----------ESCRITURA PUBLICA NUMERO:----------

SETECIENTOS VEINTINUEVE (729). ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: 15 DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2018.

----------SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO----------

----------FORMATO DE CALIFICACION----------

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO : 200-112472* * * * * * * * * * * * * * * *

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 41615000000050202000.- * * * * * * * * * * * * *

TIPO DE PREDIO : RURAL. *

DIRECCION O NOMBRE : EL TESORO #1.* *

MUNICIPIO : RIVERA DEPARTAMENTO : HUILA. * * * * * * * * * * * * * * * *

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO-CONTRATO VALORES EN PESOS

CODIGO..... ESPECIFICACION..... ($).....

0915 DESENGLOBE.....SIN CUANTIA

0125 .....COMPRAVENTA.....$280.200.000.00

AVALUO CATASTRAL.....$922.940.000.00

PERSONA(S) QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/CONTRATO-IDENTIFICACION

VENDEDORA: DENNYS DIAZ YOQUE.....C.C. 26.551.931

VENDEDOR: LEANDRO DIAZ YOQUE.....C.C. 7.709.431

COMPRADOR: WILLIAM DIAZ HERRERA.....C.C. 12.131.417

COMPRADORA: CLARA ESTHER DIAZ HERRERA.....C.C. 36.179.026

EN EL CIRCULO NOTARIAL DE NEIVA, DEPARTAMENTO DEL HUILA, REPUBLICA DE COLOMBIA, DONDE ESTA SITUADA LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, CUYO NOTARIO TITULAR ES EL DOCTOR REINALDO - - - - QUINTERO QUINTERO.----------

Compareció **DENNYS DIAZ YOQUE,** mujer, mayor de edad, vecina de Rivera, de estado civil casada con la sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número **26.551.931** expedida en Rivera, quien actúa en este acto en su propio nombre y además en nombre y representación del señor **LEANDRO DIAZ YOQUE,** varón, mayor de edad, residente en San Antonio Texas Estados Unidos, de estado civil casado con la sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.709.431** expedida en Neiva, en virtud del poder especial conferido para este acto que original y debidamente autenticado presenta para su protocolización y en tal condición manifestó:----------

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

Aa050886481

10631A7AAUa9B89M 09/02/2018

Cadena s.a. NR-8999999-0

PRIMERO.- Que **LEANDRO DIAZ YOQUE** y **DENNYS DIAZ YOQUE,** son propietarios inscritos del siguiente bien inmueble: ----------
"EL TESORO N° 1", ubicado en jurisdicción del Municipio de Rivera, Departamento del Huila, con cabida de **16 hectáreas 4.694,44 metros cuadrados**, determinado por los siguientes lindero: **POR EL NORTE.-** partiendo del punto 106A, en distancia de 132 metros hasta el punto 106B, colindando con predios de **RAFAEL AZUERO MANCHOLA**; **POR EL ORIENTE.-** Del punto 106B distancia de 1.162 metros hasta el punto 132B colindando con el predio **"LA FORTUNA"** de **ORLANDO BOHORQUEZ**; **POR EL SUR.-** Del punto 132B en distancia de 140 metros hasta el punto 132A colindando con la carretera Neiva – Rivera.; y **POR EL OCCIDENTE.-**Del punto 132A en distancia de 1.160 metros hasta el punto 106A punto de partida, colindando con el predio **"LITUANIA N°1"** de **FELIX MARIA CARDENAS".----------**
PARAGRAFO. El citado inmueble tiene en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el folio de matrícula inmobiliaria No. **200-112472** y se distingue con la cédula catastral número **41615000000050202000.----------**
SEGUNDO.- Que el referido inmueble lo adquirieron **DENNYS DIAZ YOQUE Y LEANDRO DIAZ YOQUE,** de la siguiente manera: **DENNYS DIAZ YOQUE,** adquirió un 50% sobre dicho inmueble por compra hecha al señor EVANGELISTA DIAZ LOZANO, mediante escritura pública número **479 de fecha 30 de Marzo de 2009 de la Notaría Cuarta de Neiva,** registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el 01 de Abril de 2009, bajo la Matrícula Inmobiliaria No.**200-112472;** y el otro 50% fue adquirido por **DENNYS DIAZ YOQUE Y LEANDRO DIAZ YOQUE,** por adjudicación que se les hizo en el proceso de sucesión de la señora CECILIA YOQUE GAMBOA, el cual fue elevado a escritura pública número **137 de fecha 31 de Enero de 2018, otorgada en la Notaría Segunda de Neiva,** registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el 14 de Febrero de 2018, bajo la Matrícula Inmobiliaria No.**200-112472.-------**
TERCERO.- Que por convenir a sus intereses, y debidamente autorizados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Rivera (Huila) quien concedió la correspondiente autorización mediante **RESOLUCION No. 016 DE FECHA 8 DE MARZO DE 2018,** la cual presenta para su protocolización junto con el plano respectivo, resuelve la **SUBDIVISION** del predio en **dos (2)** lotes autónomos e independientes, alinderados separadamente así: ==========

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

1)- LOTE No. 1. Con área de **CINCO HECTAREAS (5 HAS),** ubicado en jurisdicción del Municipio de Rivera, Departamento del Huila, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** del punto 132E en distancia de 45 metros hasta el punto 132C, colindando con predios El Tesoro 1. **SUR:** del punto 132 A1 en distancia de 45 metros hasta el punto 132 A, colindando con vía de acceso carretera Neiva – Rivera. **ORIENTE:** del punto 132E en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132 A1 colindando con predio El Tesoro 1. **OCCICENTE:** del punto 132 A en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132C, colindando con predios de Félix María Cárdenas.----------

2)- LOTE TESORO 1. Con área de **ONCE HECTAREAS CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS (11 HAS. 4.694.44 M2),** ubicado en jurisdicción del Municipio de Rivera, Departamento del Huila, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** del punto 106B en distancia de 172 metros hasta el punto 106 A, colindando con predios de Rafael Azuero Manchola. **SUR:** del punto 132 B en distancia de 95 metros hasta el punto 132A1, colindando con vía de acceso carretera Neiva – Rivera. **ORIENTE:** del punto 106B, en distancia de 1162 metros hasta el punto 132B, colindando con predio La Fortuna de Orlando Bohórquez. **OCCIDENTE:** del punto 132 A1, en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132E, colindando con predio lote 1 de la presente subdivisión.- **PARAGRAFO.** Los anteriores lotes serán destinados para uso pecuario, conforme lo señalado en la Resolución No. 016 de Marzo 8 de 2018, expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Rivera (Huila).----------

CUARTO.- Que por la presente escritura dan en **VENTA** a **WILLIAM DIAZ HERRERA, el 60% y a CLARA ESTHER DIAZ HERRERA, el 40%** del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el lote subdividido en este mismo acto, determinado en la cláusula tercera así: **LOTE No. 1.** Con área de **CINCO HECTAREAS (5 HAS),** ubicado en jurisdicción del Municipio de Rivera, Departamento del Huila, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** del punto 132E en distancia de 45 metros hasta el punto 132C, colindando con predios El Tesoro 1. **SUR:** del punto 132 A1 en distancia de 45 metros hasta el punto 132 A, colindando con vía de acceso carretera Neiva – Rivera. **ORIENTE:** del punto 132E en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132 A1 colindando con predio El Tesoro 1. **OCCICENTE:** del punto 132 A en distancia de 1111.11

Aa050886657

09/02/2018 10682/MAUAAU9988

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

Cadenas s.a. NB.8903933910

metros hasta el punto 132C, colindando con predios de Félix María Cárdenas.----------
PARAGRAFO PRIMERO. El citado inmueble está involucrado aún bajo la cédula catastral No. **41615000000050202000.-** **PARAGRAFO SEGUNDO.** No obstante la extensión dada y los linderos precisados en esta misma cláusula, la venta se hace como cuerpo cierto. **PARAGRAFO TERCERO.** Que dicho lote será destinado para uso pecuario.-
QUINTO. TRADICION: Que el referido inmueble resultó del desenglobe cumplido en esta misma escritura. En mayor extensión lo adquirieron LOS VENDEDORES **DENNYS DIAZ YOQUE Y LEANDRO DIAZ YOQUE,** de la siguiente manera: **DENNYS DIAZ YOQUE,** adquirió un 50% sobre dicho inmueble por compra hecha al señor EVANGELISTA DIAZ LOZANO, mediante escritura pública número **479 de fecha 30 de Marzo de 2009 de la Notaría Cuarta de Neiva,** registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el 01 de Abril de 2009, bajo la Matrícula Inmobiliaria No.**200-112472;** y el otro 50% fue adquirido por **DENNYS DIAZ YOQUE Y LEANDRO DIAZ YOQUE,** por adjudicación que se les hizo en el proceso de sucesión de la señora CECILIA YOQUE GAMBOA, el cual fue elevado a escritura pública número **137 de fecha 31 de Enero de 2018, otorgada en la Notaría Segunda de Neiva,** registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el 14 de Febrero de 2018, bajo la Matrícula Inmobiliaria No.**200-112472.**----------
SEXTO..- Que el precio de la venta es la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($280.200.000.oo MCTE)** que **LOS VENDEDORES** declaran tener recibida a su entera satisfacción de manos de **LOS COMPRADORES.**********
SEPTIMO.- Que el inmueble que venden no ha sido enajenado antes de ahora a ninguna otra persona, entidad o corporación y que ya han hecho entrega real y material del mismo a **LOS COMPRADORES.** ********** ****** ******* ******
OCTAVO.- Que el inmueble lo venden 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 gravamenes que puedan afectar su dominio, razón por la cual saldrán al saneamiento en los casos de Ley. ***
NOVENO. Que a partir de la fecha del presente instrumento público, son de cargo de **LOS COMPRADORES,** los pagos y reajustes de los servicios públicos, de los impuestos predial y de valorización, así como de las demás tasas o contribuciones que puedan gravar el inmueble objeto de la presente venta. ********** ****

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

Presentes **LOS COMPRADORES: WILLIAM DIAZ HERRERA,** varón, mayor de edad, vecino de Neiva, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.131.417** expedida en Neiva, y **CLARA ESTHER DIAZ HERRERA,** mujer, mayor de edad, vecina de Neiva, de estado civil casada con la sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía No. **36.179.026** expedida en Neiva y manifestaron:----------

A)- Que aceptan la presente escritura y la venta que en ella se le hace, por estar a su entera satisfacción ;**********

B)- Que han pagado el precio de la presente compra y recibido a su entera satisfacción la posesión real y material del inmueble motivo de la compra. * * * * * * * *

C)- Que **NO** es procedente la afectación a vivienda familiar de que trata la ley 258 de 1996.- ==========

** ** * * * *** *** *** **COMPROBANTE Y ANEXOS** *** *** * ********** *******

1º.- CONSTANCIA DE PAZ Y SALVO PREDIAL Y CAM No. 2018000221. SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE RIVERA HUILA.==========

EXPEDICION: 10 DE MARZO DE 2018. ----------

VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DE 2018----------

DIRECCION: EL TESORO 1- ----------

CEDULA CATASTRAL NUMERO:41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000.-

AVALUO: $922.940.000 ==========

2.- FOTOCOPIAS DE LAS CEDULAS DE CIUDADANIA DE LOS COMPARECIENTES. ********** ********** **********

3.- RESOLUCION No. 016 DE FECHA 8 DE MARZO DE 2018, EXPEDIDA POR EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE RIVERA HUILA. ==========

4.- PODER ESPECIAL DE : LEANDRO DIAZ YOQUE. ==========

A: DENNYS DIAZ YOQUEZ. ==========

FECHA: 23 DE OCTUBRE DE 2017. ==========

5.- PLANO..----------

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 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 Notaría

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

Aa050886097

09/02/2018 106825MA8AAUa988

Cadena s.a. NIT 8600...

no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario ; en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Dcto Ley 960/70). **L E I D O** el presente instrumento por los comparecientes, lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el suscrito Notario que dá fé y quien les advirtió la necesidad de inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, dentro del término de dos (2) meses contados a partir de la fecha de esta escritura (Art. 231 Ley 223 de 1995). Se utilizaron las hojas de papel notarial números: ==========
Aa050886481, Aa050886657, Aa050886097, Aa050886098. - - - - - - - - - - - -

DERECHOS: $917.305.oo.——— **RESOLUCION 0858 DE ENERO 31 DE 2018.**
SUPER...$** 13.300.oo.——— **FONDO...$ 13.300.oo.—— **I.V.A.** $199.596.oo.——
RETENCION: $1.401.000.oo $1.401.000.oo recibos Nos. 14829 y 14830 del 15 de Mayo del 2018. -

LOS VENDEDORES:

X
DENNYS DIAZ YOQUE
C.C. NRO. 26.551.931
TELEFONO 3102213599
DIRECCION Calle 6 #9-67 Rivera
CORREO ELECTRONICO dediyo1025@gmail.com
ACTIVIDAD ECONOMICA Ingeniera Industrial

Ind. Derecho

EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACION DE **LEANDRO DIAZ YOQUE.**

LOS COMPRADORES:

X
WILLIAM DIAZ HERRERA
C.C. NRO. 12.131.417
TELEFONO 316 240 0917
DIRECCION Calle 16 # 5-62 Casa 07.

Ind. Derecho

ULTIMA HOJA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO : 729 DE FECHA 15 DE MAYO DEL AÑO 2018, OTORGADA EN ESTA NOTARIA.----------

---

CORREO ELECTRONICO williamdiathirrera@hotmail.com
ACTIVIDAD ECONOMICA MD. Anestesiologo.

CLARA ESTHER DIAZ HERRERA
C.C. NRO. 36179026 H.
TELEFONO 3115131252
DIRECCION Calle 4 #5-98
CORREO ELECTRONICO ctadiaz_05@hotmail.com
ACTIVIDAD ECONOMICA Empleada

Ind. Derecho

EL NOTARIO SEGUNDO DE NEIVA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
REINALDO QUINTERO QUINTERO
NOTARIO SEGUNDO
DEL CÍRCULO DE NEIVA

REINALDO QUINTERO QUINTERO

APM-

Aa050886098
09/02/2018 1068388SHA8AAUa9
Cadenasa
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **26.551.931**

DIAZ YOQUE

APELLIDOS

DENNYS

NOMBRES



FIRMA

EL NOTARIO SEGUNDO DE NEIVA-HUILA
Da fe que esta fotocopia es fiel y completa reproduccion del documento original que tuve a la vista
El interesado insistió en esta diligencia, no obstante la advertencia que respecto a la supresion de la misma hace el Decreto 2150 de 1995

REPUBLICA DE COLOMBIA
REINALDO QUINTERO QUINTERO
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE NEIVA



FECHA DE NACIMIENTO 25-OCT-1982

COLOMBIA
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.71	O+	F
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

08-NOV-2000 RIVERA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

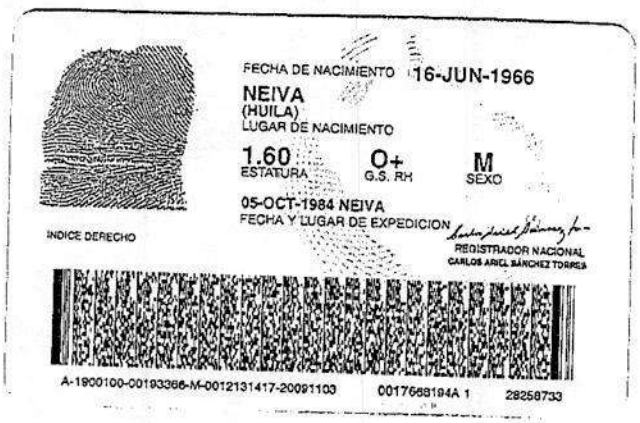
INDICE DERECHO

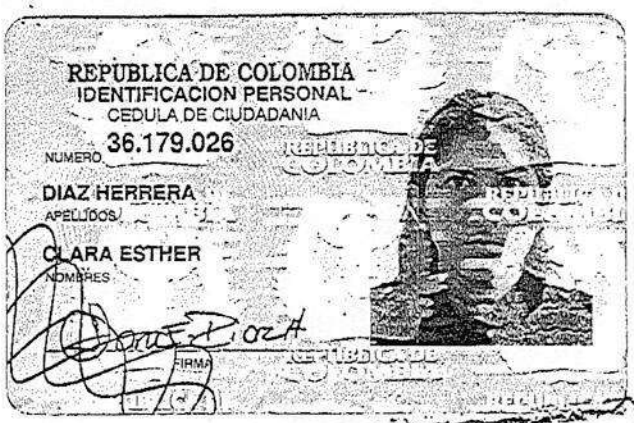
A-1906400-00192169-F-0026551931-20091030 0017575986A 1 28336974


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 12.131.417
DIAZ HERRERA
APELLIDOS
WILLIAM
NOMBRES
FIRMA

EL NOTARIO SEGUNDO DE NEIVA-HUILA
Da fe que esta fotocopia es fiel y completa reproduccion del documento original que tuve a la vista
El interesado insistió en esta diligencia. no obstante la advertencia que respecto a la supresión de la misma hace el Decreto 2150 de 1995

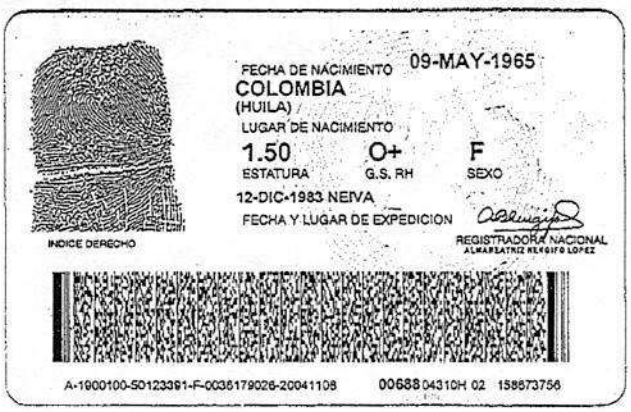
REPUBLICA DE COLOMBIA
RENALDO QUINTERO QUINTERO
NOTARIO SEGUNDO
DEL CIRCULO DE NEIVA


FECHA DE NACIMIENTO 16-JUN-1966
NEIVA
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.60 ESTATURA
O+ G.S. RH
M SEXO
05-OCT-1984 NEIVA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-1900100-00193366-M-0012131417-20091103 0017668194A 1 28258733


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 36.179.026
DIAZ HERRERA
APELLIDOS
CLARA ESTHER
NOMBRES
FIRMA

EL NOTARIO SEGUNDO DE NEIVA-HUILA
Da fe que esta fotocopia es fiel y completa
reproducción del documento original que tuve
a la vista
El interesado insistió en esta diligencia, no obstante
la advertencia que respecto a la supresión
de la misma hace el Decreto 2150 de 1995

REPUBLICA DE COLOMBIA
RENALDO QUINTERO QUINTERO
NOTARIO SEGUNDO
DEL CIRCULO DE NEIVA


FECHA DE NACIMIENTO 09-MAY-1965
COLOMBIA
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.50 ESTATURA
O+ G.S. RH
F SEXO
12-DIC-1983 NEIVA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADORA NACIONAL
ALMABATRIZ RENGIFO LOPEZ
INDICE DERECHO
A-1900100-50123391-F-0036179026-20041108 0068804310H 02 158873756

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **7.709.431**

DIAZ YOQUE

APELLIDOS

LEANDRO

NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **01-NOV-1978**

COLOMBIA
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.76 ESTATURA | **O+** G.S. RH | **M** SEXO

22-ENE-1997 NEIVA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1906400-00214072-M-0007709431-20100210 0020815443G 1 28036930

RESOLUCIÓN No. 016 DE 2018
(Marzo 8)

POR LA CUAL SE ACEPTA LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "EL TESORO 1" UBICADO EN LA VEREDA BAJO PEDREGAL JURISDICCIÓN MUNICIPAL.

EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE RIVERA – HUILA

En uso de sus facultades legales y especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Acuerdo municipal 026 de 1999 y,

CONSIDERANDO:

Que, el Predio denominado **EL TESORO 1**, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Rivera Huila, con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 200-112472, con una extensión de dieciséis hectáreas cuatro mil seiscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (16 HAS. 4694.44 M2.) conforme a Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, identificado con la ficha catastral No. 41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000, Municipio de Rivera.

Que una vez revisado el plano del predio objeto de la solicitud, el área ajustada y según las cotas es de dieciséis hectáreas cuatro mil seiscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (16 HAS. 4694.44 M2.).

Que, la señora **DENNYS DIAZ YOQUE** con c.c. No. 26.551.931, actuando en calidad de propietaria, y actuando en calidad de representante legal del señor **LEANDRO DIAZ YOQUE**, con c.c. No. 7.709.431, propietarios del predio **EL TESORO 1**, solicito mediante escrito dirigido a la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal autorización para la subdivisión del predio en mención, ubicado en la vereda Bajo Pedregal, jurisdicción del Municipio de Rivera Huila con folio de matrícula inmobiliaria 200-112472, escritura No. 137 del 31 enero de 2018 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Neiva.

La solicitante aporto la siguiente documentación, en cumplimiento del decreto 1077 de 2015 y Acuerdo municipal 026 de 1999.

1. Solicitud de subdivisión.
2. Certificado de libertad y tradición No. 200-112472
3. Paz y salvo impuesto predial.
4. Copia cedula propietaria.
5. Formato único Nacional
6. Proyectos productivos. Ing. Agrícola. Javier Henrique Jiménez H. MP. 12359
7. Documento representación legal.

7. Copia escritura No. 137 del 31 enero de 2018 de la Notaria 2 de Neiva.
8. Planos.
9. Documentos Topógrafo, Marceliano Obregón Claros, con TP No. 01-11235.

Que la subdivisión propuesta cumple con la norma vigente, generando dos (2) lotes autónomos e independientes así: los 2 lotes resultantes del loteo del predio **EL TESORO 1,** serán destinados para uso pecuario.

La subdivisión del predio **EL TESORO 1,** esta de acorde a lo establecido en la ley 160 de 1994, en su artículo 45 Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: enciso b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola.

Que en virtud de lo anterior el Secretario de Planeación Municipal.

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el ajuste de cotas y áreas propuestas y que corresponde al plano el cual hace parte integral de este acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: Que en virtud de lo anterior el predio "**EL TESORO 1**", ubicado en el Municipio de Rivera, quedara así:

LOTE N° 1, Con Área = **5 has.**, sus linderos quedan así:
Norte: del punto 132E en distancia de 45 metros gasta el punto 132C, colindando con predios el Tesoro 1.
Sur: del punto 132 A1, en distancia de 45 metros hasta el punto 132A. Colindando con vía de acceso carretera Neiva-Rivera.
Oriente: del punto 132E, en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132 A1colindando con predio el Tesoro1.
Occidente: del punto 132A, en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132C, colindando con predio de Félix María Cárdenas.

LOTE TESORO 1, Con Área = **11 HAS. 4694.44 M2**, sus linderos quedan así:
Norte: del punto 106B en distancia de 172 metros hasta el punto 106A, colindando con predios de Rafael Azuero Manchola.
Sur: del punto 132 B, en distancia de 95 metros hasta el punto 132A1. Colindando con vía de acceso carretera Neiva-Rivera.
Oriente: del punto 106B, en distancia de 1162 metros hasta el punto 132 B. colindando con predio la Fortuna de Orlando Bohórquez.
Occidente: del punto 132 A1, en distancia de 1111.11 metros hasta el punto 132E, colindando con predio lote 1 de la presente subdivisión.

ARTICULO TERCERO: La subdivisión es aprobada de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 200-112472, escritura No. 137 del 31 enero de 2018 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Neiva.

Esta subdivisión debe registrarse en la Oficina de catastro del instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.).

PARAGRAFO PRIMERO: Esta Resolución no implica pronunciamiento sobre linderos, titularidad de dominio y/o característica de posesión.

ARTICULO CUARTO: Contra este acto proceden los recursos de la Vía Gubernativa, la Revocatoria Directa y las Acciones establecidas en la C.C.A. ley 1437 de 2011.

Expedida en la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Rivera-Huila, los ocho (8) días del mes de marzo de Dos Mil dieciocho (2018).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Ing. ALEXANDER SALAZAR PUENTES
Secretario de Planeación e Infraestructura

Elaboró-Carlos A. Fernández

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

Fecha: Marzo 8 **Resolución: No. 016 de 2018**

Se concede, **POR LA CUAL SE CONCEDE LA SUBDIVISION DEL PREDIO EL TESORO 1, UBICADO EN LA VEREDA BAJO PEDREGAL. JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE RIVERA-HUILA.**

En la ciudad de Rivera Huila a los diecisiete (10) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018) se notificó personalmente a la señora **DENNYS DIAZ YOQUE**, con c.c. No. 26.551.931, y actuando en representación legal del señor **LEANDRO DIAZ YOUE** con c.c. No. 7.709.431, propietarios y responsable del contenido del acto administrativo arriba citado.

Contra este acto procede el recurso de reposición y apelación ante la Secretaria de planeación e Infraestructura del Municipio de Rivera Huila, dentro de los cinco (5) días siguiente a ellas, o a la des fijación del edicto o a la publicación según el caso, la revocatoria y acciones establecidas en el decreto 1077 de 2015, y C.C.A. (ley 1437 de 2011) los cuales deberán presentarse en legal y debida forma.

Igualmente, se hace entrega de la copia íntegra, autentica y gratuita del tramite referido

DENNYS DIAZ YOQUE
El Notificado

CARLOS ARTURO FERNANDEZ
Técnico Administrativo
El Notificador

CONSTANCIA EJECUTORIA

Que, la señora **DENNYS DIAZ YOQUE**, con c.c. No. 26.551.931, en calidad de propietaria y representante legal, Renuncian a los términos de la notificación personal, de fecha marzo 10 de 2018, de conformidad a lo expresado por la notificada. De la resolución No. 016 de marzo 8 de 2018, de la subdivisión del predio el Tesoro 1.

CARLOS ARTURO FERNANDEZ
Técnico Secretaria de Planeación e infraestructura

PAZ Y SALVO No.2018000221

LA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE RIVERA HUILA

JULIO CESAR SABOGAL QUINTERO
ABOGADO

Señores
ALCALDIA MUNICIPIO DE RIVERA HUILA
Señores
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI
Señor
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE NEIVA
Neiva - Huila
E. S. D.

LEANDRO DIAZ YOQUE, mayor de edad, residente en San Antonio Texas- Estados Unidos, identificado con la cedula de ciudadanía N° 7.709.431 expedida en Neiva - Huila, obrando en nombre propio, mediante el presente escrito me permito manifestar a ustedes como autoridades públicas, civiles y administrativas, que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Señora **DENNYS DIAZ YOQUE**, persona mayor de edad y legalmente capaz, identificada con la cédula de ciudadanía N° 26.551.931 expedida en Rivera - Huila, para que en mi nombre y representación realice todos y cada uno de los diligenciamientos de carácter administrativo ante sus oficinas, encaminados a la consecución del desenglobe de los predios **"VALPARAISO"** y **"EL TESORO N°1"**, juntos ubicados en el Municipio de Rivera Huila, de los cuales soy copropietario, y que se encuentran plenamente individualizados y alinderados en la Escritura Públicas N° 479 de marzo 30 de 2009, contando la Señora **DENNYS DIAZ YOQUE** con facultades expresas para representarme en todos los actos que se hagan necesarios ante sus Despachos, entre ellos, los de firmar las correspondientes escrituras de desenglobe, disposición y transferencia del derecho de propiedad que me asiste, independientemente en la proporción que sea.

La Señora **DENNYS DIAZ YOQUE** queda ampliamente facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, transferir derechos, firmar escrituras, y las demás que sean necesarias para el buen desempeño de las designaciones que le he hecho, desde luego, para firmar las correspondientes escrituras de adición o aclaración a que haya lugar y que sean necesarias conforme a las normas legales vigentes.

Ruego señor notario, reconocerle personería adjetiva a la Señora **DENNYS DIAZ YOQUE**

LEANDRO DIAZ YOQUE
C.C. N° 7.709.431 de Neiva Huila

Acepto

DENNYS DIAZ YOQUE

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA
HOUSTON - ESTADOS UNIDOS
RECONOCIMIENTO DE FIRMA
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de HOUSTON el 23 octubre 2017 12:30 PM compareció ante el cónsul: LEANDRO DIAZ YOQUE identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 7709431, NEIVA, quien manifestó que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que asume el contenido del mismo. Con destino a: QUIEN CORRESPONDA.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA HOUSTON, TEXAS

Firma del interesado

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA
SANDRA YAZMIN ATUESTA BECERRA
ENCARGADO DE FUNCIONES CONSULARES
Firmado Digitalmente

D2-ÍNDICE DERECHO

Derechos	USD 24,00
FONDO ROTATORIO	USD 17,00
TIMBRE	USD 12,00

Fecha de Expedición: 23 octubre 2017

Impresión No.: 1

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
LEGALIZACION

País: REPUBLICA DE COLOMBIA
(Country: - Pays:)

El presente documento público
(This public document - Le présent acte public)

Ha sido firmado por: ATUESTA BECERRA SANDRA YAZMIN
(Has been signed by: A été signé par:)

Actuando en calidad de: CONSUL
(Acting in the capacity of: Agissant en qualité de:)

Lleva el sello/estampilla de: MISIONES DE COLOMBIA EN EL EXTERIOR
(Bears the seal/stamp of: Est revêtu du sceau de/timbre de:)

Certificado
(Certified - Attesté)

En: BOGOTA - EN LÍNEA
(At: - À:)

El: 4/18/2018 10:34:21 a. m.
(On: - Le:)

Por: APOSTILLA Y LEGALIZACIÓN
(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia - Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie)

No: L2SES1034281930
(Under Number: - Sous le numéro:)

Nombre del Titular: LEANDRO DIAZ YOQUE // DENNYS DIAZ YOQUE
(Name of the holder of document: Nom du titulaire:)

Tipo de documento: PODER ESPECIAL
(Type of document: - Type du document:)

Número de hojas: 1
(Number of sheets: - Nombre de feuilles:)

070041005907738

FDRKX12304742 Expedido (mm/dd/aaaa): 10/23/2017

Firmado Digitalmente por: (Digitally Signed by:)
Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia
MARIA LUCIA FERNANDEZ CARDENAS
Reason: DOCUMENT AUTHENTICITY
BOGOTA - COLOMBIA

El Ministerio de Relaciones Exteriores, no asume la responsabilidad por el contenido del documento legalizado.

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página
The authenticity of this document may be verified by accessing the e-Register on the following web site:
L'authenticité de cette document peut être vérifiée en accédant l'e-Registre sur le site web suivant:

www.cancilleria.gov.co/legalizaciones

PAZ Y SALVO No.2018000221

LA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE RIVERA HUILA

HACE CONSTAR:

Que el(a) (los) señor(a) (es): **DENNYS DIAZ YOQUE** identificado(a)(s) con cedula de ciudadanía No(s). **26551931**
CECILIA YOQUE GAMBOA *

Se encuentra(n) a PAZ Y SALVO con la Secretaría de Hacienda Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y CAM, hasta el 31 de diciembre del Dos Mil dieciocho (2018).

RECIBO DE PAGO 2018000113 del 26/01/2018
Respecto al predio que a continuación se relaciona:

No. CATASTRAL ACTUAL.....: **41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000**
No. CATASTRAL ANTERIOR....: **00-00-0005-0202-000**
DIRECCIÓN..... **:EL TESORO 1,**
AREA TOTAL ..... **:16** Hectáreas, **4694** m2
AREA CONSTRUIDA..... **:0** m2
AVALUO ..... **:$922,940,000. (NOVECIENTOS VEINTI DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MC.) 2018.**

Expedido en la Secretaría de Hacienda del Municipio de Rivera, el **10 días del mes de marzo del año DOS MIL DIEZ Y OCHO (2018).**

Observaciones:

Secretaría de Hacienda Municipal

Elaboro: arles.

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

38497

En la ciudad de Neiva, Departamento de Huila, República de Colombia, el cinco (05) de mayo de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Neiva, compareció:

CLARA ESTHER DIAZ HERRERA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0036179026.

-------- Firma autógrafa --------

2o6rw72u8xhx
05/05/2018 - 10:14:15:425



WILLIAM DIAZ HERRERA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0012131417.

-------- Firma autógrafa --------

1h6hyul0em1z
05/05/2018 - 10:15:15:094



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de DESENGLOBE, COMPRAVENTA, INMOBILIARIA CON NUMERO DE MATRICULA 200-112472, con número de referencia 2018 del día 05 de mayo de 2018.

Notaría Segunda de Neiva - Huila

JOSE ALBERTO MOSQUERA BARREIRO
Notario dos (2) del Círculo de Neiva - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2o6rw72u8xhx

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

39119

En la ciudad de Neiva, Departamento de Huila, República de Colombia, el quince (15) de mayo de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Neiva, compareció:

DENNYS DIAZ YOQUE, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0026551931.



-------- Firma autógrafa --------

ddkejqdz5cr
15/05/2018 - 16:05:51:853

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de DESENGLOBE, COMPRAVENTA, INMOBILIARIA CON NUMERO DE MATRICULA 200-112472, con número de referencia 2018-6021 del día 15 de mayo de 2018.

Notaría Segunda de Neiva - Huila

REINALDO QUINTERO QUINTERO
Notario dos (2) del Círculo de Neiva

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: ddkejqdz5cr

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 NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2607158263139217422 **Nro Matrícula: 200-267226**

Impreso el 15 de Julio de 2026 a las 07:58:25 PM

"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: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: RIVERA VEREDA: RIVERA
FECHA APERTURA: 16-07-2018 RADICACIÓN: 2018-200-6-9319 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2018
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

===

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

1 CON AREA DE 5 HAS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 729, 2018/05/15, NOTARIA SEGUNDA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.........LINDEROS: NORTE: DEL PUNTO 132 E EN DISTANCIA DE 45 METROS HASTA EL PUNTO 132 C, COLINDANDO CON PREDIOS EL TESORO 1; SUR: DEL PUNTO 132 A1, EN DISTANCIA DE 45 METROS HASTA EL PUNTO 132 A, COLINDANDO CON LA VIA DE ACCESO CARRETERA NEIVA-RIVERA; ORIENTE: DEL PUNTO 132 E, EN DISTANCIA DE 1111.11 METROS, HASTA EL PUNTO 132 A1 COLINDANDO CON PREDIOS EL TESORO 1; Y OCCIDENTE: DEL PUNTO 132 A, EN DISTANCIA 111.11 METROS, HASTA EL PUNTO 132 C, COLINDANDO CON PREDIOS DE FELIX MARIA CARDENAS...... COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 729 DEL 15/05/218 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA-HUILA.

SNR 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:

-- ESCRITURA 137 DEL 31/1/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 14/2/2018 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: CECILIA YOQUE GAMBOA , A: DENNYS DIAZ YOQUE , A: LEANDRO DIAZ YOQUE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-112472 .-- ESCRITURA 479 DEL 30/3/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/4/2009 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: EVANGELISTA DIAZ LOZANO , A: DENNYS DIAZ YOQUE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-112472 .-- ESCRITURA 479 DEL 30/3/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/4/2009 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: EVANGELISTA DIAZ LOZANO , DE: CECILIA YOQUE GAMBOA , A: EVANGELISTA DIAZ LOZANO , A: CECILIA YOQUE GAMBOA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-112472 .-- ESCRITURA 1468 DEL 16/6/2000 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 23/6/2000 POR COMPRAVENTA DE: ESTELA RODRIGUEZ GUTIERREZ , DE: RICARDO RODRIGUEZ PUENTES , A: CECILIA YOQUE GAMBOA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-112472 .-- ESCRITURA 4688 DEL 16/12/1994 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 19/12/1994 POR DIVISION MATERIAL A: RICARDO RODRIGUEZ PUENTES , A: ESTELA RODRIGUEZ GUTIERREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-112472 .-- ESTELA RODRIGUEZ Y RICARDO RODRIGUEZ PUENTES, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE 1/18 PARTE QUE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA, SEGUN RESOLUCION # 231 DEL 07-03-91 REGISTRADA EL 13-01-92 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0080227.-- EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA -INCORA-, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN, ONIAS VARGAS DUSSAN, JOSE LIZARDO VARGAS PINZON Y JESUS YAMIL VARGAS BARREIRO, POR ESCRITURA NO.2735 DE 28 DE AGOSTO DE 1990, NOTARIA 2A. DE NEIVA CON FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #S.200-0074438, 200-0074584, 200-0074585, 200-0074527, 200-0074528, 200-0074529, 200-0074530; ENGLOBADOS POR ESCRITURA #2725 DE 28 DE AGOSTO DE 1990, ANTERIORMENTE CITADA, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0078342.- MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN Y ONIAS VARGAS DUSSAN, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUIS CARDONA SANCHEZ, POR ESCRITURA #790 JULIO 11 DE 1974, NOTARIA 2A. NEIVA, INSCTIA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1974 AL LIBRO 1O., TOMO 4O.,PAGINA 96, PARTIDA #413; Y DESENGLOBADO POR ESCRITURA #2635 JULIO 6 DE 1989 NOTARIA 2A.NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 28 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074438.- LUIS CARDONA SANCHEZ, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANIBAL AZUERO MANCHOLA, POR ESCRITURA #706 MAYO 30 DE 1961 NOTARIA 1A. DE NEIVA, INSCRITA JUNIO 3 DE 1961, AL LIBRO 1O., TOMO 3O., PAGINA 78, #1.466, Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074438.- MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN, ADQUIRIO ASI: PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD FORMADA CON ONIAS VARGAS DUSSAN, CELEBRADA POR ESCRITURA #4983 DEL 1O. DE DICIEMBRE DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 19 DE 1989 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-74531; DESENGLOBADO POR ESCRITURA NO.4985 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-

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

0074529; Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD FORMADA CON ONIAS VARGAS DUSSAN, CELEBRADA POR ESCRITURA NO.4986 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074527. ONIAS VARGAS DUSSAN, ADQUIRIO ASI: PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD FORMADA CON MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN, CELEBRADA POR ESCRITURA NO.4986 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074528; Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD FORMADA CON MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN , CELEBRADA POR ESCRITURA NO.4983 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 19 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074532; DESENGLOBADO POR ESCRITURA #4984 DICIEMBRE 1O., DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074585.- JOSE LIZARDO VARGAS PINZON, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ONIAS VARGAS DUSSAN, POR ESCRITURA #4984 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074584.- JESUS YAMIL VARGAS BARREIRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN POR ESCRITURA #4985 DICIEMBRE 1O. DE 1989 NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 14 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0074530.- ONIAS VARGAS DUSSAN Y MANUEL FELIPE VARGAS DUSSAN, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA LUIS ALBERTO QUINTERO DIAZ POR ESCRITURA #982 JULIO 1970 NOTARIA 1A.NEIVA, REGISTRADA AGOSTO 1O. DE 1970 CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0008008.- LUIS CARDONA SANCHEZ, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HELY LASSO MOSQUERA, POR ESCRITURA NO.1.590 OCTUBRE 31 DE 1962 NOTARIA 1A. NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 5 DE 1962 AL LIBRO 1O. TOMO 5O., PAGINA 53, PARTIDA NO.2788.- LUIS ALBERTO QUINTERO DIAZ, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALBERTO LOSADA GARZON POR ESCRITURA NO.963 AGOSTO 26 DE 1957 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA OCTUBRE 13 DE 1957 AL LIBRO 1O., TOMO 2O., PAGINA 41, NO.608.-

---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 112472

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-01-1992 Radicación: 2018-200-6-9319

Doc: RESOLUCION 231 DEL 07-03-1991 INCORA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA

A: RODRIGUEZ ESTELLA **X**

A: RODRIGUEZ PUENTES RICARDO **CC# 17141506** **X**

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260715826313921742 2 **Nro Matrícula: 200-267226**

Impreso el 15 de Julio de 2026 a las 07:58:25 PM

"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-1992 Radicación: 2018-200-6-9319

Doc: RESOLUCION 231 DEL 07-03-1991 INCORA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROHIBICION INCORA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA

A: RODRIGUEZ ESTELLA **X**

A: RODRIGUEZ PUENTES RICARDO **CC# 17141506** **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-2018 Radicación: 2018-200-6-9319

Doc: ESCRITURA 729 DEL 15-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DESTINADO PARA EL USO PECUARIO.

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

A: DIAZ YOQUE DENNYS **CC# 26551931** **X**

A: DIAZ YOQUE LEANDRO **CC# 7709431** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-2018 Radicación: 2018-200-6-9319

Doc: ESCRITURA 729 DEL 15-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA VALOR ACTO: $280,200,000

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: DIAZ YOQUE DENNYS CC# 26551931

DE: DIAZ YOQUE LEANDRO CC# 7709431

A: DIAZ HERRERA CLARA ESTHER **CC# 36179026** **X 40%**

A: DIAZ HERRERA WILLIAM **CC# 12131417** **X 60%**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

Impreso el 15 de Julio de 2026 a las 07:58:25 PM

"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

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-200-1-77782 **FECHA: 15-07-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIANA CONSTANZA PIRAGUA ESCANDON

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

PAZ Y SALVO No.2026002753

LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE RIVERA HUILA

HACE CONSTAR:

Que el(a) (los) señor(a) (es): **CLARA ESTHER DIAZ HERRERA** identificado(a)(s) con cedula de ciudadanía o Nit No(s). **36179026**
WILLIAM DIAZ HERRERA *
Se encuentra(n) a PAZ Y SALVO con la Secretaría de Hacienda y Finanzas Publicas Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y CAM, hasta el 31 de diciembre del Dos Mil Veintiséis (2026).

FACTURA DE PAGO **2026111553** del **08/07/2026.**

Respecto al predio que a continuación se relaciona:

No. CATASTRAL ACTUAL.....: **41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000**

No. CATASTRAL ANTERIOR....: **00-00-0005-0202-000**

DIRECCIÓN..... **:LOTE No 1,**

AREA TOTAL.....:**5** Hectáreas, **1** m2

AREA CONSTRUIDA.....:**0** m2

AVALUO..... :**$180,173,000. (CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MC.) 2026**.

EN ÉSTE MUNICIPIO NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACIÓN.

Expedido en la Secretaría de Hacienda del Municipio de Rivera, el **22 días del mes de agosto del año DOS MIL VEINTI SEIS (2026).** Observaciones:

Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas Municipal

Elaboro: **ANGELA.**

CONCEJO
DE RIVERA

ACUERDO No. 003
(ENERO 28)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA) PARA LA ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO DE UN PREDIO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES – PTAR DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO"

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE RIVERA,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política, en los artículos 32 y 71 de la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO

Que el artículo 313 numeral 3 de la Constitución Política establece que corresponde a los concejos municipales autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden a la Corporación, en los casos previstos por la Constitución y la ley.

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de legalidad, eficacia, economía, planeación, transparencia y responsabilidad, los cuales deben orientar las decisiones adoptadas por las autoridades municipales.

Que el artículo 365 de la Constitución Política establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de este asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional, sometiéndolos al régimen jurídico que fije la ley, bajo la regulación, control y vigilancia del Estado.

Que, conforme a los artículos 365 y 366 de la Constitución Política, el saneamiento ambiental constituye un servicio público esencial y una prioridad del gasto público social, orientado a la protección de la salud pública, el ambiente y la calidad de vida de la población.

Que la Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios, determina la intervención del Estado en la prestación de los servicios públicos, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 334, 336 y 365 a 370 de la Constitución Política.

Que el artículo 5 de la Ley 142 de 1994 establece como competencia de los municipios, en relación con los servicios públicos domiciliarios, asegurar que se presten a sus habitantes, de manera eficiente, los servicios de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico, por empresas de servicios públicos de carácter oficial, privado o mixto, o directamente por la administración municipal en los casos previstos en la ley.

Que mediante Acuerdo Municipal No. 009 del 27 de mayo de 2024, el Concejo Municipal de Rivera adoptó el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "En Equipo por Rivera", en el cual se contemplan programas y proyectos orientados al fortalecimiento de la infraestructura de saneamiento básico, en coherencia con los instrumentos de planeación territorial.

Que la Secretaría de Planeación Municipal adelantó el trámite de formulación e inscripción en el Banco de Proyectos de Inversión, de los proyectos previstos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, los cuales cuentan con su respectivo código BPIN y certificación de coherencia con los instrumentos de planeación.

Que mediante Acuerdo Municipal No. 026 de 2025, de fecha 31 de octubre, el Concejo Municipal de Rivera autorizó al Alcalde Municipal para contratar operaciones de crédito público con destino a la ejecución de proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal, dentro de los cuales se encuentra el proyecto identificado con código BPIN 202500000019455, denominado "Adquisición de predio para la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR".

Que el municipio de Rivera presenta un crecimiento poblacional sostenido, conforme a las proyecciones oficiales del DANE, lo cual incrementa la demanda de servicios públicos domiciliarios y exige la adopción de decisiones de planeación responsables y oportunas.

Que la implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado constituye una herramienta fundamental para garantizar la prestación eficiente, continua y sostenible de los servicios públicos domiciliarios, dentro del cual la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR representa un componente estratégico.

Que la adquisición del predio destinado a la construcción de la PTAR constituye una actuación previa, necesaria y habilitante para la ejecución del proyecto de inversión, en la medida en que permite asegurar la disponibilidad jurídica y material del suelo requerido, reducir riesgos técnicos y financieros y proteger el patrimonio público.

Que la autorización que se solicita mediante el presente Acuerdo se limita a habilitar jurídicamente al Alcalde Municipal para la adquisición a título oneroso del predio requerido, sin invadir competencias propias de la etapa de ejecución contractual, las cuales deberán adelantarse conforme a la normatividad vigente y a los estudios técnicos correspondientes.

Que, en consecuencia, resulta procedente autorizar al Alcalde Municipal de Rivera (Huila) para la adquisición a título oneroso del predio destinado a la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR de la zona urbana del municipio, en cumplimiento de los fines constitucionales, las competencias legales del municipio y los instrumentos de planeación vigentes.

Que, en mérito de lo expuesto, el Honorable Concejo Municipal de Rivera (Huila),

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. AUTORIZACIÓN. Autorizar al Alcalde del Municipio de Rivera (Huila) para que, dentro del término de doce (12) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, adelante los trámites administrativos y contractuales necesarios para la adquisición a título oneroso del predio destinado a la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR, en el Municipio de Rivera (Huila), de conformidad con la Constitución Política y la ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. CONDICIONES DE EJECUCIÓN. La autorización otorgada en el artículo primero del presente Acuerdo deberá ejercerse con sujeción a la Constitución Política, la ley y las normas que regulan la contratación estatal y la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades territoriales, en especial a los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y sostenibilidad fiscal. En ningún caso el presente Acuerdo constituye orden de gasto ni implica, por sí mismo, la aprobación de apropiaciones presupuestales específicas.

CONCEJO
DE RIVERA

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

Dado en Rivera, Huila, a los veintiocho (28) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

JORGE ANDRÉS DIAZ LOSADA
Presidente del Concejo Municipal de Rivera (Huila)

KAREN LIZETH GUTIERREZ LOSADA
Secretaria del Concejo Municipal de Rivera (Huila)

Rivera (Huila), 6 de febrero de 2026

ACUERDO MUNICIPAL No. 003 DEL 2026

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA) PARA LA ADQUISICION A TITULO ONEROSO DE UN PREDIO DESTINADO A LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES — PTAR DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO"

Se procede a sanción del Acuerdo Municipal No. 003 del 2026, **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA) PARA LA ADQUISICION A TITULO ONEROSO DE UN PREDIO DESTINADO A LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES — PTAR DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO"**

PUBLÍQUESE, EJECÚTESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal Encargado, a los seis (06) días del mes de febrero del 2026.

LUIS HUMBERTO ALVARADO GUZMÁN
Alcalde Municipal

FAIBER ORTIZ ORTIZ
Secretario General y de Gobierno.

LUCERITO MONTEALEGRE
Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas

Revisó texto legal:
Zuluaga Durango Abogados S.A.S.
Asesor jurídico designado.

REPÙBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL DE RIVERA

ACUERDO MUNICIPAL No. 022
(Noviembre 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA CONTRATAR OPERACIONES DE CRÉDITO PÚBLICO CON DESTINO A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DEINVERSIÓN ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024- 2027, EN EQUIPO POR RIVERA"

El HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RIVERA HUILA, en uso de sus facultades constitucionales, legales y en especial las establecidas en los artículos 287, 294 y 313 de la Constitución Política, Decreto Ley 1333 de 1986, artículo 32 de la Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, Ley 358 de 1997, Acuerdo Municipal No.015 de 2023, Acuerdo Municipal No.012 de 2024, demásnormas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que, el Estatuto Orgánico de presupuesto de la Nación; Decreto 111 de 1996 y su homólogo a nivel Municipal, el Acuerdo 028 de 2008, establece el desarrollo del sistema presupuestal.

Que, para la vigencia fiscal 2024, se encuentra en ejecución el acuerdo municipal No 007 del 30 de noviembre de 2023, por medio del cual se expide el presupuesto general de rentas, ingresos y recursos de capital para la vigencia fiscal 2024, "POR EL CUAL SE ESTABLECE EL PRESUPUESTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA) – DE RENTAS, INGRESOS Y RECURSOS DECAPITAL Y SE APROPIAN LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO, INVERSIÓN, SERVICIOS DE LA DEUDA PARA LA VIGENCIA FISCAL COMPRENDIDA ENTRE EL PRIMERO (1) DE ENERO ALTREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024)".

Que, mediante Acuerdo Municipal 009 del 27 de mayo 2024, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO EN EQUIPO POR RIVERA" PARA LA VIGENCIA 2024 – 2027", se adopta el Plan de Desarrollo Municipal.

Que, la Ley 358 de 1997 establece que ninguna entidad territorial podrá, sin autorización del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, contratar nuevas operaciones de crédito público cuando su relación intereses/ahorro operacional supere el 60% o su relación saldo de la deuda/ingresos corrientes superen el 80%.

Que, la Secretaria de Hacienda Municipal, en coordinación con la oficina de Contabilidad y la Tesoreríageneral, efectuaron los análisis correspondientes del estudio contable y proyección del endeudamiento del presente Acuerdo, acorde a las directrices que establece la Ley 358 de 1997 y demás normasconcordantes, arrojando que el indicador de solvencia se encuentra en el 20.37% y sostenibilidad en él 52.87%, estando por debajo de los límites establecidos en dicha norma 40% y 80% respectivamente para el Municipio de Rivera Huila.

Que, la Secretaría de Planeación Municipal, adelantó el trámite de inscripción en banco de proyectos, los diferentes proyectos de inversión en el Marco del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "En Equipo por Rivera" que se pretenden financiar con la operación de crédito público del presente Acuerdo, estos cuentan con su respectivo número de identificación (ID) y certificado del instrumento de planeación.

Que, en el instrumento de planeación financiera denominado Plan Plurianual de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "En Equipo Por Rivera", se contempló para el respaldo de los diferentes proyectos de inversión social, recursos de crédito que permitirán cumplir diversas metas del Plan de Desarrollo Municipal.

Que, por las consideraciones anteriormente expuestas, se hace necesario realizar trámite de operaciones de crédito público para continuar fortaleciendo el sector de inversión social del Municipio de Rivera Huila.

Que por lo expuesto:

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. Autorizar al Alcalde Municipal de Rivera Huila, para contratar con el sectorfinanciero operaciones de crédito público hasta por la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($5.000.000.000)**, para financiar líneas estratégicas, programas y productos del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "En Equipo por Rivera".

PARAGRAFO 1. En ejercicio de la autorización otorgada en el presente artículo, el alcalde quedafacultado para celebrar los contratos a que haya lugar, de conformidad con las disposiciones legales y en especial la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos reglamentarios; en todo caso siempre buscando las condiciones más favorables del mercado financiero en pesos colombianos para el Municipio de Rivera.

PARAGRAFO 2. El alcalde al hacer uso de esta autorización, deberá cumplir con los requisitos establecidos en las leyes No 358 de 1997, 617 de 2000, 819 de 2003 y demás normas reglamentarias, así como las que la modifiquen o subroguen.

ARTÍCULO SEGUNDO. La autorización otorgada en el artículo primero del presente Acuerdo, tendrá como destino priorizar el financiamiento de los siguientes proyectos estratégicos contenidos en elAcuerdo Municipal 009 del 27 de mayo 2024, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DEDESARROLLO EN EQUIPO POR RIVERA" para la vigencia 2024-2027:

LÍNEA ESTRATEGICA	SECTOR	PROGRAMA	META PRODUCTO	NOMBRE DEL PROYECTO	ID MGA PROYECTO	MONTO	ACTIVIDADES
En equipo, por la productividad, competitividad e innovación	TRANSPORTE OBJETIVO: Mejorar el tránsito vehicular en la zona urbana y la intercomunicación terrestre de la población rural del Municipio de Rivera	2402- Infraestructura red vial regional	2402125- Banco de maquinaria dotado	Apoyo a programas de mejoramiento, rehabilitación y/o mantenimiento de la red vial y obras complementariasen la vigencia 2025 del municipio de Rivera, Huila	1167591	$3,500,000,000.00	Compra demaquinaria
En equipo, por laequidad y la justicia social	VIVIENDA OBJETIVO: Mejorar la prestación de servicios de agua potable y saneamiento básico en el sectorurbano y rural del municipio de Rivera, Huila	4003- Acceso dela población a los servicios de agua potable y saneamiento básico	4003018- Alcantarillados construidos	Apoyo a programas de construcción, mejoramiento, optimización y acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico en la vigencia 2025 enel municipio de Rivera Huila	1172561	$750,000,000.00	Adquisición predioPara la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR
En equipo, por unterritorio humanizado	GOBIERNO TERRITORIAL OBJETIVO: Mejorar la gestióndel ordenamientoa través de programas de capacitación, asistencia técnicay fortalecimiento de la gestión y dirección de la administración pública en el municipio de Rivera Huila	4599- Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial	4599011- Sedes adecuadas	Apoyo a programas de capacitación, asistencia técnica y fortalecimiento de la gestión y dirección de la administración pública territorialde la vigencia 2025 del municipio de Rivera, Huila	1163948	$750,000,000.00	Adquisición predio para la construcción de la Sub estación de Policía
		TOTAL				$5,000,000,000.00	

PARAGRAFO. No será de carácter obligatorio financiar la totalidad de los proyectos descritos en el presente

artículo con recursos del crédito.

ARTÍCULO TERCERO. Para la ejecución de lo dispuesto en el presente Acuerdo, se autoriza al alcalde lapignoración de las rentas e ingresos de libre destinación, SGP libre inversión, y otorgar las garantías que sean necesarias para el cabal cumplimiento de las autorizaciones concedidas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO CUARTO. Las facultades otorgadas mediante el presente Acuerdo, se conceden por el término de seis (06) meses contados a partir de su sanción y publicación.

ARTÍCULO QUINTO. Autorícese al alcalde para que realice los tramites presupuestales correspondientes una vez desembolsados los recursos del crédito.

ARTÍCULO SEXTO. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho Municipal de Rivera Huila, a los veintisiete (27) dias del mes de noviembre del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

MARÍA DE LOS ÁNGELES ROJAS GUTIÉRREZ
Presidente Concejo Municipal de Rivera (Huila)

DAHIANA DANIELA BAHAMON FERNANDEZ
Secretaria de Concejo Municipal de Rivera (Huila)

REPÙBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL DE RIVERA

Rivera - Huila, 27 de noviembre de 2024

Certifica:

Que el Acuerdo Municipal No. 022 de noviembre de 2024, fue aprobado en dos debates reglamentarios y en dos fechas diferentes así:

PRIMER DEBATE: En comisión de estudio, el día veintidós (22) de noviembre de 2024.

SEGUNDO DEBATE: En sesión plenaria, el día veintiséis (26) de noviembre de 2024.

DAHIANA DANIELA BAHAMÓN FERNÁNDEZ
Secretaria del Concejo Municipal de Rivera

REPÙBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL DE RIVERA

Rivera Huila, 27 de noviembre de 2024

ACUERDO MUNICIPAL No. 022 DEL 2024

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA CONTRATAR OPERACIONES DE CRÉDITO PÚBLICO CON DESTINO A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DEINVERSIÓN ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024- 2027, EN EQUIPO POR RIVERA"

Se procede a sanción de acuerdo No. 022 de noviembre de 2024

PUBLÍQUESE, EJECÚTESE Y CÚMPLASE

Dado en el despacho del Alcalde Municipal de Rivera, a los veintisiete (27) días del mes de noviembre de 2024.

HUMBERTO ALVARADO GUZMÀN
Alcalde Municipal

LUISA FERNANDA SIERRA PERDOMO
Secretaria General y de Gobierno

NELSON TIQUE CORTES
Secretario de Hacienda y Finanzas Públicas

Vo.bo.texto legal
Sebastián Zuluaga D.
Asesor jurídico exierno

cam	**INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO**	**Código:** F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14

SUBDIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y CALIDAD

ASUNTO: Evaluación de amenazas naturales en un lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, Departamento del Huila.

INTERESADO: CAM, Municipio de Rivera.

LOCALIZACION: Municipio de Rivera, Departamento del Huila.

FECHA DE VISITA: Abril 25 de 2018

FECHA DE INFORME: Abril 30 de 2018

ASISTENTES A VISITA: José Manuel Ortiz Gerente ESP de Rivera. Jersahin Lamilla Geólogo CAM. Felipe Gil Bernal geólogo pasante CAM. Claudia Delgado Profesional Especializado CAM.

1. ANTECEDENTES

En respuesta a una solicitud remitida por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena (CAM), Subdirección de Gestión Ambiental (SGA), se realizó una visita al lugar donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, con el objeto de evaluar el potencial de amenazas naturales que podrían afectar la obra. En junio 11 de 2015 se había realizado una visita con el mismo objetivo a un lote diferente de la vereda Bajo Pedregal (aproximadamente a un kilómetro del lugar de esta visita). La visita del 2015 generó un informe por parte de la CAM con fecha junio 18 de 2015 en el que entre otros se resaltaba el alto riesgo por eventos de origen hidrometeorológico (inundación y avenidas torrenciales) que afectaba dicho lote.

Esta asistencia técnica especializada (diagnósticos de eventos amenazantes naturales) la realiza la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena (CAM) con el fin de sustentar decisiones que garanticen la integridad de las personas, sus bienes y el entorno ambiental. De otra parte la labor de valoración y seguimiento tiene también como objetivo orientar el desarrollo del territorio municipal y regular el uso, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural incorporando la gestión de riesgo que hace la CAM en la revisión de los planes de ordenamiento territorial, ajustado al decreto Ley 019 de 2012, articulo 189.

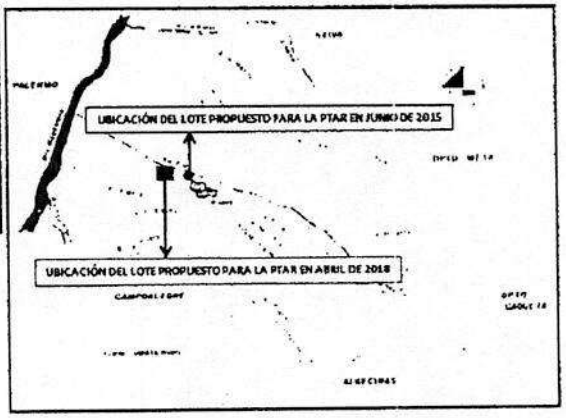
2. LOCALIZACION

Rivera se ubica al Norte del Departamento del Huila. El sitio visitado se localiza al noroccidente del casco urbano, vereda Bajo Pedregal, aproximadamente a un kilómetro del lote evaluado en junio de 2015. Las coordenadas Planas (Gauss origen Bogotá) son:

E: 866621
N: 800568



Localización geográfica del municipio de Rivera.



Red hidrográfica del municipio de Rivera. Ubicación aproximada del lote donde se proyecta construir la PTAR de Rivera.

3. ACTIVIDADES REALIZADAS Y ASPECTOS TÉCNICOS EVALUADOS

Se realizó una visita de campo al sitio descrito anteriormente, con el fin de evaluar las posibles amenazas naturales, que podrían afectar la proyectada construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en ese lugar. Al igual que en el informe referenciado anteriormente, se hace la claridad que debido a que el objeto de la visita es obtener un diagnóstico a partir de las observaciones de campo, en temas relacionados con la gestión de riesgo de desastre ante amenazas naturales (y antrópicas eventualmente) de diferentes orígenes (geológicas, geomorfológicas, hidrometeorológicas), este informe no contempla estudios geológicos, geotécnicos e hidráulicos detallados que permitan elaborar diseños de obras de control, mitigación y prevención de los riegos que afectan la zona. De igual manera, no tiene como objetivo levantar una cartografía geológica del sector a través de estudios de estratigrafía, sedimentología y relaciones estructurales de las secuencias rocosas que afloran en la región.

Se debe considerar que el alcance de la visita (inspección ocular, valoración y diagnóstico de eventos naturales que puedan generar una situación de riesgo que afecte a la futura PTAR) no permitió la toma de datos técnicos adicionales de campo (topografía, cartografía geológica, muestreos, sondeos, apiques, prospección geotécnica o hidrológica, mediciones estructurales etc.) que conlleven a mejorar el conocimiento técnico-científico y generar recomendaciones adicionales a las aquí presentadas. Igualmente, la visita no incluye diseños específicos ni cantidades de obra, valores de volúmenes, distancias, cantidades, costos, duración y ubicación al detalle de las actividades de prevención y mitigación que puedan ser requeridas.

Dentro de las actividades de la vista de campo se incluyó posicionamiento georeferenciado mediante GPS y registro fotográfico. Igualmente se realizó un recorrido por los alrededores del lote seleccionado para evaluar *"a-priori"* las condiciones generales de la zona y posibles afectaciones a lugares alrededor, estabilidad de los escarpes cercanos y cercanía de fuentes hídricas entre otros.

A nivel técnico, la visita se centró en la evaluación de los siguientes aspectos: Inspección visual e identificación de amenazas potenciales (de diferentes orígenes), caracterización de los suelos y estratificación de la zona, detección de grietas y posibles inestabilidades asociadas, identificación de los posibles agentes detonadores y mecanismo de ocurrencia de fenómenos naturales, con miras a sugerir soluciones correctivas de tipo técnico y determinación de un nivel de amenaza en el sitio para toma de decisiones oportunas antes de la etapa de diseño y construcción de la Planta.

Adicional a lo anterior y una vez en oficina, se desarrollaron las siguientes actividades: Estudio de la geología y geomorfología de la zona, identificación de fallas locales o regionales influyentes en la zona de estudio, investigación de fenómenos recurrentes en la zona, estudio de documentos de referencia o estudios previos en la zona (Plan de Desarrollo Municipal, cartografía disponible, informes anteriores de la CAM, de Ingeominas etc.) y finalmente procesamiento de información y redacción del Informe de Visita.

4. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

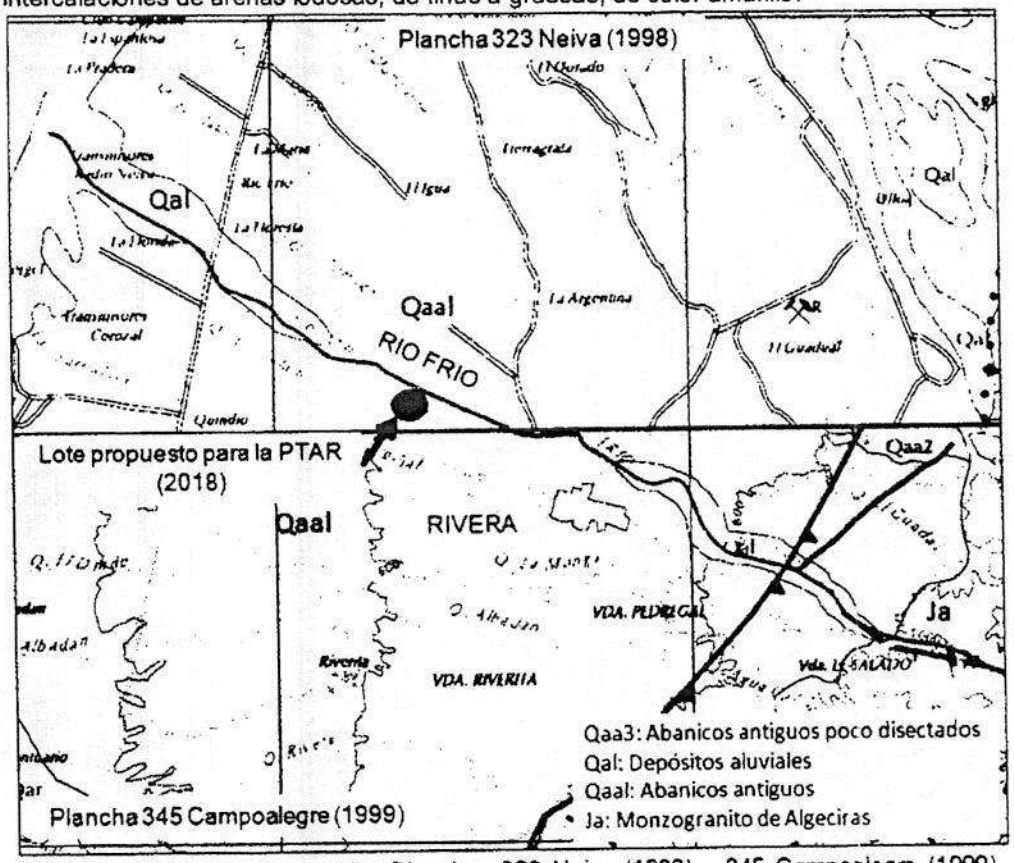
Como se explicó anteriormente, por no ser objeto de esta visita, no se tomaron datos de las unidades litoestratigráficas y estructurales aflorantes en la zona, ni se hace una descripción y análisis de las características litológicas y geomorfológicas del sector. De igual manera y por requerir un estudio más detallado de cartografía geológica, las relaciones espacio – temporales entre unidades litológicas y/o formaciones superficiales no se verificaron en el trabajo de campo reportado, por lo tanto, no se presentan descripciones de éstas, ni de los contactos entre unidades, ni de las discontinuidades presentes en ellas. Se recuerda que instituciones gubernamentales como INGEOMINAS (Hoy SERVICIO GEOLÓGICO COLOMBIANO –SGC-) cuentan con información cartográfica de todo el departamento incluyendo al municipio de Rivera.

No obstante, se presenta aquí una parte de la Geología, tomada de la Plancha 345 (Campoalegre) elaborado por INGEOMINAS (1999), Esc: 1:100.000, en donde se resalta la ubicación del municipio de Rivera, con una breve descripción de la litología predominante, con el objetivo de dar una idea de las características litológicas y estructurales del área.

Hacia el costado occidental del casco urbano se observan rocas del denominado Monzogranito de Algeciras (granitoides de Algeciras).

Según Ingeominas, CAM (1997), en el Municipio de Rivera se encuentran varios abanicos, los cuales están conformados por intercalaciones de gravas, arenas gruesas a muy gruesas y arenas lodosas poco consolidadas, variando el tamaño de grano en diferentes sectores, según la cercanía a la zona de aporte. Las gravas son angulosas a subangulosas, mal seleccionadas, con clastos que alcanzan hasta 30 cm de diámetro, que en un 80% corresponden a granodioritas y granitos y un 20% a migmatitas, neises migmatiticos y chert, se hallan en una matriz pardo-rojiza del mismo material, conformada por arenas gruesas a muy gruesas, amarillas, mal seleccionadas, con un pequeño porcentaje de limos. En algunos sectores se encuentran paleosuelos pardo-

rojizos y grisáceos de hasta 70 cm de espesor, con abundante material orgánico, con intercalaciones de arenas lodosas, de finas a gruesas, de color amarillo.



Mapa Geológico, tomado de las Planchas 323 Neiva (1998) y 345 Campoalegre (1999) elaborado por INGEOMINAS. Esc: 1:100.000. en donde se localiza el municipio de Rivera.

Concretamente el sitio donde se proyecta la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Rivera (PTAR), se encuentra sobre una secuencia cuaternaria de abanicos registrados por Ingeominas (1999) como Abanicos Antiguos. En general se compone de materiales, de tamaños variados, mal seleccionados, con distribución espacial desordenada, predominando las gravas y arenas. En este tipo de unidades se encuentran los depósitos aluviales propiamente dichos, los abanicos aluviales y los depósitos torrenciales. Estos se forman por corrientes temporales o permanentes en un cambio fuerte de su pendiente, al pasar de una zona montañosa a una con topografía plana debido a que disminuye drásticamente la energía de la corriente, depositando allí gran parte del material transportado.

Para el sector visitado, el Rio Frio es el principal agente transportador. Este recorre el norte del casco urbano, con dirección noroeste, donde presenta una tendencia a ser

sinuoso. Su dinámica fluvial está controlada por el cambio de pendiente entre el frente montañoso y el valle, lo que le da un carácter torrencial, evidenciado por el tamaño de los cantos depositados en sus márgenes, que en muchos casos llegan a ser del orden métrico y por su disposición caótica. La mayoría de ellos son de composición granítica, provenientes del granitoide de Algeciras.

Geología Estructural:
De acuerdo con (Ingeominas - CAM, 1997) el municipio de Rivera se encuentra cerca del sistema de fallas Caguán-Suaza, el cual pertenece al sistema Suaza-Garzón que se extiende por el límite entre la Cordillera Oriental y la cuenca del Valle Superior del Magdalena; en el sector se traza como inferido, dado que se encuentra cubierta por los abanicos. Esta estructura presenta una dirección aproximada de N45°E poniendo en contacto rocas intrusivas Jurásicas del granito de Algeciras con rocas de la formación Gigante, correspondiendo a una tectónica del Pleistoceno.



Fotografías que muestran el río Frío, ubicado al Norte y Noreste del lote donde proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Rivera.

5. ANALISIS ACTIVIDADES REALIZADAS Y ASPECTOS EVALUADOS

Las características geográficas, geológicas y climatológicas propias del departamento del Huila hacen que muchos lugares se vean afectados por amenazas naturales de origen geológico, geomorfológico e hidrometeorológico.

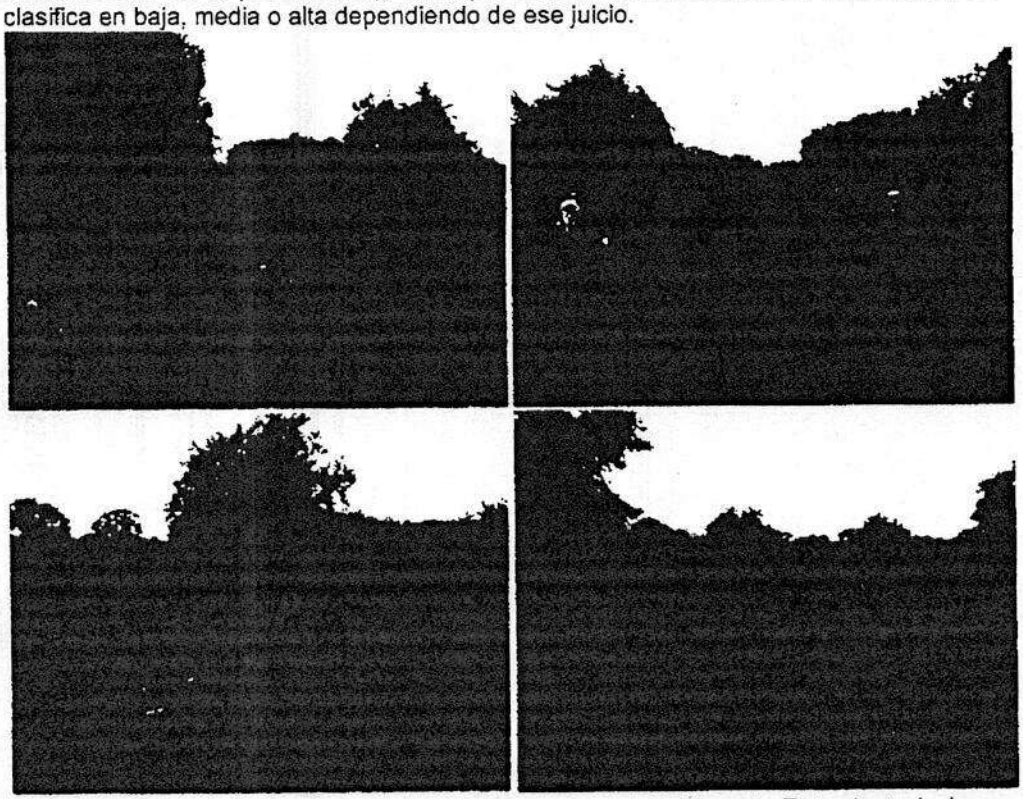
Para dar claridad sobre la visita y valoración presentada, se recuerda que el riesgo se define como la probabilidad de que un evento natural, tecnológico o socio-natural ocurra en una sociedad con un alto nivel de vulnerabilidad y cause pérdidas humanas, de infraestructura, económicas, o financieras. Se puede concluir que la vulnerabilidad o las amenazas por separado no representan un peligro, pero cuando estas se relacionan, se llega a la situación de riesgo.

En el entendido que el principal objetivo de una evaluación de amenazas es predecir o pronosticar el comportamiento de los fenómenos naturales potencialmente dañinos o, en

su defecto, tener una idea de la probabilidad de ocurrencia de dichos fenómenos para diferentes magnitudes, se podría considerar que el riesgo en las zonas de influencia de las amenazas, estaría determinado por los usos y niveles de vulnerabilidad en que puedan estar ciertos elementos. Para el caso particular de esta visita, la construcción que se proyecta levantar (PTAR) se constituye en el elemento que estaría expuesto.

Por esta razón, durante el trabajo de campo aquí reportado, se observó el área en detalle con el objetivo de encontrar evidencias que permitan definir límites, tipología de los fenómenos y grado de actividad en las zonas cercanas, lo cual proporciona elementos para la evaluación del grado o nivel de peligrosidad de los fenómenos naturales que puedan verse afectados, así como para estimar la probabilidad relativa de ocurrencia del evento o eventos potenciales.

El método utilizado para la estimación de la probabilidad de ocurrencia de un evento, (sobre el terreno de manera general), es el que relacionan la geomorfología, la geología y la hidrometeorología del área. Dentro de las variantes del método basadas entre otros por la experiencia y juicio del geólogo especialista que visitó la zona (que no implica la cuantificación de la probabilidad), sino que estaría dada en términos cualitativos, se clasifica en baja, media o alta dependiendo de ese juicio.



Fotografías que muestran el lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Rivera.

Amenaza de origen geológico

El departamento del Huila se encuentra ubicado en una zona de amenaza sísmica alta según el estudio general de amenazas sísmicas de Colombia. Esto se debe fundamentalmente a la posición tectónica y a las características geológicas que indican alta probabilidad de recurrencia de eventos sísmicos de magnitud importante

Por lo anterior, se debe considerar seriamente la probabilidad de una mayor destrucción de la infraestructura productiva de la región a causa de este fenómeno y la necesidad de tomar las medidas adecuadas de prevención. A partir de estas consideraciones, el sitio visitado presenta amenazas de origen geológico (sísmico) que se clasifican como altas.

En este punto es bueno recordar que anteriores visitas a este municipio, se ha resaltado la importancia de reconocer que Rivera (y todo el departamento del Huila) es clasificado por algunas entidades gubernamentales y privadas como Ingeominas, la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica (AIS), Uniandes, (1998) y la Norma Colombiana de Construcciones Sismoresistentes (Ley 400 de 1997 y decreto 33 de 1998) – SRN-98 (Decreto 926 del 19 de marzo del 2010-NORMA SISMORESISTENTE 2010 "NSR-10", con "Alto Grado de Amenaza Sísmica".

Amenaza de origen geomorfológico (erosión y movimientos en masa)

En términos generales, debido a que las condiciones intrínsecas que determinan la estabilidad del terreno (tipo de material, espesor, pendiente, condiciones de agua, cobertura, sismicidad, erosión etc.) pueden presentar variabilidad espacial, resulta complejo el cálculo en los factores de estabilidad.

Para el sitio visitado acorde con la geología disponible del sector y lo observado en campo, se puede plantear que el nivel de amenaza es mínimo, toda vez que no existen registros históricos de inestabilidad o movimientos allí registrados en épocas recientes. Por lo anterior el nivel de amenaza de este origen se considera bajo.

Amenaza de origen hidrometeorológico

Los fenómenos hidrológicos son eventos relacionados con la dinámica del agua en la superficie. Pertenecen a este tipo de fenómenos, las inundaciones lentas en planicie y las inundaciones súbitas de alta pendiente o de régimen torrencial; los desbordamientos de ríos y lagos y el anegamiento de zonas bajas por el aumento inusitado de volúmenes de agua o caudal.

Las inundaciones y Avenidas Torrenciales se presentan por el desbordamiento de los ríos y quebradas y que son debidas a la alta pluviosidad que se presenta en ciertas épocas del año. Los represamientos producidos por acumulación de materiales, al aumento de la sedimentación por actividad agrícola, minera y forestal (lavado de suelos y laderas en las cuencas altas y medias).

La tendencia de un lugar a presentar régimen torrencial, se establece a partir de parámetros como el análisis del clima, la geomorfología, la cobertura vegetal, la geología

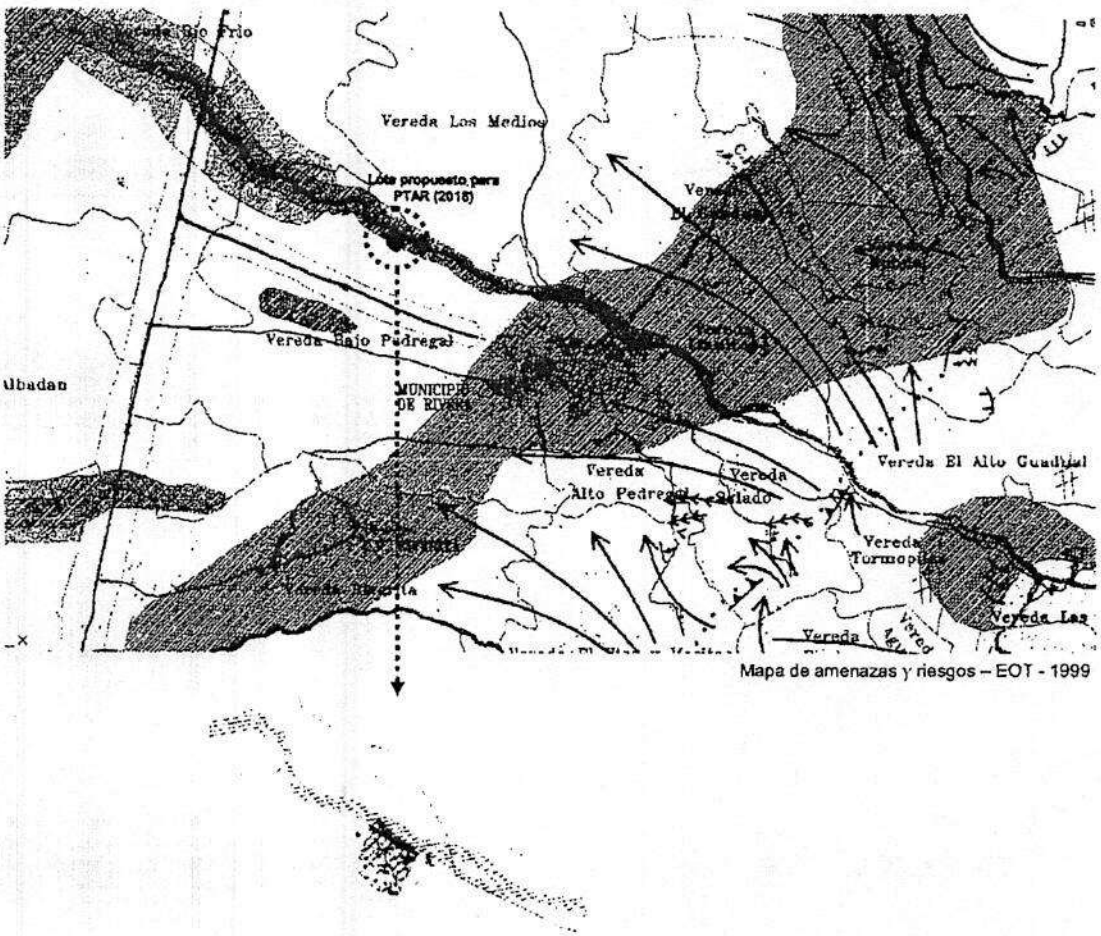
y el tipo de suelo y su susceptibilidad a presentar procesos erosivos. Los factores antes mencionados condicionan la susceptibilidad de ocurrencia de avenidas torrenciales, las cuales se encuentran relacionadas con agentes detonantes como precipitaciones fuertes, eventos sísmicos, represamientos, etc.



Fotografías que muestran el Río Frío en cercanías del lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Rivera. Nótese las evidencias de avenidas torrenciales propias de eventos naturales de origen hidrometeorológicos que representan amenaza alta a los elementos ubicados en sus cercanías

El sector visitado cuenta con una corriente de agua que limita el lote al Norte, denominado Río Frio. Este genera amenaza potencial por inundación sobre todo por ubicarse en un terreno plano con pendientes que pueden estar entre 0 y 12° y en zona en donde se presentan cambios de dirección de los cauces. De igual manera, las evidencias dejadas por los sedimentos observados y los registros históricos demuestran la recurrencia de fenómenos conocidos como avenidas torrenciales que no son otra cosa que crecientes que transportan caudal sólido (sedimentos de fondo y en suspensión, escombros, suelo y cobertura) y caudal líquido simultáneamente; la magnitud de este evento depende principalmente de la intensidad de la lluvia como ocurrió en marzo de 1999 y que afectó un sector del casco urbano.

El costado Norte del lote visitado y propuesto para la construcción de la PTAR de Rivera se encuentra cerca de esta fuente hídrica descrita. Por tal razón y debido a que para esta evaluación solo se contó con un mapa de poco detalle de la zonificación de amenazas elaborado por el municipio, ésta podría considerarse Media (amenaza de origen hidrometeorologico), siempre y cuando la construcción de la Planta se realice al costado más alejado del río Frío (cerca de unos galpones allí construidos), buscando alejarse lo máximo posible de la zona de influencia del río Frio.



Mapa de amenazas y riesgos – EOT - 1999

6. CONCLUSIONES – RECOMENDACIONES

- Se realizó una visita de campo al municipio de Rivera con el fin de adelantar una inspección ocular al lugar donde se ha proyectado construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y determinar su vulnerabilidad ante amenazas naturales, que la clasifiquen dentro de un escenario de riesgo. Se presenta aquí el alcance y la metodología de esta visita.
- En junio 11 de 2015 la CAM había realizado una evaluación a un lote cercano (aproximadamente un kilómetro de distancia). El informe respectivo con fecha 18 de junio de 2015 fue entregado al municipio de Rivera.
- Los datos técnicos aquí consignados se basan en una visita al campo que permitió una inspección ocular y la apreciación de la situación de amenazas naturales que allí se presentan. Por lo tanto, los conceptos emitidos en este informe están sustentados

en la información recopilada durante la inspección a los sitios descritos y en la información secundaria disponible.

- El lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Rivera se encuentra sobre una secuencia cuaternaria de abanicos registrados por Ingeominas (1999) como Abanicos Antiguos. En general se compone de materiales, de tamaños variados, mal seleccionados, con distribución espacial desordenada, predominando las gravas y arenas.
- El lote referido limita en su costado norte y nororiental con el río Frio y tiene un área aproximada de 3 hectáreas.
- En la medida de lo posible, y dadas las caracteristicas torrenciales del río Frío y la cercanía con la obra a levantar, se debería realizar un estudio hidrológico–hidráulico detallado de la cuenca, que permita conocer sus características, comportamiento y la periodicidad de sus eventos torrenciales, con el fin de tener una herramienta para la adecuada planificación del municipio y la prevención eficiente de los desastres naturales.
- El sitio visitado, acorde con los registros históricos y las caracteristicas naturales de la zona presenta los siguientes tipos y grados de amenaza

  - ✓ ZONA DE AMENAZA BAJA por eventos de origen Geomorfológico (movimientos en masa).
  - ✓ ZONA DE AMENAZA MEDIA por eventos de origen hidrometeorológicos (inundaciones y avenidas torrenciales).
  - ✓ ZONA DE AMENAZA ALTA por eventos de origen geológico (sísmico). Según el Estudio General de Amenaza Sísmica de Colombia.

- Ante la eventualidad que se construya el proyecto PTAR de Rivera, en el área con las características naturales y físicas descritas anteriormente, se presentarían los siguiente escenarios:

  - ✓ Vulnerabilidad y riesgo bajo ante eventos naturales de origen geomorfológico (movimientos en masa)
  - ✓ Vulnerabilidad y riesgo Medio ante eventos naturales de origen hidrometeorológico (inundación y avenidas torrenciales).
  - ✓ Vulnerabilidad y riesgo alto ante eventos sísmicos. Sin embargo esta puede ser mitigada con la tipología de la edificación que se levante (PTAR).

- De otra parte es necesario que la Empresa de Servicios Públicos de Rivera y la oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal revisen lo contenido en la Resolución 0330 del 08 de junio de 2017 "*Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009*", especialmente en los siguiente artículos:

  - ✓ En el Articulo 182 denominado ***Selección de sitios para sistema centralizados***, el cual establece que se debe considerar de manera específica los siguientes aspectos:

1. Usos de suelo permitidos o restringidos por el Plan de Ordenamiento Territorial o por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o por el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Puntos de emisión de olores.
3. Verificación de la dirección y velocidad del viento.
4. Evaluación de la línea base de olores desagradables en las zonas aledañas.
5. Requerimientos de área para la demanda actual y futura, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: grado de tratamiento, proceso que se debe usar, grado de redundancia previsto, necesidades de espacio para instalaciones secundarias y de soporte, y exigencia de espacio para acceso, circulación y mantenimiento.
6. Se debe consultar la zona de amenaza y movimientos sísmicos de diseño en el Titulo A – requisitos generales de diseño y construcción sismo resistente, en el Capítulo A.2. Zonas de amenaza sísmica y movimientos sísmicos de diseño, del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 que fue expedido por medio del Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, (que posteriormente fue modificado por los decretos 2525 del 13 de julio de 2010, 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012), o la norma que los modifique, adicione o sustituya.
7. No se permite la localización de una PTAR cerca de hábitats especiales como humedales naturales, o ecosistemas ambientalmente críticos, sensibles, de importancia ambiental o de importancia social, a la luz de lo definido en el Decreto 1753 de 1994, o el que lo modifique o reemplace.
8. No se deben localizar en el área de influencia del cono de aproximación de las aeronaves a los aeropuertos, por riesgo de interferencia de aves.
9. En los casos en que se considere necesario, se debe evaluar la presencia de recursos culturales, históricos o arqueológicos del sitio.
10. Previsión de la interconexión entre el sistema de alcantarillado y la PTAR.
11. Identificación del punto de descarga a la fuente receptora.
12. Escogencia de la zona de la PTAR que implique un balance favorable entre excavaciones y rellenos.
13. Definición de la localización de la PTAR con base en criterios de minimización de los riesgos geotécnicos y de inundación.

✓ En el Artículo 183 denominado ***Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados***, se establece que la localización de la PTAR deberá tener en cuenta el cumplimiento de las siguientes distancias mínimas (Tabla No. 28 RAS):

Tabla 28. Distancia mínima para la localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales con relación a otra infraestructura.

Tecnología	Con respecto a	Distancia (metros)
PTAR	Fuentes de agua para consumo humano diferente a la descarga	50
PTAR con reactor aeróbico y aireación difusa	Centros poblados	75
PTAR con reactor aeróbico y aireación superficial (aerosoles)	Centros poblados	100

PTAR con reactor anaerobio	Centros poblados	200
PTAR	Plantas de potabilización y tanques de agua	150
Lagunas anaerobias	Centros poblados	500
Lagunas facultativas	Centros poblados	200
Lagunas aireadas	Centros poblados	100
Filtros percoladores de baja tasa (problemas con moscas)	Centros poblados	200
Filtros percoladores de media y alta tasa	Centros poblados	100

Teniendo en cuenta la información suministrada por la empresa de servicios públicos sobre la localización del lote, se trasladaron los datos a una imagen de Google Earth, para poder visualizar estructuras o viviendas cercanas; cerca al predio se observaron unos galpones de aves. En la imagen de Google Earth también se trazó una línea roja entre el límite del predio y una distancia aproximada de 75 metros, que es la distancia mínima a centros poblados para localizar cierto tipo de sistemas de tratamiento. La distancia hacia estos sistemas de tratamiento depende de la tecnología utilizada como se muestra en la tabla anterior. A continuación se muestra la imagen:



cam	**INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO**	**Código:** F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14

La selección del sitio donde se ubicará la planta de tratamiento de aguas residuales es responsabilidad del municipio de Rivera y deberá basarse en la evaluación y revisión de estudios previos desarrollados en la zona como son el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, el Plan de Acción para la incorporación de la Gestión del Riesgo, los planos de amenazas naturales, normatividad técnica, entre otros documentos. La Corporación a través de este informe busca brindar unas herramientas que den mayor claridad en el tema.

Una planta de tratamiento de aguas residuales construida y puesta en marcha puede ocasionar impactos por la generación de olores, los cuales serán mínimos si se realiza una adecuada operación y mantenimiento de la planta, así como con el funcionamiento de los sistemas de quema de gases que contemplan algunos diseños, sumado al aislamiento prudente y acorde al que exige la norma, esperando que no se presenten molestias por olores en la población cercana.

Es importante mencionar que la implementación de un sistema de tratamiento de aguas residuales adecuado, y la correcta operación y mantenimiento del mismo, dando cumplimiento a la normatividad, genera al medio ambiente un impacto muy positivo.

Es el concepto de:

JERSAHIN LAMILLA GALINDO
Geólogo Asesor Contratista CAM

FELIPE GIL BERNAL
Geólogo Pasante Contratista CAM

CLAUDIA DAYANA DELGADO VELÁSQUEZ
Profesional Especializado
Subdirección de Gestión Ambiental

cam ¡Cuida la naturaleza!	**INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO**	**Código:** F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14

SUBDIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL
GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

REFERENCIA (S):	Solicitud visita técnica predio PTAR Municipio de Rivera – Radicado 4946 2025 – E del 25 de febrero de 2025
SOLICITANTE (S):	Luis Humberto Alvarado Guzmán – Alcalde del municipio de Rivera
ASUNTO:	Informe de visita al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera, Huila
LOCALIZACIÓN:	Predio propuesto PTAR Rivera en las Veredas Pedregal y Rio Frio, del municipio de Rivera, Huila
FECHA DE VISITA:	12 de marzo de 2025.
FECHA DEL INFORME:	02 de abril de 2025.
ASISTENTES:	Daniel José Ortiz - Contratista SRCA CAM Álvaro Tarazona Trujillo – Contratista SRCA CAM Jorge Alexis Ramos Puentes, Gerente de Empresas públicas de Rivera S.A. E.S.P Sebastián Barreiro Méndez, Ingeniero ambiental EPR Nelson Enrique Castro, Subgerente técnico Operativo Yeison Charry Diaz funcionario - Secretaria de planeación

1. ANTECEDENTES

- El 25 de febrero de 2025, el señor Luis Humberto Alvarado Guzmán, alcalde del municipio de Rivera, solicito a la Corporación una visita de validación en el predio propuesto para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera.

- El 12 de marzo de 2025 se realizó la respectiva visita técnica por parte del profesional del equipo de Gestión del Riesgo de Desastres de la CAM, a la zona solicitada en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio del municipio de Rivera, donde se realizó el respectivo recorrido por el sector.

2. ACTIVIDADES REALIZADAS Y ASPECTOS TÉCNICOS EVALUADOS

Con el fin de atender la solicitud presentada, se realizó un análisis respecto a la ubicación y las amenazas naturales que podrían afectar al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera ubicada en la vereda Rio Frio y Bajo Pedregal, Rivera, Huila. La Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena (CAM) por medio de los profesionales realizó la inspección ocular al sitio referido el 12 de marzo de 2025.

Dentro de las actividades de campo se realizaron las siguientes:

- Posicionamiento georreferenciado mediante GPS.

- Toma de registro fotográfico.
- Sobrevuelo Dron
- Recorrido de la zona con el fin de evaluar las condiciones del terreno y posibles afectaciones ambientales.

A nivel técnico, la visita se centró en la evaluación de los siguientes aspectos:

- Inspección visual e identificación de amenazas naturales potenciales (de diferentes orígenes).

En el desarrollo de la visita no se tomaron datos técnicos ni estructurales de estabilidad del terreno, ni se realizaron levantamientos topográficos, muestreos, sondeos o apiques que permitieran actualizar la cartografía geológica del sector, así como tampoco estudios hidrológicos, geotécnicos o de AVR, todo esto teniendo en consideración el alcance de la visita, que para el caso fue de carácter diagnóstico.

Respecto al análisis y procesamiento de la información se realizó:

- Localización y búsqueda de imágenes satelitales del sector.
- Revisión bibliográfica, tanto de la cartografía geológica disponible de la zona como de estudios realizados por entidades como el Servicio Geológico Colombiano respecto a la zonificación de amenazas.
- Determinación y clasificación de amenazas de origen natural.
- Recomendaciones correctivas de tipo técnico para toma de decisiones.

La CAM cuenta con el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Las Ceibas - río Loro y otros Directos al Magdalena (POMCA), en el cual se elaboraron, a escala 1:25.000, diversos mapas temáticos que identifican riesgos asociados a movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales e incendios forestales. En este sentido, para la elaboración del presente concepto técnico, se utilizará dicha cartografía como insumo principal para la evaluación de las diferentes amenazas presentes en el sector.

En este informe no se establecen diseños de obras de control, mitigación ni prevención para el sitio visitado, tampoco cantidades de obra, valores, distancias, volúmenes, costos, tiempos ni ubicación detallada de las actividades de prevención y mitigación que puedan ser requeridas ya que como se mencionó con anterioridad, el alcance de la visita es diagnóstico.

2.1 LOCALIZACIÓN DEL SECTOR EVALUADO

El área de interés está localizada al oeste del municipio de Rivera, sobre la vereda Rio Frio y Bajo Pedregal. Las coordenadas geográficas tomada como referencia del área evaluada, según el sistema de referencia WGS84, son las siguientes (Tabla 1) (Imagen 1 e Imagen 2);

Tabla 1. Coordenadas de referencia vereda Rio Frio y Bajo Pedregal, municipio de Rivera, departamento del Huila.

PUNTO	SECTOR	COORDENADAS	
		LATITUD	LONGITUD
1	PREDIO PROPUESTO PARA LA PTAR	2°47'38.88" N	75°17'12.86" W

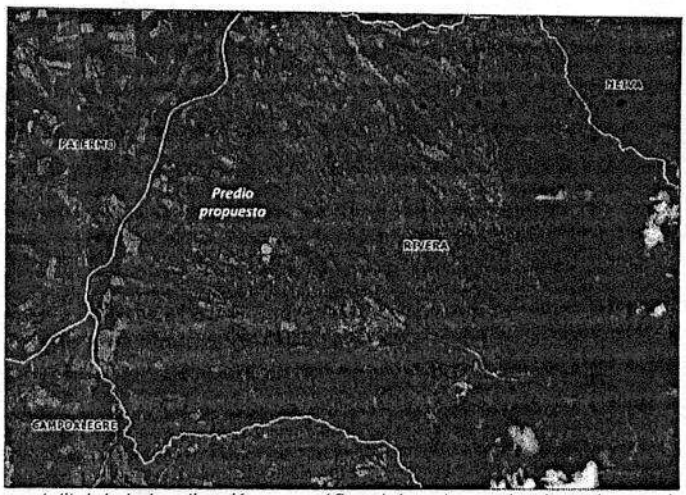


Imagen 1. *Imagen satelital de la localización geográfica del sector evaluado en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio del municipio de Rivera, Departamento del Huila. Tomado y modificado Google Earth (2024) e IGAC.*

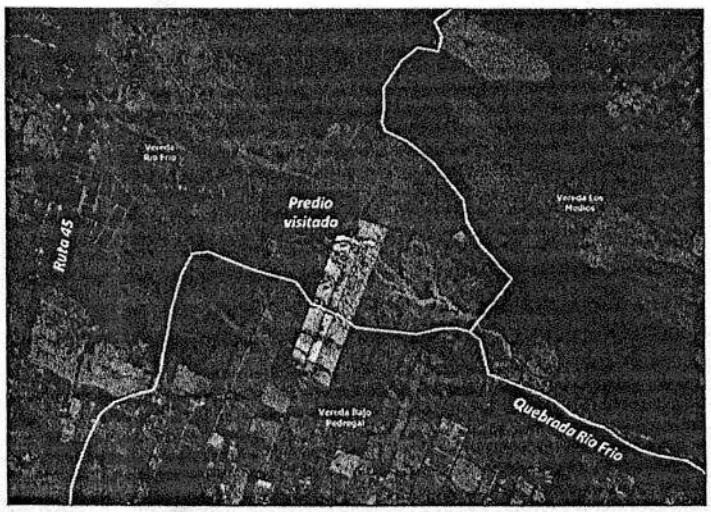


Imagen 2. *Imagen satelital de la localización geográfica del sector evaluado en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio del municipio de Rivera, Departamento del Huila. Tomado y modificado Google Earth (2024) e IGAC.*

3. CONCEPTO TÉCNICO

Se realizó una visita técnica al predio propuesto para la construcción de la PTAR de Rivera, recorriendo la totalidad del terreno para identificar posibles amenazas, georreferenciar puntos clave y observar otras características relevantes que permitan determinar el nivel de amenaza. Con base en esta inspección y en la información secundaria consultada, se establece que el sector evaluado se encuentra bajo la influencia de amenazas de origen hidrometeorológico, las cuales serán detalladas a lo largo del presente concepto técnico.

3.1. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES REALIZADAS

La Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD) define la amenaza natural como el "peligro latente de que un evento físico de origen natural, causado o inducido por la acción humana de manera accidental se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, Bajo Pedregal y Rio Frio de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales". Así las cosas, el objetivo de una evaluación de amenazas es establecer un diagnóstico del comportamiento de los fenómenos naturales que puedan producir daños en el ambiente, personas, infraestructura, servicios, etc. Por su parte, el riesgo en sectores influenciados por la acción de amenazas se enmarca por los usos y niveles de vulnerabilidad bajo los cuales se encuentran los elementos expuestos.

La metodología utilizada para la elaboración de este informe se basa en el análisis de eventos naturales de origen geológico, geomorfológico e hidrometeorológico, el cual permite la cualificación de las amenazas. Esta estimación se apoya en los saberes previos y experiencia en campo de los profesionales que acudieron al lugar afectado. Por esta razón, la amenaza es clasificada en alta, media y baja.

La **amenaza de origen geomorfológico** incluye a todos los eventos relacionados con la probabilidad de ocurrencia de los eventos que se pueden relacionar al deterioro de la cobertura superficial de la tierra, debido a causas naturales y/o antrópicas (meteorización física y química), erosión del suelo y las rocas, y fenómenos de remoción en masa como derrumbes y escurrimiento del suelo. Este tipo de amenazas están influenciadas por las condiciones intrínsecas del terreno como la pendiente, el tipo de material, el nivel freático, además, de verse incrementadas por el aumento de las aguas con la llegada de la temporada de lluvias.

Este tipo de amenazas están influenciadas por las condiciones intrínsecas del terreno como la pendiente, el tipo de material, la vegetación nativa y el nivel freático; además de que su probabilidad de ocurrencia se ve incrementada debido al aumento de las precipitaciones en esta temporada de lluvias y la modificación del uso del suelo.

Al analizar el Mapa Nacional de Movimientos en masa realizado a escala 1:100.000 por el SGC y al sobreponerlo en las imágenes satelitales de Google Earth, se muestra que en general todo el sector visitado posee un grado de amenaza **ALTA** por fenómenos de movimiento en masa (Imagen 3).

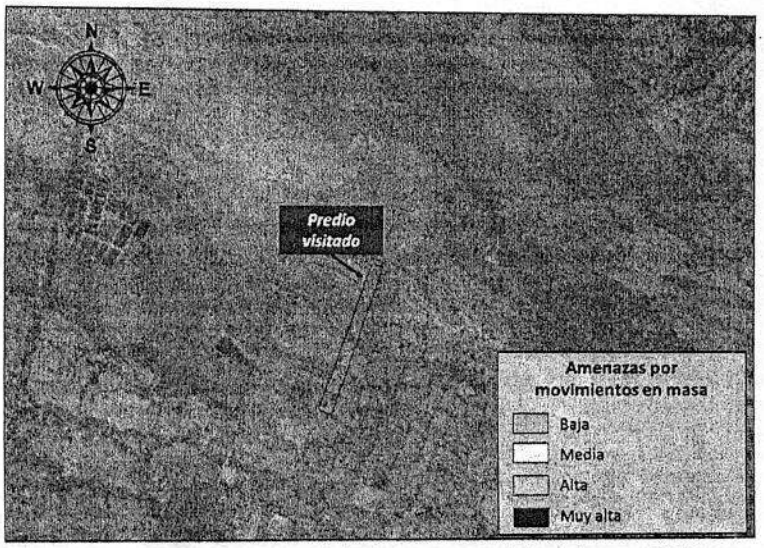


Imagen 3. *Mapa Nacional de amenaza por movimientos en masa elaborado por el SGC a escala 1:100.000. Nótese que los sectores evaluados en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio, presentan en general un grado alto de amenaza por este tipo de fenómeno.*

Adicionalmente, se empleó el mapa de amenaza por movimientos en masa del POMCA del río Las Ceibas - río Loro y otros Directos al Magdalena, a escala 1:25.000, con el fin de evaluar el nivel de amenaza en el que se encuentra el predio propuesto para la construcción de la PTAR (ver Imagen 4). Como resultado del análisis, se determinó que dicho sector se encuentra clasificado como de amenaza baja por movimientos en masa.

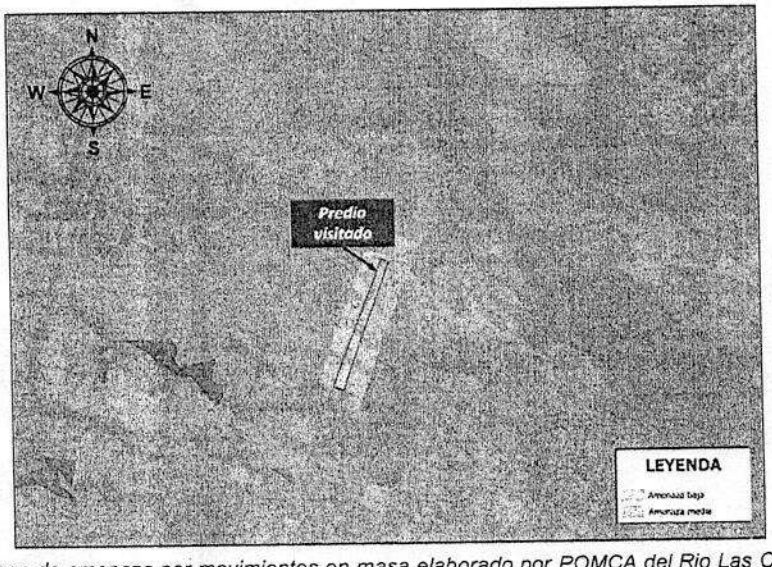


Imagen 4. *Mapa de amenaza por movimientos en masa elaborado por POMCA del Rio Las Ceibas a escala 1:25.0000. Nótese que los sectores evaluados en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio, presentan en general un grado baja de amenaza por este tipo de fenómeno.*

Por lo anterior, se concluye que el predio visitado donde se pretende la construcción de la PTAR presenta una amenaza baja por eventos geomorfológicos, dado que su condición topográfica se caracteriza por pendientes suaves y la ausencia de evidencias de deslizamientos pasados o activos en el área de estudio.

La **amenaza natural de origen hidrometeorológico** se define como "un proceso o fenómeno de origen atmosférico, hidrológico u oceanográfico que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, al igual que daños a la propiedad, la pérdida de medios de sustento y de servicios, trastornos sociales y económicos, o daños ambientales" (UNISDR). Al considerar esta definición, se incluye dentro de este tipo de amenaza **las inundaciones, avenidas torrenciales y las sequías.**

Adicionalmente, se empleó el mapa de amenaza por inundación y avenidas torrenciales del POMCA del río Las Ceibas - río Loro y otros Directos al Magdalena, a escala 1:25.000, con el objetivo de evaluar el nivel de amenaza en el que se encuentra el predio propuesto para la construcción de la PTAR (ver Imagen 5 e Imagen 6).

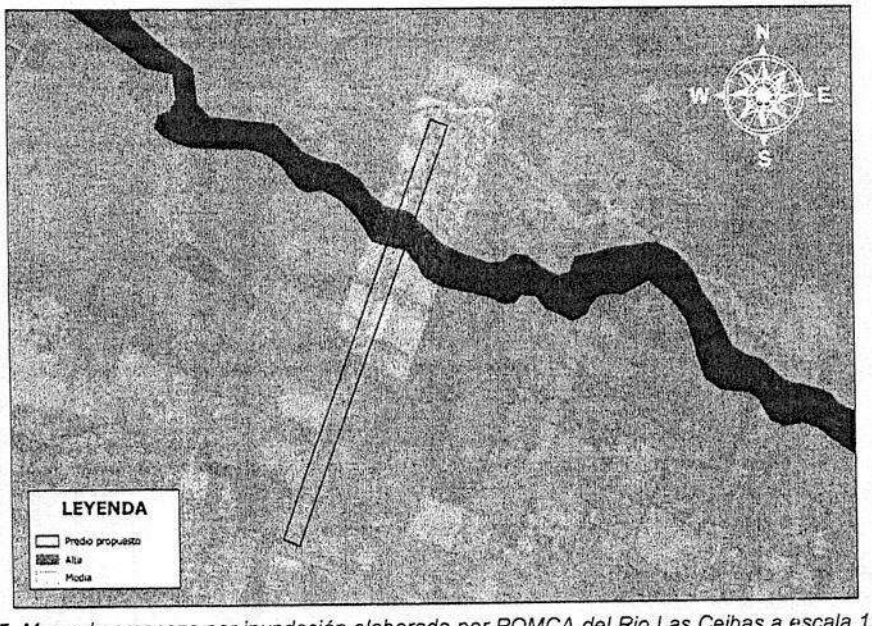


Imagen 5. *Mapa de amenaza por inundación elaborado por POMCA del Rio Las Ceibas a escala 1:25.0000. Nótese que los sectores evaluados en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio, presentan en general un grado medio y alto de amenaza por este tipo de fenómeno.*

Como resultado del análisis, se determinó que dicho sector se encuentra clasificado con amenaza media a alta por inundación y amenaza alta por avenidas torrenciales.

No obstante, es importante destacar que la metodología utilizada en este estudio para identificar amenazas difiere de la metodología del SGC, la cual se enfoca en estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por avenidas torrenciales, considerando cada drenaje de

forma individual y sus respectivos períodos de retorno.

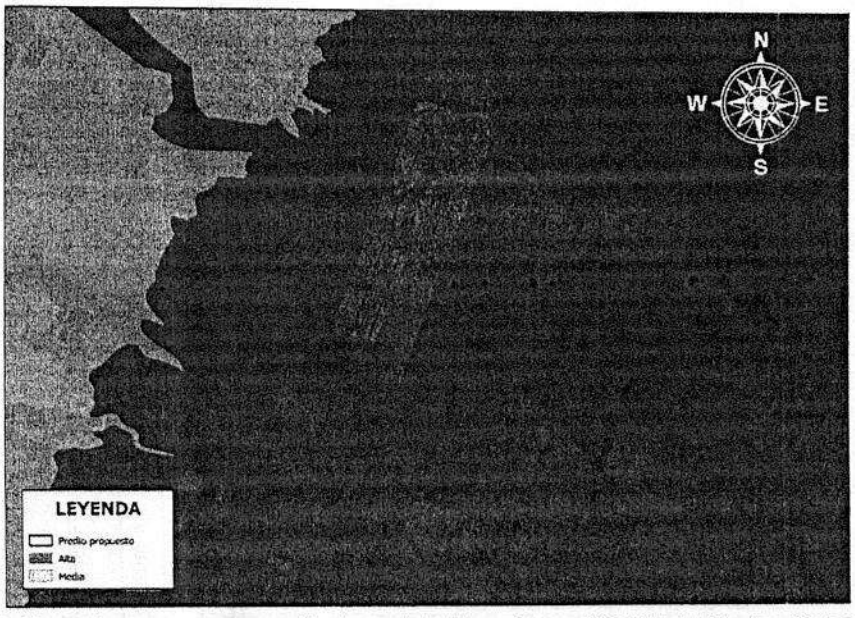


Imagen 6. *Mapa de amenaza por avenida torrencial elaborado por POMCA del Rio Las Ceibas a escala 1:25.0000. Nótese que los sectores evaluados en la vereda Bajo Pedregal y Rio Frio, presentan en general un grado alto de amenaza por este tipo de fenómeno.*

Durante la visita técnica realizada en el sector destinado para la construcción de la PTAR de Rivera, el recorrido se inició en un establo localizado en el límite occidental del predio, punto que sirvió como referencia para el levantamiento de la información en campo. A partir de este sitio, se procedió a caminar en dirección norte, atravesando diversas cercas internas del predio que delimitan áreas específicas del terreno, lo que permitió una cobertura más amplia de la zona a evaluar. Durante este desplazamiento, fue posible identificar de manera directa la presencia de tres fuentes hídricas que atraviesan el predio en diferentes puntos.

Posteriormente, se llevó a cabo una verificación de la información mediante el análisis de imágenes satelitales y un sobrevuelo con dron realizado previamente en el área (Imagen 7), lo cual permitió confirmar que dichas fuentes hídricas corresponden a brazos secundarios de la quebrada Río Frío. Esta quebrada, ubicada aguas arriba, se bifurca en múltiples ramales o brazos que se extienden a lo largo del predio, afectando de manera directa la dinámica hídrica del sector y generando un entramado fluvial complejo que debe ser considerado para la planificación de la infraestructura proyectada.

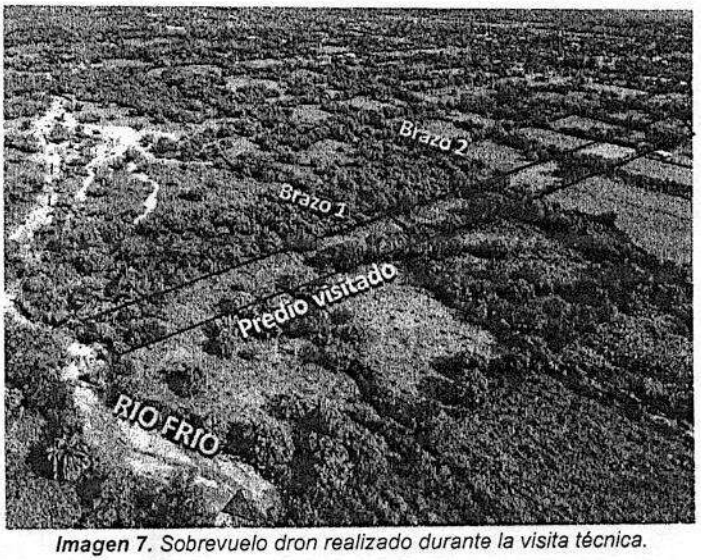


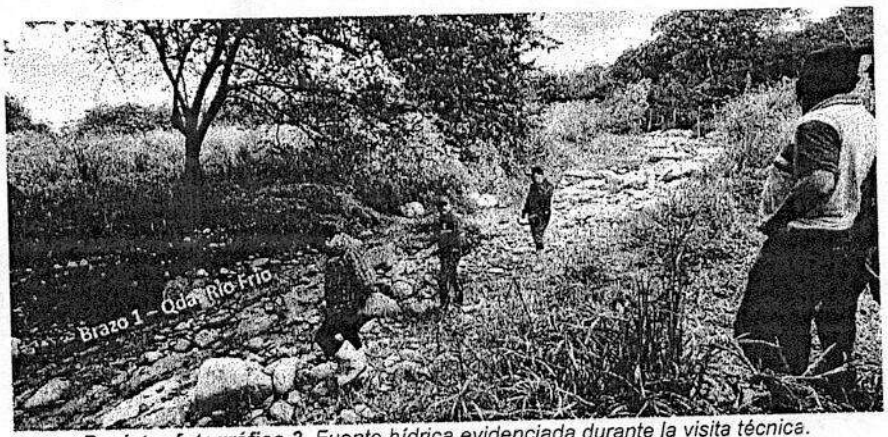
Imagen 7. *Sobrevuelo dron realizado durante la visita técnica.*



Registro fotográfico 1. *Brazo principal de la quebrada Rio Frio identificado en el recorrido por el predio*



Registro fotográfico 2. *Fuente hídrica identificada en el predio evaluado.*



Registro fotográfico 3. *Fuente hídrica evidenciada durante la visita técnica.*

Con el fin de tener una visión más completa y precisa sobre la evolución de estas corrientes de agua, se realizó un análisis multitemporal que incluyó la revisión de series históricas de imágenes satelitales de diferentes años (ver Imagen 8 a Imagen 12). Este procedimiento permitió observar la permanencia y la continuidad de las fuentes hídricas a lo largo del tiempo, así como detectar posibles modificaciones en el comportamiento del cauce de la quebrada Río Frío y sus brazos secundarios, producto de la dinámica natural del sistema fluvial o de intervenciones antrópicas en la zona.

cam	INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO	**Código:** F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14



Imagen 8. *Imagen satelital del año 2015, donde se muestra el cauce de la quebrada Rio Frio en esa época. Tomada y editada de Google Earth*



Imagen 9. *Imagen satelital del año 2017, donde se muestra el cauce de la quebrada Rio Frio en esa época. Tomada y editada de Google Earth*

cam	INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO	Código: F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14

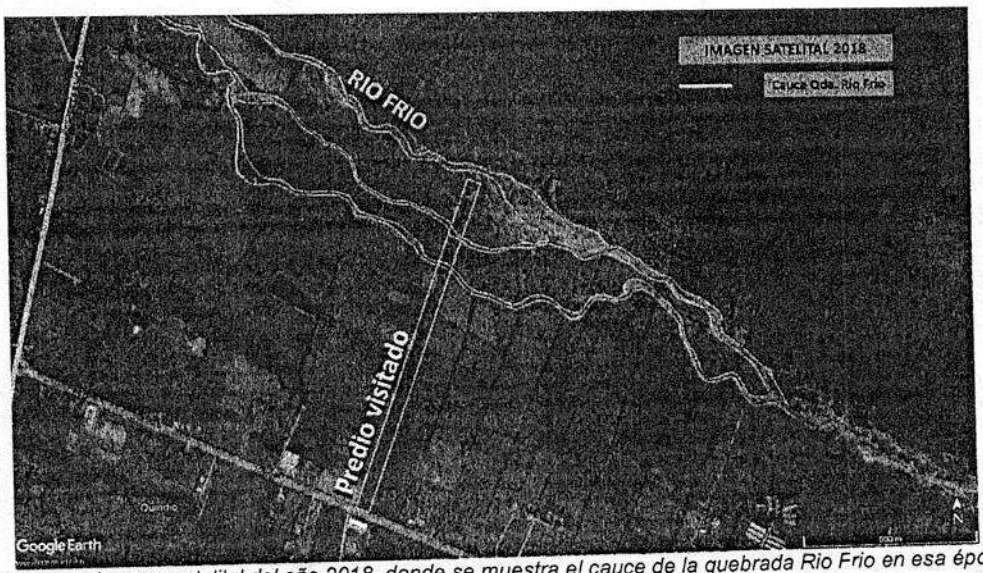


Imagen 10. *Imagen satelital del año 2018, donde se muestra el cauce de la quebrada Rio Frio en esa época. Tomada y editada de Google Earth*

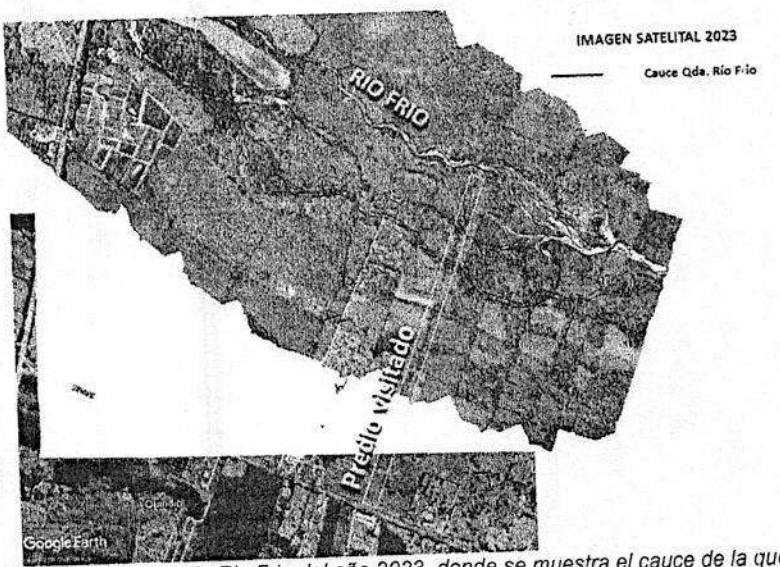


Imagen 11. *Ortofoto del sector de Rio Frio del año 2023, donde se muestra el cauce de la quebrada Rio Frio en esa época. Tomada y editada de ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) - PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (GRAVA Y ÁREA DE RÍO) CON EL CONTRATO DE CONCESIÓN LKB-08051 MUNICIPIO DE RIVERA EN EL DEPARTAMENTO DEL HUILA*

En la cartografía se observa el predio propuesto (delimitado en línea marrón) y la superposición de las distintas líneas de cauce identificadas para la quebrada Río Frío en los años 2015, 2017, 2018 y 2023, junto con la delimitación consolidada del cauce actual (área sombreada en azul), resultado del análisis de la información multitemporal. La línea roja representa el cauce identificado en 2015; la línea amarilla corresponde a 2017; la línea naranja a 2018 y la línea magenta al año 2023, mostrando con claridad la variabilidad espacial que ha tenido la quebrada en los últimos años.

Este análisis permitió concluir que el cauce de la quebrada presenta un comportamiento de tipo trenzado, con múltiples brazos que se bifurcan y reconectan, generando una franja de inundación activa que, en algunos sectores, alcanza anchos superiores a los 300 metros. Esta situación es especialmente notoria en la porción media y occidental del predio, donde los diferentes brazos de la quebrada han mostrado una marcada migración hacia el sur y hacia el norte en distintos momentos, producto de eventos hidrometeorológicos extremos o procesos erosivos/acumulativos naturales.

El comportamiento registrado a lo largo de los últimos años evidencia la alta dinámica fluvial del sistema y la necesidad de realizar una delimitación adecuada de la ronda hídrica asociada, ya que la expansión lateral del cauce podría afectar directamente la infraestructura propuesta si no se toman en cuenta las áreas de influencia de la quebrada y las zonas susceptibles a procesos de inundación y socavación. Además, la presencia de varios brazos menores dentro del predio y su cercanía al área destinada para la PTAR constituyen factores que incrementan la vulnerabilidad del proyecto frente a eventos hidrológicos extremos.

Por otro lado, la cartografía permite observar que, aunque el cauce principal ha mantenido una trayectoria relativamente estable en algunos sectores, en otros se ha desplazado de manera significativa. Esto es indicativo de la existencia de procesos de divagación natural propios de sistemas fluviales en planicies aluviales, donde las condiciones de baja pendiente, la naturaleza sedimentaria del terreno y la recurrencia de lluvias intensas promueven la formación de meandros y canales secundarios.

La delimitación consolidada (en azul) permite tener una referencia precisa y actualizada del comportamiento más reciente y extendido del cauce de la quebrada Río Frío, constituyendo un insumo técnico fundamental para la posterior identificación de la ronda hídrica. Esto resulta clave para definir con exactitud las áreas de preservación y restricción de uso conforme a la normativa vigente, así como establecer criterios de localización seguros para la infraestructura proyectada.

El análisis multitemporal ha permitido no solo delimitar los distintos cauces que ha presentado el río Frío a lo largo de los años, sino también identificar las zonas afectadas por inundación (ver Imagen 14) y por el ingreso de material producto de avenidas torrenciales en épocas de fuertes crecientes (ver Imagen 15). Se evidenció que estas afectaciones son más significativas hacia el norte del predio destinado a la PTAR, particularmente en la margen derecha del río.

cam ¡Cuidemos la naturaleza!	INFORME DE VISITA Y CONCEPTO TÉCNICO	**Código:** F-CAM-106
		Versión: 2
		Fecha: 09 Abr 14

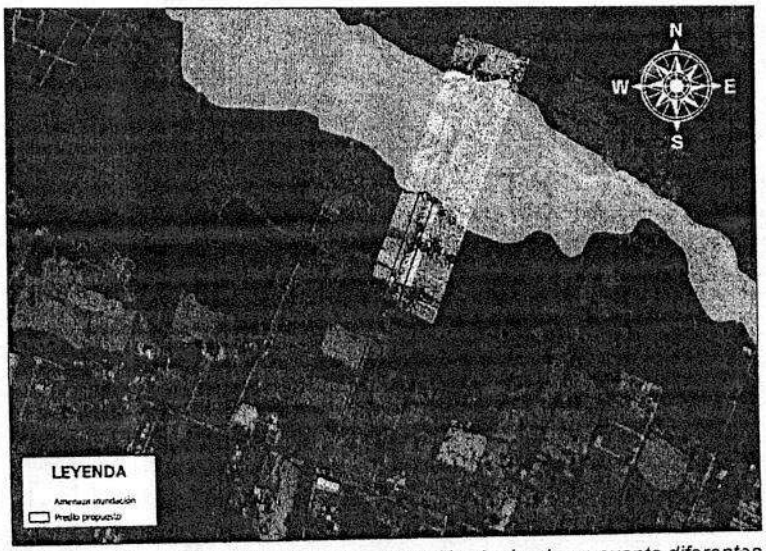


Imagen 14. *Delimitación de la zonificación por inundación, teniendo en cuenta diferentes imágenes satelitales a lo largo del tiempo. Tomado y editado de Google Earth*



Imagen 15. *Delimitación de la zonificación por avenida torrencial, teniendo en cuenta diferentes imágenes satelitales a lo largo del tiempo. Tomado y editado de Google Earth*

Adicionalmente, se realizó una superposición de las zonificaciones en la Imagen 16, permitiendo visualizar con claridad la relación entre la zonificación de amenaza por inundación y las áreas expuestas a amenazas por avenidas torrenciales. Esta integración de información es fundamental para comprender la dinámica fluvial y evaluar el grado de riesgo que representa para el predio en cuestión, ya que proporciona un panorama detallado de los patrones de movimiento del cauce, la evolución de las áreas de deposición de material y la frecuencia de los eventos torrenciales.

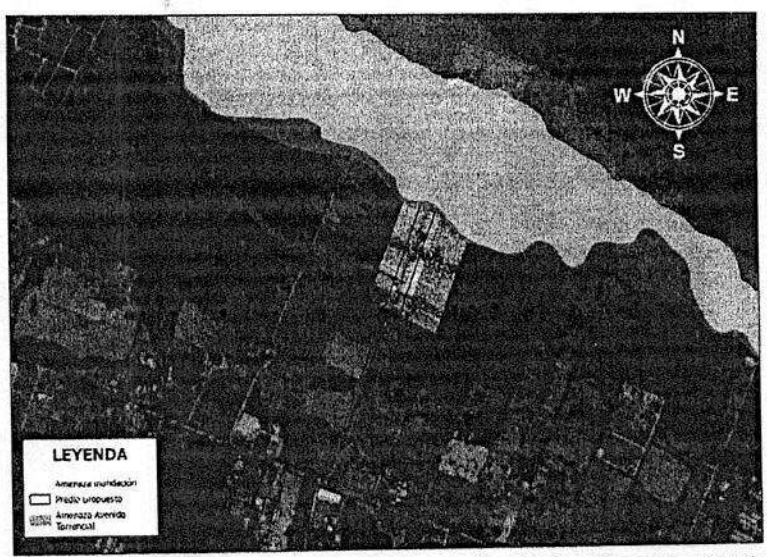


Imagen 16. *Superposición de la zonificación de amenaza por inundación y la zonificación de amenaza por avenida torrencial determinada. Tomado y editado de Google Earth*

En este sentido, la determinación del cauce consolidado facilita la aplicación directa de los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Rivera, formalizado mediante el Acuerdo 004 de 2022, el cual establece que todas las fuentes hídricas del territorio deben contar con una ronda hídrica de protección mínima de 30 metros a cada lado del cauce. Por tal motivo, se procedió a generar un buffer de 30 metros alrededor del cauce definido para la quebrada Río Frío, así como de los drenajes secundarios identificados en la cartografía oficial del IGAC, con el objetivo de delimitar de manera precisa las áreas sujetas a la normatividad ambiental de protección hídrica (Imagen 17).

- Se realizó un análisis multitemporal de imágenes satelitales históricas para evaluar la evolución de las corrientes de agua, confirmando la continuidad de las fuentes hídricas y detectando cambios en el cauce de la quebrada Río Frío y sus brazos, ya sea por procesos naturales o intervenciones antrópicas.

- Tras el análisis multitemporal, se delimitó el cauce de la quebrada Río Frío en el sector de interés, integrando observaciones de campo, imágenes satelitales y ortomosaicos. Como se muestra en la Imagen 13, la quebrada exhibe un comportamiento dinámico con migración lateral y bifurcaciones a lo largo del tiempo, especialmente dentro del predio destinado a la PTAR de Rivera, lo que debe considerarse en su planificación.

- El análisis multitemporal confirmó la alta dinámica fluvial de la quebrada Río Frío, evidenciando la necesidad de delimitar adecuadamente la ronda hídrica para proteger la PTAR. Se identificaron migraciones del cauce, brazos menores y afectaciones por avenidas torrenciales, especialmente en la margen derecha al norte del predio. La delimitación consolidada servirá como referencia clave para la planificación y preservación del área.

- La superposición de zonificaciones en la Imagen 16 permitió visualizar la relación entre la zonificación de amenaza por inundación y las áreas expuestas a amenazas por avenidas torrenciales. Esta integración de información es crucial para evaluar el riesgo que representa para el predio, proporcionando un panorama detallado sobre los patrones de movimiento del cauce, la evolución de las áreas de deposición y la frecuencia de los eventos torrenciales.

- La delimitación preliminar indica que aproximadamente 14.451 m² del área analizada se encuentran dentro de una zona de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales, mientras que 9.246 m² corresponden a la ronda hídrica.

- El análisis multitemporal y la delimitación del buffer permiten identificar zonas de riesgo por inundación y avenidas torrenciales, garantizando que la planificación de la PTAR se base en criterios técnicos y normativos. La dinámica y expansión del cauce de la quebrada resaltan la importancia de considerar estas zonificaciones como insumo clave para definir áreas aptas para la construcción. Esto facilita una delimitación precisa y la identificación de posibles dificultades, asegurando una infraestructura bien localizada y adaptada a las condiciones del entorno.

- En relación con la vulnerabilidad física, se puede determinar que, en la actualidad, no existe una condición de vulnerabilidad significativa, ya que no se encuentra infraestructura dentro del área expuesta que pueda verse afectada por la amenaza identificada. No obstante, esta situación podría cambiar en el futuro si se desarrolla alguna construcción en la zona, por lo que es fundamental considerar estos resultados en la planificación y gestión del territorio para prevenir posibles impactos ante eventos de avenidas torrenciales.

- En cuanto al riesgo, al no haberse identificado una vulnerabilidad física en el área, se concluye que actualmente no existe un riesgo asociado. Sin embargo, esta situación

podría modificarse si en el futuro se desarrolla infraestructura en la zona, lo que incrementaría la exposición a los eventos de avenidas torrenciales. Por ello, es fundamental considerar estos hallazgos dentro de la planificación territorial y la gestión del riesgo, permitiendo la implementación de medidas preventivas y de mitigación que reduzcan posibles afectaciones.

5. RECOMENDACIONES

- Para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), es fundamental considerar las zonificaciones preliminares para definir una ubicación adecuada que minimice riesgos. Las áreas identificadas dentro de estas zonificaciones pueden presentar alta vulnerabilidad y riesgo frente a eventos naturales como inundaciones y avenidas torrenciales, lo que resalta la importancia de una planificación detallada. Además, es esencial tener en cuenta las áreas delimitadas para la ronda hídrica, garantizando el cumplimiento de la normativa ambiental y la protección de los ecosistemas. Este enfoque permitirá una ubicación estratégica de la infraestructura, asegurando su estabilidad y operatividad a largo plazo.

Preparado y elaborado por:

DANIEL JOSE ORTIZ ABAUAT
Contratista Geólogo – SRCA CAM

ÁLVARO TARAZONA TRUJILLO
Contratista Geólogo – SRCA CAM

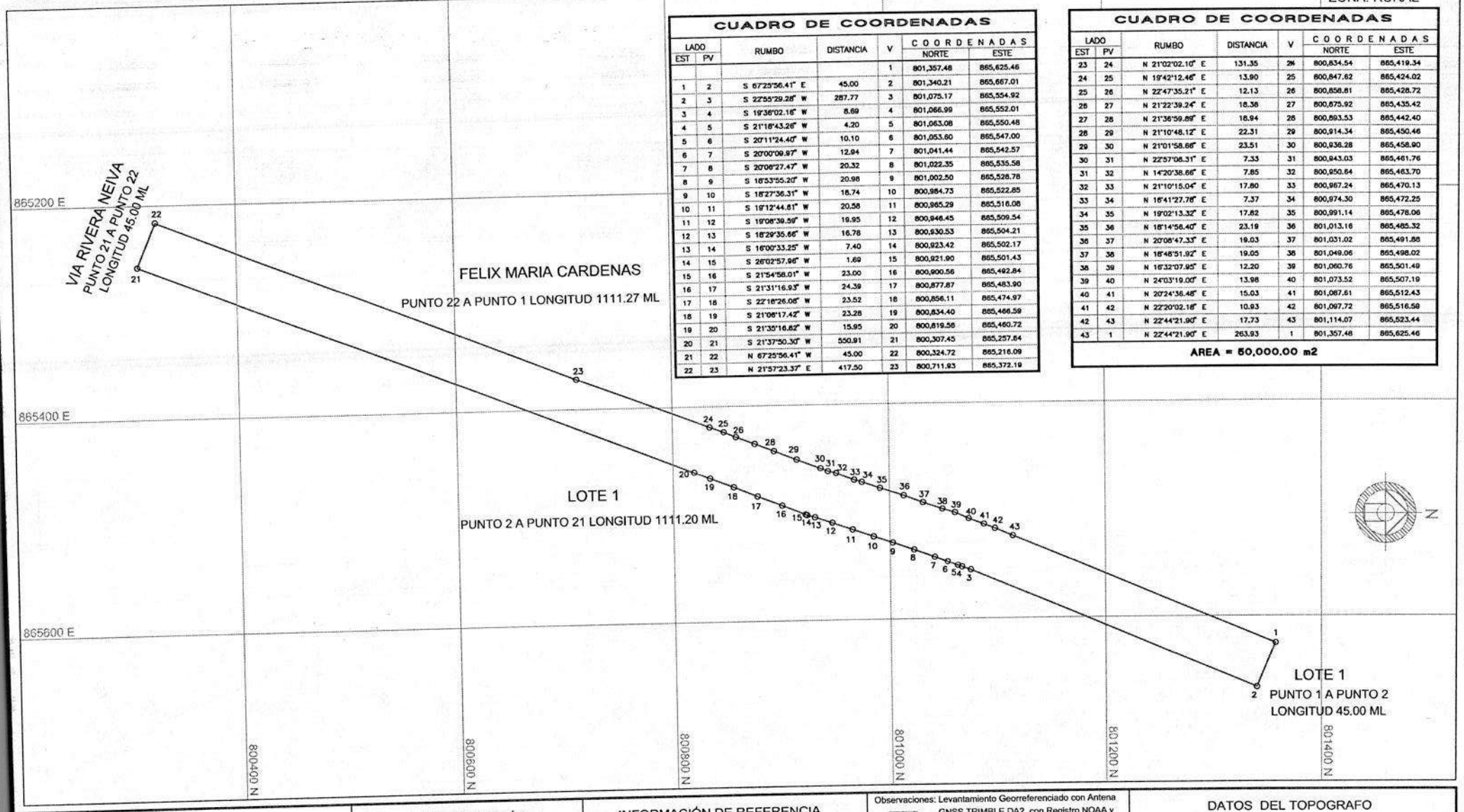
Vo. Bo. FREDY ANGARITA PÉREZ
Profesional Especializado – SRCA
Subdirección de Regulación y Calidad Ambiental

DEPARTAMENTO DEL HUILA

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIOS DE: RIVERA

ZONA: RURAL



CUADRO DE COORDENADAS

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
				1	801,357.48	865,625.46
1	2	S 67°25'56.41" E	45.00	2	801,340.21	865,667.01
2	3	S 22°55'29.28" W	287.77	3	801,075.17	865,554.92
3	4	S 19°36'02.16" W	8.69	4	801,066.99	865,552.01
4	5	S 21°18'43.26" W	4.20	5	801,063.08	865,550.48
5	6	S 20°11'24.40" W	10.10	6	801,053.60	865,547.00
6	7	S 20°00'09.97" W	12.94	7	801,041.44	865,542.57
7	8	S 20°06'27.47" W	20.32	8	801,022.35	865,535.58
8	9	S 18°53'55.20" W	20.98	9	801,002.50	865,528.78
9	10	S 18°27'36.31" W	18.74	10	800,984.73	865,522.85
10	11	S 19°12'44.61" W	20.58	11	800,965.29	865,516.08
11	12	S 19°08'39.59" W	19.95	12	800,946.45	865,509.54
12	13	S 18°29'35.66" W	16.78	13	800,930.53	865,504.21
13	14	S 16°00'33.25" W	7.40	14	800,923.42	865,502.17
14	15	S 26°02'57.96" W	1.69	15	800,921.90	865,501.43
15	16	S 21°54'58.01" W	23.00	16	800,900.56	865,492.84
16	17	S 21°31'16.93" W	24.39	17	800,877.87	865,483.90
17	18	S 22°16'26.08" W	23.52	18	800,856.11	865,474.97
18	19	S 21°06'17.42" W	23.26	19	800,834.40	865,466.59
19	20	S 21°35'16.82" W	15.95	20	800,819.58	865,460.72
20	21	S 21°37'50.30" W	550.91	21	800,307.45	865,257.84
21	22	N 67°25'56.41" W	45.00	22	800,324.72	865,216.09
22	23	N 21°57'23.37" E	417.50	23	800,711.93	865,372.19

CUADRO DE COORDENADAS

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
23	24	N 21°02'02.10" E	131.35	24	800,834.54	865,419.34
24	25	N 19°42'12.46" E	13.90	25	800,847.62	865,424.02
25	26	N 22°47'35.21" E	12.13	26	800,858.81	865,428.72
26	27	N 21°22'39.24" E	18.38	27	800,875.92	865,435.42
27	28	N 21°36'59.89" E	18.94	28	800,893.53	865,442.40
28	29	N 21°10'48.12" E	22.31	29	800,914.34	865,450.46
29	30	N 21°01'58.66" E	23.51	30	800,936.28	865,458.90
30	31	N 22°57'08.31" E	7.33	31	800,943.03	865,461.76
31	32	N 14°20'38.66" E	7.85	32	800,950.64	865,463.70
32	33	N 21°10'15.04" E	17.80	33	800,967.24	865,470.13
33	34	N 18°41'27.76" E	7.37	34	800,974.30	865,472.25
34	35	N 19°02'13.32" E	17.82	35	800,991.14	865,478.06
35	36	N 18°14'56.40" E	23.19	36	801,013.16	865,485.32
36	37	N 20°08'47.33" E	19.03	37	801,031.02	865,491.88
37	38	N 18°48'51.92" E	19.05	38	801,049.06	865,498.02
38	39	N 18°32'07.95" E	12.20	39	801,060.76	865,501.49
39	40	N 24°03'19.00" E	13.98	40	801,073.52	865,507.19
40	41	N 20°24'36.48" E	15.03	41	801,087.61	865,512.43
41	42	N 22°20'02.18" E	10.93	42	801,097.72	865,516.58
42	43	N 22°44'21.90" E	17.73	43	801,114.07	865,523.44
43	1	N 22°44'21.90" E	263.93	1	801,357.48	865,625.46

AREA = 50,000.00 m2

DATOS DEL PREDIO

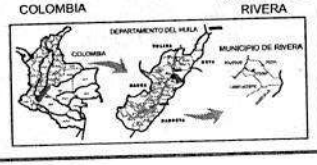
MATRICULA INMOBILIARIA	200-267226
IDENTIFICACION PREDIAL	SIN INFORMACION
NOMBRE DE PROPIETARIO:	CLARA ESTHER DIAZ HERRERA WILLIAM DIAZ HERRERA
IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:	C.C. 36.179.026 C.C. 12.131.417
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO	LT 1
AREA	5 HÁS

LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE HUILA

COLOMBIA

MUNICIPIO DE RIVERA



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN:	CENTRAL
PROYECCION:	GAUSS KRUGER
LATITUD:	4° 35' 46.3215"
LONGITUD:	74° 04' 39.0285"
FALSO NORTE:	1.000.000
FALSO ESTE:	1.000.000

Escala = 1: 2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

METROS

Observaciones: Levantamiento Georreferenciado con Antena GNSS TRIMBLE DA2, con Registro NOAA y Servicio de Posicionamiento Trimble Centerpoint RTX, con suscripción al Servicio CATALYST para precisión centimétrica en tiempo real sin necesidad de una estación base RTK o red VRS.ED

REVISO:	
APROBO:	
FECHA:	

DATOS DEL TOPOGRAFO

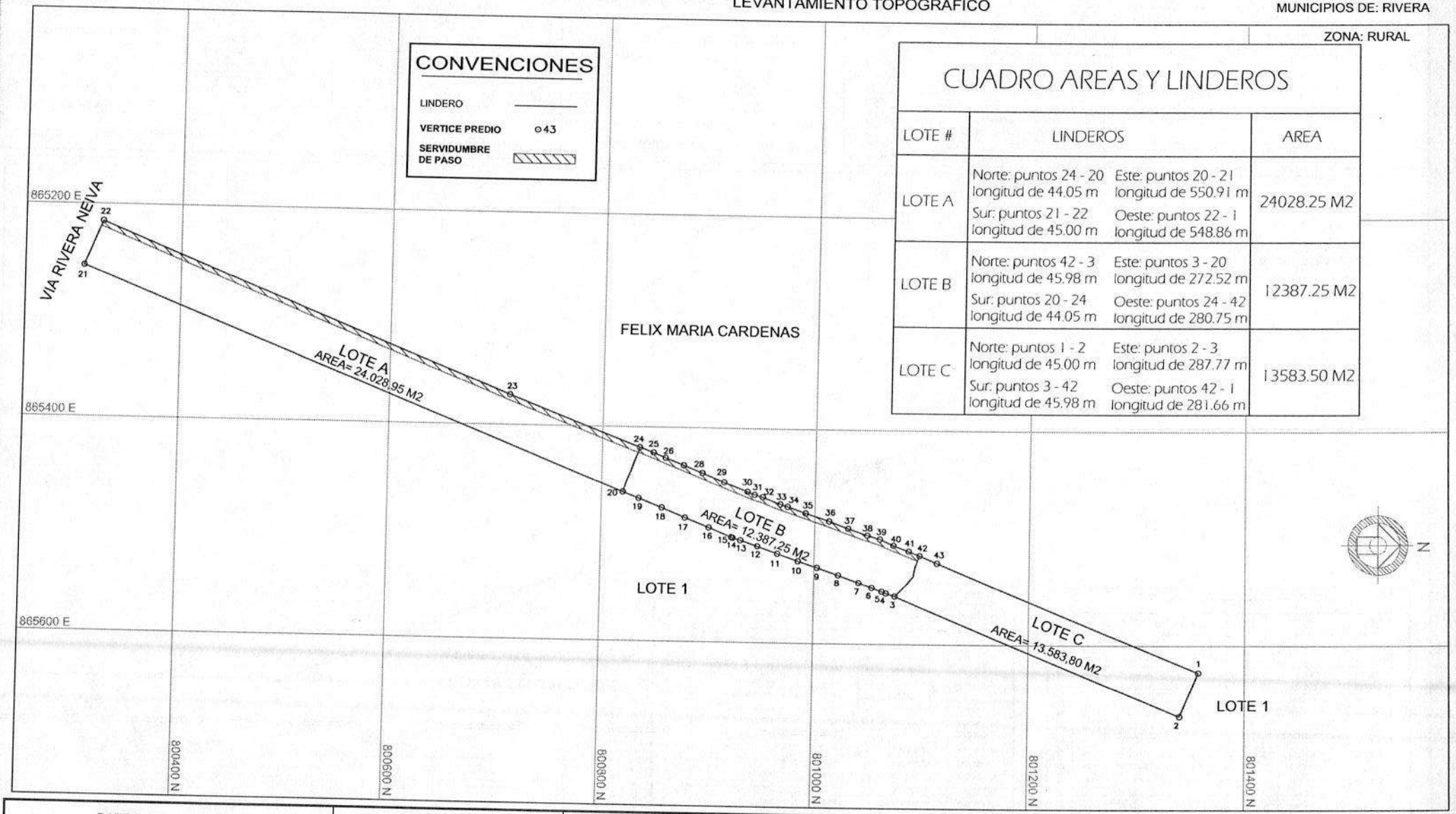
NOMBRE COMPLETO	Jonny Garces Lozada
MATRICULA PROFESIONAL	01-20203 C.P.N.T.
CALCULÓ	J.G.L.
DIBUJÓ	J.G.L.
FECHA DE LEVANTAMIENTO	Julio-2025
FIRMA TOPOGRÁFO	

DEPARTAMENTO DEL HUILA

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIOS DE: RIVERA

ZONA: RURAL



CUADRO AREAS Y LINDEROS

LOTE #	LINDEROS		AREA
LOTE A	Norte: puntos 24 - 20 longitud de 44.05 m	Este: puntos 20 - 21 longitud de 550.91 m	24028.25 M2
	Sur: puntos 21 - 22 longitud de 45.00 m	Oeste: puntos 22 - 1 longitud de 548.86 m	
LOTE B	Norte: puntos 42 - 3 longitud de 45.98 m	Este: puntos 3 - 20 longitud de 272.52 m	12387.25 M2
	Sur: puntos 20 - 24 longitud de 44.05 m	Oeste: puntos 24 - 42 longitud de 280.75 m	
LOTE C	Norte: puntos 1 - 2 longitud de 45.00 m	Este: puntos 2 - 3 longitud de 287.77 m	13583.50 M2
	Sur: puntos 3 - 42 longitud de 45.98 m	Oeste: puntos 42 - 1 longitud de 281.66 m	

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA	200-267226
IDENTIFICACION PREDIAL	SIN INFORMACION
NOMBRE DE PROPIETARIO:	CLARA ESTHER DIAZ HERRERA WILLIAM DIAZ HERRERA
IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:	C.C. 36.179.026 C.C. 12.131.417
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO	DESENGLOBE LT 1
AREA	5 HÁS

LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE HUILA

COLOMBIA

MUNICIPIO DE RIVERA



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN:	CENTRAL
PROYECCION:	GAUSS KRUGER
LATITUD:	4° 35' 46.3215"
LONGITUD:	74° 04' 39.0285"
FALSO NORTE:	1.000.000
FALSO ESTE:	1.000.000

Escala = 1: 2000

METROS

Observaciones: Levantamiento Georreferenciado con Antena GNSS TRIMBLE DA2, con Registro NOAA y Servicio de Posicionamiento Trimble Centerpoint RTX, con suscripción al Servicio CATALYST para precisión centimétrica en tiempo real sin necesidad de una estación base RTK o red VRS.ED

REVISO:

APROBO:

FECHA:

DATOS DEL TOPOGRAFO

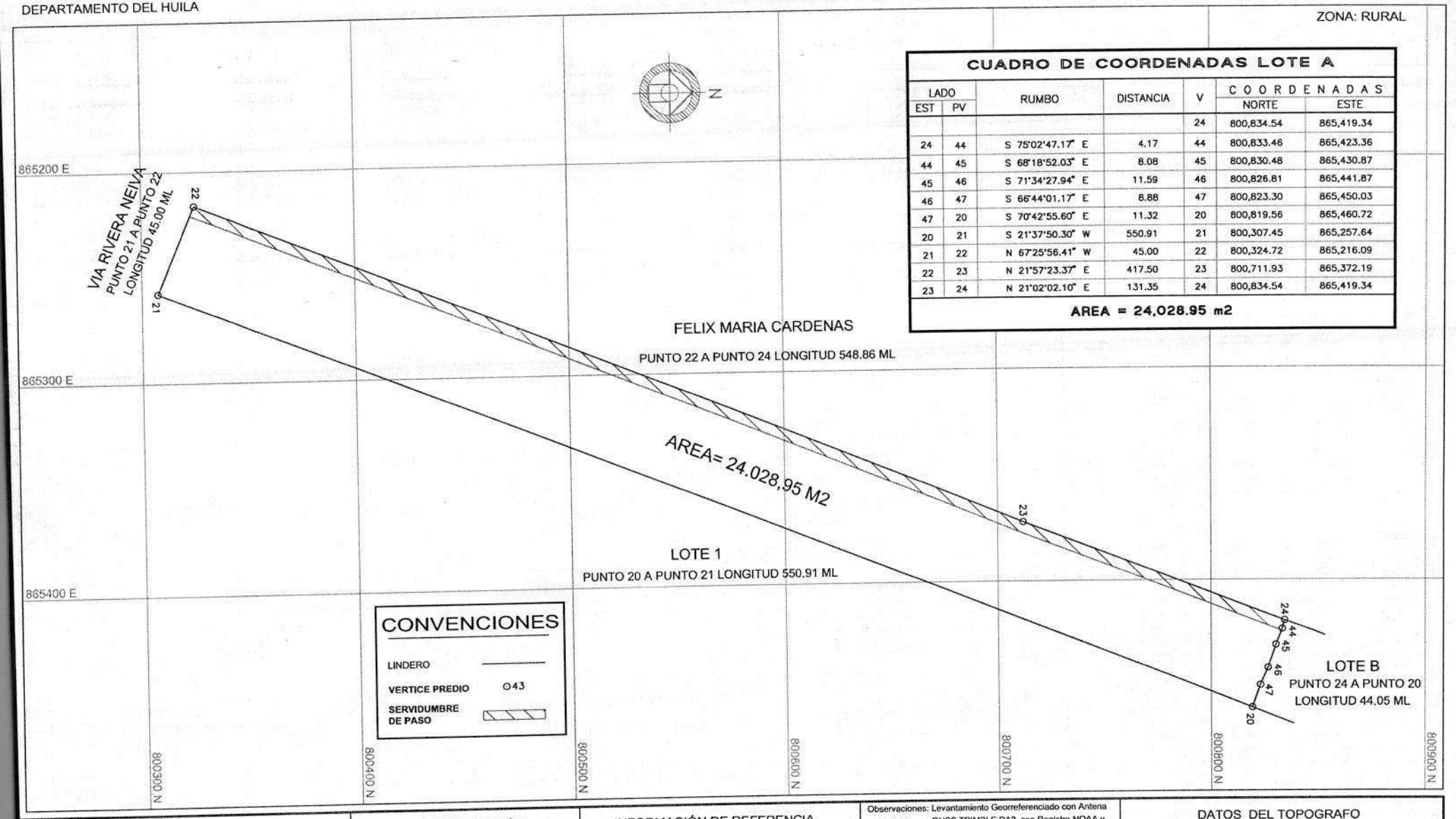
NOMBRE COMPLETO	Jonny Garces Lozada
MATRICULA PROFESIONAL	01-20203 C.P.N.T.
CALCULÓ	J.G.L.
DIBUJÓ	J.G.L.
FECHA DE LEVANTAMIENTO	Julio-2025
FIRMA TOPOGRÁFO	

DEPARTAMENTO DEL HUILA

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIO DE: RIVERA

ZONA: RURAL



CUADRO DE COORDENADAS LOTE A

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
				24	800,834.54	865,419.34
24	44	S 75°02'47.17" E	4.17	44	800,833.46	865,423.36
44	45	S 68°18'52.03" E	8.08	45	800,830.48	865,430.87
45	46	S 71°34'27.94" E	11.59	46	800,826.81	865,441.87
46	47	S 66°44'01.17" E	8.88	47	800,823.30	865,450.03
47	20	S 70°42'55.60" E	11.32	20	800,819.56	865,460.72
20	21	S 21°37'50.30" W	550.91	21	800,307.45	865,257.64
21	22	N 67°25'56.41" W	45.00	22	800,324.72	865,216.09
22	23	N 21°57'23.37" E	417.50	23	800,711.93	865,372.19
23	24	N 21°02'02.10" E	131.35	24	800,834.54	865,419.34

AREA = 24,028.95 m2

CONVENCIONES

LINDERO

VERTICE PREDIO 043

SERVIDUMBRE DE PASO

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA

IDENTIFICACION PREDIAL

NOMBRE DE PROPIETARIO:

IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE A

AREA: 24.028,95 M2

LOCALIZACIÓN



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN:	CENTRAL
PROYECCION:	GAUSS KRUGER
LATITUD:	4° 35' 46.3215"
LONGITUD:	74° 04' 39.0285"
FALSO NORTE:	1.000.000
FALSO ESTE:	1.000.000

Escala = 1: 1000

METROS

Observaciones: Levantamiento Georreferenciado con Antena GNSS TRIMBLE DA2, con Registro NOAA y Servicio de Posicionamiento Trimble Centerpoint RTX, con suscripción al Servicio CATALYST para precisión centimétrica en tiempo real sin necesidad de una estación base RTK o red VRS.ED



REVISO:

APROBO:

FECHA:

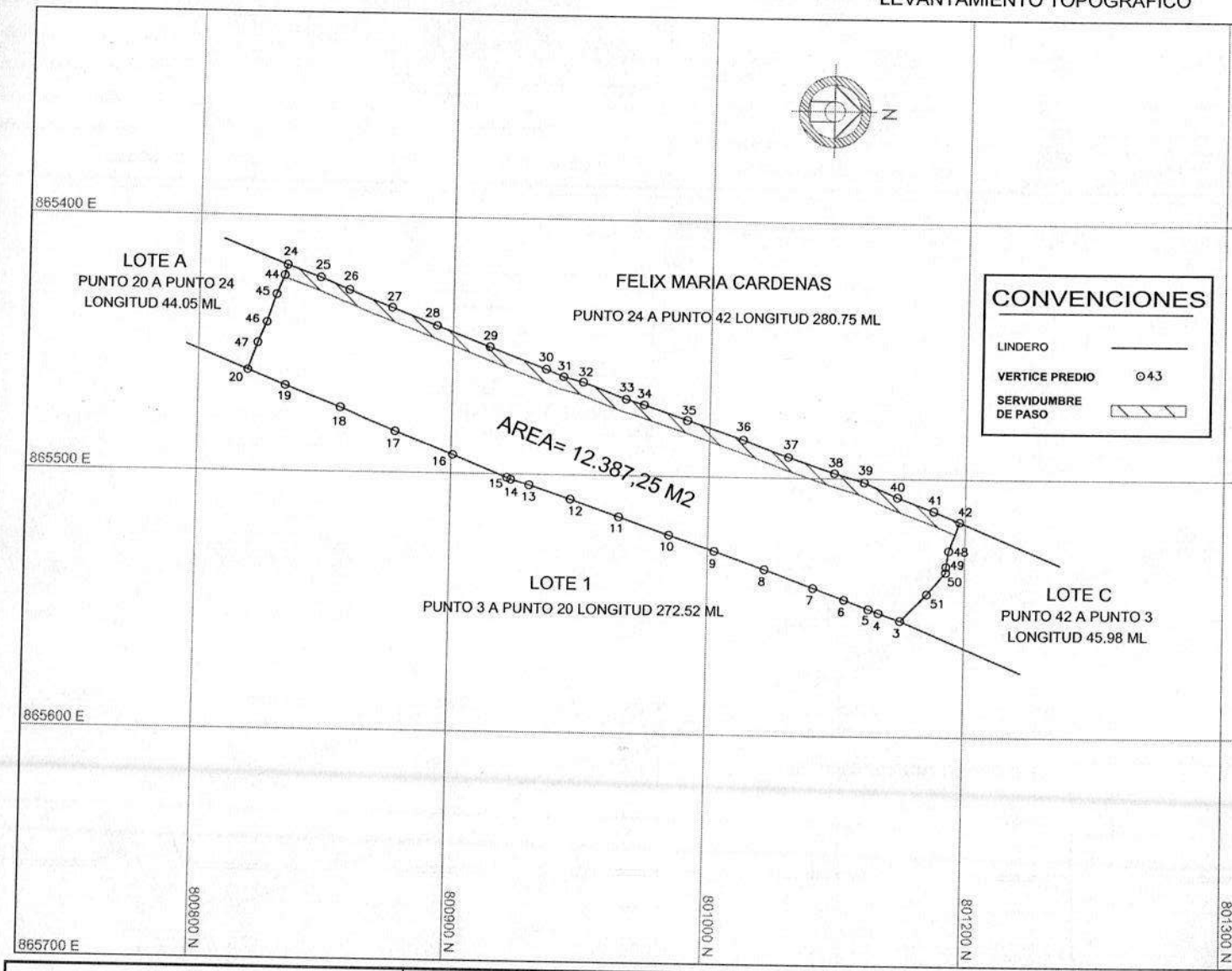
DATOS DEL TOPOGRAFO

NOMBRE COMPLETO	Jonny Garces Lozada
MATRICULA PROFESIONAL	01-20203 C.P.N.T.
CALCULÓ	J.G.L.
DIBUJÓ	J.G.L.
FECHA DE LEVANTAMIENTO	Julio-2025
FIRMA TOPOGRÁFO	

DEPARTAMENTO DEL HUILA

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIO DE RIVERA
ZONA: RURAL



CONVENCIONES

- LINDERO
- VERTICE PREDIO 043
- SERVIDUMBRE DE PASO

CUADRO DE COORDENADAS LOTE B

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
				42	801,097.72	865,516.59
42	48	S 70°04'51.22" E	11.86	48	801,093.68	865,527.73
48	49	S 80°41'05.92" E	6.20	49	801,092.67	865,533.85
49	50	S 89°20'20.48" E	2.17	50	801,092.65	865,536.02
50	51	S 49°06'48.09" E	11.24	51	801,085.29	865,544.52
51	3	S 45°48'04.28" E	14.51	3	801,075.17	865,554.92
3	4	S 19°36'02.16" W	8.69	4	801,066.99	865,552.01
4	5	S 21°18'43.26" W	4.20	5	801,063.08	865,550.48
5	6	S 20°11'24.40" W	10.10	6	801,053.60	865,547.00
6	7	S 20°00'09.97" W	12.94	7	801,041.44	865,542.57
7	8	S 20°06'27.47" W	20.32	8	801,022.35	865,535.58
8	9	S 18°53'55.20" W	20.98	9	801,002.50	865,528.78
9	10	S 18°27'36.31" W	18.74	10	800,984.73	865,522.85
10	11	S 19°12'44.61" W	20.58	11	800,965.29	865,516.08
11	12	S 19°08'39.59" W	19.95	12	800,946.45	865,509.54
12	13	S 18°29'35.66" W	16.78	13	800,930.53	865,504.21
13	14	S 16°00'33.25" W	7.40	14	800,923.42	865,502.17
14	15	S 26°02'57.96" W	1.69	15	800,921.90	865,501.43
15	16	S 21°54'58.01" W	23.00	16	800,900.56	865,492.84
16	17	S 21°31'16.93" W	24.39	17	800,877.87	865,483.90
17	18	S 22°18'26.08" W	23.52	18	800,856.11	865,474.97
18	19	S 21°08'17.42" W	23.28	19	800,834.40	865,466.59
19	20	S 21°35'16.82" W	15.95	20	800,819.56	865,460.72
20	47	N 70°42'55.60" W	11.32	47	800,823.30	865,450.03
47	46	N 86°44'01.17" W	8.88	46	800,826.81	865,441.87
46	45	N 71°34'27.94" W	11.59	45	800,830.48	865,430.87
45	44	N 68°18'52.03" W	8.08	44	800,833.46	865,423.36
44	24	N 75°02'47.17" W	4.17	24	800,834.54	865,419.34
24	25	N 19°42'12.46" E	13.90	25	800,847.62	865,424.02
25	26	N 22°47'35.21" E	12.13	26	800,858.81	865,428.72
26	27	N 21°22'39.24" E	18.38	27	800,875.92	865,435.42
27	28	N 21°36'59.89" E	18.94	28	800,893.53	865,442.40
28	29	N 21°10'48.12" E	22.31	29	800,914.34	865,450.46
29	30	N 21°01'58.66" E	23.51	30	800,936.28	865,458.90
30	31	N 22°57'08.31" E	7.33	31	800,943.03	865,461.76
31	32	N 14°20'38.68" E	7.85	32	800,950.64	865,463.70
32	33	N 21°10'15.04" E	17.80	33	800,967.24	865,470.13
33	34	N 16°41'27.78" E	7.37	34	800,974.30	865,472.25
34	35	N 19°02'13.32" E	17.82	35	800,991.14	865,478.06
35	36	N 18°14'56.40" E	23.19	36	801,013.16	865,485.32
36	37	N 20°08'47.33" E	19.03	37	801,031.02	865,491.88
37	38	N 18°48'51.92" E	19.05	38	801,049.06	865,498.02
38	39	N 16°32'07.95" E	12.20	39	801,060.76	865,501.49
39	40	N 24°03'19.00" E	13.98	40	801,073.52	865,507.19
40	41	N 20°24'36.48" E	15.03	41	801,087.61	865,512.43
41	42	N 22°20'02.18" E	10.93	42	801,097.72	865,516.59

AREA = 12,387.25 m2

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA

IDENTIFICACION PREDIAL

NOMBRE DE PROPIETARIO:

IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE B

AREA: 12,387.25 M2

LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE HUILA

COLOMBIA

MUNICIPIO DE RIVERA



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN:	CENTRAL
PROYECCION:	GAUSS KRUGER
LATITUD:	4° 35' 46.3215"
LONGITUD:	74° 04' 39.0285"
FALSO NORTE:	1,000,000
FALSO ESTE:	1,000,000

Escala = 1: 1000

METROS

Observaciones: Levantamiento Georreferenciado con Antena GNSS TRIMBLE DA2, con Registro NOAA y Servicio de Posicionamiento Trimble Centerpoint RTX, con suscripción al Servicio CATALYST para precisión centimétrica en tiempo real sin necesidad de una estación base RTK o red VRS.ED

REVISO:

APROBO:

FECHA:

DATOS DEL TOPOGRAFO

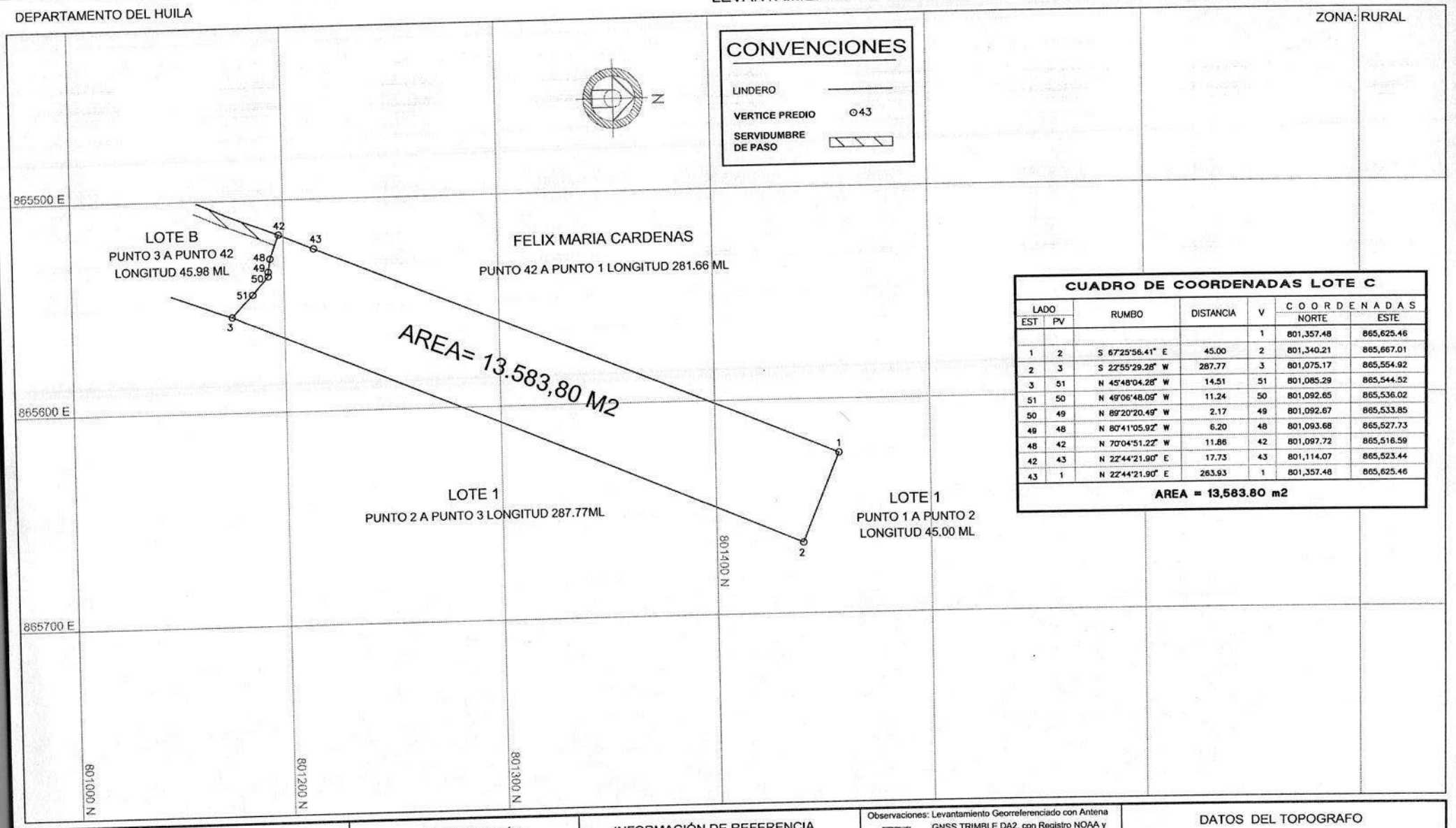
NOMBRE COMPLETO	Jonny Garces Lozada
MATRICULA PROFESIONAL	01-20203 C.P.N.T.
CALCULÓ	J.G.L.
DIBUJÓ	J.G.L.
FECHA DE LEVANTAMIENTO	Julio-2025
FIRMA TOPOGRÁFO	

DEPARTAMENTO DEL HUILA

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIO DE RIVERA

ZONA: RURAL



CUADRO DE COORDENADAS LOTE C

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
				1	801,357.48	865,625.46
1	2	S 67°25'56.41" E	45.00	2	801,340.21	865,667.01
2	3	S 22°55'29.26" W	287.77	3	801,075.17	865,554.92
3	51	N 45°48'04.26" W	14.51	51	801,085.29	865,544.52
51	50	N 49°06'48.09" W	11.24	50	801,092.65	865,536.02
50	49	N 89°20'20.49" W	2.17	49	801,092.67	865,533.85
49	48	N 80°41'05.92" W	6.20	48	801,093.68	865,527.73
48	42	N 70°04'51.22" W	11.86	42	801,097.72	865,516.59
42	43	N 22°44'21.90" E	17.73	43	801,114.07	865,523.44
43	1	N 22°44'21.90" E	263.93	1	801,357.48	865,625.46
AREA = 13,583.80 m2						

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA

IDENTIFICACION PREDIAL

NOMBRE DE PROPIETARIO:

IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE C

AREA: 13.583,80 M2

LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE HUILA

MUNICIPIO DE RIVERA

COLOMBIA



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN:	CENTRAL
PROYECCION:	GAUSS KRUGER
LATITUD:	4° 35' 46.3215"
LONGITUD:	74° 04' 39.0285"
FALSO NORTE:	1,000,000
FALSO ESTE:	1,000,000

Escala = 1: 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

METROS

Observaciones: Levantamiento Georreferenciado con Antena GNSS TRIMBLE DA2, con Registro NOAA y Servicio de Posicionamiento Trimble Centerpoint RTX, con suscripción al Servicio CATALYST para precisión centimétrica en tiempo real sin necesidad de una estación base RTK o red VRS.ED

REVISO:

APROBO:

FECHA:

DATOS DEL TOPOGRAFO

NOMBRE COMPLETO	Jonny Garces Lozada
MATRICULA PROFESIONAL	01-20203 C.P.N.T.
CALCULÓ	J.G.L.
DIBUJÓ	J.G.L.
FECHA DE LEVANTAMIENTO	Julio-2025
FIRMA TOPOGRÁFO	

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO DEL PREDIO "LOTE 1" PARA CONSTRUIR LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL DEL MUNICIPIO RIVERA – HUILA



Ilustración 1 – Localización LOTE 1

Solicitado por:
MUNICIPIO DE RIVERA – HUILA
NIT: 891.180.040-9

Representante Legal:
LUIS HUMBERTO ALVARADO GUZMAN

Elaborado Por:
ARQ. LAURA PATRICIA VEGA MURTE
RAA AVAL - 55179895
Perito Actuante

Neiva, julio 8 de 2025

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

TABLA DE CONTENIDO

ÍTEM		Página
1.	GENERALIDADES	3
2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL	5
4.	UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ.....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
6.	DESCRIPCIÓN PREDIO	19
7.	CONSIDERACIONES GENERALES	24
8.	MÉTODO DEL AVALUÓ	26
9.	RESULTADO AVALUÓ	32
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	32
11.	OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS.....	20
12.	ANEXOS.....	23

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

1. GENERALIDADES:

1.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: El objeto del avalúo es estimar el "valor comercial" del terreno rural requerido sobre el cual se va a desarrollar la "Planta de tratamiento de agua residual - PTAR" del municipio de Rivera – Huila. El predio denominado es el "LOTE 1" identificado con matrícula inmobiliaria No. 200 – 267226

1.2 FECHA DE INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: Junio 17 de 2025

1.3 ATENDIDO POR: El ingeniero Yeison Charry Diaz, secretario de Planeación Territorio e Infraestructura del municipio de Rivera - Huila.

1.4 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME: Julio 8 de 2025

1.5 CREDENCIALES DEL PERITO: Ver anexo Credenciales Registro Abierto de Avaluadores RAA No AVAL- 55179895

1.6 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en caso en que el informe sea requerido por autoridad competente.

1.7 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALUÓ (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

El avaluador declara que no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los términos de este avaluaron Comercial Corporativo son únicamente para el propósito y destino solicitado. El avaluó comercial no está enmarcado en la ley 1564 del 2012, código general del proceso y por tanto no está sujeto a los requisitos de ley. Este avaluó comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avaluó es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (art 225) y al no ser una prueba pericial no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el art. 226.

1.8 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. Se prohíbe la publicación de alguna parte o la totalidad de este informe de valuación, o cualquier referencia de este, o las cifras de valuación, a nombre y afiliaciones profesionales del avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

1.9 VIGENCIA DEL AVALUÓ: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por Ministerio de Desarrollo Económico, la vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, y no podrá ser inferior a lo anunciado. O de aquella en que se decida la revisión o impugnación, según art 19 del decreto 1420 de 1998.

En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan afectar el valor del bien inmueble.

1.10 **NORMATIVIDAD:** Para la formulación y desarrollo del presente estudio valuatorio, se tuvieron en cuenta los principios y directrices de la Constitución Nacional, Ley 105 de 1.994, Ley 388 de 1.997, el decreto reglamentario 1420 de 1.998, la resolución del IGAC No 620 de 2008, Acuerdo No. 004 del 15 de octubre de 2022 mediante el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Rivera – Huila.

1.11 **ESTUDIO TITULARIDAD:** No es materia del avaluó la revisión y análisis de la documentación de titularidad ni se realiza con el carácter de un estudio de títulos ni de tradición, solamente es una referencia de identificación del bien a avaluar.

1.12 **TRABAJO DE CAMPO:** Reconocimiento Preliminar: Identificación del sector posteriormente se localizó y ubicó el predio a avaluar tanto en los planos de levantamiento topográfico aportados por el interesado como el correspondiente componente biofísico en terreno.

Recolección de datos: Se recopilaron los datos de campo, tales como:
Generalidades del sector y del predio, Linderos, zonificación urbana definidas en la oficina de Planeación de acuerdo al P.O.T. del Municipio de Rivera, la identificación de mejoras en el predio.
Registro fotográfico: Se tomaron las fotografías correspondientes a cada uno de los diferentes componentes del bien a avaluar.

Investigación de mercado: Para la determinación sobre el valor de la propiedad del terreno, se efectúo una investigación de mercado (ofertas y transacciones recientes) de predios del sector y en las diferentes entidades comerciales que manejan la transacción inmobiliaria.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 **SOLICITANTE:** El solicitante es el Municipio de Rivera con NIT 891.180.040-9 representado por el señor alcalde Luis Humberto Alvarado Guzmán, por medio de la Invitación Publica de Mínima Cuantía IP 018 de 2025, suscrito entre el Municipio de Rivera y la ConKreta Soluciones S.A.S.

2.2 **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno en zona rural PA-RM

2.3 **TIPO DE INFORME:** Avaluó Comercial Corporativo.

2.4 **LOCALIZACIÓN:**

2.4.1 **DEPARTAMENTO**: Huila

2.4.2 **MUNICIPIO**: Rivera

2.4.3 **SECTOR**: Rural

2.4.4 **VEREDAS**: Bajo Pedregal

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

2.4.5 NOMBRE DEL PREDIO: LOTE 1 – LT 1

3.0 INFORMACIÓN CATASTRAL

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/ O CONSULTADOS: Los documentos son suministrados por el solicitante corresponden a los siguientes:

- Escritura pública: 729 del 15 de mayo de 2018 expedida Notaria Segunda del círculo de Neiva – Huila
- Certificado de libertad y Tradición 200 – 267226
- Uso de suelo
- Informe de visita y concepto técnico, Evaluación de amenazas naturales en un lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, Departamento del Huila, de abril 30 de 2018.
- Informe de visita y concepto técnico, Informe de visita al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera, Huila, del 2 de abril de 2025
- Planos

El avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición. Sin embargo, la Resolución 620 de 2008 Art. 8 del IGAC exige que el avaluador verifique e informe, además de las afectaciones, las limitaciones de uso y servidumbres que allí aparezcan y demás pormenores de la Ley 1673 de 2013.

3.2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.2.1 PROPIETARIO(S):

- William Diaz Herrera identificado con cedula de ciudadanía No. 12.131.417 expedida en Neiva, con una cuota de propiedad del 60%.
- Clara Esther Diaz Herrera identificada con cedula de ciudadanía No. 36.179.026 expedida en Neiva, con una cuota de propiedad del 40%.

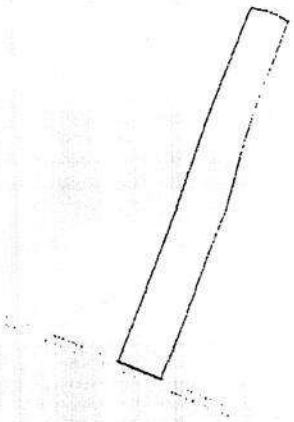
3.2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No. 729 del 15 de mayo del 2018 expedido por la Notaria Segunda del círculo de Neiva

3.2.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 200 - 267226

3.2.4 CONSULTA CATASTRAL: 41615000000000050202000000000

3.2.5 AVALUÓ CATASTRAL AÑO 2021: Sin información

3.2.6 CONSULTA GEOPORTAL IGAC



Consulta Catastral

Numero predial: 41615000000000050202000000000
Numero predial (anterior): 416150000000502020000
Municipio: Rivera, Huila
Direccion: LOTE No 1
Area del terreno: 50000.57 m2
Area de construccion: 0 m2
Destino economico: Agropecuario
Fuente: Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2025

Fuente: Imagen GEOPORTAL IGAC

OBSERVACIÓN: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ

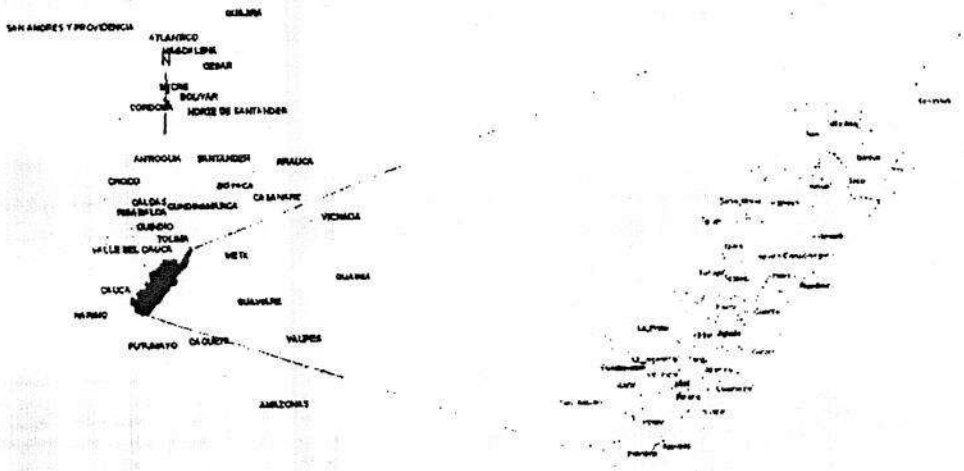
4.1 CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE RIVERA

Rivera es uno de los 37 municipios del departamento del Huila en Colombia. Es famosa por sus Aguas termales y su microclima con bellos rincones de exuberante vegetación. Se le conoce popularmente como el "Municipio verde de Colombia".

Fue fundada en 1888 en el sector comunal "Aguas Calientes" con el nombre de San Mateo, por iniciativa de Vicente Poveda, quien construyó las primeras casas con la ayuda de los vecinos. El poblado fue corregimiento de la ciudad de Neiva hasta el 17 de mayo de 1943, cuando fue segregado de los territorios de la capital para ser erigido municipio. Fue renombrado "Rivera" en memoria a José Eustasio Rivera, escritor nacido allí en 1888.

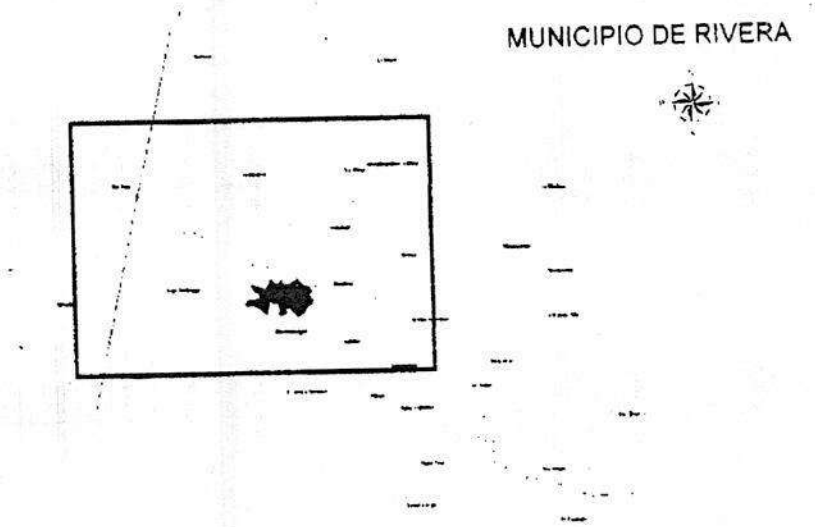
Extensión total: 435 Km2
Extensión área urbana: 211 Km2
Extensión área rural: 224 Km2
Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 700
Clima: Cálido, Medio, Frio y Paramo
Temperatura media: 25° C
Distancia de referencia: 20 Km a la capital del Huila – Neiva

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA



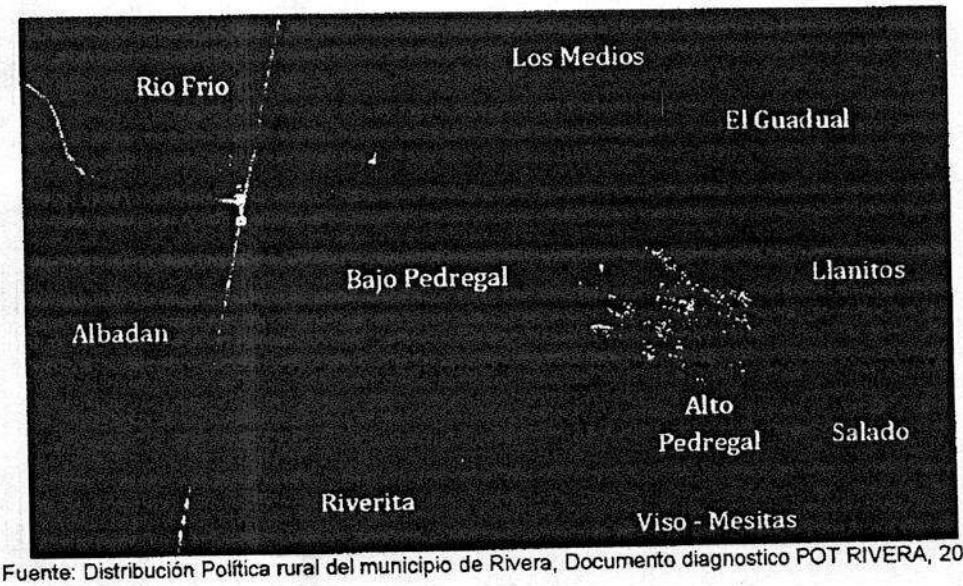
4.2 LIMITES DEL MUNICIPIO DE RIVERA

Por el norte:	Con el Municipio de Neiva
Por el sur:	Con el Municipio de Garzón
Por el oriente:	Con los municipios de Algeciras y Dpto. de Meta
Por el occidente:	Con el Municipio de Palermo



GOBERNACION DEL HUILA

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

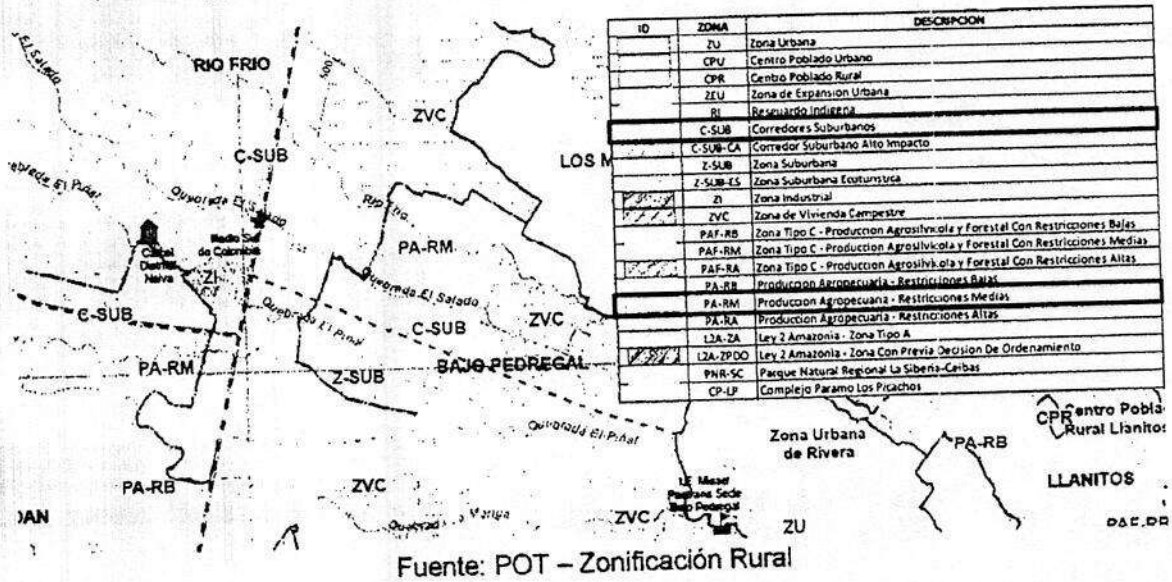


Fuente: Distribución Política rural del municipio de Rivera, Documento diagnostico POT RIVERA, 2022

4.3 DELIMITACIÓN DE LA VEREDA BAJO PEDREGAL

Por el Norte	Veredas Rio Frio, Los Medios y El Guadual 0
Por el Oriente	Casco urbano Rivera, Veredas El Guadual, Llanitos, Alto Pedregal y Salado.
Por el Sur	Veredas Riverita y Albadan
Por el Occidente	Veredas Rio Frio y Albadan

4.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR: El predio se ubica en dos zonas, suburbana (C – SUB) y rural (Producción agropecuaria restricciones medias).



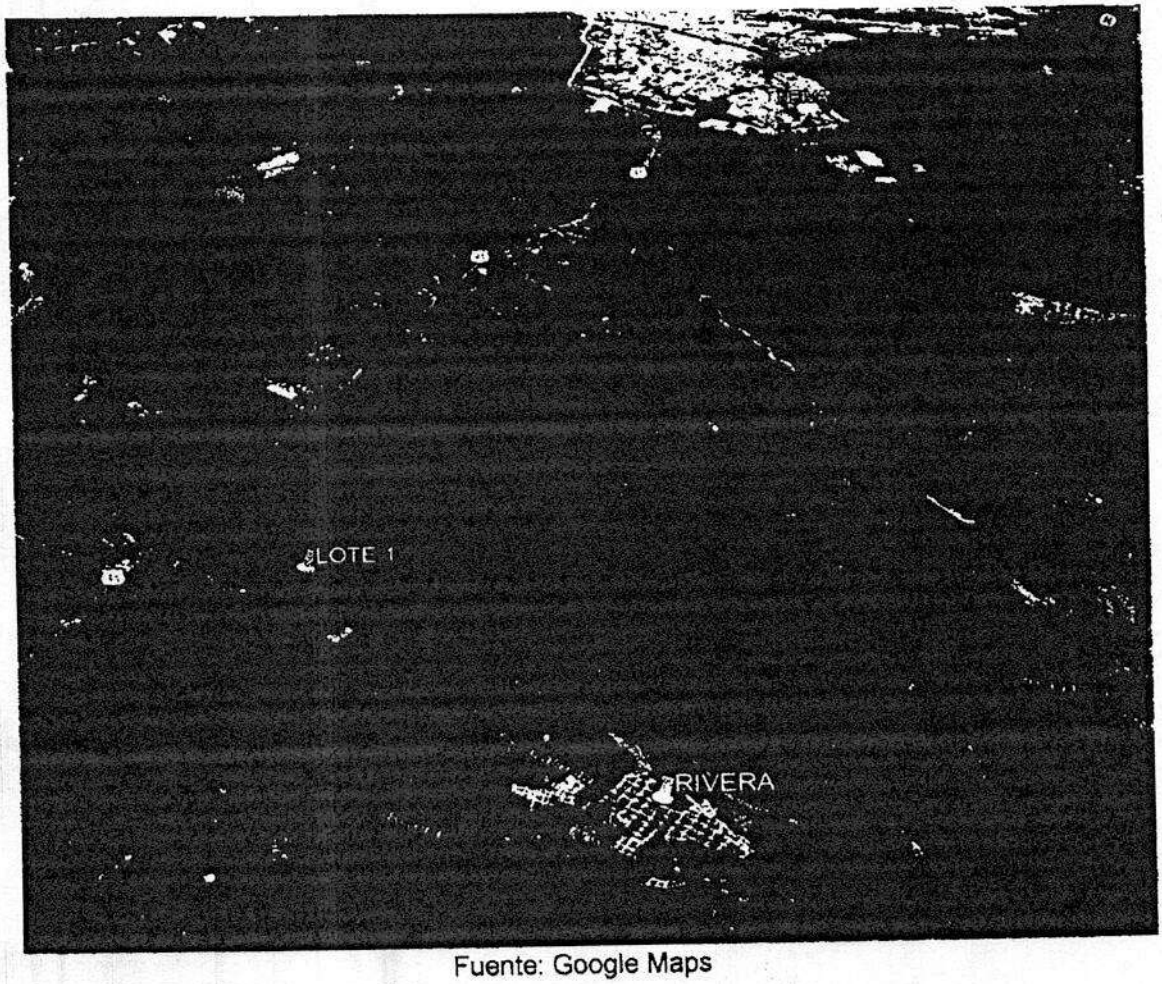
Fuente: POT – Zonificación Rural

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

4.5 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL MUNICIPIO: Basada en la ganadería, la agricultura, la piscicultura y el turismo. Los cultivos más importantes son: el caco, café, arroz, algodón, maíz, yuca, arveja, caña de azúcar, tabaco rubio, fríjol y frutales. Se destaca la producción de flores: orquídeas y azucenas. Se desarrolla mediante el pastoreo localizado en parte plana y está representada en ganado de doble propósito. La actividad avícola tiene especial importancia en Riverita, Ulloa, Guadual y el casco urbano. En la actualidad la mayor fuente de ingreso para el municipio es el del sector turístico y de vivienda campestre y para el ocio.

4.6 ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTE DEL SECTOR: El desarrollo del sector corresponde a parcelaciones de vivienda de tipo campestre, condominios residenciales de alta valorización y lugares para eventos de tipo campestre sobre la vía que conduce al caso urbano de Rivera, al interior parcelas destinadas a la ganadería extensiva.

4.7 VÍAS DE ACCESO: La vía principal de acceso es la vía intermunicipal que de la Ruta 45 conduce al casco urbano del municipio de Rivera, vía intermunicipal o carretera de segundo orden.



Fuente: Google Maps

4.8 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con acceso a servicios de energía eléctrica, gas y servicio de acueducto, las aguas servidas van a pozo séptico y/o PTAR. El transporte público lo suplen rutas de colectivos, chivas y camionetas con ruta Neiva - Rivera, sobre la vía principal, Ruta 45

4.7. **DESARROLLO:** En esta zona la mayoría de los predios sobre el eje vial está dedicado a desarrollos residenciales campestres representado en conjuntos y/o urbanismos; en las zonas el desarrollo la actividad es agropecuaria con productividad baja, recreativa y para esparcimiento.

4.8. **SERVICIOS COMUNALES**. Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Rivera y municipio de Neiva.

4.9. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños parceleros, que mantienen un nivel de ingresos medio – alto. Los predios agropecuarios están dedicados a la ganadería extensiva, la producción agrícola de la zona es casi nula y se representa en cultivos de pancoger como cítricos, mango, huertas caseras, ect.

4.10. **CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:** La producción agrícola y actividad pecuaria de la zona se comercializa en la ciudad de Neiva, en la actualidad el predio tiene un desarrollo pecuario de ganadería extensiva.

4.11. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** La situación de orden público es estable, sus índices de inseguridad son bastante bajos puesto que las instituciones del estado sostienen presencia permanente. Situación que hace de este municipio bastante desfavorable para las organizaciones delincuenciales.

4.12. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La perspectiva de valorización es media, en el sector no se evidencian obras de infraestructura públicas y/o privadas que valoricen el sector.

5. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio "Acuerdo 004 del 2022" Por medio del cual aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Rivera (Huila)" a continuación, los artículos aplicables:

Artículo 20. SUELO RURAL. Los terrenos o inmuebles que se encuentran localizados en el resto del territorio municipal y que no hacen parte del suelo urbano ocupando un área de 24.620,19 Has, conformado por 31 veredas, El Resguardo Indígena Paniquita y los centros poblados de Arenoso, Llanitos y Buenos Aires, las cuales se referencian en el mapa de la división veredal (Mapa No DR-01).

Parágrafo 1. Suelo Suburbano. Considerando las zonas establecidas en el EOT vigente (acuerdo 026 de 1999) y la presión existente sobre el suelo para la construcción de vivienda en la zona rural contigua al casco urbano, en los corredores viales y en el área aledaña a la zona de aguas termales, bajo el propósito de asegurar un desarrollo rural restringido evitando altas de densidades, se establecen los siguientes corredores y zonas suburbanas: Ver Mapa CG-01

Tabla 13. Suelo suburbano Municipio de Rivera

ID	LOCALIZACION	AMPLITUD	AREA Has
C-SUB-1	Tramo Vía Quebrada Arenoso – La Ulloa – Guadual – Rivera – Riverita – Cruce El Suspiro Vía Nacional.	343 metros medidos a partir del eje de la vía*	922,80
C-SUB-2A	Tramo vía Nacional Quebrada Arenoso – Peaje.	335,5 metros medidos a partir del eje de cada calzada hasta el peaje**	560,92
C-SUB-2B	Tramo vía Nacional Peaje – Quebrada La Rivera.	Posterior al peaje hasta la quebrada La Rivera con una amplitud de 143 metros a partir del eje de cada calzada. ***	122,63
C-SUB-3	Tramo vía Nacional Puente Rio Magdalena – Cruce Peaje	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía. **	100,76
C-SUB-4	Tramo vía Zona Urbana – CP Buenos Aires	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía**	155,84
C-SUB-5	Tramo vía Nacional cruce – Zona Urbana.	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía. **	115,37
C-SUB-CAI	Costado norte tramo de vía entre Zona urbana – Guadual desde el rio Frío hasta el límite oriental del predio identificado con código catastral 00-00-00010-0002-000.	343 metros medidos a partir del eje de la vía. *	32,23
ZSUB-1	Área aledaña a la zona urbana en la vereda Bajo Pedregal, margen izquierda de la vía en dirección al cruce hasta la vía de acceso a la zona urbana por el Peaje y hasta la vía de acceso a la Escombrera	Cuadro de coordenadas PUNTO / ESTE (m) / NORTE (m) 1 / 867529,82 / 799421,93 2 / 867530,23 / 799283,16 3 / 867648,06 / 799223,60 4 / 863899,85 / 799467,94 5 / 863976,88 / 799825,29 6 / 864187,22 / 799780,49 7 / 864382,34 / 800656,03	259,98
ZSUB-2	Area aledaña al corredor suburbano CSUB-2A, en la vereda Rio Frío.	Predios 00-00-0002-0012-000 y 00-00-0002-0025-000	29,71
ZSUB-3	Tramo vía Nacional cruce La Cabañita – Zona Urbana.	115 metros medidos a partir del eje de la vía.	176,45

USOS RURALES

Artículo 24. ZONIFICACIÓN RURAL PARA ASIGNACIÓN DE USOS. Las áreas que conforman el suelo rural y su correspondiente categoría, están definidas en el Mapa CR-02 con el símboto correspondiente para cada ocupación. Se clasifican según los siguientes artículos.

Artículo 25. ZONAS DE PROTECCIÓN ZP 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, departamento 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. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades de ecoturismo, investigación científica, 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

Artículo 30. ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROSILVICOLA Y FORESTAL CON RESTRICCIONES MEDIA ZPA F-Rm. Corresponde a zonas incluidas dentro de la zona de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, catalogadas en la Categoría Tipo C de la zonificación de dicha reserva, que pueden ser aprovechadas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal que deben incorporar el componente forestal y que no implique la reducción de las áreas de bosque natural presentes en sus diferentes estados sucesionales. Las restricciones medias están asociadas a la capacidad agrologica (V-VI) y las condiciones topográficas (pendientes moderadas)

Artículo 33. ASIGNACIÓN DE USOS ZONA RURAL. Para la definición de los usos, en el Mapa CR-02 se presentan las zonas definidas. En el cuadro siguiente, se establecen las unidades para la zona rural con sus respectivos usos.

Tabla 22. Asignación de usos para las zonas de protección.

UNIDAD	ZONA DE PROTECCION		ZP
DESCRIPCION	Areas que por su importancia eco sistémica y por sus condiciones naturales deben ser protegidas para que ofrezcan bienes y servicios ambientales.		
USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Conservación de flora y recursos conexos	Recreación pasiva	Construcción de infraestructura básica para los usos principales y complementarios	Recreación activa
Forestal protector	Rehabilitación ecológica	Dotacional ligado al plan de manejo del área protegida	Exploración y explotación de hidrocarburos
	Investigación ecológica	Ecoturismo	Construcción de obras de infraestructura
			Agroindustrial
			Agricola
			Pecuario
			Minería
			Todos los demás

Tabla 27. Definición de usos para las zonas de producción agrosilvicola y forestal con restricciones medias.

UNIDAD	ZONAS DE PRODUCCION AGROSILVICOLA Y FORESTAL CON RESTRICCIONES MEDIAS		ZPAF-Rm
DESCRIPCION	Corresponde a zonas incluidas dentro de la zona de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, catalogadas en la Categoria Tipo C de la zonificación de dicha reserva, que pueden ser aprovechadas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal que deben incorporar el componente forestal y que no implique la reducción de las áreas de bosque natural presentes en sus diferentes estados sucesionales. Las restricciones altas están asociadas a la capacidad agrologica (V-VI) y las condiciones topográficas (pendientes moderadas)		
USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Agroforesteria	Ecoturismo	Explotaciones porcinas, avicolas, apicolas, piscicolas	Todos los demás
Silvopastoreo con moderada capacidad de carga y moderado componente forestal (25%)	Zoocria	Construcción de infraestructura básica para los usos principales y complementanos'	
Forestal productor - protector	Horticultura	Mineria	
	Floricultura	Dotacional local y zonal	
	Floricultura	Comercio local Grupo 1, Comercio zonal Grupo 2	
	Fruticultura	Agroindustria, Industria liviana	
	Viverocultura	Generación de energia	

QUINTA PARTE

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

TRATAMIENTOS Y USOS DE LOS SUELOS URBANOS

Artículo 61. Áreas de Actividad Dotacional Programadas ADD-P: Correspondiente a las áreas destinadas para la construcción de equipamientos y espacios para la prestación de servicios dotacionales tales como educación, recreación y deporte, administrativos, de seguridad, y cementerio entre otras, que se proyectan construir en el horizonte del PBOT

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Artículo 74. FICHAS NORMATIVAS. Para cada unidad homogénea definida en los mapas de zonificación para uso del suelo CU-04-1 (Cabecera Urbana) CU-04-2 (La Ulloa) CU-04-3 (El Guadual) CU-04-4 (Riverita) y CU-04-5 (Rio Frio), se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables, las cuales serán el soporte para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y para el control urbanístico en el municipio de Rivera.

Articulo 82. DESARROLLO URBANÍSTICO EN SUELO SUBURBANO. Para una adecuada intervención y aprovechamiento de los suelos de la zona suburbana se establecen las siguientes normas urbanísticas para los nuevos desarrollos:

UNIDAD	NOMBRE		FICHA NORMATIVA
C-SUB	Corredor suburbano C-SUB-1, C-SUB-2A, C-SUB-2B, C-SUB-3, C-SUB-4, C-SUB-5		9
DESCRIPCION			
Corresponde a las áreas ubicadas aledañas a las vías de primer y segundo orden del municipio de Rivera.			
USO PRICIPAL	**USO COMPLEMENTARIO**	**USO CONDICIONADO**	**USO PROHIBIDO**
Residencial unifamiliar	Dotacional local y zonal	Comercio zonal grupo 2	Todos los demás
Residencial multifamiliar de baja densidad	Comercio local Grupo 1	Comercio de moderado impacto grupo 3	
Residencial multifamiliar de alta densidad	Agropecuarios que no afecten las condiciones residenciales (Bajo uso de agroquímicos, sin mecanización), explotaciones piscícolas Vivercultura	Industria liviana Industria de moderado impacto	
FRENTE MINIMO LOTE	20 m	**AREA MINIMA LOTE**	500 m²
DENSIDAD MAXIMA	8 Unidades/Ha	**ANTEJARDIN**	3.5 m
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0.3	**INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION**	1.50
Altura Máxima	Un Piso y mezanine	7 m	
	Un Piso y altillo	9 m a cumbrera	
	Dos Pisos	9 m a cumbrera	
	Hasta cinco pisos	15 metros a cumbrera	
Voladizos	Sobre la vía pública no se permitirán voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de 2.80 m.		

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

	Su longitud no debe exceder el 75% del ancho del andén. Cuando existe antejardín no debe exceder su longitud, su utilización no puede ser mayor a 1/3 de su longitud para construcción sobre el mismo
	En las esquinas los voladizos deben tener una curvatura cuyo radio no exceda su longitud
	Si se proyectan voladizos en más de un nivel su longitud debe ser igual para todos los niveles
Sótanos y semisótanos	**Sótanos:** Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público
	Semisótano: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 m sobre el nivel del sardinel de la vía o nivel del andén
	En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas y shut de basuras, estos y sus circulaciones. Su área no será tenida en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos.
Aislamientos	Posterior 3 metros Lateral Entre construcciones 10 metros
Cerramiento	Hacia las vías cerramientos transparentes en un 90%, antepecho con altura menor o igual a 0.40 m
	Entre predios altura máxima de 2.20 m
Andenes	Debe cumplir con el perfil vial, no puede obstruirse su continuidad con la construcción de rejas, muros, gradas, rampas, escaleras, postes. Deben ser continuos y con una pendiente transversal de 0.5 a 2 %. Si la pendiente longitudinal excede el 2% debe construirse garantizando superficies rugosas antideslizantes. En las esquinas deben construirse rampas para facilitar la circulación de discapacitados. La altura del andén con relación a la calzada debe ser inferior a 0.17 m. En las esquinas deben rematar con bordes curvos

CESIONES TIPO A (sobre el área Neta urbanizable)		
PARA VIAS	**PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVOS**	**PARA PARQUES Y ZONAS VERDES**
Las que resulten del planteamiento urbanístico cumpliendo los perfiles viales	7.5%	7.5%

CESIONES TIPO B (para proyectos en conjunto de más de 10 viviendas o 6000 m² construidos)	
Area	10% del área neta construida
Distribución	50% a nivel del suelo
Usos	Recreativo: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, vías peatonales, piscinas, campos deportivos
	Parqueaderos de visitantes

CONCEJO MUNICIPAL	**PROYECTO DE ACUERDO** **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**	115

Parágrafo 1. Las áreas de cesión se calcularán con base en el área Neta del proyecto, la cual resulta de descontar al área total del proyecto las áreas afectadas por riesgos y amenazas no mitigables, las zonas de ronda hídrica y aislamiento o retiro de taludes. Las áreas cedidas corresponderán a un proceso de planificación coherente con la estructura vial y equipamientos existentes en el municipio de Rivera, por lo cual no se aceptaran como cesiones los remanentes de lotear el área, para lo cual como mínimo el 30% de las cesiones para equipamientos colectivos y para zonas verdes y parques deben estar en una sola área. Las cesiones viales deben ajustarse a los perfiles viales establecidos en el presente PBOT y deberán dar continuidad a la malla vial actual y a las vías proyectadas en el PBOT.

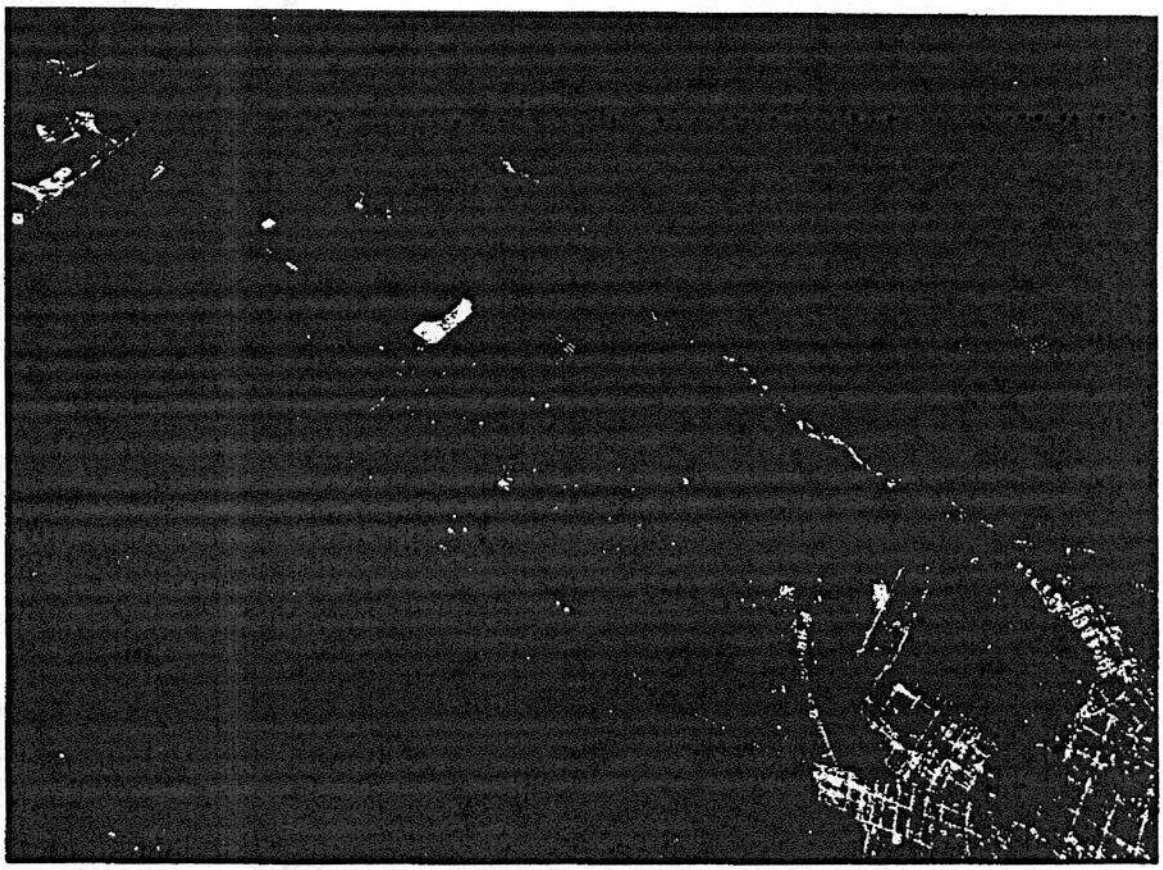
Otras Normas:

- Las áreas de rondas de protección del recurso hídrico o las afectadas por amenazas y riesgos naturales se excluirán de los porcentajes de cesión, por lo tanto los porcentajes de cesiones antes mencionadas son independientes de estas áreas.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

6.1.1. UBICACIÓN: Predio ubicado en el departamento del Huila, municipio de Rivera, Vereda Bajo pedregal, sobre la vía intermunicipal que la RUTA 45 conduce a casco urbano del municipio de Rivera, a una distancia de 1275 metros del cruce y 3421 del casco urbano.



6.1.2. ÁREA LOTE 1: Cinco hectáreas. (5 Has).

FUENTE	ÁREA ha	ÁREA m²
Certificado de libertad y tradición No. 200 - 267226	5,0000	50.000
Escritura pública 729 del 15 de mayo de 2018 – Notaria segunda de Neiva – Huila	5,0000	50.000
Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por Jonny Garces Lozada M.P. 01-20203 C.P.N.T.	5,0000	50.000
Sistema Nacional Catastral	5,0000	50.000,57
ÁREA ADOPTADA	5,0000	50.000

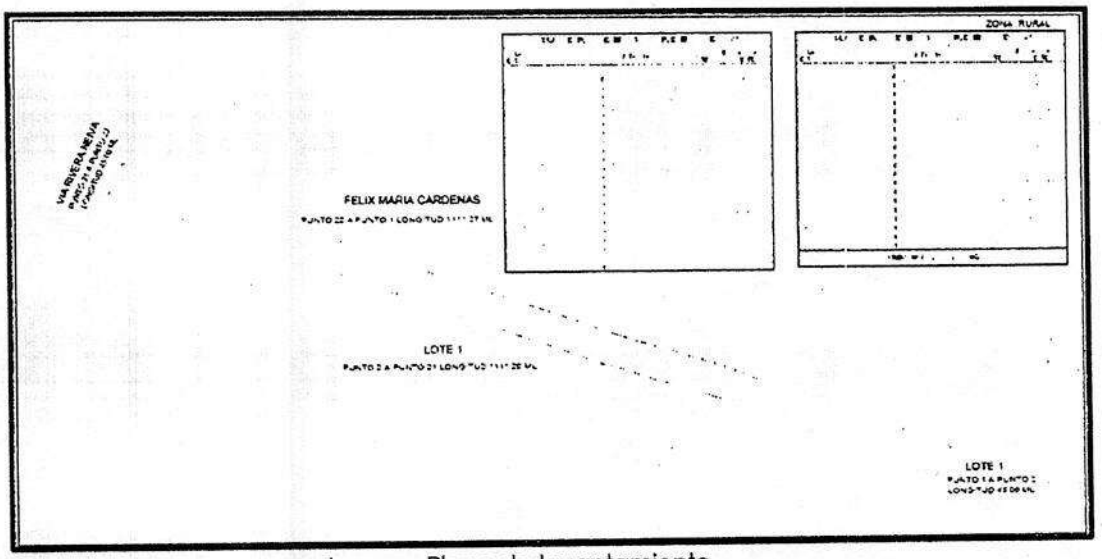
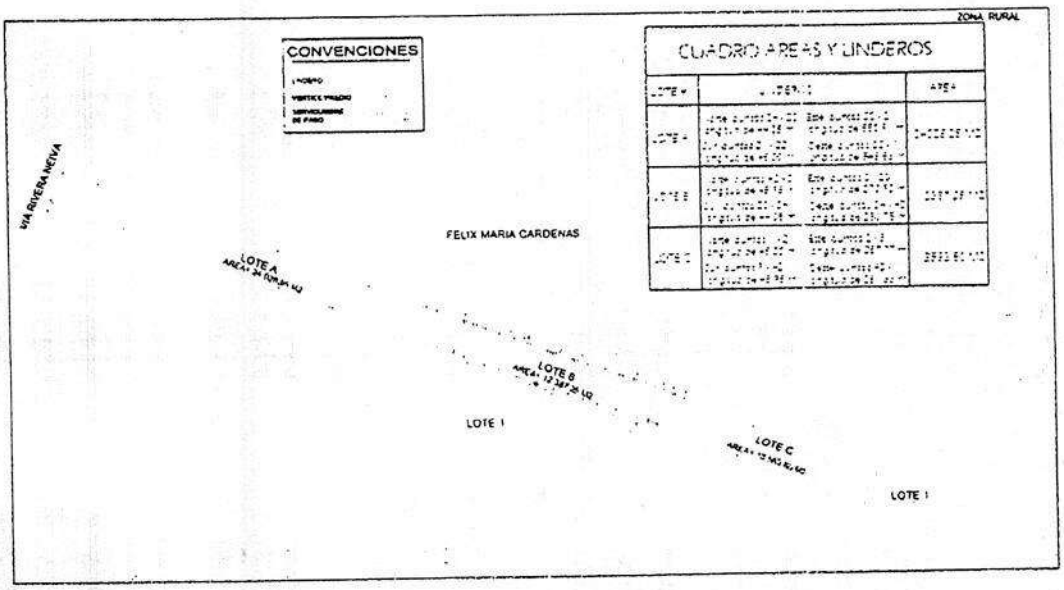


Imagen Plano de levantamiento

6.1.3 **ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO:** El área requerida para desarrollar la construcción la PTAR del municipio de Rivera – Huila.

ÁREA DE TERRENO	FUENTE	ÁREA ha	ÁREA m²
LOTE 1	Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por Jonny Garces Lozada M.P. 01-20203 C.P.N.T.	5,0000	50.000
LOTE A		2,4028	24.028,95

Tabla. Área parcial del terreno.
Fuente: IGAC, 2025



6.1.4. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos que se relacionan a continuación son tomados del levantamiento topográfico.

PREDIO LT 1

Con una extensión aproximada de CINCO HECTAREAS (5 HAS), determinado por los siguientes linderos: NORTE Lindero 1 Colindando con LOTE 1 Desde el Punto 1 con Coordenadas N= 801357.480 E= 865625.460 Hasta al Punto 2 con Coordenadas N= 801340.210 E= 865667.010 en una distancia de 45.00 ml con Rumbo S 67°25'56.41" E ESTE Lindero 2 Colindando con LOTE 1 Desde el Punto 2 con Coordenadas N= 801340.210 E= 865667.010 Hasta al Punto 3 con Coordenadas N= 801075.170 E= 865554.920 en una distancia de 287.77 ml con Rumbo S 22°55'29.28" W Desde el Punto 3 con Coordenadas N= 801075.170 E= 865554.920 Hasta al Punto 4 con Coordenadas N= 801066.990 E= 865552.010 en una distancia de 8.68 ml con Rumbo S 19°36'02.16" W Desde el Punto 4 con Coordenadas N= 801066.990 E= 865552.010 Hasta al Punto 5 con Coordenadas N= 801063.080 E= 865550.480 en una distancia de 4.20 ml con Rumbo S 21°18'43.26" W Desde el Punto 5 con Coordenadas N= 801063.080 E= 865550.480 Hasta al Punto 6 con Coordenadas N= 801053.600 E= 865547.000 en una distancia de 10.10 ml con Rumbo S 20°11'24.40" W Desde el Punto 6 con Coordenadas N= 801053.600 E= 865547.000 Hasta al Punto 7 con Coordenadas N= 801041.440 E= 865542.570 en una distancia de 12.94 ml con Rumbo S 20°00'09.97" W Desde el Punto 7 con Coordenadas N= 801041.440 E= 865542.570 Hasta al Punto 8 con Coordenadas N= 801022.350 E= 865535.580 en una distancia de 20.33 ml con Rumbo S 20°06'27.47" W Desde el Punto 8 con Coordenadas N= 801022.350 E= 865535.580 Hasta al Punto 9 con Coordenadas N= 801002.500 E= 865528.780 en una distancia de 20.98 ml con Rumbo S 18°53'55.20" W Desde el Punto 9 con Coordenadas N= 801002.500 E= 865528.780 Hasta al Punto 10 con Coordenadas N= 800984.730 E= 865522.850 en una distancia de 18.73 ml con Rumbo S 18°27'36.31" W Desde el Punto 10 con Coordenadas N= 800984.730 E= 865522.850 Hasta al Punto 11 con Coordenadas N= 800965.290 E= 865516.080 en una distancia de 20.59 ml con Rumbo S 19°12'44.61" W Desde el Punto 11 con Coordenadas N= 800965.290 E= 865516.080 Hasta al Punto 12 con Coordenadas N= 800946.450 E= 865509.540 en una distancia de 19.94 ml con Rumbo S 19°08'39.59" W Desde el Punto 12 con Coordenadas N= 800946.450 E= 865509.540 Hasta al Punto 13 con Coordenadas N= 800930.530 E= 865504.210 en una distancia de 16.79 ml con Rumbo S 18°29'35.66" W Desde el Punto 13 con Coordenadas N= 800930.530 E= 865504.210 Hasta al Punto 14 con Coordenadas N= 800923.420 E= 865502.170 en una distancia de 7.40 ml con Rumbo S 16°00'33.25" W Desde el Punto 14 con Coordenadas N= 800923.420 E= 865502.170 Hasta al Punto 15 con Coordenadas N= 800921.900 E= 865501.430 en una distancia de 1.69 ml con Rumbo S 26°02'57.96" W Desde el Punto 15 con Coordenadas N= 800921.900 E= 865501.430 Hasta al Punto 16 con Coordenadas N= 800900.560 E= 865492.840 en una distancia de 23.00 ml con Rumbo S 21°54'58.01" W Desde el Punto 16 con Coordenadas N= 800900.560 E= 865492.840 Hasta al Punto 17 con Coordenadas N= 800877.870 E= 865483.900 en una distancia de 24.39 ml con Rumbo S 21°31'16.93" W Desde el Punto 17 con Coordenadas N= 800877.870 E= 865483.900 Hasta al Punto 18 con Coordenadas N= 800856.110 E= 865474.970 en una distancia de 23.52 ml con Rumbo S 22°18'26.08" W Desde el Punto 18 con Coordenadas N= 800856.110 E= 865474.970 Hasta al Punto 19 con Coordenadas N= 800834.400 E= 865466.590 en una distancia de 23.27 ml con Rumbo S 21°06'17.42" W Desde el Punto 19 con Coordenadas N= 800834.400 E= 865466.590 Hasta al Punto 20 con Coordenadas N= 800819.560 E= 865460.720 en una distancia de

15.96 ml con Rumbo S 21°35'16.82" W Desde el Punto 20 con Coordenadas N= 800819.560 E= 865460.720 Hasta al Punto 21 con Coordenadas N= 800307.450 E= 865257.640 en una distancia de 550.91 ml con Rumbo S 21°37'50.30" W SUR Lindero 3 Colindando con VIA PUBLICA CARRETERA RIVERA - NEIVA Desde el Punto 21 con Coordenadas N= 800307.450 E= 865257.640 Hasta al Punto 22 con Coordenadas N= 800324.720 E= 865216.090 en una distancia de 45.00 ml con Rumbo N 67°25'56.41" W OESTE Lindero 4 Colindando con FELIX MARIA CARDENAS Desde el Punto 22 con Coordenadas N= 800324.720 E= 865216.090 Hasta al Punto 23 con Coordenadas N= 800711.930 E= 865372.190 en una distancia de 417.49 ml con Rumbo N 21°57'23.37" E Desde el Punto 23 con Coordenadas N= 800711.930 E= 865372.190 Hasta al Punto 24 con Coordenadas N= 800834.540 E= 865419.340 en una distancia de 131.36 ml con Rumbo N 21°02'02.10" E Desde el Punto 24 con Coordenadas N= 800834.540 E= 865419.340 Hasta al Punto 25 con Coordenadas N= 800847.620 E= 865424.020 en una distancia de 13.89 ml con Rumbo N 19°42'12.46" E Desde el Punto 25 con Coordenadas N= 800847.620 E= 865424.020 Hasta al Punto 26 con Coordenadas N= 800858.810 E= 865428.720 en una distancia de 12.14 ml con Rumbo N 22°47'35.21" E Desde el Punto 26 con Coordenadas N= 800858.810 E= 865428.720 Hasta al Punto 27 con Coordenadas N= 800875.920 E= 865435.420 en una distancia de 18.38 ml con Rumbo N 21°22'39.24" E Desde el Punto 27 con Coordenadas N= 800875.920 E= 865435.420 Hasta al Punto 28 con Coordenadas N= 800893.530 E= 865442.400 en una distancia de 18.94 ml con Rumbo N 21°36'59.89" E Desde el Punto 28 con Coordenadas N= 800893.530 E= 865442.400 Hasta al Punto 29 con Coordenadas N= 800914.340 E= 865450.460 en una distancia de 22.32 ml con Rumbo N 21°10'48.12" E Desde el Punto 29 con Coordenadas N= 800914.340 E= 865450.460 Hasta al Punto 30 con Coordenadas N= 800936.280 E= 865458.900 en una distancia de 23.51 ml con Rumbo N 21°01'58.66" E Desde el Punto 30 con Coordenadas N= 800936.280 E= 865458.900 Hasta al Punto 31 con Coordenadas N= 800943.030 E= 865461.760 en una distancia de 7.33 ml con Rumbo N 22°57'08.31" E Desde el Punto 31 con Coordenadas N= 800943.030 E= 865461.760 Hasta al Punto 32 con Coordenadas N= 800950.640 E= 865463.700 en una distancia de 7.85 ml con Rumbo N 14°20'38.66" E Desde el Punto 32 con Coordenadas N= 800950.640 E= 865463.700 Hasta al Punto 33 con Coordenadas N= 800967.240 E= 865470.130 en una distancia de 17.80 ml con Rumbo N 21°10'15.04" E Desde el Punto 33 con Coordenadas N= 800967.240 E= 865470.130 Hasta al Punto 34 con Coordenadas N= 800974.300 E= 865472.250 en una distancia de 7.37 ml con Rumbo N 16°41'27.78" E Desde el Punto 34 con Coordenadas N= 800974.300 E= 865472.250 Hasta al Punto 35 con Coordenadas N= 800991.140 E= 865478.060 en una distancia de 17.81 ml con Rumbo N 19°02'13.32" E Desde el Punto 35 con Coordenadas N= 800991.140 E= 865478.060 Hasta al Punto 36 con Coordenadas N= 801013.160 E= 865485.320 en una distancia de 23.19 ml con Rumbo N 18°14'56.40" E Desde el Punto 36 con Coordenadas N= 801013.160 E= 865485.320 Hasta al Punto 37 con Coordenadas N= 801031.020 E= 865491.880 en una distancia de 19.03 ml con Rumbo N 20°08'47.33" E Desde el Punto 37 con Coordenadas N= 801031.020 E= 865491.880 Hasta al Punto 38 con Coordenadas N= 801049.060 E= 865498.020 en una distancia de 19.06 ml con Rumbo N 18°48'51.92" E Desde el Punto 38 con Coordenadas N= 801049.060 E= 865498.020 Hasta al Punto 39 con Coordenadas N= 801060.760 E= 865501.490 en una distancia de 12.20 ml con Rumbo N 16°32'07.95" E Desde el Punto 39 con Coordenadas N= 801060.760 E= 865501.490 Hasta al Punto 40 con Coordenadas N= 801073.520 E= 865507.190 en una distancia de 13.98 ml con Rumbo N 24°03'19.00" E Desde el Punto 40 con Coordenadas N= 801073.520 E= 865507.190 Hasta al Punto 41 con Coordenadas N= 801087.610 E= 865512.430 en una distancia de 15.03 ml con Rumbo N 20°24'36.48" E Desde el Punto 41 con Coordenadas N= 801087.610 E= 865512.430 Hasta al Punto 42

con Coordenadas N= 801097.720 E= 865516.590 en una distancia de 10.93 ml con Rumbo N 22°20'02.18" E Desde el Punto 42 con Coordenadas N= 801097.720 E= 865516.590 Hasta al Punto 43 con Coordenadas N= 801114.070 E= 865523.440 en una distancia de 17.73 ml con Rumbo N 22°44'21.90" E Desde el Punto 43 con Coordenadas N= 801114.070 E= 865523.440 Hasta al Punto 1 con Coordenadas N= 801357.480 E= 865625.460 en una distancia de 263.93 ml con Rumbo N 22°44'21.90" E

6.1.4.1. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO

LINDEROS Y DIMENSIONES					
No.		Puntos		Distancia m	Área m²
LOTE B	Norte:	42	3	45,98	12.387,25
	Este:	3	20	272,25	
	Sur:	20	24	44,05	
	Oeste	24	42	280,75	
LOTE C	Norte:	1	2	45,00	13.583,50
	Este:	2	3	287,77	
	Sur:	3	42	45,98	
	Oeste	42	1	281,00	

Fuente: Plano topográfico, documentación suministrada

6.1.5 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE: De acuerdo con el modelo digital de elevación, el inmueble cuenta en general con topografía ligeramente escarpada, con pendientes entre el 1% y el 5% de inclinación.



Ilustración. Topografía del predio.
Fuente: Google Earth 2024

6.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR	550 msnm.
TEMPERATURA:	28° C – promedio anual.
PRECIPITACIÓN:	30 mm – promedio anual.
PISO TÉRMICO:	Cálido seco
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Los veranos son cortos, cálidos y secos y los inviernos son caluroso.
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Se dan dos cosechas en un periodo de dos veces al año.
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIDGE	bs-T: Bosque Seco Tropical.

6.1.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: el Río Frio y escorrentías del mismo, los cuales son suficientes y abastecen durante todo el año para cultivos.

6.1.8. FRENTE O ACCESO A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio cuenta con fachada una sobre la Vía de primer segundo orden que de la Ruta 45 – Vía de tercer orden lleva al casco urbano del municipio de Rivera. Se encuentra en buen estado de uso y mantenimiento, cuenta con ciclo ruta adjunta.

6.1.9 VÍAS INTERNAS: El predio no cuenta con vías internas, mas que senderos peatonales para desarrollar las actividades propias que allí se realizan.

6.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: En contorno con los colindantes se observa cerca en alambre de púas a 4 hilos en postes de madera rolliza con luz de 2 metros aproximadamente, en buen estado de conservación.

6.1.11 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: La cobertura observada dentro del predio corresponde a pastos y zona de protección ambiental del

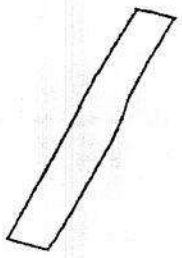
6.1.12 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: Por su topografía presenta posibilidades de mecanización del 100% de toda el área productiva, la zona de protección ambiental del Río Frio y sus escorrentías.

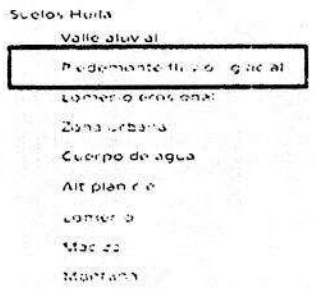
6.1.13. REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con acceso e instalación de servicio de energía eléctrica y gas, el acueducto y alcantarillado es suplido por plantas de tratamientos de agua potable y residuales.

6.1.14. OTROS: No aplican

6.1.15 SUELOS: De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Huila de la Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el predio objeto de estudio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:

SUELOS DEL HUILA – PIEDEMONTE FLUVIO - GLACIAL

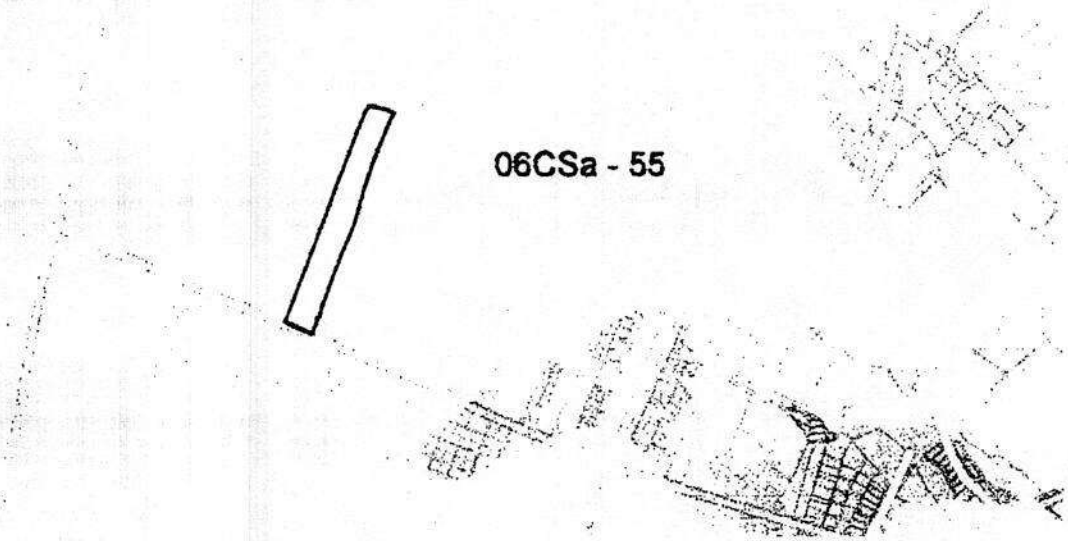




UCS: PWB UCSf: PWB

FASES: a, ap, b, bp, cp
PAISAJE: Piedemonte fluvio - glacial
CLIMA_AMBIENTAL: Cálido seco
TIPO_RELIEVE: Abanicos no disectados
LITOLOGIA: Depósitos fluvioglaciares de tipo heterométrico en matriz arcillo - arenosa
CARACTERISTICAS: Son profundos y moderadamente profundos, bien e imperfectamente drenados, texturas moderadamente gruesas, gruesas y finas, fuerte, moderada y ligeramente ácidos y neutros, sectores con pedregosidad y fertilidad moderada y baja
COMPONENTES_TAXONOMICOS: Asociación: Typic Haplustepts, Anthraquic Haplustepts, Typic Ustorthents
PERFILES: HL-59, HL-81A; HL-99; HL-40
PORCENTAJE: 40, 40, 20

ÁREAS HOMOGÉNEAS – 06CSa-55

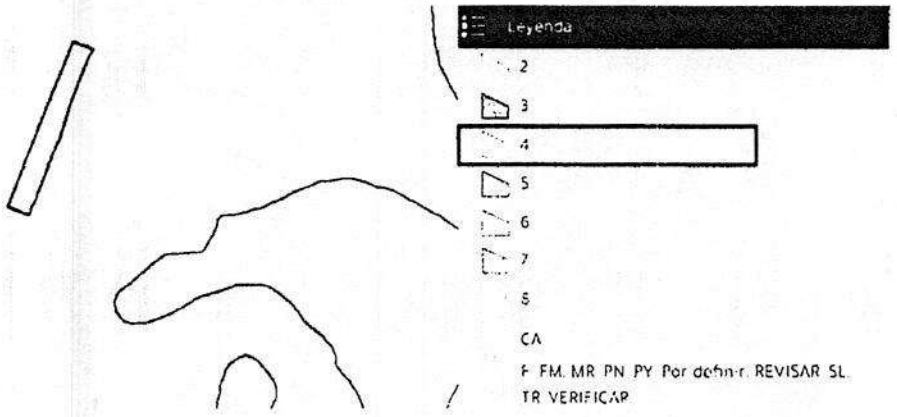


Símbolo: 06CSa-55
Clase de AHT: 06

Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: a
Forma de la pendiente: Ligeramente plano (Forma Simple)
Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Pedregosidad superficial: No se presenta

Limitante por Rocosidad: No se presenta
Limitante por Sodicidad: No se presenta
Limitante por Salinidad: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 55
Observaciones: suelos derivados de depósitos fluvioglaciares de tipo heterometrico en matriz arcilloarenosa con presencia de cantos;texturas gruesas (A) a moderadas gruesas (FA); bien drenados, moderadamente profundos a profundos; fertilidad química baja a moderada

CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS – UCP 4h



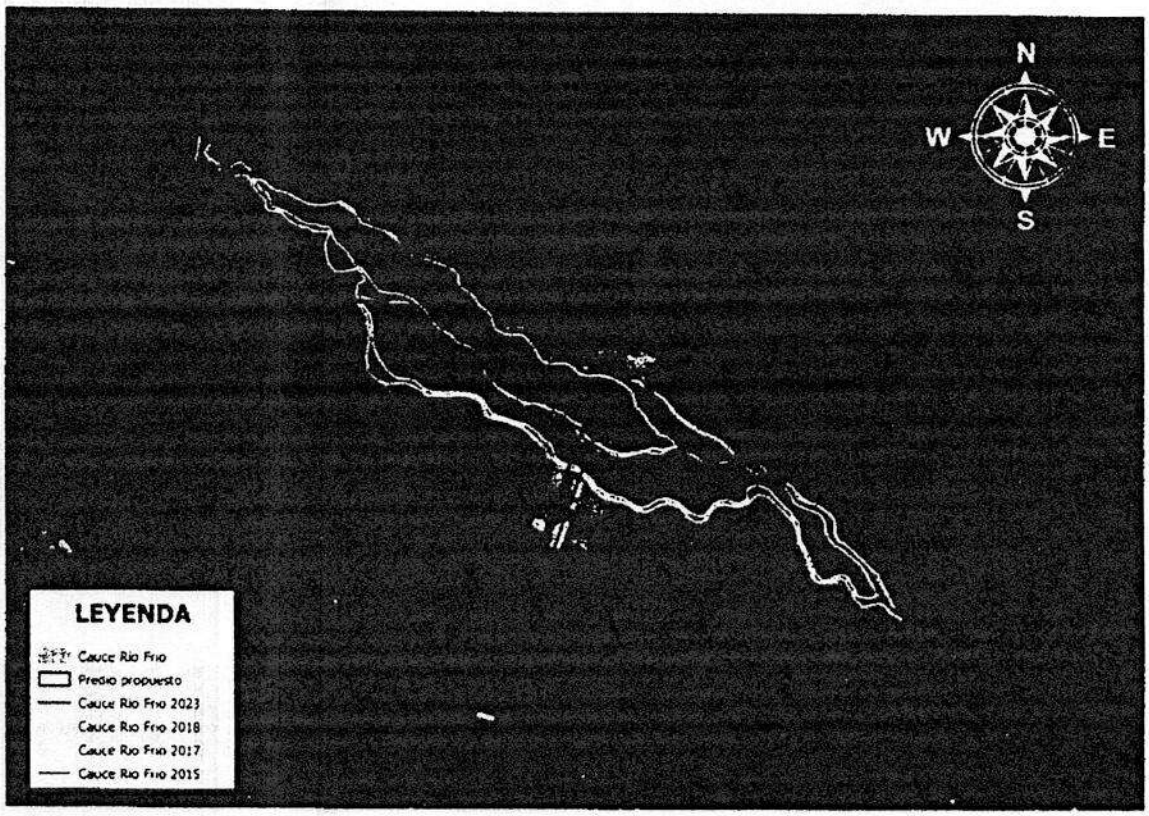
UCP: 4h
Clase: 4
Subclase: h
UCS: PWBa, VWCai
Principales Características: Prácticas de manejo de exceso de agua, abonos orgánicos incorporados de manera manual; labranza cero
Principales Limitantes: Inundaciones o encharcamientos frecuentes, drenaje impedido, fertilidad baja, ligeramente ácidos
Usos Recomendados: Agricultura y ganadería con cultivos densos resistentes a condiciones de humedad en los suelos
Prácticas de Manejo: Prácticas de manejo de exceso de agua, abonos orgánicos incorporados de manera manual; labranza cero
Grupo de Manejo: N/A

ANÁLISIS MULTITEMPORAL DE CAUCE DE LA QUEBRADA RIO FRIO

Tal como se presenta en la imagen adjunta, es posible evidenciar que la quebrada Río Frío presenta un comportamiento dinámico y variable a lo largo del tiempo, manifestando procesos de migración lateral y bifurcación en diferentes puntos de su recorrido, en particular dentro del área del predio propuesto para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera. El análisis extraído del Informe realizado por la CAM.

El buffer no solo cumple con los requisitos regulatorios para la protección de los ecosistemas acuáticos y ribereños, sino que también permite identificar zonas con alto riesgo de inundación o avenidas torrenciales. El análisis multitemporal ha revelado una dinámica lateral y una tendencia a la expansión del cauce en varios tramos de la quebrada, lo que refuerza la importancia de este estudio.

El LOTE C, corresponde a la zona perteneciente al Buffer de la Quebrada Río Frio.



7.1.16 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

En el predio se encuentran tres (3) unidades fisiográficas clasificadas de la siguiente manera:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	LOTE	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.1	LOTE A	Norma de uso suburbano, con un índice de construcción de 8 unidades de vivienda por hectárea.	2,4028
U.F.2	LOTE B	Norma de uso agropecuario, con un índice de construcción de 1 vivienda por hectárea.	1,2387

UNIDAD FISIOGRÁFICA	LOTE	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.3	LOTE C	Norma de uso agropecuario, zona de protección cauce Quebrada Río Frío.	1,3583
		TOTAL, ÁREA TERRENO	5,0000

6.2 **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:** El predio no cuenta con construcciones significativas

6.2.1 **CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTE:** La cobertura del terreno es pasto de tipo Brachiara.

6.3. **OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA DE LAS TIERRAS**: En el predio no se advierten trabajos de mejoras del terreno.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1 **PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:** El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, por topografía, clase de suelo y cobertura natural existente.

7.2 **IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**
En el sector no hay impactos negativos de carácter ambiental y condiciones de salubridad.

7.3 **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** El inmueble no tiene anotaciones en el certificado de libertada y tradición con servidumbres como predios dominantes o sirvientes.

7.4 **SEGURIDAD:** El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en el sector en general.

7.5 **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

7.6 **ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:** La actividad edificadora obedece a la construcción de casas de tipo campestre.

Adicionalmente a la información expuesta en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio materia del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes:

El predio está a una distancia de 1 Km con un tiempo aproximado de recorrido de 5 minutos del casco urbano del municipio de Rivera.

El valor del terreno se determinó realizando un estudio de mercado con muestras similares al predio objeto del avalúo, en la U.F.2 donde se encuentra el terreno requerido para la construcción de la PTAR.

El predio se encuentra en buen estado de uso y mantenimiento.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1°. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.1 DETERMINACIÓN VALOR DEL TERRENO

8.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO – LOTE B (U.F.2)

Estos datos corresponden a inmuebles rurales localizados en el sector de ubicación y en sectores comparables, por lo tanto, se estimó que el valor por Hectárea del predio materia de estudio, debe estar cercano al obtenido mediante el estudio de mercado.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

OFERTA 1



Área de terreno: 25.481 m²

Área construcción: 750 m²

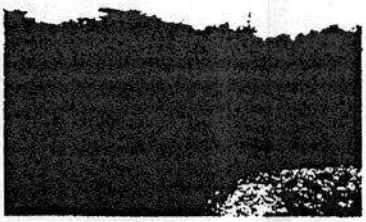
Valor: $ 2.498.000.000,00

Ubicación: Vereda Los Medios

Descripción: La finca **EL JARDÍN** es un predio rural de 25.481 mt2, ubicado en el km 7 sobre la vía que conduce de la de Neiva – Rivera en el Departamento del Huila, contigua al Cartódromo el Jardín y diagonal al Club Campestre de Neiva. Las instalaciones cuentan con espacios para el funcionamiento de un restaurante, alojamiento. eventos y piscinas.

https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rivera/3840382

OFERTA 2



Área de terreno: 6,0384 hectáreas

Área construcción: 500 m²

Valor: $ 2.900.000.000,00

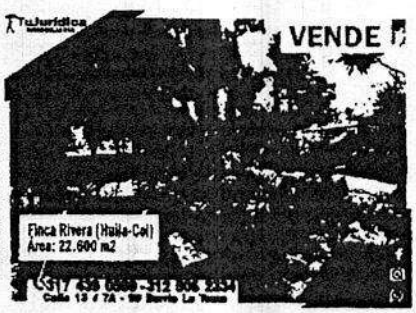
Ubicación: Vereda Río Frío

Descripción: **FINCA CAMPESTRE EL OASIS** VEREDA RIOFRIO, Área 60.384 M2, Ubicado En La Vía Rivera-Huila, La Finca Cuenta Con Una Capacidad De Alojamiento Para 100 Personas, Recreación Y Hospedaje, Zona De Parqueo, Confortables Habitaciones, Amplios Espacios Al Aire Libre En Medio De La Naturaleza, Zonas Verdes, Vegetación Y Arboles Frutales, Piscinas Para Niños Y Adultos, Es Un Lugar Ideal Para Eventos, Estadia O Descanso.

Contacto: Inmobiliaria Felix Trujillo Falla Cel. 3104888552

https://felixtrujillofalla.com/inmuebles/venta/rivera/4[illegible]

OFERTA 3



Área de terreno: 2,5800 hectáreas

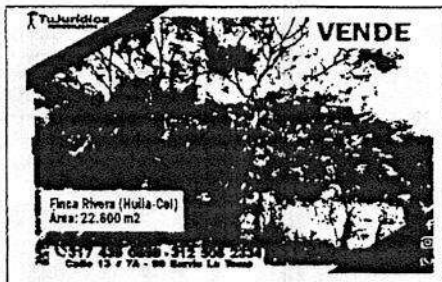
Área construcción: 500 m²

Valor: $1.650.000.000,00

Ubicación: Vereda Bajo Pedregal

Descripción: Casa principal remodelada, con capacidad para 14 personas con 4 alcobas cada una con baño y closet, Cocina con mueble integral y barra, Corredores perimetrales y 2 terrazas.Módulo de servicios : Batería sanitaria, Salón de reuniónes. hermosa Piscina con Jacuzzi y playa , Hornos de barro funcionales, Bodega, Casa para el mayordomo, especctacular Oratorio, 2 lagos, Corral en piedra , Reserva Natural con nacedero propio, bosque de Guadua, riego de jardines por gravedad, se

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA



cuenta con Acueducto rural, Gasoducto rural, Electricidad , Potreros con opción de desenglobe de 9 lotes de 1.000 mts para la venta con escritura, Cerramiento del predio con estantilladura en postes de cemento ,Vegetación exuberante, árboles de sombrío y frutales, Cultivos de flores

Contacto Inmobiliaria Tu Jurídica

https://alvarofrancisco.inmo.co/finca-venta-rivera/7201799

8.1.2 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2
1	Vda. Río Frio	$ 2.498.000.000,00	Inmobiliaria Tu Juridica	25.481,00	750	$ 1.200.000.000,00
2	Vereda Río Frio	$ 2.900.000.000,00	Inmobiliaria Felix Trujillo Falla	60.384,00	500	$ 200.000.000,00
3	Vda. Bajo Pedregal	$ 1.650.000.000,00	Juan Esteban - Tu Juridica	25.800,00	350	$ 450.000.000,00

8.1.3 ANÁLISIS DE DATOS ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor de la unidad fisiográfica: Las ofertas 1, 2 Y 3 corresponden a predios ubicados en veredas aledañas, presentan áreas con la misma destinación económica, tienen características similares en cuanto al acceso, desarrollo y tienen buena disponibilidad de aguas.

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Negociacion Oferta	Resultados
1	Vda. Río Frio	$ 50.940	0,95	$ 48.392,92
2	Vereda Río Frio	$ 44.714	1	$ 44.713,83
3	Vda. Bajo Pedregal	$ 46.512	0,95	$ 44.186,05

Promedio	$ 45.764,27
Desv.Standar	$ 2.291,73
Coef. De Variación	5,01%
Limite superior	$ 48.055,99
Limite inferior	$ 43.472,54

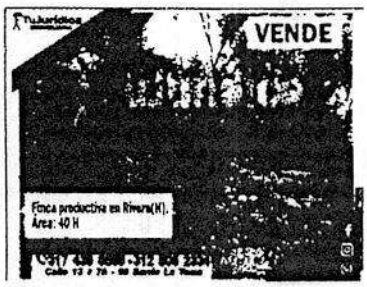
De acuerdo con el análisis de las ofertas El estudio estadístico arroja coeficiente de variación de 5,01%, valor que se ajusta al rango permitido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC. No obstante, considerando las características de la unidad fisiográfica 2 como la clase agrológica IV, valores potenciales de 55 puntos, relieve plano con pendientes promedio del 5%. El valor del metro cuadrado redondeado de terreno rural es de cuarenta y ocho mil pesos M/Cte. ($48.000,00); limite superior por estar cerca de la zona Suburbana.

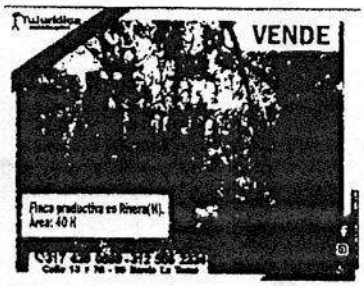
8.1.4 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO – LOTE C (U.F.3)

Estos datos corresponden a inmuebles rurales localizados en el sector, de ubicación y suelos comparables, por lo tanto, se estimó que el valor por Hectárea del predio materia de estudio, debe estar cercano al obtenido mediante el estudio de mercado.

OFERTA 1	
	**Área de terreno:** 3 Hectáreas **Área construcción:** 0 m² **Valor:** $ 350.000.000,00 **Ubicación:** Vereda Los Medios **Descripción:** Se vende un lote de 3 hectáreas en el municipio de Rivera huila queda yendo por la carretera del guadual a 15 minutos de la pavimentada valor 350 millones. **Contacto:** Willian Caviedes - Merkaplace
https://www.facebook.com/marketplace/item/1078[illegible]/?ref=bookmark&app=messenger&__tn__=C-R&eid=ARBJ_banner&refid=18&__cft__[0]=AZ[illegible]	

OFERTA 2	
	**Área de terreno:** 4,5 hectáreas **Área construcción:** Global **Valor:** $1.100.000.000,00 **Ubicación:** Vereda El Guadual **Descripción:** Se vende finca 4.5 hectáreas, 2 sembradas en cacao, casa, corral, galpón, lago y quebradas. Ubicada en Rivera - Huila. **Contacto**: Mauricio Toro - 3003906679
https://www.facebook.com/groups/237001003516944/permalink/1893531651197196/	

OFERTA 3	
	Área de terreno: 40 hectáreas Área construcción: Global Valor: $ 4.500.000.000,00 Ubicación: Vereda Los Medios Descripción: Se vende hermosa finca de 40 Hectáreas planas en el municipio de Rivera (Huila-Col), siendo una magnifica oportunidad de inversión por su valor por hectárea, el cual esta por debajo del promedio de la zona. Ubicada en un sector de alta valorización por los proyectos de placa huella de la vía rivera a la cabañita conexión con la Ruta 45 doble calzada. La finca está a 20 minutos de la ciudad de Neiva. El clima es fresco y cuenta con bosque de árboles nativos, 4 nacederos

	(agua) con cabeceras donde la guadua y frondosos arboles son un espectáculo. Cuenta con una quebrada que cruza la finca. Cuenta con 6 lagos. 1 aljibe 1", 1 casa antigua, 1 establo, y potreros para ganado. La finca esta lista para ponerla a producir. Contacto: Tu Jurídica – Juan Esteban
https://alvarofrancisco.inmo.co/finca-venta-rivera/7015576	

8.1.5 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO LOTE C (U.F.3)

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2
1	Finca - Vereda Los Medios	$ 350.000.000,00	Willian Caviedes - Merkaplace	30.000,00	Global	$ 25.000.000,00
2	Finca - Vereda El Guadual	$ 1.100.000.000,00	Mauricio Toro - 3003906679	45.000,00	Global	$ 550.000.000,00
3	Finca - Vereda Los Medios	$ 4.500.000.000,00	Juan Esteban - Tu Juridica	400.000,00	Global	$ 35.000.000,00

8.1.6 ANÁLISIS DE DATOS ESTUDIO DE MERCADO LOTE C (U.F.3)

Para determinar el valor de la unidad fisiográfica: Las ofertas 1, 2 y 3 corresponden a predios ubicados en veredas y municipios aledaños, presentan áreas destinadas para cultivos y explotación agrícola, tienen características similares en cuanto al acceso y tienen buena disponibilidad de aguas.

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Negociacion Oferta	Resultados
1	Finca - Vereda Los Medios	$ 10.833	0,97	$ 10.508,33
2	Finca - Vereda El Guadual	$ 12.222	0,97	$ 11.855,56
3	Finca - Vereda Los Medios	$ 11.163	0,97	$ 10.827,63

Promedio	$ 11.063,84
Desv.Standar	$ 703,99
Coef. De Variación	6,36%
Limite superior	$ 11.767,83
Limite inferior	$ 10.359,85

De acuerdo con el análisis de las ofertas El estudio estadístico arroja coeficiente de variación de 6,36%, valor que se ajusta al rango permitido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC. No obstante, considerando las características de la unidad fisiográfica 3 como la clase agrológica IV, valores potenciales de 55 puntos, relieve plano con pendientes promedio del 5%. El valor del metro cuadrado redondeado de terreno rural es de once mil ochocientos pesos M/Cte. ($11.800,00); limite superior por estar cerca de la zona Suburbana y a la cabecera municipal.

8.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O ANEXOS: El predio no cuenta con construcciones o anexidades determinantes para el valor del presente estudio.

8.3 DETERMINACIÓN DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: La cobertura del suelo es pasto tipo Brachiaria, dentro del valor de terreno se valora la cobertura del predio.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

[illegible]	**HUILA**
[illegible]	**RIVERA**
[illegible]	**BAJO PEDREGAL**
[illegible]	**LOTE 1**
[illegible]	**LOTE B Y LOTE C**

ITEM		ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
U.F.2	LOTE B	12.387,25	m²	$ 48.000,00	$ 594.588.000,00
U.F.3	LOTE C	13.583,50	m²	$ 11.800,00	$ 160.285.300,00
[illegible]					$ [illegible]

SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRECIENTOS PESOS ($ 754.873.300,00) M/Cte.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado y Residual, de acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del avaluador, o del solicitante del estudio.

LAURA PATRICIA VEGA MURTE
RAA AVAL-55179895

Fecha de informe: Julio 8 de 2.025

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector. Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

12. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final para el terreno sin urbanizar:

Su ubicación, área, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonjas y de Catastro, consultas a expertos avaluadores y constructores etc.

Circunstancias económicas actuales, Normatividad, Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, Vocación, Vecindario, oferta y demanda existente en el sector, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos. Avalúos practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internaciones de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:
Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.

Ley 1673 de 2013 (Julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").

Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de ordenamiento Territorial".

Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las Leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS · HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comité. 2005, 2007, 2011.

Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.
Se declara que: Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

LAURA PATRICIA VEGA MURTE
Perito Actuante

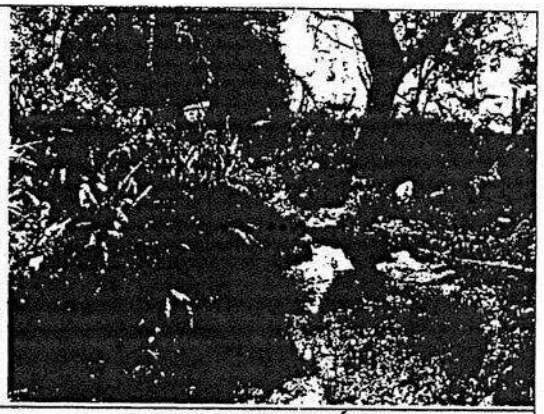
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

10. ANEXOS

10.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO:



ACCESO AL PREDIO



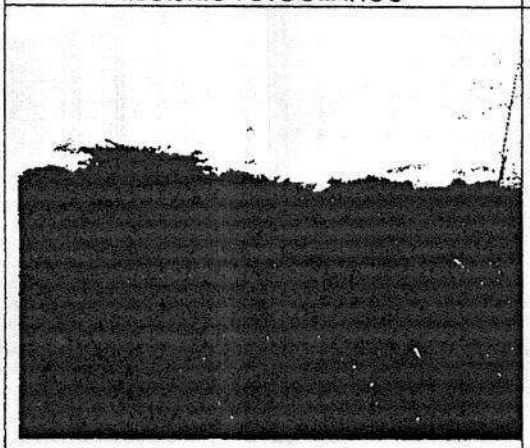
REGISTRO FOTOGRÁFICO



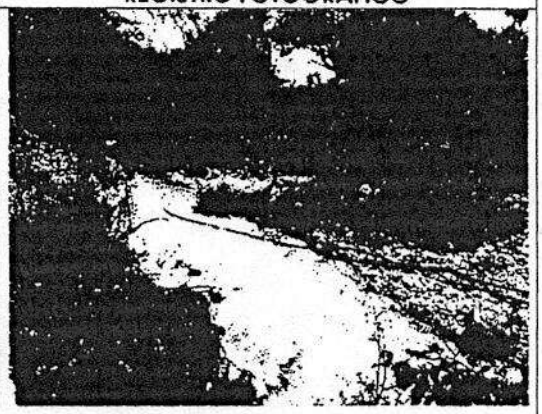
REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

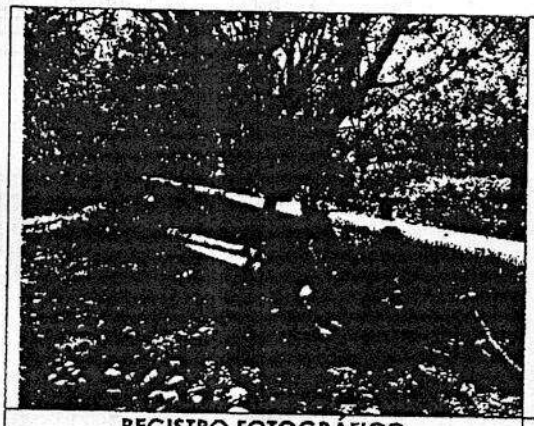


REGISTRO FOTOGRÁFICO

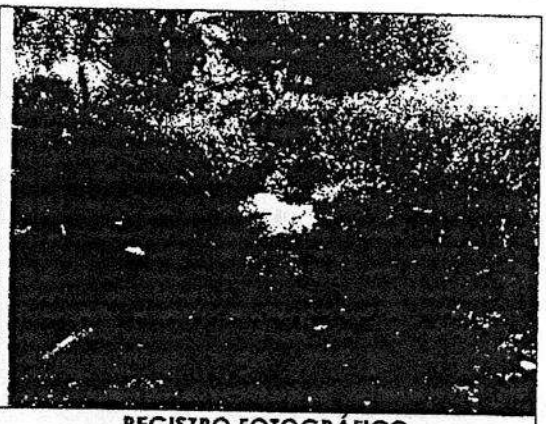


REGISTRO FOTOGRÁFICO

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA



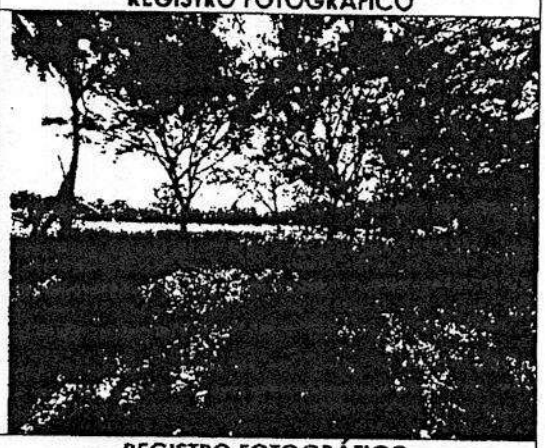
REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

10.2 ANEXOS DOCUMENTALES

- Escritura pública: 729 del 15 de mayo de 2018 expedida Notaria Segunda del círculo de Neiva – Huila
- Certificado de libertad y Tradición 200 – 267226
- Uso de suelo
- Informe de visita y concepto técnico, Evaluación de amenazas naturales en un lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, Departamento del Huila, de abril 30 de 2018.
- Informe de visita y concepto técnico, Informe de visita al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera, Huila, del 2 de abril de 2025
- Planos
- Certificado AVAL RAA – 551798925

Neiva, septiembre 10 de 2025

Señores:
CONKRTEA SOLUCIONES s.AS
NIT. 800134860-5
RL DIANA PAOLA VEGA MURTE
CC No. 36303813 de Neiva
Carrera 7 NO. 10240
Vereda el Vendo de Neiva, Huila
Teléfono; 3115061422, 3213340241

ASUNTO: *Solicitud de ampliación de las consideraciones generales del avalúo del "LOTE DE TERRENO DEL PREDIO LOTE 1" para construir la Planta de tratamiento de agua residual del municipio de Rivera – Huila de acuerdo con la ACEPTACIÓN DE OFERTA No. 264-2025.*

Cordial saludo,

Como supervisor de la ACEPTACIÓN DE OFERTA No. 264-2025, me dirijo a ustedes de manera respetuosa con el fin de solicitar una ampliación de las consideraciones generales del informe de avalúo de la referencia.

Sustento esta petición en la necesidad de transversalizar el informe de avaluó, el estudio de la CAM y el proyecto de construcción de la Planta de Tratamiento de agua residual y así enriquecer el estudio de viabilidad integral o análisis de factibilidad multidimensional que está realizando la Alcaldía Municipal y de esta manera continuar con los trámites para la adquisición del respectivo lote.

Atentamente,

YEISON CHARRY DIAZ
Secretario de Planeación, Territorio e Infraestructura
Supervisor de la ACEPTACIÓN DE OFERTA No. 264-2025

Revisó: Duban Andrés Giraldo Hernández
Abogado Oficina de Contratación Municipal

CON.KRETA

Neiva, Septiembre 15 del 2025

Señores
MUNICIPIO DE RIVERA
Carrera 7 No 4 - 64
Rivera- Huila ·

Referencia: Solicitud de ampliación de las consideraciones generales del avalúo del "LOTE DE TERRENO DEL PREDIO LOTE 1" para construir la Planta de tratamiento de agua residual del municipio de Rivera – Huila.

CON.KRETA SOLUCIONES SAS, de acuerdo con la solicitud del día 10 de septiembre del año en curso adjunta a la presente la ampliación de las **CONSIDERACIONES GENERALES** del informe de avaluó comercial realizado al predio en referencia.

Cabe resaltar que, debido a la intervención técnica realizada para enriquecer el cuerpo del informe, este documento se radica con la fecha de elaboración final actualizada, incorporando las modificaciones correspondientes sin generar alteración alguna en el valor comercial neto dictaminado en la versión inicial.

Agradecemos la confianza depositada en nuestros servicios de consultoría valuatoria.

Atentamente,

Diana P. Vega.

DIANA PAOLA VEGA MURTE
Representante Legal
C.C. 36.303.813 de Neiva
Carrera 7 No.102-40 Vía Fortalecillas
Neiva – Huila
Cel. 3115061422
e-mail: con.kreta.soluciones@gmail.com

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - HUILA - DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

LOTE DE TERRENO DEL PREDIO "LOTE 1"
PARA CONSTRUIR LA
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL DEL MUNICIPIO
RIVERA – HUILA

Hoy, 15 de septiembre, en las Oficinas de la Lonja Inmobiliaria SCA Regional Huila de la ciudad de Neiva, se reunió el Comité técnico de Avaluadores para realizar la actividad de confirmación de valores del avalúo referenciado, atendiendo la convocatoria del presidente de la Corporación.

Agenda:

1. Verificación del quorum
2. Presentación del informe técnico del avalúo
3. Verificación de la tasación de los requerimientos
4. Observaciones

Desarrollo:

1. **Verificación del quorum.**
   Se encuentran reunidos:
   La presidente de la SCA Regional Huila: Arq. Jairo García Ramírez
   El Perito Ponente Avaluador: Arq. Laura Patricia Vega Murte

2. **Presentación del informe técnico**
   Se verifico que el contenido del informe cumple con los requerimientos, metodologías y está de acuerdo con la normatividad vigente

3. **Verificación de la tasación**

   Se sustenta y se valida por los asistentes los valores del local y demás parámetros
   Se verifico la normatividad vigente

   El método empleado de comparativo de mercado está adecuado para la tasación de este tipo de inmuebles y los anexos están debidamente sustentados.

Confirmación

Descritos y sustentados los valores presentados de los predios objeto de avalúo se procede a su aprobación dado que existe suficiente justificación para su cálculo de acuerdo con la normatividad vigente:

DEPARTAMENTO	HUILA
MUNICIPIO	RIVERA
VEREDA	BAJO PEDREGAL
PREDIO	LOTE 1
ÁREA REQUERIDA	LOTE B Y LOTE C

ÍTEM		ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO					
U.F.2	LOTE B	12.387,25	m²	$ 48.000,00	$ 594.588.000,00
U.F.3	LOTE C	13.583,50	m²	$ 11.800,00	$ 160.285.300,00
AVALUO TOTAL					$ 754.873.300,00

SON: TRECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS ($ 372.420.555,00) M/Cte.

4. **Observaciones**

Los valuadores no revelaran información a nadie distinto de la persona natural o jurídica contratante y solo lo hará con autorización expresa del mismo, salvo que el informe sea requerido por una autoridad competente.

El Avaluador ponente ha cumplido con los requisitos exigidos por esta empresa.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo económico el presente avalúo tiene una vigencia de (1) un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Arq. JAIRO GARCÍA RAMÍREZ.
Presidente SCA Regional Huila División Lonja Inmobiliaria.

Arq. LAURA PATRICIA VEGA MURTE
Perito ponente.
RAA. AVAL – 55179895

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO DEL PREDIO "LOTE 1" PARA CONSTRUIR LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL DEL MUNICIPIO RIVERA – HUILA



Ilustración 1 – Localización LOTE 1

Solicitado por:
MUNICIPIO DE RIVERA – HUILA
NIT: 891.180.040-9

Representante Legal:
LUIS HUMBERTO ALVARADO GUZMAN

Elaborado Por:
ARQ. LAURA PATRICIA VEGA MURTE
RAA AVAL - 55179895
Perito Actuante

Neiva, septiembre 15 de 2025

TABLA DE CONTENIDO

ÍTEM		Página
1.	GENERALIDADES	3
2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL	5
4.	UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ.....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
6.	DESCRIPCIÓN PREDIO	19
7.	CONSIDERACIONES GENERALES	24
8.	MÉTODO DEL AVALUÓ	26
9.	RESULTADO AVALUÓ	32
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	32
11.	OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS.....	20
12.	ANEXOS.....	23

1. GENERALIDADES:

1.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: El objeto del avalúo es estimar el "valor comercial" del terreno rural requerido sobre el cual se va a desarrollar la "Planta de tratamiento de agua residual - PTAR" del municipio de Rivera – Huila. El predio denominado es el "LOTE 1" identificado con matrícula inmobiliaria No. 200 – 267226

1.2 FECHA DE INSPECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: Junio 17 de 2025

1.3 ATENDIDO POR: El ingeniero Yeison Charry Diaz, secretario de Planeación Territorio e Infraestructura del municipio de Rivera - Huila.

1.4 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME: Septiembre 15 de 2025

1.5 CREDENCIALES DEL PERITO: Ver anexo Credenciales Registro Abierto de Avaluadores RAA No AVAL- 55179895

1.6 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en caso en que el informe sea requerido por autoridad competente.

1.7 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALUÓ (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

El avaluador declara que no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los términos de este avaluaron Comercial Corporativo son únicamente para el propósito y destino solicitado. El avaluó comercial no está enmarcado en la ley 1564 del 2012, código general del proceso y por tanto no está sujeto a los requisitos de ley. Este avaluó comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avaluó es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (art 225) y al no ser una prueba pericial no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el art. 226.

1.8 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. Se prohíbe la publicación de alguna parte o la totalidad de este informe de valuación, o cualquier referencia de este, o las cifras de valuación, a nombre y afiliaciones profesionales del avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

1.9 VIGENCIA DEL AVALUÓ: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por Ministerio de Desarrollo Económico, la vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, y no podrá ser inferior a lo anunciado. O de aquella en que se decida la revisión o impugnación, según art 19 del decreto 1420 de 1998.

En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan afectar el valor del bien inmueble.

1.10 **NORMATIVIDAD:** Para la formulación y desarrollo del presente estudio valuatorio, se tuvieron en cuenta los principios y directrices de la Constitución Nacional, Ley 105 de 1.994, Ley 388 de 1.997, el decreto reglamentario 1420 de 1.998, la resolución del IGAC No 620 de 2008, Acuerdo No. 004 del 15 de octubre de 2022 mediante el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Rivera – Huila.

1.11 **ESTUDIO TITULARIDAD**: No es materia del avaluó la revisión y análisis de la documentación de titularidad ni se realiza con el carácter de un estudio de títulos ni de tradición, solamente es una referencia de identificación del bien a avaluar.

1.12 **TRABAJO DE CAMPO:** Reconocimiento Preliminar: Identificación del sector posteriormente se localizó y ubicó el predio a avaluar tanto en los planos de levantamiento topográfico aportados por el interesado como el correspondiente componente biofísico en terreno.

Recolección de datos: Se recopilaron los datos de campo, tales como:
Generalidades del sector y del predio, Linderos, zonificación urbana definidas en la oficina de Planeación de acuerdo al P.O.T. del Municipio de Rivera, la identificación de mejoras en el predio.
Registro fotográfico: Se tomaron las fotografías correspondientes a cada uno de los diferentes componentes del bien a avaluar.

Investigación de mercado: Para la determinación sobre el valor de la propiedad del terreno, se efectúo una investigación de mercado (ofertas y transacciones recientes) de predios del sector y en las diferentes entidades comerciales que manejan la transacción inmobiliaria.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 **SOLICITANTE:** El solicitante es el Municipio de Rivera con NIT 891.180.040-9 representado por el señor alcalde Luis Humberto Alvarado Guzmán, por medio de la Invitación Publica de Mínima Cuantía IP 018 de 2025, suscrito entre el Municipio de Rivera y la ConKreta Soluciones S.A.S.

2.2 **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno en zona rural PA-RM

2.3 **TIPO DE INFORME:** Avaluó Comercial Corporativo.

2.4 **LOCALIZACIÓN:**

2.4.1 **DEPARTAMENTO**: Huila

2.4.2 **MUNICIPIO**: Rivera

2.4.3 **SECTOR**: Rural

2.4.4 **VEREDAS**: Bajo Pedregal

2.4.5 NOMBRE DEL PREDIO: LOTE 1 – LT 1

3.0 INFORMACIÓN CATASTRAL

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/ O CONSULTADOS: Los documentos son suministrados por el solicitante corresponden a los siguientes:

- Escritura pública: 729 del 15 de mayo de 2018 expedida Notaria Segunda del círculo de Neiva – Huila
- Certificado de libertad y Tradición 200 – 267226
- Uso de suelo
- Informe de visita y concepto técnico, Evaluación de amenazas naturales en un lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, Departamento del Huila, de abril 30 de 2018.
- Informe de visita y concepto técnico, Informe de visita al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera, Huila, del 2 de abril de 2025
- Planos

El avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición. Sin embargo, la Resolución 620 de 2008 Art. 8 del IGAC exige que el avaluador verifique e informe, además de las afectaciones, las limitaciones de uso y servidumbres que allí aparezcan y demás pormenores de la Ley 1673 de 2013.

3.2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.2.1 PROPIETARIO(S):

- William Diaz Herrera identificado con cedula de ciudadanía No. 12.131.417 expedida en Neiva, con una cuota de propiedad del 60%.

- Clara Esther Diaz Herrera identificada con cedula de ciudadanía No. 36.179.026 expedida en Neiva, con una cuota de propiedad del 40%.

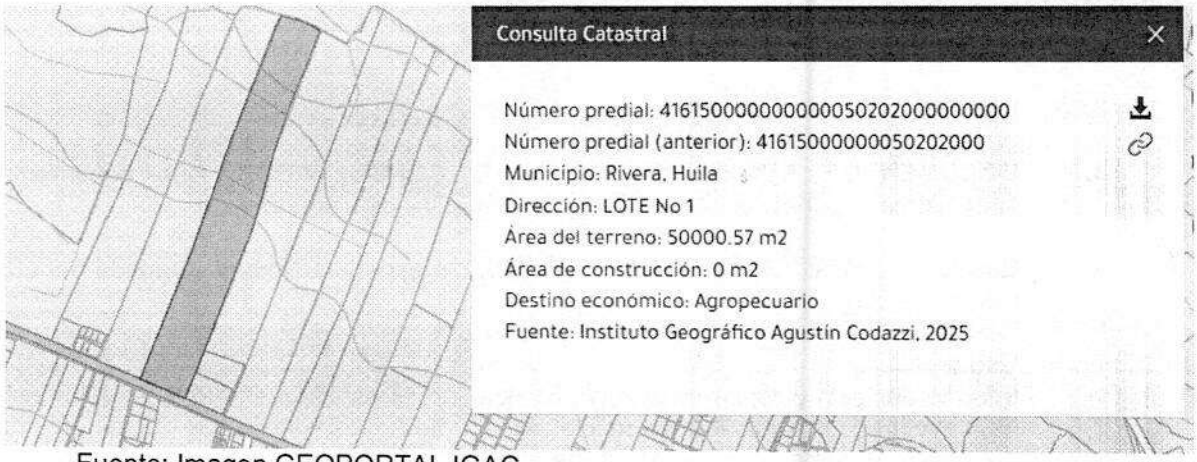
3.2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No. 729 del 15 de mayo del 2018 expedido por la Notaria Segunda del círculo de Neiva

3.2.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 200 - 267226

3.2.4 CONSULTA CATASTRAL: 41615000000000005020200000000

3.2.5 AVALUÓ CATASTRAL AÑO 2021: Sin información

3.2.6 CONSULTA GEOPORTAL IGAC



Fuente: Imagen GEOPORTAL IGAC

OBSERVACIÓN: La anterior información no constituye estudio jurídico.

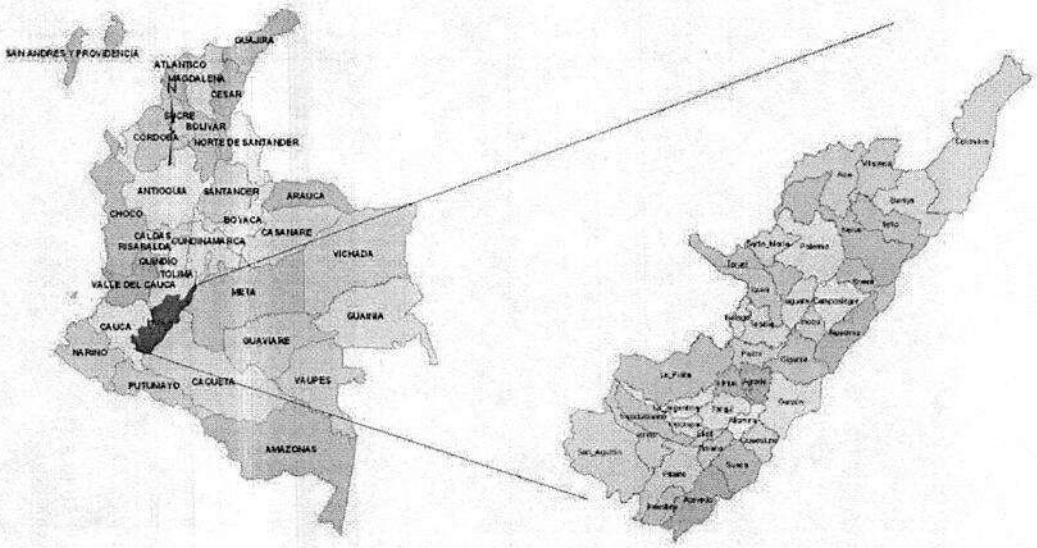
4. UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE RIVERA

Rivera es uno de los 37 municipios del departamento del Huila en Colombia. Es famosa por sus Aguas termales y su microclima con bellos rincones de exuberante vegetación. Se le conoce popularmente como el "Municipio verde de Colombia".

Fue fundada en 1888 en el sector comunal "Aguas Calientes" con el nombre de San Mateo, por iniciativa de Vicente Poveda, quien construyó las primeras casas con la ayuda de los vecinos. El poblado fue corregimiento de la ciudad de Neiva hasta el 17 de mayo de 1943, cuando fue segregado de los territorios de la capital para ser erigido municipio. Fue renombrado "Rivera" en memoria a José Eustasio Rivera, escritor nacido allí en 1888.

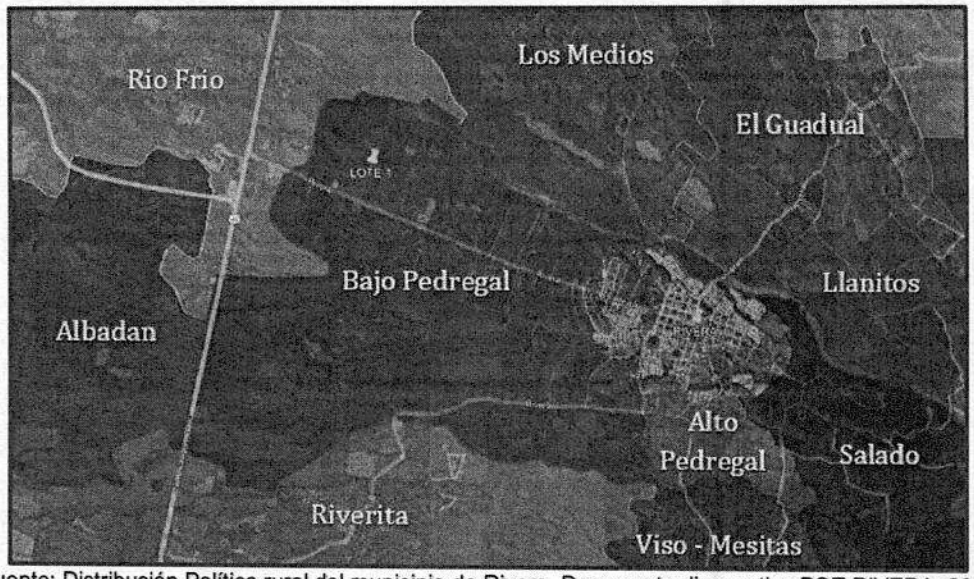
Extensión total: 435 Km2
Extensión área urbana: 211 Km2
Extensión área rural: 224 Km2
Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 700
Clima: Cálido, Medio, Frio y Paramo
Temperatura media: 25° C
Distancia de referencia: 20 Km a la capital del Huila – Neiva



4.2 LIMITES DEL MUNICIPIO DE RIVERA

Por el norte:	Con el Municipio de Neiva
Por el sur:	Con el Municipio de Garzón
Por el oriente:	Con los municipios de Algeciras y Dpto. de Meta
Por el occidente:	Con el Municipio de Palermo



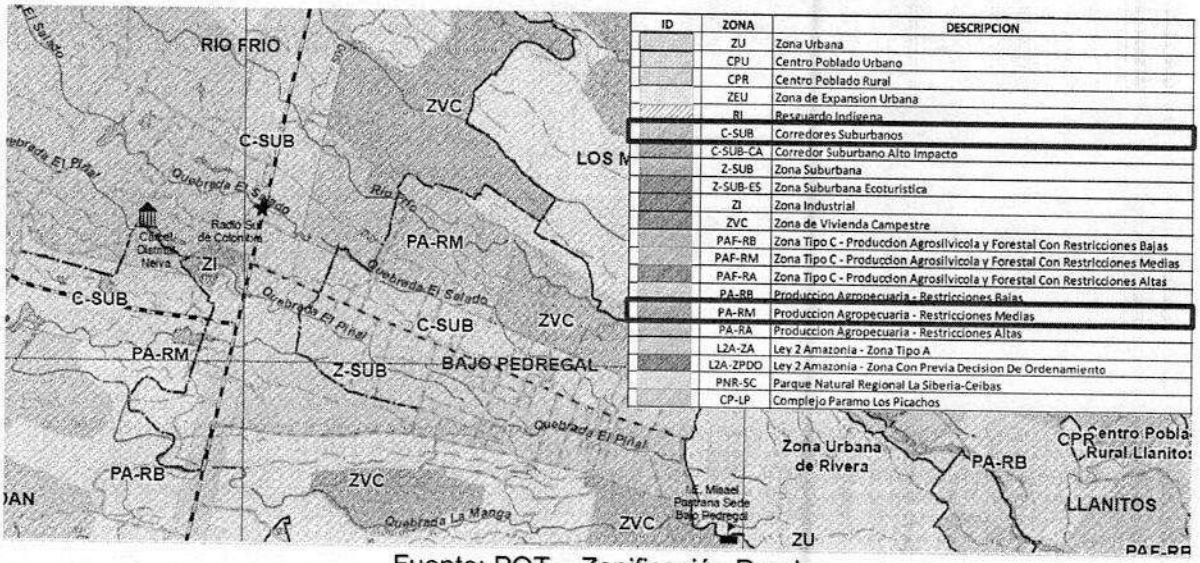


Fuente: Distribución Política rural del municipio de Rivera, Documento diagnostico POT RIVERA, 2022

4.3 DELIMITACIÓN DE LA VEREDA BAJO PEDREGAL

Por el Norte	Veredas Rio Frio, Los Medios y El Guadual 0
Por el Oriente	Casco urbano Rivera, Veredas El Guadual, Llanitos, Alto Pedregal y Salado.
Por el Sur	Veredas Riverita y Albadan
Por el Occidente	Veredas Rio Frio y Albadan

4.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR: El predio se ubica en dos zonas, suburbana (C – SUB) y rural (Producción agropecuaria restricciones medias).



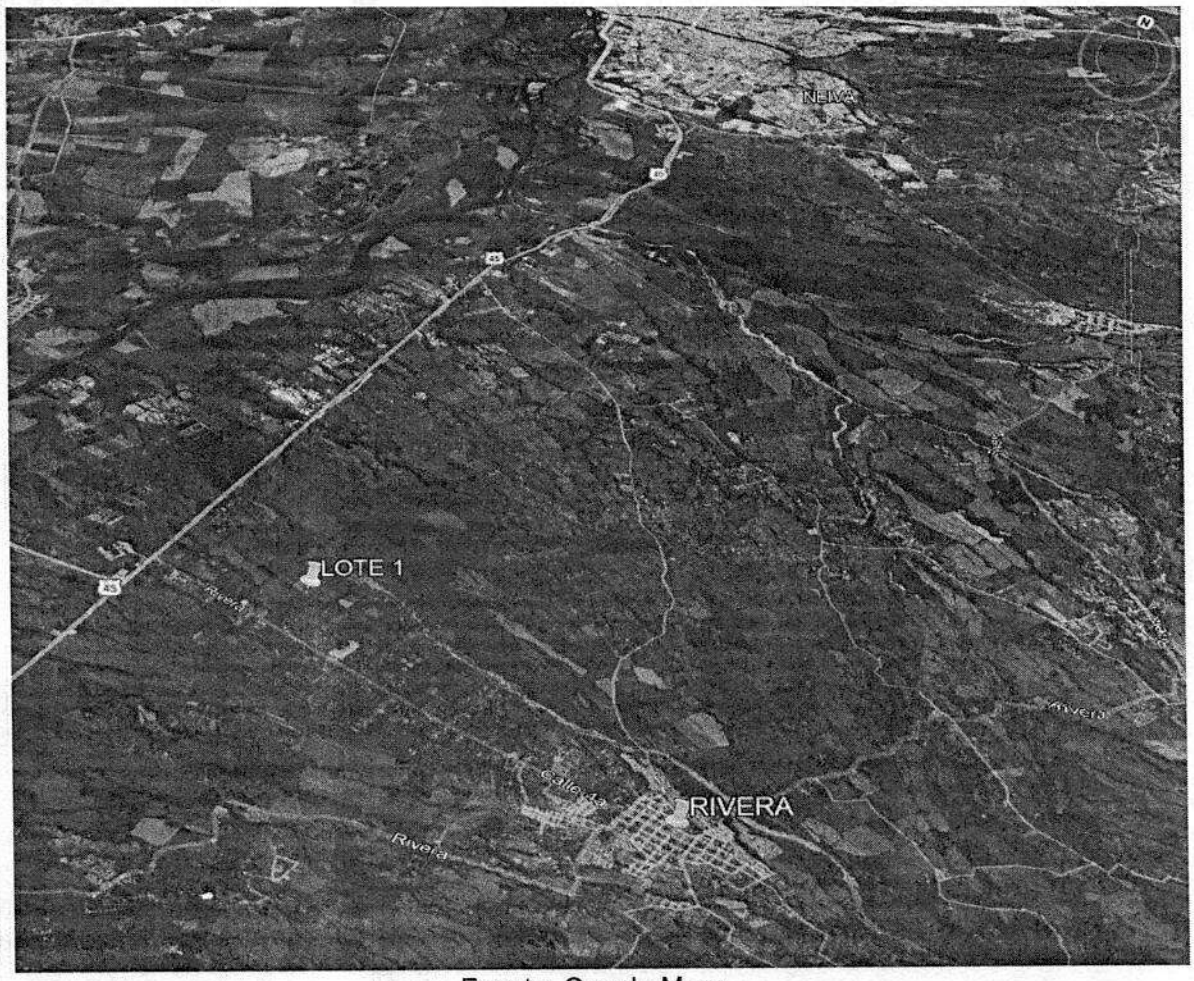
ID	ZONA	DESCRIPCION
	ZU	Zona Urbana
	CPU	Centro Poblado Urbano
	CPR	Centro Poblado Rural
	ZEU	Zona de Expansion Urbana
	RI	Resguardo Indigena
	C-SUB	Corredores Suburbanos
	C-SUB-CA	Corredor Suburbano Alto Impacto
	Z-SUB	Zona Suburbana
	Z-SUB-ES	Zona Suburbana Ecoturistica
	ZI	Zona Industrial
	ZVC	Zona de Vivienda Campestre
	PAF-RB	Zona Tipo C - Produccion Agrosilvicola y Forestal Con Restricciones Bajas
	PAF-RM	Zona Tipo C - Produccion Agrosilvicola y Forestal Con Restricciones Medias
	PAF-RA	Zona Tipo C - Produccion Agrosilvicola y Forestal Con Restricciones Altas
	PA-RB	Produccion Agropecuaria - Restricciones Bajas
	PA-RM	Produccion Agropecuaria - Restricciones Medias
	PA-RA	Produccion Agropecuaria - Restricciones Altas
	L2A-ZA	Ley 2 Amazonia - Zona Tipo A
	L2A-ZPDO	Ley 2 Amazonia - Zona Con Previa Decision De Ordenamiento
	PNR-SC	Parque Natural Regional La Siberia-Ceibas
	CP-LP	Complejo Paramo Los Picachos

Fuente: POT – Zonificación Rural

4.5 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL MUNICIPIO: Basada en la ganadería, la agricultura, la piscicultura y el turismo. Los cultivos más importantes son: el caco, café, arroz, algodón, maíz, yuca, arveja, caña de azúcar, tabaco rubio, fríjol y frutales. Se destaca la producción de flores: orquídeas y azucenas. Se desarrolla mediante el pastoreo localizado en parte plana y está representada en ganado de doble propósito. La actividad avícola tiene especial importancia en Riverita, Ulloa, Guadual y el casco urbano. En la actualidad la mayor fuente de ingreso para el municipio es el del sector turístico y de vivienda campestre y para el ocio.

4.6 ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTE DEL SECTOR: El desarrollo del sector corresponde a parcelaciones de vivienda de tipo campestre, condominios residenciales de alta valorización y lugares para eventos de tipo campestre sobre la vía que conduce al caso urbano de Rivera, al interior parcelas destinadas a la ganadería extensiva.

4.7 VÍAS DE ACCESO: La vía principal de acceso es la vía intermunicipal que de la Ruta 45 conduce al casco urbano del municipio de Rivera, vía intermunicipal o carretera de segundo orden.



Fuente: Google Maps

4.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con acceso a servicios de energía eléctrica, gas y servicio de acueducto, las aguas servidas van a pozo séptico y/o PTAR. El transporte público lo suplen rutas de colectivos, chivas y camionetas con ruta Neiva - Rivera, sobre la vía principal, Ruta 45

4.7. DESARROLLO: En esta zona la mayoría de los predios sobre el eje vial está dedicado a desarrollos residenciales campestres representado en conjuntos y/o urbanismos; en las zonas el desarrollo la actividad es agropecuaria con productividad baja, recreativa y para esparcimiento.

4.8. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Rivera y municipio de Neiva.

4.9. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños parceleros, que mantienen un nivel de ingresos medio – alto. Los predios agropecuarios están dedicados a la ganadería extensiva, la producción agrícola de la zona es casi nula y se representa en cultivos de pancoger como cítricos, mango, huertas caseras, ect.

4.10. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: La producción agrícola y actividad pecuaria de la zona se comercializa en la ciudad de Neiva, en la actualidad el predio tiene un desarrollo pecuario de ganadería extensiva.

4.11. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: La situación de orden público es estable, sus índices de inseguridad son bastante bajos puesto que las instituciones del estado sostienen presencia permanente. Situación que hace de este municipio bastante desfavorable para las organizaciones delincuenciales.

4.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: La perspectiva de valorización es media, en el sector no se evidencian obras de infraestructura públicas y/o privadas que valoricen el sector.

5. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio "Acuerdo 004 del 2022" Por medio del cual aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Rivera (Huila)" a continuación, los artículos aplicables:

Artículo 20. SUELO RURAL. Los terrenos o inmuebles que se encuentran localizados en el resto del territorio municipal y que no hacen parte del suelo urbano ocupando un área de 24.620,19 Has, conformado por 31 veredas, El Resguardo Indígena Paniquita y los centros poblados de Arenoso, Llanitos y Buenos Aires, las cuales se referencian en el mapa de la división veredal (Mapa No DR-01).

Parágrafo 1. Suelo Suburbano. Considerando las zonas establecidas en el EOT vigente (acuerdo 026 de 1999) y la presión existente sobre el suelo para la construcción de vivienda en la zona rural contigua al casco urbano, en los corredores viales y en el área aledaña a la zona de aguas termales, bajo el propósito de asegurar un desarrollo rural restringido evitando altas de densidades, se establecen los siguientes corredores y zonas suburbanas: Ver Mapa CG-01

Tabla 13. Suelo suburbano Municipio de Rivera

ID	LOCALIZACION	AMPLITUD	AREA Has
C-SUB-1	Tramo Vía Quebrada Arenoso – La Ulloa – Guadual – Rivera – Riverita – Cruce El Suspiro Vía Nacional.	343 metros medidos a partir del eje de la vía*	922,80
C-SUB-2A	Tramo vía Nacional Quebrada Arenoso – Peaje.	335,5 metros medidos a partir del eje de cada calzada hasta el peaje**	560,92
C-SUB-2B	Tramo vía Nacional Peaje – Quebrada La Rivera.	Posterior al peaje hasta la quebrada La Rivera con una amplitud de 143 metros a partir del eje de cada calzada. ***	122,63
C-SUB-3	Tramo vía Nacional Puente Rio Magdalena – Cruce Peaje	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía. **	100,76
C-SUB-4	Tramo vía Zona Urbana – CP Buenos Aires	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía**	155,84
C-SUB-5	Tramo vía Nacional cruce – Zona Urbana.	335,5 metros medidos a partir del eje de la vía. **	115,37
C-SUB-CAI	Costado norte tramo de vía entre Zona urbana – Guadual desde el río Frío hasta el límite oriental del predio identificado con código catastral 00-00-00010-0002-000.	343 metros medidos a partir del eje de la vía. *	32,23
ZSUB-1	Área aledaña a la zona urbana en la vereda Bajo Pedregal, margen izquierda de la vía en dirección al cruce hasta la vía de acceso a la zona urbana por el Peaje y hasta la vía de acceso a la Escombrera	Cuadro de coordenadas PUNTO / ESTE (m) / NORTE (m) 1 / 867529,82 / 799421,93 2 / 867530,23 / 799263,16 3 / 867648,06 / 798923,60 4 / 863899,85 / 799467,94 5 / 863976,88 / 799825,29 6 / 864187,22 / 799780,49 7 / 864382,34 / 800656,03	259,98
ZSUB-2	Área aledaña al corredor suburbano CSUB-2A, en la vereda Rio Frío.	Predios 00-00-0002-0012-000 y 00-00-0002-0025-000	29,71
ZSUB-3	Tramo vía Nacional cruce La Cabañita – Zona Urbana.	115 metros medidos a partir del eje de la vía.	176,45

USOS RURALES

Artículo 24. ZONIFICACIÓN RURAL PARA ASIGNACIÓN DE USOS. Las áreas que conforman el suelo rural y su correspondiente categoría, están definidas en el Mapa CR-02 con el símbolo correspondiente para cada ocupación. Se clasifican según los siguientes artículos.

Artículo 25. ZONAS DE PROTECCIÓN ZP 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, departamento 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. En estas zonas se permite el desarrollo de actividades de ecoturismo, investigación científica, 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

Artículo 30. ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROSILVICOLA Y FORESTAL CON RESTRICCIONES MEDIA ZPA F-Rm. Corresponde a zonas incluidas dentro de la zona de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, catalogadas en la Categoría Tipo C de la zonificación de dicha reserva, que pueden ser aprovechadas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal que deben incorporar el componente forestal y que no implique la reducción de las áreas de bosque natural presentes en sus diferentes estados sucesionales. Las restricciones medias están asociadas a la capacidad agrologica (V-VI) y las condiciones topográficas (pendientes moderadas)

Artículo 33. ASIGNACIÓN DE USOS ZONA RURAL. Para la definición de los usos, en el Mapa CR-02 se presentan las zonas definidas. En el cuadro siguiente, se establecen las unidades para la zona rural con sus respectivos usos.

Tabla 22. Asignación de usos para las zonas de protección.

UNIDAD	ZONA DE PROTECCIÓN		ZP
DESCRIPCION	Áreas que por su importancia eco sistémica y por sus condiciones naturales deben ser protegidas para que ofrezcan bienes y servicios ambientales.		
USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Conservación de flora y recursos conexos	Recreación pasiva	Construcción de infraestructura básica para los usos principales y complementarios	Recreación activa
Forestal protector	Rehabilitación ecológica	Dotacional ligado al plan de manejo del área protegida	Exploración y explotación de hidrocarburos
	Investigación ecológica	Ecoturismo	Construcción de obras de infraestructura
			Agroindustrial
			Agrícola
			Pecuario
			Minería
			Todos los demás

Tabla 27. Definición de usos para las zonas de producción agrosilvicola y forestal con restricciones medias.

UNIDAD	ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROSILVICOLA Y FORESTAL CON RESTRICCIONES MEDIAS		ZPAF-Rm
DESCRIPCION	Corresponde a zonas incluidas dentro de la zona de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, catalogadas en la Categoría Tipo C de la zonificación de dicha reserva, que pueden ser aprovechadas para el desarrollo de actividades productivas agroforestales, silvopastoriles y otras compatibles con los objetivos de la reserva forestal que deben incorporar el componente forestal y que no implique la reducción de las áreas de bosque natural presentes en sus diferentes estados sucesionales. Las restricciones altas están asociadas a la capacidad agrologica (V-VI) y las condiciones topográficas (pendientes moderadas)		
USOS			
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Agroforestería	Ecoturismo	Explotaciones porcinas, avícolas, apícolas, piscícolas	Todos los demás
Silvopastoreo con moderada capacidad de carga y moderado componente forestal (25%)	Zoocría	Construcción de infraestructura básica para los usos principales y complementarios"	
Forestal productor - protector	Horticultura	Minería	
	Floricultura	Dotacional local y zonal	
	Floricultura	Comercio local Grupo 1, Comercio zonal Grupo 2	
	Fruticultura	Agroindustria, Industria liviana	
	Vivercultura	Generación de energía	

QUINTA PARTE

TRATAMIENTOS Y USOS DE LOS SUELOS URBANOS

Artículo 61. Áreas de Actividad Dotacional Programadas ADD-P: Correspondiente a las áreas destinadas para la construcción de equipamientos y espacios para la prestación de servicios dotacionales tales como educación, recreación y deporte, administrativos, de seguridad, y cementerio entre otras, que se proyectan construir en el horizonte del PBOT

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Artículo 74. FICHAS NORMATIVAS. Para cada unidad homogénea definida en los mapas de zonificación para uso del suelo CU-04-1 (Cabecera Urbana) CU-04-2 (La Ulloa) CU-04-3 (El Guadual) CU-04-4 (Riverita) y CU-04-5 (Rio Frio), se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables, las cuales serán el soporte para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y para el control urbanístico en el municipio de Rivera.

Articulo 82. DESARROLLO URBANÍSTICO EN SUELO SUBURBANO. Para una adecuada intervención y aprovechamiento de los suelos de la zona suburbana se establecen las siguientes normas urbanísticas para los nuevos desarrollos:

UNIDAD	NOMBRE		FICHA NORMATIVA
C-SUB	Corredor suburbano C-SUB-1, C-SUB-2A, C-SUB-2B, C-SUB-3, C-SUB-4, C-SUB-5		9
DESCRIPCION			
Corresponde a las áreas ubicadas aledañas a las vías de primer y segundo orden del municipio de Rivera.			
USO PRICIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Residencial unifamiliar	Dotacional local y zonal	Comercio zonal grupo 2	Todos los demás
Residencial multifamiliar de baja densidad	Comercio local Grupo 1	Comercio de moderado impacto grupo 3	
Residencial multifamiliar de alta densidad	Agropecuarios que no afecten las condiciones residenciales (Bajo uso de agroquímicos, sin mecanización), explotaciones piscícolas Vivercultura	Industria liviana Industria de moderado impacto	
FRENTE MINIMO LOTE	20 m	AREA MINIMA LOTE	500 m²
DENSIDAD MAXIMA	8 Unidades/Ha	ANTEJARDIN	3.5 m
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0.3	INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	1.50
Altura Máxima	Un Piso y mezanine	7 m	
	Un Piso y altillo	9 m a cumbrera	
	Dos Pisos	9 m a cumbrera	
	Hasta cinco pisos	15 metros a cumbrera	
Voladizos	Sobre la vía pública no se permitirán voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de 2.80 m.		

	Su longitud no debe exceder el 75% del ancho del andén. Cuando existe antejardín no debe exceder su longitud, su utilización no puede ser mayor a 1/3 de su longitud para construcción sobre el mismo
	En las esquinas los voladizos deben tener una curvatura cuyo radio no exceda su longitud
	Si se proyectan voladizos en más de un nivel, su longitud debe ser igual para todos los niveles
Sótanos y semisótanos	**Sótanos:** Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público
	Semisótano: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 m sobre el nivel del sardinel de la vía o nivel del andén.
	En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas y shut de basuras, estos y sus circulaciones. Su área no será tenida en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos.
Aislamientos	Posterior 3 metros. Lateral Entre construcciones 10 metros
Cerramiento	Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90%, antepecho con altura menor o igual a 0,40 m
	Entre predios altura máxima de 2,20 m
Andenes	Debe cumplir con el perfil vial, no puede obstruirse su continuidad con la construcción de rejas, muros, gradas, rampas, escaleras, postes. Deben ser continuos y con una pendiente transversal de 0.5 a 2 %, Si la pendiente longitudinal excede el 2% debe construirse garantizando superficies rugosas antideslizantes. En las esquinas deben construirse rampas para facilitar la circulación de discapacitados. La altura del andén con relación a la calzada debe ser inferior a 0.17 m. En las esquinas deben rematar con bordes curvos.

CESIONES TIPO A (sobre el área Neta urbanizable)		
PARA VIAS	**PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVOS**	**PARA PARQUES Y ZONAS VERDES**
Las que resulten del planteamiento urbanístico cumpliendo los perfiles viales	7.5%	7.5%

CESIONES TIPO B (para proyectos en conjunto de más de 10 viviendas o 6000 m² construidos)	
Área	10% del área neta construida
Distribución	50% a nivel del suelo
Usos	Recreativo: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, vías peatonales, piscinas, campos deportivos
	Parqueaderos de visitantes

Parágrafo 1. Las áreas de cesión se calcularán con base en el **área Neta** del proyecto, la cual resulta de descontar al área total del proyecto las áreas afectadas por riesgos y amenazas no mitigables, las zonas de ronda hídrica y aislamiento o retiro de taludes. Las áreas cedidas corresponderán a un proceso de planificación coherente con la estructura vial y equipamientos existentes en el municipio de Rivera, por lo cual no se aceptaran como cesiones los remanentes de lotear el área, para lo cual como mínimo el 30% de las cesiones para equipamientos colectivos y para zonas verdes y parques deben estar en una sola área. Las cesiones viales deben ajustarse a los perfiles viales establecidos en el presente PBOT y deberán dar continuidad a la malla vial actual y a las vías proyectadas en el PBOT.

Otras Normas:

- Las áreas de rondas de protección del recurso hídrico o las afectadas por amenazas y riesgos naturales se excluirán de los porcentajes de cesión, por lo tanto los porcentajes de cesiones antes mencionadas son independientes de estas áreas.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

6.1.1. UBICACIÓN: Predio ubicado en el departamento del Huila, municipio de Rivera, Vereda Bajo pedregal, sobre la vía intermunicipal que la RUTA 45 conduce a casco urbano del municipio de Rivera, a una distancia de 1275 metros del cruce y 3421 del casco urbano.



6.1.2. ÁREA LOTE 1: Cinco hectáreas. (5 Has).

FUENTE	ÁREA ha	ÁREA m²
Certificado de libertad y tradición No. 200 - 267226	5,0000	50.000
Escritura pública 729 del 15 de mayo de 2018 – Notaria segunda de Neiva – Huila	5,0000	50.000
Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por Jonny Garces Lozada M.P. 01-20203 C.P.N.T.	5,0000	50.000
Sistema Nacional Catastral	5,0000	50.000,57
ÁREA ADOPTADA	5,0000	50.000

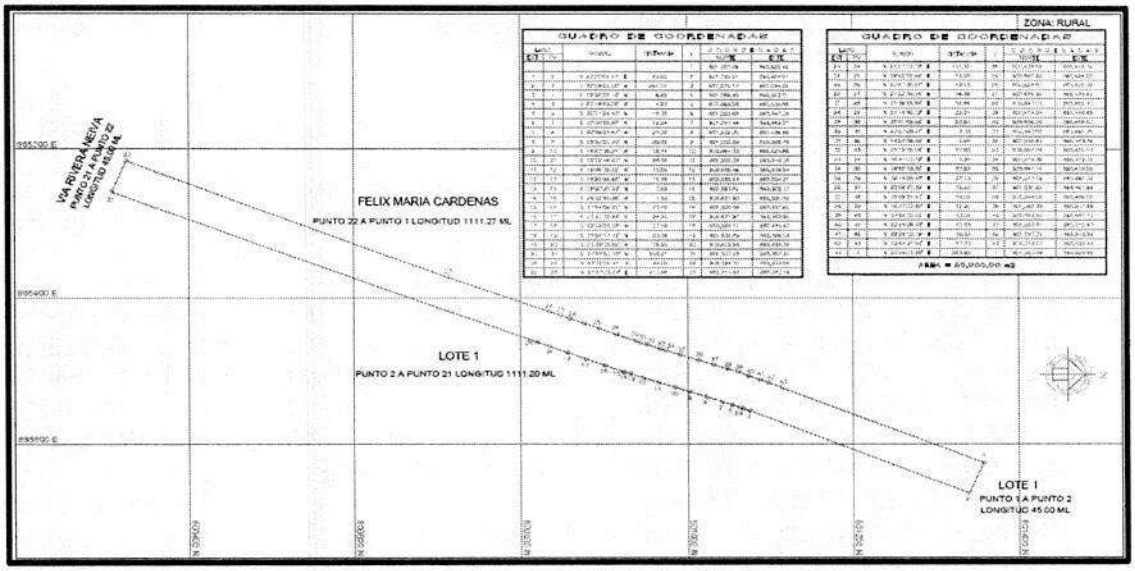
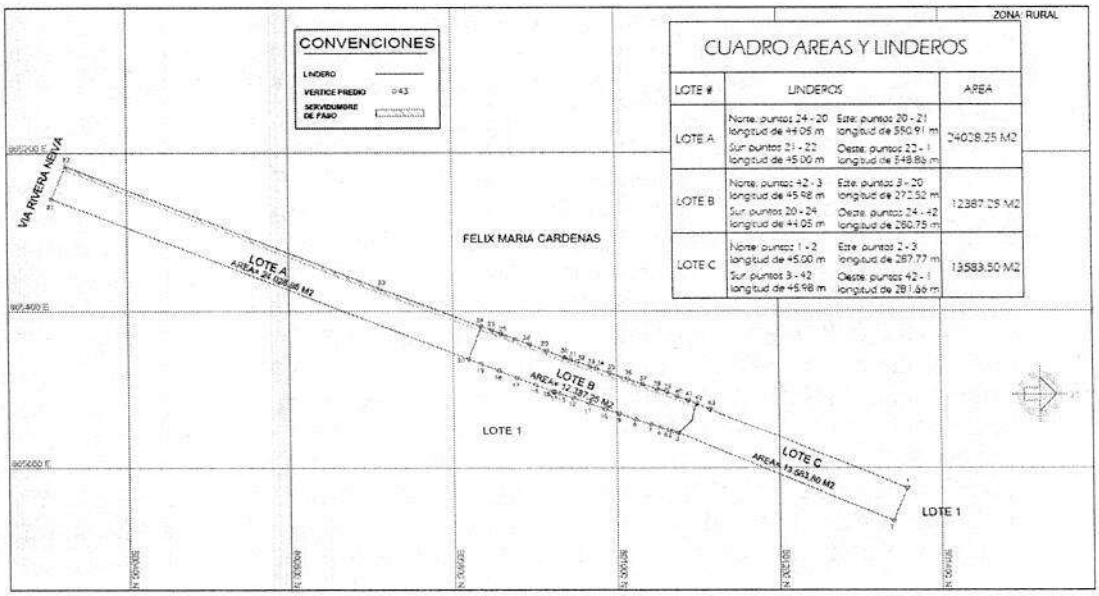


Imagen Plano de levantamiento

6.1.3 ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO: El área requerida para desarrollar la construcción la PTAR del municipio de Rivera – Huila.

ÁREA DE TERRENO	FUENTE	ÁREA ha	ÁREA m²
LOTE 1	Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por Jonny Garces Lozada M.P. 01-20203 C.P.N.T.	5,0000	50.000
LOTE A		2,4028	24.028,95
LOTE B		1,2387	12.387,25
LOTE C		1,3583	13.583,80

Tabla. Área parcial del terreno.
Fuente: IGAC, 2025



6.1.4. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos que se relacionan a continuación son tomados del levantamiento topográfico.

PREDIO LT 1

Con una extensión aproximada de CINCO HECTAREAS (5 HAS), determinado por los siguientes linderos: NORTE Lindero 1 Colindando con LOTE 1 Desde el Punto 1 con Coordenadas N= 801357.480 E= 865625.460 Hasta al Punto 2 con Coordenadas N= 801340.210 E= 865667.010 en una distancia de 45.00 ml con Rumbo S 67°25'56.41" E ESTE Lindero 2 Colindando con LOTE 1 Desde el Punto 2 con Coordenadas N= 801340.210 E= 865667.010 Hasta al Punto 3 con Coordenadas N= 801075.170 E= 865554.920 en una distancia de 287.77 ml con Rumbo S 22°55'29.28" W Desde el Punto 3 con Coordenadas N= 801075.170 E= 865554.920 Hasta al Punto 4 con Coordenadas N= 801066.990 E= 865552.010 en una distancia de 8.68 ml con Rumbo S 19°36'02.16" W Desde el Punto 4 con Coordenadas N= 801066.990 E= 865552.010 Hasta al Punto 5 con Coordenadas N= 801063.080 E= 865550.480 en una distancia de 4.20 ml con Rumbo S 21°18'43.26" W Desde el Punto 5 con Coordenadas N= 801063.080 E= 865550.480 Hasta al Punto 6 con Coordenadas N= 801053.600 E= 865547.000 en una distancia de 10.10 ml con Rumbo S 20°11'24.40" W Desde el Punto 6 con Coordenadas N= 801053.600 E= 865547.000 Hasta al Punto 7 con Coordenadas N= 801041.440 E= 865542.570 en una distancia de 12.94 ml con Rumbo S 20°00'09.97" W Desde el Punto 7 con Coordenadas N= 801041.440 E= 865542.570 Hasta al Punto 8 con Coordenadas N= 801022.350 E= 865535.580 en una distancia de 20.33 ml con Rumbo S 20°06'27.47" W Desde el Punto 8 con Coordenadas N= 801022.350 E= 865535.580 Hasta al Punto 9 con Coordenadas N= 801002.500 E= 865528.780 en una distancia de 20.98 ml con Rumbo S 18°53'55.20" W Desde el Punto 9 con Coordenadas N= 801002.500 E= 865528.780 Hasta al Punto 10 con Coordenadas N= 800984.730 E= 865522.850 en una distancia de 18.73 ml con Rumbo S 18°27'36.31" W Desde el Punto 10 con Coordenadas N= 800984.730 E= 865522.850 Hasta al Punto 11 con Coordenadas N= 800965.290 E= 865516.080 en una distancia de 20.59 ml con Rumbo S 19°12'44.61" W Desde el Punto 11 con Coordenadas N= 800965.290 E= 865516.080 Hasta al Punto 12 con Coordenadas N= 800946.450 E= 865509.540 en una distancia de 19.94 ml con Rumbo S 19°08'39.59" W Desde el Punto 12 con Coordenadas N= 800946.450 E= 865509.540 Hasta al Punto 13 con Coordenadas N= 800930.530 E= 865504.210 en una distancia de 16.79 ml con Rumbo S 18°29'35.66" W Desde el Punto 13 con Coordenadas N= 800930.530 E= 865504.210 Hasta al Punto 14 con Coordenadas N= 800923.420 E= 865502.170 en una distancia de 7.40 ml con Rumbo S 16°00'33.25" W Desde el Punto 14 con Coordenadas N= 800923.420 E= 865502.170 Hasta al Punto 15 con Coordenadas N= 800921.900 E= 865501.430 en una distancia de 1.69 ml con Rumbo S 26°02'57.96" W Desde el Punto 15 con Coordenadas N= 800921.900 E= 865501.430 Hasta al Punto 16 con Coordenadas N= 800900.560 E= 865492.840 en una distancia de 23.00 ml con Rumbo S 21°54'58.01" W Desde el Punto 16 con Coordenadas N= 800900.560 E= 865492.840 Hasta al Punto 17 con Coordenadas N= 800877.870 E= 865483.900 en una distancia de 24.39 ml con Rumbo S 21°31'16.93" W Desde el Punto 17 con Coordenadas N= 800877.870 E= 865483.900 Hasta al Punto 18 con Coordenadas N= 800856.110 E= 865474.970 en una distancia de 23.52 ml con Rumbo S 22°18'26.08" W Desde el Punto 18 con Coordenadas N= 800856.110 E= 865474.970 Hasta al Punto 19 con Coordenadas N= 800834.400 E= 865466.590 en una distancia de 23.27 ml con Rumbo S 21°06'17.42" W Desde el Punto 19 con Coordenadas N= 800834.400 E= 865466.590 Hasta al Punto 20 con Coordenadas N= 800819.560 E= 865460.720 en una distancia de

15.96 ml con Rumbo S 21°35'16.82" W Desde el Punto 20 con Coordenadas N= 800819.560 E= 865460.720 Hasta al Punto 21 con Coordenadas N= 800307.450 E= 865257.640 en una distancia de 550.91 ml con Rumbo S 21°37'50.30" W SUR Lindero 3 Colindando con VIA PUBLICA CARRETERA RIVERA - NEIVA Desde el Punto 21 con Coordenadas N= 800307.450 E= 865257.640 Hasta al Punto 22 con Coordenadas N= 800324.720 E= 865216.090 en una distancia de 45.00 ml con Rumbo N 67°25'56.41" W OESTE Lindero 4 Colindando con FELIX MARIA CARDENAS Desde el Punto 22 con Coordenadas N= 800324.720 E= 865216.090 Hasta al Punto 23 con Coordenadas N= 800711.930 E= 865372.190 en una distancia de 417.49 ml con Rumbo N 21°57'23.37" E Desde el Punto 23 con Coordenadas N= 800711.930 E= 865372.190 Hasta al Punto 24 con Coordenadas N= 800834.540 E= 865419.340 en una distancia de 131.36 ml con Rumbo N 21°02'02.10" E Desde el Punto 24 con Coordenadas N= 800834.540 E= 865419.340 Hasta al Punto 25 con Coordenadas N= 800847.620 E= 865424.020 en una distancia de 13.89 ml con Rumbo N 19°42'12.46" E Desde el Punto 25 con Coordenadas N= 800847.620 E= 865424.020 Hasta al Punto 26 con Coordenadas N= 800858.810 E= 865428.720 en una distancia de 12.14 ml con Rumbo N 22°47'35.21" E Desde el Punto 26 con Coordenadas N= 800858.810 E= 865428.720 Hasta al Punto 27 con Coordenadas N= 800875.920 E= 865435.420 en una distancia de 18.38 ml con Rumbo N 21°22'39.24" E Desde el Punto 27 con Coordenadas N= 800875.920 E= 865435.420 Hasta al Punto 28 con Coordenadas N= 800893.530 E= 865442.400 en una distancia de 18.94 ml con Rumbo N 21°36'59.89" E Desde el Punto 28 con Coordenadas N= 800893.530 E= 865442.400 Hasta al Punto 29 con Coordenadas N= 800914.340 E= 865450.460 en una distancia de 22.32 ml con Rumbo N 21°10'48.12" E Desde el Punto 29 con Coordenadas N= 800914.340 E= 865450.460 Hasta al Punto 30 con Coordenadas N= 800936.280 E= 865458.900 en una distancia de 23.51 ml con Rumbo N 21°01'58.66" E Desde el Punto 30 con Coordenadas N= 800936.280 E= 865458.900 Hasta al Punto 31 con Coordenadas N= 800943.030 E= 865461.760 en una distancia de 7.33 ml con Rumbo N 22°57'08.31" E Desde el Punto 31 con Coordenadas N= 800943.030 E= 865461.760 Hasta al Punto 32 con Coordenadas N= 800950.640 E= 865463.700 en una distancia de 7.85 ml con Rumbo N 14°20'38.66" E Desde el Punto 32 con Coordenadas N= 800950.640 E= 865463.700 Hasta al Punto 33 con Coordenadas N= 800967.240 E= 865470.130 en una distancia de 17.80 ml con Rumbo N 21°10'15.04" E Desde el Punto 33 con Coordenadas N= 800967.240 E= 865470.130 Hasta al Punto 34 con Coordenadas N= 800974.300 E= 865472.250 en una distancia de 7.37 ml con Rumbo N 16°41'27.78" E Desde el Punto 34 con Coordenadas N= 800974.300 E= 865472.250 Hasta al Punto 35 con Coordenadas N= 800991.140 E= 865478.060 en una distancia de 17.81 ml con Rumbo N 19°02'13.32" E Desde el Punto 35 con Coordenadas N= 800991.140 E= 865478.060 Hasta al Punto 36 con Coordenadas N= 801013.160 E= 865485.320 en una distancia de 23.19 ml con Rumbo N 18°14'56.40" E Desde el Punto 36 con Coordenadas N= 801013.160 E= 865485.320 Hasta al Punto 37 con Coordenadas N= 801031.020 E= 865491.880 en una distancia de 19.03 ml con Rumbo N 20°08'47.33" E Desde el Punto 37 con Coordenadas N= 801031.020 E= 865491.880 Hasta al Punto 38 con Coordenadas N= 801049.060 E= 865498.020 en una distancia de 19.06 ml con Rumbo N 18°48'51.92" E Desde el Punto 38 con Coordenadas N= 801049.060 E= 865498.020 Hasta al Punto 39 con Coordenadas N= 801060.760 E= 865501.490 en una distancia de 12.20 ml con Rumbo N 16°32'07.95" E Desde el Punto 39 con Coordenadas N= 801060.760 E= 865501.490 Hasta al Punto 40 con Coordenadas N= 801073.520 E= 865507.190 en una distancia de 13.98 ml con Rumbo N 24°03'19.00" E Desde el Punto 40 con Coordenadas N= 801073.520 E= 865507.190 Hasta al Punto 41 con Coordenadas N= 801087.610 E= 865512.430 en una distancia de 15.03 ml con Rumbo N 20°24'36.48" E Desde el Punto 41 con Coordenadas N= 801087.610 E= 865512.430 Hasta al Punto 42

con Coordenadas N= 801097.720 E= 865516.590 en una distancia de 10.93 ml con Rumbo N 22°20'02.18" E Desde el Punto 42 con Coordenadas N= 801097.720 E= 865516.590 Hasta al Punto 43 con Coordenadas N= 801114.070 E= 865523.440 en una distancia de 17.73 ml con Rumbo N 22°44'21.90" E Desde el Punto 43 con Coordenadas N= 801114.070 E= 865523.440 Hasta al Punto 1 con Coordenadas N= 801357.480 E= 865625.460 en una distancia de 263.93 ml con Rumbo N 22°44'21.90" E

6.1.4.1. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO

LINDEROS Y DIMENSIONES					
No.		**Puntos**		**Distancia m**	**Área m²**
LOTE B	Norte:	42	3	45,98	12.387,25
	Este:	3	20	272,25	
	Sur:	20	24	44,05	
	Oeste	24	42	280,75	
LOTE C	Norte:	1	2	45,00	13.583,50
	Este:	2	3	287,77	
	Sur:	3	42	45,98	
	Oeste	42	1	281,66	

Fuente: Plano topográfico, documentación suministrada

6.1.5 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE: De acuerdo con el modelo digital de elevación, el inmueble cuenta en general con topografía ligeramente escarpada, con pendientes entre el 1% y el 5% de inclinación.

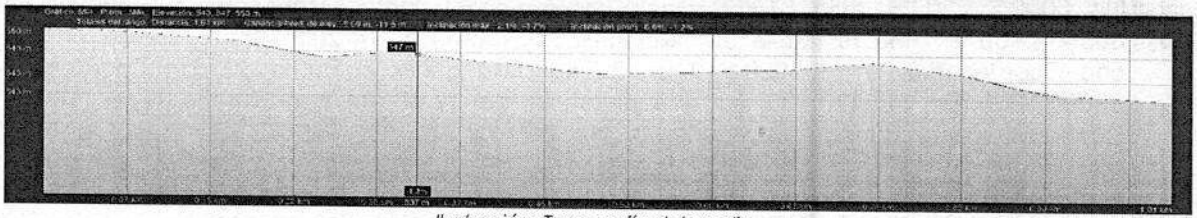


Ilustración. Topografía del predio.
Fuente: Google Earth 2024

6.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR	**550 msnm.**
TEMPERATURA:	**28° C – promedio anual.**
PRECIPITACIÓN:	**30 mm – promedio anual.**
PISO TÉRMICO:	**Cálido seco**
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	**Los veranos son cortos, cálidos y secos y los inviernos son caluroso.**
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	**Se dan dos cosechas en un periodo de dos veces al año.**
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIDGE	**bs-T: Bosque Seco Tropical.**

6.1.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: el Río Frio y escorrentías del mismo, los cuales son suficientes y abastecen durante todo el año para cultivos.

6.1.8. FRENTE O ACCESO A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio cuenta con fachada una sobre la Vía de primer segundo orden que de la Ruta 45 – Vía de tercer orden lleva al casco urbano del municipio de Rivera. Se encuentra en buen estado de uso y mantenimiento, cuenta con ciclo ruta adjunta.

6.1.9 VÍAS INTERNAS: El predio no cuenta con vías internas, mas que senderos peatonales para desarrollar las actividades propias que allí se realizan.

6.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: En contorno con los colindantes se observa cerca en alambre de púas a 4 hilos en postes de madera rolliza con luz de 2 metros aproximadamente, en buen estado de conservación.

6.1.11 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: La cobertura observada dentro del predio corresponde a pastos y zona de protección ambiental del

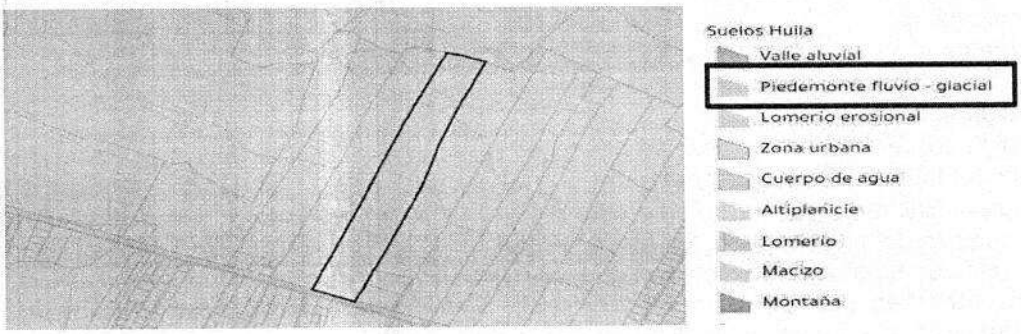
6.1.12 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: Por su topografía presenta posibilidades de mecanización del 100% de toda el área productiva, la zona de protección ambiental del Río Frio y sus escorrentías.

6.1.13. REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con acceso e instalación de servicio de energía eléctrica y gas, el acueducto y alcantarillado es suplido por plantas de tratamientos de agua potable y residuales.

6.1.14. OTROS: No aplican

6.1.15 SUELOS: De acuerdo con el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Huila de la Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el predio objeto de estudio se encuentra dentro de la siguiente clasificación:

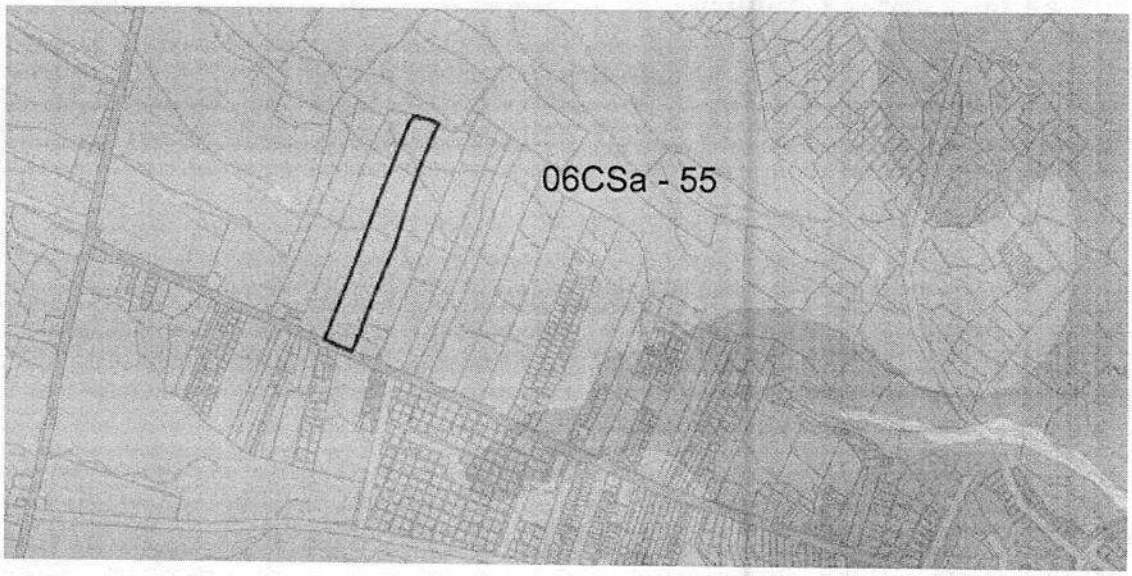
SUELOS DEL HUILA – PIEDEMONTE FLUVIO - GLACIAL



UCS: PWB UCSf: PWB

FASES: a, ap, b, bp, cp
PAISAJE: Piedemonte fluvio - glacial
CLIMA_AMBIENTAL: Cálido seco
TIPO_RELIEVE: Abanicos no disectados
LITOLOGIA: Depósitos fluvioglaciares de tipo heterométrico en matriz arcillo - arenosa
CARACTERISTICAS: Son profundos y moderadamente profundos, bien e imperfectamente drenados, texturas moderadamente gruesas, gruesas y finas, fuerte, moderada y ligeramente ácidos y neutros, sectores con pedregosidad y fertilidad moderada y baja
COMPONENTES_TAXONOMICOS: Asociación: Typic Haplustepts, Anthraquic Haplustepts, Typic Ustorthents
PERFILES: HL-59, HL-81A; HL-99; HL-40
PORCENTAJE: 40, 40, 20

ÁREAS HOMOGÉNEAS – 06CSa-55

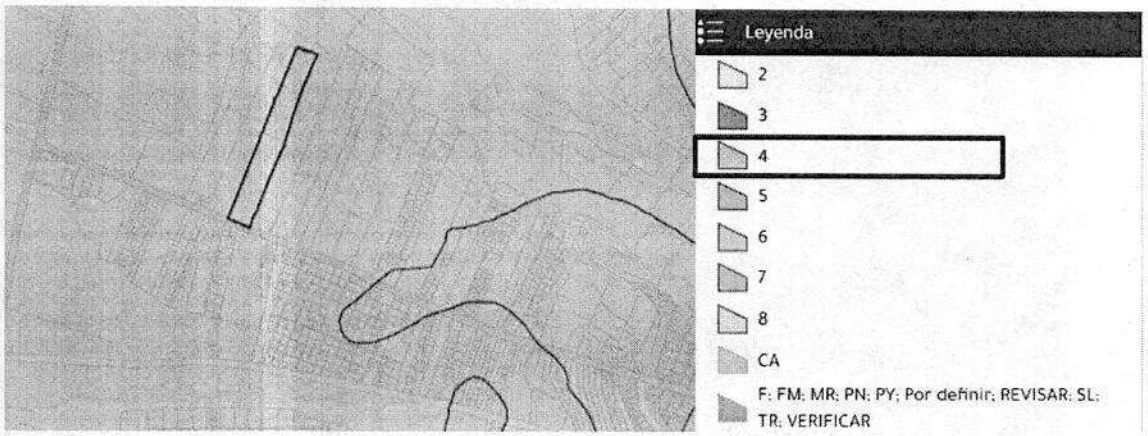


Símbolo: 06CSa-55
Clase de AHT: 06

Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: a
Forma de la pendiente: Ligeramente plano (Forma Simple)
Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Pedregosidad superficial: No se presenta

Limitante por Rocosidad: No se presenta
Limitante por Sodicidad: No se presenta
Limitante por Salinidad: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 55
Observaciones: suelos derivados de depósitos fluvioglaciares de tipo heterometrico en matriz arcilloarenosa con presencia de cantos;texturas gruesas (A) a moderadas gruesas (FA); bien drenados, moderadamente profundos a profundos; fertilidad química baja a moderada

CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS – UCP 4h



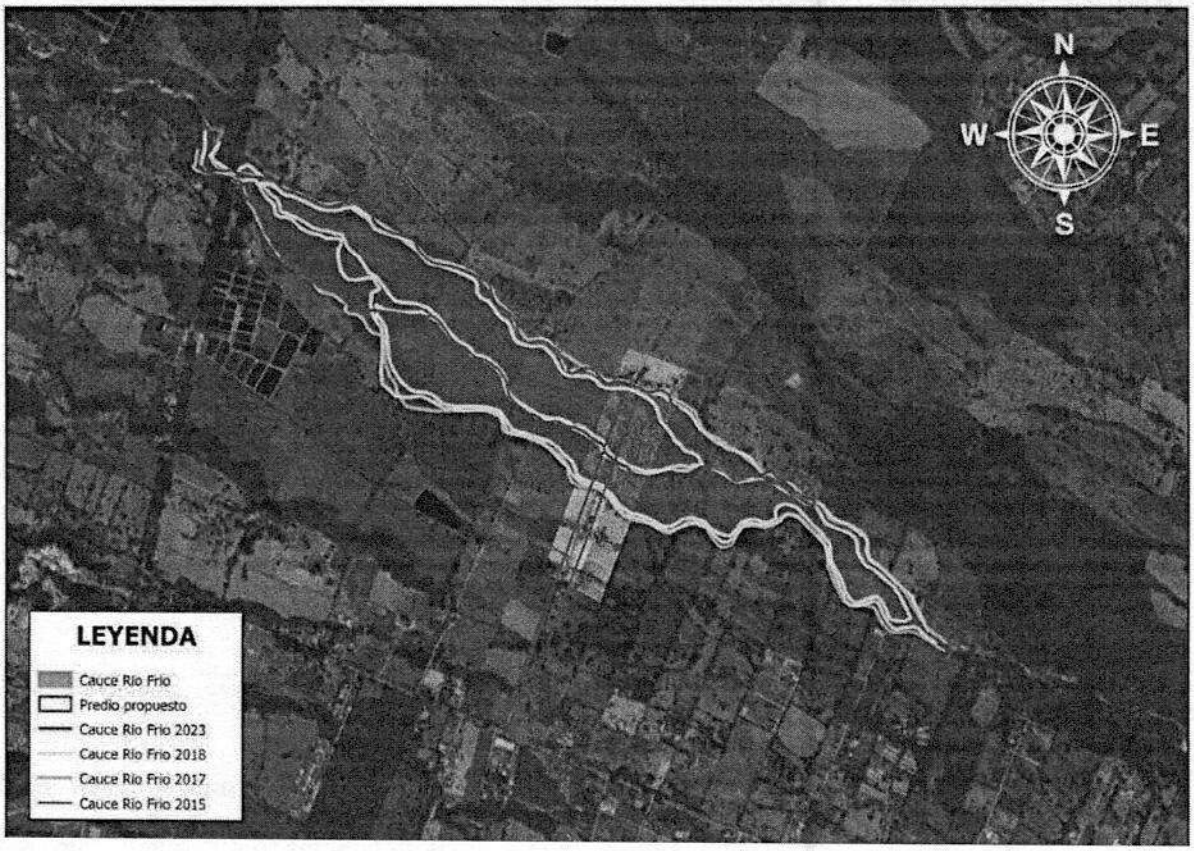
UCP: 4h
Clase: 4
Subclase: h
UCS: PWBa, VWCai
Principales Características: Prácticas de manejo de exceso de agua, abonos orgánicos incorporados de manera manual; labranza cero
Principales Limitantes: Inundaciones o encharcamientos frecuentes, drenaje impedido, fertilidad baja, ligeramente ácidos
Usos Recomendados: Agricultura y ganadería con cultivos densos resistentes a condiciones de humedad en los suelos
Prácticas de Manejo: Prácticas de manejo de exceso de agua, abonos orgánicos incorporados de manera manual; labranza cero
Grupo de Manejo: N/A

ANÁLISIS MULTITEMPORAL DE CAUCE DE LA QUEBRADA RIO FRIO

Tal como se presenta en la imagen adjunta, es posible evidenciar que la quebrada Río Frío presenta un comportamiento dinámico y variable a lo largo del tiempo, manifestando procesos de migración lateral y bifurcación en diferentes puntos de su recorrido, en particular dentro del área del predio propuesto para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera. El análisis extraído del Informe realizado por la CAM.

El buffer no solo cumple con los requisitos regulatorios para la protección de los ecosistemas acuáticos y ribereños, sino que también permite identificar zonas con alto riesgo de inundación o avenidas torrenciales. El análisis multitemporal ha revelado una dinámica lateral y una tendencia a la expansión del cauce en varios tramos de la quebrada, lo que refuerza la importancia de este estudio.

El LOTE C, corresponde a la zona perteneciente al Buffer de la Quebrada Río Frio.



7.1.16 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

En el predio se encuentran tres (3) unidades fisiográficas clasificadas de la siguiente manera:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	LOTE	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.1	LOTE A	Norma de uso suburbano, con un índice de construcción de 8 unidades de vivienda por hectárea.	2,4028
U.F.2	LOTE B	Norma de uso agropecuario, con un índice de construcción de 1 vivienda por hectárea.	1,2387

UNIDAD FISIOGRÁFICA	LOTE	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.3	LOTE C	Norma de uso agropecuario, zona de protección cauce Quebrada Río Frío.	1,3583
		TOTAL, ÁREA TERRENO	5,0000

6.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES: El predio no cuenta con construcciones significativas

6.2.1 CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTE: La cobertura del terreno es pasto de tipo Brachiara.

6.3. OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA DE LAS TIERRAS: En el predio no se advierten trabajos de mejoras del terreno.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, por topografía, clase de suelo y cobertura natural existente.

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
En el sector no hay impactos negativos de carácter ambiental y condiciones de salubridad.

7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El inmueble no tiene anotaciones en el certificado de libertada y tradición con servidumbres como predios dominantes o sirvientes.

7.4 SEGURIDAD: El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en el sector en general.

7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

7.6 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: La actividad edificadora obedece a la construcción de casas de tipo campestre.

Adicionalmente a la información expuesta en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio materia del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes:

El predio está a una distancia de 1 Km con un tiempo aproximado de recorrido de 5 minutos del casco urbano del municipio de Rivera.

El valor del terreno se determinó realizando un estudio de mercado con muestras similares al predio objeto del avalúo, en la U.F.2 donde se encuentra el terreno requerido para la construcción de la PTAR.

El predio se encuentra en buen estado de uso y mantenimiento.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º. 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.

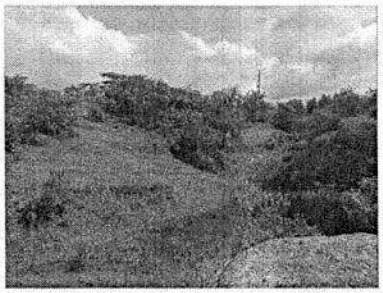
Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.1 DETERMINACIÓN VALOR DEL TERRENO

8.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO – LOTE B (U.F.2)

Estos datos corresponden a inmuebles rurales localizados en el sector de ubicación y en sectores comparables, por lo tanto, se estimó que el valor por Hectárea del predio materia de estudio, debe estar cercano al obtenido mediante el estudio de mercado.

OFERTA 1	
	**Área de terreno**: 25.481 m² **Área construcción:** 750 m² **Valor:** $ 2.498.000.000,00 **Ubicación:** Vereda Los Medios **Descripción:** La finca **EL JARDÍN** es un predio rural de 25.481 mt2, ubicado en el km 7 sobre la vía que conduce de la de Neiva – Rivera en el Departamento del Huila, contigua al Cartódromo el Jardín y diagonal al Club Campestre de Neiva. Las instalaciones cuentan con espacios para el funcionamiento de un restaurante, alojamiento. eventos y piscinas.
https://alvarofrancisco.inmo.co/finca-venta-neiva/6540988	

OFERTA 2	
	**Área de terreno:** 6,0384 hectáreas **Área construcción:** 500 m² **Valor:** $ 2.900.000.000,00 **Ubicación:** Vereda Río Frío **Descripción: FINCA CAMPESTRE EL OASIS** VEREDA RIOFRIO, Área 60.384 M2, Ubicado En La Vía Rivera-Huila, La Finca Cuenta Con Una Capacidad De Alojamiento Para 100 Personas, Recreación Y Hospedaje, Zona De Parqueo, Confortables Habitaciones, Amplios Espacios Al Aire Libre En Medio De La Naturaleza, Zonas Verdes, Vegetación Y Arboles Frutales, Piscinas Para Niños Y Adultos, Es Un Lugar Ideal Para Eventos, Estadía O Descanso. **Contacto**: Inmobiliaria Felix Trujillo Falla Cel. 3104888552
https://felixtrujillofalla.com/inmuebles/venta/detalle/459-6100/	

OFERTA 3	
	**Área de terreno:** 2,5800 hectáreas **Área construcción:** 500 m² **Valor:** $1.650.000.000,00 Ubicación: Vereda Bajo Pedregal **Descripción:** Casa principal remodelada, con capacidad para 14 personas con 4 alcobas cada una con baño y closet, Cocina con mueble integral y barra, Corredores perimetrales y 2 terrazas.Módulo de servicios : Batería sanitaria, Salón de reuniónes. hermosa Piscina con Jacuzzi y playa , Hornos de barro funcionales, Bodega, Casa para el mayordomo, espectacular Oratorio, 2 lagos, Corral en piedra , Reserva Natural con nacedero propio, bosque de Guadua, riego de jardines por gravedad, se



cuenta con Acueducto rural, Gasoducto rural, Electricidad , Potreros con opción de desenglobe de 9 lotes de 1.000 mts para la venta con escritura, Cerramiento del predio con estantilladura en postes de cemento ,Vegetación exuberante, árboles de sombrío y frutales, Cultivos de flores

Contacto Inmobiliaria Tu Jurídica

https://alvarofrancisco.inmo.co/finca-venta-rivera/7261799

8.1.2 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2
1	Vda. Río Frio	$ 2.498.000.000,00	Inmobiliaria Tu Juridica	25.481,00	750	$ 1.200.000.000,00
2	Vereda Río Frio	$ 2.900.000.000,00	Inmobiliaria Felix Trujillo Falla	60.384,00	500	$ 200.000.000,00
3	Vda. Bajo Pedregal	$ 1.650.000.000,00	Juan Esteban - Tu Juridica	25.800,00	350	$ 450.000.000,00

8.1.3 ANÁLISIS DE DATOS ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor de la unidad fisiográfica: Las ofertas 1, 2 Y 3 corresponden a predios ubicados en veredas aledañas, presentan áreas con la misma destinación económica, tienen características similares en cuanto al acceso, desarrollo y tienen buena disponibilidad de aguas.

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Negociacion Oferta	Resultados
1	Vda. Río Frio	$ 50.940	0,95	$ 48.392,92
2	Vereda Río Frio	$ 44.714	1	$ 44.713,83
3	Vda. Bajo Pedregal	$ 46.512	0,95	$ 44.186,05

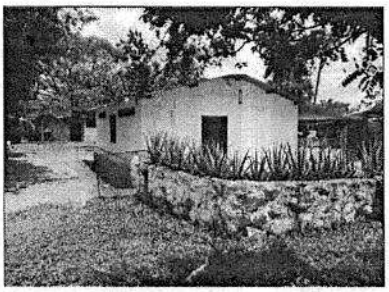
Promedio	$ 45.764,27
Desv.Standar	$ 2.291,73
Coef. De Variación	**5,01%**
Limite superior	$ 48.055,99
Limite inferior	$ 43.472,54

De acuerdo con el análisis de las ofertas El estudio estadístico arroja coeficiente de variación de 5,01%, valor que se ajusta al rango permitido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC. No obstante, considerando las características de la unidad fisiográfica 2 como la clase agrológica IV, valores potenciales de 55 puntos, relieve plano con pendientes promedio del 5%. El valor del metro cuadrado redondeado de terreno rural es de cuarenta y ocho mil pesos M/Cte. ($48.000,00); limite superior por estar cerca de la zona Suburbana.

8.1.4 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO – LOTE C (U.F.3)

Estos datos corresponden a inmuebles rurales localizados en el sector, de ubicación y suelos comparables, por lo tanto, se estimó que el valor por Hectárea del predio materia de estudio, debe estar cercano al obtenido mediante el estudio de mercado.

OFERTA 1	
	**Área de terreno**: 3 Hectáreas **Área construcción: 0** m² **Valor:** $ 350.000.000,00 **Ubicación:** Vereda Los Medios **Descripción:** Se vende un lote de 3 hectáreas en el municipio de Rivera huila queda yendo por la carretera del guadual a 15 minutos de la pavimentada valor 350 millones. **Contacto:** Willian Caviedes - Merkaplace
https://www.facebook.com/marketplace/item/1079104084310695/?referralSurface=messenger_banner&referralCode=2&_rdc=2&_rdr#	

OFERTA 2	
	**Área de terreno:** 4,5 hectáreas **Área construcción:** Global **Valor:** $1.100.000.000,00 **Ubicación:** Vereda El Guadual **Descripción:** Se vende finca 4.5 hectáreas, 2 sembradas en cacao, casa, corral, galpón, lago y quebradas. Ubicada en Rivera - Huila. **Contacto**: Mauricio Toro - 3003906679
https://www.facebook.com/groups/237001003516944/permalink/1893531651197196/	

OFERTA 3	
	Área de terreno: 40 hectáreas Área construcción: Global Valor: $ 4.500.000.000,00 Ubicación: Vereda Los Medios Descripción: Se vende hermosa finca de 40 Hectáreas planas en el municipio de Rivera (Huila-Col), siendo una magnifica oportunidad de inversión por su valor por hectárea, el cual esta por debajo del promedio de la zona. Ubicada en un sector de alta valorización por los proyectos de placa huella de la vía rivera a la cabañita conexión con la Ruta 45 doble calzada. La finca está a 20 minutos de la ciudad de Neiva. El clima es fresco y cuenta con bosque de árboles nativos, 4 nacederos

	(agua) con cabeceras donde la guadua y frondosos arboles son un espectáculo. Cuenta con una quebrada que cruza la finca. Cuenta con 6 lagos, 1 aljibe 1", 1 casa antigua, 1 establo, y potreros para ganado. La finca esta lista para ponerla a producir. Contacto: Tu Jurídica – Juan Esteban
https://alvarofrancisco.inmo.co/finca-venta-rivera/7015576	

8.1.5 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO LOTE C (U.F.3)

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2
1	Finca - Vereda Los Medios	$ 350.000.000,00	Willian Caviedes - Merkaplace	30.000,00	Global	$ 25.000.000,00
2	Finca - Vereda El Guadual	$ 1.100.000.000,00	Mauricio Toro - 3003906679	45.000,00	Global	$ 550.000.000,00
3	Finca - Vereda Los Medios	$ 4.500.000.000,00	Juan Esteban - Tu Juridica	400.000,00	Global	$ 35.000.000,00

8.1.6 ANÁLISIS DE DATOS ESTUDIO DE MERCADO LOTE C (U.F.3)

Para determinar el valor de la unidad fisiográfica: Las ofertas 1, 2 y 3 corresponden a predios ubicados en veredas y municipios aledaños, presentan áreas destinadas para cultivos y explotación agrícola, tienen características similares en cuanto al acceso y tienen buena disponibilidad de aguas.

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Negociacion Oferta	Resultados
1	Finca - Vereda Los Medios	$ 10.833	0,97	$ 10.508,33
2	Finca - Vereda El Guadual	$ 12.222	0,97	$ 11.855,56
3	Finca - Vereda Los Medios	$ 11.163	0,97	$ 10.827,63

Promedio	$ 11.063,84
Desv.Standar	$ 703,99
Coef. De Variación	**6,36%**
Limite superior	$ 11.767,83
Limite inferior	$ 10.359,85

De acuerdo con el análisis de las ofertas El estudio estadístico arroja coeficiente de variación de 6,36%, valor que se ajusta al rango permitido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC. No obstante, considerando las características de la unidad fisiográfica 3 como la clase agrológica IV, valores potenciales de 55 puntos, relieve plano con pendientes promedio del 5%. El valor del metro cuadrado redondeado de terreno rural es de once mil ochocientos pesos M/Cte. ($11.800,00); limite superior por estar cerca de la zona Suburbana y a la cabecera municipal.

8.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O ANEXOS: El predio no cuenta con construcciones o anexidades determinantes para el valor del presente estudio.

8.3 DETERMINACIÓN DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: La cobertura del suelo es pasto tipo Brachiaria, dentro del valor de terreno se valora la cobertura del predio.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	**HUILA**
MUNICIPIO	**RIVERA**
VEREDA	**BAJO PEDREGAL**
PREDIO	**LOTE 1**
ÁREA REQUERIDA	**LOTE B Y LOTE C**

ÍTEM		ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO					
U.F.2	LOTE B	12.387,25	m^2	$ 48.000,00	$ 594.588.000,00
U.F.3	LOTE C	13.583,50	m^2	$ 11.800,00	$ 160.285.300,00
AVALUO TOTAL					**$ 754.873.300,00**

SON: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRECIENTOS PESOS ($ 754.873.300,00) M/Cte.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado y Residual, de acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del avaluador, o del solicitante del estudio.

LAURA PATRICIA VEGA MURTE
RAA AVAL-55179895

Fecha de informe: Septiembre 15 de 2.025

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector. Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

Factores Intrínsecos

- **Topografía y Pendientes**: El relieve del lote es viable para el diseño hidráulico, favoreciendo el flujo por gravedad de las aguas residuales sin necesidad de costosos sistemas de bombeo.

- **Geometría y Forma**: La configuración del **"LOTE 1"** debe permite una distribución óptima de los componentes de tratamiento, respetando las distancias internas de operación y mantenimiento.

- **Franjas de Aislamiento**: Las restricciones internas por áreas de protección ambiental o rondas hídricas no constituyen una limitante al desarrollo del proyecto de la PTAR.

Factores Extrínsecos

- **Accesibilidad y Vías**: El predio se encuentra cerca a la carretera nacional RUTA 45 y sobre la vía secundaria que conduce al casco urbano de Rivera, lo cual facilita el ingreso de maquinaria pesada, materiales de construcción y los insumos químicos necesarios para la operación.

- **Cercanía a Cuerpos Receptores**: La distancia física hacia la fuente hídrica superficial autorizada por la **CAM** para realizar el vertimiento seguro de las aguas ya tratadas.

- **Usos del Suelo Colindantes**: La compatibilidad del proyecto con los predios vecinos, considerando la amortiguación de olores, ruido y el cumplimiento del **POT de Rivera** para mitigar impactos sociales.

12. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final para el terreno sin urbanizar:

Se concluye que el valor dictaminado en el avalúo no es una cifra aislada, sino el reflejo económico de un suelo técnicamente apto y socialmente necesario para construir la PTAR, configurando un activo de utilidad pública con viabilidad ambiental.

El presente avalúo no solo determina el valor comercial del suelo, sino que se alinea con el Estudio de Determinantes Ambientales de la CAM y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Rivera.

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:
Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.

Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").

Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de ordenamiento Territorial".

Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las Leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".

Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comité. 2005, 2007, 2011.

Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.
Se declara que: Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

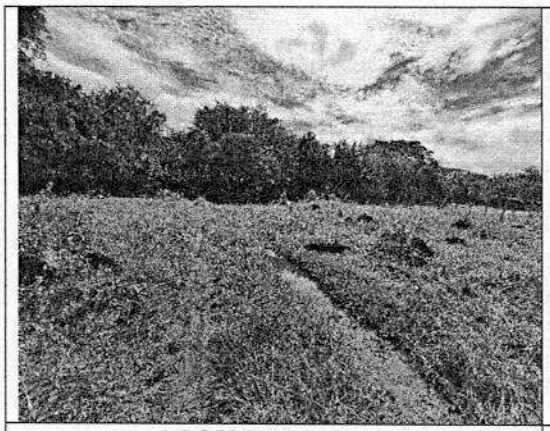
El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

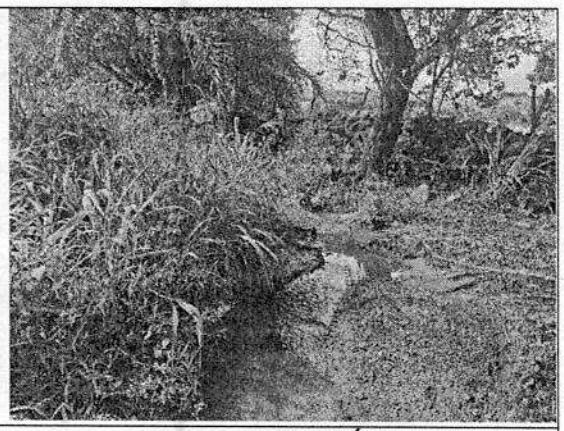
LAURA PATRICIA VEGA MURTE
Perito Actuante

10. ANEXOS

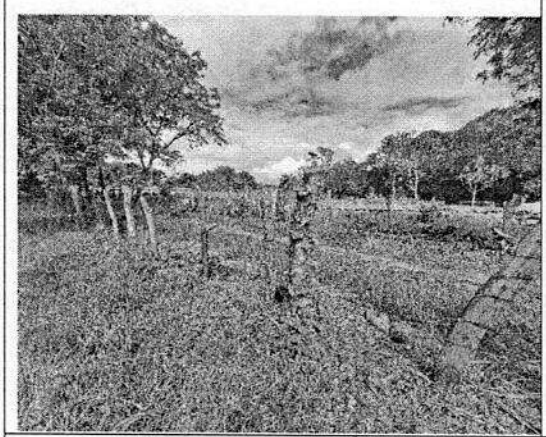
10.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO:



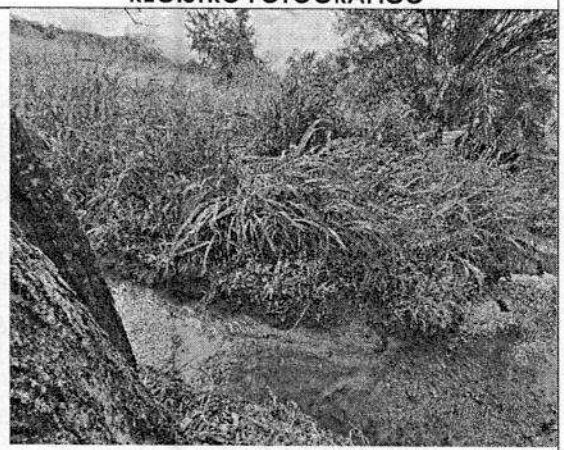
ACCESO AL PREDIO



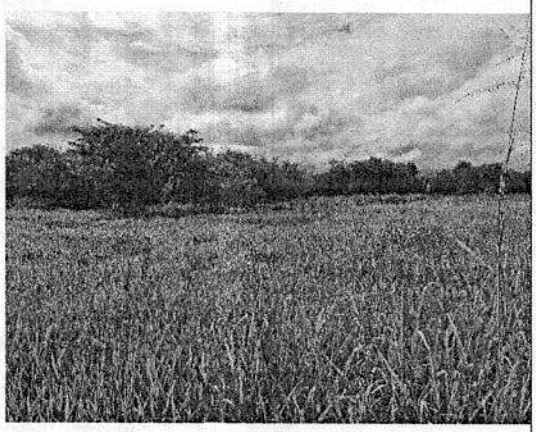
REGISTRO FOTOGRÁFICO



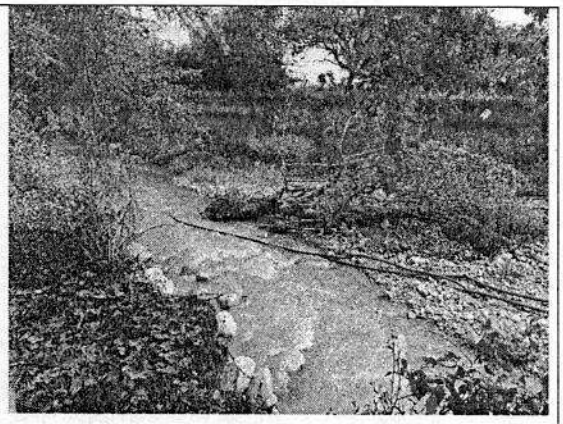
REGISTRO FOTOGRÁFICO



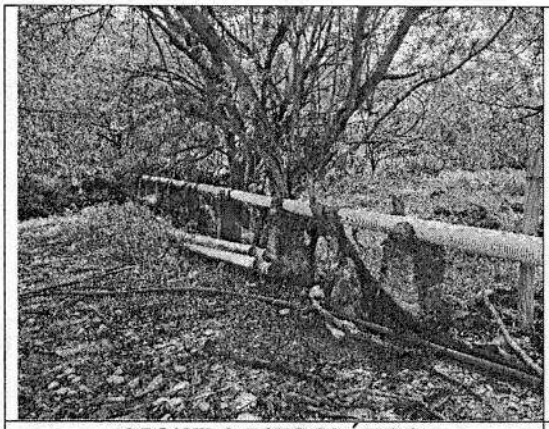
REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



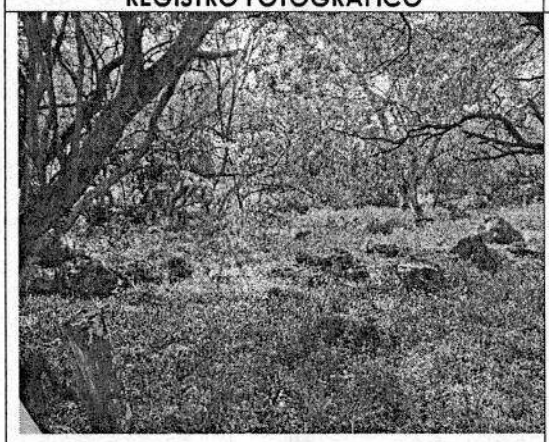
REGISTRO FOTOGRÁFICO



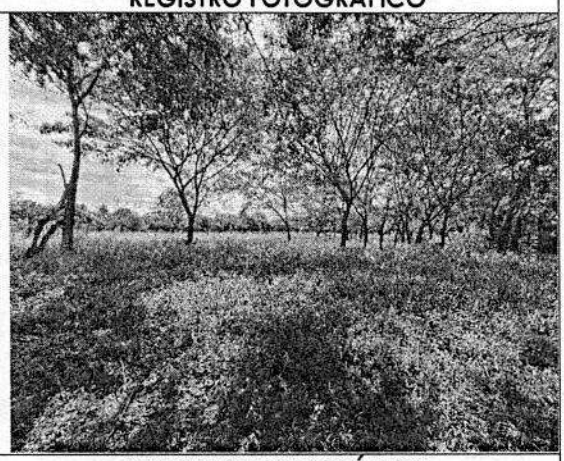
REGISTRO FOTOGRÁFICO



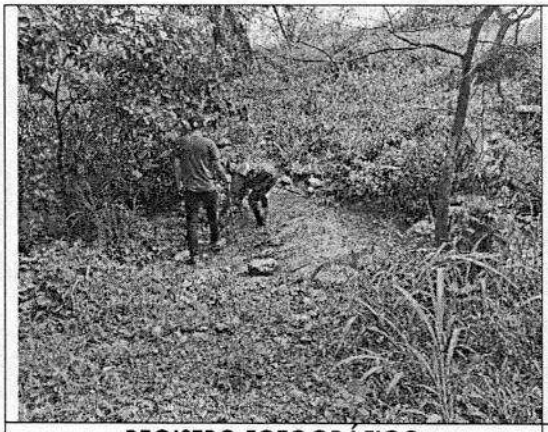
REGISTRO FOTOGRÁFICO



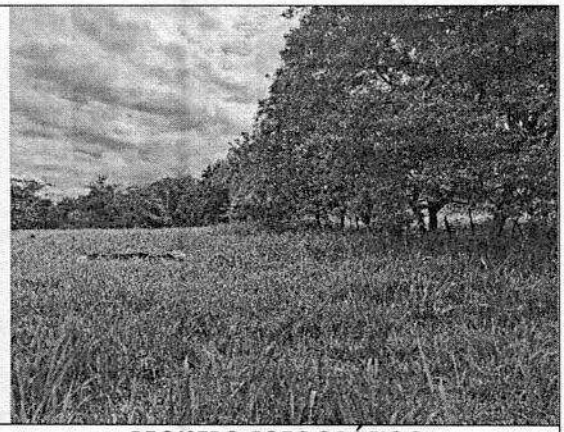
REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

10.2 ANEXOS DOCUMENTALES

- Escritura pública: 729 del 15 de mayo de 2018 expedida Notaria Segunda del círculo de Neiva – Huila
- Certificado de libertad y Tradición 200 – 267226
- Uso de suelo
- Informe de visita y concepto técnico, Evaluación de amenazas naturales en un lote donde se proyecta construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del municipio de Rivera, Departamento del Huila, de abril 30 de 2018.
- Informe de visita y concepto técnico, Informe de visita al predio propuesto para la construcción de la PTAR del municipio de Rivera, Huila, del 2 de abril de 2025
- Planos
- Certificado AVAL RAA – 551798925

RESOLUCIÓN No. 088 DE 2026
(Julio 03)

POR LA CUAL SE ACEPTA LA LICENCIA DE SUBDIVISION DEL PREDIO "LOTE 1" UBICADO EN LA VEREDA BAJO PEDREGAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RIVERA - HUILA, CONFORME A LAS EXCEPCIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 45 LEY 160 DE AGOSTO 3 DE 1994 "POR LA CUAL SE CREA EL SISTEMA NACIONAL DE REFORMA AGRARIA Y DESARROLLO RURAL CAMPESINO, SE ESTABLECE UN SUBSIDIO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS, SE REFORMA EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIO E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE RIVERA – HUILA

En uso de sus facultades legales y especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 160 de 1994, Decreto 1783 de 202 y el Acuerdo 004 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que, el Predio denominado **LOTE 1**, ubicado en la vereda Bajo Pedregal, jurisdicción del Municipio de Rivera Huila, con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 200 - 267226, cuenta con una extensión conforme aclaración cabida de CINCO HECTAREAS (5 HAS), conforme a Certificado de Libertad y Tradición aportado, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, con Cedula Catastral No. 41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000 Municipio de Rivera.

Que los linderos comprenden el área general de este predio concuerdan con lo descrito en la Escritura No. 729 del 15 de mayo de 2018, de la Notaria Segunda de Neiva.

Que una vez revisado el plano del predio objeto de la solicitud, el área con una extensión conforme aclaración cabida de CINCO HECTAREAS (5 HAS).

Que, los señores **WILLIAM DIAZ HERRERA** con c.c. No. 12.131.417 y **CLARA ESTHER DIAZ HERRERA**, con c.c. No. 36.179.026, actuando en calidad de propietario del predio **LOTE 1**, solicito mediante escrito a la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal, autorización para la subdivisión del predio en mención, ubicado jurisdicción del Municipio de Rivera Huila con el fin de obtener tres (3) lotes independiente y autónomo para uso residencial campestre (en suelo suburbano), lote PTAR (uso dotacional), y Lote zona de Protección, en suelo rural.

Los solicitantes aportaron la siguiente documentación, en cumplimiento del decreto 1077 de 2015 y Acuerdo municipal 004 de 2022.

1. Solicitud de subdivisión.
2. Plano del Predio.

3. Documento del Top. Jonny Garces Lozada, con TP. No. 01-20203
4. Copia de la cédula
5. Paz y salvo impuesto predial.
6. Certificado de libertad y tradición No. 200 - 267226
7. Escritura No. 729 del 15 de mayo de 2018, de la Notaria Segunda de Neiva.
8. Formato único Nacional.

Que, el predio denominado **LOTE 1**, ubicado en la vereda Bajo Pedregal, jurisdicción del Municipio de Rivera Huila, con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 200 - 267226, cuenta con una extensión conforme aclaración cabida de CINCO HECTAREAS (5 HAS), conforme a Certificado de Libertad y Tradición aportado, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, con Cedula Catastral No. 41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000, conforme a lo establecido en el Acuerdo municipal No. 004 de 2022 (Octubre 15) "POR MEDIO DEL CUAL APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA)", se encuentra en SUELO RURAL clasificado como de Uso **SUELO SUBURBANO Y USO RURAL**

()...

Artículo 20. SUELO RURAL. *Los terrenos o inmuebles que se encuentran localizados en el resto del territorio municipal y que no hacen parte del suelo urbano ocupando un área de 24.634,95 Has, conformado por 31 veredas, El Resguardo Indígena Paniquita y los centros poblados de Arenoso I Etapa, Arenoso II Etapa, Llanitos y Buenos Aires, las cuales se referencian en el mapa de la división veredal (Mapa No DR-01) y en la tabla siguiente:*

Tabla 1. *División veredal del Municipio de Rivera.*

No	VEREDA	Área (Has)
1	Agua Caliente	84,73
2	Agua Fría	384,81
3	Albadán	1.197,60
4	Alto Guadual	444,99
5	Alto Pedregal	110,54
6	Arenoso	1.079,75
7	Arrayanal	590,85
8	**Bajo Pedregal**	**1.118,61**
9	Buena Vista	494,13
10	El Dinde	1.309,34
11	El Guadual	688,94
12	Honda	382,50
13	Honda Alta	749,04
14	La Medina	1.407,94
15	La Ulloa	1.131,61
16	Las Juntas	440,93
17	Las Mercedes	560,52
18	Lisboa	333,00
19	Llanitos	319,39
20	Loma Larga	1.154,66
21	Los Medios	833,01
22	Monserrate	336,66
23	Pindo	126,34
24	Rio Blanco	2080,54
25	Río Frío	2.017,33
26	Rio Negro	481,90
27	Riverita	1.229,09
28	Salado	394,15
29	Tambillo	1.537,40
30	Termopilas	218,87

No	VEREDA	Área (Has)
31	Viso-Mesitas	424,64
	Resguardo Indígena	950,57
	Centro Poblado Rural Arenoso I Etapa	7.22
	Centro Poblado Rural Arenoso II Etapa	1.26
	Centro Poblado Rural Buenos Aires	8.27
	Centro Poblado Rural Llanítos	3,82
	TOTAL	**24.634,95**

...

...

Parágrafo 1. Suelo Suburbano. *Considerando las zonas establecidas en el EOT vigente (acuerdo 026 de 1999) y la presión existente sobre el suelo para la construcción de vivienda en la zona rural contigua al casco urbano, en los corredores viales y en el área aledaña a la zona de aguas termales, bajo el propósito de asegurar un desarrollo rural restringido evitando altas de densidades, se establecen los siguientes corredores y zonas suburbanas: Ver Mapa CG-01*

Tabla 2. *Suelo suburbano Municipio de Rivera*

ID	LOCALIZACIÓN	AMPLITUD	ÁREA Has
CSUB-1	Tramo Vía Quebrada Arenoso – La Ulloa – Guadual – Rivera.	335.5 metros medidos a partir del eje de la vía*	474.38
CSUB-1 EBST			52.98
CSUB-2A	Tramo vía Nacional Quebrada Arenoso – Peaje.	343 metros medidos a partir del eje de cada calzada hasta el peaje.**	560.95
CSUB-2B	Tramo vía Nacional Peaje – Quebrada La Rivera.	Posterior al peaje hasta la quebrada La Rivera con una amplitud de 143 metros a partir del eje de cada calzada.***	115.45
CSUB-2 EBST			7.45
CSUB-3	Tramo vía Nacional Puente Rio Magdalena – Cruce Peaje	343 metros medidos a partir del eje de la vía. **	104.46
CSUB-4	**Tramo vía Nacional cruce – Zona Urbana.**	**335.5 metros medidos a partir del eje de la vía. ***	**230.51**
CSUB-CAI	Tramo vía entre zona urbana y centro poblado urbano El Guadual	335.5 metros medidos a partir del eje de la vía*	32.23
ZSUB-1	Área aledaña al corredor suburbano CSUB-2A. en la vereda Rio Frío.	Predios 00-00-0002-0012-000 y 00-00-0002-0025-000	29.71
ZSUB-2	Área aledaña al corredor suburbano CSUB-2A. en la vereda Arenoso.	Predios. 00-00-0001-0363-000 00-00-0001-0739-000 00-00-0001-0001-000	117.76

...()

Que en cuanto a los Usos Permitidos conforme a lo establecido en el Acuerdo municipal No. 004 de 2022 (Octubre 15) "POR MEDIO DEL CUAL APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT DEL MUNICIPIO DE RIVERA (HUILA)", para los predios clasificados dentro del **SUELO SUBURBANO PARA VIVIENDA CAMPESTRE**, se tiene:

()...

Artículo 82. DESARROLLO URBANÍSTICO EN SUELO SUBURBANO.

Para una adecuada intervención y aprovechamiento de los suelos de la zona suburbana se establecen las siguientes normas urbanísticas para los nuevos desarrollos:

UNIDAD	NOMBRE	FICHA NORMATIVA
C-SUB	Corredor suburbano C-SUB-1, C-SUB-2A, C-SUB-2B, C-SUB-3, C-SUB-4, C-SUB-5	9
DESCRIPCIÓN		
Corresponde a las áreas ubicadas aledañas a las vías de primer y segundo orden del municipio de Rivera.		

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Residencial unifamiliar	Dotacional local y zonal	Comercio zonal grupo 2	Todos los demás
Residencial multifamiliar de baja densidad	Comercio local Grupo 1	Comercio de moderado impacto grupo 3	
Residencial multifamiliar de alta densidad	Agropecuarios que no afecten las condiciones residenciales (Bajo uso de agroquímicos, sin mecanización), explotaciones piscícolas Vivercultura	Industria liviana Industria de moderado impacto	
FRENTE MÍNIMO LOTE	20 m	ÁREA MÍNIMA LOTE	500 m²
DENSIDAD MÁXIMA	8 Unidades/Ha	ANTEJARDÍN	3.5 m
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.3	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.50

...

...

Que conforme a la Ficha Normativa 9, del Artículo 82 del Acuerdo 004 de 2022, por el cual se Aprobó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rivera, se establecieron los siguientes Usos y áreas mínimas de lotes:

ZONA	USO PRINCIPAL	TAMAÑO MÍNIMO DEL LOTE
Suelo Suburbano	*Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar de baja densidad y Residencial multifamiliar de alta densidad*	***500 Metros Cuadrados***

Artículo 33. ASIGNACIÓN DE USOS ZONA RURAL. Acuerdo municipal 004 de 2022. Suelo rural para explotación Pecuarias y Agrícolas. Definición de usos para las zonas de producción agropecuaria forestal y minera con restricciones medias. **(ZPAFM-Rm).**

Uso Dotacional (D). Dentro del uso dotacional se incorporan las áreas proyectadas para entidades, corporaciones, asociaciones, fundaciones y empresas de origen estatal y privado. Entre los usos institucionales más relevantes se clasifican los Administrativos, Religiosos, Culturales, Educativos, Salud, Seguridad, Abastecimiento, Transporte, entre otros.

Que el Artículo 45 de la Ley 160 de agosto 3 de 1994 *"Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el instituto colombiano de la reforma agraria y se dictan otras disposiciones"*, establece:

()...
ARTÍCULO 45. *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*
a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado. ***(Subrayado y negrilla fuera del texto)***
...()

Que el Decreto Número 1077 del 26 de Mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" modificado por el Decreto Número 1203 del 12 de Julio de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones", establece:

()...
ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades. *Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 2218 de 2015. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.
Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

Subdivisión rural. *Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-,* ***salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994****. En ningún caso se puede autorizar*

*la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. (**Subrayado y negrilla fuera del texto**)*

... ()

*ARTICULO 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 del 2015. **Licencia de parcelación**. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo.*
Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.
También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

*ARTICULO 2.2.6.1.2.4.1. Del Decreto 1783 del 2021. **Vigencia de las licencias.** Las licencias de **subdivisión** tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios..*

...()

Que, la subdivisión propuesta para el predio denominado **LOTE 1**, se encuentra en concordancia con la norma vigente, generando Tre (3) lotes autónomo e independiente de uso distinto al Agrícola así: el **LOTE A, LOTE B y LOTE C,** el **LOTE A** será destinado para un **fin principal distinto a la explotación agrícola** (el cual será destinado para **USO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO SUBURBANO**, **LOTE B PTAR MUNICIPIO (uso dotacional) y LOTE C, Lote Zona de Protección,** en suelo rural, respectivamente según Acuerdo 004 de Octubre 15 de 2022) de conformidad al Literal b del Artículo 45 de la Ley 160 de 1994) Acorde a los usos permitidos establecidos en el Acuerdo 004 de Octubre 15 de 2022.

Que la Ley 160 de 1994 define la Unidad Agrícola Familiar (UAF), como la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación

de su patrimonio. La UAF no requerirá normalmente para ser explotada sino del trabajo del propietario y su familia, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña, si la naturaleza de la explotación así lo requiere.

Que el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, fue declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-006 del 23 de enero de 2002, Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández. Precisando: ***"Como puede observarse, las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1.994, se limitan a reconocer que los trabajadores agrarios no siempre viven en núcleos urbanos, sino que pueden construir sus habitaciones en terrenos propios, aledaños a su zona de trabajo, y además que ante la falta de un empleo agropecuario pueden desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello".***

*"**Las excepciones acusadas armonizan con los artículos 64, 65 y 66 de la Carta Política**, en la medida en que garantizan que los postulados constitucionales en ellos contenidos se logren, puesto que permite la existencia de tierras que podrían calificarse como minifundios sólo si éstos cumplen con una finalidad especial orientada básicamente a facilitar la utilización de la tierra en el desarrollo y el progreso del campesinado.*

*La función social que tiene la propiedad, y en especial la rural, obliga a que su tenencia y explotación siempre esté orientada hacia el bienestar de la comunidad; es por ello que en materia de acceso a la propiedad se ha privilegiado a los trabajadores agrarios, no sólo con el objeto de facilitar su acceso a la tierra sino con el ánimo de procurarles un mejor nivel de vida y de estimular el desarrollo agropecuario y por consiguiente económico y social del país. **En este orden, las excepciones acusadas se ajustan a la Constitución por cuanto ellas buscan hacer efectiva la función social agraria.***

Por otra parte, las normas del ordenamiento territorial no pueden ser desarrolladas sin tener en cuenta las disposiciones constitucionales que privilegian el acceso de los trabajadores rurales a la tierra y facilitan el desarrollo agro económico del país".

Que conforme a lo anteriormente precisado, la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIVERA - HUILA,** no puede ir en contravía a las excepciones contenidas en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1.994, ni mucho menos a la Sentencia de Constitucionalidad aquí referida, máxime que los solicitantes han precisado que tres (3) Lote de Terreno resultantes de la subdivisión del predio **LOTE 1** quedan por debajo de la **UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF)** del Municipio de Rivera quedando subdividido así; **LOTE A, LOTE B Y LOTE C.** el cual será destinado para un **fin principal distinto a la explotación agrícola** quedan por debajo de la **UNIDAD AGRICOLA FAMIIAR (UAF)** según Acuerdo 004 de Octubre 15 de 2022) de conformidad al Literal b del Artículo 45 de la Ley 160 de 1994). Los cuales deberán quedar claramente especificada en las correspondientes Escrituras Públicas.

Que por las consideraciones anteriormente expuestas y en teniendo en cuanta las excepciones establecidas en el Artículo 45 de la Ley 160 de agosto 3 de 1994 *"Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el instituto colombiano de la reforma agraria y se dictan otras disposiciones"*, la Secretaria de Planeación Territorio e Infraestructura Municipal.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar la subdivisión propuesta que corresponde al plano el cual hace parte integral de este acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: En virtud de lo anterior, el predio **LOTE 1**, ubicado en la vereda Bajo Pedregal, jurisdicción del Municipio de Rivera Huila, con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 200 - 267226, cuenta con una extensión conforme aclaración cabida de CINCO HECTAREAS (5 HAS), conforme a Certificado de Libertad y Tradición aportado, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, con Cedula Catastral No. 41-615-00-00-00-00-0005-0202-0-00-00-0000, conforme a Certificado de Libertad y Tradición aportado, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, queda subdividido en tres (3) Lotes de Terreno, quedando por debajo de la **UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF)** del Municipio de Rivera así: el **LOTE A, LOTE B. y LOTE C,** serán destinado para un **fin principal distinto a la explotación agrícola** (Los cuales serán destinados para: **LOTE A,** el cual será destinado para un **fin principal distinto a la explotación agrícola** (destinado para **USO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO SUBURBANO**, **LOTE B. PTAR MUNICIPIO (uso dotacional) y LOTE C, Lote zona de protección**, según Acuerdo municipal 004 de 2022) *Conforme al Literal b del Articulo 45 de la Ley 160 de 1.994* El cual establece ***b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola, conforme a la definición contenida en esta Ley***; los cuales deberán quedar claramente especificada en las correspondientes Escrituras Públicas. La subdivisión presenta las siguientes características:

LOTE A. Con un área de **24.028,95 m2** comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Partiendo del punto 24 con coordenadas planas (X: 865419.3368 M.E. – Y: 800834.5363 M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 49 con coordenadas planas (X: 865424.1505 M.N. – Y: 800833.1477 M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, con una longitud de 5.01 m. Luego desde el mismo punto 49 con coordenadas planas (X: 865424.1505 M.E. – Y: 800833.1477 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 50 con coordenadas planas (X: 865430.8708 M.N. – Y: 800830.4753 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 7.23 m. Luego desde el mismo punto 50 con coordenadas planas (X: 865430.8708 M.E. – Y: 800830.4753 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 51 con coordenadas planas (X: 865441.8688 M.N. – Y: 800826.8113 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 11.59 m. Luego desde el mismo punto51 con coordenadas planas (X: 865441.8688 M.E. – Y: 800826.8113 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 52 con coordenadas planas (X: 865450.0298 M.N. – Y: 800823.3023 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 8.88 m. Luego desde el mismo punto52 con coordenadas planas (X: 865450.0298 M.E. – Y: 800823.3023 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 20 con coordenadas planas (X: 865460.7188 M.N. – Y: 800819.5623 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 11.32 m. **ESTE:** Partiendo del punto 20 con coordenadas planas (X: 865460.7188 M.E. – Y: 800819.5623 M.N.), donde inicia la

colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 21 con coordenadas planas (X: 865257.6406 M.N. – Y: 800307.4454 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 550.91 m. **SUR:** Partiendo del punto 21 con coordenadas planas (X: 865257.6406 M.E. – Y: 800307.4454 M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO PRINCIPAL RIVERA NEIVA,** hasta encontrar el punto 21A con coordenadas planas (X: 863076.3697 M.N. – Y: 800525.2723M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO PRINCIPAL RIVERA NEIVA,** con una longitud de 40 m. Luego desde el mismo punto 21A con coordenadas planas (X: 863076.3697 M.N. – Y: 800525.2723M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE,** hasta encontrar el punto 20 con coordenadas planas (X: 865460.7188 M.N. – Y: 800819.5623 M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE,** con una longitud de 5.0 m. **OESTE:** Partiendo del punto 22 con coordenadas planas (X: 865216.0864 M.E. – Y: 800324.7153 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 23 con coordenadas planas (X: 865372.1909 M.N. – Y: 800711.9338 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 417.5 m. Luego desde el mismo punto23 con coordenadas planas (X: 865372.1909 M.E. – Y: 800711.9338 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta cerrar polígono en el punto 24 con coordenadas planas (X: 865419.3368 M.N. – Y: 800834.5363 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 131.35 m. Sera Destinado para **USO RESIDENCIAL CAMPESTRE**. En suelo suburbano, de conformidad al Acuerdo municipal 004 de 2022.

LOTE B. Con un área de **12.387,25 m2** comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Partiendo del punto 42 con coordenadas planas (X: 865516.5858 M.E. – Y: 801097.7163 M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, hasta encontrar el punto 44 con coordenadas planas (X: 865521.2909 M.N. – Y: 801096.0113 M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, con una longitud de 5 m. Luego desde el mismo punto 44 con coordenadas planas (X: 865521.2909 M.E. – Y: 801096.0113 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE C**, hasta encontrar el punto 45 con coordenadas planas (X: 865527.7318 M.N. – Y: 801093.6773 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE C**, con una longitud de 6.85 m. Luego desde el mismo punto 45 con coordenadas planas (X: 865527.7318 M.E. – Y: 801093.6773 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE C**, hasta encontrar el punto 46 con coordenadas planas (X: 865533.8528 M.N. – Y: 801092.6733 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE C**, con una longitud de 6.2 m. Luego desde el mismo punto 46 con coordenadas planas (X: 865533.8528 M.E. – Y: 801092.6733 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE C**, hasta encontrar el punto 47 con coordenadas planas (X: 865536.0198 M.N. – Y: 801092.6483 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE C**, con una longitud de 2.17 m. Luego desde el mismo punto 47 con coordenadas planas (X: 865536.0198 M.E. – Y: 801092.6483 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE C**, hasta encontrar el punto 48 con coordenadas planas (X: 865544.5158 M.N. – Y: 801085.2923 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE C**, con una longitud de 11.24 m. Luego desde el mismo punto 48 con coordenadas planas (X: 865544.5158 M.E. – Y: 801085.2923 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE C**, hasta encontrar el punto 3 con coordenadas planas (X: 865554.9208 M.N. – Y: 801075.1743 M.N.), donde finaliza

colindancia con el **LOTE C**, con una longitud de 14.51 m. **ESTE:** Partiendo del punto 3 con coordenadas planas (X: 865554.9208 M.E. – Y: 801075.1743 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 4 con coordenadas planas (X: 865552.0058 M.N. – Y: 801066.9883 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 8.69 m. Luego desde el mismo punto 4 con coordenadas planas (X: 865552.0058 M.E. – Y: 801066.9883 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 5 con coordenadas planas (X: 865550.4808 M.N. – Y: 801063.0793 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 4.2 m. Luego desde el mismo punto 5 con coordenadas planas (X: 865550.4808 M.E. – Y: 801063.0793 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 6 con coordenadas planas (X: 865546.9958 M.N. – Y: 801053.6023 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 10.1 m. Luego desde el mismo punto 6 con coordenadas planas (X: 865546.9958 M.E. – Y: 801053.6023 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 7 con coordenadas planas (X: 865542.5678 M.N. – Y: 801041.4383 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 12.94 m. Luego desde el mismo punto 7 con coordenadas planas (X: 865542.5678 M.E. – Y: 801041.4383 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 8 con coordenadas planas (X: 865535.5808 M.N. – Y: 801022.3533 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 20.32 m. Luego desde el mismo punto 8 con coordenadas planas (X: 865535.5808 M.E. – Y: 801022.3533 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 9 con coordenadas planas (X: 865528.7848 M.N. – Y: 801002.5023 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 20.98 m. Luego desde el mismo punto 9 con coordenadas planas (X: 865528.7848 M.E. – Y: 801002.5023 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 10 con coordenadas planas (X: 865522.8508 M.N. – Y: 800984.7263 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 18.74 m. Luego desde el mismo punto 10 con coordenadas planas (X: 865522.8508 M.E. – Y: 800984.7263 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 11 con coordenadas planas (X: 865516.0788 M.N. – Y: 800965.2933 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 20.58 m. Luego desde el mismo punto 11 con coordenadas planas (X: 865516.0788 M.E. – Y: 800965.2933 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 12 con coordenadas planas (X: 865509.5368 M.N. – Y: 800946.4483 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 19.95 m. Luego desde el mismo punto 12 con coordenadas planas (X: 865509.5368 M.E. – Y: 800946.4483 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 13 con coordenadas planas (X: 865504.2128 M.N. – Y: 800930.5303 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 16.78 m. Luego desde el mismo punto 13 con coordenadas planas (X: 865504.2128 M.E. – Y: 800930.5303 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 14 con coordenadas planas (X: 865502.1728 M.N. – Y: 800923.4203 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 7.4 m. Luego desde el mismo punto 14 con coordenadas planas (X: 865502.1728 M.E. – Y: 800923.4203 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 15 con coordenadas planas (X: 865501.4308 M.N. – Y: 800921.9023 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 1.69 m. Luego desde el mismo punto 15

con coordenadas planas (X: 865501.4308 M.E. – Y: 800921.9023 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 16 con coordenadas planas (X: 865492.8448 M.N. – Y: 800900.5613 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 23 m. Luego desde el mismo punto 16 con coordenadas planas (X: 865492.8448 M.E. – Y: 800900.5613 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 17 con coordenadas planas (X: 865483.8968 M.N. – Y: 800877.8703 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 24.39 m. Luego desde el mismo punto 17 con coordenadas planas (X: 865483.8968 M.E. – Y: 800877.8703 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 18 con coordenadas planas (X: 865474.9708 M.N. – Y: 800856.1143 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 23.52 m. Luego desde el mismo punto 18 con coordenadas planas (X: 865474.9708 M.E. – Y: 800856.1143 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 19 con coordenadas planas (X: 865466.5888 M.N. – Y: 800834.3973 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 23.28 m. Luego desde el mismo punto 19 con coordenadas planas (X: 865466.5888 M.E. – Y: 800834.3973 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 20 con coordenadas planas (X: 865460.7188 M.N. – Y: 800819.5623 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 15.95 m. **SUR:** Partiendo del punto 20 con coordenadas planas (X: 865460.7188 M.E. – Y: 800819.5623 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE A**, hasta encontrar el punto 52 con coordenadas planas (X: 865450.0298 M.N. – Y: 800823.3023 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE A**, con una longitud de 11.32 m. Luego desde el mismo punto 52 con coordenadas planas (X: 865450.0298 M.E. – Y: 800823.3023 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE A**, hasta encontrar el punto 51 con coordenadas planas (X: 865441.8688 M.N. – Y: 800826.8113 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE A**, con una longitud de 8.88 m. Luego desde el mismo punto 51 con coordenadas planas (X: 865441.8688 M.E. – Y: 800826.8113 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE A**, hasta encontrar el punto 50 con coordenadas planas (X: 865430.8708 M.N. – Y: 800830.4753 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE A**, con una longitud de 11.59 m. Luego desde el mismo punto 50 con coordenadas planas (X: 865430.8708 M.E. – Y: 800830.4753 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE A**, hasta encontrar el punto 49 con coordenadas planas (X: 865424.1505 M.N. – Y: 800833.1477 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE A**, con una longitud de 7.23 m. Luego desde el mismo punto 49 con coordenadas planas (X: 865424.1505 M.E. – Y: 800833.1477 M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, hasta encontrar el punto 24 con coordenadas planas (X: 865419.3368 M.N. – Y: 800834.5363 M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, con una longitud de 5.01 m. **OESTE:** Partiendo del punto 24 con coordenadas planas (X: 865419.3368 M.E. – Y: 800834.5363 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 25 con coordenadas planas (X: 865424.0228 M.N. – Y: 800847.6213 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 13.9 m. Luego desde el mismo punto 25 con coordenadas planas (X: 865424.0228 M.E. – Y: 800847.6213 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 26 con coordenadas planas (X: 865428.7238 M.N. – Y: 800858.8083 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 12.13 m. Luego

desde el mismo punto 26 con coordenadas planas (X: 865428.7238 M.E. – Y: 800858.8083 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 27 con coordenadas planas (X: 865435.4218 M.N. – Y: 800875.9193 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 18.38 m. Luego desde el mismo punto 27 con coordenadas planas (X: 865435.4218 M.E. – Y: 800875.9193 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 28 con coordenadas planas (X: 865442.4008 M.N. – Y: 800893.5313 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 18.94 m. Luego desde el mismo punto 28 con coordenadas planas (X: 865442.4008 M.E. – Y: 800893.5313 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 29 con coordenadas planas (X: 865450.4618 M.N. – Y: 800914.3353 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 22.31 m. Luego desde el mismo punto 29 con coordenadas planas (X: 865450.4618 M.E. – Y: 800914.3353 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 30 con coordenadas planas (X: 865458.8998 M.N. – Y: 800936.2793 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 23.51 m. Luego desde el mismo punto 30 con coordenadas planas (X: 865458.8998 M.E. – Y: 800936.2793 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 31 con coordenadas planas (X: 865461.7588 M.N. – Y: 800943.0303 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 7.33 m. Luego desde el mismo punto 31 con coordenadas planas (X: 865461.7588 M.E. – Y: 800943.0303 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 32 con coordenadas planas (X: 865463.7048 M.N. – Y: 800950.6403 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 7.85 m. Luego desde el mismo punto 32 con coordenadas planas (X: 865463.7048 M.E. – Y: 800950.6403 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 33 con coordenadas planas (X: 865470.1338 M.N. – Y: 800967.2403 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 17.8 m. Luego desde el mismo punto 33 con coordenadas planas (X: 865470.1338 M.E. – Y: 800967.2403 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 34 con coordenadas planas (X: 865472.2498 M.N. – Y: 800974.2973 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 7.37 m. Luego desde el mismo punto 34 con coordenadas planas (X: 865472.2498 M.E. – Y: 800974.2973 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 35 con coordenadas planas (X: 865478.0608 M.N. – Y: 800991.1383 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 17.82 m. Luego desde el mismo punto 35 con coordenadas planas (X: 865478.0608 M.E. – Y: 800991.1383 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 36 con coordenadas planas (X: 865485.3228 M.N. – Y: 801013.1623 M.N.), donde

hasta encontrar el punto 47 con coordenadas planas (X: 865536.0198 M.N. – Y: 801092.6483 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 11.24 m. Luego desde el mismo punto 47 con coordenadas planas (X: 865536.0198 M.E. – Y: 801092.6483 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 46 con coordenadas planas (X: 865533.8528 M.N. – Y: 801092.6733 M.N.), donde continua colindanciá con el **LOTE B,** con una longitud de 2.17 m. Luego desde el mismo punto 46 con coordenadas planas (X: 865533.8528 M.E. – Y: 801092.6733 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 45 con coordenadas planas (X: 865527.7318 M.N. – Y: 801093.6773 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 6.2 m. Luego desde el mismo punto 45 con coordenadas planas (X: 865527.7318 M.E. – Y: 801093.6773 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 44 con coordenadas planas (X: 865521.2909 M.N. – Y: 801096.0113 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 6.85 m. Luego desde el mismo punto 44 con coordenadas planas (X: 865521.2909 M.E. – Y: 801096.0113 M.N.), donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE,** hasta encontrar el punto 42 con coordenadas planas (X: 865516.5858 M.N. – Y: 801097.7163 M.N.), donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE** con una longitud de 5.0 m. **OESTE:** Partiendo del punto 42 con coordenadas planas (X: 865516.5858 M.E. – Y: 801097.7163 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 43 con coordenadas planas (X: 865523.4383 M.N. – Y: 801114.0659 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 17.73 m. Luego desde el mismo punto 43 con coordenadas planas (X: 865523.4383 M.E. – Y: 801114.0659 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B** con servidumbre de por medio, hasta cerrar polígono en el punto 1 con coordenadas planas (X: 865625.4592 M.N. – Y: 801357.4844 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE B** con servidumbre de por medio, con una longitud de 263.93 m. Sera Destinado **Lote zona de protección** en suelo rural de conformidad con los usos establecidos en el Acuerdo municipal 004 de 2022.

ARTÍCULO TERCERO – ACCESOS: Los accesos de los predios resultantes de la presente Resolución serán los siguientes:

LOTE A	**Vía De Acceso** al **SUR:** Partiendo del punto 21A donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO PRINCIPAL RIVERA NEIVA,** hasta encontrar el punto 22 donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE.**
LOTE B	**Vía De Acceso al SUR: DEL** punto 49 donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE**, hasta encontrar el punto 24 donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE.**
LOTE C	**Vía De Acceso al** SUR: del punto 44 donde inicia la colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE,** hasta encontrar el punto 42 donde finaliza colindancia con la **VIA DE ACCESO SERVIDUMBRE.**

ARTÍCULO CUARTO - USOS: Acorde a los usos permitidos establecidos en el Acuerdo No. 004 de 2022, los predios resultantes de la presente Resolución tendrán los siguientes Usos.

DESCRIPCION	AREA (M2)	USO
LOTE A	24028.95	Tipo Zona de Vivienda Campestre en suelo suburbano
LOTE 2	12387.25	Sera Destinado **PTAR MUNICIPIO (uso dotacional)** en suelo rural

continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 23.19 m. Luego desde el mismo punto 36 con coordenadas planas (X: 865485.3228 M.E. – Y: 801013.1623 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 37 con coordenadas planas (X: 865491.8758 M.N. – Y: 801031.0243 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 19.03 m. Luego desde el mismo punto 37 con coordenadas planas (X: 865491.8758 M.E. – Y: 801031.0243 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 38 con coordenadas planas (X: 865498.0198 M.N. – Y: 801049.0573 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 19.05 m. Luego desde el mismo punto 38 con coordenadas planas (X: 865498.0198 M.E. – Y: 801049.0573 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 39 con coordenadas planas (X: 865501.4928 M.N. – Y: 801060.7553 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 12.2 m. Luego desde el mismo punto 39 con coordenadas planas (X: 865501.4928 M.E. – Y: 801060.7553 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 40 con coordenadas planas (X: 865507.1918 M.N. – Y: 801073.5223 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 13.98 m. Luego desde el mismo punto 40 con coordenadas planas (X: 865507.1918 M.E. – Y: 801073.5223 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta encontrar el punto 41 con coordenadas planas (X: 865512.4328 M.N. – Y: 801087.6073 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 15.03 m. Luego desde el mismo punto41 con coordenadas planas (X: 865550.4808 M.E. – Y: 801087.6073 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, hasta cerrar polígono en el punto 42 con coordenadas planas (X: 865546.9958 M.N. – Y: 801053.6023 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE LITUANIA 1** con servidumbre de por medio con ancho de 5 metros, con una longitud de 10.1 m. Sera Destinado **PTAR MUNICIPIO (uso dotacional)** en suelo rural de conformidad con los usos establecidos en el Acuerdo municipal 004 de 2022.

LOTE C. Con un área de **13.583,80 m2** comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Partiendo del punto 1 con coordenadas planas (X: 865625.4592 M.E. – Y: 801357.4844 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE 1**, hasta encontrar el punto 2 con coordenadas planas (X: 865667.0135 M.N. – Y: 801340.2146 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE 1**, con una longitud de 45 m. **ESTE:** Partiendo del punto 2 con coordenadas planas (X: 865667.0135 M.E. – Y: 801340.2146 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** hasta encontrar el punto 3 con coordenadas planas (X: 865554.9208 M.N. – Y: 801075.1743 M.N.), donde finaliza colindancia con el **LOTE UNO LA FORTUNA,** con una longitud de 287.77 m. **SUR:** Partiendo del punto 3 con coordenadas planas (X: 865554.9208 M.E. – Y: 801075.1743 M.N.), donde inicia la colindancia con el **LOTE B,** hasta encontrar el punto 48 con coordenadas planas (X: 865544.5158 M.N. – Y: 801085.2923 M.N.), donde continua colindancia con el **LOTE B,** con una longitud de 14.51 m. Luego desde el mismo punto 48 con coordenadas planas (X: 865544.5158 M.E. – Y: 801085.2923 M.N.), donde continua la colindancia con el **LOTE B,**

LOTE C	13583.80	Lote zona de Protección

ARTICULO QUINTO: La subdivisión es aprobada de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 200 –267226, Escritura No. 729 del 15 de mayo de 2018, de la Notaria Segunda de Neiva.

Esta subdivisión debe registrarse en la Oficina de catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.).

PARAGRAFO: Esta Resolución no implica pronunciamiento sobre linderos, titularidad de dominio y/o característica de posesión.

ARTICULO SEXTO: Contra este acto proceden los recursos de la Vía Gubernativa, la Revocatoria Directa y las Acciones establecidas en la C.C.A. (ley 1437 de 2011).

Expedida en la secretaria de Planeación e Infraestructura de Rivera-Huila, a los tres (03) días del mes de julio de Dos Mil veintiséis (2026).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Ing. YEISON CHARRY DIAZ
Secretario de Planeación, Territorio e Infraestructura

Elaboro-Carlos A. Fernández V

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

Fecha: Julio 03 **Licencia de Subdivisión No. 088 de 2026**

POR LA CUAL SE ACEPTA LA LICENCIA DE SUBDIVISION DEL PREDIO "LOTE 1" UBICADO EN LA VEREDA BAJO PEDREGAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RIVERA - HUILA.

En la ciudad de Rivera Huila a los siete (07) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026) se notificó personalmente los señores **WILLIAM DIAZ HERRERA** con c.c. No. 12.131.417 y **CLARA ESTHER DIAZ HERRERA**, con c.c. No. 36.179.026, actuando en calidad propietario, responsable del contenido del acto administrativo arriba citado.

Contra este acto procede el recurso de reposición y apelación ante la Secretaria de planeación e Infraestructura del Municipio de Rivera Huila, dentro de los diez (10) días siguiente a ellas, o a la des fijación del edicto o a la publicación según el caso, la revocatoria y acciones establecidas en el decreto 1077 de 2015, y C.C.A. (ley 1437 de 2011) los cuales deberán presentarse en legal y debida forma.
Igualmente, se hace entrega de la copia íntegra, autentica y gratuita del trámite referido

WILLIAM DIAZ HERRERA
El Notificado

CLARA ESTHER DIAZ HERRERA
El Notificado

CARLOS ARTURO FERNANDEZ
Profesional Universitario
Notificador

CONSTANCIA EJECUTORIA

En la ciudad de Rivera Huila a los veintidós (22) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026), la resolución No. 088 del 03 de julio de 2026, **POR LA CUAL SE ACEPTA LA LICENCIA DE SUBDIVISION DEL PREDIO "LOTE 1" UBICADO EN LA VEREDA BAJO PEDREGAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RIVERA - HUILA.** quedo debidamente ejecutoriada a última hora siendo las 6:00 pm.

inhábiles los días 12, 13, 19, 20 y 21 de julio de 2026

CARLOS ARTURO FERNANDEZ V.
Profesional Universitario