SECRETARÍA DE VIVIENDA
ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA- COLOMBIA

PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTIA –No. MC-SV-794-2022
ACEPTACIÓN DE LA OFERTA No 34-14-08-768.

CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

INMUEBLE: EL REFUGIO
CODIGO PREDIAL: 76364000100010016000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 370-60290



VISTA AÉREA DEL PREDIO CON DRON (CONSORCIO JAC PTAR)

AVALUADOR PROFESIONAL
ING HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

BOGOTÁ D. C., JULIO DE 2022

CALLE 42 No 27-25 OF 202 TEL 57 (601) 7221719 CEL 315 3510883
E-mail: h_mahechabarrios@hotmail.com
BOGOTÁ D. C.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO 2
1. INFORMACIÓN BÁSICA 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 5
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 5
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
6. NORMATIVIDAD 9
7. INFORMACIÓN DEL PREDIO 12
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO 18
9. ALCANCE DE LA VALUACION 19
10. CONSIDERACIONES GENERALES 28
11. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO 29
12. INFORMACIÓN DE LA SERVIDUMBRE 30
13. CÁLCULO VALOR DE LA SERVIDUMBRE 35
14. VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE 43
15. ANEXOS 44

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE: *El siguiente avalúo se adelanta para la Secretaría de Vivienda de la alcaldía de Jamundí, dentro del Proceso de Selección de Mínima Cuantía No MC-SV-794-2022 y/o Aceptación de la Oferta No 34-14-08-768.*

1.2 OBJETO. *Contratar la prestación de servicios para realizar avalúos comerciales con el fin de llevar a cabo la constitución de servidumbres, conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normas que la modifican.*

1.3 TIPO DE INMUEBLE: *Predio rural.*

1.4 TIPO DE AVALÚO: *Avaluó comercial.*

1.5 PAIS: *Colombia.*

1.6 DEPARTAMENTO*: 76* ***-*** *Valle del Cauca.*

1.7 MUNICIPIO: *364 - Jamundí.*

1.8 VEREDA: *0001 - El Guabal.*

1.9 CORREGIMIENTO*: San Isidro*

1.10 SECTOR: *01*

1.11 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: *La Batalla El Refugio. Vereda El Guabal. Corregimiento San Isidro. Al costado derecho del carreteable que de Jamundí conduce a Bocas del Palo y/o al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí (Cojam).*

1.12 NOMBRE DEL PREDIO: *El Refugio.*

1.13 MARCO JURÍDICO: *En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.*

1.14 DESTINACION ACTUAL: *D – Agropecuario (tratamiento agrícola de manejo especial).*

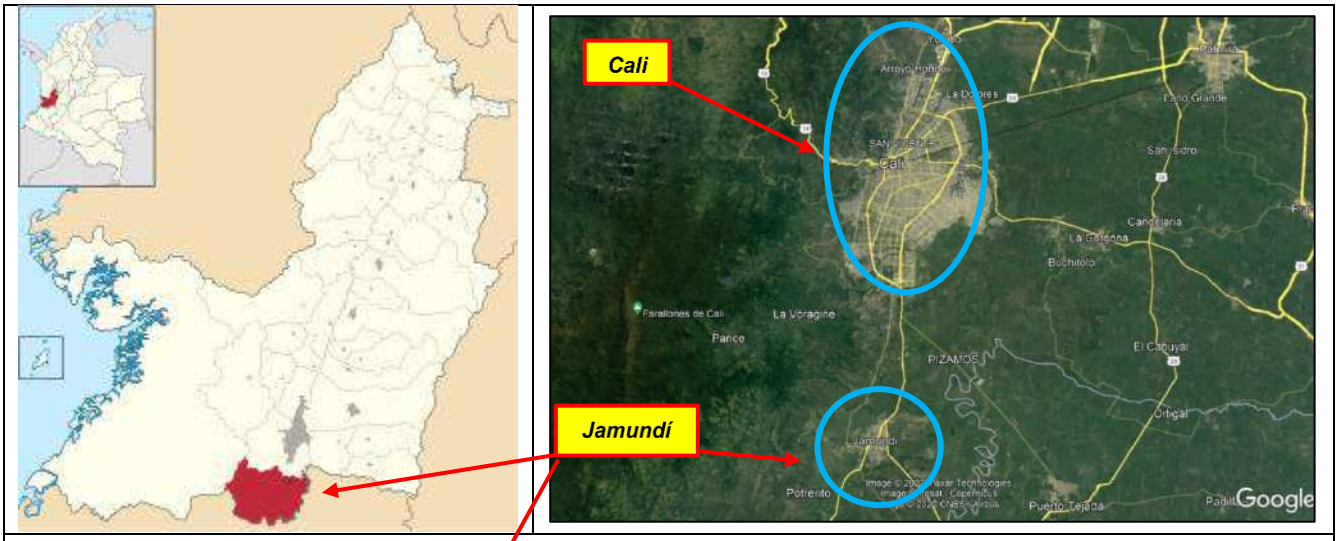


Ilustración 1 *Jamundí (Valle del Cauca)*.

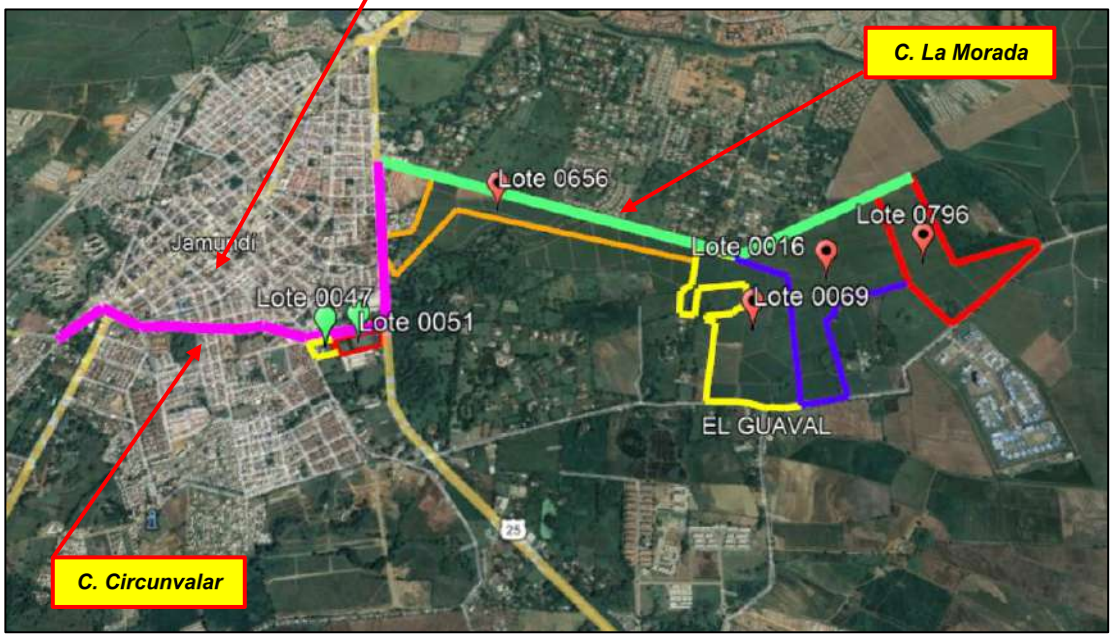


Ilustración 2. *Ubicación de los predios. Google Earth Pro*

1.15 FECHA DE VISITA AL PREDIO: *Los días 17 y 18 de mayo; 6, 7 y 8 de julio de 2022. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.*

1.16 ACOMPAÑAMIENTO: *La visita técnica al predio la adelantó el Ing. Héctor Manuel Mahecha Barrios.*

1.17 FECHA DE INFORME DE AVALÚO: *15 de julio de 2022.*

1.18 VIGENCIA DEL AVALÚO: *14 de julio de 2023. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre y cuando las condiciones extrinsecas e intrinsecas que puedan afectar el valor se conserven.*

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

País	*Colombia*	
Departamento	*76 - Valle del Cauca*	
Municipio	*364 - Jamundí*	
Corregimiento	*San Isidro*	
Vereda	*001 - El Guabal*	
Sector	*01*	
Dirección	*La Batalla El Refugio*	
Localización geográfica	*Lat: 03° 15' 35,29" Lng:-076° 30' 39,17"*	
Código predial nacional	*76364000100000001001600000000*	
Código predial	*763640001000100160000*	
Vigencia de la actualización	*03-05-2022*	
Avalúo catastral 2020	*$1.400.267.000*	*$31.538.966/ha*
Avalúo catastral 2021	*$1.442.275.000*	*$32.485.135/ha*
Avalúo catastral 2022	*$1.485.543.000*	*$33.459.683/ha*
Área de terreno	*44,3980 has (IGAC)*	
Área de construcción	*68,0 m2*	

Tabla 1. *Información catastral.*

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Certificado catastral individual 40-3-07-347 del 3 de mayo de 2022.*
- *Escritura pública No 3690 del 28 de diciembre de 1999 de la Notaría 3 del Círculo de Palmira.*
- *Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 370-60290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 17 de mayo de 2022 a las 06:13:56 PM.*

- *Copia de la Normatividad en el sector del municipio, donde se ubica el predio objeto de avalúo. Constancia del 20 de abril de 2022.*
- *Plano de la servidumbre en el predio, elaborado el 3 de junio de 2022, por la Ing. Topográfica Ingrid Juliet Rojas Mosquera. Contrato de Consultoría No 191-18 de Acuavalle S. A. ESP.*

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Según el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria y sin que esta revisión documental se constituya en un estudio jurídico, se tiene:

4.1 PROPIETARIOS: *María Doris Salas de Calero y Blanca Elisa Salas de Franco y otros.*

4.2 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: *Anotación No 001 Especificación: 0101 Compra Venta por $485.603,12,0. Escritura Pública No 2102 del 4 de noviembre de 1974, otorgada en la Notaría de Palmira.*

4.3 CERTIFICADO DE TRADICIÓN: *Matrícula Inmobiliaria No. 370-60290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 18 de abril de 2022 a las 12:52:38 PM.*

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: *Se le sugiere a la Administración, adelantar un estudio de títulos.*

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: *Jamundí limita por el norte con el municipio Santiago de Cali, por el sur con los municipios de Buenos Aires y Santander de Quilichao del departamento del Cauca, por el oriente con los municipios de Puerto Tejada y Villa Rica del departamento del Cauca y por el occidente con el municipio de Buenaventura y el Parque Nacional Natural Los Farallones. Ubicado a 17 km al sur de Cali, el municipio se caracteriza por ser plano aunque con algunos terrenos montañosos al occidente (Farallones de Cali), que presenta alturas de hasta 4.200 msnm. Se encuentra al sur del Valle del Cauca en la margen izquierda del río Cauca, situándose entre este afluente y la Cordillera Occidental. Tiene un área total de 577 km². Asimismo posee numerosos ríos, entre otros Río Claro, Cauca, Guachinte, Jamundí, Jordán, Pital y Timba.*

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE*: Sus actividades económicas son la agricultura, la ganadería, la minería y el comercio. Se explotan minas de*

oro, carbón, plata y sulfuros asociados. Como municipio agrícola se cultiva: caña de azúcar, arroz, maíz, soya, café, millo, cacao, plátano y la mora además del sector turístico y comercial.

5.3 DESARROLLO: *Jamundí actualmente se ha diversificado en su desarrollo habitacional, conurbando el municipio mediante casas lujosas y campestres que se extienden desde el sur de Cali, hasta la parte norte y noroccidente de Jamundí, aportando valorización al municipio puesto que estos bienes pueden alcanzar un precio a la venta muy alto. El turismo en sus zonas rurales es abundante debido a sus ríos, lagos y zonas montañosas entre las que se destacan los Farallones de Cali. Cuenta con un centro comercial, Alfaguara.*

5.4 NIVEL SOCIO - ECONOMICO: *Desde finales del siglo XX con el proceso de apertura económica y la llegada del siglo XXI con sus desafíos ambientales y de sostenibilidad, el sector de la caña, tradicionalmente productor de azúcar, ha venido transformándose: en primer lugar, ha diversificado sus actividades productivas hacia otros derivados de la caña y hacia otros sectores agroindustriales; en segundo lugar, el sector se ha internacionalizado con la compra de unidades de negocio en otros países; y, en tercer lugar y unido con lo anterior, algunas empresas se han fusionado, y otras han sido adquiridas por grupos económicos, lo que viene cambiando el perfil del sector desde empresas familiares hacia un sector multinacionalizado y liderado por organizaciones empresariales.*

Una de las principales transformaciones del sector es la ampliación de varios de los ingenios para producir, además de azúcar y mieles, alcohol carburante (bioetanol), y cogenerar energía eléctrica a partir del bagazo de la caña para la venta al sistema. Así, entre 2005 y 2006 se instalaron 5 de las 6 plantas de producción de alcohol carburante (y en 2015 una planta adicional) las que representan importantes inversiones, que están localizadas a lo largo y ancho del valle geográfico del río Cauca. De otro lado, en 1997, se realizaron las primeras ventas de energía eléctrica al Sistema Interconectado Nacional (SIN). Desde 2017, 11 ingenios venden sus excedentes de energía al SIN.

5.5 COMERCIALIZACIÓN: *La caña de azúcar se comercializa en los ingenios de la región, entre otros Manuelita, María Luisa; Mayagüez, Providencia, Río Paila y/o minoristas.*

1.19 VÍAS DE ACCESO: *La principal ruta para llegar desde Cali a Jamundí y en particular al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí, zona de influencia del predio, es la vía Panamericana Cali – Jamundí -*

Santander de Quilichao. En este sentido, al costado izquierdo, en el sitio Las Veraneras, se toma el carreteable que de Jamundí conduce a Bocas del Palo y/o al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí (Cojam).



Ilustración 3. *Vía Panamericana y desvío a Bocas del Palo.*

5.6 SERVICIOS COMUNALES: *El servicio de salud, educación, asistencia técnica y financiera se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Jamundí.*

5.7 SERVICIOS PÚBLICOS: *La vereda Guabal cuenta con redes de energía eléctrica, servicio de acueducto veredal y pozos sépticos. Transporte veredal de taxis y mototaxismo.*

5.8 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO: *Actualmente es considerado normal; en el sector existe orden público controlado lo que conlleva a la tranquilidad necesaria para desarrollar las diferentes actividades agropecuarias y mineras.*

5.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN. *El valle geográfico del río Cauca dispone de 429.000 hectáreas planas de origen aluvial con condiciones agroecológicas y climáticas óptimas para el cultivo de la caña: 1.000 msnm, temperatura promedio de 25º C, humedad relativa de 75% y una precipitación promedio de 1.000 mililitros. Tales condiciones permiten obtener de 120 a 140 toneladas de caña por hectárea en promedio a los 14-15 meses de edad de la gramínea, considerándose estos*

rendimientos por hectárea como uno de los mayores del mundo. Adicional a lo anterior, el valle geográfico del río Cauca es una de las pocas regiones del mundo, junto con Hawai y Perú, en donde se puede cosechar caña durante todo el año, mientras que en las demás zonas productoras, incluidos los llanos orientales de Colombia, las cosechas se dan por zafras de entre cuatro y seis meses.

6. NORMATIVIDAD

Mediante el Acuerdo número 002 de enero 30 de 2002, se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Jamundí.

CAPITULO 8

Área de Tratamiento de Proyectos Agroindustriales – Pecuarios.

Artículo 268: *Los propietarios y responsables de actividades agroindustriales y/o industriales-pecuarias deberán velar deberán velar por evitar la utilización de contaminantes y el deterioro ambiental, ajustándose a la normatividad vigente.*

Parágrafo: *Los propietarios y responsables de actividades ligadas al sector cañicultor deberán ceñirse al Convenio de Producción más Limpia, celebrado entre el sector y las entidades ambientales.*

Artículo 269*: Son áreas en las cuales el suelo cuenta con un alto potencial para la explotación agropecuaria, dedicadas a la industrialización de productos agrícolas y pecuarios. Esta zona corresponde a gran parte de la zona plana del valle del Río Cauca ubicado en jurisdicción Jamundí, donde se localizan los cultivos de agricultura industrializada de alto rendimiento.*

Artículo 270: *En esta Área de Tratamiento podrá establecerse instalaciones de carácter industrial, de bajo impacto, para la transformación de productos agrícolas y pecuarios, tales como ingenios azucareros, desmotadoras de algodón, procesadoras de arroz, molinos, etc. Así mismo, actividades ligadas a la investigación, al servicio a la industria y a la empresa en general.*

Parágrafo: *Los Propietarios y responsables de desarrollar actividades agroindustriales y pecuarias en estas áreas deberán ejercer el control sobre los desechos líquidos y sólidos que generan estas actividades y vigilar que se dé cumplimiento al Convenio de Producción Limpia establecido entre las autoridades ambientales y el sector azucarero.*

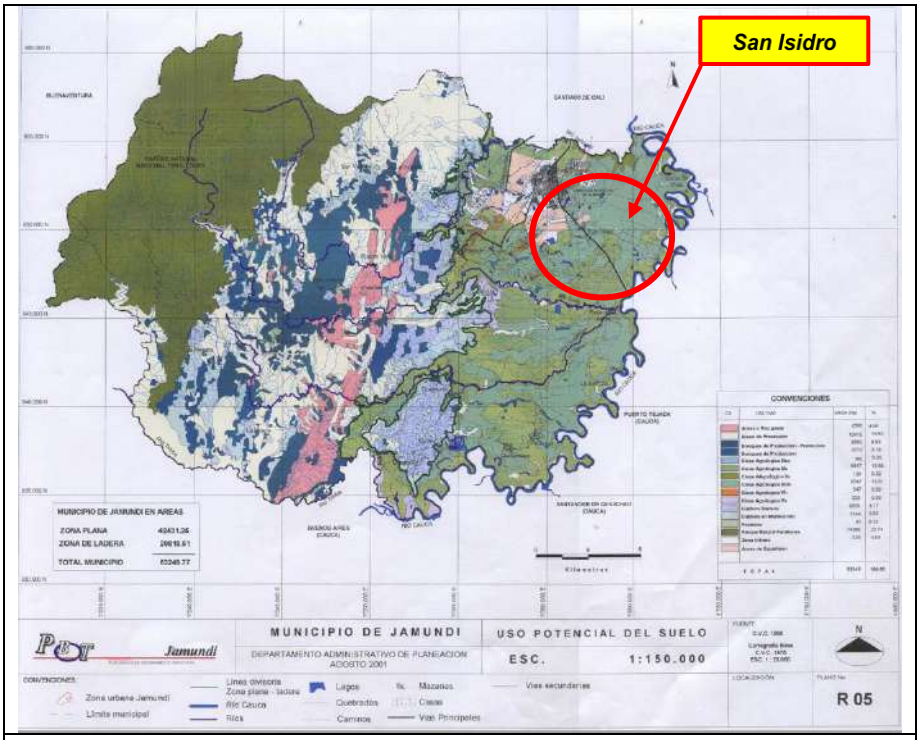


Ilustración 4. *PBOT – Uso Potencial del suelo (Plano R 05)*

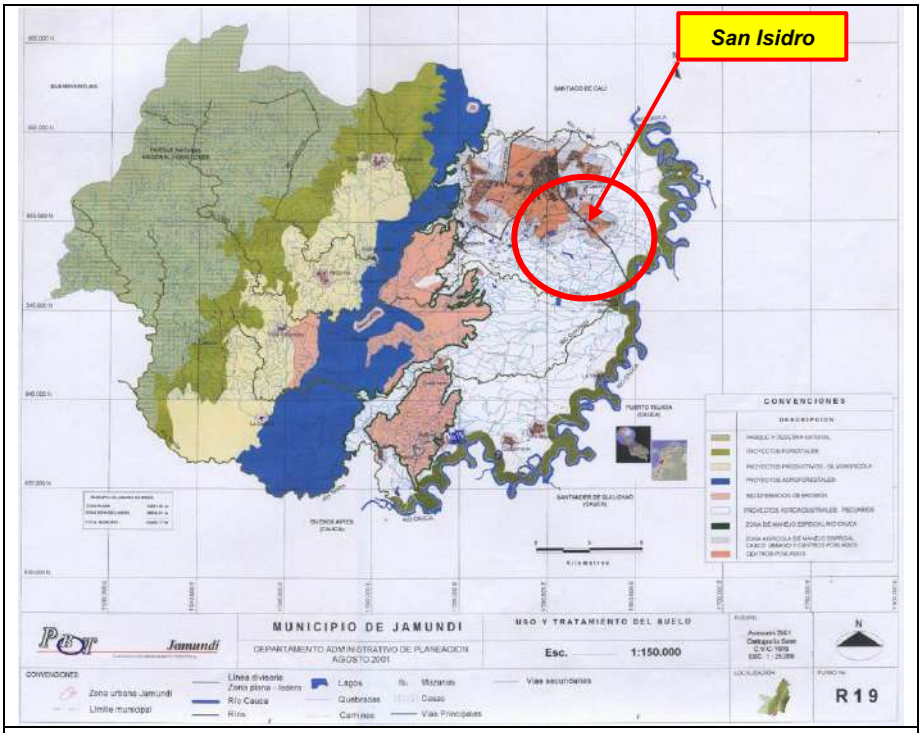


Ilustración 5. *PBOT – Uso y tratamiento del suelo (Plano R 19)*

Artículo 271: *Adóptese el Área Forestal Protectora en la ribera del Río Cauca en una extensión de cincuenta metros (50.00) desde la corona del barranco, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables.*

Parágrafo: *La Administración Municipal deberá concertar con los propietarios y demás actores involucrados, las actividades a desarrollar en una franja de 450 metros de ancho siguientes a los cincuenta metros mencionados en este artículo, con los cuales completará una ronda de quinientos metros sobre el río Cauca, acordada como área de manejo especial con los demás municipios integrantes del Comité de Planeación Permanente de Municipios del Sur del Valle y del Norte del Cauca.*

CAPITULO 9

Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial

Artículo 272: *Se localizan en las franjas que rodean los asentamientos urbanos, los elementos principales del sistema vial y las redes de alta tensión, y se distribuyen de la siguiente manera:*

- *Un kilómetro alrededor de la cabecera municipal*
- *Doscientos metros (200 m) alrededor de las cabeceras de los corregimientos: Bocas del Palo, Paso de la Bolsa, Potrerito, La Ventura, Villa Paz, Guachinte, Quinamayó, Robles, Chagres, y Timba.*
- *Treinta metros (30 m) a lado y lado de las líneas de alta tensión.*
- *Ochenta metros a cada lado, desde el eje central de las vías.*

- ***Artículo 273****: Se establece para esta área, los siguientes usos:*

  Usos Principales: *Agrícola. Forestal productor, no maderables únicamente frutales y especies nativas. Cuando se trate de parcelas en las cuales se aloje vivienda, deberá observarse las condiciones establecidas para las Áreas de Tratamiento Residencial de Parcelas Productivas.*

  Usos Compatibles: *Comercio agropecuario, piscícola, porcícola, especies menores, bancos de germoplasma.*

  Artículo 274: *Se determina para el Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial las siguientes condiciones de manejo:*

  1*. Eliminación de quema y requema de caña, de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector*

cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 de la CVC).
***2.** El uso restringido de herbicidas como madurantes y de otras prácticas de cosecha (quemas y requemas) según normas establecidas en el Convenio de Producción Limpia.*
***3**. La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.*
***4**. La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua.*
***5**. La sustitución paulatina durante la vigencia del Plan de cultivos de caña por otros cultivos agrícolas, de preferencia alimentos.*
***6**. El desarrollo de tecnologías limpias sostenibles basadas en biodiversidad para recuperar el equilibrio ecológico.*
***7**. A partir del 1 de enero del 2001, no se permite en un territorio de 200 metros alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Jamundí, la aplicación aérea de madurantes y herbicidas utilizados como tal.*

***Nota:** Se adjunta copia del Concepto de la Normatividad del predio, expedida el 20 de abril de 2022 por el secretario de Planeación y Coordinación Dr. Julio Alfredo Escobar Lizano*

7. INFORMACIÓN DEL PREDIO

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

***7.1.1 UBICACIÓN:** Predio El Refugio. Vereda El Guabal. Corregimiento San Isidro. Al costado izquierdo del carreteable que de Jamundí conduce a Bocas del Palo y/o al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí (Cojam).*

***7.1.2 ÁREA DEL TERRENO:** El área total del terreno, es:*

Fuente	*Área (has)*
Matrícula inmobiliaria	*44,3980*
IGAC	*44,3980*

***Tabla 2.** Área total lote de terreno*

7.1.3 LINDEROS:

Los linderos del predio según consulta en el geo portal Igac.gov.co, son:

Norte	*Con el predio 76364000100012078000 y el Condominio La Morada Club.*

Sur	*Con carreteable y los predios 76364000100010018000, 0082, 0083, 0084 y 0017.*
Oriente	*Con el predio 76364000100010796000*
Occidente	*Con el predio 76364000100010069000.*

Tabla 3. *Linderos del predio. https://geoportal.igac.gov.co/.*

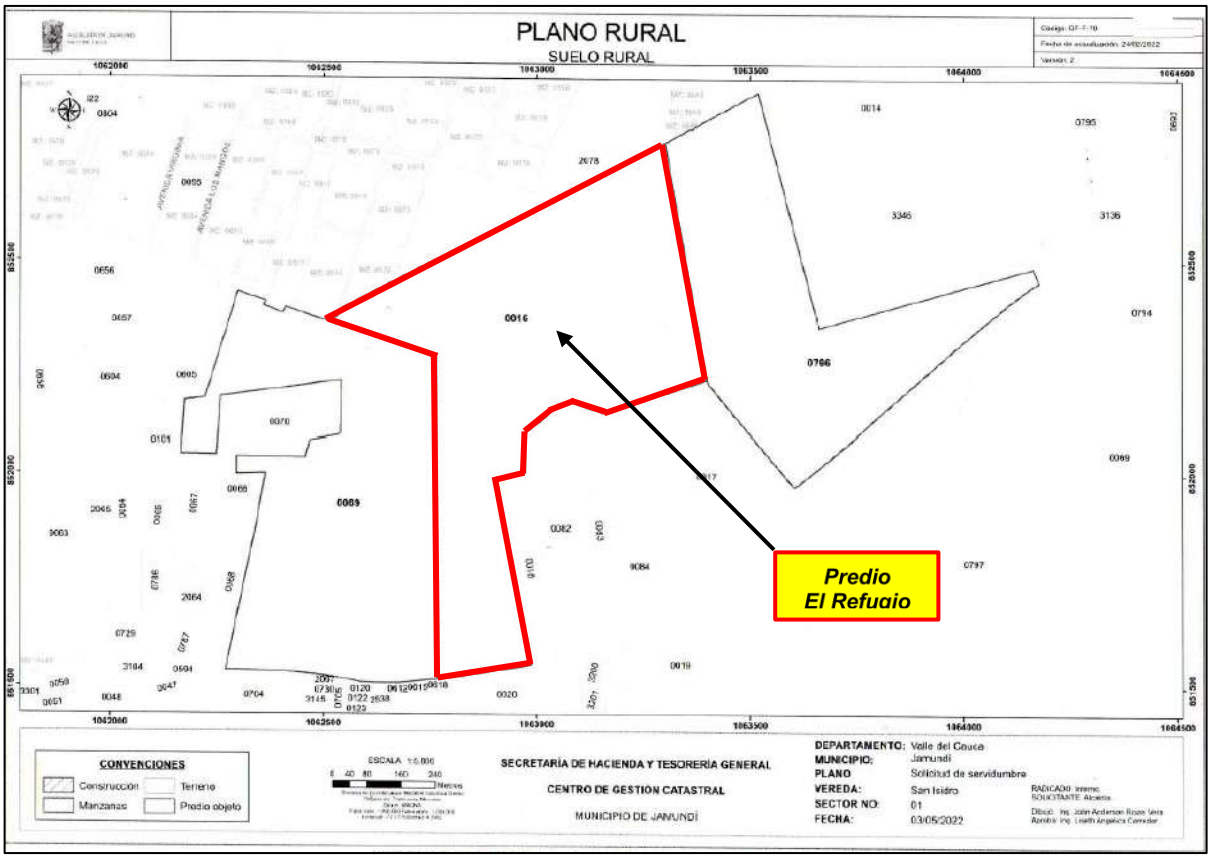


Ilustración 6. *Linderos predio 0016 E Refugio*

Los linderos del predio insertos en el certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria son:

Norte	*Línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predios de Gabriel Gómez y de Jaime Sardi.*
Oriente	*En parte, línea recta determinada por cercas de alambres de púas con el resto de la propiedad de José Ángel Raffo Rivera, conocida con el nombre de "San Alfonso y en otras dos partes líneas rectas determinadas por cercas de alambres de púas con predio de Robertulio Escobar.*
Sur	*En parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predio de Leonardo Abadía, en parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con la carretera que conduce de Jamundí al paso de la barca sobre el rio Cauca, en parte línea recta determinada*

	por cercas de alambres de púas con predios de Robertulio Escobar y en otra parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predios de Robertulio Escobar y Sixta Tulia Lasso; determinada por cercas de alambres de púas con predio de Leonardo Abadía
Occidente	*Línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predio de Leonardo Abadía*

Tabla 4. *Linderos del predio según Matrícula Inmobiliaria*



Ilustración 7. *Linderos predio 0016*

Nota 1: *No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos generales y especiales, el predio objeto del avalúo, se verificó como cuerpo cierto.*

Nota 2*: Realizada la presente visita, se constató que el predio, tiene la extensión superficiaria y linderos indicados en la Matrícula Inmobiliaria.*

Nota 3: *No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No11344 e IGAC No 1101 del 31 de enero de 2020, "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias".*

Nota 4: *Para efectos del presente avalúo y con el fin de calcular el valor del predio, se fijó como extensión superficiaria última, el área indicada en la Matrícula Inmobiliaria.*

7.1.4 CONDICIONES TOPOGRÁFICAS: Terreno de forma simple: plano a ligeramente plano: Tierras poco inclinadas, con pendientes de 1-3 %.

7.1.5 CONDICIONES CLIMÁTICAS:

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	msnm	961	Zona plana. Perfil de elevación en Google Earth Pro
Temperatura	^{0}C	22	Tropical seco As
Precipitación	mm/año		2.200 (plano U2)
Piso térmico	Templado		Mapa pisos térmicos de Colombia
Humedad relativa	%	75	Mapa HR - Ideam
Régimen de lluvias	Bimodal		Mapa RP en Colombia - Ideam
	Se presentan dos estaciones de lluvia (de abril a junio y de agosto a noviembre) y dos períodos de verano.		
Número de cosechas	U	7	Permanente (1 plantilla, 6 socas)
Usos recomendados	USC CP	Vis-I	Agricultura con cultivos de caña de azúcar o arroz y ganadería extensiva
Zonas de vida	SB	Bs-T	Bosque seco tropical (plano R10)

Tabla 5. *Variables climáticas. Resumen del Avaluador*

7.1.6 SUELOS: *Según el plano R 19 Uso y tratamiento del suelo del PBOT, el predio se encuentra en suelos clasificados como Agroindustriales - Pecuarios y/o Zonas Agrícolas de manejo especial Casco urbano y Centros poblados.*

7.1.7 GEOLOGÍA: *Según el plano R 14 Geología del PBOT, el predio se encuentra en zona* ***Qal*** *– depósitos aluviales, constituidos por gravas, arenas y guijarros.*

7.1.8 GEOMORFOLOGÍA: *Según el plano R 17 Geomorfología del PBOT, el predio se encuentra en zona de depósitos aluviales, conos aluviales, relieve de pendientes entre 0-12% con drenaje del tipo meándrico.*

7.1.9 RECURSOS HÍDRICOS: *Jamundí cuenta con tres cuencas principales: el río Jamundí, el río Claro y el río Timba, los cuales desembocan en el río Cauca.*

7.1.10 VÍAS DE ACCESO: *El predio El Refugio se localiza en la Vereda El Guabal, Corregimiento San Isidro, en el costado izquierdo del carreteable que de Jamundí conduce a Bocas del Palo y/o al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí, aproximadamente a 2.76 km desde la vía Panamericana en el sitio conocido como Las Veraneras de Jamundí. El carreteable (alguna vez pavimentado) se encuentra en regular estado, a nivel de subbase, en material pétreo. El predio tiene frente sobre la carretera en una longitud aproximada de 240 metros.*





***Fotografías 1 y 2**. Carreteable de acceso Jamundí – Bocas del Palo*

***7.1.11 VIAS INTERNAS.** Existen" carreteables" para la movilización interna en el predio para su explotación económica, teniendo en cuenta la topografía y extensión de estos.*

***7.1.12 CERCAS PERIMETRALES:** En contorno con los colindantes en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera rolliza en regular estado; no cuenta con cercas internas.*

***7.1.13 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA. MECANIZACIÓN:** El terreno es mecanizable en su totalidad; el predio dispone de maquinaria adecuada para la explotación.*

***7.1.14 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta (negativamente) la explotación.*

***7.1.15 REDES DE SERVICIOS:** Perimetralmente lo recorre una línea de Gases de Occidente y varías líneas eléctricas.*



***Fotografía 3**. Línea Gases de Occidente*



***Fotografía 4**. Redes eléctricas*





Fotografías 5 y 6. *Canales de riego por gravedad*

7.1.16 IRRIGACION: *Riego en canales por gravedad.*

7.1.17 OTROS: *Los predios se encuentran entre los zanjones El Rosario y Potrerillo.*

7.1.18 UNIDADES FISIOGRÁFICAS: *Según el plano R 05 Uso potencial del suelo, el predio se encuentra en zona Clase agrológica:* ***IVsh.***

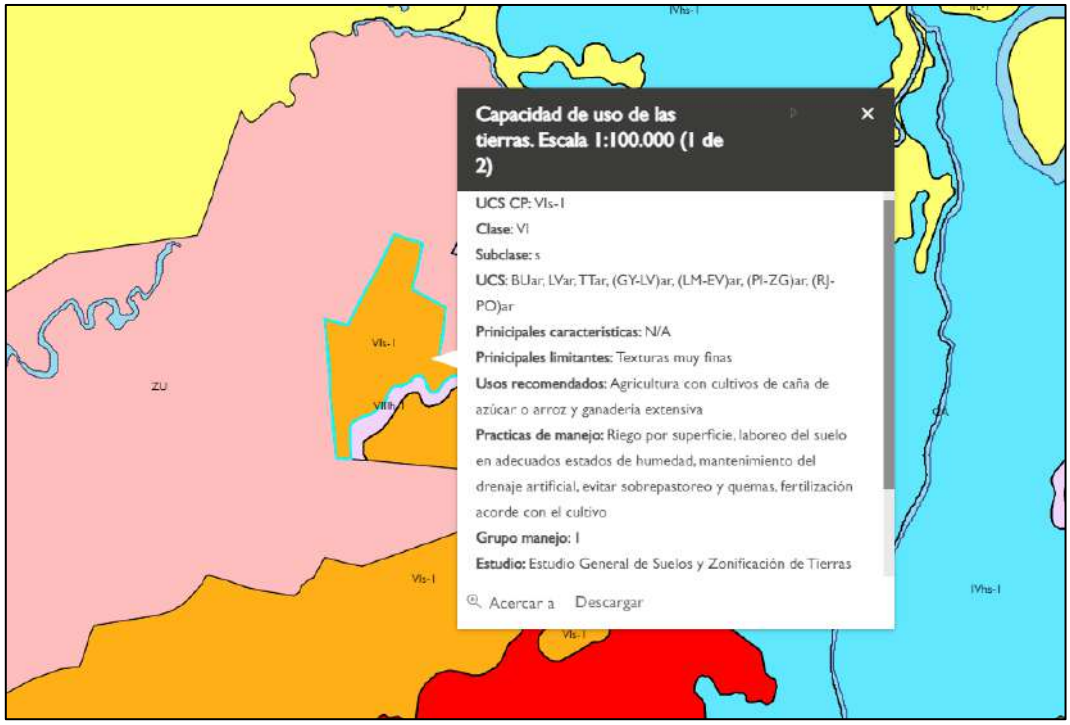


Ilustración 8. *Capacidad de uso de las tierras. https://www.colombiaenmapas.gov.co/*

7.1.19 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS. *A la fecha, no se encontró construcción alguna en la franja de servidumbre.*

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



***Fotografía 7**. Vista del predio (carreteable Jamundí - Bocas del Palo)*



***Fotografía 8**. Vista del predio (carreteable Jamundí - Bocas del Palo)*



***Fotografía 9**. Vista aérea del predio con dron (Consorcio JAC PTAR)*

9. ALCANCE DE LA VALUACION

***9.1 BASES DE VALUACIÓN:** El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante, en el encargo valuatorio.*

9.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

***El tamaño**. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.*

***La forma del predio**. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.*

Uso. *Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.*

Los Isoprecios*. Tienen correspondencia con el uso de la tierra propuesto por el PBOT del Municipio. El valor de la tierra es definido por la ley de la oferta y la demanda y es particular para Jamundí. Los precios de la tierra que se encuentra adjunto a los focos de valorización generan su precio derivado del efecto de cono invertido, los valores se van diluyendo en su entorno.*

9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: *Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.*

Artículo 1º.- Método de comparación o 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, interpretadas y homogenizadas según sea el caso, a partir de criterios de objetividad, para llegar a la estimación del valor comercial. Según la definición de la NIIF 13, es una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir similares), tales como un negocio*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Según la definición de la NIIF 13 esta es una técnica de valoración que refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

***Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

***Parágrafo.**- Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

9.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL LOTE:** Para el predio en estudio, se utilizará el **Método de Comparación o de Mercado.

***9.2.1 Investigación económica indirecta**: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron transacciones y datos de avalúos realizados en el sector (y de alguna manera comparables), se hace necesario realizar la investigación indirecta o investigación del mercado.*

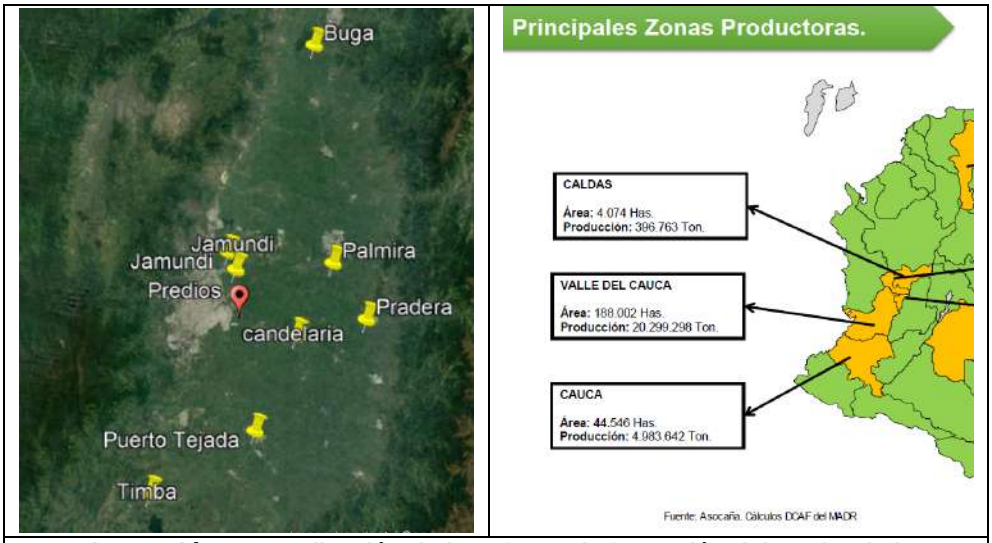


***Ilustración 9.** Localización de las ofertas (Información del Avaluador).*

9.2.2 Investigación de mercado.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se realizó una investigación de mercado en la zona geoeconómica homogénea, es decir, aquella zona que tiene similar ubicación, vías de acceso, infraestructura urbanística, normatividad vigente, estado de conservación y mantenimiento, edad de las edificaciones, alturas, usos y densidades, estrato social similar y demanda de inmuebles semejantes entre otras.

Las entidades catastrales identifican como ZGH aquellas que por su similitud van a tener un precio semejante y se pueden obtener promedios significativos. Estas zonas deben tener un precio cuyo valor máximo no supere en más del 50% al valor mínimo.

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Fotografía 10. Oferta 1.</td><td>Fotografía 11. Oferta 2.</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Fotografía 12. Oferta 3.</td><td>Fotografía 13. Oferta 4.</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Fotografía 14. Oferta 5.</td><td>Fotografía 15. Oferta 6.</td></tr>
</table>



Fotografía 16. *Oferta 7.*



Fotografía 17. *Oferta 8*

Un recorrido por el sector permitió localizar 8 ofertas representativas de predios cercanos, comparables y de similares condiciones con el predio objeto de valoración, dado que corresponden a predios ubicados en la misma zona productora. Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas, así:

Información general NPH					Lote	Construcción (ha)			Total oferta	Lote
No	Código	web	Telefonos	Dirección	ha	Const	Valor	V/total		V/ha
1	908720	https://casas.mitula.com.co/	310 4159120	Timba, Sector Lomitas	51,8400				$ 4.700.000.256	$ 90.663.585
2	983468	https://casas.mitula.com.co	310 4159120	Candelaria, Sector Remolinos, cal	160,0000				$ 20.500.000.768	$ 128.125.005
3	VSBI13106	https://casas.mitula.com.co	3117466910 /	Jamundí (parcelación Palmeras de	9,8000	540	800.000	432.000.000	$ 5.000.000.000	$ 466.122.449
4	902163	https://casas.mitula.com.co	310 4159120	Pradera	49,2688				$ 6.550.000.128	$ 132.944.178
5	763615	https://casas.mitula.com.co	310 4159120	Buga	62,0000				$ 8.499.999.744	$ 137.096.770
6	823674	https://casas.mitula.com.co	310 4159120	Palmira	211,2000				$ 70.000.001.024	$ 331.439.399
7	882737	https://casas.mitula.com.co	311 4159120	Puerto Tejada	111,3600				$ 20.999.999.488	$ 188.577.582
8	Directo		3214984030	Jamundí (Río Claro)	85,7600				$ 10.452.000.000	$ 121.875.000
ESTADISTICA	Número de datos (n)									8
	Promedio del valor investigado (X)									199.605.496
	Desviación estandar (S) con N > 10: Desvest.P (N)									122.425.478
	Desviación estandar (S) con N < 10: Desvest.m (n-1)									130.878.341
	Coeficiente de variación (CV) Res 620 del 2008									65,6
	Moda									#N/D
	Coeficiente de Asimetría (A)									#N/D
	Constante K									1,0
	Limite inferior (Li)									68.727.155
	Límite superior (Ls)									330.483.837

Tabla 6. *Tratamiento de la información.*

9.2.3 Procesamiento Estadístico. *Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Cuando el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.*

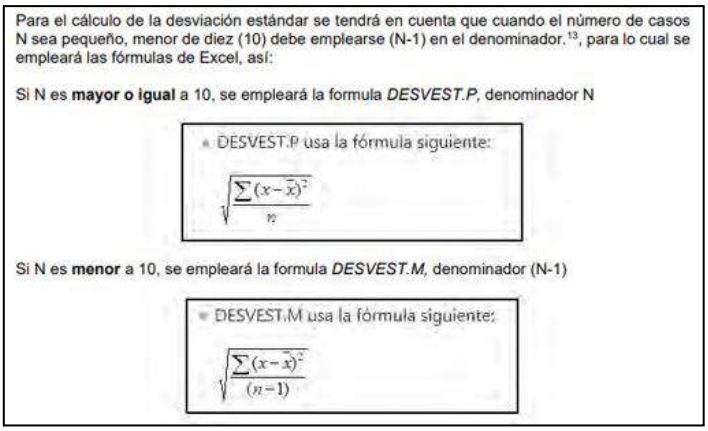


Ilustración 10. *Cálculo desviación estándar*

- ✓ ***Desviación estándar (S):*** *Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión.*
- ✓ ***Coeficiente de variación (V):*** *Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.*

De tal modo, se obtiene un valor de terreno por ha promedio de $199.605.496, con un coeficiente de variación del 65.6%, el cual se encuentra elevado y poco representativo. Esto debido a que los predios cuentan con algunas diferencias importantes, principalmente en su localización especifica (ver Tabla 6).

Por tanto, se hace necesario aplicar un factor de homogenización por cada condición a partir de criterios de objetividad, con el fin de llevar la investigación de mercado a un punto comparable. Así mismo, las ofertas son depuradas con un factor de negociación teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación.

9.2.4 Homogenización del mercado. Factor negociación: *Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación). Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por ese hecho han sido previamente incrementados Se sugiere aplicar factores entre 0.8 y 0.9. Si el mercado es bueno, hay suficiente demanda, podremos aplicar el factor 0.9 a todas las ofertas. Para las transacciones y los avalúos, no se aplica ningún demérito, o sea que el factor es 1.0.*

No	Codigo	Contacto	Telefonos	Total oferta	V/ha	FN	Valor/ha
2	983468	San Silvestre Group Inmobiliaria SAS	310 4159120	$ 20.500.000.768	128.125.005	1,00	128.125.005,0
4	902163	San Silvestre Group Inmobiliaria SAS	310 4159120	$ 6.550.000.128	132.944.178	1,00	132.944.178,0
5	763615	San Silvestre Group Inmobiliaria SAS	310 4159120	$ 8.499.999.744	137.096.770	1,00	137.096.770,0
7	882737	San Silvestre Group Inmobiliaria SAS	311 4159120	$ 20.999.999.488	188.577.582	0,78	147.090.514,0
8	Directo	Broker Inmobiliario (Erika Marín)	3214984030	$ 10.452.000.000	121.875.000	1,00	121.875.000,0
ESTADISTICA	Número de datos (n)						5
	Promedio del valor investigado (X)						133.426.293
	Desviación estandar (S) con N > 10: Desvest.P (N)						8.508.252
	Desviación estandar (S) con N < 10: Desvest.m (n-1)						9.512.515
	Coeficiente de variación (CV) Res 620 del 2009						7,13
	Moda						#N/D
	Coeficiente de Asimetría (A)						#N/D
	Constante K						1,0
	Limite inferior (Li)						123.913.778
	Límite superior (Ls)						142.938.809
	Valor adoptado						133.426.293

Tabla 7. *Investigación del mercado (valor ha lote de terreno)*

Para nuestro caso, la media obtenida es de $133.426.293, el valor límite inferior $123.913.778, el límite superior $142.938.809 y un coeficiente de variación del 7.13%, inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%; se adoptó el valor de $133.426.293 como el más probable valor comercial de la ha de terreno en el sector (ver Tabla 7).

9.3 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. *De acuerdo con lo establecido en el numeral 7.2, a la fecha, no se encontró construcción alguna en la franja de servidumbre.*

9.4 VALORES ADOPTADOS*. De acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características de este, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador, el valor comercial de la ha de lote de terreno, así:*

Ítem	Unidad	Valor
Lote de Terreno	ha	$133.426.293

Tabla 8. *Valores adoptados (Información del Avaluador).*

9.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: *A continuación, se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:*

- *Con base en el Acuerdo número 002 de enero 30 de 2002 mediante el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Jamundí, el predio se encuentra en zona rural, en Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial.*

- *La actividad económica predominante en el sector, es el cultivo de la caña de azucar.*

- *La negociación de la servidumbre de este predio se deriva de la necesidad urgente de liberar el corredor requerido para la construcción del emisario final "colector Circunvalar y La Morada", el cual permite transportar las aguas residuales de la zona urbana de Jamundí hasta el predio donde se construirá la PTAR.*

- *Actualmente se adelanta la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para la disposición de las aguas residuales en el Río Cauca. La planta tendrá una caudal de tratamiento medio de 281,7 l/s y un caudal máximo de 656,4 l/s. Se tiene prevista la construcción del sistema en dos fases, la primera para atender la demanda de tratamiento de 150.000 habitantes y la segunda consistente en el desarrollo de un bloque de unidades similares para igual cifra de habitantes.*

- *Un recorrido por el sector permite constatar que en el mercado de finca raíz, se presentan ofertas de predios con similares características agrícolas.*

- *Para determinar el valor de la ha de lote de terreno, se investigó en el sector, a partir de estimar el monto de la ha de las ofertas de predios semejantes y comparables, acorde con la normatividad vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en la zona objeto de avalúo.*

- *Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra destinada a desarrollos comerciales tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.*

- *Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial*

y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y, su posible rentabilidad.

- *La localización al suroccidente de la ciudad, en el corregimiento San Isidro. La disponibilidad de riego.*

- *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.*

9.6 VALORIZACIÓN: *Una de las principales transformaciones del sector es la ampliación de varios de los ingenios para producir, además de azúcar y mieles, alcohol carburante (bioetanol), y cogenerar energía eléctrica a partir del bagazo de la caña para la venta al sistema. Así, entre 2005 y 2006 se instalaron 5 de las 6 plantas de producción de alcohol carburante (y en 2015 una planta adicional) las que representan importantes inversiones, que están localizadas a lo largo y ancho del valle geográfico del río Cauca. De otro lado, en 1997, se realizaron las primeras ventas de energía eléctrica al Sistema Interconectado Nacional (SIN). Desde 2017, 11 ingenios venden sus excedentes de energía al SIN.*

9.7 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. ARTICULO 62. Definición*. Al tenor de lo expuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y de conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, las entidades públicas, en este caso el Municipio de Jamundí, tiene derecho a la participación en la plusvalía que se genere a partir de la* ***acción urbanística****. El producto de la participación del municipio será destinado al mejoramiento de la calidad urbanística de la ciudad de acuerdo con las prioridades establecidas en el apartado de prioridades, artículo 41 del presente documento.*

9.8 CONCEPTO GARANTIA: *El suscrito valuador, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que el inmueble objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.*

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- *El presente informe valuatorio es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido es decir a la Secretaría de Vivienda de la alcaldía de Jamundí, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*

- *El valor de mercado calculado por el Valuador corresponde al valor comercial establecido en Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998: "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".*

- *El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la entidad contratante que fue quien solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este.*

- *El valuador no tiene ningún tipo de relación directa con el solicitante o interesado del inmueble. Aclaramos que tampoco tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.*

- *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*

- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando. El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.*

- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA del cual soy miembro activo.*

11. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO

Propietario		*María Doris Salas de Calero y Blanca Elisa Salas de Franco.*	
Predial	*Matrícula*	*76364000100010016000*	*370-60290*
País:	*Departamento*	*Colombia*	*Valle del Cauca*
Ciudad	*Vereda*	*Jamundí*	*El Guabal*
Dirección		*Corregimiento San Isidro – El Refugio*	

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble a la fecha es de:

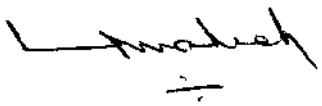
Total	***Área (ha)***	***V/ unitario***	***V/ total $***
Lote de terreno	*44,3980*	*133.426.293,0*	*5.923.860.556,6*
Construcción	*-*	*-*	*-*
Valor total COP			*5.923.860.556,61*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)			*5.923.861.000,00*

Nota 1: *La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio se aproxima por exceso o defecto, al mil más cercano (Art. 92 Resolución 070 de 2011 IGAC).*

Son*: Cinco mil novecientos veintitrés mil ochocientos sesenta y un pesos ($5.923.861.000.o) COP.*

El presente avalúo se refiere al Valor de mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Atentamente,



ING. HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

12. INFORMACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

12.1 SERVIDUMBRE. *El municipio, en acción conjunta con la CVC autoridad ambiental del Valle del Cauca, está desarrollando el proyecto estratégico de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de la cabecera municipal para la disposición de las aguas residuales en el Río Cauca. Este Proyecto contempla la construcción del emisario final "Colector Circunvalar y La Morada", el cual transportará las aguas residuales hasta el predio donde se construye la PTAR.*



Fotografía 18. *Valla informativa construcción PTAR Jamundí.*

De tal manera, y en desarrollo del Contrato de construcción y puesta en marcha de la Fase I de la Planta de tratamiento de aguas residuales de la cabecera y de los colectores Circunvalar y La Morada del Municipio de Jamundí, financiado por el fondo de cofinanciación de diseños y obras de descontaminación del recurso hídrico de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, surge la necesidad y compromiso por parte de la administración Municipal de atender los pendientes en cuanto a la gestión predial requerida para hacer posible la construcción de los colectores.

La Administración Municipal a la fecha ha realizado la identificación de los predios privados a intervenir, el contacto, notificación y socialización del proyecto a los propietarios de estos, esquemas de las servidumbres y área a intervenir en el proceso constructivo para cada predio, gestión

de certificados de tradición y escrituras, y estudio de títulos respectivo. Proceso en el cual se identifica la necesidad de seis avalúos con el propósito de satisfacer la gestión predial sujeta a los mismos.

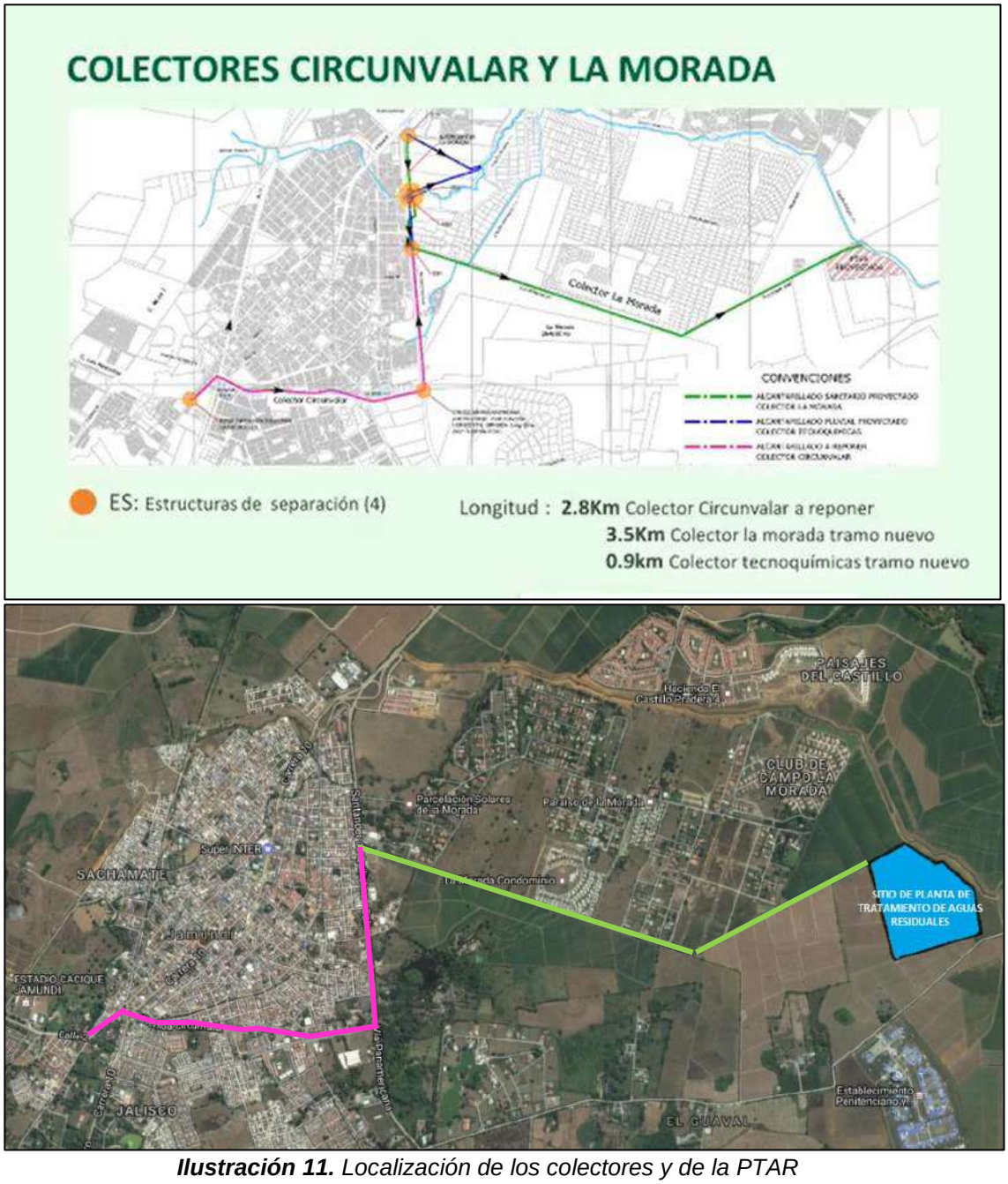


Ilustración 11. *Localización de los colectores y de la PTAR*

Dentro de la gestión predial es necesario determinar el valor correspondiente a la indemnización a que tienen derecho los propietarios de los predios por el otorgamiento voluntario o forzoso de las

servidumbres que se requieren para el proyecto. Para tal efecto la elaboración del avalúo se constituye en un insumo indispensable previo a la adquisición de las servidumbres, ya sea de manera voluntaria o a través de imposición administrativa o judicial.

12.2 DESCRIPCIÓN DE LA PTAR. *En el año 2014, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) sacó a concurso el diseño de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la cabecera del municipio de Jamundí, que fue ganado por el Consorcio INGESAM-Consulobras. La empresa Ingeniería de Saneamiento Ambiental S.A.S., INGESAM, pertenece a CDM Smith, y firmó con este consorcio el contrato CVC No.0553 de 2014 para realizar el diseño de la PTAR, con el objetivo de tratar las aguas residuales de la ciudad y así reducir la contaminación que estas generan al ambiente.*

La planta tendrá una caudal de tratamiento medio de 281,7 l/s y un caudal máximo de 656,4 l/s. Se tiene prevista la construcción del sistema en dos fases, la primera para atender la demanda de tratamiento de 150.000 habitantes y la segunda consistente en el desarrollo de un bloque de unidades similares para igual cifra de habitantes. Con la segunda fase se podrá reemplazar la deshidratación de lodos mediante lechos de secado por deshidratación mecánica.

Un punto importante de la PTAR Jamundí es que se construirá aguas arriba de la ciudad de Cali, lo que conlleva a que todas las acciones que se hagan ayudarán a evitar y disminuir la contaminación por las fuentes tributarias al río Cauca, beneficiando a las poblaciones que se localizan aguas abajo, en este caso Cali y demás municipios.

El diseño incluye informes de planificación y diagnóstico, así como evaluación de mejores alternativas contemplando ventajas y desventajas técnico-económicas y confiabilidad para cumplimiento de las normas de vertimiento. En el desarrollo de estos estudios se llevó a cabo la caracterización de las aguas residuales, análisis topográficos y de suelos; también se propuso el uso de tecnología para el pretratamiento mediante rejas gruesas, media y rejillas, esto complementado con desarenadores vórtex.

El tratamiento biológico se realizará con filtros percoladores, tanque de contacto y contará también con decantadores secundarios. Incluye espesador y digestión anaerobia de los lodos biológicos y deshidratación mediante lechos de secado. Se realizó diseño estructural, presupuesto con análisis de precios unitarios y especificaciones técnicas.

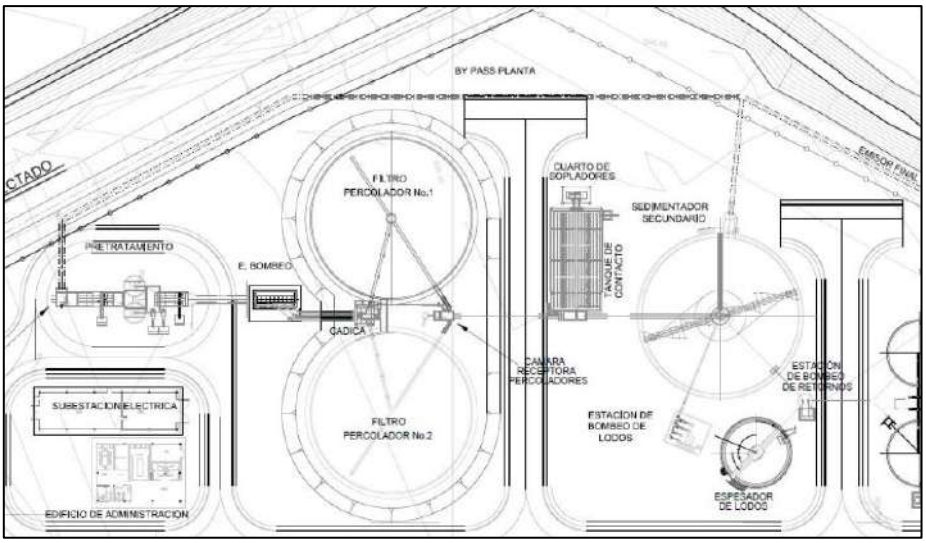


Ilustración 12. *Planta de la PTAR*

12.3 INFORMACIÓN DE LA SERVIDUMBRE.

Servidumbre	***Permanente***	***Temporal***
Ancho	*4,00 m*	*20,00m*
Longitud	*891,67 m*	*891,67 m*
Área	*3.533,62 m2*	*17.473,33 m2*
Delta área temporal		*13.939,71 m2*

Tabla 9. *Valores adoptados (Información del Avaluador).*

CUADRO COORDENADAS SERVIDUMBRE PERMANENTE					
VERTICE	**LADO**	**DIST (M)**	**RUMBO**	**ESTE**	**NORTE**
P1	P1-P1A	348,68	N 61°33'47.41" E	1062510,43	852356,85
P1A	P1A-P1B	100,01	N 61°45'10.49" E	1062817,30	852522,40
P1B	P1B-P1C	268,13	N 62°21'52.26" E	1062905,47	852569,60
P1C	P1C-P1D	131,86	N 62°10'28.32" E	1063143,20	852693,61
P1D	P1D-P2	45,53	N 61°18'3.90" E	1063259,91	852754,98
P2	P2-P3	4,22	S 9°53'54.22" E	1063299,89	852776,72
P3	P3-P3A	44,19	S 61°18'3.33" O	1063300,61	852772,63
P3A	P3A-P3B	400,03	S 62°18'6.66" O	1063261,82	852751,46
P3B	P3B-P3C	99,98	S 61°45'10.42" O	1062907,34	852566,06
P3C	P3C-P4	344,93	S 61°33'47.41" O	1062819,19	852518,88
P4	P4-P1	5,48	N 71°19'54.70" O	1062515,63	852355,10

CUADRO COLINDANTES SERVIDUMBRE PERMANENTE		
NORTE	**PREDIO 76364000100012078000**	894,21
ORIENTE	**PREDIO 76364000100010796000**	4,22
SUR	**PREDIO 76364000100010016000**	889,13
OCCIDENTE	**PREDIO 76364000100010069000**	5,48

Ilustración 13. *Información de la servidumbre*

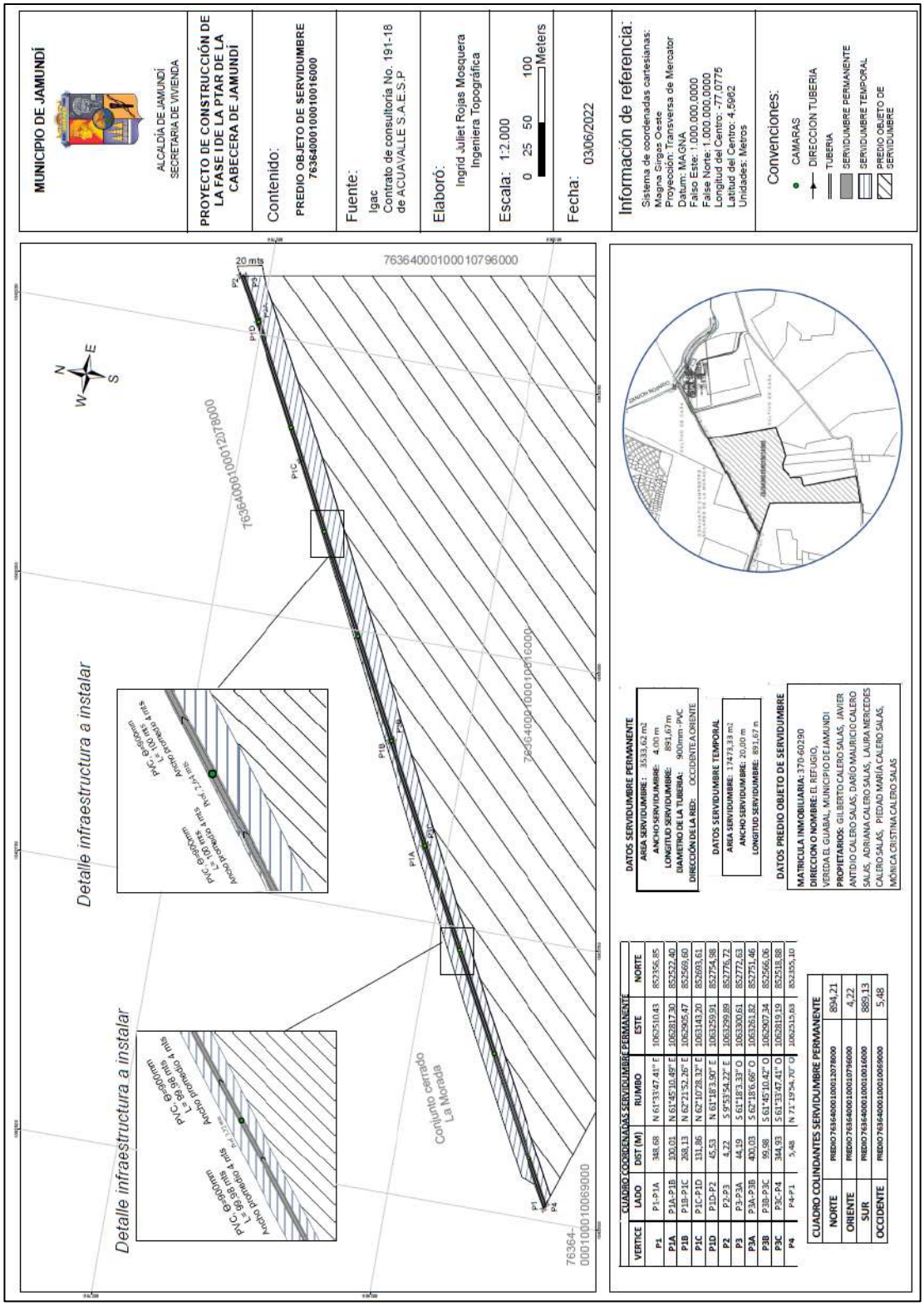


Ilustración 14. *Servidumbre del Predio 0656 (Lo 5 Hda Arizona)*

13. CÁLCULO VALOR DE LA SERVIDUMBRE

Partiendo de la premisa que la servidumbre es un gravamen al derecho de propiedad, la compensación se establecerá con base en el grado de afectación que soporte la franja de terreno requerida por la obra pública y en función o proporción del valor comercial del terreno. teniendo en cuenta las siguientes variables:

$$Vs = Vc + Vccp + Vcct + Cc$$

Ecuación 1. *Valor servidumbre*

Donde:
Vs = Valor de servidumbre por hectárea.
Vc = Valor comercial de la franja por hectárea (permanente).
Vccp = Valor de cobertura y cultivo permanente.
Vcct = Valor de cobertura y cultivo temporal.
Cc = Costo de construcciones.

13.1 VALOR COMERCIAL DE LA FRANJA (Vc)*. Las servidumbres se valorarán restando del valor del inmueble libre de la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta la servidumbre que le afecta, dicho de otra forma, el valor de una servidumbre es igual a la diferencia entre el valor libre de la servidumbre y el valor del inmueble con servidumbre (AZNAR-BELLVER, J., et al (2012). Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politécnica de València)*

GRADO	EJEMPLOS	Porcentaje de afectación
Bajo	-Servidumbres que se observan a simple vista y no producen destrucción del inmueble: - líneas telefónicas -líneas eléctricas - caminos de acceso - etc.	30-40%

Tabla 10:*Valoración de servidumbres*

Medio	- Líneas aéreas que deterioran el paisaje - Líneas aéreas que afectan a la fumigación - Elementos que afectan medianamente a los cultivos y/o ganadería - Tuberías subterráneas de poco diámetros y que no transporten líquidos contaminantes. -etc.	45-65%

Tabla 11: *Valoración de servidumbres*

Alto	- Elementos que pasan por zonas urbanas y que afectan al desarrollo de esas zonas - Líneas de alta tensión -Tuberías subterráneas de mucho diámetros y/o que transporten líquidos contaminantes o explosivos. - Canales de riego que limitan el paso de peatones y/o vehículos -etc	70-100%

Tabla 12: *Valoración de servidumbres*

Dentro del predio, la servidumbre se encuentra en una longitud de 1.434,93 m con un ancho de 4,00 m, para un ***área total de 5.638,01 m2 o 0.5638 has*** *(ver ilustración 13).*

Tipo de servidumbre		*Alcantarillado*
At *= Área total terreno (ha)*		*44,3980*
As *= Área servidumbre (ha)*		*0,3534*
Asa = *Área sin afectación*		*44,0446*
Vc *= Valor comercial ha lote*		*133.426.293,0*
Vt = *Valor comercial lote*	*ANTES*	*$ 5.923.860.556,6*
AFECTACION	*Media alta*	*45,00%*
AFECTACION	*Remanente*	*55,00%*
Valor área	*Afectada*	*$ 25.931.280,0*
Valor área	*No afectada*	*$ 5.876.712.774,9*
Vt = *Valor comercial lote*	*DESPUES*	*$ 5.902.644.054,8*
Valor residual o servidumbre		*$ 21.216.502,0*
Codigo Civil Artículo 923° (no aplica)		*$ -*
Vs = Valor servidumbre total (ha)		*$ 21.216.502,0*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)		*$ 21.217.000,0*

Tabla 13. *Valor servidumbre alcantarillado*

Vc: *Veintiún millones doscientos diez y siete mil pesos ($21.217.000) COP.*

13.2 VALOR DE COBERTURAS Y CULTIVOS PERMANENTES (Vccp). *La valoración de cultivos se realiza con base al cálculo de los costos de instalación, mantenimiento y producción de cada cultivo.*

Uso del suelo	***Tipo***	***Afectación***	
		Parcial	***Total***
1. Agrícola	***Cultivos semestrales:*** *01- Algodón. 02- Arroz. 03- Papa. 04- Maíz. 05- Arveja. 06- Habichuela. 07- Hortalizas. 08- Sorgo. 09- Yuca. 10- Avena. 11- Cebolla. 12- Cebada. 13- Fríjol. 14- Trigo.*	*X*	
	Cultivos permanentes: *20- Caña de azúcar. 21- Caña panelera. 22- Plátano. 23- Banano. 24- Café. 25- Cacao.*	*X*	
	Cultivos permanentes: *26- Palma de aceite.*		*X*
	Frutales: *30- Cítricos. 31- Guanábana. 32- Mango. 33- Aguacate. 34- Tomate de árbol. 35- Curubo. 36- Papaya. 37- Mora.*	*X*	
	Cultivos confinados: *40- Viveros, flores y horticultura. 41- Galpones.*		*X*
	Pastizales: *50- Pastos limpios. 51- Pastos arbolados. 52- Pastos enmalezados. 53- Mosaico de pastos.*	*X*	
2. Bosques y áreas seminaturales	*01- Bosque natural denso. 02- Bosque natural fragmentado con arbustos y matorrales. 03- Bosque de galería. 04- Bosque plantado.*		*X*
	10- Rastrojos – abástales. 11- Pastos naturales. 12- Sabanas. 20- Playas, arenales y dunas. 30- Afloramientos rocosos. 31. Tierras degradadas o eriales. 32- Zonas quemadas. 40- Zonas nivales o glaciales.	*X*	
3. Territorios artificializados	*01- Vivienda Campestre Dispersa. 02- Vivienda campestre agrupada. 03- Vivienda tradicional dispersa. 04. Vivienda Tradicional Agrupada. 10. Zonas Comerciales. 20. Zonas Industriales. 30. Redes viarias. 31- Redes ferroviarias. 40- Zonas Portuarias. 50- Obras hidráulicas. 60- Aeropuertos. 70- Otras explotaciones mineras. 80- Instalaciones deportivas y recreativas.*		*X*
	71- Escombreras y vertederas.	*X*	

Tabla 14: *Grado de afectación por tipo cultivo.*

Cuando con ocasión de la realización de las obras se afecten cultivos permanentes se utilizará el método de capitalización de ingresos; para aplicarlo a cultivos lo referimos a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento. Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.

- ***Valoración cultivo.***



HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

VALORACIÓN DE CULTIVOS - CAÑA DE AZUCAR

ACEPTACIÓN DE LA OFERTA No 34-14-08-768.

CORREGIMIENTO SAN ISIDRO - JAMUNDI

Fecha	NOMBRE DE LA VEREDA / PREDIO	CODIGO PREDIAL
jul-22	EL GUABAL / El Refugio	76364000100010016000

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.

Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Servidumbre	0,563801	Producción	No Aplica	2	5

Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria	Adaptación a la Región	Densidad (plantas/ha)	Costos ($/kg)	Precio de Venta ($/kg)
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Afectación Media	Alta	866 paquetes/ha	53	75

2.2 RENDIMIENTOS DEL CULTIVO (toneladas/ha/año)

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			120,00	120,00	120,00	120,00
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	120,00					

2.3 INGRESOS PRODUCCIÓN ($/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	9.000.000					

,

2.4 COSTOS DE PRODUCCIÓN ($/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	6.300.000					

2.5 UTILIDAD ($/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			2.700.000	2.700.000	2.700.000	2.700.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	2.700.000					

Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	8,49%	11-jul-2022	http://www.bancoagrario.gov.co
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	18,49%	11-jul-2022	$Tasa\ de\ Oportunidad\ Año = DTF + 10$
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,67%	11-jul-2022	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc
Tasa de Descuento Año	8,04%	11-jul-2022	$Tasa\ de\ Descuento\ Año = \left(\frac{1 + Tasa\ de\ Oportunidad\ Año}{1 + IPC\ Anual}\right) - 1$

Factores de Homogenización a Año Actual $Factor\ Presente = \left(\frac{1}{(1 + Tasa\ de\ Descuento)^n}\right)$

Variables de Homogenización	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Fórmula Aplicada	0,9256	0,8567	0,7929	0,7339	0,6793	0,6287

Variables de Homogenización	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
Fórmula Aplicada	0,5819	0,5386	0,4985	0,4614	0,4270	0,3953

Variables de Homogenización	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Fórmula Aplicada	0,3658	0,3386	0,3134	0,2901	0,2685	0,2485

UTILIDAD HOMOGENIZADA ($/ha/año)

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			2.499.021	2.313.002	2.140.830	1.981.474
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	1.833.980					

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.

Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente ($/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Servidumbre	0,353362	10.768.307	3.805.110
TOTAL AVALÚO DE LOS CULTIVOS		**0,353362**	**10.768.306**	**3.805.110**

- ***Valoración cultivo más perpetuidad***

Última Utilidad	*1.833.980*
Factor perpetuidad	*12,43*
Ingreso por perpetuidad	*22.804.142*
Valoración del Cultivo	*3.805.110*
Valoración Cultivo + Perpetuidad	***26.609.252***
Aproximación al mil mas cercano	***26.609.000***
Nota: *Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.*	

Vccp: *Veintiséis millones seiscientos nueve mil pesos ($26.609.000) COP.*

13.3 VALOR DE COBERTURAS Y CULTIVOS TEMPORALES (Vcct). *La valoración de cultivos se realiza con base al cálculo de los costos de instalación, mantenimiento y producción de cada cultivo.*

Cuando con ocasión de la realización de las obras se afecten cultivos permanentes por un tiempo definido se utilizará el método de capitalización de ingresos; para aplicarlo a cultivos lo referimos a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento. Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.

- ***Valoración cultivo.***



HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

VALORACIÓN DE CULTIVOS - CAÑA DE AZUCAR

ACEPTACIÓN DE LA OFERTA No 34-14-08-768.

CORREGIMIENTO SAN ISIDRO - JAMUNDI

Fecha	NOMBRE DE LA VEREDA / PREDIO	CODIGO PREDIAL
jul-22	EL GUABAL / El Refugio	76364000100010016000

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.

Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Servidumbre	1,747333	Producción	No Aplica	2	5

Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria	Adaptación a la Región	Densidad (plantas/ha)	Costos ($/kg)	Precio de Venta ($/kg)
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Afectación Media	Alta	866 paquetes/ha	53	75

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			120,00	120,00	120,00	120,00
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	120,00					

2.3 INGRESOS PRODUCCIÓN ($/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	9.000.000					

,

2.4 COSTOS DE PRODUCCIÓN ($/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	6.300.000					

2.5 UTILIDAD ($/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			2.700.000	2.700.000	2.700.000	2.700.000
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	2.700.000					

INFORMACIÓN FINANCIERA

Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	8,49%	11-jul-2022	http://www.bancoagrario.gov.co
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	18,49%	11-jul-2022	$Tasa\ de\ Oportunidad\ Año = DTF + 10$
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,67%	11-jul-2022	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc
Tasa de Descuento Año	8,04%	11-jul-2022	$Tasa\ de\ Descuento\ Año = \left(\frac{1 + Tasa\ de\ Oportunidad\ Año}{1 + IPC\ Anual}\right) - 1$

Tasa de Descuento Año	8,04%	11-jul-2022	$Tasa\ de\ Descuento\ Año = \left(\frac{1 + Tasa\ de\ Oportunidad\ Año}{1 + IPC\ Anual}\right) - 1$

Factores de Homogenización a Año Actual $Factor\ Presente = \left(\frac{1}{(1 + Tasa\ de\ Descuento)^{n}}\right)$

Variables de Homogenización	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	1	2	3	4	5	6
Fórmula Aplicada	0,9256	0,8567	0,7929	0,7339	0,6793	0,6287

Variables de Homogenización	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	7	8	9	10	11	12
Fórmula Aplicada	0,5819	0,5386	0,4985	0,4614	0,4270	0,3953

Variables de Homogenización	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	13	14	15	16	17	18
Fórmula Aplicada	0,3658	0,3386	0,3134	0,2901	0,2685	0,2485

UTILIDAD HOMOGENIZADA ($/ha/año)

Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
CAÑA DE AZUCAR - CC8592			2.499.021	2.313.002	2.140.830	1.981.474
Cultivo - Variedad	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**	**Año 11**	**Año 12**
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	1.833.980					

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.

Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente ($/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
CAÑA DE AZUCAR - CC8592	Servidumbre	2	10.768.307	18.815.818
TOTAL AVALÚO DE LOS CULTIVOS		**1,747333**	**10.768.307**	**18.815.818**

Última Utilidad	*1.833.980*
Factor perpetuidad	
Ingreso por perpetuidad	
Valoración del Cultivo	*18.815.818*
Valoración Cultivo + Perpetuidad	***18.815.818***
Aproximación al mil mas cercano	***18.816.000***
Nota: *Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.*	

Vcct: *Diez y ocho millones ochocientos diez y seis mil pesos ($18.816.000) COP.*

13.4 COSTO DE CONSTRUCCIONES (Cc). *De acuerdo con lo establecido en el numeral 7.2, a la fecha, no se encontró construcción alguna en la franja de servidumbre.*

13.5 VALOR DE SERVIDUMBRE (Vs).

Vs = Vc + Vccp + Vcct + Cc
Vs = 21.217.000 + 26.609.000 + 18.816.000 + 0
Vs= 66.642.000

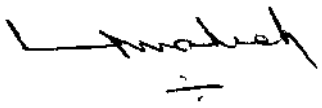
Ecuación 2. *Valor servidumbre*

Vc: *Sesenta y seis millones seiscientos cuarenta y dos mil pesos ($66.642.000) COP.*

14. VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE

Servidumbre	***Permanente***	***Temporal***
Ancho	*4,00 m*	*20,00m*
Longitud	*891,67 m*	*891,67 m*
Área	*3.533,62 m2*	*17.473,33 m2*
Delta área temporal		*13.939,71 m2*
Valor servidumbre	***$47.826.000***	***$18.816.000***
Valor total	***$66.642.000***	

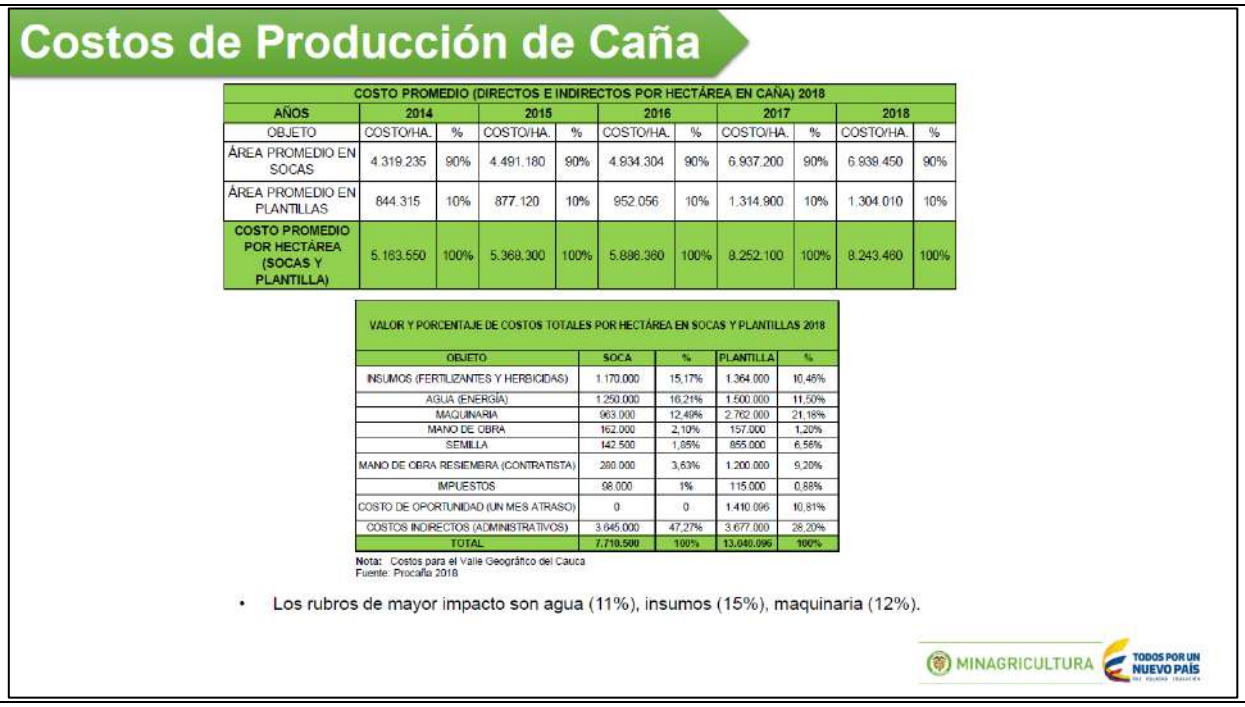
Atentamente,



ING. HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

15. ANEXOS

- *Certificado catastral individual 40-3-07-347 del 3 de mayo de 2022.*
- *Escritura pública No 3690 del 28 de diciembre de 1999 de la Notaría 3 del Círculo de Palmira.*
- *Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 370-60290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 17 de mayo de 2022 a las 06:13:56 PM.*
- *Copia de la Normatividad en el sector del municipio, donde se ubica el predio objeto de avalúo. Constancia del 20 de abril de 2022.*
- *Plano de la servidumbre en el predio, elaborado el 3 de junio de 2022, por la Ing. Topográfica Ingrid Juliet Rojas Mosquera. Contrato de Consultoría No 191-18 de Acuavalle S. A. ESP.*
- *Indicadores cultivos caña de azúcar.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19.251.366.*



Costos de Producción de Caña

COSTO PROMEDIO (DIRECTOS E INDIRECTOS POR HECTÁREA EN CAÑA) 2018										
AÑOS	2014		2015		2016		2017		2018	
OBJETO	COSTO/HA.	%	COSTO/HA.	%	COSTO/HA.	%	COSTO/HA.	%	COSTO/HA.	%
ÁREA PROMEDIO EN SOCAS	4.319.235	90%	4.491.180	90%	4.934.304	90%	6.937.200	90%	6.938.450	90%
ÁREA PROMEDIO EN PLANTILLAS	844.315	10%	877.120	10%	952.056	10%	1.314.900	10%	1.304.010	10%
COSTO PROMEDIO POR HECTÁREA (SOCAS Y PLANTILLA)	5.163.550	100%	5.368.300	100%	5.886.360	100%	8.252.100	100%	8.243.460	100%

VALOR Y PORCENTAJE DE COSTOS TOTALES POR HECTÁREA EN SOCAS Y PLANTILLAS 2018				
OBJETO	SOCA	%	PLANTILLA	%
INSUMOS (FERTILIZANTES Y HERBICIDAS)	1.170.000	15,17%	1.364.000	10,46%
AGUA (ENERGÍA)	1.250.000	16,21%	1.500.000	11,50%
MAQUINARIA	963.000	12,49%	2.762.000	21,18%
MANO DE OBRA	162.000	2,10%	157.000	1,20%
SEMILLA	142.500	1,85%	855.000	6,56%
MANO DE OBRA RESIEMBRA (CONTRATISTA)	280.000	3,63%	1.200.000	9,20%
IMPUESTOS	98.000	1%	115.000	0,88%
COSTO DE OPORTUNIDAD (UN MES ATRASO)	0	0	1.410.096	10,81%
COSTOS INDIRECTOS (ADMINISTRATIVOS)	3.645.000	47,27%	3.677.000	28,20%
TOTAL	7.710.500	100%	13.040.096	100%

Nota: Costos para el Valle Geográfico del Cauca
Fuente: Procaña 2018

- Los rubros de mayor impacto son agua (11%), insumos (15%), maquinaria (12%).

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS

Tabla 15: *Costos de producción de caña – Min Agricultura*

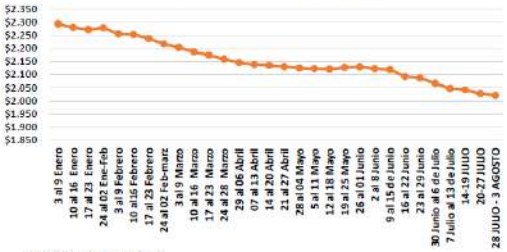
Precios Nacionales

Precios Nacionales del Azúcar 2018

Precio Nacional Kg.	2018
En Ingenios	$1.239
Centrales de Abastos	$ 2.153

Fuente: SIPSA al 05 Agosto 2018.

AZÚCAR 2018 PROMEDIO NACIONAL VENTA 2018.



Fuente: SIPSA al 03 Agosto 2018.

AZÚCAR 2018	
SEMANA	PROMEDIO NACIONAL VENTA 2018
3 al 9 Enero	$2.292
10 al 16 Enero	$2.279
17 al 23 Enero	$2.271
24 al 02 Ene-Feb	$2.278
3 al 9 Febrero	$2.255
10 al16 Febrero	$2.253
17 al 23 Febrero	$2.237
24 al 02 Feb-marz	$2.216
3 al 9 Marzo	$2.203
10 al 16 Marzo	$2.186
17 al 23 Marzo	$2.174
24 al 28 Marzo	$2.159
29 al 06 Abril	$2.146
07 al 13 Abril	$2.138
14 al 20 Abril	$2.135
21 al 27 Abril	$2.130
28 al 04 Mayo	$2.125
5 al 11 Mayo	$2.123
12 al 18 Mayo	$2.121
19 al 25 Mayo	$2.127
26 al 01 Junio	$2.129
2 al 8 Junio	$2.123
9 al 15 de Junio	$2.119
16 al 22 Junio	$2.092
23 al 29 Junio	$2.087
30 Junio al 6 de Julio	$2.067
7 Julio al 13 de Julio	$2.047
14-19 JULIO	$2.042
20-27 JULIO	$2.028
28 JULIO - 3 AGOSTO	$2.021

Fuente: SIPSA al 03 Agosto 2018.

El superávit global de azúcar hizo bajar los precios en Colombia en un 15%.

Los ingenios están produciendo menos azúcar ya que las cotizaciones continúan su presión en la comercialización internacional, afectando tanto a los precios de exportación, como a los del mercado interno.

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS

Tabla 16: *Precios nacionales de caña – Min Agricultura*

Cifras

VARIABLE	2014	2015	2016	2017	2018*
Área (Has)	240.157	243.548	204.119	263.189	273.717
Producción (Ton)	2.398.077	2.354.723	2.091.218	2.233.831	2.278.508
Rendimiento (Ton/Ha)	119,63	114,68	115,02	120,81	126,24
Exportaciones (Ton)	3.112	4.261	3.980	5.552	6.634
Importaciones (Ton)	-	-	505	1.456	-

Fuente: EVAS, Agronet, SICEX.

*Estimado 2018

- Dutrante los últimos cuatros años el área sembrada ha aumentando un 13% en todo el país, en especial en el departamento del Meta, en donde se realizaron nuevas inversiones en caña. Por su parte, se presenta en el departamento del Valle, que es el principal núcleo productivo, limitaciones para el crecimiento del sector por cuenta del valle Geográfico del Rio Cauca.

- La desarrollo permanente de paquetes tecnológicos para el cultivo de la caña por parte del Centro de Investigación Cenicaña en trabajo conjunto con los agricultores, ha permitido mejorar los rendimientos del cultivo de caña, el cual en Colombia es considerado el más alto del mundo, pues ha superado las 15 toneladas por hectárea, mientras que el promedio mundial es de 13 ton/ha.

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS

Tabla 17: *Cifras de producción de caña – Min Agricultura*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220517810559237381 **Nro Matrícula: 370-60290**

Impreso el 17 de Mayo de 2022 a las 06:13:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: EL GUABAL
FECHA APERTURA: 04-10-1978 RADICACIÓN: 1978-27210 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 27-09-1978
CODIGO CATASTRAL: **76364000100000001001600000000**COD CATASTRAL ANT: 76364000100010016000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN INMUEBLE RURAL, UBICADO EN EL SITIO DE "EL GUABAL" UBICADO EN JAMUNDI, DENOMINADO "EL REFUGIO" CON UNA SUPERFICIE DE 44 HECTAREAS Y 3.980 M2. CUYOS LINDEROS SON: NORTE, LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIOS DE GABRIEL GOMEZ Y DE JAIME SARDI; SUR, EN PARTE LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIO DE LEONARDO ABADIA, EN PARTE LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON LA CARRETERA QUE CONDUCE DE JAMUNDI AL PASO DE LA BARCA SOBRE EL RIO CAUCA, EN PARTE LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIOS DE ROBERTULIO ESCOBAR, Y EN OTRA PARTE LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIOS DE ROBERTULIO ESCOBAR Y SIXTA TULIA LASSO; ORIENTE, EN PARTE, LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON EL RESTO DE LA PROPIEDAD DE JOSE ANGEL RAFFO RIVERA, CONOCIDA CON EL NOMBRE DE "SAN ALFONSO Y EN OTRAS DOS PARTES LINEAS RECTAS DETERMINADAS POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIO DE ROBERTULIO ESCOBAR; Y OCCIDENTE, LINEA RECTA DETERMINADA POR CERCAS DE ALAMBRES DE PUAS CON PREDIO DE LEONARDO ABADIA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JOSE ANGEL RAFFO RIVERA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.967.- EN PERMUTA QUE HIZO CON JOSE VALENCIA BERMUDEZ, SEGUN ESCRITURA # 2381 DE 13 DE OCTUBRE DE 1.967.- NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS.- 1.958.- JOSE VALENCIA BERMUDEZ, ADQUIRIO EN ADJUDICACION QUE LE HIZO EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE CALI, DENTRO DEL JUICIO SOBRE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, SEGUN SENTENCIA DICTADA EL 27 DE MAYO DE 1.958, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO SIGUIENTE. ESTA SENTENCIA FUE PROTOCOLIZADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA DE CALI, Y POR AL 1697 DE 5 DE NOVIEMBRE 8/58 NOTARIA 2 DE CALI, Y POR LA 1697 DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1.958, NOTARIA 4 DE CALI.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) EL REFUGIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2102 del 04-11-1974 NOTARIA DE de PALMIRA VALOR ACTO: $485,603.12

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220517810559237381 **Nro Matrícula: 370-60290**

Impreso el 17 de Mayo de 2022 a las 06:13:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RAFFO RIVERA JOSE ANGEL

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS **X**

A: SALAS DE FRANCO BLANCA ELISA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-09-1978 Radicación:

Doc: SENTENCIA 043 del 28-06-1978 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $243,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CALERO GARCIA GILBERTO

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-1982 Radicación: 21539

Doc: RESOLUCION OV-001 del 26-03-1982 CORP.AUTONO.REGI.DEL CAUCA C.V.C de CALI VALOR ACTO: $202,696.84

ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN, CONTRIBUCION POR VALORIZACION AREA: 61.00 HECTAREAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C.

A: SALAS DE FRANCO BLANCA E. Y OTROS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-07-1983 Radicación: 21998

Doc: RESOLUCION OV-101 del 11-03-1983 C.V.C. de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION A LA RESOLUCION #OV-101 DEL 26-03-82, EN CUANTO A LOS NOMBRES DE LOS PROPIETARIOS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C.

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS **X**

A: SALAS DE FRANCO ELISA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-1992 Radicación: 50178

Doc: AUTO 270 del 16-07-1992 CORP.AUTONO.REGION.DEL CAUCA. de CALI VALOR ACTO: $202,696.84

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION DE GRAVAMEN.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C.

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS **X**

A: SALAS DE FRANCO ELISA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-12-1992 Radicación: 84376

Doc: ESCRITURA 3919 del 07-12-1992 NOTARIA 3 de PALMIRA VALOR ACTO: $0

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAS DE CALERO MARIA DORIS X

DE: SALAS DE FRANCO BLANCA ELISA X

A: LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-01-2000 Radicación: 2000-477

Doc: ESCRITURA 3690 del 28-12-1999 NOTARIA TERCERA de PALMIRA VALOR ACTO: $88,520,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%(LIMITACION DE DOMINIO TERCERA COLUMNA)BTA. FISCA 0201008599.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAS DE FRANCO BLANCA ELISA CC# 29636229

A: CALERO SALAS ADRIANA **CC# 31154713** **X**

A: CALERO SALAS DARIO MAURICIO **CC# 16272626** **X**

A: CALERO SALAS GILBERTO **CC# 16259653** **X**

A: CALERO SALAS JAVIER ANTIDIO **CC# 16270559** **X**

A: CALERO SALAS LAURA MERCEDES **CC# 31160711** **X**

A: CALERO SALAS MONICA CRISTINA **CC# 66765904** **X**

A: CALERO SALAS PIEDAD MARIA **CC# 31173546** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-03-2002 Radicación: 2002-17657

Doc: ESCRITURA 1259 del 29-09-2000 NOTARIA 4 de PALMIRA VALOR ACTO: $12,645,714

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION Y DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL - DERECHOS DE SEPTIMA PARTE EN COMUN Y PROINDIVISO - LIMITACION DE DOMINIO - 3A COLUMNA - BF#10052679 DE 08-03-2002

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CALERO SALAS LAURA MERCEDES CC# 31160711

DE: CUERVO AYALDE RAFAEL EDUARDO CC# 79274306

A: CALERO SALAS LAURA MERCEDES **CC# 31160711** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-34153

Doc: ESCRITURA 4306 del 30-12-2004 NOTARIA 3 de PALMIRA VALOR ACTO: $86,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DERECHOS DEL 50% SOBRE UN AREA DE 14 HECTAREAS 3.820 M2. BTA.FISCAL #20067507 Y 10259703. TERCERA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAS DE CALERO MARIA DORIS CC# 29635964

A: CALERO SALAS ADRIANA **CC# 31154713** **X**

A: CALERO SALAS DARIO MAURICIO **CC# 16272626** **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220517810559237381 **Nro Matrícula: 370-60290**

Impreso el 17 de Mayo de 2022 a las 06:13:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: CALERO SALAS GILBERTO	**CC# 16259653**	**X**
A: CALERO SALAS JAVIER ANTIDIO	**CC# 16270559**	**X**
A: CALERO SALAS LAURA MERCEDES	**CC# 31160711**	**X**
A: CALERO SALAS MONICA CRISTINA	**CC# 66765904**	**X**
A: CALERO SALAS PIEDAD MARIA	**CC# 31173546**	**X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-34153

Doc: ESCRITURA 4306 del 30-12-2004 NOTARIA 3 de PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO SOBRE DERECHOS. TERCERA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS	**CC# 29635964**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-34153

Doc: ESCRITURA 4306 del 30-12-2004 NOTARIA 3 de PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DERECHO DE USO: 0320 DERECHO DE USO SOBRE DERECHOS. TERCERA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SALAS DE CALERO MARIA DORIS	**CC# 29635964**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-20209

Doc: CERTIFICADO 34 del 23-02-2015 NOTARIA PRIMERA de PALMIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE USUFRUCTO ESCRITURA 4.306,SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 336 DEL 19-02-2015.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAS DE CALERO MARIA DORIS	CC# 29635964	
A: CALERO SALAS ADRIANA	**CC# 31154713**	**X**
A: CALERO SALAS DARIO MAURICIO	**CC# 16272626**	**X**
A: CALERO SALAS GILBERTO	**CC# 16259653**	**X**
A: CALERO SALAS JAVIER ANTIDIO	**CC# 16270559**	**X**
A: CALERO SALAS LAURA MERCEDES	**CC# 31160711**	**X**
A: CALERO SALAS MONICA CRISTINA	**CC# 66765904**	**X**
A: CALERO SALAS PIEDAD MARIA	**CC# 31173546**	**X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-20209

Doc: CERTIFICADO 34 del 23-02-2015 NOTARIA PRIMERA de PALMIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 11

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220517810559237381 **Nro Matrícula: 370-60290**

Impreso el 17 de Mayo de 2022 a las 06:13:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE USO Y HABITACION

ESCRITURA 4.306,SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 336 DEL 19-02-2015.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAS DE CALERO MARIA DORIS CC# 29635964

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6026 Fecha: 23-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-234507 **FECHA: 17-05-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ VALLE DEL CAUCA	CERTIFICADO CATASTRAL	Código: GF-F-51
		Fecha actualización: 06/12/2021
		Versión: 2

CERTIFICADO CATASTRAL INDIVIDUAL

Secretaría de Hacienda

CENTRO DE GESTIÓN GESTOR CATASTRAL JAMUNDI

40-3-07-347

3/5/2022

"Este certificado tiene validez de acuerdo con: Ley 1437 de 2011: "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y la Resolución 202 de 2021 del IGAC "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Jamundi - Valle del Cauca y se dictan otras disposiciones" y el Decreto 30-16-89 de 2021 "Por medio del cual se delegan funciones y se desconcentran unas actividades de Gestión Catastral en la Secretaria de Hacienda y Tesoreria General

La Secretaria de Hacienda del municipio de Jamundi - CENTRO DE GESTIÓN GESTOR CATASTRAL, certifica la inscripción en su base de datos catastral, del predio relacionado a continuación:

INFORMACIÓN FÍSICA

N° Predial:	76364000100000001001600000000	N° Predial Antiguo:	76364000100010016000
Dirección Principal:	LA BATALLA EL REFUGIO	Dirección Secundaria:	
Departamento:	76-Valle del Cauca	Municipio:	364-Jamundi
Sector:	01	Manzana/Vereda:	0001
Unidad P:	0000	Mejora:	0000
Clasificación del Suelo:	RURAL	Destinación del Inmueble:	AGROPECUARIO
Área de Terreno (m2):	443.980,00	Área Construida (m2):	68,00

INFORMACIÓN JURÍDICA

No.	Tipo de documento	No. de documento	Nombre y Apellido del Propietario	% de Propiedad
7	C.C.	16259653	GILBERTO CALERO SALAS	
6	C.C.	16270559	JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS	
5	C.C.	31160711	LAURA MERCEDES CALERO SALAS	
4	C.C.	66765904	MONICA CRISTINA CALERO SALAS	
3	C.C.	31173546	PIEDAD MARIA CALERO SALAS	
2	C.C.	31154713	ADRIANA CALERO SALAS	
1	C.C.	16272626	DARIO MAURICIO CALERO SALAS	
TOTAL PORCENTAJE				**100**

Matricula Inmobiliaria: 370-60290

INFORMACIÓN ECONÓMICA

No. Avalúo Catastral	Valor Avalúo Catastral	Vigencia del Avalúo
1	$ 1.485.543.000	2022
2	$ 1.442.275.000	2021
3	$ 1.400.267.000	2020

La presente certificación ha sido expedida por solicitud de la(s) persona(s) interesada(s), a los 3 días del mes de Mayo del año 2022

SEBASTIAN SÚLEZ GÓMEZ
Secretario de Despacho
Secretaría de Hacienda

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Jamundí. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio.

GRAFICAS IDA - 1999

AA 14931035

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: *No 3690*

TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA.....

DE FECHA: 28 DE DICIEMBRE DE 1999

CONTRATO: COMPRAVENTA

CUANTIA: $88.520.000,oo

VENDEDORA: BLANCA ELISA SALAS DE FRANCO

COMPRADORES: GILBERTO CALERO SALAS, JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS, DARIO MAURICIO CALERO SALAS, ADRIANA CALERO SALAS, LAURA MERCEDES CALERO SALAS, MONICA CRISTINA CALERO SALAS, PIEDAD MARIA CALERO SALAS.- UBICACION: SITIO DE "EL GUABAL" MUNICIPIO DE JAMUNDI.- MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 370-60290 REGISTRO DE CALI.- En la ciudad de Palmira, departamento del Valle, república de Colombia, a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), ante mí JORGE ENRIQUE KURI MOTOA, Notario Tercero del Circulo de Palmira, compareció la señora BLANCA ELISA SALAS DE FRANCO, mayor de edad, de éste vecindario, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.636.229 expedida en Palmira (Valle), de estado civil soltera por viudez, hábil para contratar y obligarse, colombiana de nacimiento, quien obrando en su propio nombre y representación, y que en adelante se denominará LA VENDEDORA, expuso: PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO: Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y enajenación perpetua en favor de los señores GILBERTO CALERO SALAS, JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS, DARIO MAURICIO CALERO SALAS, ADRIANA CALERO SALAS, LAURA MERCEDES CALERO SALAS, MONICA CRISTINA CALERO SALAS, PIEDAD MARIA CALERO SALAS, sus sobrinos, la totalidad del derecho de dominio, propiedad y posesión, que la exponente tiene y ejerce en común y proindiviso con la señora MARIA DORIS SALAS DE CALERO, derechos que equivalen a la mitad o cincuenta por ciento (50%) del siguiente bien inmueble: Un predio rural ubicado en el sitio de "El Guabal",

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, república de Colombia, inscrito en el catastro con la ficha número 10037 antes, hoy 00-01-0001-0016, formado por terrenos planos de buena calidad, compuesto por el lote conocido con el nombre de "LA BATALLA", con superficie de catorce (14) hectáreas con tres mil ochocientos veinte (3.820) metros cuadrados, con cultivos de pastos naturales y guadual y parte del predio conocido con el nombre de "El Refugio", con superficie de treinta (30) hectáreas con ciento sesenta (160) metros cuadrados), con cultivos de pastos naturales en rastrojos, es decir, que el predio total tiene superficie de cuarenta y cuatro (44) hectáreas con tres mil novecientos ochenta metros cuadrados (3.980) determinado en su perímetro y divisiones interiores por cercas de alambres de púas, sin edificaciones y comprendido todo por estos linderos especiales: NORTE, línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predios de Gabriel Gómez y de Jaime Sardi; SUR, en parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predio de Leonardo Abadía, en parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con la carretera que conduce de Jamundí al paso de La Barca sobre el río Cauca, en parte, línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predio de Robertulio Escobar y en otra parte línea recta determinada por cercas de alambre de púas con predios de Robertulio Escobar y en otra parte línea recta determinada por cercas de alambre de púas con predios de Robertulio Escobar y de Sixta Julia Lasso; ORIENTE, en parte línea recta determinada por cercas de alambres de púas con el resto de la propiedad del compareciente José Angel Raffo Rivera conocido con el nombre de "San Alfonso" y en otras dos partes líneas rectas determinadas por cercas de alambres de púas con predio de Robertulio Escobar; y, OCCIDENTE, línea recta determinada por cercas de alambres de púas con predio de Leonardo Abadía.".- PARAGRAFO: En esta venta queda incluída las

GRAFICAS LTDA - 1993

AA 14931036

mejoras actualmente existentes en el predio como son Pozo profundo de 1.200 gpm aproximadamente, servicios públicos de teléfono, agua y energía eléctrica, aforo de aguas subterráneas con contador y aguas superficiales por 2.000 Lt/seg, casa pequeña de aproximadamente 30 metros cuadrados, sembrado el resto de caña de azucar repartida en 13 suertes.- SEGUNDO.- TRADICION: El derecho de mitad O 50% objeto de éste contrato, lo adquirió LA VENDEDORA por compra a JOSE ANGEL RAFFO RIVERA, mediante escritura pública número dos mil ciento dos (2.102) de fecha cuatro (4) de Noviembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974) de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira, anotada el 19 de Noviembre de 1974 bajo el folio de la matrícula inmobiliaria número 370-0060290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali-Valle. TERCERO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de éste venta es la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS ($88.520.000,oo), moneda corriente, que la exponente vendedora declara tener recibidos en dinero en efectivo, de contado, en éste acto a entera satisfacción de manos de los compradores.- CUARTO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El derecho de dominio, propiedad y posesión objeto de éste contrato no ha sido enajenado por acto anterior al presente, lo posee la exponente vendedora de manera regular, pública, pacífica, material; y se haya libre de desmembraciones, condiciones resolutorias del dominio, embargo judicial, demanda civil, censos, usufructo, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, movilización, constitución en patrimonio familiar inembargable, afectación a vivienda familiar, servidumbres, y en general se encuentra libre de toda clase de gravamenes y limitaciones al dominio en general de lo que responde la vendedora en los casos previstos en la ley, sea por evicción o vicios redhibitorios. En cuanto a hipotecas soporta

-116-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

una de primer grado a favor de la Caja de Credito Agrario Industrial y Minero hoy Banco Agrario de Colombia, constituída por las señoras Blanca Elisa Salas de Franco y Maria Doris Salas de Calero mediante escritura pública número 3.919 del 07 de Diciembre de 1992 de la Notaria Tercera de Palmira, hipoteca que a la fecha no presenta saldo a deber alguno y por tanto los compradores exoneran a la vendedora de salir al saneamiento por tal concepto.- QUINTO.- ENTREGA: Que desde la fecha hace la vendedora a sus compradores la entrega real y material de los derechos objeto del presente contrato, con todas sus anexidades, dependencias y mejoras y a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y demás cargas causadas sobre el inmueble hasta la fecha de otorgamiento del presente instrumento público, siendo de cargo de los compradores los valores que se generen por dicho concepto a partir de la fecha. SEXTO.- LA VENDEDORA autoriza a los COMPRADORES para obtener copia de la presente escritura y solicitar su registro.- ACEPTACION: Presente los señores GILBERTO CALERO SALAS, JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS, DARIO MAURICIO CALERO SALAS, ADRIANA CALERO SALAS, LAURA MERCEDES CALERO SALAS, MONICA CRISTINA CALERO SALAS, PIEDAD MARIA CALERO SALAS,, todos mayores de edad, vecinos de Palmira y Cali, identificados con las cédulas de ciudadanía en su órden números 16.259.653, 16.270.559, 16.272.626, 31.154.713, 31.160.711, 66.765.904 y 31.173.546 expedidas en Palmira (Valle), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, soltero, soltero, casada con sociedad conyugal vigente, casada con sociedad conyugal vigente, solteras, solteras, de nacionalidad colombiana, hábiles para contratar y obligarse, quienes obran en sus propios nombres y expusieron: A) Que aceptan y aprueban la presente escritura y por consiguiente la venta que por ella se les hace. B) Que se declaran en posesión real y satisfactoria de los derechos que les venden por éste instrumento, cuyo precio pagaron en la forma

NOTARIA GRAFICAS LTDA - 1999

AA 14931037

indicada en la cláusula tercera anterior. C) Que ésta adquisición la hacen por iguales partes para cada comprador. D) Que conocen de la comunidad existente en el predio descrito y alinderado en la cláusula primera con la condueña señora María Doris Salas de Calero, propietaria del restante 50%.- Leído este instrumento por los otorgantes lo encontraron correcto y procedieron a firmarlo junto con el suscrito notario quedando advertidos de la formalidad del registro en tiempo oportuno, presentando certificado de paz y salvo municipal de la tesorería de Jamundí No. 074880 de fecha Diciembre 14-99 válido hasta Diciembre 31-99 donde el tesorero municipal CERTIFICA que SALAS FRANCO MARIA ELISA, está a paz y salvo con el tesoro de este municipio por concepto de PREDIAL, tramites legales Predio 00-01-0001-0016, avaluo $177.038.127/99 canceló hasta Dic-99, La Batalla - El Refugio, paz y salvo de valorización municipal y paz y salvo de valorización departamental, los cuales se agregan al protocolo.- Esta escritura queda otorgada en las hojas de papel notarial Nos. AA-14931035, AA-14931036 y AA-14931037.- Derechos $246639.- Decreto 1681/96, Resolución 4581/98. La vendedora canceló por concepto de retención en la fuente la suma de $385.200,oo

Blanca Elisa Franco

29.636.229 Pal.

BLANCA ELISA SALAS DE FRANCO

GILBERTO CALERO SALAS

1'28

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Javier Calero S
JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS

Mauricio Calero
16272020 Pal.
DARIO MAURICIO CALERO SALAS

Adriana Calero Salas
31154713 pal.
ADRIANA CALERO SALAS

Laura M. Calero S
31.160.711 Palmira
LAURA MERCEDES CALERO SALAS

66.765.904 Palmira
MONICA CRISTINA CALERO SALAS

Piedad Mª Calero Salas
31.173.546 Palmira
PIEDAD MARIA CALERO SALAS

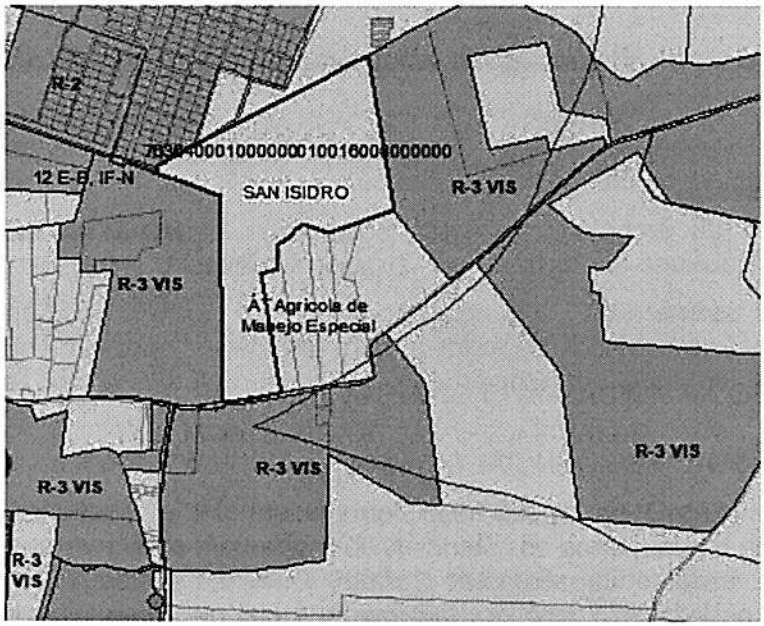
EL NOTARIO TERCERO,

JORGE ENRIQUE KURI MOTOA.

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 2022-SV-0160
Respuesta: 2022-SPC-2811
Fecha: 21-04-2022
TRD: 39-38-13-244

LA SECRETARÍA DE PLANEACION Y COORDINACIÓN
DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ – VALLE
CERTIFICA:

Que una vez consultada la información del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aprobado mediante Acuerdo 002 de 2.002: El predio identificado con número predial 76364000100000001001600000000 y matricula inmobiliaria No. 370-60290, ubicado en el corregimiento San Isidro, suelo rural del Municipio de Jamundí, dentro del área de tratamiento: ÁREA DE TRATAMIENTO AGRÍCOLA DE MANEJO ESPECIAL, para lo cual el PBOT determina lo siguiente:



ÁREA DE TRATAMIENTO AGRÍCOLA DE MANEJO ESPECIAL.

ARTÍCULO 272: Se localizan en las franjas que rodean los asentamientos urbanos, los elementos principales del sistema vial y las redes de alta tensión, y se distribuyen de la siguiente manera:

- Un kilómetro alrededor de la cabecera municipal
- Doscientos metros (200 m) alrededor de las cabeceras de los corregimientos: Bocas del Palo, Paso de la Bolsa, Potrerito, La Ventura, Villa Paz, Guachinte, Quinamayó, Robles, Chagres, y Timba.
- Treinta metros (30 m) a lado y lado de las líneas de alta tensión.
- Ochenta metros a cada lado, desde el eje central de las vías.

ARTÍCULO 273: Se establece para esta área, los siguientes usos:

Usos Principales: Agrícola. Forestal productor, no maderables únicamente frutales y especies nativas. Cuando se trate de parcelas en las cuales se aloje vivienda, deberá observarse las condiciones establecidas para las Áreas de Tratamiento Residencial de Parcelas Productivas.

Usos Compatibles: Comercio agropecuario, piscícola, porcícola, especies menores, bancos de germoplasma.

ARTÍCULO 274: Se determina para el Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial las siguientes condiciones de manejo:

1. Eliminación de quema y requema de caña, de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 de la CVC).
2. El uso restringido de herbicidas como madurantes y de otras prácticas de cosecha (quemas y requemas) según normas establecidas en el Convenio de Producción Limpia.
3. La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.
4. La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua.
5. La sustitución paulatina durante la vigencia del Plan de cultivos de caña por otros cultivos agrícolas, de preferencia alimentos.
6. El desarrollo de tecnologías limpias sostenibles basadas en biodiversidad para recuperar el equilibrio ecológico.
7. A partir del 1 de enero del 2001, no se permite en un territorio de 200 metros alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Jamundí, la aplicación aérea de madurantes y herbicidas utilizados como tal.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE PARCELAS PRODUCTIVAS

ARTICULO 280: Esta Área de Actividad corresponde a las zonas demarcadas por una franja variable de por lo menos doscientos (200) metros de ancho alrededor del perímetro de los núcleos urbanos o Cabeceras de Corregimiento, las cuales actúan como zonas de transición entre el desarrollo urbano y las demás Áreas de Actividad que los rodean. Ver plano No R19 Usos y Tratamientos del Suelo.

ARTÍCULO 281: En esta Área de Actividad se permitirá el desarrollo de pequeñas parcelas mediante el Sistema de Loteo Individual, las cuales deberán cumplir con las normas generales para parcelas establecidas en el Título IV del presente Estatuto y con los siguientes requisitos:

- Tamaño predial mínimo por vivienda: 120 M²
- Área máxima a ocupar en primer piso: 30 %
- Altura máxima permitida: 2 pisos
- Aislamientos lateral y posterior: 8 Mts.
- Antejardín: 5 Mts
-

Nota 1*: El articulo 281 fue modificado con la Resolución No.39-49-318 de 25 de octubre del 2012, la que resuelve en su artículo segundo lo siguiente:*

..con esta Resolución léase en el artículo 281 el tamaño predial por vivienda 1.200 metros cuadrados...

Sólo se permitirá utilizar la siembra de setos y árboles como cerramiento vivo entre parcelas.

Parágrafo: Estas parcelas estarán destinadas a la producción y establecimiento de actividades agropecuarias.

ARTICULO 282: Los desarrollos de parcelas de que trata el presente Subcapítulo deberán contar con soluciones para el suministro de agua potable y disposición de aguas residuales, mediante la conexión a las redes urbanas o la utilización de sistemas individuales al interior de la parcela, aprobados por las autoridades competentes.

El presente concepto, se expide en los términos del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen o modifiquen. Es solo una información, sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de este concepto no otorga licencia urbanística en ninguna de sus modalidades: Urbanización, parcelación, subdivisión ni construcción.

Se expide a petición (2022-SV-0160) del señor DIEGO FERNANDO TRUJILLO RODALLEGA, quien es el actual Secretario de Vivienda del municipio de Jamundí- Valle del Cauca.

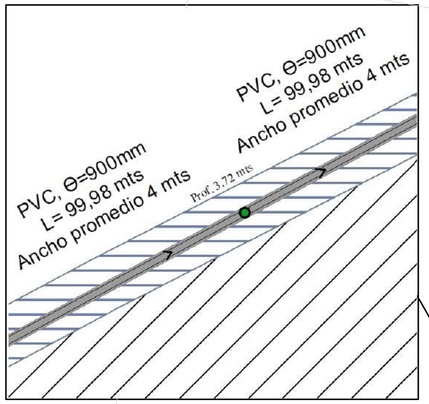
Para constancia de lo anterior se firma en Jamundí, a los veinte (20) días del mes de abril de 2022.

Atentamente,

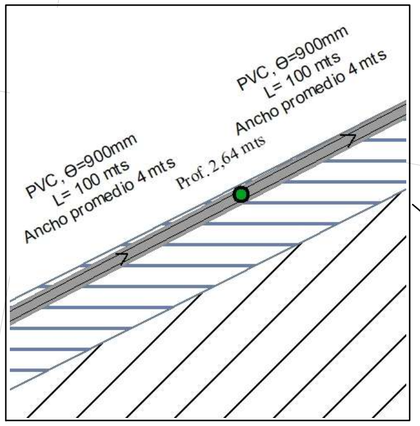
JULIO ALFREDO ESCOBAR LIZANO
Secretario de Planeación y Coordinación

Elaboró: Luis Alexis Galvis M.-Técnico Administrativo II.
Revisó y aprobó: Julio A.E.

Detalle infraestructura a instalar



Detalle infraestructura a instalar



CUADRO COORDENADAS SERVIDUMBRE PERMANENTE					
VERTICE	LADO	DIST (M)	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	P1-P1A	348,68	N 61°33'47.41" E	1062510,43	852356,85
P1A	P1A-P1B	100,01	N 61°45'10.49" E	1062817,30	852522,40
P1B	P1B-P1C	268,13	N 62°21'52.26" E	1062905,47	852569,60
P1C	P1C-P1D	131,86	N 62°10'28.32" E	1063143,20	852693,61
P1D	P1D-P2	45,53	N 61°18'3.90" E	1063259,91	852754,98
P2	P2-P3	4,22	S 9°53'54.22" E	1063299,89	852776,72
P3	P3-P3A	44,19	S 61°18'3.33" O	1063300,61	852772,63
P3A	P3A-P3B	400,03	S 62°18'6.66" O	1063261,82	852751,46
P3B	P3B-P3C	99,98	S 61°45'10.42" O	1062907,34	852566,06
P3C	P3C-P4	344,93	S 61°33'47.41" O	1062819,19	852518,88
P4	P4-P1	5,48	N 71°19'54.70" O	1062515,63	852355,10

CUADRO COLINDANTES SERVIDUMBRE PERMANENTE		
NORTE	PREDIO 76364000100012078000	894,21
ORIENTE	PREDIO 76364000100010796000	4,22
SUR	PREDIO 76364000100010016000	889,13
OCCIDENTE	PREDIO 76364000100010069000	5,48

DATOS SERVIDUMBRE PERMANENTE

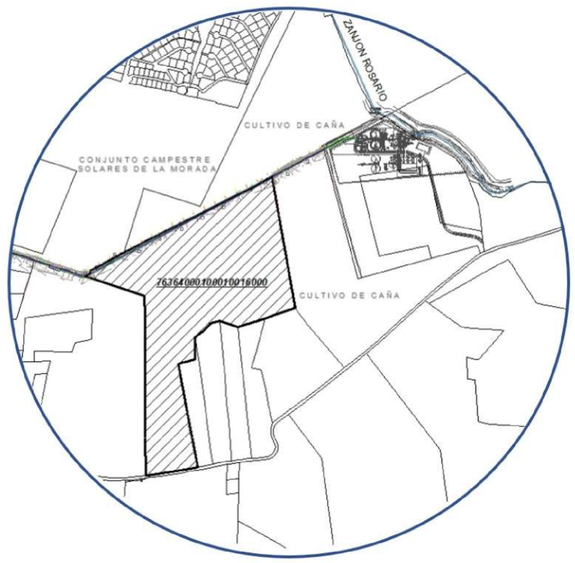
AREA SERVIDUMBRE : 3533,62 m2
ANCHO SERVIDUMBRE: 4,00 m
LONGITUD SERVIDUMBRE: 891,67 m
DIAMETRO DE LA TUBERIA: 900mm - PVC
DIRECCIÓN DE LA RED: OCCIDENTE A ORIENTE

DATOS SERVIDUMBRE TEMPORAL

AREA SERVIDUMBRE: 17473,33 m2
ANCHO SERVIDUMBRE: 20,00 m
LONGITUD SERVIDUMBRE: 891,67 m

DATOS PREDIO OBJETO DE SERVIDUMBRE

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-60290
DIRECCION O NOMBRE: EL REFUGIO, VEREDA EL GUABAL, MUNICIPIO DE JAMUNDI
PROPIETARIOS: GILBERTO CALERO SALAS, JAVIER ANTIDIO CALERO SALAS, DARÍO MAURICIO CALERO SALAS, ADRIANA CALERO SALAS, LAURA MERCEDES CALERO SALAS, PIEDAD MARÍA CALERO SALAS, MÓNICA CRISTINA CALERO SALAS



MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE VIVIENDA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA FASE I DE LA PTAR DE LA CABECERA DE JAMUNDÍ

Contenido:

PREDIO OBJETO DE SERVIDUMBRE 76364000100010016000

Fuente:

Igac
Contrato de consultoría No. 191-18 de ACUAVALLE S.A.E.S.P

Elaboró:

Ingrid Juliet Rojas Mosquera
Ingeniera Topográfica

Escala: 1:2.000

0 25 50 100
Meters

Fecha:

03/06/2022

Información de referencia:

Sistema de coordenadas cartesianas:
Magna Sirgas Oeste
Proyección: Transversa de Mercator
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.000.000,0000
False Norte: 1.000.000,0000
Longitud del Centro: -77,0775
Latitud del Centro: 4,5962
Unidades: Metros

Convenciones:

- CAMARAS
- DIRECCION TUBERIA
- TUBERIA
- SERVIDUMBRE PERMANENTE
- SERVIDUMBRE TEMPORAL
- PREDIO OBJETO DE SERVIDUMBRE

PIN de Validación: b9e00b21

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Ene 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Ene 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Ene 2017	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Ago 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Ago 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Ago 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Ene 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarrios@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366.

El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b9e00b21

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal