



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0165A**

GPR-006769

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-006769

04/09/2026

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

NUEVO CAUCA S.A.S. ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-005869** del **22 de abril de 2026**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de una zona de terreno denominada **LT (La Betulia, según catastro)** ubicado en la vereda **Cajibío**, (Hoy **La Venta**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0003-0064-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-102940**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**”.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0165A**

GPR-006769

Página 2 de 3

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

Que la enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo I del Título IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-005871** del **22 de abril de 2026**, a la dirección obrante en el expediente: (La Betulia, Vereda La Venta, Cajibío Cauca), que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **MARÍA INÉS MOSQUERA** y a sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **24 de abril de 2026** por el señor **NEMESIO MOSQUERA** como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **MARÍA INÉS MOSQUERA** y a sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicadas en calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de **Popayán – Cauca** así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Que, en cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0165A**

GPR-006769

Página 3 de 3

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69-63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-005869** del **22 de abril de 2026** y de sus documentos anexos.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO NUEVO CAUCA S.A.S.,
ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS WEB.**

SE FIJA EL 08/09/2026 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 14/09/2026 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Lizeth Y. Díaz Uribe – Prof. Jurídico UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0165A

GPR-005869

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 22 de abril de 2026

Señora

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de MARÍA INES MOSQUERA

Propietaria

Contacto: 311 742 5316

La Betulia, Vereda la Venta

Municipio de Cajibío, Cauca

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. "Popayán – Santander de Quilichao".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT (La Betulia** según Catastro), ubicado en la Vereda **Cajibío**, (Hoy La **Venta**) Municipio de **Cajibío**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-01-00-0003-0064-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-102940** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

La **ANI**, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, declarándolo de **utilidad pública e interés social**, así como la franja de terreno que conforma el corredor vial, mediante la **Resolución No. 377 del 10 de febrero de 2015**; proyecto que se encuentra adelantando en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, identificada con el **NIT 900.866.440-9**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0165A**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área **MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1.647,38 m²)**; incluidos: 161,89 m de cerca (M1); 661,33 unidades de guadua en una densidad de 0.8 m²; 799,84 m² de Bosque Secundario; 6



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0165A

GPR-005869

Página 2 de 5

Unidades de árboles de aguacate; 4 Unidades de árboles de guamo y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K14+894,88 I** y final **K14+992,92 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$96.243.687) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 2.349.200) MONEDA CORRIENTE.**

Los valores adicionales por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante serán cancelados mediante Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2469 y s.s. del Código Civil y en el artículo 312 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso; por lo tanto, para la suscripción de dicho contrato, deberá aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.**

De igual manera, le informamos cordialmente que no obstante la estimación anterior, la indemnización a pagar por concepto de Daño Emergente correspondiente a Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en la normatividad vigente, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0165A**, de fecha **29 de agosto de 2025** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)”*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **25 de septiembre de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización,



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0165A

GPR-005869

Página 3 de 5

compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

El estudio de títulos de fecha **14 de noviembre de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **MARIA INES MOSQUERA DE CAMAYO (fallecida)**, quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 25.337.915.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorgue a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se inicia la etapa de Enajenación Voluntaria y, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, (modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018), queda en firme el Avalúo arriba mencionado.

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la **Constructora Casahidalgo S.A.S.**, Municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono **3505780257**, correo electrónico: danielparra@jphabogados.com, donde será atendida por **Daniel Parra**.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.



OFERTA FORMAL DE COMPRA



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0165A**

GPR-005869

Página 4 de 5

De igual manera, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables.

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del Predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0165A

GPR-005869

Página 5 de 5

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por las Leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN
ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.04.22 10:11:40 -05'00'

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Unión Predial S.A.S

Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial

Julián David Pardo Mesa - Profesional Jurídico – Nuevo Cauca

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo.

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Nuevocauca CONCESIONARIA VIAL	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015	SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
PREDIO No.	POSQ-1-0165A		
ABSC. INICIAL	14+894,88 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	14+992,92 Km	LONGITUD EFECTIVA	98,04 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CÉDULA	25.337.915	MATRÍCULA INMOBILIARIA
MARIA INES MOSQUERA (FALLECIDA)	DIRECCIÓN / EMAIL	LA BETULIA, Vereda La Venta	120-102940
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA BETULIA	CÉDULA CATASTRAL
			19-130-00-01-00-00-0003-0064-0-00-00-0000

VEREDA/BARRIO:	LA VENTA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Cajibío			NORTE	34,22 m	Puntos, 1-5 con Abel Walteros Puerta
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL	Agropecuario	SUR	28,77 m	Puntos, 11-13 con Abel Walteros Puerta
Predio requerido para:	Segunda Calzada	PREDIO TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	98,90 m	Puntos, 5-11 con Vía Panamericana
				OCCIDENTE	52,94 m	Puntos, 13,1 con el mismo Predio área Sobrante

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guadua	661,33	0.8/m ²	m ²
Bosque Secundario	799,84		m ²
Aguacate	6		Un
Guamo	4		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del área requerida		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca con postes de madera rolliza cada 2 metros de 1,70 m de altura 5 hilos de alambre	161,89	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI/NO NO NO NO NO NO
--	-------------------------------------

FECHA DE ELABORACIÓN: 14/may/2024 Elaboró:  UNION PREDIAL S.A.S. Ing. Diego Fernando Ruiz M.P. 061037-0691544 Revisó y Aprobó:  UNION TEMPORAL 4G NIT. 900 369 950-7	ÁREA TOTAL PREDIO 8.300,00 m ² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 1.647,38 m ² ÁREA REMANENTE 0,00 m ² TOTAL ÁREA REQUERIDA 1.647,38 m² ÁREA SOBRANTE 6.652,62 m ²	OBSERVACIONES: Celular Nieto: Nemesio Mosquera 3117425316, el área calculada en topografía no es igual al área reportada en catastro además de ello los títulos no reportan área, se recomienda a los herederos de la propietaria realizar la actualización, rectificación de linderos y área ante las entidades correspondientes.
--	---	--

28 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: 



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

PREDIO No.

POSQ-1-0165A

A continuación, se indican las Construcciones y/o Construcciones Anexas que se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión definida en la Ley 1228 de 2008:

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS COMPLETAMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228

M1

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS PARCIALMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228*

** La medida que se indica entre paréntesis corresponde a la porción que se encuentra dentro de la zona de exclusión.*

Pese a que las anteriores Construcciones y/o Construcciones Anexas se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión, son objeto de reconocimiento, toda vez que son anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008, o no requieren licencia de construcción y sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2o. del artículo 1 de la citada Ley, que dispone:

Ley 1228 de 2008. Artículo 1. "PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2o de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, [...].

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia. [...]"



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015					REVISIÓN No. 0		CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ALCANTARILLAS EXISTENTES ÁRBOL CERCA VIVA Línea de Retiro Obligatorio					
ANI Agencia Nacional de Infraestructura					Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL							
DISEÑO Y CÁLCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S					PROPIETARIO: MARIA INES MOSQUERA							
CUADRO DE ÁREAS							FECHA ELAB.: 2024-05-14		UNIDAD FUNCIONAL: 1		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0003-0064-000000000	
ÁREA REQUERIDA: 1.647,38 m²	ÁREA TOTAL: 8.300,00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m²	ÁREA SOBRIANTE: 6.652,62 m²	ESCALA: 1:1000		SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ		FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0165A			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	778273,23	1060781,71	14,36 ✓
2	778273,73	1060796,06	
3	778273,74	1060796,79	0,73 ✓
4	778273,77	1060805,95	9,16 ✓
5	778271,46	1060815,65	9,97 ✓
6	778269,48	1060813,48	2,94 ✓
7	778269,90	1060811,47	2,05 ✓
8	778260,07	1060801,44	14,04 ✓
9	778242,60	1060778,13	29,13 ✓
10	778219,85	1060749,77	36,36 ✓
11	778210,81	1060738,59	14,38 ✓
12	778226,48	1060739,86	15,72 ✓
13	778239,49	1060740,92	13,05 ✓
1	778273,23	1060781,71	52,94 ✓
AREA REQUERIDA = 1647,38 m ² ✓			

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: ——— EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - BERMA PROYECTADA: ——— CALZADA VÍA EXISTENTE: ——— CHAFLÁN CORTE/RELLENO: ——— CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ——— QUEBRADAS: ——— LINDERO: ——— CERCA: ——— LÍNEA DE COMPRA: ——— AREA REQUERIDA: [diagonal lines] AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [diagonal lines] AREA REMANENTE: [diagonal lines] AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: [diagonal lines] ALCANTARILLAS EXISTENTES: [diagonal lines] ÁRBOL: [tree symbol] CERCA VIVA: [plant symbol] Línea de Retiro Obligatorio: [dashed line]												
 															
DISEÑO Y CALCULÓ: UNIÓN PREDIAL S.A.S ✓		PROPIETARIO: MARIA INES MOSQUERA ✓													
CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRANTE:</th> </tr> <tr> <td>1.647,38 m² ✓</td> <td>8.300,00 m² ✓</td> <td>0,00 m² ✓</td> <td>0,00 m² ✓</td> <td>6.652,62 m² ✓</td> </tr> </table>			ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	1.647,38 m ² ✓	8.300,00 m ² ✓	0,00 m ² ✓	0,00 m ² ✓	6.652,62 m ² ✓	FECHA ELAB.: 2024-08-05 ESCALA: N/A	UNIDAD FUNCIONAL: 1 SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ ✓	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-130-00-010000-0003-0064-000000000 FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0165A ✓
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:											
1.647,38 m ² ✓	8.300,00 m ² ✓	0,00 m ² ✓	0,00 m ² ✓	6.652,62 m ² ✓											



120 - 00 67 57

CONCEPTO DE USO DE SUELO

El SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1 Numeral 3, Decreto 1203 de 2017, acuerdo No. 008 del 26 de junio de 2003 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT aprobado mediante; y demás normas concordantes y reglamentarias, expide el presente concepto de uso de suelo.

No. Radicado	003929	Fecha	07/11/2024
--------------	--------	-------	------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/PETICIONARIO

Nombres y Apellidos	:	UNION PREDIAL SAS
Dirección de Correspondencia	:	Carrera 13 # 63 – 39 Of 702
Número de Teléfono	:	3505780257
Correo Electrónico	:	danielparra@jphabogados.com

2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR

Dirección	:	VEREDA LA VENTA
Nombre del Predio	:	LA BETULIA
Cédula Catastral	:	191300001000000030064000000000
Matrícula Inmobiliaria	:	NO APORTA
Categoría	:	RURAL

3. CONCEPTO DE SUELO

ZONA RURAL (Agrícola, Pecuaria, Forestal): ÁREAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL	:	• USO PRINCIPAL ◦ Obras biomecánicas para recuperar tierras malas.
	:	• USO COMPARTIDO ◦ Sistemas silvopastoriles y agroforestales.
	:	• USO PROHIBIDO ◦ Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales.
	:	• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA – NINGUNO.

INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	:	• El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.
---------------------------------	---	--





120 –

CONCEPTO DE USO DE SUELO

NOTAS	NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes. NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.
-------	---

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los

28 NOV. 2024


Ing. DEIVER GILDARDO FAJARDO HURTADO
Secretario de Planeación e Infraestructura
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Proyectó: Cesar Majin F./Aux. Administrativo SPI
Revisó/Ajustó: Deiver Gildardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación
Aprobó: Deiver Gildardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-1-0165A

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO ✓

DIRECCIÓN: LA BETULIA ✓

VEREDA: LA VENTA ✓

MUNICIPIO: CAJIBÍO ✓

DEPARTAMENTO: CAUCA ✓

SOLICITANTE: CONCESIONARIA CAUCA S.A.S ✓ NUEVO

AGOSTO DE 2025

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección del inmueble
- 1.9. Abscisado de área Requerida
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble
- 1.11. Uso Por Norma
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Ejercicios Residuales
- 10.4. Servidumbres
- 10.5. Zonas de protección

3

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 22 de agosto de 2025. ✓
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno. ✓
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo. ✓
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. ✓
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca. ✓
- 1.6. **MUNICIPIO:** Cajibío. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Venta. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Betulia. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 14+894,88 Km l y abscisa final 14+992,92 Km l. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Cajibío Cauca, la clasificación del predio es Áreas de Recuperación y/o Mejoramiento Ambiental. ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-130-00-01-00-00-0003-0064-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	8.300,00 m ² ✓
Área de construcción	0,00 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2025	\$12.981.000,00 ✓

Fuente: Consulta Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo 15.2 – Consulta Catastral IGAC).



1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 26 de agosto de 2025.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de agosto de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-1-0165A del 14 de mayo de 2024. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-1-0165A del 14 de noviembre de 2024. ✓
- Escritura Pública No. 745 del 27 de agosto de 1943 ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-1-0165A del 14 del mayo de 2024. ✓
- Certificado de Uso del Suelo PREDIO POSQ-1-0165A del 28 de noviembre de 2024. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-1-0165A.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- MARIA INES MOSQUERA DE CAMAYO (FALLECIDA) ✓
C.C. 25.337.915 ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 745 del 27 de agosto de 1943 de la Notaría Segunda de Popayán (Cauca). ✓

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-102940, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-102940 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-1-0165A.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda La Venta, que se ubica geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Cajibío, el cual limita al norte con los municipios de Morales y Piendamó, al oriente

con el municipio de Totoró, al sur con el municipio de Popayán y al Occidente con el municipio El Tambo. ✓



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con la Agricultura.¹ ✓
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%. ✓
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura promedio del municipio de Cajibío es de 24°C y una altura promedio de 1765 m.s.n.m.² ✓
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCc2, y cuenta con las siguientes características:

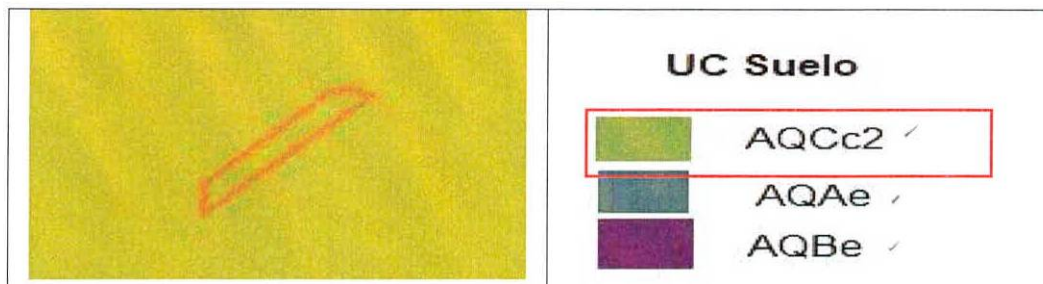
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCc2 ✓	Templado húmedo ✓	Depósitos de cenizas volcánicas sobre diabasas y flujos volcánicos ✓	Typic Dystrudepts, Typic Paleudults ✓	Profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas a finas, fuerte a moderadamente ácidos, alta saturación. ✓	Moderada ✓

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

¹ IANT (Agencia Nacional de Tierras)

<https://www.iant.gov.co/wp-content/uploads/2024/01/AF-DTS-CAJIBIO-V4.pdf>

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

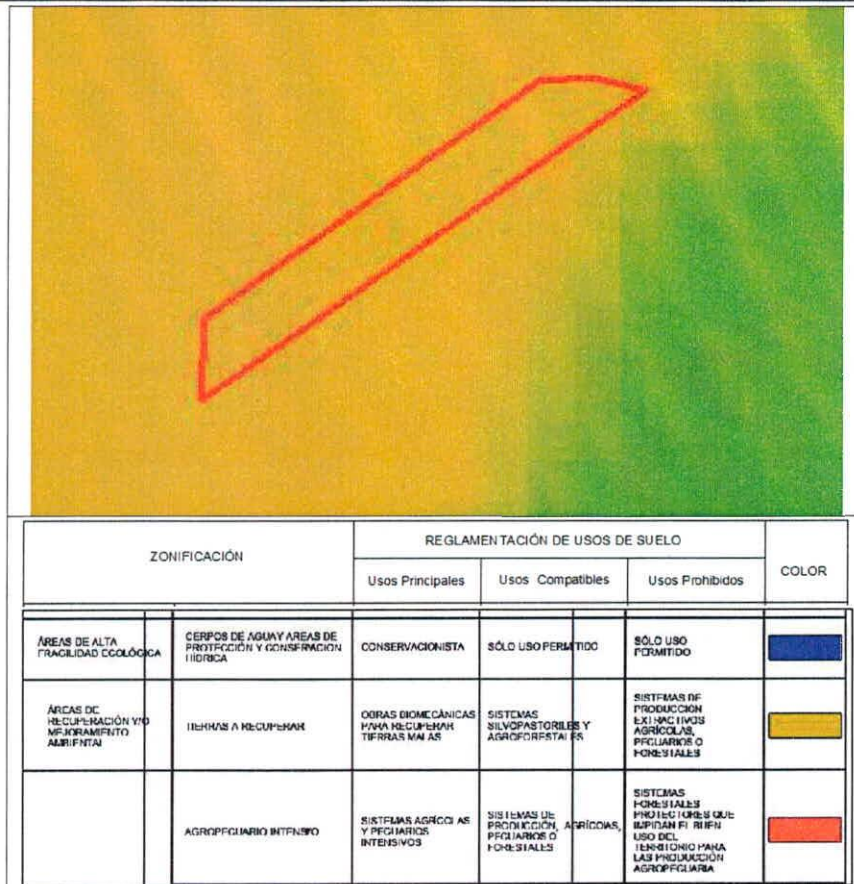


- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío y Popayán.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Cajibío, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

7

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA: NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajibío–Cauca, aprobado mediante el acuerdo 008 del 26 de junio de 2003 “Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e infraestructura municipal de Cajibío Cauca, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo Áreas de Recuperación y/o Mejoramiento Ambiental. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Plano Usos del suelo - Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Cajibío-Cauca.

De conformidad con el certificado de uso expedido por la secretaria de planeación e infraestructura, se establece lo siguiente:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Obras biomecánicas para recuperar tierras malas.	Sistemas silvopastoriles y agroforestales.	Sistemas de Producción Extractivos agrícolas pecuarios o Forestales.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Cajibío- Cauca.
(Ver Anexo 15.3. - Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda la Venta, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Cajibío, y al cual se accede mediante la vía Popayán Piendamó-Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de agosto de 2025.

- 6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	8.300,00 m2 ✓
ÁREA REQUERIDA:	1.647,38 m2 ✓
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,0 m2 ✓
ÁREA SOBRANTE	6.652,62 m2 ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.647,38 m2 ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-1-0165A.

- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	34,22 m ✓	Puntos 1-5 con Abel Walteros Puerta ✓
SUR	28,77 m ✓	Puntos 11-13 con Abel Walteros Puerta ✓
ORIENTE	98,90 m ✓	Puntos 5-11 con Vía Panamericana ✓
OCCIDENTE	52,94 m ✓	Puntos 13, 1 con el mismo predio área sobrante ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-1-0165A.

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al municipio de Piendamó con el perímetro urbano del municipio de Popayán, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos.
- 6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1 ✓	1.647,38 ✓	Plano 0-7 % ✓	Agropecuario ✓	Áreas de Recuperación y/o Mejoramiento Ambiental. ✓

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Cerca con postes de madera rolliza cada 2 metros de 1,70 m de altura y 5 hilos de alambre. ✓	161,89 ✓	m ✓	6	Bueno	15

- 6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Guadua ✓	Guadua En buen estado fitosanitario	661,33 ✓	0.8/m2	m2
Bosque Secundario ✓	Bosque Secundario En buen estado fitosanitario	799,84 ✓		m2
Aguacate ✓	Aguacate En buen estado fitosanitario	6 ✓		und
Guamo ✓	Guamo En buen estado fitosanitario	4 ✓		und

Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

Fuente: Ficha predial POSQ-1-0165A.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni, para así hallar el valor actual de la construcción.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno para inmuebles del sector rural parcelados con destino de vivienda campesina se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL							
	EL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
5	6017868754	Red de Empresarios	Cajibío	Parcelación la Cima/ Vereda Santa Ana	\$ 500.000.000,00	10000,00	0,00
16	3174370440	Jessica Villada	Cajibío	Vereda el Lago/ corregimiento la capilla, a 15 minutos de la vía panamericana	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
18	311 3096721	Fredy Colorado	Cajibío	La Venta-Cajibío km 13 vía Popayan – Cali, parcelación Brisas de La Colina Campestre.	\$ 48.000.000,00	830,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	6017868754	Red de Empresarios	Cajibío	Parcelación la Cima	Lote	\$ 500.000.000	\$ 495.000.000	10.000	49.500	0,00	\$ -	\$ -
2	3174370440	Jessica Villada	Cajibío	Vereda el Lago	Lote	\$ 46.000.000	\$ 43.700.000	842,15	51.891	0,00	\$ -	\$ -
3	311 3096721	Fredy Colorado	Cajibío	Parcelación Brisas de La Colina Campestre	Lote	\$ 48.000.000	\$ 44.640.000	830	53.783	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 51.724,71						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.146,40	LÍMITE SUPERIOR	\$ 53.871,11				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,15%	LÍMITE INFERIOR	\$ 48.578,31				
VALOR ADOPTADO / m2						\$51.700						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

12

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las similitudes de las ofertas de mercado con las del predio objeto de avalúo, toda vez que tanto el inmueble como los puntos de la investigación del análisis de mercado presentado corresponden a parcelaciones con destinos de vivienda campesina por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Parcelación la Cima	Lote	\$ 49.500
2	Vereda el Lago	Lote	\$ 51.891
3	Parcelación Brisas de La Colina Campestre	Lote	\$ 53.783
PROMEDIO			\$ 51.725
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			2.146
COEF DE VARIACIÓN			4,15%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 53.871
LÍMITE INFERIOR			\$ 49.578

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 51.700 ✓

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote Ubicado en la Parcelación la Cima, en el municipio de Cajibío, con un área de 10.000 metros cuadrados y cuenta con acometidas de servicios públicos.

Nota: Información recopilada mediante página web.

Oferta 2: Lote ubicado en la vereda el lago, corregimiento la capilla, en el municipio de Cajibío a 15 minutos de la vía panamericana, mide 842,15 metros cuadrados y cuenta con acometida de servicios públicos.

Nota: Información recopilada mediante página web.

Oferta 3: Lote Ubicado en el corregimiento La Venta-Cajibío km 13 vía Popayán – Cali, parcelación Brisas de La Colina Campestre. área de 830 metros cuadrados y cuenta con servicios públicos.

Nota: Información recopilada mediante página web.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvinni, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	6	15	40,00%	2	29,82%	\$24.625,21	\$7.344,40	\$ 17.280,81	\$ 17.300

14

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guadua	661,33	m2	\$ 6.700	\$ 5.540.900
Bosque Secundario	799,84	m2	\$ 1.600	\$ 1.279.744
Aguate	6	und	\$ 201.800	\$ 1.210.800
Guamo	4	und	\$ 60.500	\$ 242.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 8.273.444

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al municipio de Piendamó con el perímetro urbano del municipio de Popayán, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo Áreas Económicas (Bosque Plantado)
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Agropecuario.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

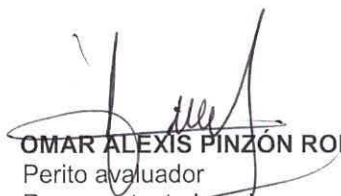
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1647,38 /	\$ 51.700 /	\$ 85.169.546
TOTAL DE TERRENO				\$ 85.169.546
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	161,89 /	\$ 17.300,00 /	\$ 2.800.697
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.800.697
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 8.273.444
TOTAL				\$ 96.243.687

TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$96.243.687).

Bogotá, D.C., 29 de agosto de 2025.

Cordialmente,

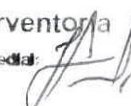
16


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133


CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

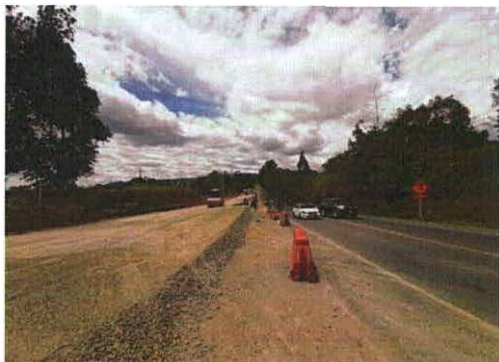
 **Unión Temporal 4G**
NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 3 1

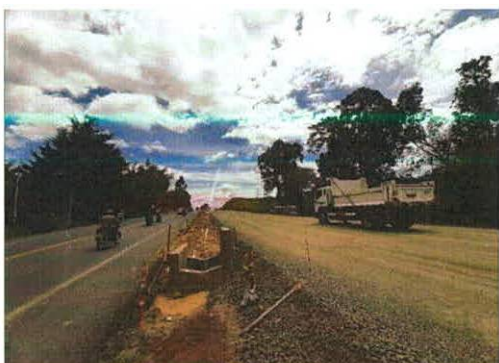
Interventoría
Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



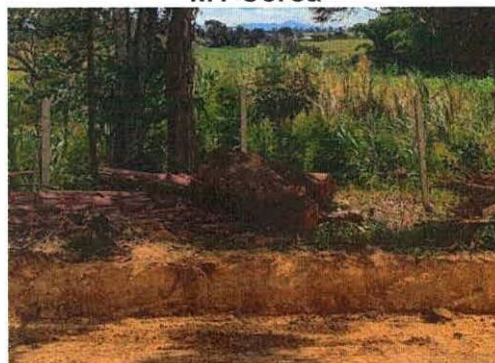
17

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Cerca

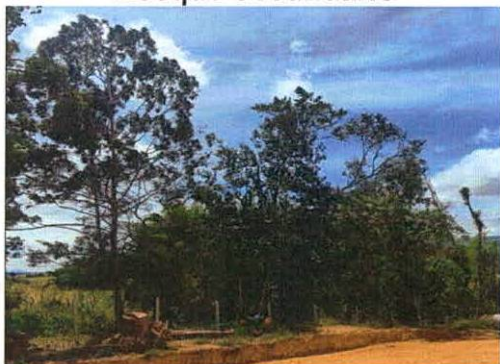


M1 Cerca

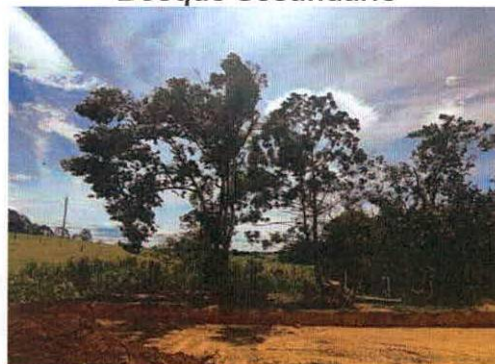


CULTIVOS Y/O ESPECIES

Bosque Secundario



Bosque Secundario





15.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
INSTITUCIONALALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJIBÍO CAUCA
NIT 900.869.950-7

120 - 006751

CONCEPTO DE USO DE SUELO

El SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1 Numeral 3, Decreto 1203 de 2017, acuerdo No. 008 del 26 de junio de 2003 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT aprobado mediante; y demás normas concordantes y reglamentarias, expide el presente concepto de uso de suelo.

No. Radicado	003929	Fecha	07/11/2024
1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/PETICIONARIO			
Nombres y Apellidos	UNION PREDIAL SAS		
Dirección de Correspondencia	Carrera 13 # 63 - 39 Of 702		
Número de Teléfono	3505780257		
Correo Electrónico	danielparra@phabogados.com		
2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR			
Dirección	VEREDA LA VENTA		
Nombre del Predio	LA BETULIA		
Cédula Catastral	191300001000000030064000000000		
Matrícula Inmobiliaria	NO APORTA		
Categoría	RURAL		
3. CONCEPTO DE SUELO			
ZONA RURAL (Agrícola, Pecuaria, Forestal): ÁREAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL	• USO PRINCIPAL	Obras biomecánicas para recuperar tierras malas.	
	• USO COMPARTIDO	Sistemas silvopastoriles y agroforestales.	
	• USO PROHIBIDO	Sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales.	
	• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA - NINGUNO.		
INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.		

20

Código Postal 900001
Dirección Calle 5° No. 1-34/38 CAJIBÍO
Teléfono Alcaldía: 350 425 5192www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
SeccionPlaneacion@cajibio-cauca.gov.coCódigo: F01-IC1
Versión: 03
Aprobación: 27/09/2024Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: **TODOS** No. Documento Identificación:

Departamento: **19-CAUCA** Municipio: **130-CAJIBÍO**

Primer Nombre: Segundo Nombre: Primer Apellido: Segundo Apellido:

Razón Social:

INFORMACIÓN CATASTRAL

☐ Antiguo ☒ Nueva

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	130	00	01	00	00	0003	0084	0	00	00	0000

[AYUDA - Información Adicional](#)

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
Municipio: 130-CAJIBÍO
Dirección: LA BETULIA
Número Predial Nacional: 00 01 00 00 0003 0084 0-00 00 0000
Número Predial: 00-01-0003-0084-000
Destino Económico: D - Agropecuario
Matrícula Inmobiliaria: 120-102940
Área Terreno: 8300.0m²
Área Construida: 0.0m²
Avalúo: \$ 12.981.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
CEDULA DE CIUDADANIA	25747050	MARIA INES SUC MOSQUERA

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
02	05	8300.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Baños	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
--------------	-------	---------	-------	-----	---------	------



INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
INSTITUCIONAL



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJIBÍO CAUCA
ART. 891.002.004-5

120 -

CONCEPTO DE USO DE SUELO

NOTAS	NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes. NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.
-------	---

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los 2.8 NOV. 2024

Ing. DEIVER GILARDO FAJARDO HURTADO
Secretario de Planeación e Infraestructura
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Proyectó: Cesar Maján F./Aux. Administrativa SP
Revisó/Aprobó: Deiver Gilardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación
Aprobó: Deiver Gilardo Fajardo Hurtado -Sec. Planeación

21

Código Postal 390501
Dirección: Calle 5ª No. 1-34/38 CAM
Teléfono: Bogotá: 310 435 5192

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
Secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Código: F01-4C1
Versión: 03
Aprobado: 27/04/2024



Unión Temporal 4B
NIT 900.869.950-7



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 – Cerca con postes de madera Rolliza cada 2 metros de 1,70 m de altura y 5 hilos de alambre						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	32,38	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 399.512,14
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	6,48	\$ 37.769,00	Construdata ed. 215	141	\$ 244.576,94
CERCA						
Cerco 8 X 8CM X 2,9 M-Ordinario	un	82,00	\$ 19.808,00	Construdata ed. 215	106	\$ 1.624.256,00
Alambre de puas (400m) cal 16,5	m	809,45	\$ 406,00	Construdata ed. 215	83	\$ 328.636,70
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	410,00	\$ 182,00	Construdata ed. 215	99	\$ 74.620,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 755.352,00
Total Costo Directo						\$ 3.426.953,78
Administración	5%					\$ 171.347,69
Imprevistos	3%					\$ 102.808,61
Utilidad	7%					\$ 239.886,76
Total AII	15%					\$ 514.043,07
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 45.578,49
Total						\$ 3.986.575,33
Cantidad (m)						161,89
Valor adoptado						\$ 24.625,21

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	\$ 121.100	\$ 84.800	\$ 18.200	\$ 201.800	\$ 141.300	\$ 21.100	\$ 80.700	\$ 56.500	\$ 12.100

Otros Frutales

Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
-------	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	----------

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bosque Secundario	\$ 7.811.000	\$ 5.077.000	\$ 1.600	m2

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE GUADUA

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sosténimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.990.066	\$ 4.886.292	700	750	\$ 29.989	\$ 126.000	\$ 134.900

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 55.300	\$ 117.100	\$ 134.900	\$ 134.900

Valores Adoptados:	Por Planta = \$ 134.900	Por Tallo = \$ 29.989	Por m² = \$ 6.700
--------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- * Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduabambucolombia.com/nosotros/>
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informacion/C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * Colombia Compra Eficiente. <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/>
- * Insumos Agrícolas. <https://www.entufinca.com/>
- * Vecol S.A. <https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15-11S.pdf>
- * Laboratorio de Suelos UPTC. http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/lab_suelos_agua_agro
- * Bioagroinsumos S.A.S. <https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/>
- * Exiagrícola JD <https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/>
- * La Casa del Granjero <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Mundo Campo <https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1l/>
- * Federación Nacional de Cafeteros http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro



Fuentes Precios:

- * Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co
- * Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

Fuentes Precios:

- * Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.
http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1
- * Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.
<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- * Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
- * IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.
<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- * Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>



15.6 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 4G ANI de fecha 01/07/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, no obstante, lo anterior de conformidad con el requerimiento del Solicitante se presenta la siguiente estimación, solo para efectos de la reserva presupuestal:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 96.243.687
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.144.900
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 317.400
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 86.200
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 450.500
IVA	\$ 178.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 27.600
Impuesto de Registro	\$ 671.000
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 481.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
Derechos de Registro	\$ 533.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 417.200
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 28.100
Apertura de Folios	\$ 14.600
Constancia de Inscripción	\$ 16.500
Compra de Certificados	\$ 46.400
Conservación Documental	\$ 10.500
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.349.200

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 585 del 24 de enero de 2025 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 179 del 10 de enero de 2025 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Impuesto Predial	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de agosto de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		



Impuesto predial: se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

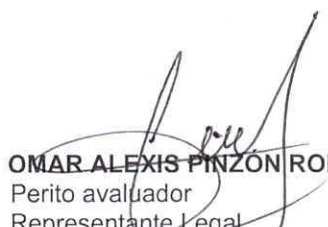
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Bogotá, D.C., 29 de agosto de 2025.

Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZON RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133


CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

25



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-1-0165A

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de agosto de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-1-0165A	Cajibío	19-130-00-010000-0003-0064-000000000 120-102940

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1647,38	\$ 51.700	\$ 85.169.546
TOTAL DE TERRENO				\$ 85.169.546
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	161,89	\$ 17.300,00	\$ 2.800.697
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.800.697
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 8.273.444
TOTAL				\$ 96.243.687

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 96.243.687
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 2.349.200
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 98.592.887
SON: NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$98.592.887). □	

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 3 1

Interventor
Profesional Predial: