



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0676**

GPR-006307

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-006307

10/06/2026

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-005919** 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 un predio rural denominado **Cabuyal (Creste Gallo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Caldono (hoy, Panamericana)**, municipio de **Caldono**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-75696** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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-3-0676**

GPR-006307

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-005920** del **22 de abril de 2026**, a la dirección obrante en el expediente, **Cabuyal (Creste Gallo**, según Catastro), ubicado en la vereda **Caldono** (hoy, **Panamericana**), municipio de **Caldono**, departamento del **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 los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de JESÚS MARÍA VIVAS** (Propietario) y al señor **MISAEEL VILUCHE CHOCUE** (Poseedor regular inscrito), siendo recibido el **12 de mayo de 2026** por la señora **MARIA ROSALBA VILUCHE DE PEÑA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.359.075**, 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 los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de JESÚS MARÍA VIVAS** (Propietario) y al señor **MISAEEL VILUCHE CHOCUE** (Poseedor regular inscrito), 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 los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de JESÚS MARÍA VIVAS** (Propietario) y al señor **MISAEEL VILUCHE CHOCUE** (Poseedor regular inscrito), 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. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203; 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:



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0676**

GPR-006307

Página 3 de 3

- **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. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, 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-005919** 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 **16.06.2026** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **22.06.2026** 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 Anunciado

Copia: Archivo

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.



CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN



CÓDIGO: FTGP-009 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0676

GPR-005920

Página 1 de 1

Bogotá D.C., 22 de abril de 2026

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de JESÚS MARÍA VIVAS

Propietarios

MISAEAL VILUCHE CHOCUE

Poseedor regular inscrito

Creste Gallo, Vereda Cabuyal

Municipio de Caldono, Cauca

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

Asunto: **Citación para notificación de Oferta Formal de Compra.**

Respetados señores,

Conforme a lo establecido en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlos para que se presente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, 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**, donde será atendida por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**, con el fin de notificarlos personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, del oficio **GPR005919** de fecha **22 de abril de 2026**, por medio del cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** le formula Oferta Formal de Compra sobre un predio distinguido catastralmente con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-75696** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Maria Rosalva Viluche Chocué

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.04.22 18:16:17 -05'00'

25 35 90 75

3226357043

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

12/05/2026

Proyectó: Bynaria S.A.S.
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa - Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Copia: Archivo

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0676

GPR-005919

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 22 de abril de 2026

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de JESÚS MARÍA VIVAS

Propietarios

MISAEIL VILUCHE CHOCUE

Poseedor regular inscrito

Creste Gallo, Vereda Cabuyal

Municipio de Caldon, 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 **Cabuyal (Creste Gallo**, según Catastro), ubicado en la vereda **Caldono** (hoy, **Panamericana**), municipio de **Caldono**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-75696** 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 Ficha Predial No. **POSQ-3-0676**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0676

GPR-005919

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS COMA TRECE METROS CUADRADOS (2.862,13 m²)**; incluidos: 1410,72 m² de Bosque secundario, 13 Unidades de Mano de oso (Ø 0 – 30 cm), 17 Unidades de Yarumo (Ø 0 – 30 cm), 931 Unidades de Café de 4 años, 155 Unidades de Guadua, 12 Unidades de Cascarillo (Ø 0 – 30 cm), 21 Unidades de Guamo (Ø 0 – 30 cm), 138 Unidades de Plátano, 25 Unidades de Cucharo (Ø 0 – 30 cm), 187 Unidades de Yuca; 18 Unidades de Mano de oso (Ø 0 – 30 cm); y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 44+833,15 D** y final **K 44+942,27 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$137.964.798) 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 NOVECIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$2.905.400) 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-3-0676**, 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0676**

GPR-005919

Página 3 de 5

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 parágrafo 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 **25 de julio de 2024**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **JESÚS MARÍA VIVAS** (difunta), de quien no se reporta cédula de ciudadanía en títulos ni registro. Y el poseedor regular inscrito es el señor **MISAEI VILUCHE CHOCUE**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.451.674.

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, 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0676

GPR-005919

Página 4 de 5

contactenos@bynariasas.com.co, donde será atendido 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 renuncian a la negociación cuando: a) guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes 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 **Sanearmiento 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0676

GPR-005919

Página 5 de 5

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.

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,

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

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	 Nuevo Cauca <small>CONCESIONARIA VIAL</small>	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	3
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-3-0676	SECTOR O TRAMO	Pescador - Mondomo
ABSC. INICIAL	44+833,15 Km	MARGEN	Derecha <input checked="" type="checkbox"/>
ABSC. FINAL	44+942,27 Km	LONGITUD EFECTIVA	109,12 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MISAEI VILUCHE CHOCUE	CÉDULA	1.451.674	MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-75696
		DIRECCIÓN / EMAIL	Creste Gallo, Vereda Panamericana, Caldono-Cauca	CÉDULA CATASTRAL	19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	Creste Gallo		

VEREDA/BARRIO:	Panamericana	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Caldono			NORTE	27,32 m	Puntos 1-2 con predio de Miguel Angel Guetio Camayo y Otros
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agropecuario	SUR	16,83 m	Puntos 13-14 con el Rio Cabuyal
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	ORIENTE	133,53 m	Puntos 2-13 con el mismo propietario (área sobrante del predio)
				OCCIDENTE	109,88 m	Puntos 14-1 con la Vía Panamericana.


INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Bosque secundario	1.410,72	0,5Un*m ²	m ²
Mano de oso (Ø 0 – 30 cm)	13		Un
Yarumo (Ø 0 – 30 cm)	17		Un
Café de 4 años	931		Un
Guadua	155		Un
Cascarillo (Ø 0 – 30 cm)	12		Un
Guamo (Ø 0 – 30 cm)	21		Un
Plátano	138		Un
Cucharo (Ø 0 – 30 cm)	25		Un
Yuca	187		Un
Mano de oso (Ø 0 – 30 cm)	18		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	NO EXISTEN CONTRUCCIONES SOBRE EL AREA REQUERIDA		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m²


ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	NO EXISTEN CONTRUCCIONES ANEXAS SOBRE EL AREA REQUERIDA		

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 25/jul/2024

Elaboró: 

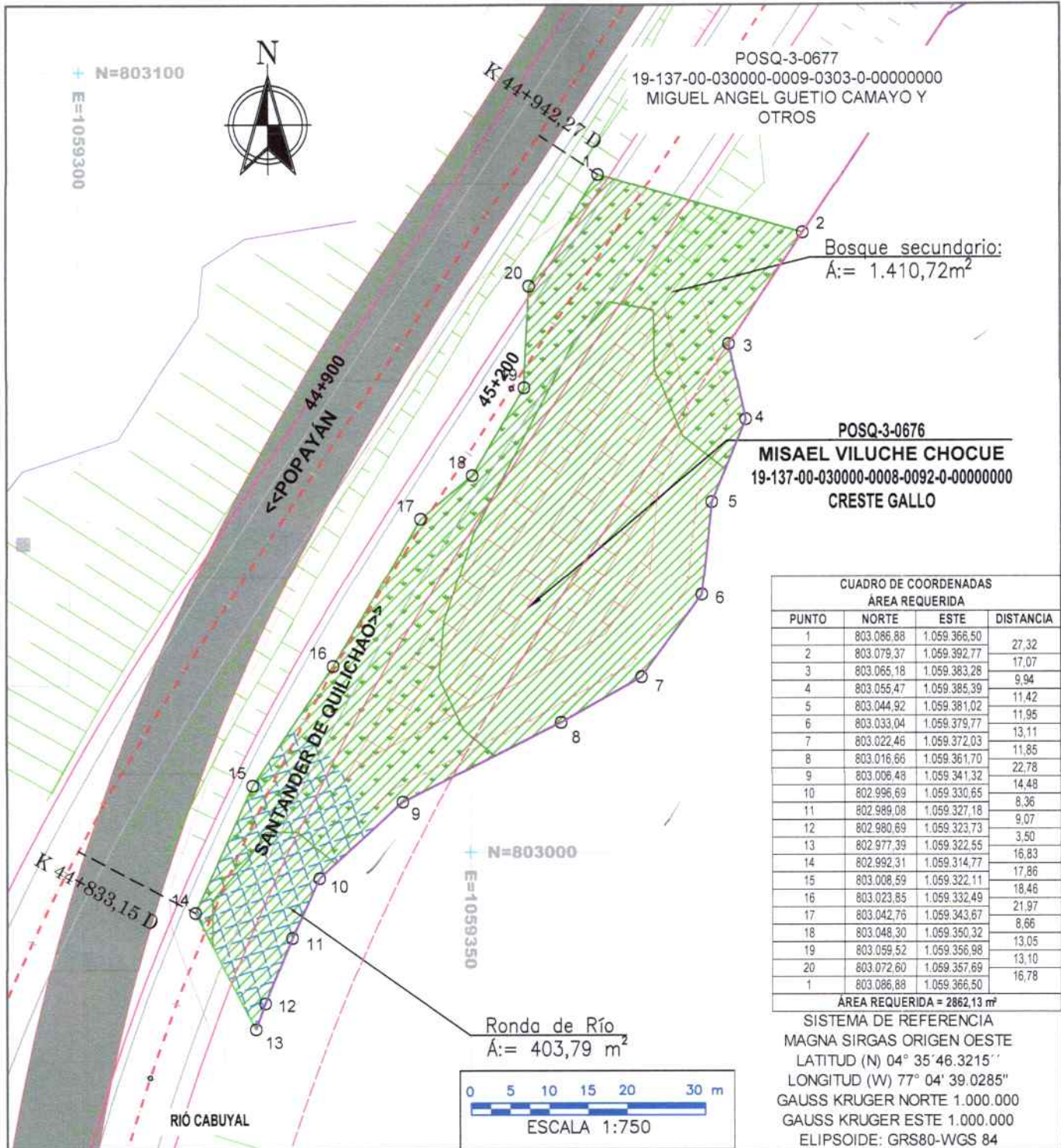
BYNARIA S.A.S. Iec. JAVIER HERMANO CAMACHO LUPEZ - LP 01-16887

Revisó y Aprobó:  **Unión Temporal 4G**
NIT 900.869.950-7

ÁREA TOTAL PREDIO	17.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2.862,13 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	2.862,13 m²
ÁREA SOBRANTE	14.137,87 m ²

OBSERVACIONES:
El predio tiene una ronda de rio de 403,79 m²

2025 JUL. 08



POSQ-3-0677
19-137-00-030000-0009-0303-0-00000000
MIGUEL ANGEL GUETIO CAMAYO Y
OTROS

Bosque secundario:
Á: = 1.410,72m²

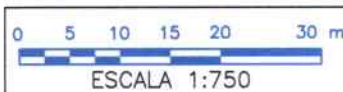
POSQ-3-0676
MISAEIL VILUCHE CHOCUE
19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000
CRESTE GALLO

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	803.086,88	1.059.366,50	27,32
2	803.079,37	1.059.392,77	17,07
3	803.065,18	1.059.383,28	9,94
4	803.055,47	1.059.385,39	11,42
5	803.044,92	1.059.381,02	11,95
6	803.033,04	1.059.379,77	13,11
7	803.022,46	1.059.372,03	11,85
8	803.016,66	1.059.361,70	22,78
9	803.006,48	1.059.341,32	14,48
10	802.996,69	1.059.330,65	8,36
11	802.989,08	1.059.327,18	9,07
12	802.980,69	1.059.323,73	3,50
13	802.977,39	1.059.322,55	16,83
14	802.992,31	1.059.314,77	17,86
15	803.008,59	1.059.322,11	18,46
16	803.023,85	1.059.332,49	21,97
17	803.042,76	1.059.343,67	8,66
18	803.048,30	1.059.350,32	13,05
19	803.059,52	1.059.356,98	13,10
20	803.072,60	1.059.357,69	16,78
1	803.086,88	1.059.366,50	

ÁREA REQUERIDA = 2862,13 m²

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46.3215''
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285''
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

Ronda de Río
Á: = 403,79 m²



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No. 11 DE 2015

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
MISAEIL VILUCHE CHOCUE

CONVENCIONES

- CALZADA VIA PROYECTADA
- EJE DE VIA PROYECTADA
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VIA EXISTENTE
- CHAFLAN CORTE/RELLENO
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LINDERO
- CERCA
- LINEA DE COMPRA
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ALCANTARILLAS EXISTENTES
- ARBOL
- CERCA VIVA
- Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.862,13m ²	17.000,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	14.137,87m ²

FECHA ELAB.:
2024-07-25
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
3
SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-3-0676






Fecha de Elaboración: **25-07-2024**

Predio No. **POSQ-3-0676**

Página 1 de 3

Vistas generales del Predio







Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
	1.410,72	m ²	Bosque secundario	
	13	Un	Mano de oso (∅ 0 – 30 cm)	
	17	Un	Yarumo (∅ 0 – 30 cm)	

Fecha de Elaboración: **25-07-2024**

Predio No. **POSQ-3-0676**









Página 2 de 3


	✓ 931	Un	Café de 4 años	
	✓ 155	Un	Guadua	
	✓ 12	Un	Cascajillo (∅ 0 – 30 cm)	
	✓ 21	Un	Guamo (∅ 0 – 30 cm)	

Fecha de Elaboración: **25-07-2024**

Predio No. **POSQ-3-0676**

Página 3 de 3

	 138	Un	Plátano	
	 25	Un	Cucharo (Ø 0 – 30 cm)	
	 187	Un	Yuca	
	 18	Un	Mano de oso (Ø 0 – 30 cm)	

Elaboró:	
Firma:	
Nombre: Javier Hernando Camacho López	
Cargo: Residente predial.	

**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: **19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000**, ubicado, Municipio de Caldono, para el cual el uso de suelo es:

USO POTENCIAL DEL SUELO: Clase IVes/G-R

Relieve: Planicies disectadas, coluvios de planicies y colinas bajas; fuertemente onduladas y quebradas con pendientes entre el 7 y 50%.

Clima: Templado húmedo.

Características de los suelos: Muy profundos, drenaje moderado a bien drenado. Fertilidad moderada a muy baja. Muy bajo en fósforo aprovechable.

Tierras aptas: Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.

Vocación: Ganadería semiintensiva, café tradicional, caña panelera, cacao, platano y frutales y reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión y tul tradicional.

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 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 Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Social de la Administración Municipal de Caldonó, Cauca; el nueve (09) del mes mayo 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

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION	 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13	
	Version: 1	
	Fecha de Actualización: 04/11/2015	

**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 veredales, 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).



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION	 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13	
	Version: 1	
	Fecha de Actualización: 04/11/2015	

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*).

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 2023.


JULIÁN 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-3-0676 ✓

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO ✓

DIRECCIÓN: CRESTE GALLO ✓

VEREDA: PANAMERICANA ✓

MUNICIPIO: CALDONO ✓

DEPARTAMENTO: CAUCA ✓

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO
CAUCA S.A.S

AGOSTO DE 2025



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

2

- 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., 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:** Caldonó. ✓

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Panamericana. ✓

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Creste Gallo. ✓

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 44+833,15 Km D y abscisa final 45+942,27 Km D. ✓

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, Infraestructura y Desarrollo Social Municipal de Caldonó Cauca, la clasificación del predio para uso potencial del suelo es CLASE IVes/G-R. ✓

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000 ✓
Área de terreno	1 Ha 7000.0m ² ✓
Área de construcción	0,00m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 2,376,000 ✓

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-3-0676 del 25 de julio de 2024. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0676 del 25 de julio de 2024. ✓
- Certificado de Uso del Suelo del PREDIO POSQ-3-0676 del 09 de mayo de 2025. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-3-0676 del 25 de Julio de 2024. ✓
- Escritura Pública No. 156 del 12 de julio de 1958. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0676. ✓
- Certificado Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

MISAEIL VILUCHE CHOCE ✓

C.C. 1.451.674 ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 156 del 12 de julio de 1958 de la Notaría única de Piendamó, Cauca ✓

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 132-76596, ✓ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-76596 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones. ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0676.

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 el sector la Panamericana, 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

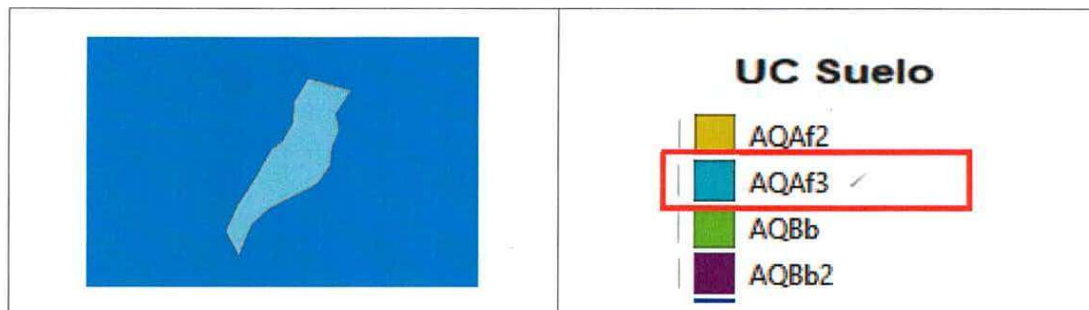
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con la Agricultura y el Comercio.¹ ✓
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%. ✓
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del municipio de Caldono 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: ✓

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	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 de aluminio y fertilidad moderada ✓	moderada a severa ✓

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

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 Caldonó. ✓
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldonó, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público 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:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldonó– 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 Caldonó Cauca, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado con uso de suelo rural y a su vez está clasificado en Uso Potencial Clase IVes/G-R. ✓

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 Caldonó Cauca. (Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el sector la Panamericana, que se encuentra ubicada geográficamente al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldoño, y al cual se accede mediante la vía Popayán - Santander de Quilichao Cauca. ✓



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 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:	17.000,00 m2 ✓
ÁREA REQUERIDA:	2.862,13m2 ✓
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2 ✓
ÁREA SOBRANTE	14.137,87 m2 ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2.862,13 m2 ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0676.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	27,32 m ✓	Puntos 1-2 con predio de Miguel Angel Guetio Camayo y Otros ✓
SUR	16,83 m ✓	Puntos 13-14 con el Río Cabuyal ✓
ORIENTE	133,53 m ✓	Puntos 2-13 con el mismo propietario (área sobrante del predio) ✓
OCCIDENTE	109,88 m ✓	Puntos 14-1 con la Vía Panamericana. ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0676.

- 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 FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica. ✓

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1 ✓	2.458,34 ✓	Ondulada 8-25 % ✓	Agropecuario ✓	Clase IVes/G-R. ✓
2 ✓	403,79 ✓	Ondulada 8-25 % ✓	Agropecuario (Ronda Hídrica) ✓	Clase IVes/G-R. ✓

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no 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
Bosque secundario ✓	Bosque secundario En buen estado fitosanitario	1.410,72 ✓	0.5Un*m2	m2
Mano de oso (Ø 0 – 30 cm) ✓	Mano de oso (Ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	13 ✓		Un
Yarumo (Ø 0 – 30 cm) ✓	Yarumo (Ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	17 ✓		Un
Café de 4 años ✓	Café de 4 años En buen estado fitosanitario	931 ✓		Un
Guadua ✓	Guadua En buen estado fitosanitario	155 ✓		Un
Cascarillo (Ø 0 – 30 cm) ✓	Cascarillo (Ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	12 ✓		Un
Guamo (Ø 0 – 30 cm) ✓	Guamo (Ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	21 ✓		Un
Plátano ✓	Plátano En buen estado fitosanitario	138 ✓		Un
Cucharero (Ø 0 – 30 cm) ✓	Cucharero (Ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	25 ✓		Un
Yuca ✓	Yuca En buen estado fitosanitario	187 ✓		Un

Mano de oso (Ø 0 – 30 cm)	Mano de oso (Ø 0 – 30 cm) fitosanitario	En buen estado	18		Un
---------------------------	---	----------------	----	--	----

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

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0676.

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.

10

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	cajibío	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	Cajibío	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	cajibío	Parcelación la cima	Lote	\$ 500.000.000	\$ 480.000.000	10.000	46.000	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	Cajibío	La Venta	Lote	\$ 48.000.000	\$ 43.200.000	1.000	43.200	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 44.733,33						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.418,92	LÍMITE SUPERIOR		\$ 46.152,25			
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

"Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona para la U.F.1 (\$44.700 por metro cuadrado) y para la U.F.2, el valor del 60% encontrado en la zona teniendo en cuenta su condición por ronda de río (\$ 26.820 por metro cuadrado)."

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 44.700 ✓
U.F.2	Metro cuadrado	m2	\$ 26.820 ✓

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 presenta zona de protección en el área de terreno requerida por ronda hídrica de 403,79 m2. ✓

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.

13

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 no presenta 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
Bosque secundario /	1.410,72 /	m2	\$ 1.600	\$ 2.257.152
Mano de oso (Ø 0 – 30 cm) /	13 /	Un	\$ 29.600	\$ 384.800
Yarumo (Ø 0 – 30 cm) /	17 /	Un	\$ 74.000	\$ 1.258.000
Café de 4 años /	931 /	Un	\$ 4.000	\$ 3.724.000
Guadua /	155 /	Un	\$ 20.900	\$ 3.239.500
Cascarillo (Ø 0 – 30 cm) /	12 /	Un	\$ 74.000	\$ 888.000
Guamo (Ø 0 – 30 cm) /	21 /	Un	\$ 60.500	\$ 1.270.500
Plátano /	138 /	Un	\$ 10.100	\$ 1.393.800
Cucharo (Ø 0 – 30 cm) /	25 /	Un	\$ 74.000	\$ 1.850.000
Yuca /	187 /	Un	\$ 2.400	\$ 448.800
Mano de oso (Ø 0 – 30 cm) /	18 /	Un	\$ 29.600	\$ 532.800
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 17.247.352

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 IVes/G-R. ✓
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Agropecuario.
- 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 presenta zona de protección en el área de terreno requerida por ronda hídrica de 403,79 m2. ✓
- 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

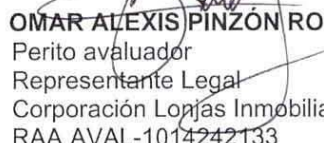
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	2.458,34 ✓	✓ \$ 44.700	\$ 109.887.798 ✓
U.F.2 (Ronda Hídrica)	m2	403,79 ✓	✓ \$ 26.820	\$ 10.829.648 ✓
TOTAL DE TERRENO				\$ 120.717.446 ✓
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 17.247.352 ✓
TOTAL				\$ 137.964.798 ✓

TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$137.964.798).

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

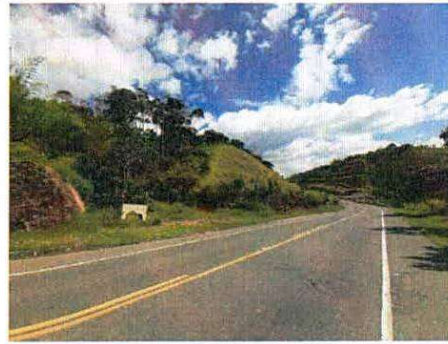
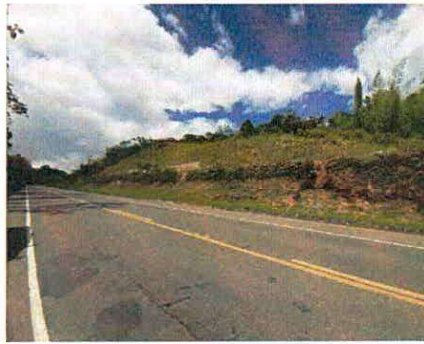
 Unión Temporal 4G
 NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 3 1

Interventoría
 Profesional Predial: 

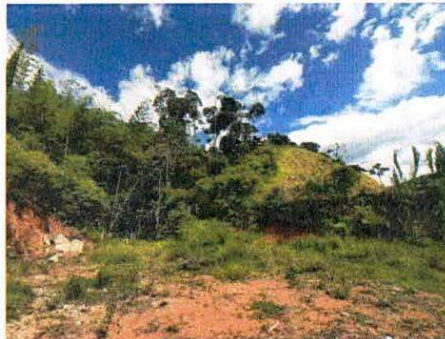
15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL Y CULTIVOS Y/O ESPECIES

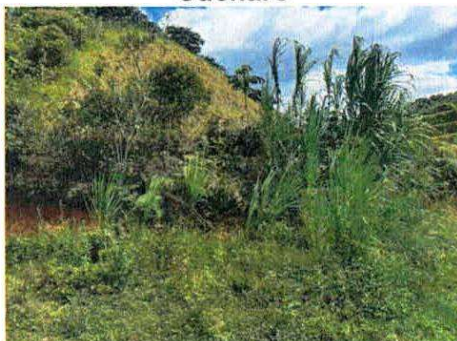
Guadua ✓



Bosque Secundario ✓



Cucharo ✓



Café ✓



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS No. Documento Identificación:

Departamento: 19-CAUCA Municipio: 137-CALDONO

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

Razón Social:

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antiguo Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	FI	UP
19	137	00	03	00	00	0006	0092	0	00	00	0000

Dirección:

Matricula: 000 - 00000

[Info](#)

[AYUDA - Información Adicional](#)

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA

Municipio: 137-CALDONO

Dirección: CRESTE GALLO

Número Predial Nacional: 00-03-00-00-0006-0092-0-00-00-0000

Número Predial: 00-03-0006-0092-000

Destino Económico: D - Agropecuario

Matricula Inmobiliaria:

Área Terreno: 1 Ha 7000.0m²

Área Construida: 0.0m²

Avalúo: \$ 2.370.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	MISAEEL VILUCHE

Terreños

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
10	04	1 Ha 7000.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

15.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

 <p>ALCALDÍA DE CALDOÑO - 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 CALDOÑO 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: **19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000**, ubicado, Municipio de Caldoño, para el cual el uso de suelo es:

USO POTENCIAL DEL SUELO: Clase IVes/G-R

Relieve: Planicies disectadas, coluvios de planicies y colinas bajas; fuertemente onduladas y quebradas con pendientes entre el 7 y 50%.

Clima: Templado húmedo.

Características de los suelos: Muy profundos, drenaje moderado a bien drenado. Fertilidad moderada a muy baja. Muy bajo en fósforo aprovechable.

Tierras aptas: Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.

Vocación: Ganadería semiintensiva, café tradicional, caña panelera, cacao, platano y frutales y reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión y tul tradicional.

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,

19

 <p>ALCALDÍA DE CALDOÑO - CAUCA NIT: 891801723-1</p>	<p>Parque principal Caldoño contactenos@caldono.cauca.gov.co 3106022549</p>
---	---

Unión Temporal 46
 NIT 900.869.950-7

	CERTIFICACIÓN	Versión: 3
		Fecha: 11/02/2025
		Código: E-SPIDS-DT01
		Página 2

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 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 Caldoño, Cauca; el nueve (09) del mes mayo del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,


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

Elaboro: Iván Melo- Constatista Secretaría de Planeación I Y DS
 Archivo: Usos de suelo- Secretaría de Planeación I Y DS

 <p>ALCALDÍA DE CALDOÑO - CAUCA NIT: 891501723-1</p>	<p>Parque principal Caldoño contactenos@caldoño.cauca.gov.co 3106022549</p>
--	---

15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVOS / ESPECIES		VALOR UNITARIO							
Bosque secundario		\$ 1.600							
Mano de oso		\$ 29.600							
Especie		Tipo de Madera		Diámetro		Valor			
Yarumo (Ø 0,0-0,30 m)		Segunda		0-30 cm		\$ 74.000,00			
Cascañillo (Ø 0 -30 cm)		Segunda		0,30 m		\$ 74.000,00			
Cucharero (Ø 0,0-0,30 m)		Segunda		0-30 cm		\$ 74.000,00			
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
Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Platano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ 10.100	\$ 7.000	\$ 1.100	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 600
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)					Valor Unitario	Unidad		
	Buen Estado		Regular Estado						
Bambú / Guadua	\$ 104.706.000		\$ 68.059.000			\$ 20.900	m ²		
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)					Valor Unitario	Unidad		
	Buen Estado		Regular Estado						
Yuca	\$ 16.693.000		\$ 10.850.000			\$ 2.400	m ²		

21

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/StylesVUF1/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/>

15.5 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	\$ 137.964.798
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.308.000
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 442.600
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	\$ 202.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 41.700
Impuesto de Registro	\$ 879.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 689.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
Derechos de Registro	\$ 717.800
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 598.100
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	\$ 14.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.905.400

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	
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 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-3-0676

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-3-0676	Caldono	19-137-00-030000-0008-0092-0-00000000 132-75696

24

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	2.458,34	\$ 44.700	\$ 109.887.798
U.F.2 (Ronda Hídrica)	m2	403,79	\$ 26.820	\$ 10.829.648
TOTAL DE TERRENO				\$ 120.717.446
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 17.247.352
TOTAL				\$ 137.964.798

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 137.964.798 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 2.905.400 ✓
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ - ✓
TOTAL	\$ 140.870.198 ✓

SON: CIENTO CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDACORRIENTE (\$140.870.198). □

 **Unión Temporal 46**
 NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 3 1

Interventoría
 Profesional Predial: 