



PUBLICACIÓN DE COMUNICADO No.:

GPR-006304
03/06/2026

El Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, sociedad concesionaria facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015

HACE SABER

Que, por ser requeridas unas mejoras para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-005560** del **30 de enero de 2026**, se emitió **Comunicación de Compraventa de unas Mejoras** identificadas en el Predio rural denominado **Lote a Orillas del Rio Piendamó (Lote, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Cajibío** (Hoy **El Túnel**), municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con los Números Prediales Nacionales **19-130-00-010000-0012-0203-0-00000000 ME, 19-130-00-010000-0012-0112-0-00000000 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-33604**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Que al desconocer la dirección de notificación de la señora **MAYERLY ELIZABETH GUANCHA JIMÉNEZ**, no fue posible la entrega del mencionado oficio número **GPR-005560** del **30 de enero de 2026**.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), al desconocer información adicional sobre el destinatario, se procede a publicar el comunicado 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. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C. y 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**; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días.

Se adjunta copia íntegra de la comunicación No. **GPR-005560** del **30 de enero de 2026**.

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.



COMUNICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-011 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0248**

GPR-006304

Página 2 de 2

SE FIJA EL 09.06.2026 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 16.06.2026 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: Bynaria S.A.S.
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa- Profesional jurídico (Nuevo Cauca)
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



COMUNICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-011 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0248

GPR-005560

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de enero de 2026

Señora

MAYERLY ELIZABETH GUANCHA JIMÉNEZ

Ocupante

Lote a Orillas del Río Piendamó, vereda El Túnel

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: **Comunicación Compraventa de unas Mejoras** identificadas en el Predio rural denominado **Lote a Orillas del Río Piendamó (Lote, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Cajibío (Hoy El Túnel)**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con los Números Prediales Nacionales **19-130-00-010000-0012-0203-0-00000000 ME, 19-130-00-010000-0012-0112-0-00000000 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-33604**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetada señora,

En el marco de la modernización de la red vial nacional, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional adscrita al Ministerio de Transporte, celebró con **NUEVO CAUCA S.A.S.** el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015 para la ejecución del Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**.

Dada la importancia del Proyecto que se adelanta, la **ANI** facultó a **NUEVO CAUCA S.A.S.** para que actuara en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles requeridos 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 la Sección 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, en consonancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por la cual se dictan, entre otras, disposiciones básicas sobre el transporte.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere adquirir la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0248**, de la **Unidad Funcional 2 – Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **CIENTO VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (129,99 m²)** y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 20+030,26 D** y final **K 20+050,75 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

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.



COMUNICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-011 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0248

GPR-005560

Página 2 de 5

En este contexto, aun cuando al predio se le ha asignado un folio de matrícula inmobiliaria No. **120-33604** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, no fue posible determinar un dueño real desde el nacimiento a la vida jurídica del predio, por lo que se elevó consulta a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y a la Agencia Nacional de Tierras, indagando si existe un titular inscrito que ostente el derecho real de dominio, obteniendo las siguientes respuestas:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán

Respondiendo mediante oficio No. **2024-120-1-83036** de fecha 21 de octubre de 2024, en los siguientes términos:

(...)

CERTIFICA

PRIMERO: Se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, fue registrado lote ubicado en la vereda el Tunes en el área rural del municipio de Cajibío, identificado con matrícula inmobiliaria 120-33604.

SEGUNDO: En la primera anotación del Folio de Matrícula Inmobiliaria, se encuentra el registro de compraventa conforme escritura 77 de 04/02/1938 de la Notaria Segunda de Popayán.

TERCERO: Revisados los libros del Antiguo Sistema de Registro, (...), se encuentra registro de la escritura 77 de 04/02/1938 de la Notaria Segunda de Popayán, por medio de la cual adquirió QUIJANO ELIECER por compraventa que le hizo FLOR FROILAN, pero no se menciona título antecedente del vendedor.

POR LO QUE EXISTE LA PRESUNCIÓN DE QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICIÓN O SE TRATA DE UN PREDIO BALDÍO, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

Determinándose de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del artículo 8° de la ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

CUARTO: Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.

Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA, que solo se puede adquirir por Resolución de



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0248**

GPR-005560

Página 3 de 5

Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras- ANI, artículo 65 de la ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea RURAL o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 e la ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA).

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan La naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES. (Se expide de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 10 de 2017/SNR)".

Agencia Nacional de Tierras

Respondiendo mediante el oficio **202431010251641** de fecha 14 de noviembre de 2024, en los siguientes términos:

"(...)

(...) una vez revisadas las competencias asignadas por la Entidad, en concordancia con la disposición jurisprudencial mencionada en la SU-288 de 2022, vemos que su solicitud se funda en: "(...) Dada la importancia del Proyecto que se adelanta, la ANI facultó a NUEVO CAUCA S.A.S. para que actuara en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles requeridos 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 la Sección 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, en consonancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por la cual se dictan, entre otras, disposiciones básicas sobre el transporte (...)", situación que no se relaciona o se encuentra en el marco de alguno de nuestros procesos misionales señalados en líneas anteriores, que pudiera habilitarnos, en razón a nuestras competencias, a efectuar el estudio de la naturaleza jurídica de los predios señalados en su escrito.

Por lo descrito, le sugerimos de manera respetuosa realizar el estudio de la naturaleza jurídica de los predios conforme la normativa vigente contenida en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que señala dos posibilidades para la acreditación de propiedad privada: El título originario que no haya perdido vigencia, esto es,

i) el acto mediante el cual el Estado se desprende del dominio en favor de los particulares, y

ii) la cadena de transferencias del derecho del dominio, en los términos que se refieren en el artículo citado, es decir, anteriores al año 1974."

Conforme a lo anterior, al no haberse identificado en los títulos traslaticios de dominio que, el predio objeto de requerimiento predial, ha salido del dominio del estado, estamos frente a un predio de presunta naturaleza baldía y, por tanto, detenta usted la calidad de



COMUNICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-011 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0248

GPR-005560

Página 4 de 5

ocupante, configurándose así lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, que indica:

“En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.”

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario.” (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

En la franja de terreno requerida por el proyecto, sobre la cual usted ha sido identificado como ocupante, se encuentran las mejoras que se relacionan a continuación: 3,27 m² de Placa (M3), 7,14 m² de Placa (M4), 1 Unidad de Guayabo.

Conforme al avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, de fecha **25 de junio de 2025**, el valor de las mejoras es la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.834.101)**.

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 **28 de agosto 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 comunicación, 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

Conforme a lo señalado por el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, es procedente el reconocimiento y pago de las mejoras antes descritas, en consecuencia y a fin de dar continuidad al proceso usted podrá comunicarse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA**



COMUNICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-011 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0248

GPR-005560

Página 5 de 5

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 **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde serán atendidos por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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.

Agradezco la atención que le brinde 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: Carlos Julio Castañeda – 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