PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA ADELANTAR DIAGNÓSTICO JURÍDICO DE 1.100 PREDIO URBANOS Y 4 PREDIOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA COMO COMPROMISO CON LA SEGURIDAD DE LA COMUNIDAD Y LA LEGALIDAD DE LOS TERRITORIOS.

RESPONSABLE: CARLOS ADRIAN RENGIFO CASTILLO.

TARJETA PROFESIONAL: 398600 del C. S. J

FECHA: 05 DE NOVIEMBRE DE 2025

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA ADELANTAR DIAGNÓSTICO JURÍDICO DE 1.100 PREDIO URBANOS Y 4 PREDIOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

1. DATOS DEL PROPONENTE

Persona natural: Carlos Adrián Rengifo Castillo

Documento: 1061759518

Profesional responsable: A nombre propio

Dirección: Carrera 17 No. 56N-50 Altos de Morinda – Popayán, Cauca

Teléfono: 3002408698

Correo: adrianrengifo2727@gmail.com

2. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

El proceso de formalización y legalización de predios requiere realizar un diagnóstico jurídico que permita identificar la situación real de cada inmueble frente a su titularidad, existencia de gravámenes y la cadena de tradición, estas líneas aseguran el cumplimiento de los objetivos propuestos.

3. OBJETIVO GENERAL

Realizar el diagnóstico jurídico individual de 1100 predios para identificar el estado legal actual de cada uno y determinar posibles rutas de saneamiento o formalización.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar la información registral de cada predio.
- Identificar propietarios, poseedores o posibles herederos.
- Determinar afectaciones jurídicas que limiten la libre enajenación.
- Evaluar la viabilidad para procesos administrativos o judiciales.
- Generar informe individual y consolidado con hallazgos y recomendaciones.

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA ADELANTAR DIAGNÓSTICO JURÍDICO DE 1.100 PREDIO URBANOS Y 4 PREDIOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

5. ALCANCE DEL SERVICIO

- Solicitud de folio de matrícula inmobiliaria.
- Revisión documental (títulos, escrituras, certificaciones).
- Identificación de restricciones (hipotecas, embargos, medidas cautelares).
- Revisión normativa del suelo (urbano/rural).
- Entrega de informe individual por predio e informe consolidado.

6. ENTREGABLES

- Ficha técnica individual por predio.
- Informe consolidado general con matriz de riesgos y clasificación de casos.

7. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Fase	Actividad	EJECUCIÓN
1	Levantamiento de información	HASTA 23 DE DICIEMBRE DE 2025
2	Análisis jurídico de los 1100 predios urbanos y 4 Predios rurales con destinación específica del ente territorial	HASTA 23 DE DICIEMBRE DE 2025
3	Elaboración de informes	

8. EQUIPO DE TRABAJO

- Abogado líder del proyecto.
- Auxiliar jurídico.
- Apoyo administrativo.

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA ADELANTAR DIAGNÓSTICO JURÍDICO DE 1.100 PREDIO URBANOS Y 4 PREDIOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

9. VALOR DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Se presenta la siguiente estructura de costos.

No.	DESCRIPCIÓN	UND	CAN	VR UNIT	VR TOTAL
1	Revisión y análisis de BD e información suministrada por el Municipio de Miranda - Cauca	UND	1	$ 3.304.592	$ 3.304.592
2	Jornadas para captura preliminar de información documental sectorizada (barrial base-1.100 predios).	UND	6	$ 600.000	$ 3.600.000
3	Digitalización de documentación aportada por los interesados, recolectadas en jornadas de captura de información.	UND	1.100	$ 3.800	$ 4.180.000
4	Revisión técnico-jurídica para definición preliminar de rutas de formalización.	UND	1.100	$ 26.200	$ 28.820.000
5	Estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para desarrollo de proyectos del municipio	UND	4	$ 250.302	$ 1.001.208
					$ 40.905.800

10. CONDICIONES DE PAGO

- 30% al inicio del proyecto.
- 40% con la entrega del 50% del avance.
- 30% con la entrega del informe final.

11. CONFIDENCIALIDAD.

Toda la información suministrada y a la que se tenga acceso en razón a la aceptación de la presente propuesta económica y técnica tendrá carácter confidencial y será utilizada exclusivamente para el desarrollo del diagnóstico jurídico.

Se presenta en la municipalidad de Miranda, Cauca el 05 de noviembre del 2025, por quien el suscrito:



CARLOS ADRIAN RENGIFO CASTILLO
CC. 1061759518
T.P. No. 398600 del C. S. J
Celular: 3002408698

PROPUESTA JURÍDICA Y ECONÓMICA PARA EL ESTUDIO Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE RUTAS DE LEGALIZACIÓN DE 1.100 PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

1. RESUMEN EJECUTIVO

La presente propuesta jurídica tiene como finalidad desarrollar un plan integral para la legalización de 1.100 predios urbanos en el municipio de Miranda, Cauca y Estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para la adquisición por parte del municipio para desarrollo de proyectos.

El objetivo es garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra con todas las de la ley, fomentar la inversión social y mejorar las condiciones de ordenamiento territorial del municipio, conforme a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, Ley 2044 de 2020, y Decreto Ley 902 de 2017.

2. DIAGNÓSTICO O CONTEXTO ACTUAL.

En el municipio de Miranda, Cauca, existen múltiples predios urbanos y rurales que carecen de títulos de propiedad. Esta situación impide el acceso de los poseedores y ocupantes a programas de vivienda, subsidies, servicios públicos y en general a toda la oferta institucional. En este orden, se requiere una intervención jurídica y técnica que permita regularizar la situación de tenencia de la tierra, en cumplimiento de las normas vigentes.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La propuesta se presenta dentro del marco normativo nacional aplicable, vigente:

- Constitución Política (arts. 58, 64, 82)
- Ley 9 de 1989 (Reforma Urbana).
- Ley 388 de 1997 (Ordenamiento Territorial)
- Ley 160 de 1994 (Reforma Agraria)
- Decreto Ley 902 de 2017 (Procedimiento administrative para titular predio privados y públicos ante la ANT)
- Ley 2044 de 2020 (Formalización de la Propiedad)
- Decreto 1077 de 2015 (Sector Vivienda, Ciudad y Territorio)
- Normatividad municipal vigente relacionada con la propiedad y el ordenamiento territorial.

PROPUESTA JURÍDICA Y ECONÓMICA PARA EL ESTUDIO Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE RUTAS DE LEGALIZACIÓN DE 1.100 PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

3. OBJETIVOS

Objetivo General:

Implementar un programa jurídico-administrativo para la legalización de predios urbanos y rurales en el municipio de Miranda, Cauca, garantizando la formalización de la propiedad y el acceso a los beneficios derivados del ordenamiento territorial.

Objetivos Específicos:

- Identificar los predios en situación irregular
- Realizar estudios jurídicos y técnicos por cada predio.
- Estructurar o conformar expedientes de legalización y titulación.
- Gestionar los tramites de formalización ante entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro, ORIPs, Notarias, IGAC y Agencia Nacional de Tierras.
- Capacitar a la comunidad sobre el proceso de formalización y crear una cultura de la formalidad en la tenencia de la tierra.

5. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Implementar una estrategia que permita recolectar información jurídica y técnica de 1.100 predios de tipo urbano del municipio de Miranda - Cauca, con la finalidad de presentar un diagnóstico que contenga la definición preliminar de las rutas administrativas, notariales o judiciales de formalización que deban adoptarse para posteriormente avanzar en la implementación de un proyecto que permita al municipio y ANT titular a los poseedores y/o ocupantes interesados que cumplan previamente con los requisitos de Ley.

6. PLAN DE TRABAJO / ACTIVIDADES A DESARROLLAR.

1.Revisión y análisis de BD e información suministrada por el Municipio de Miranda - Cauca

2. Jornadas para captura preliminar de información documental sectorizada (barrial base-1.100 predios).

3. Digitalización de documentación aportada por los interesados, recolectadas en jornadas de captura de información.

4. Revisión técnico-jurídica para definición preliminar de rutas de formalización.

5. Estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para desarrollo de proyectos del municipio

Responsables de las actividades: Líder Jurídico, Profesionales jurídicos, profesional SIG y Gestor Documental.

PROPUESTA JURÍDICA Y ECONÓMICA PARA EL ESTUDIO Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE RUTAS DE LEGALIZACIÓN DE 1.100 PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

7. VALOR DE LA PROPUESTA.

No.	DESCRIPCIÓN	UND	CAN	VR UNIT	VR TOTAL
1	Revisión y análisis de BD e información suministrada por el Municipio de Miranda - Cauca	UND	1	$ 3.000.000	$ 3.000.000
2	Jornadas para captura preliminar de información documental sectorizada (barrial base-1.100 predios).	UND	6	$ 500.000	$ 3.000.000
3	Digitalización de documentación aportada por los interesados, recolectadas en jornadas de captura de información.	UND	1.100	$ 4.000	$ 4.400.000
4	Revisión técnico-jurídica para definición preliminar de rutas de formalización.	UND	1.100	$ 25.000	$ 27.500.000
5	Estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para desarrollo de proyectos del municipio	UND	4	$ 190.302	$ 761.208
					$ 38.661.208

- ✓ Base de Datos con cruce de información geográfica de 1.100 predios.
- ✓ Base de datos con información jurídica preliminar de rutas de formalización.
- ✓ Estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para desarrollo de proyectos del municipio.

8. VALOR DE LOS ENTREGABLES

El valor de la presente propuesta jurídica y económica para el estudio y análisis preliminar de rutas de legalización de predios urbanos y estudio técnico-jurídico de títulos de propiedad de cuatro (4) predios de naturaleza privada para desarrollo de proyectos del municipio de Miranda – Cauca, es de TREINTA Y OCHO MILLONES SEIS CIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($38.661.208.oo); Valor que incluye todos los gastos,

costos e impuestos directos e indirectos necesarios para la oportuna y satisfactoria ejecución de los servicios propuestos.

9. EQUIPO DE TRABAJO DE LA PROPUESTA

CANTIDAD	ROL	PERFIL
1	Abogado líder	Experto en formalización y gestión predial
1	Abogado Senior	Abogado con 5 años de experiencia en gestión predial
1	Abogado Junior	Abogado con 3 años de experiencia en gestión predial
1	Profesional técnico SIG	Geógrafo – Topógrafo con más de 3 años de experiencia en gestión predial
1	Gestor Documental	Técnico en archivo con 3 años de experiencia en gestión documental

10. Resultados Esperados y tiempo de duración.

- ✓ Base de datos de 1100 predios de tipo urbano con información técnica y jurídica con su respectiva definición de ruta preliminar para su formalización
- ✓ Carpetas digitalizadas con documentos recaudados en jornadas de captura preliminar de información jurídica – sectorizadas e insumos jurídicos para trámites de Formalización del 100% de los predios identificados.
- ✓ El tiempo de duración para la ejecución de la presente propuesta se estima hasta el 23 de diciembre del 2025, para su inició se entenderá recibidas la base predial con registro 1 y 2 del IGAC, ortofoto, base cartográfica y demás información aportada por parte del municipio de Miranda-Cauca y entidades relacionadas con la gestión predial y el ordenamiento territorial.

11. CONCLUSIONES.

- ✓ La legalización de predios urbanos y rurales en Miranda, Cauca, constituye una herramienta esencial para promover la justicia social, garantizar el derecho a la propiedad y fortalecer el desarrollo territorial sostenible.
- ✓ La implementación de estrategias de formalización de predios permitirá mejorar las condiciones de vida de la población; contribuir a la cultura de la formalización de predios con todas las de la ley.

- ✓ Coadyuvar en el fortalecimiento institucional del municipio y al aumento de los ingresos de recursos propios con el recaudo de impuesto predial de los predios una vez estos sean formalizados y debidamente registrados.

Presentado por:



Sara Milena Uribe Paz
Abogada
Celular: 3187671413
E-Mail: uribepazsara@gmail.com