



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0693**

GPR-005592

Página 1 de 4

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005592

08/05/2026

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-005103** del **20 de noviembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0693**

GPR-005592

Página 2 de 4

se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Sin dirección Buqeron (Buqeron, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Pescador (Cabuyal, según Catastro)**, Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0009-0248-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-5152**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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-005104** del **20 de noviembre de 2025**, a la dirección de correo electrónico andresosas98@gmail.com, aportado por el señor **JAIRO OSNAS GUETIO**, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO** (Propietaria) **y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, y a los señores **JAIRO OSNAS GUETIO, LUIS OMAR OSNAS GUETIO, NIDIA OSNAS GUETIO, OMAIRA OSNAS GUETIO y FERMIN OSNAS CHOCUE** (Poseedores regulares inscritos), siendo recibido el **06 de diciembre de 2025** por el señor **JAIRO OSNAS GUETIO**, quien solicitó ser notificado por correo electrónico.

Que el pasado **09 de diciembre de 2025**, se remitió la oferta formal de compra y sus anexos al correo andresosas98@gmail.com, quien según los "DETALLES DE ENVÍO" del CPANEL del correo electrónico, indica que el día **09 de diciembre de 2025** a las 2:24 p.m., el resultado del envío es **"Aceptado"**, confirmando el recibido del correo que contenía la oferta de compra y sus anexos, por tanto, en esta fecha y hora, queda surtida la notificación de la Oferta Formal de Compra al señor **JAIRO OSNAS GUETIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 10.493.925.

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 **ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO** (Propietaria) **y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, y a los señores **LUIS OMAR OSNAS GUETIO, NIDIA OSNAS GUETIO, OMAIRA OSNAS GUETIO y**

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0693**

GPR-005592

Página 3 de 4

FERMIN OSNAS CHOCUE (Poseedores regulares inscritos), 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 a la señora **ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO** (Propietaria) y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, y a los señores **LUIS OMAR OSNAS GUETIO, NIDIA OSNAS GUETIO, OMAIRA OSNAS GUETIO y FERMIN OSNAS CHOCUE** (Poseedores regulares inscritos), 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, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, 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, Oficina 808; 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 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: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 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.

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0693**

GPR-005592


Página 4 de 4

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-005103** del **20 de noviembre de 2025** 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 12.MAYO. 2026 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 18.MAYO. 2026 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO  Firmado digitalmente
por JULIAN ANTONIO
NAVARRO HOYOS

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Carlos Julio Castañeda – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa- Profesional jurídico (Nuevo Cauca)

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0693

GPR-005103

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2025

Señores
Propietaria
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO**

Poseedores regulares inscritos

JAIRO OSNAS GUETIO
LUIS OMAR OSNAS GUETIO
NIDIA OSNAS GUETIO
OMAIRA OSNAS GUETIO
FERMIN OSNAS CHOCUE

Buqueron, Vereda Cabuyal
Caldono, 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 **Sin dirección Buqueron (Buqueron, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Pescador (Cabuyal, según Catastro)**, Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0009-0248-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-5152**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

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 motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0693**

GPR-005103

Página 2 de 5

Ficha Predial No. **POSQ-3-0693**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (1.155,28 m²)**; incluidos: 154,72 m² de Guadua, 172 Unidades de Caña brava, 6 Unidades de Árbol de Balso, 5 Unidades de Árbol de Yarumo, 1 Unidades de Árbol de Mirtacea, 7 Unidades de Árbol de Guamo, 1 Unidades de Árbol de Carbonero, 12 Unidades de Planta de Fique, 48 Unidades de Arbusto de café 7 años, 6 Unidades de Plantas de Plátano, 2 Unidades de Árbol de Gigua, 11 Unidades de Árboles de Mortiño; y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 46+426,55 D** y final **K 46+574,89 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 59.776.540)**.

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 **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.875.400) 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-3-0693**, de fecha **24 de junio 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 **08 de agosto de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0693

GPR-005103

Página 3 de 5

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, 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.

Según el estudio de títulos de fecha **08 de octubre de 2023**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO**, identificada en vida con el NITN No. 617.000.106 (En la Sucesión y división material realizada mediante la Escritura Pública No 235 del 07 de octubre de 1998 de la Notaría Única de Caldoño – Cauca, se indica que la causante ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO, tuvo como identificación el NITN 617.000.106. sin poder constatar si tenía cédula de ciudadanía, toda vez que las mujeres en Colombia pudieron acreditar cédula de ciudadanía a partir del 25 de mayo de 1956, según el acto legislativo No. 3 de 1954). De igual manera, se tienen los siguientes poseedores regulares inscritos: **JAIRO OSNAS GUETIO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.493.925, **LUIS OMAR OSNAS GUETIO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.300.518, **NIDIA OSNAS GUETIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.610.386, **OMAIRA OSNAS GUETIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.361.370, **FERMIN OSNAS CHOCUE**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.451.928.

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 párrafo segundo del



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0693

GPR-005103

Página 4 de 5

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, cuentan 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 **Casa-Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde serán atendidos por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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.

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-3-0693

GPR-005103

Página 5 de 5

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 adquiera 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.

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 brinden a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

06/02/2020



PROCESO
FORMATO

TRANSPORTE
 FICHA PREDIO

VER
 IÓN
 FECHA

POPAYÁN • SANTANDER DE QUILICHAO UNIDAD FUNCIONAL	
PREDIO No. 11 de 11 de Agosto de 2015 POSQ-3-0693-1	MARGEN Pescador-3 Mondomo Derecha LONGITUD EFECTIVA 148,34
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL Predio anexo propietario CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA	DIRECCIÓN EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO NITN 617000106 MATRICA INMB LIARIA Vereda Cayua Buque 36
DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Cacaoblanco 15472 2un	CANTIDAD UNID 11 Con mismo propietario (Area sobrante del predio) 1 m
FECHA DE ELABORACIÓN Elaboro: 08/oct/2023-7	OBSERVACIONES TOTAL ÁREA REQUERIDA 57.000 m ² ÁREA REMANENTE TOTAL ÁREA REQUERIDA 57.000 m ²

UNION TEMPORAL

Gestión Predial Interventoría



Agencia Nacional de Infraestructura



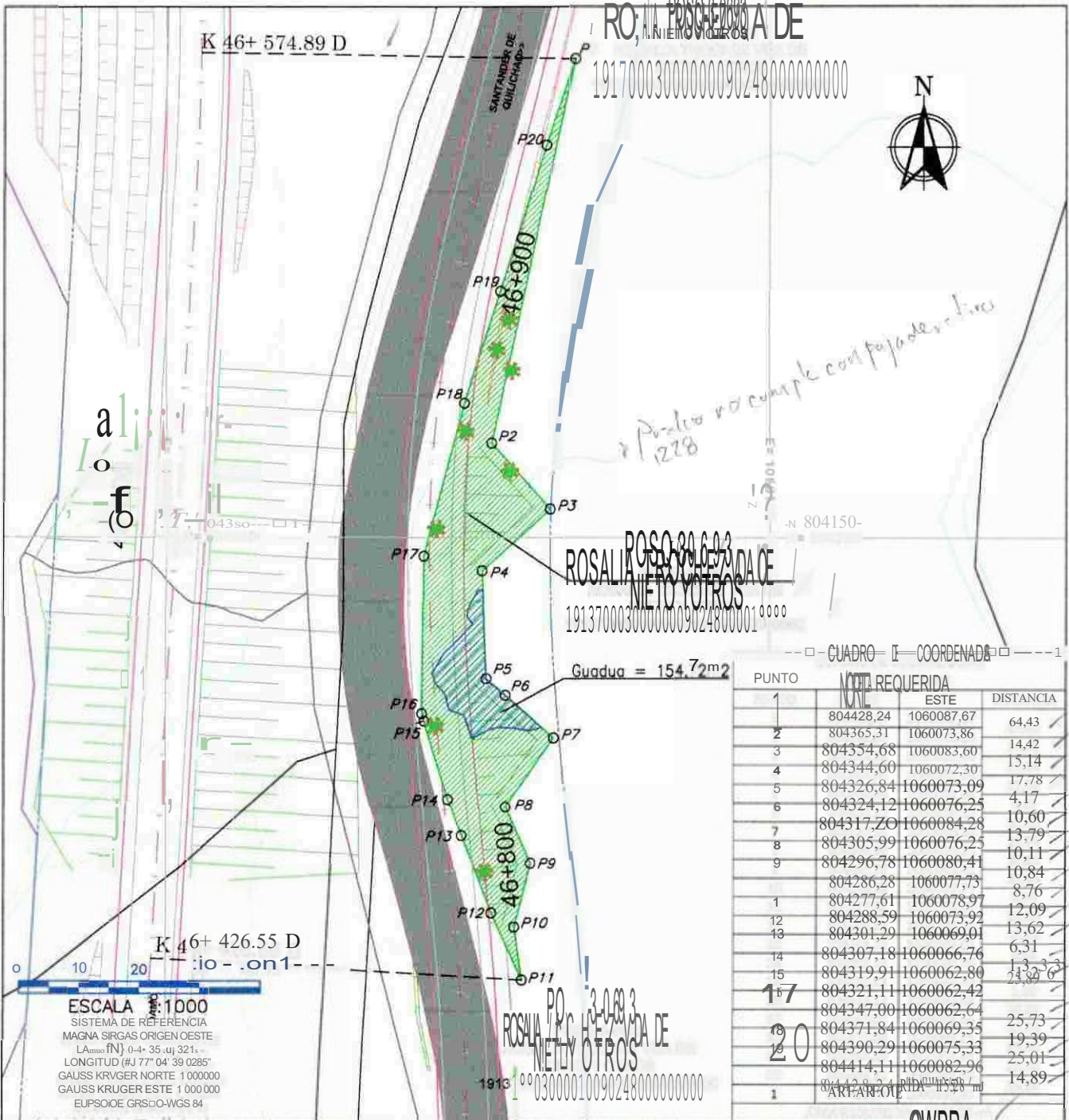
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO AFOIA PREVAL PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPULAR EN SANTANDER DE CABAJO
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. 7
POSQ-3-0693

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	Propietaria
ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO	617.000.106	Lo Vereda Cabuya!	Poseedor regular inscrito
JAIRO OSNAS GUETIO	10.493.925		Poseedor regular inscrito
LUIS OMAR OSNAS GUETIO	76.300.518		Poseedor regular inscrito
NIDIA OSNAS GUETIO	34.610.386		Poseedor regular inscrito
OMAIRA OSNAS GUETIO	25.361.370		Poseedor regular inscrito
FERMIN OSNAS CHOCUE	1.451.928		Poseedor regular inscrito



ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO Y OTROS
191370003000000090248000010000

Guadua = 154.72m²

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	804428.24	1060087.67	64.43
2	804365.31	1060073.86	14.42
3	804354.68	1060083.60	15.14
4	804344.60	1060072.30	17.78
5	804326.84	1060073.09	4.17
6	804324.12	1060076.25	10.60
7	804317.20	1060084.28	13.79
8	804305.99	1060076.25	10.11
9	804296.78	1060080.41	10.84
10	804286.28	1060077.73	8.76
11	804277.61	1060078.97	12.09
12	804288.59	1060073.92	13.62
13	804301.29	1060069.01	6.31
14	804307.18	1060066.76	23.32
15	804319.91	1060062.80	13.33
16	804321.11	1060062.42	25.73
17	804347.00	1060062.64	19.39
18	804371.84	1060069.35	25.01
19	804390.29	1060075.33	14.89
20	804414.11	1060082.96	

ESCALA 1:1000
SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
L_{Amor (N)} 0-4° 35' 32.1"
LONGITUD (#J 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1 000000
GAUSS KRUGER ESTE 1 000 000
EUPSIOE GRS00-WGS 84


CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2019		REVISIÓN No.	c.ILZAD. IV. PROYCT/III		CONVENCIONES	
			c.ILZAD. IV. PROYCT/III □ PROYECT.W. c.ILZAD. w. ELLISIOJ <WIN< COOF1<EILINO CCHSHIXXYIES EXISTOOES IISWIS		OWPRA POE REQUEREO AREA COHSTRUTIM /DREMINENT[AREA CIISTRUCCIOHES ANDAS ALCNINIIAS EXISTOOES AA8ol. CERCA VEA Linea de Retiro Il lgortoric	
BYNARIA SAS		ROSALIA TROCHEZ VDA DE NIETO Y OTROS		LINDERO	CUADRO DE ÁREAS MEA TOTAL: 1.155,2811r 5Ha 7.000,00m ² 00,00m' 00,00m' 5Ha 5.844,72nr	
191370003000000090248000000000 SECTOR: 3 PESCADOR-MDNDOM		191370003000000090248000000000 AREA No. 1 POSQ-3-0693		UNIFORME TEMPORAL 4G		

Fecha de Elaboración: 08-10-2023

Predio No. POSQ-3-0693 ...
 Página 1 de 4

Vistas generales del Predio







Ítem	Can!	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
	154,72 /	m2	Guadua /	
	172 /	Un	Coña brava J	

Fecha de Elaboración: 08-10-2023

Predio No. POSQ-3-0693

Página 2 de 4

	6 /	Un /	Árbol de Balso ¹	
	5 /	Un /	Árbol de Yarumo /	
	1 /	un ¹	Árbol de Mirtacea ¹	
	7 /	Un /	Árbol de Guamo ¹	

Fecha de Elaboración: 08-10-2023

Predio No. POSQ-3-0693

Página 3 de 4

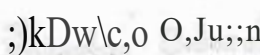
	1'	Un	Árbol de Carbonero'	
	2'	Un	Planta de Fique /	
	48	Un	Arbusto de café 7 años	
	6	Un	Plantas de Plátano /	

Fecha Elaboración: 08/02/23

Folio No:



POSQ-3-06 93
Página 4 de 4

	2 ^I	Un	Árbol de Gigua /	
	11	Un/	Árboles de Mortiño /	

Elaboró:
Firma:

Nombre: Jhonatan Steban Ordoñez Cañón.
Careo: Inq. Residente medial.

Observaciones:

--

 <p>HIPUHUCA OC COLOMSIA OIPAH TAANI No OI CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO</p>	CERnFICAC/ON	 <p>LiberlOd , Oroen</p>
	Código: SPID□300-48.13	
	Version: 1 Ftthtz tkAduoNzad6n: <U/1J/J2DJ5	

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALDONO - CAUCA,**

CERTIFICA;

Que, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (**PBOT**), aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Caldonó, Cauca, mediante Acuerdo **No.023** de 2005 continúa vigente.

Que, en el Acuerdo **No.023** de 2005 no se definieron usos complementarios, condicionados y prohibidos para el predio rural identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0007-0245-0-00000000**.

Al respecto, en el Acuerdo No. 023 de 2005 se indica:

El suelo urbano corresponde a la cabecera municipal (artículo 17); el suelo de expansión urbana corresponde al área destinada a la expansión de la cabecera municipal (artículo 18); el suelo rural es aquel destinado a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales, correspondiendo al territorio existente entre el perímetro urbano, el área de expansión urbana y los límites municipales (artículo 19); no determinó zonas de suelo suburbano debido a que los pequeños centros de enclave rural, en el municipio son categorizados como centros poblados rurales y cumplen esa función (artículo 21); los centros poblados son áreas que se localizan sobre las vías municipales y vereda/es, y que presentan desarrollos con características de enclave rural (artículo 22), teniendo que el proyecto de doble calzada Popayán - Santander de Quilichao tiene relación con dos (2) de los diez (10) centros poblados definidos en el PBOT: Pescador y El Pital; los suelos de protección son áreas que se deben proteger para garantizar la prestación de servicios ambientales y culturales, que incluyen: rondas de ríos, quebradas y nacimientos, así como los bosques (artículos 24 y 25).

Los usos generales del suelo determinan la aptitud general del suelo, indicando qué actividades socioeconómicas y de utilización de la tierra más aptas o menos aptas en una determinada zona o unidad de tierra del municipio, distinguiendo cuatro categorías: principal, compatible, condicionado y prohibido (artículos 26 al 30).



La carretera Panamericana está catalogada como una vía de primer orden que atraviesa el municipio en sentido sur-norte, eje vial sobre el cual se mueven las actividades económicas y sociales de la región (artículo 47).

"PACTO DE UNIDAD PARA EL CAMBIO SOCIAL DE CALDONO"

Localidad: Caldonó - Parque Principal Caldonó - Código Postal: 1920□□

contactenos@caldono-cauca.gov.co



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	Código: SPIDS--300-48-13 CERTEF/CAC/ON	
	Versión: 1	
	Fecha de Actualización: 04/11/2011	

(artículo 76),

Para el desarrollo de las áreas de reserva urbana se definieron usos principal, complementario, compatible y como prohibidos los restantes siendo las únicas para las que fueron establecidos en el Acuerdo No. 023 de 2005.

Los usos potenciales del suelo se encuentran especificados en el Mapa No. 10 del PBOT, con base en los cuales se ha expedido los certificados de uso del suelo.

La vivienda de interés social rural se aplica en todas las zonas definidas como de suelo rural (artículo 82).

Que, lo certificado en el punto anterior se puede hacer extensivo a los restantes predios requeridos para la ejecución del proyecto vial Popayán-Santander de Quilichao, toda vez que este discurre en su totalidad por el suelo rural del municipio.

Dado en el Municipio de Caldon, departamento del Cauca, a los 02 días del mes de octubre de 2011.



OCTAVIO RUIZ MAMIAN

Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Social
 Municipio de Caldon, Cauca



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0693

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: BUQUERÓN

VEREDA: CABUYAL

MUNICIPIO: CALDONO

DEPARTAMENTO: CAUCA

SOLICITANTE: CONCESIONARIA CAUCA S.A.S NUEVO

JUNIO DE 2025


Unión Temporal 4G
NIT 900 860 950-7



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

- 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., 03 de junio 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:** Caldonó. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cabuyal. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Buquerón. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 46+426,55 Km D y abscisa final 46+574,89 Km D. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agrícola. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Social Municipal de Caldonó Cauca, la clasificación del predio para uso potencial del suelo es CLASE VII-2/R-Pp ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-137-00-030000-0009-0248-000000000 ME ✓
Área de terreno	5 Ha 7000,00 m ² ✓
Área de construcción	0,00 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2025	\$5.972.000 ✓

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

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de junio de 2025.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de junio de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-0693 del 08 de octubre de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0693 del 08 de octubre de 2023. ✓
- Certificado de Uso del Suelo del PREDIO POSQ-3-0693 del 11 de junio de 2025. ✓
- Escritura Pública No. 10 del 10 de enero de 1923. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-3-0693 del 08 de octubre de 2023. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0693. ✓
- Certificado Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ROSALÍA TROCHEZ VDA DE NIETO (FALLECIDA) CC. 617.000.106

3.2. POSEEDOR REGULAR INSCRITO:

- JAIRO OSNAS GUETIO CC. 10.493.925. ✓
- LUIS OMAR OSNAS GUETIO CC. 76.300.518. ✓
- NIDIA OSNAS GUETIO CC. 34.610.386. ✓
- OMAIRA OSNAS GUETIO CC. 25.361.370. ✓
- FERMÍN OSNAS CHOCUE CC. 1.451.928. ✓

3.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 10 del 10 de enero de 1923, Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 267 del 15 de diciembre de 2009, Notaría Única de Caldono (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 60 del 13 de mayo de 1980, Notaría Única de Caldono (Cauca). ✓

3.4. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 132-5152, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao. ✓

3.5. **OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-5152 sobre el inmueble en la actualidad no recaen medidas cautelares ni limitaciones al dominio. ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0693.

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 Cabuyal, que se ubica geográficamente al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldoño, el cual limita al norte con el municipio de Santander de Quilichao, al oriente con el municipio de Jambaló, al sur con los municipios de Piendamó Tunía y Silvia y al Occidente con los municipios de Piendamó Tunía y Morales.



6

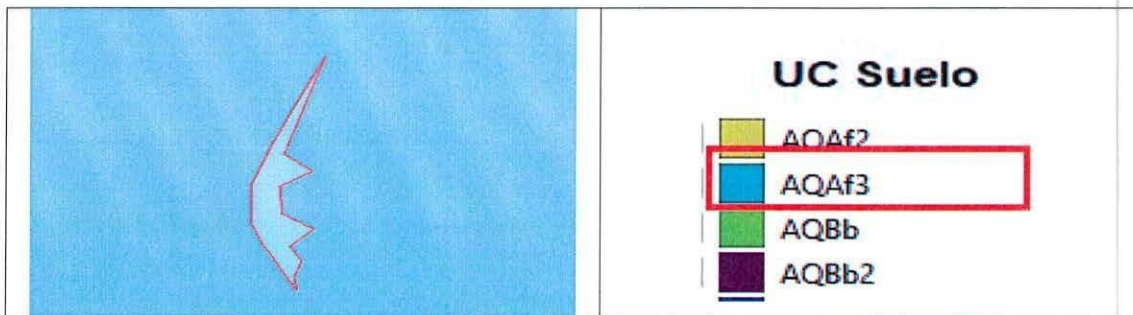
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con la Agricultura y el Comercio.¹
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del municipio de Caldoño es de 24° C y una altura promedio de 1.100 m.s.n.m. ²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQAf3, y cuenta con las siguientes características:

¹ <https://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/cauca/caldoño.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.

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQAf3	Templado húmedo	Capas de cenizas volcánicas discontinuas sobre rocas ígneas	Typic Hapludands, Humic Pachic Dystrudepts	Moderadamente profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación	Moderada a Severa

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.



- 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 Caldoño.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldoño, 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. ✓
- 5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
 - 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldoño– Cauca, aprobado mediante el acuerdo 023 del 2005 “Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Municipal” y el certificado de uso del suelo expedido por la Oficina asesora de Planeación municipal de Caldoño Cauca, el predio objeto de

avalúo se encuentra clasificado con uso de suelo rural y a su vez está clasificado en Uso Potencial Clase VII-2/R-Pp. /

Nota: En el acuerdo No. 023 del 2005 no se definieron usos complementarios, condicionados y prohibidos en la zona rural.

Fuente: Plano Usos del suelo - Oficina asesora de Planeación municipal de Caldono 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 Cabuyal, que se encuentra ubicada geográficamente al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldono, y al cual se accede mediante la vía Popayán - Santander de Quilichao Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de julio de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	57.000,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1.155,28 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBANTE	55.844,72 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.155,28 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0693.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m ✓	Punto 1 Con mismo propietario (Área Sobrante del predio) ✓
SUR	0,00 m ✓	Puntos 11 Con mismo propietario (Área Sobrante del predio) ✓
ORIENTE	170,04 m ✓	Puntos 1-11 Con mismo propietario (Área Sobrante del predio) ✓
OCCIDENTE	157,52 m ✓	Puntos 11-1 Vía Panamericana ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0693.

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 Caldoño con el perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, 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 FISIOGRAFÍCAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIOGRAFÍCA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1 ✓	1.155,28 ✓	Ondulada 8-2 % ✓	Agrícola ✓	Clase VII-2/R-Pp ✓

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 no presenta construcciones anexas.

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

CULTIVO	ESTADO FITOSANITARIO	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Guadua ✓	Guadua En buen estado fitosanitario	154,72 ✓	2un*m2	m2
Caña Brava ✓	Caña Brava En buen estado fitosanitario	172 ✓		Un
Árbol de Balso ✓	Árbol de Balso En buen estado fitosanitario	6 ✓		Un
Árbol de Yarumo ✓	Árbol de Yarumo En buen estado fitosanitario	5 ✓		Un
Árbol de Mirtácea ✓	Árbol de Mirtácea En buen estado fitosanitario	1 ✓		Un

Árbol de Guamo ✓	Árbol de Guamo En buen estado fitosanitario	7 ✓		Un
Árbol de Carbonero ✓	Árbol de Carbonero En buen estado fitosanitario	1 ✓		Un
Planta de Figue ✓	Planta de Figue En buen estado fitosanitario	12 ✓		Un
Arbusto de Café 7 años ✓	Arbusto de Café 7 años En buen estado fitosanitario	48 ✓		Un
Plantas de plátano ✓	Plantas de plátano En buen estado fitosanitario	6 ✓		Un
Árbol de Gigua ✓	Árbol de Gigua En buen estado fitosanitario	2 ✓		Un
Árboles de Mortiño ✓	Árboles de Mortiño En buen estado fitosanitario	11 ✓		Un

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

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0693.

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. ✓

10

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. ✓

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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: ✓

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3183749090	Red de Empresarios	cajibio	Parcelación la cima	\$ 500.000.000,00	10000,00	0,00
2	3014285383	Luis Felipe Barajas	Piendamó	Vereda el Mango Km 41 vía popayan Cali	\$ 75.000.000,00	1500,00	0,00
3	3113096721	Fredy Colorado	Cajibio	La Venta	\$ 48.000.000,00	1000,00	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
6	3183749090	Red de Empresarios	cajibio	Parcelación la cima	Lote	\$ 500.000.000	\$ 480.000.000	10.000	48.000	0,00	\$ -	\$ -
12	3014285383	Luis Felipe Barajas	Piendamó	Vereda el Mango Km 41 vía popayan Cali	Lote	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	1.500	45.000	0,00	\$ -	\$ -
14	3113096721	Fredy Colorado	Cajibio	La Venta	Lote	\$ 48.000.000	\$ 43.200.000	1.000	43.200	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 44.763,33						
DESMIACIÓN ESTÁNDAR						1,418,92	LÍMITE SUPERIOR	\$ 46.182,25				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,17%	LÍMITE INFERIOR	\$ 43.314,41				
VALOR ADOPTADO / m2						\$44.700						

11

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

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)

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las características normativas del predio objeto de avalúo, y considerando 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:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
# REF!	Parcelación la cima	Lote	\$ 46.000
6	Vereda el mango	Lote	\$ 45.000
12	La Venta	Lote	\$ 43.200
PROMEDIO			\$ 44.733
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.419
COEF DE VARIACIÓN			3,17%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 46.152
LÍMITE INFERIOR			\$ 43.314

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 44.700

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: : Lote ubicado en la Parcelación La Cima en la vereda Santa -Ana en el municipio de Totoro, Cauca. Cuenta con un área de 10.000 metros cuadrados.

Nota: información recopilada mediante página web

Oferta 2: Lote ubicado en la Parcelación Canaán ubicado en la vereda el Mango en el municipio de Piendamó, Cauca. Cuenta con un área de 1.500 metros cuadrados.

Nota: información recopilada mediante página web

Oferta 3: Lote ubicado la parcelación las Brisas en el corregimiento La venta en Cajibío, topografía plana, cuenta con un área de 1000 metros cuadrados y con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía.

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.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guadua	154,72	m2	\$ 6.700	\$ 1.036.624
Caña Brava	172	Un	\$ 24.300	\$ 4.179.600
Árbol de Balso	6	Un	\$ 74.000	\$ 444.000
Árbol de Yarumo	5	Un	\$ 74.000	\$ 370.000
Árbol de Mirtácea	1	Un	\$ 29.600	\$ 29.600
Árbol de Guamo	7	Un	\$ 60.500	\$ 423.500
Árbol de Carbonero	1	Un	\$ 74.000	\$ 74.000
Planta de Figue	12	Un	\$ 30.300	\$ 363.600
Arbusto de Café 7 años	48	Un	\$ 4.000	\$ 192.000
Plantas de plátano	6	Un	\$ 10.100	\$ 60.600
Árbol de Gigua	2	Un	\$ 74.000	\$ 148.000
Árboles de Mortiño	11	Un	\$ 74.000	\$ 814.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 8.135.524

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al municipio de Caldono con el perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, 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 suelo rural el cual tiene asignado el Uso Potencial del Suelo Clase VII-2/R-Pp.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Agrícola.
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zona de protección en el 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.

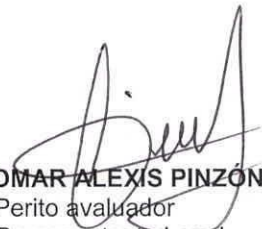
14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1155,28	\$ 44.700	\$ 51.641.016
TOTAL DE TERRENO				\$ 51.641.016
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 8.135.524
TOTAL				\$ 59.776.540

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.776.540).

Bogotá, D.C., 24 de junio de 2025.

Cordialmente,


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

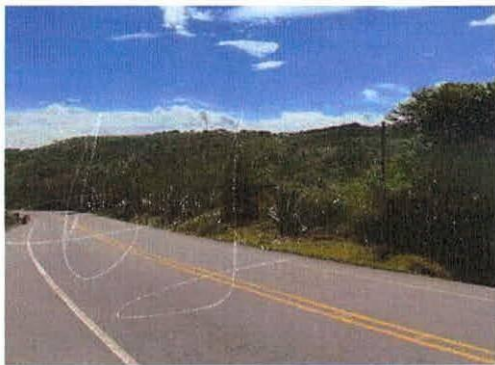

CRISTIAN CAMILO CASAS
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1030560049

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



16

CULTIVOS Y/O ESPECIES

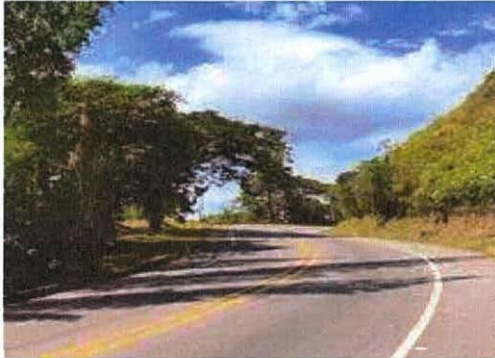
GUADUA



PLANTA DE FIQUE



ÁRBOL DE MIRTACEA



ÁRBOL DE CARBONERO



CAÑA BRAVA



ÁRBOL DE GIGUA





15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

CONSULTA DE INFORMACION CATASTRAL

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

Departamento: **19-CAUCA** Municipio: **137-CALDONO**

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

Razón Social: _____

INFORMACION CATASTRAL

Antiguo Nueva

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	137	00	03	00	00	0009	0248	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpjar

Dirección: _____
 Matricula: _____ 000 - 00000

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES	
Departamento:	19 CAUCA
Municipio:	137 CALDONO
Dirección:	BUQUERON
Número Predial Nacional:	00 03 00 00 0009 0248 0 00 00 0000
Número Predial:	00 03 0009 0248 000
Destino Económico:	D Agropecuario
Matricula Inmobiliaria:	132 5152
Área Terreno:	5 Ha 7000.0m ²
Área Construida:	0.0m ²
Avalúo:	\$ 5.972.000

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CEDULA DE CIUDADANIA	25361370	OMAIRA OSNAS GUETIO
CEDULA DE CIUDADANIA	10493925	JAIRO OSNAS GUETIO
CEDULA DE CIUDADANIA	76300518	LUIS OMAR OSNAS GUETIO
CEDULA DE CIUDADANIA	54610386	NIDIA OSNAS GUETIO
CEDULA DE CIUDADANIA	0	FERMIN OSNAS CHOCUE

Terrenos		
Zona Fisica	Zona Geoeconómica	Área
12	05	5 Ha 7000.0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Baños	Locales	Pisos	Ueo	Puntaje	Área

15.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

 <p>ALCALDÍA DE CALDONO - CAUCA</p>	<p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>Versión: 3</p>
		<p>Fecha: 11/02/2025</p>
		<p>Código: E-SPIDS-DT01</p>
		<p>Página 1</p>

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALDONO CAUCA.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

Que, de acuerdo a información suministrada por el concesionario: **NUEVO CAUCA S.A.S** y al **PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO, MAPA DE ZONIFICACION RURAL**, Acuerdo 023 del 2005 Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T el predio identificado con numero predial Nacional: **19-137-00-030000-0009-0248-0-00000000**, **POSQ-3-0693** ubicado, Municipio de Caldonó, para el cual el uso de suelo es:

USO POTENCIAL DEL SUELO: Clase VII-2/R-Pp

Relieve: Escarpes de planicie disectada; fuertemente quebrados a escarpados y muy escarpados con pendientes de 50% y mayores.

Clima: frío semihúmedo y templado subhúmedo.

Características de los suelos: Muy profundos a superficiales, bien a excesivamente drenados, textura variada. Fertilidad baja a muy baja.

Limitantes: Acidez, muy bajo en fósforo aprovechable, altas pendientes, erosión severa.

Tierras aptas: Para reforestación con especies nativas de mayor pendiente y con problemas de erosión y generación natural por aislamientos.

Para el desarrollo de las áreas que se establezcan se deberán además considerar los siguientes usos:

USO PRINCIPAL: infraestructuras viales, infraestructura para la mitigación de riesgos por deslizamientos, infraestructura para la mitigación por contaminación atmosférica y por ruidos, Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos

USO COMPLEMENTARIO: Centros de acopio, bodegas de almacenamiento y distribución

USO COMPATIBLE: Comercio de insumos agropecuarios, usos institucionales, estaciones de servicio y establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997)

La determinación de viabilidad de estos usos corresponderá al concepto técnico emitido por la autoridad ambiental correspondiente - CRC.


Todos aquellos usos que no aparecen entre los anteriormente mencionados se consideraran como prohibidos.

Aquellos usos que, a pesar de no estar incluidos en los usos principales, complementario y compatible y se encuentran actualmente dentro de esta zona,

Serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y

19

 <p>ALCALDÍA DE CALDONO - CAUCA Nit: 891501723-1</p>	 <p>Parque principal Caldonó contactenos@caldono.cauca.gov.co 3106022549</p>
---	---

 <p>ALCALDÍA DE CALDONO - CAUCA</p>	<p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>Versión: 3</p>
		<p>Fecha: 11/02/2025</p>
		<p>Código: E-SPIDS-DT01</p>
		<p>Página 2</p>

tendrán un plazo de tres (3) años para Reubicarse en las zonas que este estudio ha determinado para esos usos.

Los usos generales del suelo determinan la aptitud general del suelo, indicando qué actividades socioeconómicas y de utilización de la tierra más aptas o menos aptas en una determinada zona o unidad de tierra del municipio, distinguiendo cuatro categorías: principal, compatible, condicionado y prohibido (*artículos 26 al 30*).

La carretera Panamericana está catalogada como una vía de primer orden que atraviesa el municipio en sentido sur-norte, eje vial sobre el cual se mueven las actividades económicas y sociales de la región (*artículo 47*).

Para el desarrollo de las áreas de reserva urbana se definieron usos principal, complementario, compatible y como prohibidos los restantes (*artículo 76*), siendo las únicas para las que fueron establecidos en el Acuerdo No. 023 de 2005.

Los usos potenciales del suelo se encuentran especificados en el Mapa No. 10 del PBOT, con base en los cuales se ha expedido los certificados de uso del suelo.

La vivienda de interés social rural se aplica en todas las zonas definidas como de suelo rural (*artículo 82*).

Se firma en la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Social de la Administración Municipal de Caldonó, Cauca; el once (11) del mes junio del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,


RODRIGO ARMANDO ASTUDILLO GIL
Secretario de Planeación, Infraestructura Y Desarrollo Social
Municipio de Caldonó, Cauca

Elaboro: Iván Melo- Contratista Secretaria de Planeación I Y DS
Archivo: Usos de suelo- Secretaria de Planeación I Y DS

15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Café	\$ 2.400	\$ 1.700	\$ 300	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 400	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 200
Platano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ 10.100	\$ 7.000	\$ 1.100	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 600
Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor
Árbol de Balso	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Árbol de Yarumo	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Árbol de Carbonero	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Árbol de Gigua	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Árboles de Mortiño	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Caña Brava	\$ 121.399.000	\$ 78.909.000	\$ 24.300	Un
Arbol de Mirtacea			\$ 29.600	Un
Planta de Fique			\$ 30.300	Un

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_item.s.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/>

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE GUADUA

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento 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 m ² = \$ 6.700
---------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- * Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduaambucolombia.com/nosotros/>
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%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_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-glifoso_x_litro

15.5 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	\$ 59.776.540
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.014.700
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 208.000
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	\$ 157.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 27.600
Impuesto de Registro	\$ 488.700
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 298.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
Derechos de Registro	\$ 372.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 259.100
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	\$ 7.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.875.400

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	
2. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de junio de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

22

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., 24 de junio de 2025.

Cordialmente,


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


CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-3-0693

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de junio 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-3-0693	Caldono	19-137-00-030000-0009-0248-0-00000000 132-5152

24

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1155,28	\$ 44.700	\$ 51.641.016
TOTAL DE TERRENO				\$ 51.641.016
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 8.135.524
TOTAL				\$ 59.776.540

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 59.776.540
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.875.400
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 61.651.940
SON: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.651.940). □	

 Unión Temporal 4G
 NIT 906.869.950-7

2025 SEP. 29

Interventoría
 Profesional Predial: 