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: Lo 5 HACIENDA ARIZONA
CODIGO PREDIAL: 76364000100010656000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 370-238328



VISTA DEL PREDIO

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 14
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO 19
9. ALCANCE DE LA VALUACION 22
10. CONSIDERACIONES GENERALES 30
11. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO 32
12. INFORMACIÓN DE LA SERVIDUMBRE 33
13. CÁLCULO VALOR DE LA SERVIDUMBRE 38
14. VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE 46
15. ANEXOS 47

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: *Predio Lo 5 Hacienda Arizona. Vereda El Guabal. Corregimiento San Isidro. Se localiza al sur de Solares de la Morada, Villa La Morada y La Morada Condominio Club y, al oriente de la urbanización Verdi casas y el barrio Jardín II.*

1.12 NOMBRE DEL PREDIO: *Lo 5 Hacienda Arizona.*

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). Sin embargo, conforme al Acuerdo No 017 del 6 de*

diciembre de 2019, este predio fue incorporado al suelo de expansión urbana.

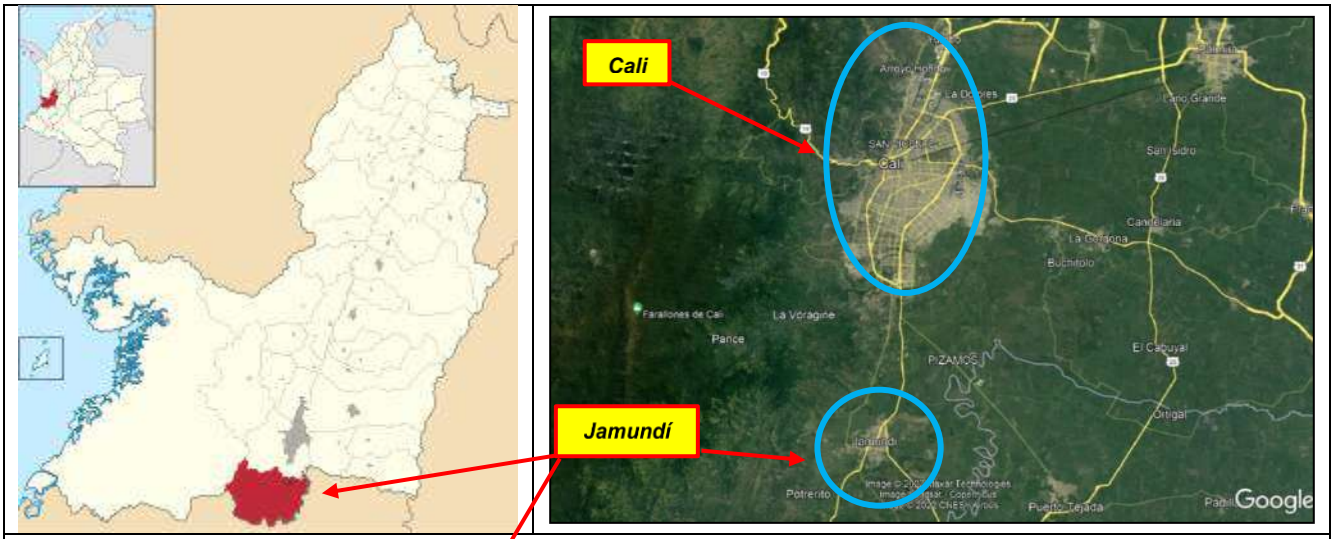


***Ilustración 1** Jamundí (Valle del Cauca).*

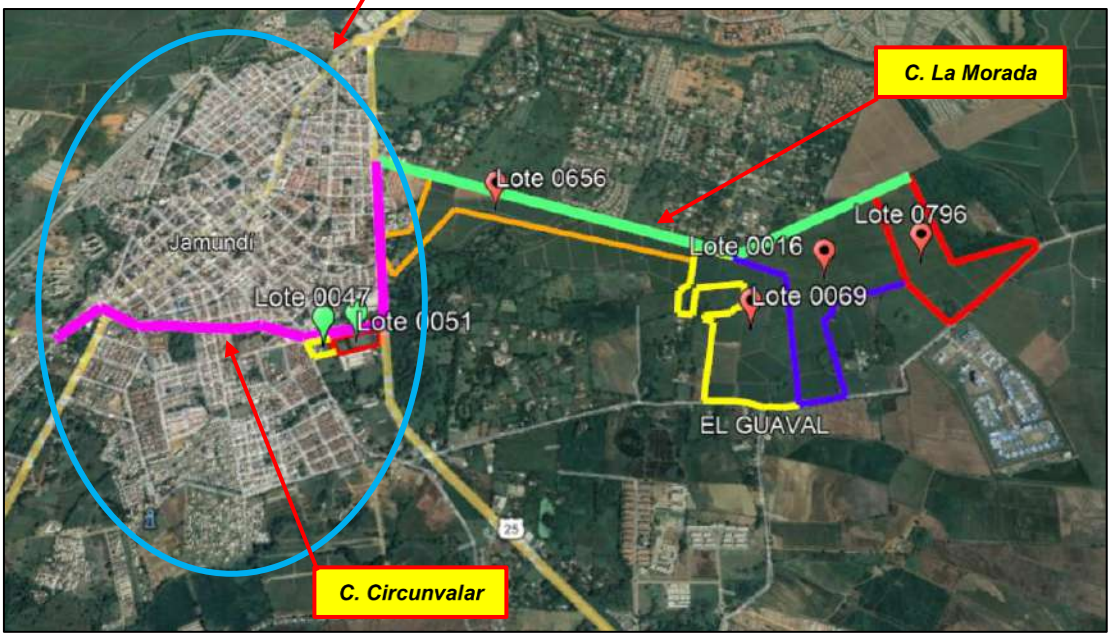


***Ilustración 2.** Ubicación de los colectores y de los predios. Google Earth Pro*

***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 M. Mahecha B., la Ing. Mayuli Gallardo y el Sr. Diego A. Vega.*

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	*Lo 5 - Hacienda Arizona*	
Localización geográfica	*Lat: 03° 15' 49,04" Lng:-076° 31' 35,68"*	
Código predial nacional	*76364000100000001065600000000*	
Código predial	*76364000100010656000*	
Vigencia de la actualización	*16-12-2021*	
Avalúo catastral 2020	*$1.004.819.000*	*$31.400.594,0/ha*
Avalúo catastral 2021	*$1.034.964.000*	*$32.342.625,0/ha*
Avalúo catastral 2022	*$1.066.013.000*	*$33.312.906,0/ha*
Área de terreno	*32,00 has (IGAC)*	
Área de construcción	*0,0 m2*	

Tabla 1. *Información catastral.*

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Certificado catastral individual 40-3-07-404 del 24 de mayo de 2022.*
- *Escritura pública No 3381 del 5 de noviembre de 2020 de la Notaría 4 del Círculo de Cali.*
- *Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 370-238328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 15 de junio de 2022 a las 05:00:02 PM.*

- *Copia de la Normatividad en el sector del municipio, donde se ubica el predio objeto de avalúo. Acuerdo No 017 del 6 de diciembre de 2019.*
- *Plano de la servidumbre en el predio, elaborado el 8 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: *Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera y Administradora del Fideicomiso Arizona.*

4.2 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: *Anotación No 017 Especificación: Transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil: 0189 Transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil por $975.569.347. Escritura Pública No 3381 del 5 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali. De Cesar Alfonso Madriñán Caldas, Sociedad J Cajiao & Cía S. en C. y Jaramillo Mora Constructora S. A. (antes Jaramillo Mora S. A.).*

4.3 CERTIFICADO DE TRADICIÓN: *Matrícula Inmobiliaria No. 370-238328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 15 de junio de 2022 a las 05:00:02 PM.*

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: *Anotación No 004. Especificación: 999 Servidumbre pasiva y activa de líneas telefónicas, líneas de conducción de energía y línea de acueducto y alcantarillado. Escritura 5583 del 23-07-1986 Notaria 2 de Cali, en favor de Industrias Lemar Ltda.*

Nota: *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.*

5.6 VÍAS DE ACCESO: *La principal ruta para llegar desde Cali a Jamundí es la vía Panamericana Cali – Jamundí - Santander de Quilichao.*





Fotografías 1 y 2*. Vía Panamericana (Cali-Jamundí-Santander de Quilichao)*

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

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

5.9 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.*

5.10 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.

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.

6. NORMATIVIDAD

6.1 ACUERDO NO 002 DE ENERO 30 DE 2002. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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.*

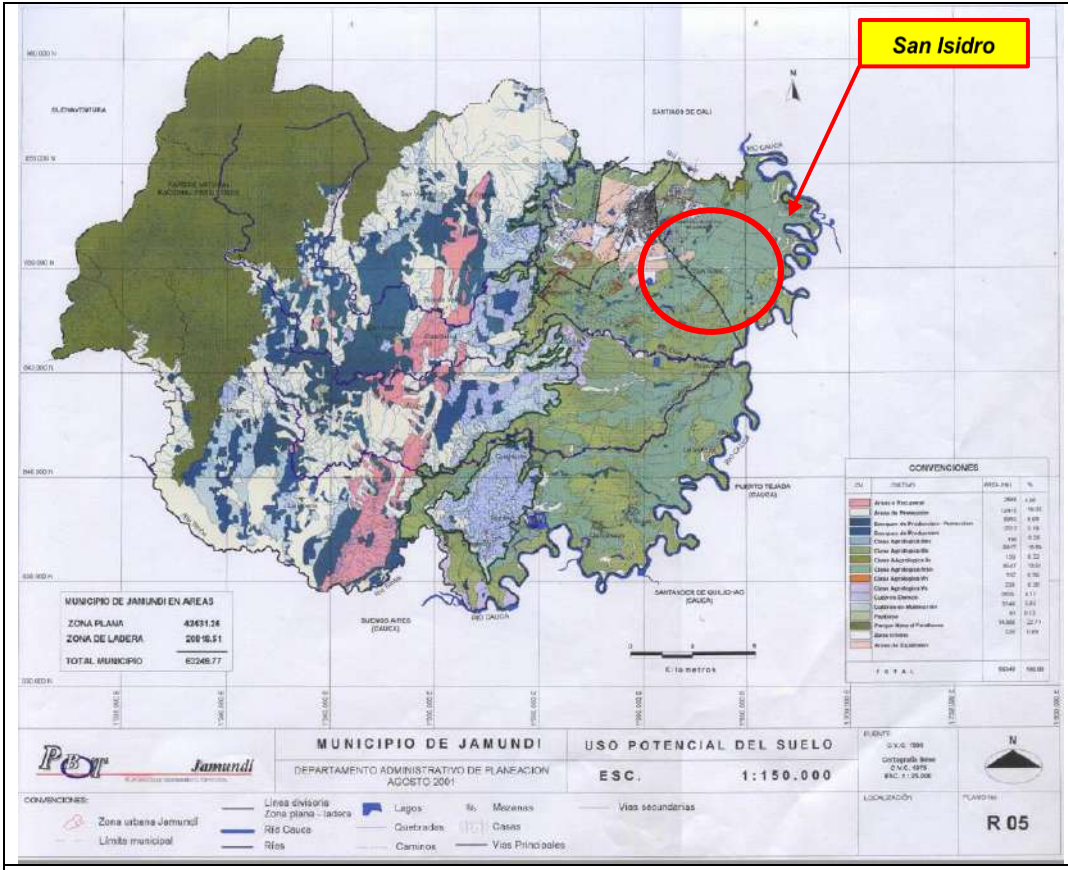


Ilustración 3. *PBOT – Uso Potencial del suelo (Plano R 05)*

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.

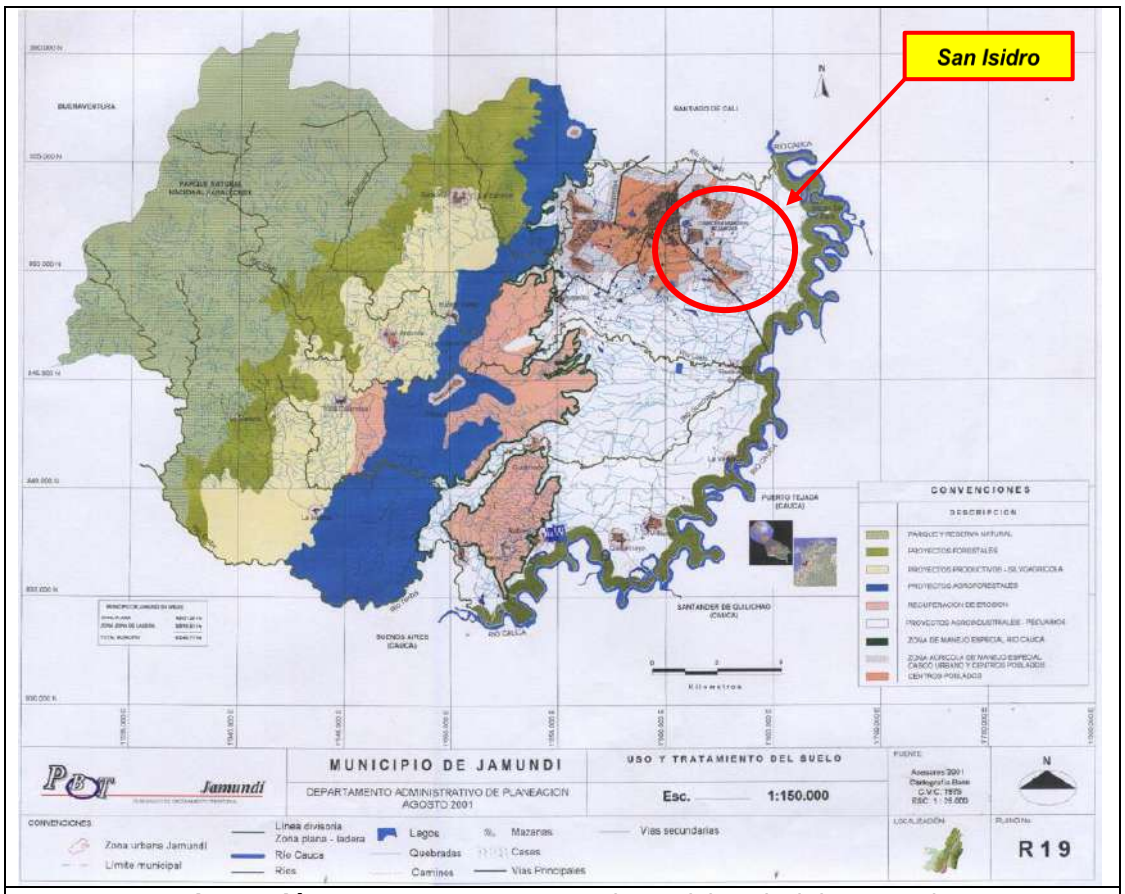


Ilustración 4. *PBOT – Uso y tratamiento del suelo (Plano R 19)*

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.*

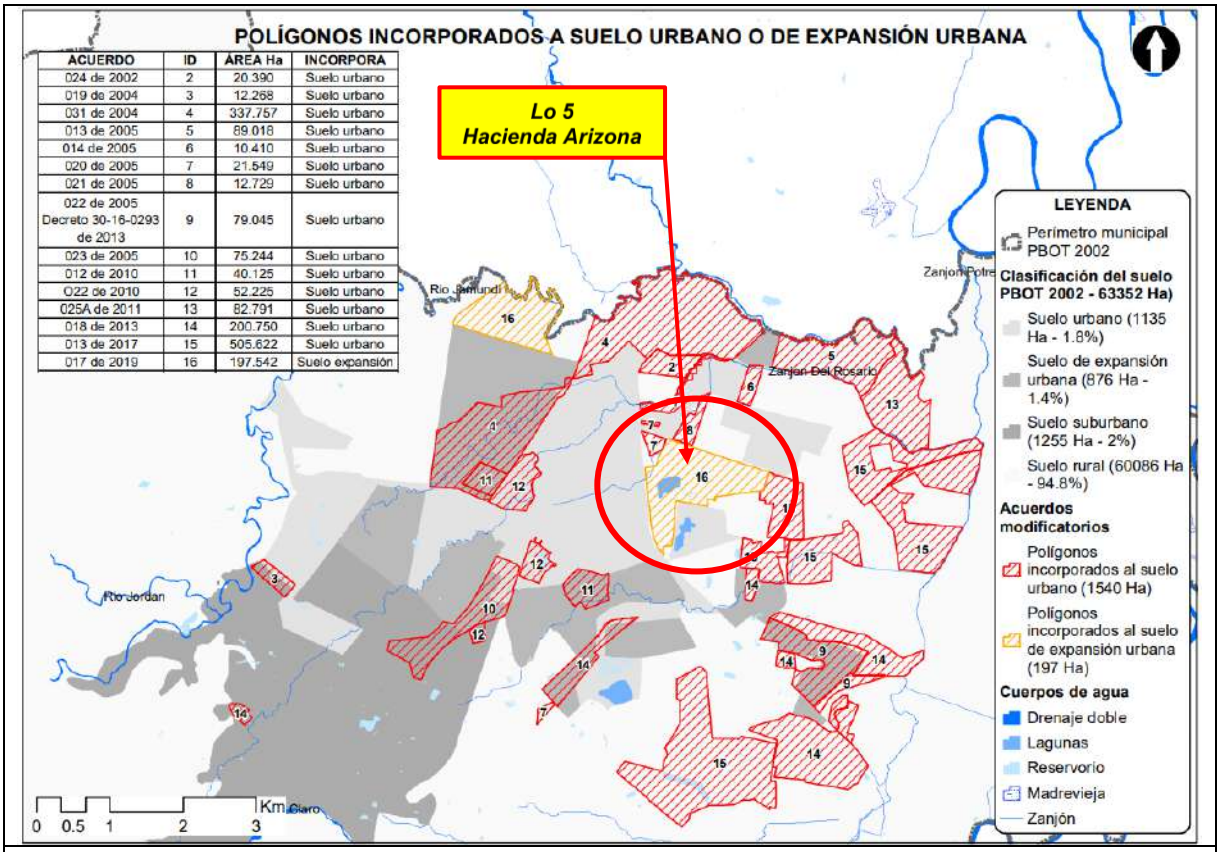
Artículo 274: *Se determina para el Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial las siguientes condiciones de manejo:*

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.*

6.2 ACUERDO No 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2019. REVISION EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 1. Adopción. *Adoptar la revisión extraordinaria y modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Jamundí Valle del cauca Acuerdo Municipal 002 de 2002, para incorporar los predios de la Hacienda Arizona identificados con los números prediales nacionales Lote 1A 76364000100000001069900000000, Lote 1B 76364000100000001453200000000, Lote 2 76364000100000001065800000000, Lote 3*

76364000100000001065900000000, Lote 4 76364000100000001065700000000, Lote 5 76364000100000001065600000000 y el predio de Sachamate 76364000200000002004300000000 al suelo de expansión urbana, para que sean desarrollados por el instrumento de planificación intermedia de planes parciales o macroproyectos de interés social nacional.



ACUERDO	ID	AREA Ha	INCORPORA
024 de 2002	2	20.390	Suelo urbano
019 de 2004	3	12.268	Suelo urbano
031 de 2004	4	337.757	Suelo urbano
013 de 2005	5	89.018	Suelo urbano
014 de 2005	6	10.410	Suelo urbano
020 de 2005	7	21.549	Suelo urbano
021 de 2005	8	12.729	Suelo urbano
022 de 2005 Decreto 30-16-0293 de 2013	9	79.045	Suelo urbano
023 de 2005	10	75.244	Suelo urbano
012 de 2010	11	40.125	Suelo urbano
022 de 2010	12	52.225	Suelo urbano
025A de 2011	13	82.791	Suelo urbano
018 de 2013	14	200.750	Suelo urbano
013 de 2017	15	505.622	Suelo urbano
017 de 2019	16	197.542	Suelo expansión

Ilustración 5. *PBOT – Polígonos incorporados a suelo urbano o de expansión*

6.3 **DECRETO 2181 DE 2006 (JUNIO 29).** *Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.*

TITULO IV. DISPOSICIONES FINALES. Artículo 29. *Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto.*

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana ***solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales.*** *En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.*

No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 31. *Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.*

7. INFORMACIÓN DEL PREDIO

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: *Predio Lo 5 Hacienda Arizona. Vereda El Guabal. Corregimiento San Isidro. Se localiza al sur de las urbanizaciones Solares de la Morada, Villa La Morada y La Morada Condominio Club entre otras y, al oriente de la Urb. Verdi casas y el barrio Jardín II.*

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

Fuente	*Área (has)*
Matrícula inmobiliaria	*31,0685*
IGAC	*32,0000*

Tabla 2. *Área total lote de terreno*



Ilustración 6. *Linderos predio 0656. https://www.jamundi.gov.co/*

*7.1.3 **LINDEROS:** Los linderos del predio insertos en la Escritura Pública No 3381 del 5 de noviembre de 2020, son:*

Norte	*Con propiedad que fue de los herederos de Gabriel Gómez Echeverri.*
Oriente	*Con propiedad que es o fue de la Familia Abadía.*
Sur	*Con lote No 4 que formó parte de la Hacienda Arizona.*
Occidente	*En parte con propiedad que es o fue de Eduardo Chalarca, en parte con predio de la Fundación El Cotolengo del Padre Ocampo, y en parte con la carretera Panamericana.*

Tabla 3. *Linderos del predio según Escritura Pública*

Los linderos del predio según consulta en https://www.jamundi.gov.co/, son:

Norte	*Con los predios 76364000100010773000, 76364010009650002000 y el Condominio La Morada Club.*
Sur	*Con los predios 76364000100010659000 y 0657.*
Oriente	*Con el predio 76364000100010069000.*
Occidente	*Urbanización Verdi.*

Tabla 4. *Linderos del predio. https://www.jamundi.gov.co/*

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 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.*

7.1.6 CONDICIONES CLIMÁTICAS:

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	msnm	961	Zona plana. Perfil de elevación en Google Earth Pro
Temperatura	^0C	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*

7.1.7 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 Lo 5 Hacienda Arizona se localiza en la Vereda El Guabal, Corregimiento San Isidro; se accede al lote por la Urbanización Verdi casas, a la altura de la Calle 18 con la vía Panamericana (Carrera 3) y/o por el carreteable que de Jamundí conduce al Establecimiento Penitenciario y Carcelario Jamundí y a Bocas del Palo.*





***Fotografías 3 y 4**. Vía de acceso (Calle 18) por urb. Verdi casas.*





***Fotografías 5 y 6.** Carreteable que de Jamundí conduce a 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 IRRIGACION:** Riego en canales por gravedad. El predio se encuentra entre los zanjones El Rosario y Potrerillo.*





***Fotografías 7 y 8**. Canales por gravedad*

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

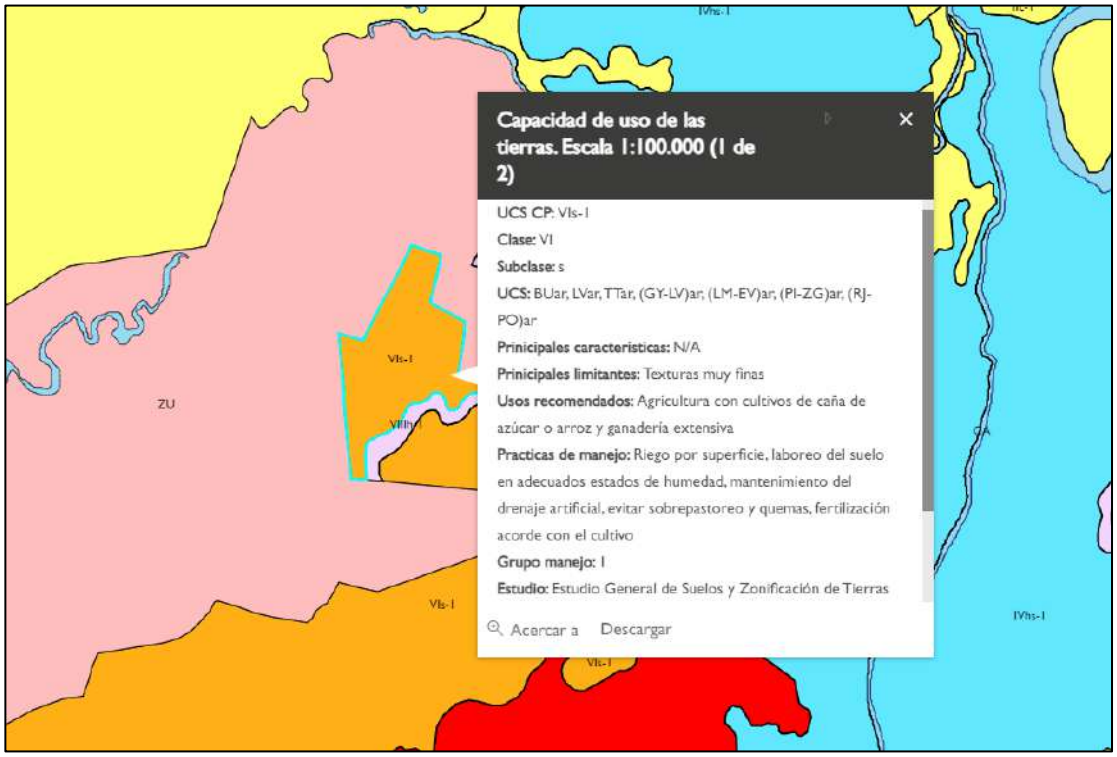


***Ilustración 7.** Capacidad de uso de las tierras. https://www.colombiaenmapas.gov.co/*

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

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



***Fotografía 9**. Vista del predio (desde barrio Jardín II)*



***Fotografía 10**. Vista del predio (desde barrio Jardín II)*



***Fotografía 11**. Vista del predio (desde La Morada Condominio Club)*



***Fotografía 12**. Vista del predio (desde La Morada Condominio Club)*



***Fotografía 13**. Vista aérea del predio con dron (Consorcio JAC PTAR)*



***Fotografía 14**. 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.*

Artículo 29 del Decreto 2181 de 2006*. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto.*

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana ***solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales.*** *En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.*

9.3 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.*

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

9.4.1 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.*

9.4.2 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.

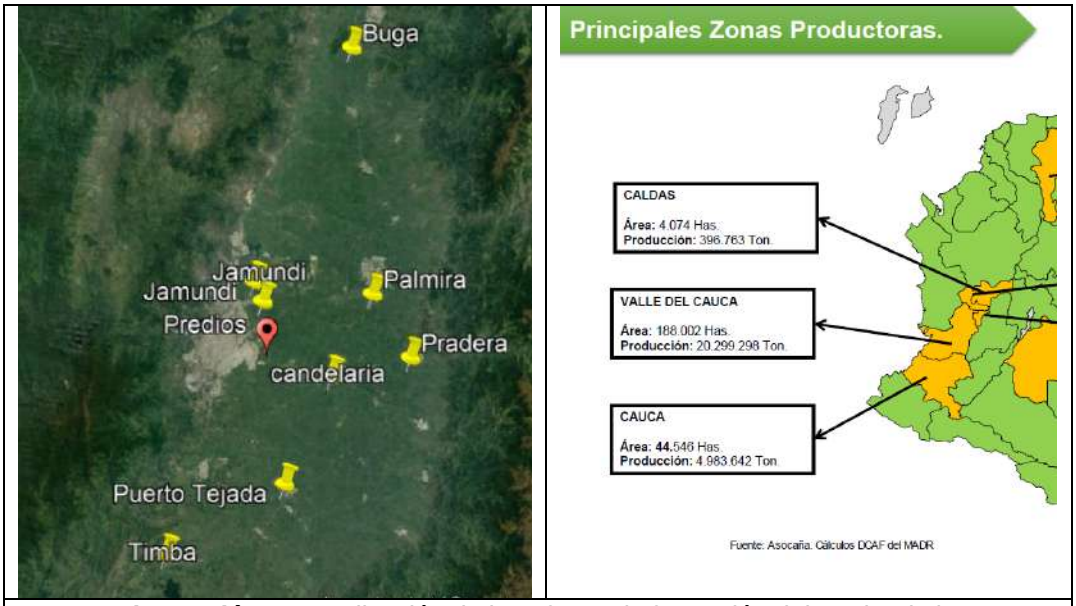


Ilustración 8. *Localización de las ofertas (Información del Avaluador).*

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.

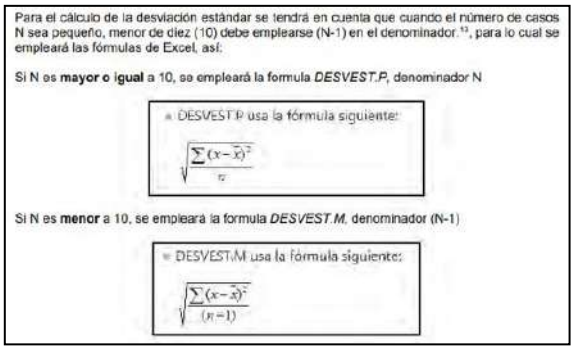
	
Fotografía 15. *Oferta 1.*	***Fotografía 16.*** *Oferta 2.*
	
Fotografía 17. *Oferta 3.*	***Fotografía 18.*** *Oferta 4.*
	
Fotografía 19. *Oferta 5.*	***Fotografía 20.*** *Oferta 6.*
	
Fotografía 21. *Oferta 7.*	***Fotografía 22.*** *Oferta 8*

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, ca	160,0000				$ 20.500.000.768	$ 128.125.005
3	VSBI13106	https://casas.mitula.com.co	3117466910 /	Jamundí (parcelación Palmeras d	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.*

9.4.3 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.*


Para el cálculo de la desviación estándar se tendrá en cuenta que cuando el número de casos N sea pequeño, menor de diez (10) debe emplearse (N-1) en el denominador.[13], para lo cual se empleará las fórmulas de Excel, así:

Si N es **mayor o igual** a 10, se empleará la formula ***DESVEST.P***, denominador N

- DESVEST.P usa la fórmula siguiente:

$$\sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n}}$$

Si N es **menor** a 10, se empleará la formula ***DESVEST.M***, denominador (N-1)

- DESVEST.M usa la fórmula siguiente:

$$\sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{(n-1)}}$$

Ilustración 9. *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.

9.4.4 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).

9.5 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.*

9.6 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).*

9.7 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.*

- *Mediante el Acuerdo No 017 del 6 de diciembre de 2019. Revisión Extraordinaria y Modificación Excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el predio de la Hacienda Arizona fue incorporado al suelo de expansión urbana, para que sea desarrollado por el instrumento de planificación intermedia de planes parciales o macroproyectos de interés social nacional.*

- *Sin embargo, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana* ***solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales.*** *En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.*

- *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.*

9.8 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.*

9.9 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.*

9.10 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, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*

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

- *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		*Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera y Administradora del Fideicomiso Arizona.*	
Predial	*Matrícula*	*76364000100010656000*	*370-238328*
País:	*Departamento*	*Colombia*	*Valle del Cauca*
Ciudad	*Vereda*	*Jamundí*	*El Guabal*
Dirección		*Corregimiento San Isidro – Lo 5 Hda Arizona*	

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:

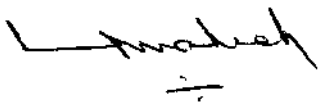
Total	***Área (ha)***	***V/ unitario***	***V/ total $***
Lote de terreno	*31,0685*	*133.426.293,0*	*4.145.354.784,1*
Construcción	*-*	*-*	*-*
Valor total COP			*4.145.354.784,07*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)			*4.145.355.000,00*

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*: Cuatro mil ciento cuarenta y cinco millones trescientos cincuenta y cinco mil pesos ($4.145.355.000.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 23. *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 10. *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.

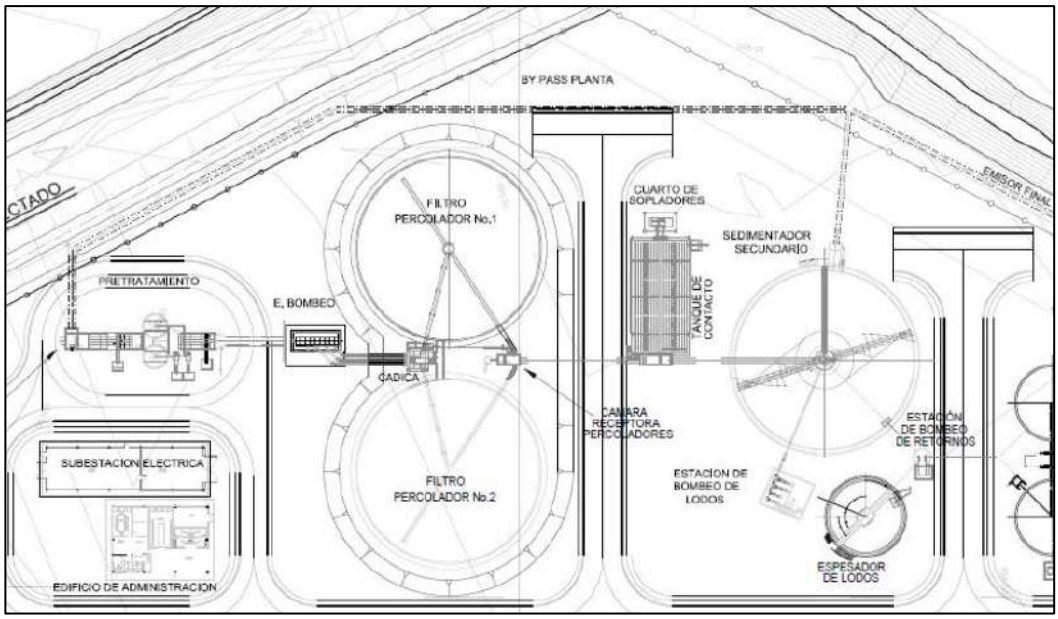


Ilustración 11. *Planta de la PTAR*

12.3 INFORMACIÓN DE LA SERVIDUMBRE.

Servidumbre	***Permanente***	***Temporal***
Ancho	*4,00 m*	*20,00m*
Longitud	*1.434,93 m*	*1.480,59 m*
Área	*5.638,01 m2*	*29.599,63 m2*
Delta área temporal		*23.961,62 m2*

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

CUADRO COORDENADAS SERVIDUMBRE PERMANENTE					
VERTICE	**LADO**	**DIST (M)**	**RUMBO**	**ESTE**	**NORTE**
P1	P1-P1A	191.57	S 72°7'43.20" E	1060909,17	852878,54
P1A	P1A-P1B	942.95	S 71°35'44.14" E	1061091,61	852820,12
P1B	P1B-P2	326.95	S 71°57'13.29" E	1061986,95	852524,26
P2	P2-P3	4.00	S 16°54'20.09" O	1062298,02	852423,61
P3	P3-P3A	327.03	N 71°57'13.28" O	1062296,86	852419,78
P3A	P3A-P4	1100.31	N 71°35'44.29" O	1061985,71	852520,46
P4	P4-P1	34.29	N 67°51'34.35" O	1060940,96	852865,69

CUADRO COLINDANTES SERVIDUMBRE PERMANENTE		
NORTE	**PREDIO 76364000100010773000**	191,57
	PREDIO 76364000100010656000	1269,90
ORIENTE	**PREDIO 76364000100010069000**	4,00
SUR	**PREDIO 76364000100010656000**	1427,34
OCCIDENTE	**PREDIO 76364000100010656000**	34,29

Ilustración 12. *Información de la servidumbre*

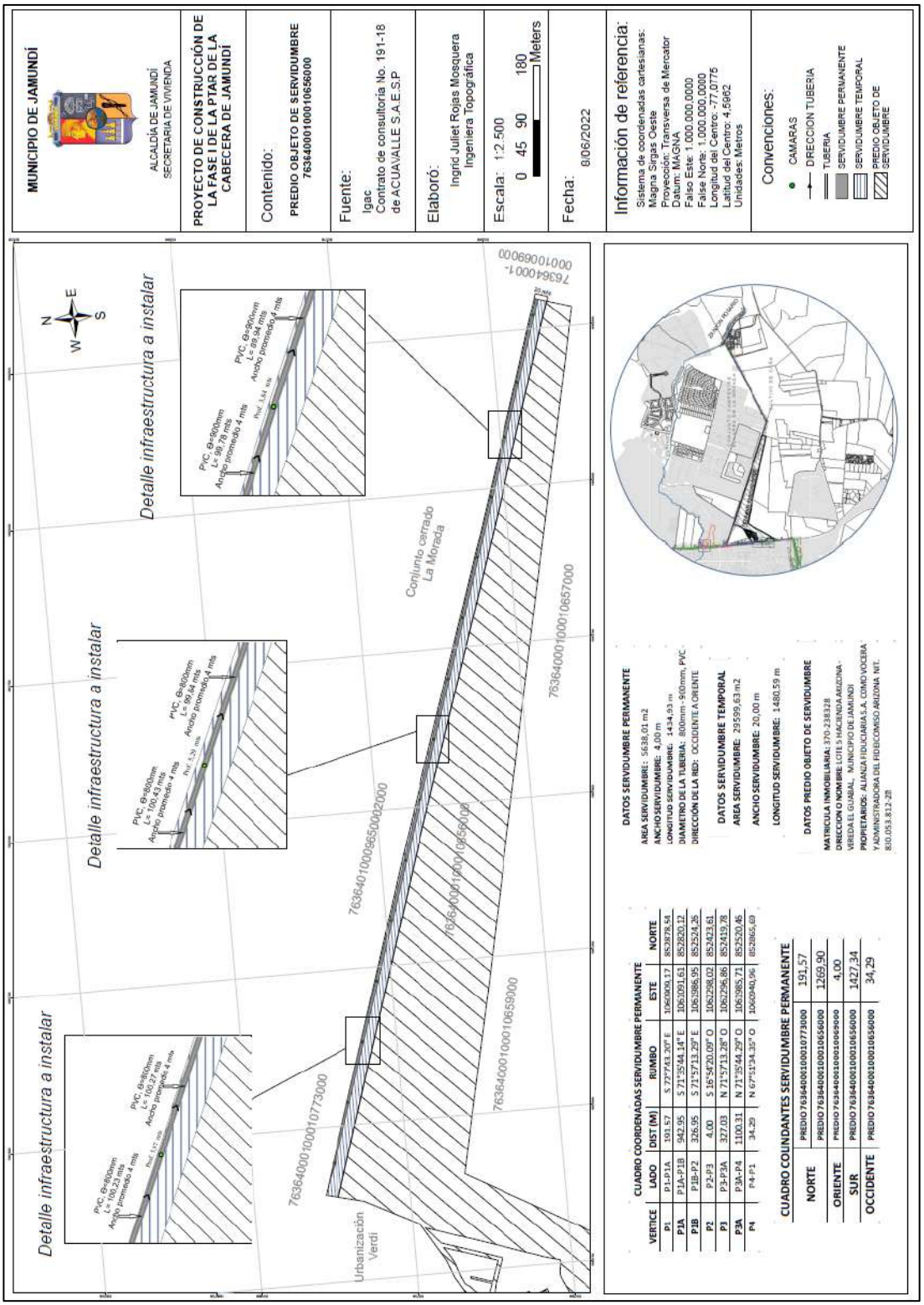


Ilustración 13. *Servidumbre del Predio 0656 (Lo 5 Hda Arizona)*

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)*			*31,0685*
As *= Área servidumbre (ha)*			*0,5638*
Asa = *Área sin afectación*			*30,5047*
Vc *= Valor comercial ha lote*			*133.426.293,0*
Vt = *Valor comercial lote*	*ANTES*	*$*	*4.145.354.784,1*
AFECTACION	*Media alta*		*45,00%*
AFECTACION	*Remanente*		*55,00%*
Valor área	*Afectada*	*$*	*41.374.232,6*
Valor área	*No afectada*	*$*	*4.070.128.906,7*
Vt = *Valor comercial lote*	*DESPUES*	*$*	*4.111.503.139,2*
Valor residual o servidumbre		*$*	*33.851.645,0*
Codigo Civil Artículo 923° (no aplica)		*$*	*-*
Vs = Valor servidumbre total (ha)		*$*	*33.851.645,0*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)		*$*	*33.852.000,0*

Tabla 13. *Valor servidumbre alcantarillado*

Vc: *Treinta y tres millones ochocientos cincuenta y dos mil pesos ($33.852.000) 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 / Lo 5 Hacienda Arizona	76364000100010656000

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					

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	$Tasa\ de\ Descuento\ Año = \left(\frac{1 + Tasa\ de\ Oportunidad\ Año}{1 + IPC\ Anual}\right) - 1$

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	0,563801	10.768.307	6.071.182
TOTAL AVALÚO DE LOS CULTIVOS		**0,563801**	**10.768.307**	**6.071.182**

- ***Valoración cultivo más perpetuidad***

Última Utilidad	*1.833.980*
Factor perpetuidad	*12,43*
Ingreso por perpetuidad	*22.804.142*
Valoración del Cultivo	*6.071.182*
Valoración Cultivo + Perpetuidad	***28.875.324***
Aproximación al mil mas cercano	***28.875.000***
Nota: *Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.*	

Vccp: *Veintiocho millones ochocientos setenta y cinco mil pesos ($28.875.000) 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 / Lo 5 Hacienda Arizona	76364000100010656000

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	2,396162	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					

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	$Tasa\ de\ Descuento\ Año = \left(\frac{1 + Tasa\ de\ Oportunidad\ Año}{1 + IPC\ Anual}\right) - 1$

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	2,396162	10.768.307	25.802.607
TOTAL AVALÚO DE LOS CULTIVOS		**2,396162**	**10.768.307**	**25.802.607**

Última Utilidad	*1.833.980*
Factor perpetuidad	
Ingreso por perpetuidad	
Valoración del Cultivo	*25.802.607*
Valoración Cultivo + Perpetuidad	***25.802.607***
Aproximación al mil mas cercano	***25.803.000***
Nota: *Artículo 17 de la Resolución 620 de 2008.*	

Vcct: *Veinticinco millones ochocientos tres mil pesos ($25.803.000) 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 = 33.852.000 + 28.875.000 + 25.803.000 + 0
Vs= 88.530.000

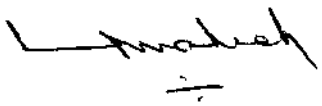
Ecuación 2. *Valor servidumbre*

Vc: *Ochenta y ocho millones quinientos treinta mil pesos ($88.530.000) COP.*

14. VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE

Servidumbre	***Permanente***	***Temporal***
Ancho	*4,00 m*	*20,00m*
Longitud	*1.434,93 m*	*1.480,59 m*
Área	*5.638,01 m2*	*29.599,63 m2*
Delta área temporal		*23.961,62 m2*
Valor servidumbre	*$62.727.000*	*$25.803.000*
Valor total	***$88.530.000***	

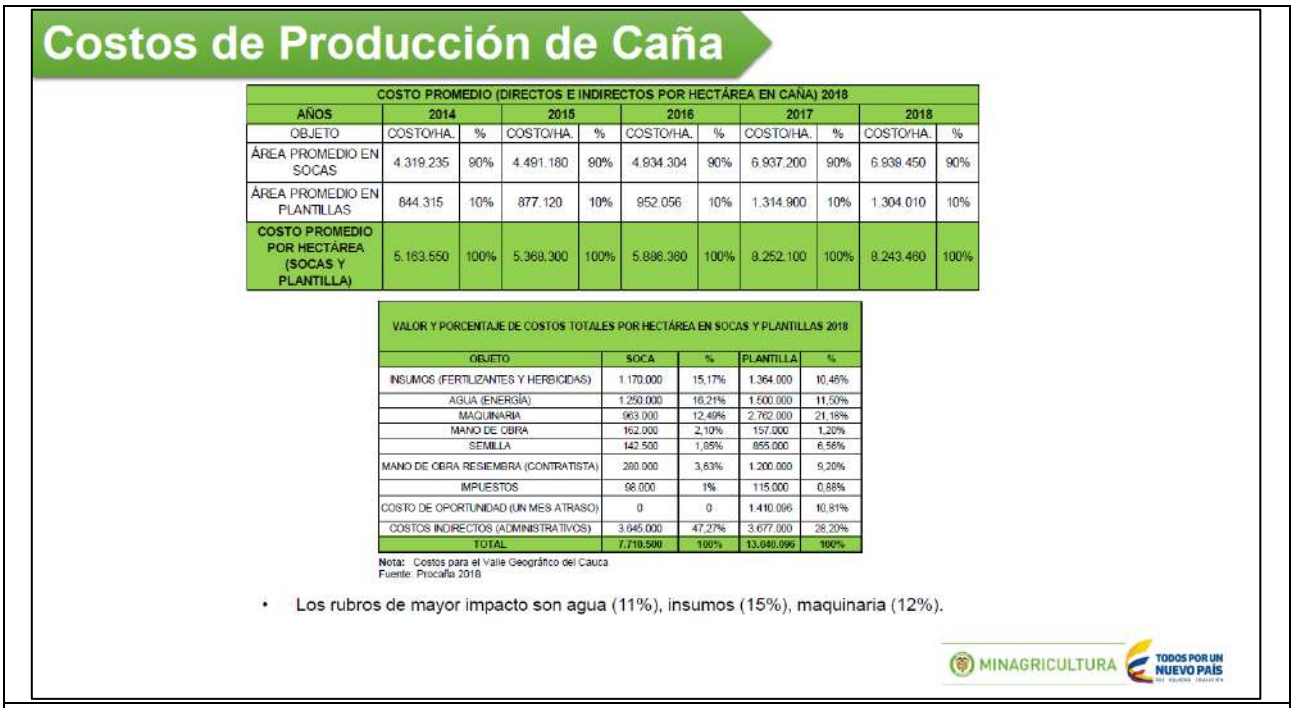
Atentamente,



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

15. ANEXOS

- *Certificado catastral individual 40-3-07-404 del 24 de mayo de 2022.*
- *Escritura pública No 3381 del 5 de noviembre de 2020 de la Notaría 4 del Círculo de Cali.*
- *Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 370-238328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impreso el 15 de junio de 2022 a las 05:00:02 PM.*
- *Copia de la Normatividad en el sector del municipio, donde se ubica el predio objeto de avalúo. Acuerdo No 017 del 6 de diciembre de 2019.*
- *Plano de la servidumbre en el predio, elaborado el 8 de junio de 2022, por la Ing. Topográfica Ingrid Juliet Rojas Mosquera. Contrato de Consultoría No 191-18 de Acuavalle S. A. ESP.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19.251.366.*
- *Indicadores cultivos caña de azúcar*



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 – MinAgricultura*

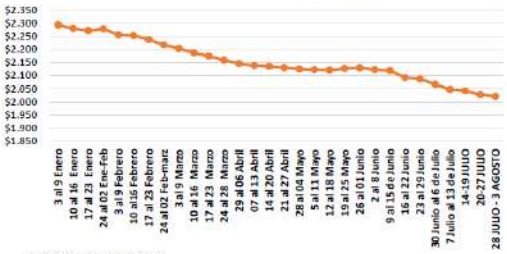
Precios Nacionales

Precios Nacionales del Azúcar 2018

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

Fuente: SIPSA al 03 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 – MinAgricultura*

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 – MinAgricultura*

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

Certificado generado con el Pin No: 220615787260658822 **Nro Matrícula: 370-238328**

Pagina 1 TURNO: 2022-283230

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 05:00:02 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: JAMUNDI
FECHA APERTURA: 19-08-1986 RADICACIÓN: 34777 CON: ESCRITURA DE: 13-08-1986
CODIGO CATASTRAL: **763640001000000010656000000000**COD CATASTRAL ANT: 76364000100010656000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 5583 DE 23-07-86 NOTARIA 2 CALI, (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984) AREA: 32 HECTAREAS.

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

COMPLEMENTACION:
LA SOCIEDAD "INDUSTRIAS LEMAR LTDA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LUIS E. MADRI\AN, POR ESCRITURA # 8860 DE 20-12-74, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 10-01-75. LUIS MADRI\AN RUSCA, ADQUIRIO: UNA PARTE POR COMPRA A LUIS JOSE LA\OS, POR ESCRITURA 2225 DE 31-03-60, NOTARIA 3 CALI, REGISTRADA EL 13-04 DEL MISMO A\O. LUIS MADRI\AN RUSCA, ADQUIRIO: OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DICTADA POR EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, DE 20-08-51. REGISTRADA EL 17-09 DEL MISMO A\O. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 2622 DE 27-07-51, NOTARIA 3 CALI, REGISTRADA EL 04-10 DEL MISMO A\O.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) LOTE 5 HACIENDA ARIZONA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
370 - 126043

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 839 del 28-07-1982 NOTARIA 6 de CALI VALOR ACTO: $2,730,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SOBRE GLOBO DE TERRENO DE 13.79 HTS. POR SUS LINDEROS.

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

DE: INDUSTRIAS LEMAR LTDA.

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 840 del 28-07-1982 NOTARIA 6 de CALI VALOR ACTO: $8,085,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SOBRE GLOBO DE TERRENO DE 33.71 HTS. POR SUS LINDEROS.

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

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

DE: INDUSTRIAS LEMAR LTDA. X

A: BANCO GANADERO

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 003 Fecha: 13-08-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5583 del 23-07-1986 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

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

A: INDUSTRIAS LEMAR LTDA. **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 004 Fecha: 13-08-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5583 del 23-07-1986 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE PASIVA Y ACTIVA DE LINEAS TELEFONICAS, LINEAS DE CONDUCCION DE ENERGIA Y LINEAS DE ACUADUCTO Y ALCANTARILLADO

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

A: INDUSTRIAS LEMAR LTDA. **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 005 Fecha: 26-11-1986 Radicación: 53708

Doc: ESCRITURA 6216 del 13-11-1986 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTACA ESC.#839 Y ESC.#840 ESTE Y OTROS.

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

DE: BANCO GANADERO

A: INDUSTRIAS LEMAR LTDA.

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 006 Fecha: 26-11-1986 Radicación: 53709

Doc: ESCRITURA 6216 del 13-11-1986 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: $2,150,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INDUSTRIAS LEMAR LIMITADA.

A: MADRI\AN CALDAS JORGE ENRIQUE **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 007 Fecha: 11-09-1990 Radicación: 38741

Doc: ESCRITURA 2333 del 04-06-1990 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: $14,400,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MADRI\AN CALDAS JORGE ENRIQUE

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

A: CALDAS DE MADRI\AN MARY **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-12-2001 Radicación: 2001-87973

Doc: ESCRITURA 3374 del 19-12-2001 NOTARIA 14 de CALI VALOR ACTO: $174,373,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD - LIMITACION DOMINIO - 3A COLUMNA - BF#10044237

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

DE: CALDAS DE MADRI\AN MARY CC# 29078397

A: MADRI\AN CALDAS CESAR ALFONSO **CC# 14449878** **X**

A: SOC. J. CAJIAO & CIA. S. EN C. **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-12-2001 Radicación: 2001-87973

Doc: ESCRITURA 3374 del 19-12-2001 NOTARIA 14 de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO LIMITACION DOMINIO - 3A COLUMNA - BF#10044237

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

A: CALDAS DE MADRI\AN MARY **CC# 29078397** **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-60528

Doc: OFICIO 636 del 30-03-2017 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD.2016-361

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

DE: FUNDACION EL COTOLENGO DEL PADRE OCAMO

A: CALDAS DE MADRI\AN MARY

A: DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: MADRI\AN CALDAS CESAR ALFONSO

A: SOC. J.CAJIAO Y CIA. S EN C. **Y**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-80179

Doc: OFICIO SN del 24-05-2019 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA OFICIO 636 DE 30-03-2017 RAD:2016-00361-00.

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

DE: FUNDACION EL COTOLENGO DEL PADRE OCAMPO

A: CALDAS DE MADRI\AN MARY **CC# 29078397**

A: MADRI\AN CALDAS CESAR ALFONSO **CC# 14449878**

A: SOC. J. CAJIAO Y CIA S E C.

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: 220615787260658822 **Nro Matrícula: 370-238328**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 05:00:02 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-80180

Doc: SENTENCIA S/N del 21-05-2019 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PARCIAL, LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 9.315 M2.

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

A: FUNDACION EL COTOLENGO DEL PADRE OCAMPO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-06-2020 Radicación: 2020-28195

Doc: ESCRITURA 0944 del 16-03-2020 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL USUFRUCTO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 3374 DEL 19-12-2001 NOTARIA 14 DE CALI

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

DE: CALDAS DE MADRI\AN MARY CC# 29078397

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-06-2020 Radicación: 2020-28195

Doc: ESCRITURA 0944 del 16-03-2020 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE QUEDANDO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 31 HECTAREAS 685 M2

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

DE: J. CAJIAO & CIA S.EN C., NIT. 805.022.796-9 X

DE: MADRI\AN CESAR ALFONSO CC# 14449873 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-06-2020 Radicación: 2020-28195

Doc: ESCRITURA 0944 del 16-03-2020 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $12,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 10.65% DE ESTE Y OTROS

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

DE: MADRI\AN CESAR ALFONSO CC# 14449873

DE: J CAJIAO & CIA S.EN C. **NIT# 8050227969**

A: JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A -ANTES-(JARAMILLO MORA S.A) **NIT# 8000949689 X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-07-2020 Radicación: 2020-30108

Doc: ESCRITURA 1473 del 26-06-2020 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA #0944 DEL 16-03-2020 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE: ES VOLUNTAD DE LAS PARTES OTORGANTES DEL PRESENTE PUBLICO INSTRUMENTO, MODIFICAR LA CLAUSULA TERCERA DEL ACTO NO. 3 - LA FORMA DE PAGO- PARA LO CUAL SE ENDIENDE QUE DICHA CLAUSULA QUEDARA TAL Y COMO CONSTA EN ESTA

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: 220615787260658822 **Nro Matrícula: 370-238328**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 05:00:02 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

ESCRITURA. SUMA TOTAL DEL ACTO ES DE ($12.000.000.000) MONEDA CORRIENTE.

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

A: MADRI\AN CALDAS CESAR ALFONSO

A: MADRI\AN CALDAS LUIS MAURICIO **CC# 16581106**

A: J CAJIAO & CIA S.EN C. **NIT# 8050227969**

A: JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A -ANTES-(JARAMILLO MORA S.A) **NIT# 8000949689 X**

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 19-11-2020 Radicación: 2020-65580

Doc: ESCRITURA 3381 del 05-11-2020 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $975,569,347

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: MADRI\AN CESAR ALFONSO CC# 14449873

DE: J CAJIAO & CIA S.EN C. **NIT# 8050227969**

DE: JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A -ANTES-(JARAMILLO MORA S.A) **NIT# 8000949689**

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ARIZONA **X NIT. 830.053.812-2**

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

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-06-2021 Radicación: 2021-46633

Doc: ESCRITURA 1491 del 27-04-2021 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA #0944 DEL 16-03-2020 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR, QUE LAS PARTES HAN LLEGADO A UN NUEVO ACUERDO RESPECTO A LA FORMA DE PAGO, EN RAZON DE LO CUAL SUSTENTAN EL PRESENTE OTRO SI #2; ASI: ES VOLUNTAD DE LAS PARTES OTORGANTES DEL PRESENTE INSTRUMENTO, MODIFICAR LA CLAUSULA TERCERA DEL ACTO #3 DE LA ESCRITURA #944, MODIFICADA ADEMAS POR LA ESCRITURA PUBLICA #1473 OTORGADA EL 26-06-2020 OTORGADA EN LA NOTARIA 4 DE CALI, CON EL FIN DE MODIFICAR LA FORMA DE PAGO PACTADA, PARA LO CUAL SE ENTIENDE QUE DICHA CLAUSULA QUEDARA TAL Y COMO CONSTA EN ESTA ESCRITURA. SUMA TOTAL DEL ACTO ES DE $12.000.000.000 M/CTE, QUE SERA PAGADA DE LA MANERA QUE SE ESTABLECE EN LA PRESENTE ESCRITURA. (ESTE Y OTROS)

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

DE: MADRI\AN CALDAS CESAR ALFONSO C.C. 14449873

DE: J CAJIAO & CIA S.EN C. **NIT# 8050227969**

A: JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. **NIT.800094968-9**

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

12 -> 1013142LOTE DE TERRENO

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

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: 220615787260658822 **Nro Matrícula: 370-238328**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 05:00:02 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

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)
Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-9579 Fecha: 21-10-2019
CORREGIDO EN DOCUMENTO FECHA-DIA "21" EN VEZ DE -24- CONFORME COPIA DE LA SENTENCIA S/N DEL 21-05-2019 DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS.

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2022-283230 **FECHA: 15-06-2022**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

CERTIFICADO CATASTRAL INDIVIDUAL

Secretaría de Hacienda

CENTRO DE GESTIÓN GESTOR CATASTRAL JAMUNDÍ

40-3-07-404

24/5/2022

"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 JAMUNDÍ - 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 Secretaría de Hacienda y Tesorería General

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

INFORMACION FÍSICA

N° Predial:	76364000100000001065600000000	N° Predial Antiguo:	763640001000010656000
Dirección Principal:	Lo 5 ARIZONA	Dirección Secundaria:	
Departamento:	76-Valle del Cauca	Municipio:	364-JAMUNDÍ
Sector:	01	Manzana/Vereda:	0001
Unidad P:	0000	Mejora:	0000
Clasificación del Suelo:	RURAL	Destinación del Inmueble:	AGROPECUARIO
Área de Terreno (m2):	320.000,00	Área Construida (m2):	0,00

INFORMACIÓN JURÍDICA

No.	Tipo de documento	No. de documento	Nombre y Apellido del Propietario	% de Propiedad
3	C.C.	14449873	CESAR ALFONSO MADRINAN CALDAS	33,33
2	NIT	805022796	SOC-J-CAJIAO-Y-CIA-S-EN-C	33,33
1	NIT	800094968	JARAMILLO-MORA-CONSTRUCTORA-S-A	33,33
			TOTAL PORCENTAJE	**100**

Matrícula Inmobiliaria: 370-238328

INFORMACIÓN ECONÓMICA

No. Avalúo Catastral	Valor Avalúo Catastral	Vigencia del Avalúo
1	$ 1.066.013.000	2022
2	$ 1.034.964.000	2021
3	$ 1.004.819.000	2020

La presente certificación ha sido expedida por solicitud de la(s) persona(s) interesada(s), a los 24 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.

Nota:

La presente información no es válida para acreditar actos constitutivos de posesión.
Regida de acuerdo a la Ley estatutaria 1581 de 2012: "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales"
Asimismo, de conformidad con el artículo 29 de la resolución N° 1149 de 2021 emanada de Instituto Geográfico Agustín Codazzi. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.
La veracidad del presente documento puede constatarse en la oficina de la SECRETARÍA DE HACIENDA del Municipio de JAMUNDÍ o dirija sus inquietudes al correo electrónico: catastro@jamundi.gov.co

Destino Economico:

A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
M. Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.
R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.

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

República de Colombia

SDO127832480

---------- NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE CALI ----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: № 3381

TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO (3381).

FECHA: CINCO (05) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2.020). --------

---------- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ----------

FORMATO DE CALIFICACIÓN LEY 1579 DE 2012, ARTÍCULO 8 – PARÁGRAFO 4			
MATRÍCULA INMOBILIARIA		370-238321, 370-238322, 370-238323, Y 370-238328, 370-292600, y 370-292601	
CÓDIGO CATASTRAL		76-364-00-01-00000001-0658-0-00-00-0000, 76-364-00-01-00-00-0001-0605-000000000, 76-364-00-01-00-00-0001-0659-0-00-00-0000, 76-364-00-01-00-00-0001-0657-0-00-00-0000, 76-364-00-01-00-00-0001-0656-0-00-00-0000, 76-364-00-01-00-00-0001-0699-0-00-00-0000, 76-364-00-01-00-00-0001-4532-0-00-00-0000	
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
		Jamundí	Valle
URBANO	x	NOMBRE O DIRECCIÓN	
RURAL	----------	1.) Lote 2 Hacienda Arizona – 2.) Lote 3 Hacienda Arizona. 3.) Lote 4 Hacienda Arizona. 4.) Lote 5 Hacienda Arizona. 5.) Sublote 1A Parte de La Hacienda Arizona. 6.) Sublote 1B Parte de La Hacienda Arizona	

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	3381	05 Nov. 2020	NOTARÍA CUARTA	CALI

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0189	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL	$20.089.923
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS: LUIS MAURICIO MADRIÑÁN CALDAS CÉSAR ALFONSO MADRIÑÁN CALDAS J CAJIAO & CIA. S. EN C. JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., TAMBIEN FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO		C.C. Nro. 16.581.106 C.C. Nro. 14.449.873 NIT. 805.022.796-9 NIT. 800.094.968-9
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ARIZONA		NIT. 830.053.812-2

FIRMA DEL FUNCIONARIO

LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN A LA RESOLUCIÓN Nº 0465 DE 2013 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.----------

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento de Valle del Cauca, República de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA

SDO127832480

BDQ68JISWTRQKDAC

03/07/2020

Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Cámara de Comercio de Cali, entidad que actúa como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARIZONA con NIT. 830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, quien en el presente documento se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA,** y manifestaron su intención de transferir los inmuebles que en adelante se describen, a título de Adición en Fiducia Mercantil, en favor **del FIDEICOMISO ARIZONA** previa consideración de los siguientes:----------

ANTECEDENTES----------

1. Mediante Documento Privado de fecha 01 de junio de 2.020 se celebró Contrato de Fiducia Mercantil entre la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO y en calidad de FIDEICOMITENTE PROPIETARIO, los señores LUIS MAURICIO MADRIÑAN CALDAS, CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS y la sociedad J. CAJIAO & CIA S EN C., en calidad de FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocero y administrador fiduciario, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ARIZONA----------

2. En cumplimiento de lo señalado en la Cláusula cuarta del mencionado contrato, LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS se comprometieron a transferir a título de Adición en Fiducia Mercantil en favor de ALIANZA con destino al FIDEICOMISO ARIZONA, el derecho real de dominio y posesión material que tienen y ejercen sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-238321, 370-238322, 370-238323, 370-292600, 370-238328 y 370-292601, todos de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

3. En consecuencia, mediante el presente acto, LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS comparecen a fin de adicionar el FIDEICOMISO ARIZONA de acuerdo a las siguientes disposiciones: ----------

PRIMERA. OBJETO. Que por medio del presente instrumento, LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS, esto es, LUIS MAURICIO MADRIÑAN CALDAS, CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS y las sociedades J. CAJIAO & CIA

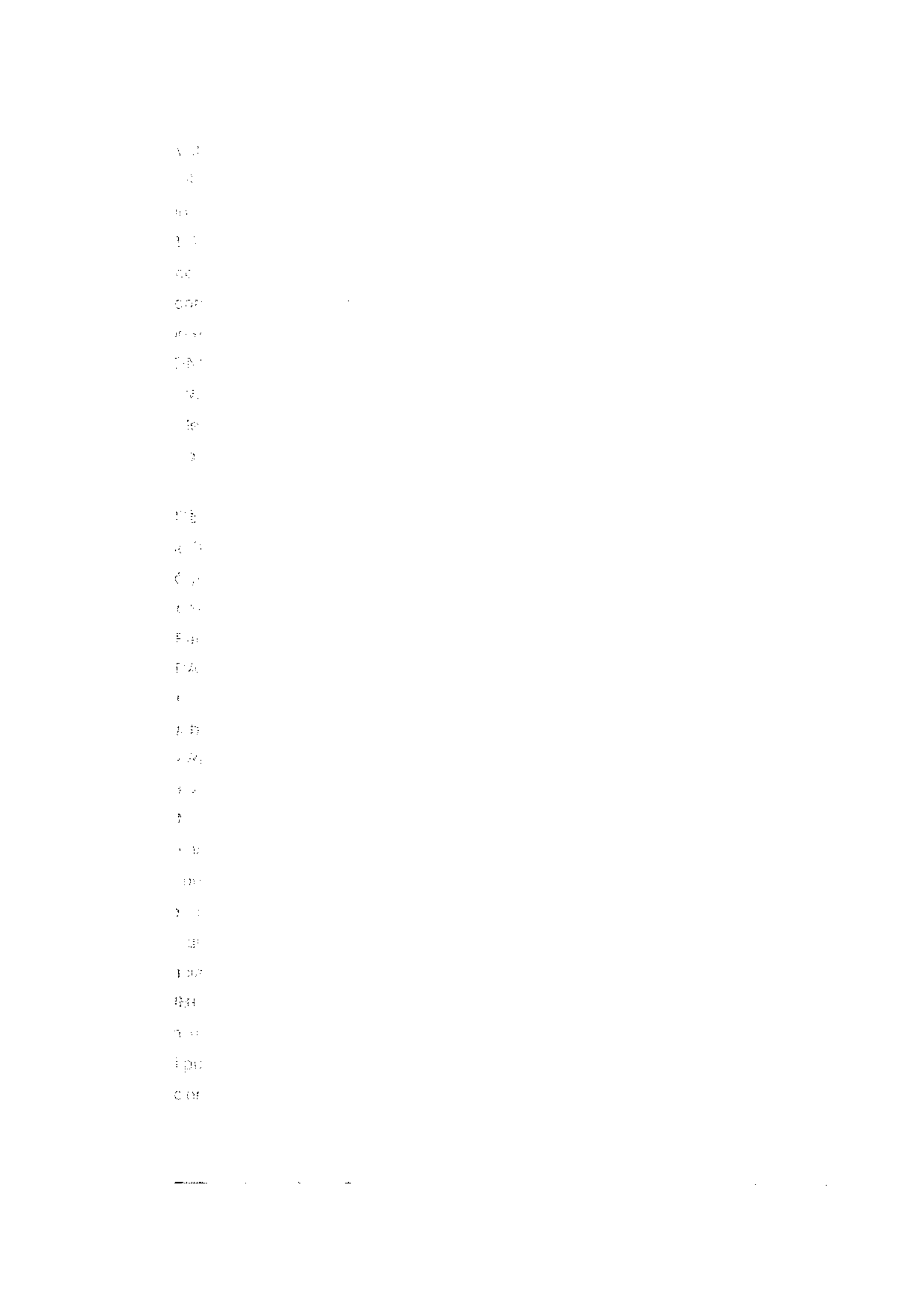
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA

SDO327832479

SE2C9S4EDQRVHR8F

03/07/2020



con el balneario "Las Veraneras"; por el Sur, del punto D al punto I, en longitud de 70M, con el "Sublote 1B"; por el Suroriente, del punto I al punto H, en longitud de 106M, con el mismo "Sublote 1B"; por el Suroccidente, del punto H al punto A, en longitud de 247,80 M, con la Carretera Panamericana que de Cali conduce a Popayán; y por el Noroccidente, del punto A al punto B, en longitud de 260 M, con el "Lote No. 2" que formó parte de La Hacienda "Arizona". ----------

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-292600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

- **SUBLOTE 1B PARTE DE LA HACIENDA ARIZONA**, ubicado en Jamundí, Valle, con una cabida de 56.653 M2, distinguido por los siguientes linderos: Por el Norte, del punto I al punto D, en longitud de 70M, con el "Sublote 1A"; por el Oriente, del punto D al punto E, en longitud de 336 M, y del punto F al punto G, en longitud de 128 M, con el balneario "Las Veraneras"; por el Sur, del punto E al punto F, en longitud de 100 M, con el balneario "Las Veraneras"; por el Suroccidente, del punto G al punto H, en longitud de 196,20 M, con la carretera Panamericana que de Cali conduce a Popayán; y por el Noroccidente, del punto H al punto I, en longitud de 106 M, con el "Sublote 1A". ----------

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

- **LOTE 5 HACIENDA ARIZONA**, ubicado en el Municipio de Jamundí, Valle, con un área de 31 Hectáreas 685 metros cuadrados, y alinderado especialmente así: NORTE: Con propiedad que fue de los herederos de Gabriel Gómez Echeverri; SUR: Con lote No. 4 que formó parte de la "HACIENDA ARIZONA"; ORIENTE: Con propiedad que es o fue de la Familia Abadía, y OCCIDENTE: En parte con propiedad que es o fue de Eduardo Chalarca, en parte con predio de la FUNDACION EL COTOLENGO DEL PADRE OCAMPO, y en parte con la carretera Panamericana. ----------

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-238328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

3). Igualmente, el señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS y la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., representada en este acto por el señor JORGE DARIO ARENAS NUÑEZ, quienes son los actuales titulares en común y proindiviso de los derechos de dominio sobre el siguiente bien inmueble que se

NOTARIA

SDO527632478

ISHT3ZAZ5WCWZPN9

03/07/2020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALTAGRACIA LTDA, mediante escritura pública número 3595 del 25 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría Octava del Circulo Notarial de Cali, quedando el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali con su área y linderos actuales. ----------

Finalmente, el señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS mediante escritura pública No. 944 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria 4 de Cali, transfirió a título de compraventa parcial a la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. los derechos de dominio de una cuota parte equivalente al 10.65% sobre este inmueble. /aclarada por e.p. 1473 del 26-06-2020 de la notaria 4 de Cali/ ----------

2) El bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-238322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: El señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS adquirió este inmueble así: el 75% de los derechos en común y proindiviso por el modo de la tradición a título de adjudicación en liquidación de la sociedad INDUSTRIAS LEMAR LTDA realizada por escritura pública No. 5256 del 11 de diciembre de 1990, otorgada en la Notaría Novena del Circulo Notarial de Cali, y el 25% de los derechos en común y proindiviso por el modo de la tradición a título de compraventa a la señora MARY CALDAS DE MADRIÑAN y al señor LUIS MAURICIO MADRIÑAN CALDAS mediante escritura pública No. 1494 del 23 de marzo de 1993, otorgada en la Notaría Novena del Círculo Notarial de Cali; posteriormente, realizó un desenglobe del predio de un área de 508.48 m2 con el fin de realizar una venta de dicha porción a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO, mediante escritura pública No. 2242 del 30 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaría Primera de Buga (Valle del Cuca), quedando el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali con su área y linderos actuales.-

Finalmente, el señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS mediante escritura pública No. 944 del 16 de marzo de 2020 otorgada en la Notaria 4 de Cali, transfirió a título de compraventa parcial a la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. los derechos de dominio de una cuota parte equivalente al 10.65% sobre este inmueble. /aclarada por e.p. 1473 del 26-06-2020 de la Notaria 4 de Cali/ ----------

3) El bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-238323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: El señor LUIS

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
NOTARIA
SDO727832477
XRTWAJ12SO8SDIQD
03/07/2020

CAJIAO & CIA. S. EN C. transfirieron a título de compraventa parcial a la sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. los derechos de dominio de una cuota equivalente al 10.65% sobre este inmueble. ----------

5) El bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: Los señores CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS, JORGE MADRIÑAN CALDAS y LUIS MAURICIO MADRIÑAN CALDAS, mediante escritura pública No. 4581 del 12 de agosto de 1988, otorgada en la Notaría Tercera del Circulo Notarial de Cali realizaron una división material al predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, dando origen al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Por ese mismo instrumento el señor JORGE ENRIQUE MADRIÑAN CALDAS adquirió el dominio a título de compraventa de este inmueble. ----------

Posteriormente, por escritura pública No. 2333 del 04 de junio de 1990, otorgada en la Notaría Novena del Circulo Notarial de Cali, la señora MARY CALDAS DE MADRIÑAN adquirió el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por adjudicación en sucesión del señor JORGE ENRIQUE MADRIÑAN CALDAS. ----------

Luego, mediante escritura pública No. 3374 del 19 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría Catorce del Circulo Notarial de Cali, el señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS y la sociedad J. CAJIAO & CIA S EN C., adquirieron la nuda propiedad en partes iguales por la compraventa realizada a la señora MARY CALDAS DE MADRIÑAN, que a su turno en la misma escritura pública se reservó el usufructo del inmueble objeto del presente acto. ----------

Posteriormente, escritura pública No. 944 del 16 de marzo de 2020 otorgada en la /aclarada por e.p. 1473 del 26-06-2020 de la Notaria 4 de cali/ Notaria 4 de Cali la señora MARY CALDAS DE MADRIÑAN procedió a cancelar el usufructo que se encontraba constituido sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

Finalmente, mediante escritura pública No. 944 del 16 de marzo de 2020 otorgada en /aclarada por e.p. 1473 del 26-06-2020 de la Notaria 4 de cali/ la Notaria 4 de Cali, el señor CESAR ALFONSO MADRIÑAN CALDAS y la sociedad J

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA

SDO927932476

MM7TF480U2DUB4KY

03/07/2020

enajenado antes de hoy y están libres de todo gravamen, censo, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio inembargable de familia, a excepción de los siguientes gravámenes: ----------

Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: Una servidumbre de transito pasiva y activa de líneas telefónicas, líneas de conducción de energía y línea de acueducto y alcantarillado, constituida mediante escritura pública No. 5583 del 23 de julio de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cali, en favor de INDUSTRIAS LEMAR LTDA. ----------

Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: 1) Una servidumbre de tránsito pasiva y activa de líneas telefónicas, líneas de conducción de energía y línea de acueducto y alcantarillado, constituida mediante escritura pública No. 5583 del 23 de julio de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cali, en favor de INDUSTRIAS LEMAR LTDA. ----------

Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: Una servidumbre de tránsito pasiva y activa de líneas telefónicas, líneas de conducción de energía y línea de acueducto y alcantarillado, constituida mediante escritura pública No. 5583 del 23 de julio de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cali, en favor de INDUSTRIAS LEMAR LTDA. ----------

Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: Una servidumbre de tránsito pasiva y activa de líneas telefónicas, líneas de conducción de energía y línea de acueducto y alcantarillado, constituida mediante escritura pública No. 5583 del 23 de julio de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cali, en favor de INDUSTRIAS LEMAR LTDA. ----------

Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: Una servidumbre de tránsito

NOTARIA

SDO127832475

09NCVZUS45GP5YK4

03/07/2020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

QUINTA. PAZ Y SALVO. LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS, transfieren los bienes antes descritos en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, distritales o municipales. Igualmente declaran que entregan los bienes en paz y a salvo por servicios públicos. LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS, responderán de esta obligación y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración de la presente Adición en Fiducia Mercantil. ----------

SEXTA. CONFORMACIÓN. De conformidad con lo señalado en las cláusulas anteriores el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ARIZONA queda adicionado por los bienes inmuebles relacionados en la Cláusula Primera de éste acto.

SÉPTIMA. ENTREGA. La entrega real de los inmuebles la realizarán LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS, por detentar en la actualidad la custodia, guarda y tenencia de los mismos en favor del FIDEICOMISO ARIZONA quien autoriza a la Fiduciaria para declarar expresamente recibir los bienes a su entera satisfacción. ------

OCTAVA. CUSTODIA Y TENENCIA. En concordancia con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil, la guarda, custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, le será entregada a LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS salvo JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. en los términos de la cláusula 4.5 del antedicho contrato de fiducia mercantil, lo cual se perfeccionará mediante documento privado, que no será objeto de registro. ----------

NOVENA. BENEFICIO. De conformidad con la cláusula décima tercera del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO ARIZONA, los derechos de beneficio derivados de la presente adición estarán en cabeza de LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO ARIZONA. ----------

DÉCIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA: Las demás disposiciones contenidas en el Documento Privado de constitución del FIDEICOMISO ARIZONA quedan vigentes y no sufren modificación alguna por el otorgamiento del presente instrumento. ----------

DÉCIMA PRIMERA.VALOR DEL ACTO: Por tratarse de un contrato de Fiducia con fines estrictamente administrativos, para efectos de liquidación de gastos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de la presente transferencia, se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA

SDO427632474

PIZK63Y8MCQR7YEL

03/07/2020

impuesto predial. ----------

• Para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-238328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, teniendo en cuenta que se hizo un desenglobe de este predio, sin que se haya hecho aún mutación catastral, para efectos de liquidación de gastos notariales se declara que avalúo proporcional de este inmueble corresponde a la suma de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($975.569.347 M/CTE) equivalente a la prorrata de su área, es decir 31 hectáreas 685 metros cuadrados. ----------

• Para el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, UN MIL CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($1.005.159.000 M/CTE), por un área de 71347 m2, según factura del impuesto predial. ----------

• Para el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-292601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, SETECIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($790.638.000 M/CTE), por un área de 56653 m2, según factura del impuesto predial. ----------

PARAGRAFO. De conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR DEL PROYECTO declaran bajo la gravedad de juramento que el valor incluido en esta cláusula se establece únicamente para efectos de la liquidación de gastos notariales, derechos de registro e impuesto de registro, en consecuencia, para este acto no se ha pactado un precio, y por lo tanto no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y tampoco existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. ----------

DÉCIMA SEGUNDA.GASTOS. Los gastos notariales, los gastos de boleta fiscal y derechos de registro derivados del otorgamiento de la presente Adición en Fiducia Mercantil serán asumidos en su totalidad por LOS FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS en la proporción que les corresponda. ----------

DÉCIMA TERCERA. SOLICITUD DE REGISTRO. Se solicita a la Oficina de Registro

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
NOTARIA
SDO627832473
3WM74QMHU4X64SLN
03/07/2020

que conocen la Ley en consecuencia saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la **VERACIDAD** de las manifestaciones que los comparecientes o sus apoderados realicen en ellos. **IMPORTANTE:** De igual forma el Notario ADVIRTIÓ a los Comparecientes que las declaraciones emitidas por ellos debe obedecer a la verdad. Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este público instrumento con fines fraudulentos o ilegales y les pone en conocimiento lo consagrado en el Decreto 1957 de Septiembre de 2001, reglamentario de la Ley 526 de 1999 que desarrolló el Artículo 323 de la Ley 599 de 2000. Que se abstiene de dar fe sobre querer o fuero interno de los comparecientes que no expresaron en este documento. ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos del registro dentro del término legal, quienes la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario quien de todo lo antes expuesto da fe, declarando los comparecientes estar notificados que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, a la identificación del inmueble objeto del presente acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, identificación catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, da lugar a una escritura aclaratoria, que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se da(n) por entendido(s) y firma(n) en constancia. ----------

Se protocolizan los siguientes Comprobantes Fiscales: ----------

PAZ Y SALVO PREDIAL MUNICIPAL. SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: MUNICIPIO DE JAMUNDI PAZ Y SALVO MUNICIPAL. CERTIFICADO No 109-189012 / 109-189010 / 109-189009 / 109-189007 / 109-189008 / 109-189006 / 109-189011. CONTROL CONSECUTIVO No. 189012 / 189010 / 189009 / 189007 / 189008 / 189005 / 189006 / 189011. VALIDO HASTA 31-12-2020. FECHA EXPEDICION 10-03-2020. EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA QUE: MADRIÑAN CALDAS CESAR-ALFONSO / MADRIÑAN CALDAS LUIS-MAURICIO / CALDAS MARIÑAN MARY. ESTA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO POR CONCEPTO DE PREDIAL 76-364-00-01-00-00-0001-0656-0-00-00-0000 / 76-364-00-01-00-00-0001-0657-0-00-00-0000 / 76-364-00-01-00-00-0001-

NOTARIA

SDO527632472

T7ZLOVPLM67LTZ8T

03/07/2020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

SDO027832471

Vienen firmas de la hoja notarial Nro. SDO027832472 que hacen parte de la Escritura Pública Nro. 3381 del 05 de noviembre de 2020, de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

LOS OTORGANTES,

CÉSAR ALFONSO MADRIÑÁN CALDAS
C.C. Nro. 14.449.873
Estado Civil: casado
Dirección: K 25 Via Panamericana
Teléfono: 314 894 4029
Domicilio: Jamundi
Actividad Económica: Agricultor
Correo Electrónico: pozoverdeame@hotmail.com

LUIS MAURICIO MADRIÑÁN CALDAS
C.C Nro. 16.581.106
Estado Civil: Casado
Dirección: Calle 19A # 127-50
Teléfono: 3155803340
Domicilio: Cali
Actividad Económica: Asesor
Correo Electrónico: wismamag1@hotmail.com

EN SU PROPIO NOMBRE Y EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD:
J CAJIAO & CIA. S. EN C. NIT. 805.022.796-9

NOTARIA

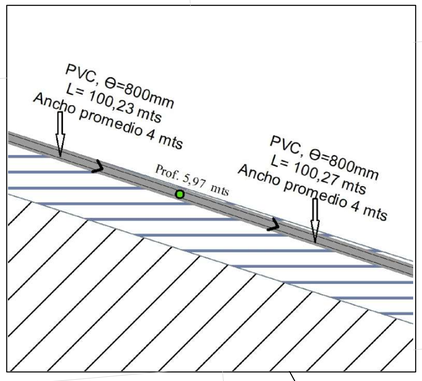
SDO027832471

HLM0HG4BC444E06G

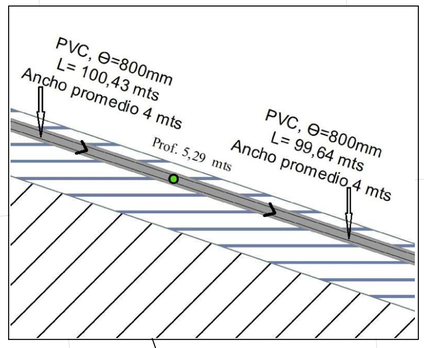
03/07/2020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

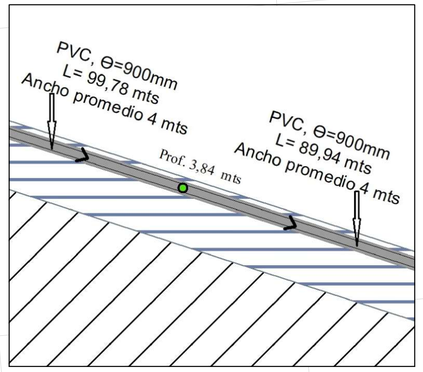
Detalle infraestructura a instalar



Detalle infraestructura a instalar



Detalle infraestructura a instalar



CUADRO COORDENADAS SERVIDUMBRE PERMANENTE

VERTICE	LADO	DIST (M)	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	P1-P1A	191.57	S 72°7'43.20" E	1060909,17	852878,54
P1A	P1A-P1B	942.95	S 71°35'44.14" E	1061091,61	852820,12
P1B	P1B-P2	326.95	S 71°57'13.29" E	1061986,95	852524,26
P2	P2-P3	4.00	S 16°54'20.09" O	1062298,02	852423,61
P3	P3-P3A	327.03	N 71°57'13.28" O	1062296,86	852419,78
P3A	P3A-P4	1100.31	N 71°35'44.29" O	1061985,71	852520,46
P4	P4-P1	34.29	N 67°51'34.35" O	1060940,96	852865,69

CUADRO COLINDANTES SERVIDUMBRE PERMANENTE

NORTE	PREDIO 76364000100010773000	191,57
	PREDIO 76364000100010656000	1269,90
ORIENTE	PREDIO 76364000100010069000	4,00
SUR	PREDIO 76364000100010656000	1427,34
OCCIDENTE	PREDIO 76364000100010656000	34,29

DATOS SERVIDUMBRE PERMANENTE

AREA SERVIDUMBRE : 5638,01 m2
ANCHO SERVIDUMBRE: 4,00 m
LONGITUD SERVIDUMBRE: 1434,93 m
DIAMETRO DE LA TUBERIA: 800mm - 900mm, PVC
DIRECCIÓN DE LA RED: OCCIDENTE A ORIENTE

DATOS SERVIDUMBRE TEMPORAL

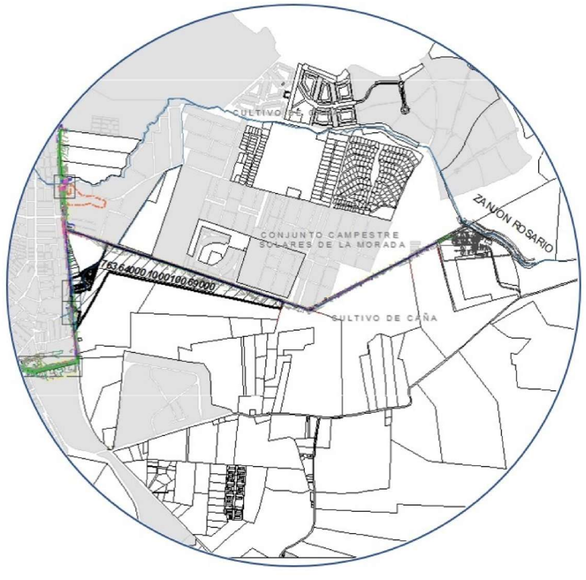
AREA SERVIDUMBRE: 29599,63 m2

ANCHO SERVIDUMBRE: 20,00 m

LONGITUD SERVIDUMBRE: 1480,59 m

DATOS PREDIO OBJETO DE SERVIDUMBRE

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-238328
DIRECCION O NOMBRE: LOTE 5 HACIENDA ARIZONA - VEREDA EL GUABAL, MUNICIPIO DE JAMUNDI
PROPIETARIOS: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ARIZONA NIT. 830.053.812-2



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 76364000100010656000

Fuente:

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

Elaboró:

Ingrid Juliet Rojas Mosquera
Ingeniera Topográfica

Escala: 1:2.500

0 45 90 180 Meters

Fecha:

8/06/2022

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

ACUERDO No. 017
(DICIEMBRE 06 DE 2019)

REMISION:

Hoy, a los nueve (09) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019) remito al despacho del Señor Alcalde, el acuerdo N° 017 de diciembre seis (06) de dos mil diecinueve (2019) "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL- PBOT DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT"

Correspondiente a las sesiones ordinarias del mes de noviembre en prorroga, para su respectiva sanción y publicación.

DAYANA MORALES MAYOR
Secretaria General

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDI
CONCEJO

CONCEJO VISIBLE
JAMUNDI

LA SECRETARIA GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA, PROCEDE A:

HACER CONSTAR:

Que el Proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL- PBOT DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT". Fue presentado a iniciativa del señor alcalde Edgar Yandy Hermida y aprobado por el Honorable Concejo Municipal durante las Sesiones Ordinarias correspondientes al mes de noviembre en prorroga.

Para constancia se firma el presente en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Jamundí – Valle del Cauca, hoy, a los nueve (09) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

DAYANA MORALES MAYOR
Secretaria General

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDI
CONCEJO

CONCEJO VISIBLE
JAMUNDI

LA SECRETARIA GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA, PROCEDE A:

HACER CONSTAR:

Que el Acuerdo Municipal No. 017 de diciembre seis (06) de dos mil diecinueve (2019) "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL- PBOT DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT". Fue discutido y aprobado artículo por artículo, durante las Sesiones Ordinarias correspondientes al mes de noviembre en prorroga en los días:

•PRIMER DEBATE EN COMISIÓN CONJUNTA. Comisión Primera Permanente De Presupuesto Y Hacienda Pública y Comisión Segunda de Plan de Desarrollo, Obras e Hidrocarburos----------diciembre 02----------de 2019.

•SEGUNDO DEBATE EN SESIÓN PLENARIA ---------diciembre 06---------de 2019.

Que el presente acuerdo se encuentra debidamente firmado por la Señora Presidente y la suscrita Secretaria General de la Corporación Edilicia.

Para constancia se firma el presente en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Jamundí – Valle del Cauca, a los nueve (09) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

DAYANA MORALES MAYOR
Secretaria General

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

ACUERDO No. 017
DICIEMBRE 06 DE 2019

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL- PBOT DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT".

EL CONCEJO DE JAMUNDI, En uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas en especial las conferidas por el artículo 313 Constitucional, la Ley 1617 de 2013, la Ley 136 de 1994, modificado por la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 1753 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que conforme a los artículos 1 y 287 constitucionales, las entidades territoriales tienen autonomía para la gestión de sus intereses y, en virtud de la misma, tienen el derecho a ejercer las competencias que les correspondan.

Que el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia establece que, corresponde a los concejos municipales reglamentar los usos del suelo, así como vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 5 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político–administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, para orientar el desarrollo del territorio.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que el artículo 11 de la Ley 388 de 1997 establece que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT está integrado por un componente general, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo; un componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano, y un componente rural, conformado por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal o distrital, así como la conveniente utilización del suelo.

Que el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, "por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones", describe y clasifica las normas urbanísticas contenidas en los diferentes componentes del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 5° del decreto 4002 de 2004, que reglamentó el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, por su parte establece:

> *"**Artículo 5°**. Revisión de los planes de ordenamiento territorial. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.*
>
> *Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado."*

Que a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.6.1., reglamenta dos tipos de revisión de los PBOT, siendo ellas: (i) la revisión por vencimiento de los plazos de vigencia establecidos para los diferentes componentes, denominada genéricamente ordinaria, que se adelanta teniendo en cuenta los motivos y condiciones contempladas en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y (ii) La revisión extraordinaria mediante la cual, procede la revisión del POT en cualquier tiempo, con ocasión del surgimiento de razones de excepcional interés público o de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificada para el efecto.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que el artículo 2.2.2.1.2.6.1.- del Decreto Nacional 1077 de 2015, en materia de revisiones extraordinarias:

> *"(...) ARTÍCULO 2.2.2.1.2.6.1 Revisión de los planes de ordenamiento territorial. (...) Parágrafo. Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes (...)".*

Que, de igual forma, el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 hace referencia a las normas urbanísticas, las clasifica y determina los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.

Que, por su parte, el Decreto Nacional 1077 en su artículo 2.2.2.1.2.6.2.- reglamenta el artículo 15 citado líneas arriba, en materia de modificaciones excepcionales de PBOT, expresando al efecto: "(...) De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del **Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.**

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran (...)" (Negrillas fuera de texto).

Que en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.6.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, todo proyecto de revisión extraordinaria y modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos, se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que, la Ley 1753 de 2015, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país" , en su artículo 91, respecto a la Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, en su numeral 2, indica que: "Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial (...) (Sublínea fuera de texto).

Que en este sentido las revisiones extraordinarias y excepcionales de los PBOT, en el marco del artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, respecto a la incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano entre el periodo constitucional 2015 y 2020, señala que:

> **"ARTÍCULO 91. INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO.** Modifíquese el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:
>
> *"Artículo 47. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:*
>
> *1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:*

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

a) Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.

b) Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo (...)".

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal j) del artículo 3 de la Ley 1523 de 2012, "Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente".

Que el municipio de Jamundí – Valle del Cauca, mediante el Acuerdo Municipal 002 de 2002, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Jamundí – Valle del Cauca.

Que el citado Acuerdo, en su artículo 19, respecto a la infraestructura de vivienda, señala que "se trata de dar solución a la demanda efectiva de vivienda de interés social, y promover una gestión institucional en armonía con elementos como uso del suelo, tierra disponible, recursos financieros, dotación de servicios públicos, costo de materiales, subsidios del estado, políticas, normas de diseño y construcción"(...), mediante estrategias a corto, mediano y largo plazo que tratan especialmente sobre la reubicación de asentamientos humanos, programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios, y planes de renovación urbana, redensificación y programas de vivienda nueva.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que así mismo, Jamundí en el artículo 29 del PBOT, se reconoce como un ente territorial inmerso en un sistema de ciudades del orden regional, que alberga características de metropolitanidad, con una alta incidencia de relaciones de movimientos por trabajo-residencia entre los diferentes municipios.

Que de conformidad con el artículo 30 ibídem, este "sistema de ciudades se encuentra conformado por una primera corona de municipios que pivotan alrededor de Cali, como Jamundí, Yumbo, Palmira (más por la inmediatez de su relación que por su distancia), Candelaria y Puerto Tejada; y una segunda corona compuesta por Pradera, Florida, Miranda, Corinto, Caloto, Villarrica, Santander de Quilichao y Buenos Aires. Jamundí, junto a los demás municipios integrados al sistema, se encuentran integrados al resto del país a través, principalmente, de la malla vial del Valle, mediante la cual se establece conexión con el resto del área metropolitana, con el interior del país, con la zona portuaria de Buenaventura, y con la salida a los países del sur y a la costa Atlántica. La ubicación de la subregión junto al río Cauca le otorga unas importantes ventajas, teniendo en cuenta el papel protagónico que tiende este elemento a tomar en el desarrollo del país como eje estructurante de las nuevas conexiones con el interior del país y con la costa Atlántica", de tal manera que este Municipio de importancia regional se ha convertido en ciudad de retorno, regreso y permanencia, de habitantes propios y foráneos que deciden vivir definitivamente en Jamundí.

Que dicha situación repercute directamente en la ocupación del suelo, en el desarrollo de comercio y servicios, y en la prestación de servicios públicos proyectados desde el año 2002.

Que el municipio de Jamundí propone la incorporación de los predios de la Hacienda Arizona identificados con números prediales nacionales lote 1A 76364000100000001069900000000, lote 1B 76364000100000001453200000000, lote 2 76364000100000001065800000000, lote 3 76364000100000001065900000000, lote 4 76364000100000001065700000000, lote 5 76364000100000001065600000000 y el predio de Sachamate 76364000200000002004300000000 que cuentan con factibilidad de servicios públicos de la Empresa Acuavalle, para ser incorporados al suelo de expansión urbana del municipio.

Que el suelo de expansión urbana debe ser desarrollado mediante instrumentos de planificación intermedia como los son planes parciales y Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que el Municipio propone para estos predios el área de actividad R3 de conformidad con las disposiciones vigentes contenidas en el Acuerdo Municipal 002 de 2002, y tratamiento urbanístico de Desarrollo, sobre el cual reposan las obligaciones urbanísticas de cesión de vías, servicios públicos, espacio público, equipamientos y las derivadas como resultado de su propio proceso de planificación, tal como se sustenta en el Documento Técnico de Soporte.

Que el ajuste del Plan básico de ordenamiento territorial fue socializado ante el Consejo de Gobierno por parte del señor alcalde Edgar Yandy Hermida y de la Secretaria de Planeación.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, la presente revisión cuenta con acta de reunión por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, en la que consta el proceso de concertación ambiental y aprobación del proceso por parte de dicha Corporación.

Que en cumplimiento de la ley 388 de 1997 y decreto 4002 de 2004, el proyecto de ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Jamundí, se realizó la socialización con el Consejo Territorial de Planeación, para lo cual se anexa el concepto del mismo.

Que se realizó el proceso de participación Ciudadana, a través de las reuniones de los días 6, 7 y 22 de noviembre, con la comunidad de los barrios involucrados, en la cual se consideró que se debe dar una respuesta definitiva la situación presentada desde años atrás y que fue socializada en el Concejo Municipal en agosto y diciembre de 2018, donde se logró la suspensión de la actividad de la empresa Avícola Madriñan.

Que el día 22 la Administración de Jamundí, presentó ante el Concejo Municipal el proyecto de Acuerdo mediante el cual se revisa extraordinariamente y se modifica excepcionalmente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo Municipal 002 de 2002, a fin de incorporar unos predios a suelo de expansión urbana para cubrir el déficit de vivienda de interés social y prioritario del nivel municipal y regional.

Que en cumplimiento del artículo 2° de la Ley 507 de 1999, el Concejo Municipal del municipio de Jamundí realizó el Cabildo Abierto el día 03 de diciembre de 2019.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

Que el Concejo Municipal surtió todos los trámites legales para la aprobación del presente Acuerdo Municipal de revisión extraordinaria y modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial de Jamundí- Valle del Cauca.

Que, el sustento legal y normativo general de los procesos de revisión, ajuste o modificación de los planes de ordenamiento territorial y de los planes básicos de ordenamiento territorial deben realizarse en el marco de la Ley 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, la Ley 810 de 2003, 902 de 2004, el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 1523 de 2012, los Decretos 879 de 2008, 2079 de 2003, 4002 de 2004 y en lo pertinente el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto 1807 de 2014.

Que de acuerdo con lo señalado previamente y luego de surtidos todos los procedimientos establecidos por en la Ley 388 de 1997, la Ley 1753 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás la normatividad vigente en lo relacionado con la revisión extraordinaria y modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Jamundí, el Concejo Municipal de Jamundí,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar la revisión extraordinaria y modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Jamundí Valle del Cauca Acuerdo Municipal 002 de 2002, para incorporar los predios de la Hacienda Arizona identificados con números prediales nacionales lote 1A 76364000100000001069900000000, lote 1B 76364000100000001453200000000, lote 2 76364000100000001065800000000, lote 3 76364000100000001065900000000, lote 4 76364000100000001065700000000, lote 5 76364000100000001065600000000 y el predio de Sachamate 76364000200000002004300000000 al suelo de expansión urbana, para que sean desarrollados por el instrumento de planificación intermedia de planes parciales o macroproyectos de interés social nacional.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS. Con el presente Acuerdo se adopta la Memoria Justificativa, el Documento de Seguimiento y Evaluación, demás documentos técnicos que soportan la presente revisión extraordinaria y modificación excepcional y la siguiente cartografía:

A01 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO
A02 – ÁREAS DE ACTIVIDAD
A03 – TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 3. INCORPORACIÓN. Modificar el artículo 35 del Acuerdo Municipal 002 de 2002, para incorporar a los suelos de expansión urbana los predios de la Hacienda Arizona identificados con números prediales nacionales lote 1A 76364000100000001069900000000, lote 1B 76364000100000001453200000000, lote 2 76364000100000001065800000000, lote 3 76364000100000001065900000000, lote 4 76364000100000001065700000000, lote 5 76364000100000001065600000000 y el predio de Sachamate 76364000200000002004300000000 los cuales se incorporan al Mapa 01. CLASIFICACIÓN DE SUELO, y se encuentran ilustrados en el Mapa de diagnóstico D03. PROPUESTA DE SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

PARÁGRAFO. Facúltese al señor alcalde Municipal de Jamundí – Valle del cauca, para comprometer los recursos económicos necesarios para la contratación de la actualización de la cartografía del PBOT.

ARTÍCULO 4. PROCEDIMIENTO PARA APROBAR Y ADOPTAR LOS PLANES PARCIALES. Subrogar el artículo 44 del Acuerdo Municipal 002 de 2002, en el sentido de aclarar que, el procedimiento de adopción de planes parciales es el señalado en el TÍTULO 4 de los INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL del Capítulo 1 - PLANES PARCIALES, artículo 2.2.4.1.1. y siguientes, del Decreto Nacional 1077 de 2015 y, es dicho procedimiento el que debe seguirse para las aprobaciones y adopciones correspondientes.

ARTÍCULO 5. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS PREDIOS INCORPORADOS COMO SUELO DE EXPANSIÓN. Previo al desarrollo de la vivienda y los proyectos arquitectónicos que se deriven como resultado de la

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

formulación y adopción de los planes parciales en los predios Sachamate y Arizona, se deberán ejecutar las obras de mitigación de amenazas y riesgos de las que trata el artículo 10 del presente Acuerdo, así como aquellas que se definan, dado el caso, como resultado de los ejercicios de detalle en cada plan parcial.

ARTÍCULO 6. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO DE ÁREAS INCORPORADAS A SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Los predios que se incorporan a suelo de expansión urbana, para desarrollarse a través de planes parciales o macroproyectos de interés social nacional, se determina el área de actividad Residencial – R3, con un tratamiento urbanístico de desarrollo, los cuales se muestran en los Mapas A02. ÁREAS DE ACTIVIDAD y A03. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

PARÁGRAFO. Los predios incorporados a suelo de expansión urbana deberán cumplir con el porcentaje obligatorio de mínimo 20% del área útil destinada a vivienda, para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 7. DISPOSICIONES DE ESPACIO PÚBLICO EN LOS SUELOS INCORPORADOS. Las cesiones obligatorias por concepto de espacio público en las áreas incorporadas deben articularse de forma efectiva con los elementos que conforman la estructura ecológica principal municipal, con la obligación de arborizar dichas zonas con vegetación nativa que posibilite el asilo de fauna presente en el área de influencia. Adicionalmente, se definen las siguientes condiciones para la localización de las cesiones de espacio:

- Las cesiones de espacio público deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.

- Las cesiones de espacio público se deberán articular con las infraestructuras verdes, las zonas de importancia ambiental colindantes y espacios públicos existentes en el contexto, de tal forma que se propenda por la conformación de corredores ambientales para el refugio y desplazamiento de la fauna existente en el territorio.

- Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100%) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 3, donde se contabilizará un

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

(1) m² de cesión por cada tres (3) m² cedidos en los suelos de protección ambiental, siempre y cuando estos no tengan problemas de amenazas y riesgos de acuerdo con los estudios de detalle que para tal efecto se determine.

PARÁGRAFO 1. Las áreas catalogadas como de amenaza o riesgo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, serán tratadas como suelos de protección ambiental, en los cuales no se permitirá la localización de espacio público.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 162 del Acuerdo Municipal 002 de 2002, las cesiones obligatorias por concepto de zonas verdes corresponden al 20% sobre el área neta urbanizable.

ARTÍCULO 8. DISPOSICIONES DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN LOS SUELOS INCORPORADOS. Las cesiones obligatorias por concepto de equipamientos colectivos deben estar relacionadas de forma directa con los espacios públicos que proponga como cesión el proyecto, en busca de consolidar una red de servicios urbanos básicos que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de la población que se localizará en estas áreas.

PARÁGRAFO. La cesión por concepto de equipamientos colectivos debe estar concentrada en un solo globo de terreno, con el propósito de habilitar una gran área para la descentralización de algunos servicios de asistencia social, solo para la población que se localizará en estas zonas, sino como oportunidad de servicios para sus áreas de influencia.

ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES DE MOVILIDAD EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y PARCELACION. Toda urbanización residencial, mixta con uso residencial o parcelación, deberá incluir en su diseño urbanístico y arquitectónico y entregar construido todas las vías de acceso al proyecto equipamiento comunitario necesario para atender la demanda de servicios sociales.

ARTÍCULO 10. DISPOSICIONES DEL SISTEMA AMBIENTAL Y AMENAZAS Y RIESGOS EN LOS SUELOS INCORPORADOS. Se determinan como suelos de protección ambiental, las áreas forestales protectoras de los cuerpos de agua superficiales identificados en los predios incorporados como área de expansión, así

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

como la zona de amortiguamiento en la que se deben llevar a cabo las obras de mitigación de amenazas en el predio Sachamate, por lo cual estas no son objeto de urbanización, y podrán intervenirse con vegetación, de acuerdo con lo que para tal efecto determine la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Adicionalmente, se deberán llevar a cabo, en el marco del plan parcial o en el instrumento mediante el cual se desarrollen dichas áreas, lo siguiente:

- Se deberá atender integralmente en los planes parciales que se formulen en los predios incorporados, las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 003 de 2018, "POR EL CUAL SE CONFORMA Y SE REGLAMENTA EL SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ SIMAP – JAMUNDÍ.
- Elaborar plan de manejo ambiental, en el que se dé especial atención a la incorporación de vegetación nativa que proporcione refugio a las especies de fauna presentes en el área de influencia de los suelos incorporados.

- Conservar e integrar a la estructura urbana de espacio público, las matas de guadua encontradas en el predio Arizona, pues constituyen un enclave ecosistémico vital para la fauna presente en el territorio.

- Se deberá llevar a cabo el inventario arbóreo, con el propósito de identificar y georreferenciar las especies de gran valor ecosistémico, en busca de garantizar su conservación o, dado el caso, la compensación que corresponda.

- Considerar en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios, las acciones que se determinen como resultado de la formulación del plan de manejo ambiental que se lleve a cabo, así como las obras de mitigación necesarias para atender los fenómenos identificados en los estudios de amenaza de la presente modificación, o aquellos que sean necesarios como resultado de los estudios de detalle que se desarrollen en el marco de la formulación del correspondiente plan parcial.

- Para los canales artificiales ubicados en las áreas de expansión incorporadas, se deberá preservar y mantener estas obras con su sección, estabilizando su geometría con canto rodado o concreto ciclópeo permeable, para facilitar igualmente la infiltración del agua (no es recomendable concreto impermeable). Igualmente, se determina una franja protectora de 10 metros medidos desde el eje del canal, donde no se desarrolle infraestructura que pueda afectar su capacidad hidráulica. Esta franja deberá preservar una cobertura vegetal.

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

- En los bordes de las franjas protectoras de 30 metros de los principales cauces, en puntos específicos donde haya amenaza por inundación más allá de dicha franja, se deberá llevar a cabo la conformación de bordas de protección de altura moderada (entre 1m y 2m) y sección trapezoidal, para proteger el terreno adyacente, de mantera que pueda ser habilitado para urbanización.

- Para el predio Sachamate, se deberá llevar a cabo la adecuación de pondajes o lagunas artificiales de regulación de aguas lluvias que permitan almacenar el volumen de un creciente tipo con un nivel de frecuencia (10 años).

- Para cualquier solución de mitigación de inundación, se deben preservar los individuos arbóreos existentes, dada la escasa cobertura boscosa de los predios, y fomentar la plantación de nuevos individuos arbóreos que favorecen la retención y evapotranspiración del agua, confinan el suelo evitando la erosión y disminuyen las velocidades de flujo de inundación.

- Para el predio Sachamate, una vez se determinen las condiciones de detalle de las obras de mitigación, se deberá evaluar la posibilidad de incrementar altura en el dique del río Jamundí a la altura de la vía férrea, sustentado en el principio de precaución y redundancia.

- Una vez se determinen las condiciones de detalle de las obras de mitigación, se deberá evaluar de la mano con la Autoridad Ambiental, la posibilidad de que las infraestructuras propuestas conformen anillos cerrados en busca de garantizar la estabilidad de los desarrollos que se llevarán a cabo.

ARTÍCULO 11. DISPOSICIONES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS SUELOS INCORPORADOS. Para los componentes de acueducto y alcantarillado sanitario, se deberán llevar a cabo la extensión de redes de infraestructura de servicios públicos, las cuales constituyen una carga que deberá desarrollar el plan parcial o, el instrumento a través del cual se lleve a cabo el ejercicio de planificación intermedia. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El desarrollo de la infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial deberán ser proyectados como sistemas separados.

- Se debe realizar manejo de aguas superficiales para ambos lotes. De igual forma, el desarrollo urbanístico deberá considerar dentro de las alternativas para el

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

manejo pluvial, el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), de modo que se amortigüen los caudales pluviales y se mejore la calidad del agua, integrándolos adecuadamente al diseño urbanístico en general.

- Las redes de acueducto para la distribución deben contar con interconexión de redes, con el fin de prestar el servicio de forma ininterrumpida y suficiente para la totalidad de los usuarios proyectados.

- El sistema de drenaje pluvial deberá considerar, si fuese del caso, la condición hidrológica del cauce receptor, a efecto de resolver el problema del remanso del canal de drenaje que podría implicar, adicional a concebir compuertas de chapaleta, estaciones de bombas y/o pondajes temporales de agua, antes de la entrega.

- De acuerdo con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios, la prestación del servicio se encuentra condicionado a la construcción de las infraestructuras matrices y, dado el caso, a la correspondiente actualización del PSMV que deberá adelantar la empresa prestadora de servicios públicos, cuando a ello haya lugar.

- Los diseños definitivos de acueducto y alcantarillado deberán articularse con el plan maestro de servicios públicos.

ARTÍCULO 12. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de su publicación.

Expedido en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Jamundí (Valle), a los nueve (09) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MARIA CRISTINA VERGARA BARONA
Presidente

DAYANA MORALES MAYOR
Secretaria General

Tel (57)+2 5190969 ext. 1087 correo electrónico concejojamundi16@gmail.com
Dirección: calle 11 carrera 11. Esquina

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDI
DESPACHO ALCALDE

Jamundí
ORDENADO, EDUCADO Y CON EMPLEO
Edgar Yandy / Alcalde

NOTA SECRETARIAL

El Alcalde del Municipio de Jamundí (Valle), hace constar que el día 10 de diciembre de 2019 se recibió en el Despacho el Acuerdo No 017 de diciembre 6 de 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –PBOT DE JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT"

EDGAR YANDY HERMIDA
Alcalde Municipal

SANCIÓN: Jamundí, 11 de diciembre de 2019

Sanciónese el presente Acuerdo No 017 de diciembre 6 de 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN EXTRAORDINARIA Y MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT DE JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA Y SE CONCEDE UNA FACULTAD AL SEÑOR ALCALDE PARA COMPROMETER UNOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT"

PUBLIQUESE, EJECUTESE Y CUMPLASE

EDGAR YANDY HERMIDA
Alcalde Municipal

ANEXOS

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