DOCUMENTO TÉCNICO, JURÍDICO Y FINANCIERO QUE SUSTENTA LA SELECCIÓN DEL PREDIO "LA RINCONADA"

Proyecto: ADQUISICIÓN, AISLAMIENTO Y PRESERVACIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA AMBIENTAL – RECURSOS HÍDRICOS EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER
Entidad territorial: Municipio de Concepción, Santander
Predio seleccionado: "LA RINCONADA", vereda Tenerife
Autoridad ambiental: Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento técnico, jurídico y financiero sustenta la selección del predio rural denominado "LA RINCONADA", ubicado en la vereda Tenerife del municipio de Concepción, Santander, como área de importancia estratégica para la conservación y protección del recurso hídrico y de los ecosistemas asociados, con el fin de aportar a la seguridad hídrica y al abastecimiento de los sistemas de acueducto del casco urbano y de las veredas del municipio.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

- **Nombre:** LA RINCONADA
- **Ubicación:** Vereda Tenerife, municipio de Concepción, Santander
- **Tipo de predio:** Rural
- **Matrícula inmobiliaria:** 308-4640
- **Cédula catastral:** 68207000000000010298000000000
- **Propietario:** Crispín Santander Ortiz
- **Altitud de referencia:** 2750 msnm
- **Coordenadas de referencia:** Latitud 6.721 – Longitud -72.649

- **Título de propiedad (referencial):** Escritura pública 519 del 19 de agosto de 2018, Notaría Primera de Málaga

3. SUSTENTO TÉCNICO (ÉNFASIS EN RIQUEZA HÍDRICA Y ECOSISTÉMICA)

3.1. Importancia hídrica para acueductos del municipio

El predio “LA RINCONADA” se considera estratégico por su relación directa con el recurso hídrico local, dado que presenta condiciones naturales de regulación y aporte hídrico en su territorio, incluyendo drenajes, afloramientos y escorrentías que se conectan con cuerpos de agua cercanos. Se identifica la evacuación natural de agua hacia la quebrada Jaimito y la presencia de afloraciones que confluyen hacia dicho cauce, lo cual refuerza su papel como área de recarga y regulación hídrica.

En consecuencia, la conservación del predio aporta a la permanencia y calidad del agua que soporta el abastecimiento de los sistemas de acueducto del municipio de Concepción, Santander, tanto del casco urbano como de las veredas, reduciendo riesgos de disminución de caudal, sedimentación y deterioro por presiones antrópicas.

3.2. Riqueza ecosistémica y valor ambiental estratégico

El predio se ubica en un entorno de alta sensibilidad ecológica y relevancia ambiental, asociado a ecosistemas de alta montaña y coberturas naturales propias de zonas amortiguadoras de páramo y bosque andino. Estas áreas son determinantes para:

- Regulación y almacenamiento hídrico natural.
- Conservación de biodiversidad y conectividad ecológica.
- Estabilidad de suelos y control de erosión.
- Protección de nacimientos y rondas hídricas.

Adicionalmente, el predio se enmarca dentro de determinantes y figuras de planificación ambiental regional, lo que refuerza su carácter estratégico y la pertinencia de su preservación mediante adquisición, aislamiento y restauración.

3.3. Coherencia técnica con las acciones del proyecto

La selección del predio “LA RINCONADA” es coherente con las acciones planteadas en el proyecto, orientadas a:

- **Adquisición** para asegurar la destinación ambiental.
- **Aislamiento** para evitar el ingreso de ganado, quemas, tala y ocupaciones no compatibles.
- **Reforestación/restauración** para fortalecer coberturas protectoras, mejorar infiltración y estabilizar suelos.
- **Seguimiento y monitoreo** para garantizar el cumplimiento de objetivos y la permanencia del servicio ecosistémico de protección hídrica.

4. SUSTENTO JURÍDICO

4.1. Finalidad pública y destinación ambiental

La adquisición del predio “LA RINCONADA” se sustenta en el interés público de proteger áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico que abastece acueductos del municipio de Concepción, Santander (casco urbano y veredas). La destinación ambiental del predio garantiza que su manejo esté orientado a la preservación, evitando usos que comprometan la oferta y calidad del agua.

4.2. Soportes de autoridad ambiental y coherencia regional

La selección del predio cuenta con soporte institucional de la autoridad ambiental regional (CAS) en cuanto a coherencia ambiental y pertinencia dentro de instrumentos de planificación y determinantes ambientales, lo que respalda su priorización como área estratégica.

4.3. Seguridad jurídica del inmueble

El proceso de adquisición se apoya en el estudio de títulos y en la verificación documental correspondiente, identificando el inmueble por su matrícula inmobiliaria y cédula catastral, con el fin de asegurar la tradición, titularidad y ausencia de riesgos jurídicos que impidan su compra o afecten su destinación.

4.4. Compatibilidad con ordenamiento territorial y condiciones de riesgo

Se verifica la compatibilidad del proyecto con el ordenamiento territorial municipal y la no localización en áreas de alto riesgo no mitigable, lo cual permite adelantar la

adquisición y la implementación de acciones ambientales sin contradecir determinantes urbanísticas o de gestión del riesgo.

5. SUSTENTO FINANCIERO

5.1. Valor del predio y criterio de razonabilidad

El valor del predio se soporta en avalúo comercial realizado por profesional competente, el cual determina el valor total para la negociación y adquisición. Este avalúo constituye el principal referente para asegurar transparencia, razonabilidad y soporte técnico-económico en la compra.

5.2. Presupuesto del proyecto (componentes financiables)

El presupuesto asociado a la alternativa seleccionada incluye:

- **Adquisición del predio**, como medida estructural de preservación.
- **Reforestación/restauración**, para recuperar o fortalecer coberturas protectoras.
- **Aislamiento**, como medida de protección y control de presiones antrópicas.

Estos componentes se articulan directamente con el objetivo del proyecto y con la generación del servicio de protección del recurso hídrico en el municipio de Concepción, Santander.

5.3. No duplicidad de fuentes

Se cuenta con certificación de que las actividades del proyecto no han sido financiadas con otras fuentes y no presentan duplicidad de financiación, garantizando la transparencia y coherencia del esquema financiero del proyecto.

5.4. Análisis económico del avalúo comercial del predio “la rinconada”

5.4.1. Propósito del análisis

El avalúo comercial constituye el soporte económico principal para determinar el valor de negociación del predio “LA RINCONADA” y justificar la razonabilidad del precio dentro del presupuesto del proyecto. Este análisis verifica coherencia interna del valor, su consistencia con las características del predio y su alineación con el

objetivo público de protección hídrica y ecosistémica para el abastecimiento de acueductos del casco urbano y veredas del municipio de Concepción, Santander.

5.4.2. Resumen económico del avalúo

El avalúo comercial establece un valor total del predio de **$167.648.490** y un área base de **10 hectáreas**. De ello se deriva un **valor unitario promedio** de:

- **Valor unitario estimado por hectárea:** $167.648.490 / 10 ha = **$16.764.849/ha**

Este valor unitario permite revisar si el precio está en un rango razonable para predios rurales de alta montaña con vocación ambiental y restricciones de uso (amortiguación de páramo y bosque andino), donde el potencial productivo agropecuario suele ser limitado frente a predios de mejor aptitud agrícola/ganadera.

5.4.3. Factores que explican y soportan el valor económico

Desde el punto de vista económico, el valor del predio no debe interpretarse solo por "capacidad productiva", sino por su condición de **activo ambiental estratégico**. Los factores que respaldan el valor son:

a) Localización y condición ambiental estratégica

- Predio asociado a ecosistemas de alta montaña y amortiguación de páramo/bosque andino, lo que implica **restricción de usos intensivos** y reduce el valor por rentabilidad agropecuaria, pero **incrementa su valor por servicio ecosistémico**, especialmente hídrico.
- La inclusión o traslape con determinantes ambientales (páramo / instrumentos de ordenación de cuenca) hace que el predio sea especialmente relevante para inversión pública ambiental, porque su protección tiene retornos en seguridad hídrica y reducción de riesgos.

b) Oferta hídrica y regulación

- Se reconoce relación del predio con drenajes/afloramientos y evacuación hacia la quebrada Jaimito. Económicamente, esto se traduce en **valor por regulación hídrica**, que reduce costos futuros asociados a:
    - Escasez de agua (abastecimiento por fuentes alternas más costosas).

- Deterioro de calidad (mayores costos de potabilización o mantenimiento).
- Sedimentación y afectación de infraestructura de captación/conducción.

c) Restricciones y vocación

- Predios con vocación ambiental suelen tener:
  - Menor expectativa de ingresos agropecuarios,
  - Menor presión de mercado para usos intensivos,
  - pero mayor pertinencia para compra pública como área estratégica. En ese contexto, un valor por hectárea alrededor de **$16,8 millones/ha** es económicamente defendible si el avalúo incorpora comparables rurales y condiciones reales de acceso/mercado.

5.4.4. Coherencia del avalúo con el presupuesto del proyecto

El proyecto integra el avalúo como el componente principal de costo:

- **Compra del predio:** $167.648.490
- **Intervenciones complementarias (reforestación + aislamiento):** $21.500.000
- **Total proyecto:** $189.148.490

Relación económica clave:

- La compra representa aproximadamente **88,6%** del total del proyecto (167,648,490 / 189,148,490).
- Las obras/acciones complementarias representan aproximadamente **11,4%**.

Esto es coherente con proyectos de adquisición de predios estratégicos: el “impacto” se compra con la tierra (asegurar destinación y protección), y el resto se orienta a medidas de manejo (aislamiento y restauración) para consolidar el servicio ecosistémico.

5.4.5. Análisis costo–beneficio cualitativo

Aunque no se cuantifique monetariamente el beneficio (por falta de datos de caudal, usuarios, costos de potabilización, etc.), sí puede sustentarse económicamente que la compra genera **beneficios evitados** y **beneficios por aseguramiento**, tales como:

- **Reducción del riesgo de desabastecimiento** para el casco urbano y veredas.
- **Reducción de la probabilidad de deterioro de calidad de agua** por intervención antrópica (ganadería, quemas, tala).
- **Menores costos de mantenimiento** y protección de infraestructura de captación por reducción de erosión y sedimentación.
- **Aseguramiento del servicio ecosistémico de regulación hídrica**, fundamental en zonas de alta montaña con variabilidad climática.

En otras palabras: el predio es una “infraestructura natural” y su costo es una inversión preventiva que suele ser más eficiente que medidas correctivas futuras.

5.4.7. Conclusión del análisis económico del avalúo

El avalúo comercial del predio “LA RINCONADA” soporta un valor total de **$167.648.490**, equivalente a un valor unitario aproximado de **$16.764.849 por hectárea** (para 10 ha). Económicamente, el valor es defendible porque el predio tiene alta relevancia como activo ambiental estratégico que aporta a la seguridad hídrica del municipio de Concepción, Santander, al proteger ecosistemas de alta montaña asociados a regulación hídrica y abastecimiento de acueductos del casco urbano y veredas.

La compra del predio, complementada con acciones de aislamiento y reforestación, configura una inversión pública coherente cuyo retorno se expresa en beneficios evitados (costos futuros por escasez, deterioro de calidad, erosión y afectaciones a infraestructura hídrica) y en el aseguramiento del servicio ecosistémico hídrico a largo plazo.

6. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SELECCIÓN

Con base en los elementos técnicos, jurídicos y financieros, se concluye que el predio “LA RINCONADA”, ubicado en la vereda Tenerife del municipio de Concepción, Santander, cumple condiciones de importancia estratégica por su riqueza hídrica y ecosistémica, su relación con drenajes y afloramientos asociados a la quebrada Jaimito, su función de regulación hídrica en ecosistemas de alta montaña y su pertinencia para proteger la oferta de agua que abastece los acueductos del casco urbano y veredas.

En consecuencia, se sustenta la selección del predio para su adquisición, aislamiento y preservación, como medida efectiva y sostenible de protección del recurso hídrico y de los servicios ecosistémicos asociados.

7. ANEXOS (RELACIÓN DE SOPORTES)

Se anexan al presente documento, para efectos de verificación y trazabilidad, los siguientes soportes:

1. Certificado de coherencia ambiental emitido por la Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS.
2. Acto administrativo municipal mediante el cual se declara la utilidad pública y se sustenta la adquisición del predio “LA RINCONADA”.
3. Estudio de títulos del predio “LA RINCONADA” (matrícula inmobiliaria y tradición).
4. Certificado de Libertad y Tradición vigente del predio.
5. Avalúo comercial del predio “LA RINCONADA”.
6. Certificación de uso del suelo / compatibilidad con ordenamiento territorial municipal.
7. Certificación de localización fuera de zona de alto riesgo no mitigable.
8. Certificación de no financiación con otras fuentes (no duplicidad).
9. Plan de sostenibilidad del proyecto (operación, mantenimiento y seguimiento).
10. Presupuesto general y soportes de precios unitarios promedio de la región (cuando aplique para actividades de aislamiento y reforestación).

8. FIRMA Y SUSCRIPCIÓN

Se expide en el municipio de Concepción, Santander, a los veintisiete (27) días del mes de enero de 2026.

EDUAR ABRIL BORRERO
Alcalde Municipal
Concepción Santander.