DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCION N° 1.330.03.02-0061

(18 de noviembre de 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA POR UN (1) PREDIO UBICADO EN LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA (SAN ANTONIO – 50 HAS – M.I. 373-83336) PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2320 DE 2023.

LA SEÑORA SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas mediante Decreto de delegación N°1.22-1723 del 04 de Octubre de 2024 y,

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de Colombia en sus artículos 1 y 2 señala la prevalencia del interés general sobre el particular.

2. Que la Constitución Política de Colombia de 1991, establece en sus artículos 8, 58, 79 y 80 que es obligación del estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación, que la propiedad es una función social que implica obligaciones, inherentes a la función ecológica y que es función del Estado, planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar entre otros, sus fines, su conservación y restauración.

3. Que la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-431 del año 2000, dispuso que es obligación del Estado en referencia a la protección del ambiente " *1) proteger su diversidad e integridad 2) salvaguardar las riquezas naturales de la Nación 3) conservar las áreas de especial importancia ecológica 4) fomentar la educación ambiental 5) planificar el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible 6) prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental*".

4. Que, en este marco de ideas, el ambiente se reconoce como un interés general, en el que el Estado, a través de sus diferentes entes territoriales nacional, regional y local, y los particulares deben de concurrir para garantizar su conservación y restauración en el marco del desarrollo sostenible.

5. Que uno de los principios que rigen la política ambiental colombiana, señalado en el artículo 1 de la Ley 99 de 1993, es que la biodiversidad del país, por ser patrimonio nacional y de interés de la humanidad, debe ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible.

1. Que el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1.999, establece que:
   "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Scanned with CamScanner

RESOLUCION N° 1.330.03.02-0061

(28 de noviembre de 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA POR UN (1) PREDIO UBICADO EN LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA (SAN ANTONIO – 50 HAS – M.I. 373-83336) PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2320 DE 2023.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

6. Que el artículo 111 de la ley 99 de 1993 modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023 y reglamentado por el Decreto 953 de 2013, Decreto 1076 de 2015 compilatorio del Sector Ambiente y Decreto 1007 de 2018, señala: "*Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos, distritos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al uno por ciento (1 %) de sus ingresos corrientes de libre destinación para la adquisición o el mantenimiento de dichas áreas. (...)*".

7. Que mediante Ordenanza 664 del 31 de Julio de 2024, la Asamblea Departamental del Valle del Cauca, autoriza a la señora Gobernadora del Valle del Cauca, para adelantar la compra de predios ubicados dentro de las áreas de importancia estratégica debidamente identificadas, delimitadas y priorizadas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.

8. Que mediante Decreto N°1.22-1723 del 04 de Octubre de 2024, la señora Gobernadora del Departamento del Valle del Cauca, delegó en la señora Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sostenible la competencia para expedir todas las actuaciones administrativas precontractuales, contractuales y postcontractuales para la celebración de los contratos de promesa de compraventa y contratos de compra de predios requeridos en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el 3 de la Ley 2320 de 2023, y sus decretos reglamentarios, entre las cuales se especifica:

   1) La suscripción de las ofertas formales de compra para dar inicio al proceso de adquisición predial, así como sus adiciones y modificaciones a que haya lugar.

9. Que mediante oficio del 14 de Julio de 2024, la señora MILDRED CAICEDO LOZANO, identificada con cédula de ciudanía N° 38.851.901, realizó ratificación de la oferta voluntaria del predio denominado SAN ANTONIO – 50 HAS registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 373-83336 y distinguido catastralmente con el numero predial 00-02-0002-0228-000, ubicado en el corregimiento de la Habana

Scanned with CamScanner

jurisdicción del municipio de Buga del Departamento del Valle del Cauca, ante la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El inmueble tiene la siguiente descripción:

Lote de terreno denominado "SAN ANTONIO" que tiene una extensión superficiaria de 50 Has aproximadamente, ubicado en el corregimiento de la Habana jurisdicción del municipio de Buga del Departamento del Valle del Cauca, el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera:

Punto de partida: Se tomo como tal el número 16 en el cual concurren las colindancias de Marco Antonio Aponte Vega, Mariela Evangelina Parra y el interesado colinda así:

NORTE: en 174.00 metros, con Mariela Evangelina Parra puntos 16 al 17.

ESTE: en 429.00 mts. con Omar Caicedo Barbosa puntos 17 al 5 A. en 234.00 mts con Roberto Arzatia, puntos 5A al 7 D.

SUR: en 630.00 mts. Con Ignacio Herrera puntos 7D al 9 A quebrada la arenosa.

SUROESTE: en 450.00 mts. Con Luis Alberto Pelaez Henao puntos 11 A al 13.

NORTE: en 688.00 mts. Con Marco Antonio Aponte Vega puntos 13 al 16 y encierra

(Se describe conforme a E.P. 207 del 17-02-2025 Notaria 2 De Buga).

10. Que se realizó estudio de títulos que permite establecer que el inmueble no tiene limitaciones que impidan realizar algún tipo de negociación con el mismo, siendo viable realizar la compra del predio por parte del Departamento del Valle del Cauca.

11. Que el Decreto 1007 de 2018 compilado en el Decreto 1076 de 2015 establece en el artículo 2.2.9.8.4.2. la adquisición y mantenimiento de predios contemplado en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023: "*El procedimiento para la adquisición de predios se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente* (...)"

12. Que la Ley 388 de 1997 contempla en el artículo 61 que para el proceso de enajenación voluntaria "*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto*

Scanned with CamScanner

reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.
La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

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.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso."

13. Que se efectuó un avalúo comercial en el mes de septiembre de 2025, por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE TULUÁ con Nit. 821.001.459-1, en relación con el metro cuadrado, el cual concluye que el valor comercial del predio denominado SAN ANTONIO registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 373-83336 es de MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (1.185.300.000) M/CTE.

En mérito de lo expuesto, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible del Departamento del Valle del Cauca

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Ofrecer por el predio denominado SAN ANTONIO registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 373-83336 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga – Valle, distinguido catastralmente con el numero predial 00-02-0002-0228-000, ubicado en el corregimiento de la Habana jurisdicción del municipio de Buga del Departamento del Valle del Cauca, con una extensión superficiaria de 50 HAS, la suma de

Scanned with CamScanner

RESOLUCION N° 1.330.03.02- 0061

(28 de noviembre de 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA POR UN (1) PREDIO UBICADO EN LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA (SAN ANTONIO – 50 HAS – M.I. 373-83336) PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2320 DE 2023.

MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (1.185.300.000) M/CTE.

ARTICULO SEGUNDO: Si la oferta es aceptada por parte del propietario del predio SAN ANTONIO – 50 HAS, la totalidad del valor será cancelada conforme a los procedimientos establecidos para pago en la Gobernación del Valle del Cauca previa radicación y/o entrega de los siguientes documentos : A) Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada; B) certificado de tradición del inmueble adquirido, donde se evidencie la titularidad del predio a nombre del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA; y C) entrega de los paz y salvos por concepto de los servicios públicos (agua, luz, teléfono, gas etc) traslado de contadores de energía acueducto y gas si hay lugar a ello. En todo caso, el pago que se pactan en la presente promesa de compraventa está sujeto a la disponibilidad presupuestal de cupo en el programa anual mensualizado de caja (PAC). De igual manera se precisa que se deben asumir todos los descuentos por conceptos de impuestos, estampillas y tasas que por disposiciones legales se deben hacer en todos los contratos de compraventa de inmuebles y que se originen con la presente negociación. Los descuentos por estampillas corresponden al 12,7% así:

Retención en la fuente:	Según tabla de la DIAN
Derechos de Sistematización	1% del valor del contrato
Estampilla de adulto mayor	2%
Estampilla Pro - Cultura	1%
Estampilla Pro- Hospitales	1%
Estampilla Pro- Desarrollo	2%
Estampilla Pro - Electrificación	0,20%
Estampilla Pro - Uceva	0,50%
Estampilla Pro - Univalle	2%
Estampilla Pro - Pacifico	0,50%
Tasa Pro Deportes	2,50%
Reteica:	depende de la actividad

Scanned with CamScanner

RESOLUCION N° 1.330.03.02-0061

(28 de noviembre de 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA POR UN (1) PREDIO UBICADO EN LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA (SAN ANTONIO – 50 HAS – M.I. 373-83336) PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2320 DE 2023.

PARAGRAFO PRIMERO: INCENTIVO TRIBUTARIO: De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, adicionado por el artículo 63 de la ley 1537 de 2012, los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

ARTICULO TERCERO: Los gastos notariales y de Registro del inmueble serán asumidos en su totalidad por el vendedor.

ARTICULO CUARTO: Solicitar a la señora MILDRED CAICEDO LOZANO propietaria del predio, que nos informe por escrito si acepta o no la oferta de compra, la cual corresponde al avalúo del inmueble, lo que permitirá continuar con el trámite de negociación, para lo cual concedemos un plazo de treinta (30) días hábiles. En el evento de no recibir respuesta se entenderá que no acepta la propuesta.

ARTICULO QUINTO: INSCRIPCION DE LA RESOLUCION DE OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y concordantes, ordénese la inscripción de la presente Resolución de OFERTA DE COMPRA ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-83336.

ARTÍCULO SEXTO: PROCEDIMIENTO DE LA ADQUISICION DE LOS INMUEBLES. El procedimiento de adquisición será el enunciado en la parte considerativa de la presente Resolución, así como lo establecido en la Ley 388 de 1987 o Decretos que las adicionen, modifiquen y reglamenten, y podrá adelantar la expropiación administrativa y/o judicial siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

ARTICULO SEPTIMO: SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. De conformidad con lo establecido en el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, se invoca el saneamiento automático en caso de ser necesario, de cualquier vicio relativo a la titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición del predio registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-83336 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga – Valle, distinguido catastralmente con el numero predial 00-02-0002-0228-000, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

ARTICULO OCTAVO: DETERMINACIÓN PARA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. En virtud de lo consagrado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, si pasados treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, no se ha llegado a un acuerdo formal para la

Scanned with CamScanner

RESOLUCION N° 1.330.03.02-0061

(28 de noviembre de 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA POR UN (1) PREDIO UBICADO EN LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA (SAN ANTONIO – 50 HAS – M.I. 373-83336) PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2320 DE 2023.

enajenación voluntaria, contenido en una aceptación de la oferta o promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa o si suscrito éste los propietarios incumplieren cualquiera de sus estipulaciones, el DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, procederá a la Expropiación por la Vía administrativa en virtud de lo establecido en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 o Judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.

ARTICULO NOVENO: NOTIFICACION Y RECURSOS. La presente Resolución se notifica al titular del derecho de propiedad del bien inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y contra esta no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud adicional, deberá estar acompañada de los documentos idóneos que acrediten lo solicitado.

NOTIFIQUESE, Y CUMPLASE

Expedida en el Despacho de la Señora secretaria de Ambiente y Desarrollo Sostenible del Departamento del Valle del Cauca a los 28 días del mes de noviembre del año 2025.

FRANCIA ELENA OBANDO ORTIZ
Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Departamento del Valle del Cauca

Transcriptor: Diana Marcela Rodriguez Osorio – Contratista SADS
Revisó: Jhonny Rolando Vergel Torrado – Subdirector Técnico Jurídico SADS
Aprobó: Francia Elena Obando Ortiz –Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Scanned with CamScanner