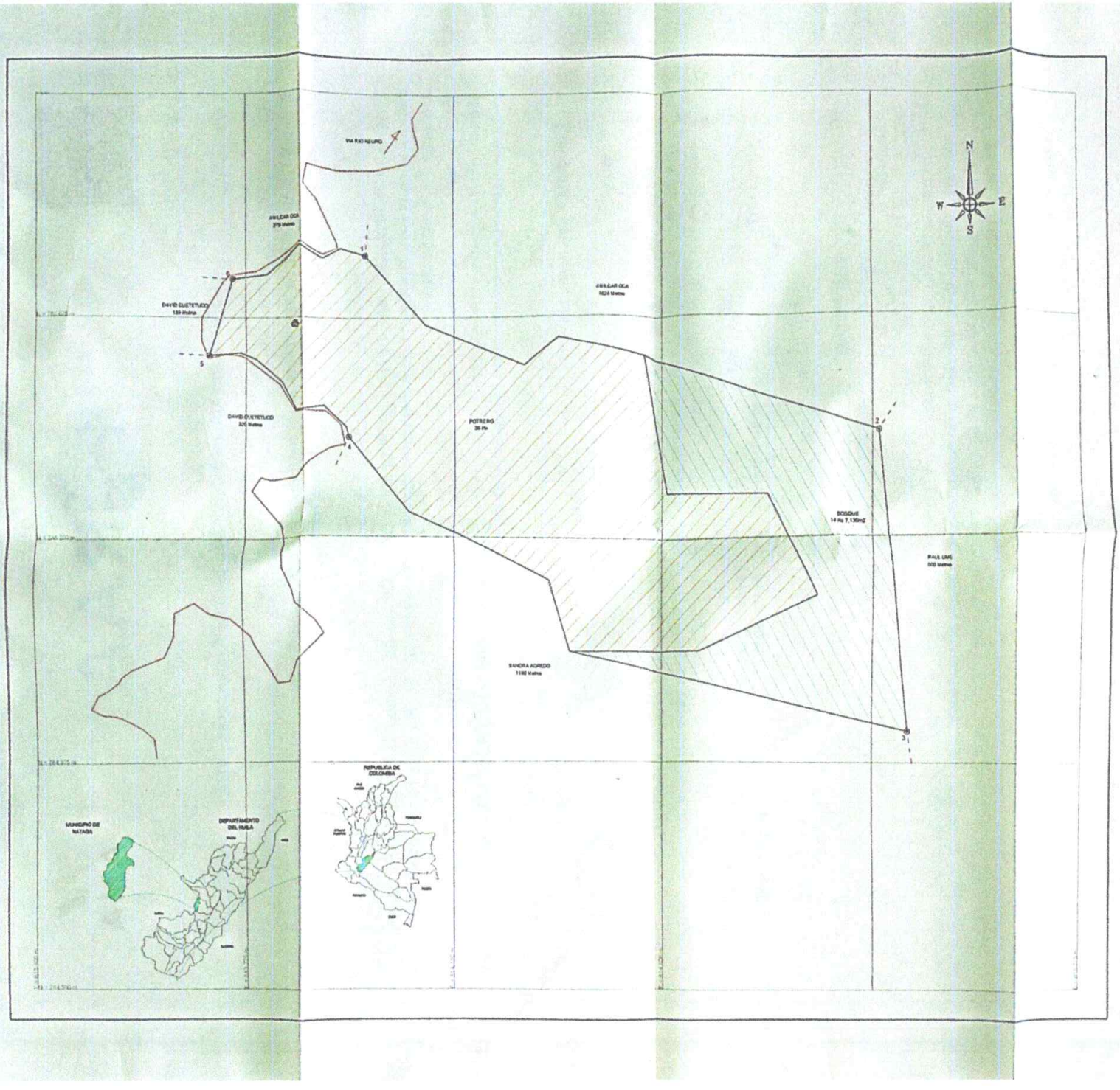
- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Regimen de Transicion**	**04 Mar 2022**	**Regimen Academico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificacion expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0781, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0524, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



DEPARTAMENTO DEL HUILA

MUNICIPIO DE NATAGA

VEREDA YARUMAL

PREDIO LT SEGUNDO DE LOS PINOS

CONTIENE :

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	813.992	785.730
2	814.911	785.425
3	814.962	784.927
4	813.959	785.426
5	813.709	785.561
6	813.751	785.690

AREA :

49 HAS 7.130 m^2

PROPIETARIOS :

RIGOBERTO TRUJILLO GARZÓN

C.C. No 12.132.117

DISEÑO :

Ing. Ana Cristina Perdomo C.

TP No. 76107-053015 TLM

CONVENCIONES :

CASA — PUNTO

QUEBRADA — VIA

FECHA

NOVIEMBRE DE 2025

ESCALA

1 : 3.500

NOTA:

Los linderos del predio fueron reconocidos en compañía de los propietarios y/o sus delegados.

ARCHIVO :

LOCALIZACION GENERAL DWG

PLANO No.

1 DE 1

Powered by CamScanner

CONSTANCIA DE RECIBIDO

Íquira Huila, diciembre 16 de 2025: en la fecha mediante oficio No. 183 de diciembre 16 de 2025, recibí del Honorable Concejo Municipal de Íquira el ACUERDO No. 028 **"POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA"**, aprobado el día 16 de diciembre de 2025. Pasa al Despacho del señor Alcalde para su sanción.

JUAN CAMILO BRANO LIÉVANO
Secretario de Gobierno

CONSTANCIA SANCIÓN DE ACUERDO

Íquira Huila, diciembre dieciséis (16) de dos mil veinticinco (2025)

El Alcalde Municipal de Íquira Huila, en uso de la atribución concedida en el numeral 6 del Artículo 315 de la Constitución Política de Colombia y revisado el ACUERDO No. 028 DE DICIEMBRE 16 DE 2025 " **POR EL CUAL SE AUTORIZA LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE RURAL CON RECURSOS DE ASIGNACIONES ESPECIALES DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACIONES PARA EL RESGUARDO INDÍGENA NASA PAEZ HUILA**", se SANCIONA y se ordena su publicación.

Envíese copia del Acuerdo referido al señor Gobernador del Huila para su revisión jurídica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 136 de 1994.

RUBÉN DARÍO CASTRO ANDRADE
Alcalde Municipal Íquira