JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Santa Marta D.T.C.H., noviembre 16 de 2.021

Srs.:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CIENÁGA-MAGDALENA

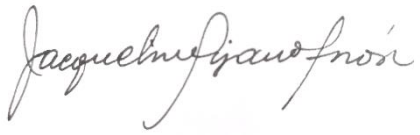
REF:. Reinvindicatorio RADICACIÓN **No. 2019.00087.00** DEMANDANTE: **JAIRO CARDENAS** DEMANDADO: **RAFAEL ALFREDO CRUZ MELENDEZ**

De acuerdo con la solicitud, para realizar el avalúo al inmueble de Matricula Inmobiliaria **No. 222-2050** y Referencia Catastral No.**47980000200000007000900000000,** predio visitado en la inspección judicial efectuada el día veintinueve (29) de julio de 2021, identificado como Finca **La Toyi** localizado en la vereda Candelaria, del corregimiento de Orihueca, en el municipio de la Zona Bananera; me permito hacerle llegar el estudio valuatorio a través del presente informe.

Certifico que personalmente visité y califiqué el predio motivo del presente avalúo. Que lo aquí expresado es de mi total responsabilidad y el valor fijado puede ser utilizado como referencia para cualquier negociación. Mi conclusión es que, a la fecha de hoy, el valor comercial es de: **$5.659.562.250** Son**: CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.**

Es oportuno resaltar, que, de acuerdo con la normativa vigente para la actividad inmobiliaria, el valor anterior tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de entrega de este informe.

Cordialmente,



JACQUELINE S. PIZARRO ARCÓN
C.C. No 32.705.385 de Barranquilla
AVAL-32705385 Registro Nacional de Avaluador ANA

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

INFORME TECNICO DE INMUEBLE RURAL

MEMORIA DESCRIPTIVA

INMUEBLE: Rural.

TIPO: Finca de Ganadería Bufalina.

DIRECCIÓN: Vereda Candelaria.

CORREGIMIENTO: Orihueca

MUNICIPIO: Zona Bananera

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIENÁGA

AVALUADORA: Arq. JACQUELINE S. PIZARRO ARCÓN
Perito Avaluadora

INFORME: noviembre 16 de 2.021

DESTINACIÓN ACTUAL: se trata de un lote de gran extensión, con el uso actualmente de Ganadería Bufalina.

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN: Se trata de lote de terreno de **388 Hectáreas 3.794 M2,** conocido anteriormente como Los Playones y hoy denominado **VILLA TOYI,** el cual tiene una destinación de Ganadería **BUFALINA,** desarrollada por un arrendador. Por ser una actividad que requiere cuidados particulares, al ser animales semiacuáticos con la capacidad de nadar y bucear, el predio representa un lugar excelente, dadas las condiciones naturales del mismo, con la presencia del Riofrío, además de los caños Dangond y la Pista, que constituyen parte de sus linderos norte, oeste y sur respectivamente.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios, agua potable, energía eléctrica.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

LOCALIZACIÓN

El municipio de Zona Bananera, del cual hace parte el corregimiento de Orihueca se encuentra localizado entre los paralelos 10° 39' 0" Latitud Norte y entre los meridianos 74° 10' 0" oeste de Greenwich y a una altura de 30 mts. Sobre el Nivel del Mar.

Corregimiento de Orihueca, está conformado por dos (2) veredas que son: Iberia y Candelaria.

VÍAS: La vía de acceso a la región es la troncal del Caribe, que es la vía o arteria principal de acceso al municipio de Zona Bananera, y la vía de acceso inmediato al inmueble es el carreteable que lleva a Orihueca.

TRANSPORTE: Cuenta con un buen servicio público de transporte de uso colectivo, en horarios reglamentados y con regularidad de frecuencia en las rutas que lo cubren.

ASPECTO JURÍDICO

Predio: **LA TOYI**

CEDULA CATASTRAL: **47980000200000070009000000000**

MATRICULA INMOBILIARIA: **222-2050** de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECIENAGA.

ANOTACIÓN No. 1: **Resolución No.00748** del **INCORA** de fecha 18 de agosto de 1.978, Adjudicación de Parcela a: **HERIBERTO Y ELAICER AVENDAÑO GARCÍA.**

ANOTACIÓN No.30: Adjudicación en remate 0108, sentencia 00 del 27 de junio de 2006 del juzgado primero civil del circuito de Ciénaga. A: **JAIRO CÁRDENAS.**

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Nota: Anexo estudio de títulos elaborado por la abogada MILENA GALLEGO DE ARCE.

LINDEROS Y MEDIDAS

NORTE: Con el recorrido del rio Frio y predio de Hernando Figueredo, del punto 4 al punto 5; del punto 5 al punto 6 con predio del demandado Oscar Cruz y una parte de David Rivaldo.
SUR: Con predios de herederos de Reales del punto de partida 1 al punto 2 y del punto 2 al punto 3.
ESTE: Con predio de Guillermo Olivera del punto 6 al punto 7, y del punto 7 al punto 8, para cerrar el perímetro.
OESTE: Con predio Mis Esfuerzos del punto 3 al punto 4.
Nota aclaratoria: Los colindantes que aparecen son los nombres de los propietarios actuales, las medidas aparecen en el plano anexo, determinadas por el levantamiento topográfico realizado al predio.

ÁREAS Y FORMAS

Á. LOTE	**: 388Ha 3.794M2**
ÁREA INVADIDA	: **96 Ha 2.858 M2**
FORMA GEOMÉTRICA	: irregular
TOPOGRAFÍA	: Plana

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se ubica el predio objeto de la diligencia, se caracteriza por ser zona donde se desarrolla como actividad predominante el cultivo de banano, en forma tecnificada y pequeños cultivos de pan coger.
NIVEL SOCIO–ECONÓMICO: *La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de propietarios que mantienen un nivel de ingresos medios, en un sector rural.*
COMERCIALIZACIÓN: *La comercialización de los productos agrícolas y especialmente el de mayor producción (el banano) de la región, se da en todos los municipios y corregimientos de la Zona Bananera, y a través de la troncal del caribe se llevan al resto del departamento y del país.*

ESTADO DE CONSERVACIÓN CONSTRUCCIÒN: En muy regular estado de conservación, la vivienda donde habita el capataz de la finca con su familia.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización son buenas, se deben al desarrollo urbanístico de la cabecera municipal Orihueca y al incremento de la producción agrícola de la zona, especialmente el cultivo de banano.

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA	:30m, s.n.m.
TEMPERATURA	:24 a 28 C°
PRECIPITACIÓN	:900 a 1.500 mm.

SUELOS: De acuerdo con lo observado y con apoyo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Magdalena, realizado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la clasificación por capacidad de uso de las tierras se caracteriza por pertenecer a la clase Agrológica I.

Las tierras de la clase 1 no presentan o tienen muy pocas limitaciones para el uso agropecuario, siendo éstas de grado ligero, fácilmente corregibles. Son aptas para una amplia diversidad de cultivos adaptados a las condiciones ecológicas, así como para ganadería intensiva con pastos de corte. El relieve es plano a ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%; los suelos son profundos, bien drenados, permeables, con buena capacidad de retención de humedad, bien provistos de nutrientes y no afectados por inundaciones.

Fuente: Estudios de Áreas Homogéneas de Tierras realizados por el IGAC.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: *El terreno en su mayor parte es Plano, el rango de pendiente es menor al 3%.*

RECURSOS HÍDRICOS: *El predio y el sector cuentan con la presencia del riofrio, que lo bordea por su lindero norte, además de los caños Dangond y la pista.*

FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: *El predio tiene frente sobre vía, que es un carreteable en suelo natural, que comunica con el corregimiento de Orihueca.*

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: *El inmueble presenta cercas perimetrales forradas en alambre de púa combinadas con dos líneas de cerca eléctrica.*

DEPENDENCIAS

El predio LA TOYI es una finca de GANADERIA BUFALINA, dedicada exclusivamente a la cría de búfalos, con óptimas características naturales (presencia del riofrío en su

lindero norte y de caños en su lindero Suroeste), elementos muy necesarios para refrescar a estos animales, en el verano y normalmente por su condición innata de nadadores.

Se observo, además varias construcciones distribuidas así:

Una vivienda en muy regular estado de construcción, debido a su vetustez de más de 20 años; consta de las habitaciones, y en su parte exterior un baño y una cocina.

También se observó en una parte del área del predio, que existen las ruinas de lo que se puede decir fueron los establos de animales, elaborados en tablas y techos de zinc.

AREAS:

FUENTE	*ÁREA (Ha)*
Folio de Matricula Inmobiliaria No222-2050	***388 Ha 3.794m2***
ÁREA INVADIDA	***96 Ha 2.858 m2***
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	***388 Ha 3.794 m2***

El área del terreno invadida-ocupada es de **96 Ha. 2.858 m2** que corresponde a la reportada por el levantamiento topográfico realizado por el profesional **Diomar Flórez,** con un equipo de ultima tecnólogia GPS de doble frecuencia, el cual tiene una precisión alta, que solo arroja un margen de error muy bajo (2cm).

METODOLOGÍA APLICADA

MÉTODO DE ENCUESTA: para determinar el justiprecio del valor del Predio, generalmente se aplica el método de Mercado, así como lo recomienda la Norma vigente en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el decreto 1420 de 1998 con inmuebles similares y comparables, pero al no encontrar datos suficientes de ofertas recientes en el mercado, de Hectáreas de terrenos comparables (Ganadería) aplicaré una encuesta. Esta encuesta se realiza con 4 profesionales, una ingeniera civil, un economista certificado en las 13 categorías de avalúos, un ingeniero agrónomo y un arquitecto, profesional anexo al IGAC.

En este caso particular de Villa Toyi, debemos considerar que la presencia de los caños Dagond y la Pista, afectan el suelo, el cual es Inundable durante el invierno, lo que no permite el cultivar y en el verano (presenta aguas salobres) generadas por el agua de mar, proveniente de la Ciénaga, que dificulta el pastoreo de los búfalos. Estos dos factores son importantes para determinar el valor de la Ha de terreno, por lo que se procede a clasificar la tierra por zona, de acuerdo con la afectación que tengan, y se deprecia el valor en el área inundable.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Representación gráfica del Área Inundable del predio Villa Toyi

ENCUESTA DE PROFESIONALES – VALOR Ha NO INUNDABLE

ENCUESTADO	AGREMIACIÓN	CELULAR	VALOR Ha
Yairton Muñoz Cabana	Ingeniero Agrónomo	3147379012	$25.000.000
Miguel Daza Romero	Avaluador con RAA	3156837059	$20.000.000
Jorge Barrios Conde	Avaluador con RAA	3012378690	$15.000.000
Dilver Daza Romero	Avaluador con RAA	3114279559	$25.000.000
SUMATORIA DE LA ENCUESTA: $85.000.000/4=$21.250.000			$85.000.000

Muestra: 4
Promedio: $21.250 .000
Desviación estándar: 4.787.135
Coeficiente de variación: $\frac{4.787.135}{21.250.000} * 100\% = 22\%$
VALOR Ha: $21.250.000

ENCUESTA DE PROFESIONALES – VALOR Ha INUNDABLE

ENCUESTADO	AGREMIACIÓN	CELULAR	VALOR Ha
Yairton Muñoz Cabana	Ingeniero Agrónomo	3147379012	$10.000.000
Miguel Daza Romero	Avaluador con RAA	3156837059	$12.000.000
Jorge Barrios Conde	Avaluador con RAA	3012378690	$10.000.000
Dilver Daza Romero	Avaluador con RAA	3114279559	$15.000.000
SUMATORÍA DE LA ENCUESTA: $47.000.000/4=$11.750.000			$47.000.000

Muestra: 4
Promedio: $11.750 .000
Desviación estándar: 2.362.907

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

Coeficiente de variación: $\frac{2.362.907}{11.750.000} * 100\% = 20\%$

VALOR Ha: $11.750.000

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

El valor arrojado por la encuesta a 4 profesionales certificados con el RAA es de LA TIERRA NO INUNDABLE **Ha: $21.250.000** Son: Veintiún millones doscientos cincuenta mil pesos M/L

El valor arrojado por la encuesta a 4 profesionales certificados con el RAA es de LA TIERRA NO INUNDABLE **Ha: $11.750.000** Son: Once millones setecientos cincuenta mil pesos M/L

ÁREA TOTAL: 388 Ha 3.794 M2

1	Vr. Ha Terreno inundable	273Ha	$11.7500.000	$3.207.750.000
3	Vr. Ha terreno No inundable	115Ha3.794M2	$21.250.000	$2.451.812.250
Valor total Finca La Toyi				**$5.659.562.250**

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO LA TOYI……..……$5.659.562.250

Son**: CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.**

CONCLUSIONES DEL INFORME

En la inspección realizada al inmueble, se evidenció que el señor **JAIRO CÁRDENAS** es el Propietario del predio **La Toyi,** tal como lo demuestra el Certificado de Libertad y Tradición con la Matricula No.222-2050, desde el año 2006 cuando adquirió el inmueble por adjudicación en remate realizado en el Juzgado primero civil del Circuito de Ciénaga, como se puede observar en los actos concretos de disposición por cuenta propia, que se encontraron, como:

1) Las construcciones levantadas en el Área del lote, para acoger a la familia que presta los servicios en el predio.

2) Los usufructos que le genera el **contrato de arrendamiento,** en calidad de Arrendatario, con el poder que le otorga la titularidad del inmueble, desde hace varios años, para la explotación económica de la actividad de **GANADERÍA BUFALINA,** suscrito con el señor FILADELFO DAZA.

3) Las inversiones hechas en: las adecuaciones de la vía, las dotaciones e infraestructura, de las instalaciones de los servicios con que cuenta el inmueble.

4) Las cercas de protección que demarcan los linderos del predio, las cuales se encuentran en muy buen estado.

5) El constante control de maleza propia del lugar, que se aprecia con la limpieza y despeje de los caminos internos que permiten recorrer fácilmente el predio.

6) El personal encontrado que ejecuta las labores de mantenimiento y otras actividades agrícolas en el lugar da fe de existencia de una relación laboral.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El levantamiento topográfico realizado por el profesional Diomar Flórez determinó que el **área total** del predio es de **388Hectáreas con 3.794 M2**, área igual a la que aparece registrada en el folio de **Matrícula Inmobiliaria No222-2050**. Además, corrobora que las coordenadas encontradas, coinciden con las registradas para el predio en estudio, en el **MAGNA SIRGAS** (marco geocéntrico nacional de referencia- sistema de referencia geocéntrico para las Américas) tal como las establece el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la identificación y localización de un lugar, con precisión.

Una vez analizados los documentos tales como: **planos, carta catastral, oficio del juzgado del remate de adquisición del predio, certificado de libertad y tradición, estudio de títulos,** puedo determinar que el Inmueble en estudio valuatorio, **es el mismo inmueble que el demandante reclama como Titular,** que evidentemente, todos los datos recolectados coinciden con el inmueble objeto de la diligencia efectuada el 29 de julio del año en curso, por lo tanto el señor **JAIRO CÁRDENAS SI ES EL PROPIETARIO del predio La Toyi.** Anexo Plano de levantamiento topográfico, Carta catastral, Estudio de títulos.

JACQUELINE S. PIZARRO ARCÓN
C.C. No 32.705.385 de Barranquilla
AVAL-32705385 Registro Nacional de Avaluador
Anexos:
Plano de levantamiento topográfico, Carta catastral, Estudio de títulos.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

REGISTRO FOTOGRAFICO

INMUEBLE RURAL- VILLA TOYI

Fotos 1 y 2 Vistas de la vìa de acceso que comnica a la cabecera municipal (Orihueca) con el sector donde se encuentra localizado el predio identificado como Villa Toyi, lado que corresponde al lindero Este.

Fotos 3 y 4 Vistas del acceso mediato, sobre el lindero Este, a un lado el camino que lo separa del predio vecino.

Fotos 5 y 6 Vistas de una parte del lindero sur del predio, por donde pasa el caño La Pista.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Fotos 7 y 8 Vistas de una parte del interior del predio sobre su lindero sur.

Fotos 9,10,11 y 12 Vistas del lindero Norte, se observa el área adyacente al riofrio, paralela a este lindero.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

Fotos 13 y 14 Vistas de una parte de una parte del camino hacia la vivienda de los empleados.

Fotos 15 y 16 Vistas de una parte del corral de los caballos, lugar adyacentea la vivienda de trabajadores.

Fotos 17 y 18 Vistas de la fachada de la vivienda de los trabajadores y del camino hacaia la casa.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Fotos 19,20,21,22,23 y 24 Vistas varias de las zonas sumergibles de los búfalos.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Fotos 25 y 26 Vistas del camino paralelo a la cerca que enmarca el àrea invadida por el demandado.

Fotos 27,28,29,30,31 y 32 Vistas de diferentes zonas del área invadida por el demandado.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Fotos 33,34,35,36,37,38,39 y 40 Vistas de parte del àrea de las 96 Ha 2.858 M2 invadidas dentro del predio.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

JACQUELINE PIZARRO ARCÓN
Arquitecta & Avaluadora

Fotos 41,42,43 y 44 Vistas de las mejoras, se aprecia claramente su completoestado en ruina.

Fotos 45,46,47 y 48 Vistas de parte del área recorrida el dìa de la ispecciíon judicial, se aprecia claramente las fuentes de agua, que se atraviezan para hacer el recorrido del área invadida.

Dir.: Calle 13 No 33-38 Urbanización Galicia. Telf. Celular: 3016432687
Correo Electrónico: jsofia3004@gmail.com Santa Marta D.T.C.H.

Fotos 49,50,51,52,53 y 54 Vistas de parte del área recorrida el dìa de la ispecciíon judicial, se observa parte del àrea recorrida del predio de camino de regreso, al finalizar la diligencia.