



AVALUO DE PERTENENCIA

DIRECCION : INMUEBLE RURAL
DENOMINADO SAN ISIDRO

VEREDA : LA CERRAJOSA

MUNICIPIO : CAJAMARCA

DEPARTAMENTO : TOLIMA

FECHA DE VISITA : JULIO 1 DE 2.021

FECHA DE INFORME : JULIO 20 DE 2.021

PROPIETARIOS

**(WILLIAM HUMBERTO FRANCO
ESCOBAR, MISAEL HERNANDEZ, LUZ
AMANDA PINILLA DIAZ Y HEREDEROS
INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO
HERRERA Y OTROS)**

**AVALUADOR : DAGOBERTO RIOS LOPEZ
R.N.A 3863
AFILIADO SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
AVALUADORES DEL TOLIMA
RAA AVAL-93286933**



CONTENIDO

- 1- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2- ASPECTOS JURIDICOS
- 3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO
- 4- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION
- 5- ASPECTO ECONOMICO
- 6- CONSIDERACIONES
- 7- SUSTENTACION Y DETERMINACION DEL AVALUO
- 8- CUADRO DE AREAS Y VALORES
- 9- ANEXOS
- 10- CERTIFICACION



1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DEL AVALUO:

Determinar linderos y cabida superficial del lote en mención.

1.2 SOLICITANTE:

Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca Tolima, Misael Hernandez y William Humberto Franco Escobar.

1.3 DIRECCION INMUEBLE:

Predio rural denominado San Isidro, ubicado en la Vereda La Cerrajosa, Municipio de Cajamarca Tolima.

1.4 PROPIETARIO (A):

Misael Hernandez, Luz Amanda Pinilla Diaz, William Humberto Franco Escobar y herederos indeterminados de Luis Eduardo Herrera y otros.

1.5 CLASE DE INMUEBLE:

Rural.

1.6 LOCALIZACION GEOGRAFICA:

El Inmueble se encuentra ubicado en la Regional Tolima, zona relativamente homogénea número tres, marginal cafetera baja y alta, unidad agrícola familiar, rango 11 a 17 hectáreas. Presenta las siguientes coordenadas geográficas; latitud Norte 4° 23'53.5" y longitud Oeste -75° 22'48.0" coordenadas tomadas frente a la vivienda del inmueble de Misael Hernandez, con una a.s.n.m de 1.881 metros.

El mismo predio la parte perteneciente a William Humberto Franco escobar, presenta las siguientes coordenadas geográficas, tomadas frente a la vivienda; latitud Norte 4° 23'49.1" y longitud Oeste -75° 22'47.8" con una a.s.n.m de 1.979



1.7 SERVICIOS PUBLICOS:

Del Sector:

Presenta servicios públicos básicos como son: red de energía eléctrica y red de telefonía celular.

Del Inmueble:

Red de energía eléctrica y red de telefonía celular

1.8 SERVICIOS COMUNALES:

Cuenta con servicio de acueducto veredal

2- ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TITULACION:

Inmueble adquirido mediante escritura pública número 80 de fecha 27-03-2006, Notaria Única de Cajamarca, modo de adquisición compra venta Derechos, personas que intervienen en el acto: de Clavijo Delgado Jairo, Clavijo Ramirez Javier a Hernandez Misael y Pinilla Diaz Luz Amanda.

La otra parte del inmueble fue adquirida mediante escritura numero 383 de fecha 18-11-1997 Notaria Única de Cajamarca, de Clavijo Ruiz José Miguel, Clavijo Ruiz Abelardo a Franco escobar William Humberto, especificación compra venta proindiviso, total derechos, limitación al dominio.

2.2 MATRICULA INMOBILIARIA:

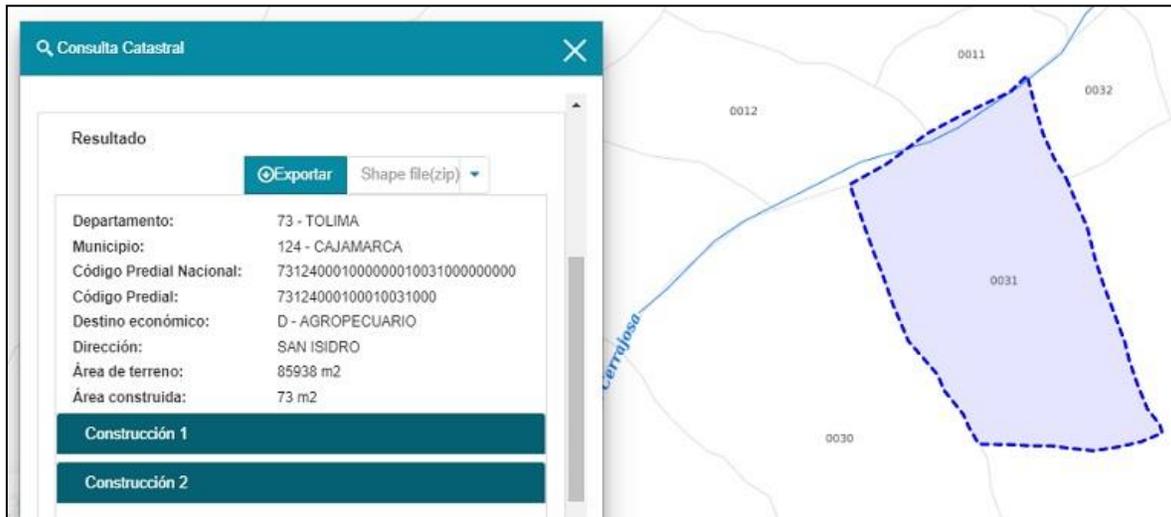
354-334

2.3 CEDULA CATASTRAL:

73-124-00-01-0001-0031-000



NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico. Actualmente el predio presenta una medida cautelar, demanda en proceso de pertenencia radicado 731244089003-2019-00057-00, de Franco Escobar William Humberto CC No 13.990.014 y de Hernandez Misael CC No 88.138.047 a Herederos indeterminados de Luis Eduardo Herrera y Otros; radicada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca Tolima.



Plano del predio según Igac

3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALIZADOS:

DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

MUNICIPIO DE CAJAMARCA

VEREDA: LA CERRAJOSA

PREDIO: SAN ISIDRO LINDERO GLOBAL

PROPIETARIOS: MISAEL HERNANDEZ Y WILLIAM FRANCO

El bien inmueble identificado catastralmente con el código 73124000100010031000 y con matrícula inmobiliaria 354-334, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de



referencia oficial Magna-Sirgas y proyección cartográfica
Colombia DATUM WGS 84N, con longitud de origen
74°04'39.0285" W y latitud de origen 4°35'46.32" N.

LINDERO 1 (Norte): Con predio El Porvenir Lote 1
identificado catastralmente con el código
73124000100040012000 de propiedad de UBEIMAR
BAQUERO PEÑA. Partiendo del punto 1 (Lecho de quebrada
La Cerrajosa) con coordenadas N= 978276.00-E=
855248.00, quebrada aguas abajo en dirección noreste
pasando por los puntos y coordenadas 1.1: N= 978273.00-
E= 855284.99, 1.2: N= 978310.00-E= 855310.00, en una
distancia acumulada de 101.42 m, hasta el punto 2 (poste
de madera) de coordenadas N= 978329.00-E= 852315.00.

LINDERO 2 (Norte): Con predio El Porvenir Lote 1
identificado catastralmente con el código
73124000100040011000 de propiedad de FERNEL
MARTINEZ SARAZO. Partiendo del punto 2 quebrada La
Cerrajosa aguas abajo y en sentido sureste, pasando por los
puntos y coordenadas 2.1: N= 978307.00-E= 855333.00,
2.2: N= 978313.00-E= 855365.00, en una distancia
acumulada de 140.61 m, hasta el punto 3 (Desembocadura
de cañada en quebrada La Cerrajosa) de coordenadas N=
978378.00-E= 855411.00.

LINDERO 3 (Este): Con predio La Samaria identificado
catastralmente con el código 73124000100010032000 de
propiedad de JOSE DE LOS ANGELES TORRES TORRES.
Partiendo del punto 3 por el lecho de la quebrada aguas
arriba y en sentido sureste, pasando por los puntos y
coordenadas 3.1: N= 978270.00-E= 855453.00, 3.2: N=
978250.00-E= 855474.00, en una distancia acumulada de
203.70 m, hasta el punto 4 (poste de madera) de
coordenadas N= 978202.00-E= 855508.00.

LINDERO 4 (Este) Con el predio La Primavera identificado
catastralmente con el código 73124000100010035000
propiedad de ALBERTO QUIROGA. Partiendo del punto 4 en
línea quebrada y en sentido sureste, por quebrada aguas
arriba pasando por el punto 4.1 con coordenadas N=
978153.00-E= 855514.00, en una distancia acumulada de
277.09 m, hasta el punto 4.2 (poste de madera) de
coordenadas N= 977978.00-E= 855545.00.



LINDERO 5 (Sur) Con el predio La Primavera identificado catastralmente con el código 73124000100010035000 propiedad de ALBERTO QUIROGA. Partiendo del punto 4.2 en línea quebrada y en sentido suroeste, por cerca de alambre de púas pasando por los puntos de coordenadas 4.3: N= 977981.00-E= 855493.00, 4.4: N= 977982.00-E= 855470.00, 4.5: N= 977979.00-E= 855419.00, en una distancia acumulada de 172.72 m, hasta el punto 5 (poste de madera lecho de quebrada) de coordenadas N= 977959.00-E= 855377.00.

LINDERO 6 (Oeste) Con el predio San Luis identificado catastralmente con el código 73124000100010030000 propiedad de sucesión LORENZO MORENO. Partiendo del punto 5 en línea quebrada y en sentido noroeste, por quebrada aguas abajo pasando por los puntos de coordenadas 5.1: N= 978022.84-E= 855359.63, 5.2: N= 978086.00-E= 855320.00, 5.3: N= 978175.00-E= 855285.00, en una distancia acumulada de 343.92 m, hasta el punto 1 con el cual cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento topográfico para el citado bien inmuebles es de 6 hectáreas 9.304 metros cuadrados.

El valor de referencia del área aquí consignado prevalece sobre las variaciones que esta pueda presentar en la base de datos catastrales, como resultado de la configuración de sistema y proyecciones cartográficas.

Para efecto de la determinación de linderos, prevalece la posición definida por sus coordenadas con exactitud posicional de tres (3) metros, sobre las marcas.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento topográfico para el citado bien inmueble, denominado San Isidro es de 6 hectáreas 9.304 metros cuadrados.

DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

MUNICIPIO DE CAJAMARCA

VEREDA: LA CERRAJOSA

PREDIO: SAN ISIDRO LOTE 1



**PROPIETARIO: MISAEL HERNANDEZ Y LUZ AMANDA
PINILLA DIAZ.**

El bien inmueble identificado catastralmente con el código 73124000100010031000 y con matrícula inmobiliaria 354-334, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y proyección cartográfica Colombia DATUM WGS 84N, con longitud de origen 74°04'39.0285" W y latitud de origen 4°35'46.32" N.

LINDERO 1 (Norte): Con predio El Porvenir Lote 1 identificado catastralmente con el código 73124000100040012000 de propiedad de UBEIMAR BAQUERO PEÑA. Partiendo del punto 1 (Lecho de quebrada La Cerrajosa) con coordenadas N= 978276.00-E= 855248.00, quebrada aguas abajo en dirección noreste pasando por los puntos y coordenadas 1.1: N= 978273.00-E= 855284.99, 1.2: N= 978310.00-E= 855310.00, en una distancia acumulada de 101.42 m, hasta el punto 2 (poste de madera) de coordenadas N= 978329.00-E= 852315.00.

LINDERO 2 (Norte): Con predio El Porvenir Lote 1 identificado catastralmente con el código 73124000100040011000 de propiedad de FERNEL MARTINEZ SARAZO. Partiendo del punto 2 quebrada La Cerrajosa aguas abajo y en sentido sureste, pasando por los puntos y coordenadas 2.1: N= 978307.00-E= 855333.00, 2.2: N= 978313.00-E= 855365.00, en una distancia acumulada de 140.61 m, hasta el punto 3 (Desembocadura de cañada en quebrada La Cerrajosa) de coordenadas N= 978378.00-E= 855411.00.

LINDERO 3 (Este): Con predio La Samaria identificado catastralmente con el código 73124000100010032000 de propiedad de JOSE DE LOS ANGELES TORRES TORRES. Partiendo del punto 3 por el lecho de la quebrada aguas arriba y en sentido sureste, pasando por los puntos y coordenadas 3.1: N= 978270.00-E= 855453.00, 3.2: N= 978250.00-E= 855474.00, en una distancia acumulada de 203.70 m, hasta el punto 4 (poste de madera) de coordenadas N= 978202.00-E= 855508.00.

LINDERO 4 (Este) Con el predio La Primavera identificado catastralmente con el código 73124000100010035000



propiedad de ALBERTO QUIROGA. Partiendo del punto 4 en línea recta y en sentido sureste, por quebrada aguas arriba en una distancia de 49.37 m, hasta el punto 4.1 (poste de madera) de coordenadas N= 978153.00-E= 855514.00.

LINDERO 5 (Sur) Con el predio San Isidro Lote 2 identificado catastralmente con el código 73124000100010035000 propiedad de WILLIAM FRANCO. Partiendo del punto 4.1 en línea quebrada y en sentido suroeste, por cerca de alambre de púas pasando por los puntos de coordenadas 4.6: N= 978157.00-E= 855500.00, 4.7: N= 978151.00-E= 855469.00, 4.8: N= 978153.00-E= 855427.00, 4.9: N= 978131.00-E= 855338.00, en una distancia acumulada de 228.33 m, hasta el punto 5.2 (poste de madera lecho de quebrada) de coordenadas N= 978086.00-E= 855320.00.

LINDERO 6 (Oeste) Con el predio San Luis identificado catastralmente con el código 73124000100010030000 propiedad de sucesión LORENZO MORENO. Partiendo del punto 5.2 en línea quebrada y en sentido noroeste, por quebrada aguas abajo pasando por el punto 5.3 de coordenadas N= 978175.00-E= 855285.00, en una distancia acumulada de 203.20 m, hasta el punto 1 con el cual cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento topográfico para el citado bien inmuebles es de **3 hectáreas 7.566 metros cuadrados.**

El valor de referencia del área aquí consignado prevalece sobre las variaciones que esta pueda presentar en la base de datos catastrales, como resultado de la configuración de sistema y proyecciones cartográficas.

Para efecto de la determinación de linderos, prevalece la posición definida por sus coordenadas con exactitud posicional de tres (3) metros, sobre las marcas.

DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

MUNICIPIO DE CAJAMARCA

VEREDA: LA CERRAJOSA

PREDIO: SAN ISIDRO LOTE 2

**PROPIETARIO: WILLIAM HUMBERTO FRANCO
ESCOBAR**



El bien inmueble identificado catastralmente con el código 73124000100010031000 y con matrícula inmobiliaria 354-, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y proyección cartográfica Colombia DATUM WGS 84N, con longitud de origen 74°04'39.0285" W y latitud de origen 4°35'46.32" N.

LINDERO 1 (Norte): Con predio San Isidro Lote 1 identificado catastralmente con el código 73124000100010031000 de propiedad de MISAEEL HERNANDEZ. Partiendo del punto 5.2 (Lecho de quebrada poste de madera) con coordenadas N= 978086.00-E= 855320.00, por cerca de alambre de púas en dirección noroeste pasando por los puntos y coordenadas 4.9: N= 978131.00-E= 855338.00, 4.8: N= 978153.00-E= 8554.27.00, 4.7: N= 978151.00-E= 855469.00, en una distancia acumulada de 228.33 m, hasta el punto 4.1 (lecho de quebrada poste de madera) de coordenadas N= 978153.00-E= 8525.14.00.

LINDERO 2 (Este) Con el predio La Primavera identificado catastralmente con el código 73124000100010035000 propiedad de ALBERTO QUIROGA. Partiendo del punto 4.1 en línea recta y en sentido sureste por quebrada aguas arriba en una distancia de 177.72 m, hasta el punto 4.2 (poste de madera) de coordenadas N= 977978.00-E= 855545.00.

LINDERO 3 (Sur) Con el predio La Primavera identificado catastralmente con el código 73124000100010035000 propiedad de ALBERTO QUIROGA. Partiendo del punto 4.2 en línea quebrada y en sentido suroeste, por cerca de alambre de púas pasando por los puntos de coordenadas 4.3: N= 977981.00-E= 855493.00, 4.4: N= 977982.00-E= 855470.00, 4.5: N= 977979.00-E= 855419.00, en una distancia acumulada de 172.72 m, hasta el punto 5 (poste de madera lecho de quebrada) de coordenadas N= 977959.00-E= 855377.00.

LINDERO 4 (Oeste) Con el predio San Luis identificado catastralmente con el código 73124000100010030000 propiedad de sucesión LORENZO MORENO. Partiendo del punto 5 en línea quebrada y en sentido noroeste, por quebrada aguas abajo pasando por el punto 5.1 de



coordenadas N= 978022.84-E= 855359.63, en una distancia acumulada de 140.72 m, hasta el punto 5.2 con el cual cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento topográfico para el citado bien inmuebles es de **3 hectáreas 1.738 metros cuadrados.**

El valor de referencia del área aquí consignado prevalece sobre las variaciones que esta pueda presentar en la base de datos catastrales, como resultado de la configuración de sistema y proyecciones cartográficas.

Para efecto de la determinación de linderos, prevalece la posición definida por sus coordenadas con exactitud posicional de tres (3) metros, sobre las marcas.

NOTA: Linderos tomados de la cartografía realizada por el topógrafo Hernando Parra L.P No 01-1598 C.P.N.T y constatadas en visita de inspección al inmueble.

3.2 TOPOGRAFIA:

CLASE AGROLOGICA IV: RELIEVE: Fuertemente inclinado a fuertemente ondulado, casi plano; PENDIENTE: del 12 AL 25% EROSION: Ligera hasta el 140%, moderada hasta el 20%, severa hasta el 10%; PROFUNDIDAD EFECTIVA: Muy superficiales a muy profunda; PEDREGOSIDAD: Sin piedras hasta el 12%, pedregoso 12 al 25%; SALINIDAD: Hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; DRENAJE NATURAL: Desde excesivos hasta pobremente drenados; INUNDABILIDAD: Hasta en un máximo de 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; ENCHARCAMIENTOS: Ocasionales en dos ciclos al año hasta por 60 días acumulados; RETENCION DE HUMEDAD: Excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; PERMEABILIDAD: Muy lenta, moderadamente lente, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida; NIVEL DE FERTILIDAD: Muy bajo a alto; APTITUD: Limitaciones severas, la restricción de cultivos perennes y transitorios es restringida; MANEJO: Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.



3.4 CUADRO DE AREAS:

**San Isidro Lote 1 propietario Misael Hernandez y otra
Con un área de 3 ha 7.566 M2**

**San Isidro Lote 2 propietario William Humberto Franco
Escobar con un área de 3 ha 1.738 M2**

**Área total finca San Isidro..... 6 ha 9.304
M2**

NOTA: Área tomada del plano cartográfico, realizado por el
Topógrafo Hernando Parra L.P No 01-1598 C.P.N.T

En visita de inspección se constató y se divisó el área
relacionada anteriormente, comprobando los alinderamientos
y verificando los linderos descritos en la cartografía, llegando
a la conclusión que corresponden en su totalidad al inmueble
denominado San Isidro y a sus dos divisiones proyectadas.

3.5 DETALLE DE CONSTRUCCION:

San Isidro Lote 1: Propietario Misael Hernandez y otra

El predio posee una construcción, con las siguientes
especificaciones: Casa con muros en ladrillo, estructura en
correa metálica, la cual soporta una cubierta en teja de zinc,
pisos en cemento afinado, puertas y ventanas en lamina
ornamentada; cuenta con 3 alcobas, 1 cocina y un baño;
área construida aproximada de 60 metros cuadrados; cerca
a esta edificación se encuentra otra vivienda construida en
bahareque, actualmente sin uso empleada como bodega,
con un área calculada de 40 metros; edificaciones en buen
estado de conservación; posee los servicios públicos básicos
como son: red de energía eléctrica y red de telefonía celular,
posee servicios comunales como son acueducto veredal y
propio.



San Isidro Lote 2 propietario William Humberto Franco Escobar

El inmueble posee una casa construida en adobe y ladrillo, estructura en madera aserrada, la cual soporta una cubierta de zinc, pisos en cemento, posee los servicios de agua vereda y propia, red de energía eléctrica; regular estado de conservación, área calculada en 60 metros cuadrados.

4- CONSIDERACIONES GENERALES

San Isidro Lote 1:

El predio se encuentra instalado en cultivo de Café discriminado de la siguiente forma: café producción 2500 arbustos con edad promedio de 8 años; café soqueo 1500 arbustos edad 1 año y café nuevo 2000 plantas de aproximadamente 10 meses de edad; además presenta cultivo de banano en producción asociado con el café y 2 lotes en entables para cultivo de frijol. El predio posee un carretable de acceso, actualmente sin uso por volcanes en la vía

San Isidro Lote 2:

Este predio posee un cultivo de Aguacate Hass en levante 900 plántulas con edad promedio de 7 meses; 1 cultivo de arracacha en levante con un periodo vegetativo de 7 meses, buen estado fitosanitario de los cultivos instalados. El inmueble cuenta con un carretable de acceso, actualmente sin uso por deslizamientos sectorizados.

5- ANEXOS

Anexo ubicación del predio, plano topográfico y su respectivo estudio fotográfico.

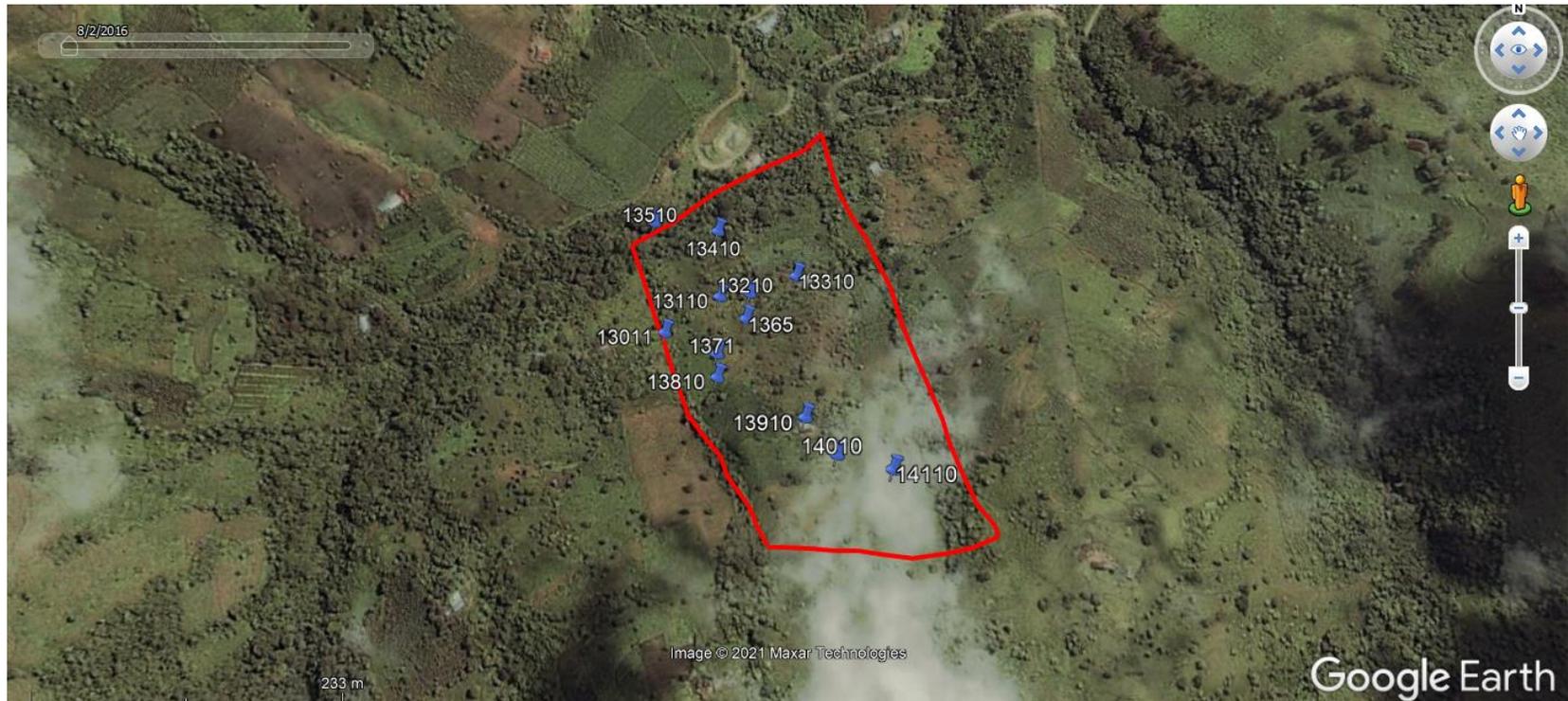


6- CERTIFICACION

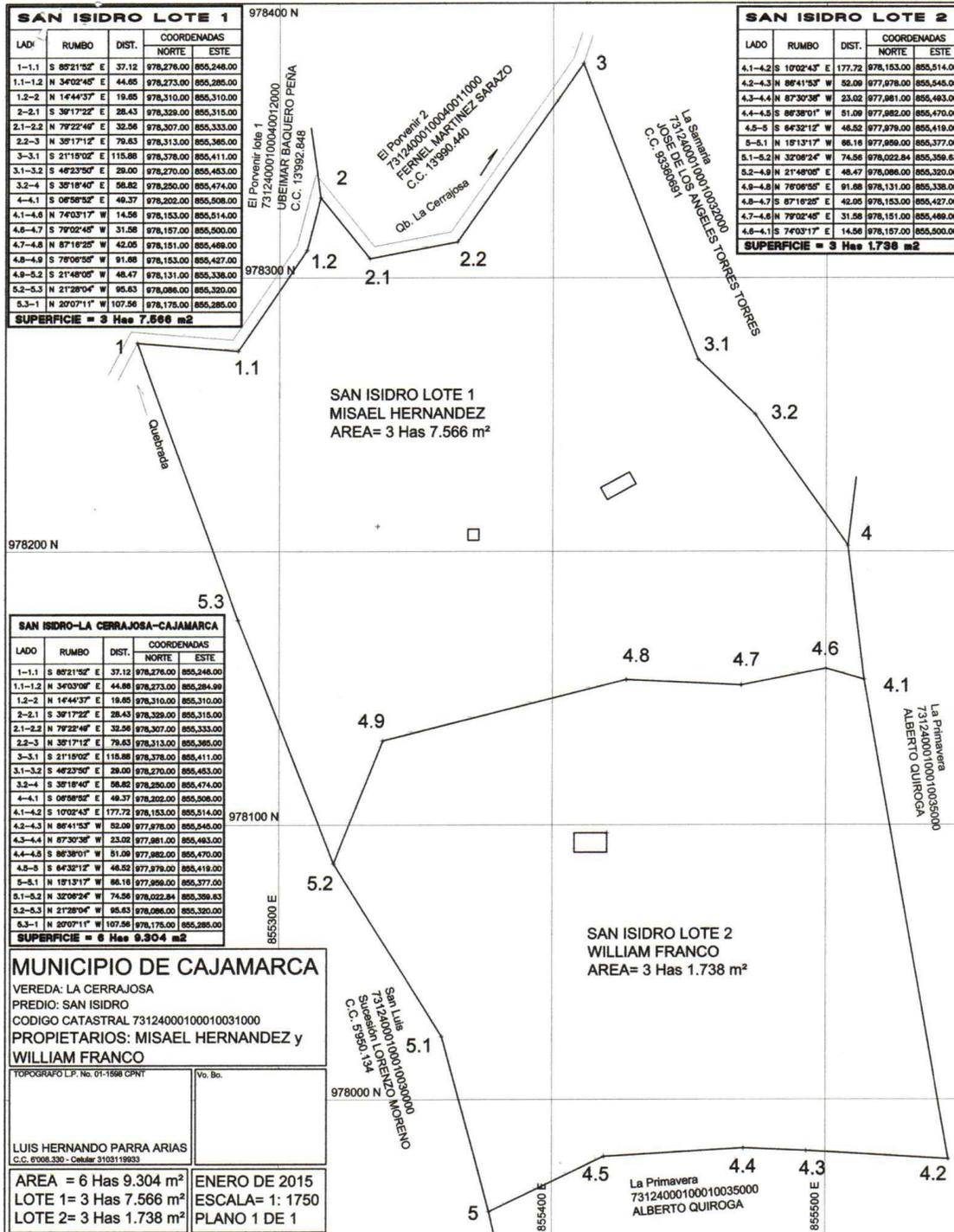
Declaro que he inspeccionado personalmente el bien descrito en el presente informe, que en ningún momento he tenido ni directa ni indirectamente interés alguno en el mismo, habiendo sido elaborado el presente informe, bajo las normas de ética profesional fijadas por el Registro Nacional de Avaluadores.

Cordialmente,

DAGOBERTO RIOS LOPEZ
R.N.A NÚMERO 3863
AFILIADO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES DEL
TOLIMA
Registro Abierto de Avaluadores RAA Aval-93286933



Vista general de los dos inmuebles





ESTUDIO FOTOGRAFICO



PROCESO DE PERTENENCIA



CARRETEABLE DE ACCESO



CASA EN BAHAREQUE SAN ISIDRO 1



CASA PRINCIPAL SAN ISIDRO 1



QUEBRADA LA CERRAJOSA



CULTIVO CAFÉ PRODUCCION



CARRETEABLE Y CULTIVO DE FRIJOL EN ENTABLES SAN ISIDRO 1



CASA SAN ISIDRO 2



ASPECTO INTERIOR CASA SAN ISIDRO 2



CULTIVO DE ARRACACHA SAN ISIDRO 2



AGUACATE EN LEVANTE SAN ISIDRO 2



PANORAMICA AGUACATE LEVANTE LOTE SAN ISIDRO 2