

24-12

Compank

138

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

Al contestar cite este radicado No: DTBCB1-201801529

Fecha: 3 de diciembre de 2018 03:49:20 PM

Origen: HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJAN

Destino: Dirección Territorial Bolívar - Carmen de Bolívar



DTBCB1-201801529

Carmen de Bolívar diciembre 3 de 2018

Señores

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE TIERRAS DESPOJADAS

Dirección Territorial Bolívar

Calle 24 No 6421 Barrio Monte Carmelo - Carmen de Bolívar

E. S. D.

Id documento	3153002	
Id restitución	124845	
Categoría	Etapa de Registro	Usuario Registro bsantig
Serie	Proceso de Restitución	
Tipo	Información relacionada con el estudio formal del caso y la etapa procesatoria	Fecha Registro 5/12/18 03:15 PM
SubTipo	Información relacionada con terceros	
No Documento	DTBCB1-201801529	
Fecha	3/12/18 12:00 AM	

Referencia: Oficio número DTBCB 2-201802231 Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Bolívar – Solicitud de Información y Colaboración en el Proceso de Restitución de Tierras – Parcela # 56 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de Bolívar e identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y de propiedad de la señora LORENZA LOBO

Respetados Señores:

HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJAN abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional número 97.503 del C.S.J. y cédula de ciudadanía número 78.024.926 de Cerete (Córdoba), obrando en mi calidad de apoderado del Señor **ABEL MERCADO JARABA**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.115.112 de Bogotá, por medio del presente escrito, y dentro del término legal, concedido en el oficio de la referencia muy respetuosamente me permito aportar la información, narrar los hechos y presentar la documentación que acreditan la calidad de promitente comprador de mi poderdante sobre el predio denominado Parcela # 40 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de Bolívar e identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143970 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

I. CONSIDERACIONES

- 1- En primer lugar consideramos pertinente dejar constancia , que hasta ahora nos enteramos que la Parcela 56 se encuentra en trámite de inscripción en el registro de tierras despojadas y abandonadas ante la Dirección Territorial del Carmen de Bolívar, circunstancia que atenta contra los mas elementales principios de defensa y contradicción consagrados en nuestra Carta Política y vemos con preocupación, el proceder arbitrario y violador del debido proceso por parte de los funcionarios de la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras, teniendo en cuenta que nos ha cercenado de tajo la

posibilidad defensa y con la velada intención de reducir las posibilidades de defensa en el trámite administrativo.

Circunstancia que va en contravía de lo consagrado en la Ley 1448 de 2011 y Decreto 4929 de 2011, como normas especiales que reglamentan específicamente el proceso de comunicación de inicio de estudio y con los parámetros expresados por la Corte Constitucional que en reiterados fallos ha aceptado enfáticamente que uno de los rasgos distintivos del régimen constitucional vigente es el mandato de observancia al debido proceso no sólo dentro de las actuaciones judiciales, sino igualmente en desarrollo de actuaciones administrativas.

En este sentido se ha manifestado la Corte Constitucional en Sentencia de Tutela T-699A/11 instaurada por Gilberto Antonio Medina Arrieta contra el Comité Departamental de Atención a la Población Desplazada por la Violencia de Bolívar. M.P. Dr. Humberto Sierra Porto.

Así las cosas, ninguna actuación administrativa que de manera arbitraria desconozca la regulación jurídica aplicable serán admisibles, a la luz del derecho al debido proceso y demás derechos que con su observancia se ven igualmente satisfechos, como lo son la defensa, la contradicción y otros envueltos en la garantía del principio de legalidad.

Lo anterior, en vista de que “toda autoridad tiene sus competencias definidas dentro del ordenamiento jurídico y debe ejercer sus funciones con sujeción al principio de legalidad, a fin de que los derechos e intereses de los administrados cuenten con la garantía de defensa necesaria ante eventuales actuaciones abusivas, realizadas por fuera de los mandatos constitucionales, legales o reglamentarios vigentes”¹. En esa medida, se insiste, el correcto ejercicio de la administración pública encontrará asidero en actos administrativos que no resulten arbitrarios y, por el contrario, obedezcan a principios superiores.

Sobre este último punto se ha expuesto que específicamente en lo que hace relación con los procedimientos administrativos, es necesario precisar que el derecho con que cuentan los ciudadanos, relativo a la posibilidad de controvertir las decisiones que se tomen en dicho ámbito es consubstancial al debido proceso (...) Las garantías propias del derecho fundamental al debido proceso, tales como (i) el acceso libre y en igualdad de condiciones a la justicia; (ii) el acceso al juez natural; (iii) la posibilidad de ejercicio del derecho de defensa (con los elementos para ser oído dentro del proceso); (iv) la razonabilidad de los plazos para el desarrollo de los procesos; y, (v) la imparcialidad, autonomía e independencia de los jueces y autoridades, son elementos que deben ser garantizados durante el desarrollo de todo el procedimiento, y apuntan, principalmente, a brindar garantías mínimas previas.”²

Por otro lado, también es pertinente manifestar que La ley 1448 de 2011, expedida dentro del contexto de la justicia transicional, estableció un procedimiento ágil, sencillo, que

¹ Sentencia T-1341 de 2001.

² Sentencia C-1189 de 2005.

implica un régimen conceptual y probatorio flexible y, al mismo tiempo favorable a la víctima, en la que la persona que ostenta tal condición por cuestiones de equidad y justicia, es beneficiaria de una serie de presunciones que la colocan en una situación favorable para lograr la restitución de los predios despojados.

Esta normativa estructura un cambio de paradigma dentro del marco de una justicia transicional³, la cual le otorga un nuevo significado a instituciones propias del ordenamiento jurídico que no han dado una respuesta efectiva a la problemática de ciertos grupos de colombianos, a los cuales se le han venido vulnerando sistemáticamente sus derechos fundamentales.

Sin embargo este cambio de paradigma no quiere decir que se desconozcan instrucciones propias y universales que consagran el efectivo derecho de defensa y contradicción que gobiernan las actuaciones administrativas.

Es decir la Unidad so pena de violar los principios del debido proceso no puede comunicar de una forma informal o cuando lo estime pertinente, **(Como el caso objeto de Solicitud de la Parcela 56)** las comunicaciones de inicio de la etapa administrativa, porque vulnera la oportunidad que tiene la persona que se encuentra en el predio, de aportar las pruebas documentales que acreditan su buena fe exenta de culpa.

Dentro de este contexto la Corte Constitucional en Sentencia de Acción de Tutela T-034/17 Magistrada Sustanciadora: Gloria Stella Ortiz Delgado: Acción de tutela instaurada por el señor Juan Manuel Pedroza y otros contra la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia sobre la debida notificación a las partes en el proceso de restitución de tierras de la Ley 1448 de 2011, conceptuó:

“La regla general en los procesos ordinarios, a efectos de la participación de los demandados o de terceros interesados, es que sean informados de la existencia de una demanda o solicitud una vez admitida. Sobre esta base y el reconocimiento de un amplio margen de configuración legislativa para el establecimiento de las reglas procedimentales de los distintos procesos judiciales y administrativos, la Corte Constitucional ha sostenido que dicha regulación “está relacionad[a] con la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad, exigibles de toda actuación pública o de los particulares. Esto implica que las normas procedimentales deben estar dirigidas a cumplir con propósitos admisibles desde la perspectiva constitucional, ser

³OROZCO IVÁN, Justicia Transicional en tiempos del deber de memoria. Bogotá: Editorial Temis, Universidad de los Andes 2009 “La expresión justicia transicional se usa para designar aquellos procesos de rendición de cuentas que adelantan las sociedades estatales en relación con crímenes políticos y de masas perpetrados en el pasado, en situaciones de turbulencia política como las que son propias de las transiciones de la guerra a la paz y de la dictadura a la democracia”.

adecuados para cumplir con esas finalidades y no interferir con el núcleo esencial de derechos, principios o valores superiores". (Negrilla fuera del texto original).

(...)

Por otra parte, la Sala considera que la participación de los opositores en el procedimiento administrativo no suprime la obligación del juez instructor de notificarlos ni correrles traslado del inicio del proceso judicial, en particular teniendo en cuenta que la admisión de la demanda implica la suspensión del ejercicio de derechos reales sobre los predios reclamados y que el proceso tiene consecuencias que trascienden la restitución de los mismos.

Finalmente, esta Corporación resalta que en el desarrollo del proceso se ha hecho evidente la falta de instrucción adecuada del proceso por parte del Juzgado 1° Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Santa Marta. En efecto, con las pruebas recibidas en sede de revisión se evidencia que en el auto proferido el 4 de noviembre de 2016[109] el juez instructor requirió a la Corporación Jurídica Yira Castro a hacer efectiva la publicación del auto admisorio y al Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Fundación para remitir los procesos ejecutivos que se adelantan ante su despacho, y al mismo tiempo ordenó remitir el proceso a la Sala Especializada en Restitución de Tierras de Cartagena para ser fallado de fondo a pesar de que es evidente que no se han cumplido con todos los presupuestos para que el caso pueda ser decidido.

*Así las cosas, la Corte encuentra que las providencias proferidas por la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras de Antioquia, no incurrieron en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto al devolver el expediente al juez instructor y no fallar de fondo. Lo anterior, debido a que se evidencia que la devolución era indispensable para garantizar la protección del derecho fundamental al debido proceso de todas las partes del proceso y materializar su participación efectiva con la notificación de la admisión de la solicitud y el traslado de la misma, lo cual se encuentra conforme con los principios que rigen el procedimiento de restitución de tierras, tales como el de seguridad jurídica y el de eficacia, los cuales garantizan la estabilidad de la decisión. **Además, la participación adecuada de todas las partes procesales asegura la efectividad del derecho a la verdad de las víctimas y asegura que en caso de que se haga efectiva la restitución, ésta no pueda ser objetada posteriormente por algún vicio procesal.** (Negrilla fuera del texto original).*

- 2- Es importante manifestar en el presente escrito que a través de toda su vida laboral mi poderdante señor ABEL MERCADO JARABA nunca ha estado vinculado con alguna actividad delictiva, ha sido una persona responsable con el comportamiento adecuado y las conductas que determina nuestra sociedad; además que no presenta antecedentes

penales, ni investigación alguna de parte de la fiscalía, ni de ningún organismo de inteligencia nacional e internacional.

Así mismo, su actividad comercial ha sido desarrollada siguiendo los más estrictos parámetros éticos, respetuoso de la protección de los derechos humanos y consiente de la importancia sobre el reconocimiento por parte de la jurisprudencia de la honorable Corte Constitucional⁴ del desplazamiento como un derecho fundamental.

Reconocimiento que tuvo su génesis en la sentencia T -025 de 2004⁵, que declaró un “estado de cosas inconstitucional” respecto a la población desplazada, y ordenó al Gobierno Nacional en cabeza de los Ministerios del Interior y Justicia, Agricultura y Desarrollo Rural entre otros, reformular la política de tierras, la cual debía comprender, el diseño de un mecanismo especial para tramitar y resolver las solicitudes de restitución de tierras.

Mecanismo que se materializa con la expedición de la Ley 1448 de 2011, con un claro enfoque pro víctima⁶, basado en datos, hechos y consideraciones que históricamente demostraban la debilidad manifiesta del campesino en el acceso a la tierra, aunado a los fenómenos de violencia en los campos colombianos, lo cual se encuentra lo consignado en los informes de ponencia para primer debate⁷ de lo que hoy en día se conoce como Ley de Víctimas y Restitución de Tierras.

⁴ Corte Constitucional Sentencia de Tutela N° T -821/07 M.P (e) Dra. Catalina Botero Marino del 5 de octubre de 2007. “(...) Las personas que se encuentren en situación de desplazamiento forzado y que han sido despojadas violentamente de su tierra (de la tierra de la cual son propietarios o poseedoras), tienen derecho fundamental a que el Estado conserve su derecho a la propiedad o posesión y les restablezca el uso, goce y libre disposición de la misma en las condiciones establecidas por el derecho internacional en la materia. En efecto, en estos casos el derecho a la propiedad o la posesión adquiere un carácter particularmente reforzado, que merece atención especial por parte del Estado. (Negrillas fuera del texto) Ciertamente, si el derecho a la reparación integral del daño causado a víctimas de violaciones masivas y sistemáticas de derechos humanos, es un derecho fundamental, no puede menos que afirmarse que el derecho a la restitución de los bienes de los cuales las personas en situación de desplazamiento han sido despojadas, es también un derecho fundamental. Como bien se sabe, el derecho a la restitución es una de los derechos que surgen del derecho a la reparación integral. En este sentido es necesario recordar que el artículo 17 del Protocolo Adicional de los Convenios de Ginebra de 1949;⁴ y los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos de Personas;⁴ (Los llamados principios Degrn), y entre ellos, los principios 21, 28 y 29;⁴ y los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas, hacen parte del Bloque de Constitucionalidad en sentido lato, en tanto son desarrollos adoptados por la doctrina internacional, del derecho fundamental a la reparación integral por el daño causado (C.P art. 93.2) (...)”⁴.

⁵ Corte Constitucional Sentencia T-025 de 2004. M.P Manuel José Cepeda Espinosa Declaró "la existencia de un estado de cosas inconstitucional en la situación de la población desplazada debido a la falta de concordancia entre la gravedad de la afectación de los derechos reconocidos constitucionalmente y desarrollados por la ley, de un lado, y el volumen de recursos efectivamente destinado a asegurar el goce efectivo de tales derechos y la capacidad institucional para implementar los correspondientes mandatos constitucionales y legales”

⁶ Luis Jorge Garay y Fernando Vargas Valencia, “Retos y alcances de una justicia transicional civil pro víctima” Revista Economía Contraloría General de la República No 337 Una justicia transicional pro víctima supone una determinada filosofía política y jurídica que guíe la concepción y diseño de políticas públicas –bajo el enfoque del goce efectivo de derechos.

⁷ Gaceta 865 de 2010. Proyecto 107 de 2010 Cámara, acumulado con el proyecto 085 de 2010, Cámara. Informe de ponencia para primer debate. [...] Cerca de 750.000 hogares campesinos fueron desplazados de sus territorios por la fuerza en las últimas dos décadas, de los cuales 460.000 abandonaron un poco más de tres millones de hectáreas. De las tierras abandonadas, una parte permanece así, otra está cuidada por parientes o vecinos, o ha sido repoblada con campesinos a quienes los jefes armados adjudicaron tierras despojadas y otra parte fue transferida de hecho o de derecho a terceros, generalmente personas sin conexión aparente con los victimarios. El despojo asumió varias modalidades, desde las compras forzadas a menor valor hasta el destierro, la usurpación física de la posesión y la destrucción de las viviendas y cercas que delimitaban los predios. El despojo de tierras fue legalizado, muchas veces, con transferencias forzadas, con la participación de notarios y registradores, y el rastro de los despojadores fue borrado por testaferros y múltiples traspasos a terceros de aparente buena fe. Otras veces el despojo afectó derechos de tenencia y posesión, interrumpiendo el término de prescripción, y terceros obtuvieron títulos de adjudicación o titularon por vía judicial a su favor. En ocasiones el INCORA o el INCODER declararon caducados los títulos de beneficiarios de reforma agraria cuando se desplazaron y readjudicaron las parcelas a otras personas. Otras veces el IGAC englobó los predios despojados en otro mayor, alterando el catastro para desaparecer la cédula catastral de los despojados. [...] en circunstancias tan irregulares y masivas, la posibilidad de la restitución depende de diseñar un sistema de justicia transicional capaz de restablecer los derechos usurpados por violencia, y para lograrlo requiere contar con normas excepcionales, adecuadas a las modalidades del

Dentro de este contexto, en nuestra calidad de promitente comprador del predio denominado parcela 56 de propiedad de la señora LORENZA LOBO somos enfáticos en aclarar que nunca hemos participado en ningún hecho de violencia y mucho menos en la región de María la Baja, ni nos oponemos a las políticas de restitución impulsadas por el gobierno nacional en el marco de la justicia transicional, no obstante demostraremos en este trámite administrativo como nuestro proceder, al suscribir un contrato de promesa de compraventa con los señores JOSE MIGUEL JULIO LOBO, RODOLFO JULIO LOBO, SANDRA JULIO LOBO Y YUDI JULIO LOBO, no es reprochable desde el punto de vista constitucional.

En el año de 2008 (4 de abril) se suscribió un contrato de promesa de compraventa entre los señores JOSE MIGUEL JULIO LOBO, RODOLFO JULIO LOBO, SANDRA JULIO LOBO Y YUDI JULIO LOBO, - quienes actuaron como promitentes vendedores y en virtud de los derechos herenciales que les corresponden en la sucesión ilíquida de su señora madre LORENZA LOBO PEREZ y ABEL MERCADO JARABA como promitente comprador.

Se estipulo como valor del contrato la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 6.000.000) más 2 pagos realizados a la Central de Inversiones en el Banco Agrario por valor de CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 5.216.468) del 03/07/09, recibo de consignación 6908856 y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL (\$ 5.513.000) del 03/07/09, recibo de consignación 6908858 y un pago por valor de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000) los cuales fueron cancelados una parte en efectivo y la otra mediante los siguiente títulos valores y recibos de consignación.

- Cheque de Gerencia 0000791 del Banco Agrario de Colombia Sucursal María la Baja, por la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000)
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 5.216.468) del 03/07/09, recibo de consignación 6908856, cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL PESOS (\$ 5.513.000) del 03/07/09, recibo de consignación 6908858 cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma CIENTO TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 138.620) del 03/07/09, recibo de consignación 6908852 cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.

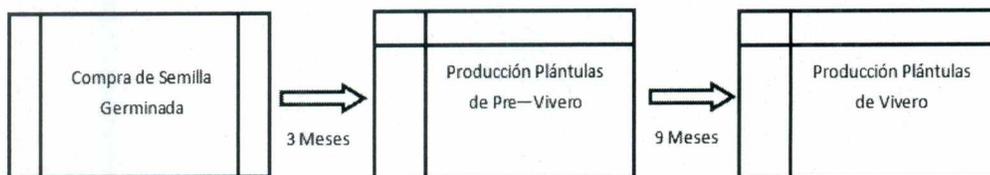
despojo, que den prelación a los derechos perdidos, aunque cuenten con pruebas precarias y una gran debilidad de defensa legal, sobre los derechos usurpados, pero que ostenten todas las pruebas legales y grandes capacidades de defensa judicial [...]"⁷

En este caso específico se celebró un contrato de compraventa con la finalidad de otorgarle mayor solidez a la relación contractual, pero teniendo siempre presente que nuestra intención era arrendar la tierra por un periodo prolongado de tiempo, teniendo en cuenta las características propias de un cultivo de producción tardía, como lo es el cultivo de Palma Aceitera.

Con el fin de brindar mayores elementos de juicio a la Unidad, en el trámite administrativo, y explicar el porqué de una relación contractual a largo plazo, consideramos pertinente presentar en este punto, **¿Cómo es el proceso del cultivo de la Palma Aceitera? y los costos de producción en la zona del Cucal en donde se encuentra ubicada la Parcela 38.**

Cultivo (Fuente Elaboración Propia)

El establecimiento de un cultivo de palma inicia con la compra de la semilla hasta obtener una palma apta para la siembra, proceso que dura alrededor de 12 meses y en los cuales se van incurriendo en costos de formación de las palmas sin tener ingreso y lo cual se realizó con capital propio.

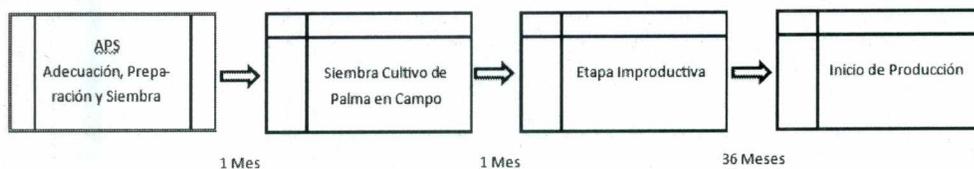


En este proceso se incurre en unos costos de alrededor de \$ 14.000 por cada palma producida, lo que equivale a un valor acumulado de \$ 1.792.000 por Ha sembrada.

Una vez se va cumpliendo el tiempo de desarrollo de una palma, se va realizando paralelamente las labores de preparación del terreno, lo cual incluye la civilización del terreno (desmonte) y mecanización (nivelación, pase de arado y rastrillado). Igualmente se inician las labores de adecuación como son la realización de canales de riego y drenajes de acuerdo a las características topográficas del lote, para luego continuar con las labores de siembra y establecimiento.

Para el Caso de la plantación del Cucal, este proceso fue más costoso de lo normalmente proyectado en un cultivo, dado que no se contaban con vías de acceso a los predios, lo que demando un mayor costo de mano de obra y servicios en los gastos de siembra y de adecuación, como arreglo de vías para ingreso de maquinaria, pago de servidumbres entre otros gastos.

Como se puede comprobar en el libro contable, los gastos de inversión de la plantación del Cucal estuvieron alrededor de los \$ 14.859.325/Ha, los cuales van desde los costos de establecimiento hasta el tercer año de sembrado, tiempo en el cual inicia la producción del cultivo.



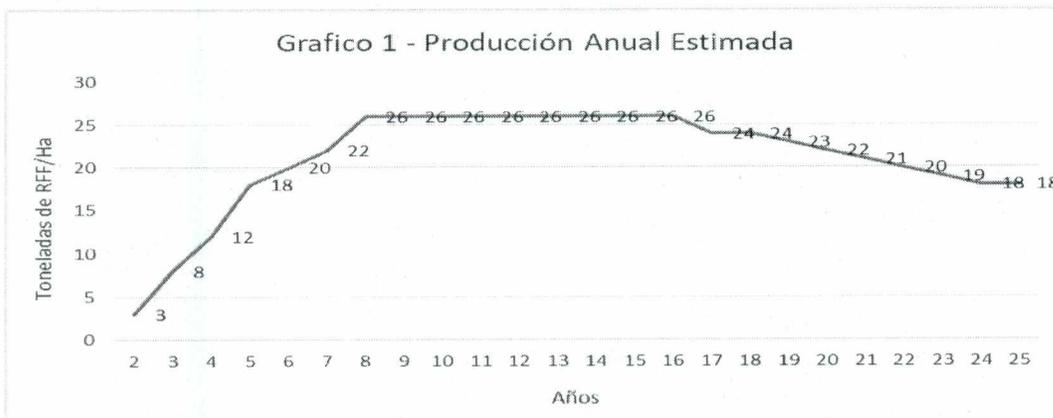
A partir del tercer año luego de sembrado el cultivo, inicia con la producción, la cual en los primeros años de producción es muy baja y va incrementando de acuerdo pasa el tiempo, como se puede evidenciar en las diferentes Bibliografías del cultivo de palma.

Cuadro 1- PRODUCTIVIDAD ANUAL MEDIA DE RACIMOS FRESCOS EN COLOMBIA, SEGÚN EL NIVEL DE TECNOLOGÍA APLICADO

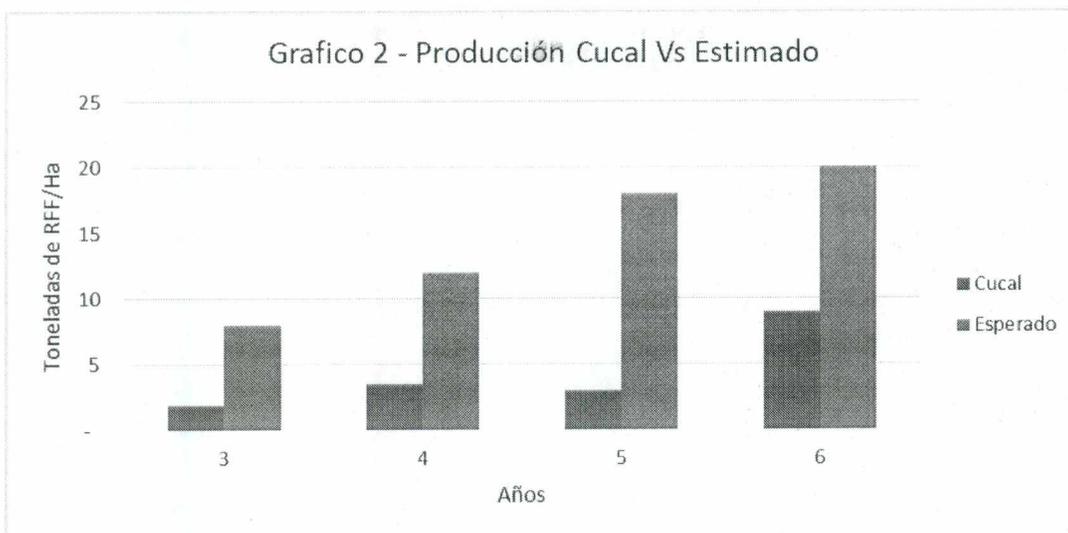
EDAD	PRODUCCIÓN MÍNIMA (Nivel bajo de tecnología)	PRODUCCIÓN MEDIA (Nivel Medio de tecnología)	PRODUCCIÓN ALTA (Nivel alto de tecnología)
2 a 3 años	---	2 a 4 t/ha	6 a 8 t/ha
3 a 4 años	2 a 4 t/ha	8 a 12 t/ha	14 a 18 t/ha
4 a 5 años	8 a 12 t/ha	14 a 18 t/ha	22 a 26 t/ha
5 a 6 años	12 a 18 t/ha	18 a 22 t/ha	28 a 32 t/ha

Fuente: El cultivo de la palma de aceite y su Beneficio

En el grafico 1, se detalla año a año como va incrementando la producción del cultivo a medida que avanza en edad, logrando su máximo potencial a una edad de 8 años desde sembrado y en la cual ya se alcanza su punto de equilibrio entre costos de producción e ingresos por venta de fruta.



Dado las condiciones geográficas del lote, el cual no cuenta con acceso al distrito de riego de Marialabaja y las sequías que se han presentado en los últimos años, las producciones obtenidas en estos cultivos están por debajo de los promedios de la zona, (ver gráfico 2) lo cual hace que el cultivo aun no esté dando utilidad o retorno de las inversiones realizadas y que los costos de producción del mismo sean mayores a los ingresos recibidos.



Para el año 2017 se invirtieron en costos de mantenimiento, fertilización, sanidad y cosecha alrededor de \$ 961.970.393 equivalentes a un costo de \$ 4.955.545 por Ha sembrada, mientras que los ingresos recibidos por la producción de esta plantación fueron de \$ 588.252.462, equivalentes a \$ 3.030.355 x Ha, lo que indica que fue más el costo de producir que lo que obtuvo por los ingresos.

En referente a costo/kilo de fruta, este estuvo en el orden de \$ 553 x Kilo, mientras que el precio promedio de venta de la fruta a la extractora estuvo en un promedio de \$ 338 x kilo, generando una pérdida de \$ 215 x kilo producido.

- 3- Promesa de Compraventa que se realizó sin ningún tipo de coacción y bajo los parámetros de la buena fe exenta de culpa, entendida la misma y como lo ha sostenido la Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad C-820 de 2012 cuando señala "*la buena fe exenta de culpa se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación*".

En Sentencia C-1007/02 de 18 de noviembre de 2002, la citada Corporación expresó:

"Además de la buena fe simple, existe una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa. Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada... ha sido desarrollada... precisando que "Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa..."

Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige solo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza...

Buena fe exenta de culpa que podemos acreditar de la siguiente manera:

En primer lugar, consideramos que, para la celebración del contrato de promesa de compraventa con el fin de realizar el proyecto productivo, un simple estudio de títulos en un escenario complejo por los rigores de la violencia como María la Baja no era suficiente. Por tal razón fuimos más allá e identificamos no solo la calidad de propietarios de los señores JULIO LOBO, sino también el estado de deudas del predio contraídas con el extinto INCODER.

Ahora bien, las acciones encaminadas a desarrollar el proceso productivo en la región no fueron las que de manera normal y lógica se realiza en cualquier negocio jurídico, nuestra empresa tuvo en cuenta las condiciones de vulnerabilidad de la región. Por esta razón el modelo de negocio que opera en la zona es incluyente y le otorga a los campesinos la posibilidad participar en un proyecto productivo que genera ingresos fijos mensuales y mejora en su calidad de vida.

Aseveración que se puede constatar en el documento denominado "**Aspectos Sociales del Proyecto Agroindustrial Alrededor del Cultivo de la Palma de Aceite en la Zona de María la Baja**" el cual detalla objetivamente los impactos en la zona y se centra principalmente en siete (7) ejes: a) Generar valor compartido mediante el desarrollo de una economía inclusiva a través del modelo de "Alianzas Productivas y Sociales" con el cultivo de palma en la región, b) La recuperación territorial y estabilidad social en zonas con presencia de grupos armados ilegales, c) La creación de empleos directos e indirectos, d) el pago de impuestos para la región, e) Medio ambiente, f) el desarrollo de infraestructura, g) generación de economías de escala y h) la inversión social.

a) Generar valor compartido mediante el desarrollo de una economía inclusiva a través del modelo de "Alianzas Productivas y Sociales" con el cultivo de palma en la región.

"Todas las compañías deben aplicar la responsabilidad social. Es básica, es un cimiento por medio del cual el sector privado puede ser un miembro responsable de la sociedad; pero podemos ir más allá si aceptamos el concepto de creación de valor compartido". (Michael Porter, profesor de la Escuela de Negocio de la Universidad de Harvard).

Anteriormente se pensaba que lo social y lo económico estaban en dos dimensiones totalmente diferentes, pero según afirma Porter cuando se buscaba su relación se presenta lo que él llama una "compensación", que no es más que para lograr un beneficio económico se debe actuar

socialmente y que para lograr un beneficio social era necesario añadir costo en sentido económico. Este concepto de compensación planteaba en pocas palabras que para obtener un impacto social importante o mejorar el impacto negativo en el medio ambiente era necesario gastar altas sumas de dinero. Por esta razón es que lo social y lo económico se han encontrado por mucho tiempo en dos dimensiones diferentes.

De acuerdo con lo anterior concluye que gracias a su experiencia en el sector privado se da cuenta que las empresas no aumentaban su valor cuando se relacionaban con temas sociales, si no por el contrario lo reducían. Y que el gran error es que los empresarios se colocan del lado económico y los que trabajan asuntos sociales del suyo. Fue allí donde se le ocurrió integrar estas dos partes y con esto nace el concepto de valor compartido, el cual conlleva a que el sector privado sea responsable con la sociedad de manera sostenible, operando éticamente y ejerciendo ciudadanía activa.

La relación de integración entre la sociedad y la empresa privada debe ir construyendo poco a poco el concepto denominado "Valor Social".

El concepto de Valor Compartido puede considerarse como una filosofía, teoría y metodología según Porter. Filosofía por la siguiente razón: "Toda riqueza y la prosperidad son en verdad creadas por el sector privado. El Gobierno no puede crear riqueza, solo cosecharla. Eso en cierta forma es una filosofía económica, que propone la necesidad de lograr que el capitalismo funcione". Teoría, en el sentido de que el valor compartido involucra tanto la sociedad como las necesidades económicas, y esto implica en el sector privado un entendimiento de la importancia de la gestión administrativa que involucra aplicarlo, ejecutarlo y sostenerlo. Luego viene la metodología, que es como opera la organización para medir sus acciones y como se prepara para llevarlas a cabo.

El concepto de valor compartido va de la mano con el de negocios inclusivos, que no es más que la inclusión de pequeños y medianos productores del campo a la cadena de valor de una compañía, cuyo objetivo principal es que ambas partes se beneficien de la relación. De esta manera, los pequeños y medianos productores tienen una oportunidad de mejorar su situación económica y social y la empresa se beneficia por lo producido por ellos, generando una relación de "gana, gana".

En el año 2000, con experiencia en el sector palmero, el Grupo Empresarial Oleoflores logró consolidar una concertación entre un grupo de pequeños y medianos productores del campo⁸ del Municipio de María la Baja, Bolívar, la Gobernación de Bolívar y el Ministerio de Agricultura para la realización de una Alianza Productiva y Social. El objetivo era integrar la economía campesina de la zona a un proyecto de siembra de palma de aceite con miras al futuro de construir una planta de extracción de aceite crudo de palma. Este proyecto comenzó con 170 familias campesinas equivalentes a unas 850 personas y se inició con una siembra de 533 hectáreas. Los recursos financieros fueron suministrados por FINAGRO a través de un crédito por un valor de 1.437 millones. Hoy en día este proyecto en María la baja cuenta con más de 11.000 hectáreas de palma sembradas y una proyección de 12.000 hectáreas al finalizar el año

⁸ Campesinos dueños de pequeñas y medianas hectáreas de siembra.

2018, más de 900 familias beneficiadas, y una planta de extracción de aceite crudo de palma en donde el 51% de las acciones pertenecen al Grupo Empresarial Oleoflores y el otro 49% pertenece a los pequeños productores que hacen parte de las alianzas. Adicional a este proyecto en María la Baja, se ha venido replicando en otras zonas tales como la Guajira, en el Cesar y en Tibú Norte de Santander.

El modelo aplicado de Alianzas Sociales y Productivas en el Municipio de María la Baja es un Modelo Social de Fortalecimiento de la cadena productiva del aceite de palma, que ha generado una productividad y rentabilidad sostenible para los pequeños y medianos productores y para la empresa privada, que en este caso es el Grupo Empresarial Oleoflores, quien como ente integrador ha potencializado el desarrollo integral de su producción, asegurando su materia prima – fruta de aceite de palma – debido a que todos los pequeños y medianos productores de palma de aceite se comprometen a suministrarle toda su producción a precios transparentes y de mercado mediante contratos de suministro de fruto que se pactan al conformar la alianzas. Es importante mencionar que como contrapartida a estos convenios, el hecho de que los pequeños productores sean socios del componente industrial, se hacen merecedores de los beneficios que este componente les presta como es un mayor control de la calidad de sus cultivos a través de la prestación de servicios agronómicos para atacar problemas de Sanidad Vegetal a través de la UTIL (Unidad Técnica Integral de Labores). Por otro lado, los entes integrados que son las asociaciones de pequeños y medianos productores de palma de aceite, han integrado su economía en cadenas agroindustriales y han generado fuentes de empleo lícito a los pequeños productores y sus familias. Para la zona el proyecto ha sido muy enriquecedor al mover flujo de recursos donde al corte han sido aprobados créditos para el establecimiento de los cultivos por 34.000 millones de pesos, así mismo durante los últimos 11 años el monto pagado por compra de fruta a los palmicultores de la zona asciende a 250.000 millones de pesos, y a ello se le suma los 11.500 millones de pesos por concepto de dividendos que se han pagado tan solo a los pequeños y medianos palmicultores en alianzas que participan en el componente industrial de la planta extractora. Este modelo ha sustituido y prevenido las siembras de cultivos ilícitos, consolidado el control de territorios generando así un polo de desarrollo en la zona incorporándose a la producción nacional, así mismo ha protegido a los campesinos contra la pérdida de la tierra por la presión de la violencia que generan los grupos al margen de la ley.

El Modelo Social de Fortalecimiento de la Cadena Productiva de la Palma de Aceite a través de sus Alianzas Sociales y Productivas ha generado excelentes resultados que la sociedad tiene que conocer y replicar, ya que este modelo supera la concepción tradicional que define el desarrollo del campo únicamente como responsabilidad del Estado y rebasa este compromiso al sector empresarial y a la sociedad en general para que todos contribuyan a construir la paz para Colombia.

Con todo lo anteriormente expuesto, se demuestra que este proyecto de “Alianzas Productivas y Sociales” de cultivo de palma de aceite en la zona de María La baja, con su respectivo componente industrial, tiene una perspectiva encaminada a las últimas tendencias mundiales en lo que respecta al valor compartido y negocios inclusivos.

b) La Recuperación Territorial y Estabilidad Social en Zonas con Presencia de Grupos Armados Ilegales

Es sabido que en esta zona que comprende varios municipios de los departamentos de Bolívar y Sucre fueron bastiones de varios frentes de las FARC, al igual que se encuentra la presencia activa de las guerrillas del ELN y del ERP. A la par, y disputando territorios operaban varios bloques de las AUC. Las matanzas de campesinos eran frecuentes y el desplazamiento forzado se daba día a día. Esta zona estratégicamente ubicada con cercanías a Cartagena y al “Golfo de Morrosquillo” era uno de los principales callejones de movilidad para la salida de sustancias ilegales y para el ingreso de precursores químicos y armas. De acuerdo con estudios realizados por el Departamento Nacional de Planeación se puede concluir que entre 1993 y 2005 se presentó un gran número de atentados terroristas en esta zona, proveniente de diferentes actores ilegales y de delincuencia común, del año 2002 a 2005 la mayor incidencia de ataques terroristas fueron de las FARC con un 54%, la delincuencia común 29%, AUC, 13% y el ELN y ERP con un 2% cada uno.

De otra parte, de acuerdo con información suministrada por la Policía Nacional, en el área se ha registrado una importante cifra de “secuestros”, con dos tendencias marcadas: una 1996 a 2000 con un incremento constante del número de secuestros y las otra de 2001 a 2005 con una reducción pronunciada de la misma cifra. El año de mayor número de secuestros reportados fue en el 2000 con 193. Del total de los secuestros realizados entre el año 2002 al 2005 el 64% lo llevó a cabo la FARC, el 15% el ELN, el 7% las AUC, el 3% la delincuencia común. Es de mencionar que en el 10% de los casos no sea reconocido autor.

Es un hecho cierto que en la zona de los Montes de María se presentaron muchos homicidios relacionados con el conflicto armado. También se presentaron un número importante de “masacres”, entendiéndose por masacre el homicidio colectivo de 4 o más civiles efectuado por un mismo autor o grupo en un mismo lapso de tiempo. Al observarse el comportamiento de esta variable durante el periodo de 1995 a 2005 se puede concluir que se presentaron dos tendencias: una ascendente de 1995 a 2000 y otra descendente de 2001 a 2005. En el año 2000 es cuando se registró la mayor cantidad de masacres, mientras que en el 2004 y 2005 no se registraron masacres. Aunque existe una gran desinformación sobre la autora de las masacres en la mayor parte de los casos se ha logrado establecer que las FARC y las AUC son los grupos responsables por más de la mitad de las masacres cometidas en los Montes de María.

En cuanto a los “desplazados”, entendiéndose como desplazado a toda aquella persona que se ha visto forzada a migrar, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, sus libertades personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas (Ley 387 de 18 de julio de 1997). De acuerdo con los registros de SUR - Acción Social, en el año 2000 se presentaron 50.117 desplazados, en el año 2001 46.127, en el año 2002, 26.461, en el año 2003 9.638 y 7.013 en el año 2004. Los municipios más afectados fueron el Carmen de Bolívar con un 28%, San Onofre con el 11%, y Ovejas con el 11%.

c) Creación de Empleos Directos e Indirectos.

El proyecto por sí solo genera alrededor de 2.271 empleos directos y formales, de los cuales el componente agrícola aporta 2.030 de forma directa y el componente industrial 241. Como empleos indirectos en el campo se estiman en 3.303.

Área del Proyecto	Puestos de Trabajo	No. Empleos
Componente Agrícola	Palmicultor	929
	Empleos Directos	1.101
	Empleos Indirectos	3.303
Componente Industrial	Empleos Directos	241
Proyecto	TOTAL EMPLEOS	5.574

d) Pago de Impuestos para la Región.

Una importante contribución del proyecto al desarrollo de la región viene dado por el pago de impuesto de industria y comercio sobre los ingresos provenientes de la venta de aceite de acuerdo al Estatuto Tributario del Municipio de María La Baja, el cual ha representado gracias al componente industrial de Extractora María La Baja, ingresos, entre el año 2008 y 2017, por valor de 1.084 millones de pesos para este Municipio.

Adicionalmente por el componente agrícola en la prestación de servicios agrícolas como integradores a través de la sociedad Promotora Hacienda Las Flores y por la venta de fruta de los pequeños y medianos palmicultores de todo el proyecto hay un pago de este impuesto que llega también al municipio.

Otros ingresos que se generan gracias al impacto del proyecto agroindustrial de promoción de las alianzas en la zona, se hace efectivo en el recaudo de los impuestos prediales, los cuales al haber una tenencia de la tierra por parte de los palmicultores, permite que existan más aportes que contribuyan a los ingresos del municipio.

Por otro lado para la Nación el proyecto ha contribuido con aportes vía impuestos de renta tanto por parte de los pequeños y medianos palmicultores del proyecto en el componente agrícola, como lo es en la sociedad de la Extractora María La Baja, S.A. como su componente industrial.

e) Medio Ambiente.

Es importante señalar que la siembra de los cultivos de palma han venido reemplazando áreas cultivables donde antes se utilizaban en la explotación de cultivos transitorios, tales como el arroz y en actividades como la ganadería extensiva, los cuales en si requieren grandes cantidades de agroquímicos y abundante agua, a parte del problema del uso efectivo de la tierra por la ganadería extensiva. De acuerdo con el Instituto Alexander Von Humbolt "Colombia dispone de más de un millón de hectáreas sin restricciones para el establecimiento de nuevas plantaciones", sin embargo, los cultivos de palma sembrados en la zona de María La Baja se han establecido sin necesidad de destruir bosques nativos. Por otro lado es importante tener en cuenta que los cultivos de palma de aceite fijan importantes cantidades de Gas Carbónico

mediante el proceso de fotosíntesis, lo que contribuye a mitigar el Calentamiento Global, y aun con mayor favorabilidad dado que propicia la generación de ecosistemas para algunas aves, que en el caso de las actividades de ganadería y producción de cultivos de arroz no favorece.

f) Desarrollo de Infraestructura.

El desarrollo de todo el proyecto ha traído consigo el mejoramiento de vías de acceso, así como el mejoramiento y funcionamiento del distrito de riego de la zona. Sobre este último es importante mencionar que le fue delega a través de convenio con el Incoder la Administración, Operación y Conservación del Distrito de Riego de María la baja a la Asociación USO MARIA LA BAJA. Esta Asociación en cumplimiento de lo delegado ha venido desarrollando gestiones permanentes desde su creación hasta la fecha y ha venido cumpliendo con la atención de todos los usuarios que se encuentran beneficiados por el distrito de riego, ya sean palimicultores, arroceros, ganaderos, maiceros y otros y se puede demostrar a través de nuestros registros históricos. En el cuadro puede observarse el promedio anual desde el año 2.006 al 2.017, de las áreas inscritas por cultivo que se benefician del sistema de riego de la zona:

Cultivo	Area Promedio Anual
AjÍ	3,12
Frutales	17,18
Arroz	1176,06
Maiz	10,76
Palma	4397,90
Pasto	817,71
Platano	12,70
Caña	12,89

Promedio hectáreas inscritas al sistema de riego USOMARIALABAJA

Gracias a la reactivación de este distrito de riego durante la operación USOMARIALABAJA ha hecho las gestiones pertinentes para la consecución de los recursos destinados a la rehabilitación del Distrito, y se han hecho inversiones con recursos recaudados de ingresos por conceptos de tarifas y recursos del gobierno nacional a través de INCODER. Entre el año 2003 y 2014 están inversiones ascienden a los 23.350 millones de pesos, destacándose el arreglo de la red de vías del distrito.

ACTIVIDADES REALIZADAS
ARREGLO DE RED DE VÍAS DEL DISTRITO
CONSTRUCCION DE ALUDES REVESTIDOS DE CONCRETOS
LIMPIEZA DE CANALES DE RIEGO Y DRENAJE
CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DE SIFONES
CONSTRUCCION DE COMPUERTAS PRINCIPALES Y AUXILIARES DE CONTROL DE LAS TORRES DE LAS PRESAS
ARREGLO VALVULAS DE SALIDA DE TUNEL DE LA PRESA Y LAYON
ARREGLO Y SUSTITUCION DE RED ELECTRICA PRESA MATUYA
CONSTRUCCION DE DISIPADOR DE ENERGIA ALVIADERO PONDAJE DE LUJAMIENTO
CONSTRUCCION Y REPARACION DE COMPUERTAS RADIALES Y DESLIZANTES EN CANALES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

g) Generación de Economías de Escala.

Dado la condición del fruto de la palma de aceite de comenzar su acidificación al poco tiempo de cortado de la palma, un cultivo de esta especie no puede ser viable económicamente si queda muy lejos de una planta extractora. Por esta razón, La Planta Extractora de María La Baja, permite que los cultivos que actualmente están sembrados sean rentables, y además ha permitido que se desarrolle un núcleo palmero a lo largo de la zona, generando importantes economías de escala para los palmicultores actuales, así como para los futuros, especialmente en varios de los costos más importantes para un cultivo, como lo son:

El costo de transporte de fruto: Este costo es significativamente superior si no hay oferta suficiente de camiones que transporten fruto; y esta oferta de camiones no crece si no hay suficientes hectáreas cultivadas de Palma en una región, la creación de la extractora ha permitido el crecimiento en las hectáreas cultivadas de palma en la zona y así se han generado economías de escala en el costo de transporte al tener el componente industrial ubicado en el área de influencia.

El costo de mano de obra: El cultivo de la palma de aceite requiere de mano de obra entrenada para la cosecha del fruto y para las demás labores agrícolas; Actualmente esta mano de obra se consigue en la zona donde está ubicada la plantación, el Grupo a través de su Fundemaría, con el apoyo del Sena, ha creado cursos de formación en el cultivo y cosecha de la palma de aceite para las personas de la zona, de esta forma se ha generado empleo y además disminuido los costos de traslado de personal de otras zonas palmeras.

El Costo de los insumos fertilizantes: Para un óptimo desarrollo de los cultivos, un fuerte componente dentro de sus costos son los insumos, especialmente el fertilizante, que si bien ha venido incrementando sus precios en la medida que la demanda mundial por materias primas agrícolas ha aumentado, se hace más viable para un proyecto agrícola, la formación de Clúster, tales como se ha desarrollado para el caso de la Palma de Aceite en la zona de María La Baja. Al tener un gran desarrollo en la zona de forma concentrada, la negociación con los proveedores fabricantes se vuelve mucho más favorable para los pequeños productores, por la compra a gran escala, así como un mejor costo logístico por el uso más eficiente del transporte al tener solamente que entregar todo el insumo en un punto específico de la zona.

h) Inversión Social.

A través de la Fundación para el Desarrollo Social de los Montes de María – FUNDEMARIA – se ha venido promocionando la cultura ciudadana, los valores y costumbres que permitan un desarrollo integral de las familias sobre el cual el proyecto tiene su campo de acción. A través de todos los programas realizados se ha venido fomentando proyectos educativos: En diez entidades de nivel Académico, Agroindustrial y Acuícola, se levantó un censo educativo para direccionar al SENA —en las carreras técnicas, tecnológicas y profesionales de su interés—, a la población estudiantil de los grados décimo y decimoprimer, partiendo de una impactante proyección en la formación a nivel superior, ampliando así la oferta de cursos de estudio en los diferentes centros (cuatro) que operan en Cartagena: los centros Agro-empresarial y Minero, de

Servicios y Comercio, Petroquímica para la Industria, y Náutico. Así mismo se ha creado el **Programa Jóvenes excelentes**, donde la fundación facilita el acceso a la educación superior a jóvenes que ocupen los mejores puestos en las Pruebas Saber en diferentes Universidades del país, otorgándoles un auxilio o beca para ingresar a la educación superior.

Una de las estrategias de la Fundación FUNDEMARIA para contribuir a la calidad de la Educación, es el mejoramiento de los espacios físicos y los recursos pedagógicos. Para ello se aprobó el Proyecto Pedagógico de Aula Virtual Inteligente. Se ha realizado la compra de los equipos que componen las aulas virtuales, se instalaron y se ha capacitado a todo el Grupo de Docentes de las Instituciones de Desarrollo Rural (CDR) del municipio de María La Baja, Institución Educativa Técnica Agropecuaria de San José de Playón y la Institución Educativa de Retiro Nuevo. Se hizo una capacitación de actualización para los docentes de las Instituciones donde se habían entregado Aulas Virtuales en años anteriores como son la IE Rafael Uribe Uribe, IETA de Nueva Florida y la IETA de Sincerin.

Por otro lado y para mejorar la calidad educativa de los niños, niñas y jóvenes de María La Baja, la Fundación ha venido capacitaciones para la actualización y formación de los docentes y así mantener mejores niveles de calidad en la educación a través del programa “Capacitación Grupo Saberes”.

Así como en lo relativo a la Educación para la Fundación, la Fundación también dentro de sus objetivos está la mejora de las condiciones en la prestación de servicios de salud a los habitantes del área de influencia. Es así que con la ayuda de la Extractora María La Baja, el Grupo Empresarial Oleoflores y la comunidad se creó el centro asistencial de salud en el corregimiento de Colú, para brindar atención y bienestar a sus habitantes y a los alrededores, tales como Cedritos, Nueva Florida, Nueva Esperanza y Guarismo. Así mismo dada las necesidades apremiantes en cubrimiento de Salud, para las poblaciones de Nueva Florida se adecuó igualmente un centro asistencial en Salud, y en la población de San Pablo, la Fundación ha realizado también adecuaciones al puesto de Salud. Todos estos centros asistenciales están continuamente monitoreados por la Fundación en aras de mantenerlos con las dotaciones y elementos necesarios que se requieren

Así como la Fundación viene invirtiendo en estos importantes aspectos como la Educación y Salud, también participa en el fomento de actividades culturales y deportivas, de manera que logre así la unión entre las muchas familias de la zona donde está ubicado este proyecto Agroindustrial.

Entre el año 2010 y hasta lo corrido en el año 2015, la Fundación ha realizado inversión social por un monto de 984,2 millones de pesos.

Es decir este modelo de negocio incluyente y con participación de la comunidad se basó en el principio de solidaridad teniendo en cuenta la situación de conocimiento público y notorio de conflicto armado y violencia generalizada que por muchos se ha presentado en la Región de María la Baja. Bajo ninguna circunstancia ha existido ilegalidad en nuestro proceder de acuerdo con las parámetros establecidos en los Principios Sobre la

55

Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas —de obligatoria aplicación por integrar el bloque de constitucionalidad al tenor de lo señalado en el art. 93 de la Constitución Nacional- prevé que "*... la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los bienes puede entrañar una notificación implícita de la ilegalidad de su adquisición, lo cual excluye en tal caso la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad.*

A los señores JULIO LOBO como a todos los campesinos de la zona con quien tenemos una relación de alianza comercial, se les brindó la oportunidad de participar en el proyecto productivo. Desconocemos las causas y él porqué a los señores JULIO LOBO no le interesó el negocio y decidió tomar el dinero e invertirlo en otros temas. Adicionalmente no debemos olvidar que esta parcela tenía una deuda con el INCODER desde 1998 (5 años después de adjudicada) de MAS DE DIEZ MILLONES DE PESOS lo que evidencia el estado improductivo de la misma y a no vocación agropecuaria de los señores JULIO LOBO.

Dentro de este contexto nuestra actuación en la parcela 56 estuvo siempre encaminada a evitar conductas impropias o actos contrarios a los parámetros morales que existen en un conglomerado social.

También es de suma importancia resaltar que; según el documento elaborado por la Comisión Colombiana de Juristas en 2017 colectivo caracterizado por su defensa permanente de los derechos humanos y que ha participado activamente en el esclarecimiento de la verdad en los procesos de restitución de tierras uno de los aspectos que demuestra la participación de las empresas en el despojo o abandono forzado de tierras o de su posible complicidad en graves violaciones a los derechos humanos o infracciones al derecho internacional humanitario son las denominadas triangulaciones⁹ en la adquisición de los predios.

Circunstancia que brilla por su ausencia en el caso objeto de estudio teniendo en cuenta que la promesa de venta fue suscrita por el señor ABEL MERCADO JARABA quien actuó como promitente comprador y el señor JULIO ARMANDO ALFARO quien fungió como promitente vendedor.

Sin embargo es preciso anotar que la representación del señor MERCADO JARABA en la zona del Cucal para la realización del proyecto productivo la tenía en esa época el señor FABIÁN CANTILLO, persona sin ningún tipo de antecedentes penales ni vinculación con algún grupo armado al margen de la ley, o connivencia con estos, de

⁹ Adicionalmente, las triangulaciones que se han efectuado en las cadenas de tradición de los predios pueden impedir conocer realmente cuál fue la incidencia de la empresa, de ser el caso, en los hechos victimizantes o su relación con actores armados. En efecto, como se puede observar en algunos de los casos analizados, las empresas rara vez son las primeras compradoras de los predios de los solicitantes. Por el contrario, estos generalmente son adquiridos por un intermediario quien, después de efectuado el negocio, traspasa la propiedad a la empresa opositora

grata recordación en la zona como se puede constatar en testimonios de pobladores de la zona que participaron en las alianzas productivas y que esta decisión les cambio la vida.

- 5- También resulta pertinente manifestar que el modelo de negocio que se implementó en la zona del Cucar estaba orientado a que los campesinos manejaran su proyecto productivo y que siguieran siendo dueños de su tierra, sin embargo en algunos casos muy puntuales como el de la PARCELA 56 se acordó entre la partes celebrar promesa de compraventa con el fin de darle mayor estabilidad a una relación asociativa a largo plazo, como son las inversiones en el cultivo de palma. Promesa de compraventa que hasta la fecha no se ha perfeccionado con la respectiva inscripción de la Escritura ante la oficina de instrumentos públicos, porque reiteramos, bajo ningún escenario nos ha interesado adquirir la propiedad de esta tierras sino hacerla productivas.

En este punto es relevante traer a colación el argumento utilizado en el primer fallo de restitución de tierras que profirió la Sala Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Bogotá¹⁰ sobre un caso de restitución de tierras en el Departamento del Meta en donde se desarrolló el concepto de materialización del despojo ubicándolo en la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la siguiente manera.

¿Y en qué momento podría considerarse que una persona es privada de su propiedad mediante negocio jurídico? (Página 64)

Indiscutiblemente cuando el negocio jurídico, para el caso, el contrato de compraventa de los bienes inmuebles contenido en la Escritura Publica No. 5919 de 14 de diciembre de 1990, se inscribe en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, momento en el cual se realiza la tradición de la propiedad y deja de figurar el anterior titular del derecho de dominio, por cuanto. "mientras no se haya realizado la inscripción de la cosa pertenece al vendedor"¹¹. La ley de víctimas, no hizo distinción en cuanto a la clase de negocio jurídico sino que se adoptó un criterio más amplio de tal suerte que abarque situaciones' jurídicas que en el marco de la ley puedan cobijarse. En ninguno de sus apartes la ley condicionó que para el caso de la compraventa era suficiente para determinar la configuración del despojo el sólo perfeccionamiento de la misma elevándose a escritura pública. (Negritas fuera del Texto)

¹⁰ Tribunal Superior de Bogotá Sala Especializada en Restitución de Tierras. Fecha: Bogotá D.C., quince (15) de marzo de dos mil trece (2013) Radicación N°: 50001-31-21-00-2012-00064 Asunto: Proceso de Restitución de Tierras —Ley 1448 de 2011 Solicitante Eduvin Epimeno Velasco Villamil, Miryam Janeth Velasco Villamil, Alis Dayaed Velasco Villamil y Myriam Villamil Rincón

¹¹ Pérez Vives Álvaro. Compraventa y Permuta. Universidad Nacional de Colombia-Sección de Extensión Cultural. Pág. 259

Resulta oportuno recordar que esta clase de acto jurídico contiene una obligación de dar que significa transferir el dominio o la propiedad, siendo precisamente la intención de proceder en tales términos, un requisito de esencia del contrato de compraventa¹²

Sobre el particular, la jurisprudencia patria precisó:

"(...) En nuestra legislación ese contrato es consensual respecto de bienes muebles, y solemne cuando versa sobre inmuebles. Perfeccionado el contrato, el vendedor tiene la obligación principal de entregar la cosa vendida y desde que la entrega se verifica pasa el dominio del vendedor al comprador. En tratándose de inmuebles, no es la entrega material de la cosa, el modo de transferir el dominio, pues ese fenómeno se verifica por medio de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (artículo 756 del Código Civil).

El artículo 1873 ídem, demuestra que nuestro Código siguió respecto de la venta los principios del Derecho Romano, en cuanto se necesitan el título y el modo para adquirir el derecho in re sobre la cosa vendida, puesto que si cuando se vende separadamente una misma cosa a dos personas debe preferirse al comprador a quien primero se le hizo la entrega, es porque en virtud de ella deja de ser dueño el vendedor y nada puede transmitir al otro comprador. Por lo dicho, aplicando el mismo sistema a la moderna institución del registro, si la venta versa sobre bienes raíces el comprador que registra primero su título debe ser preferido al otro, porque la inscripción hace pasar el dominio del vendedor al comprador". (Sentencia de 77 de marzo de 1914. G. J., Tomo XXIV. Pág.68)¹³

En este caso, considera la Sala que el despojo se materializó con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, el 05 de abril de 1991, cuando se privó del derecho de dominio a los solicitantes, quedando así dentro del marco temporal establecido en la Ley 1448 de 2011. Las tesis del opositor y del Ministerio Público, en cuanto a que para el perfeccionamiento de la venta bastaba con elevarla a escritura pública, y que como este hecho se dio el 14 de diciembre de 1990, estaría por fuera de límite temporal que indica la ley, deviene insuficiente frente a los lineamientos que contempla el artículo 74, puesto que el despojo de la propiedad mediante negocio jurídico, no podría darse con la sola escritura contentiva de la compraventa sin registrarse, en tanto que no trasmite la titularidad del derecho de dominio al pretense comprador. (Negritas fuera del texto)

De acuerdo con este precedente Jurisprudencial, consideramos que es perfectamente aplicable al caso objeto de estudio de la parcela 39, porque como se puede corroborar en el Certificado de Libertad y Tradición del predio identificado con el numero de matrícula Inmobiliaria 060-143975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena la Parcela 39 nunca ha salido de la propiedad de los señores JULIO LOBO.

- 6- En ningún momento queremos negar el interés de la Agroindustria de Palma en invertir en una zona tradicionalmente deprimida y vulnerable como consecuencia del conflicto armado que por décadas vivió el País. Agroindustria totalmente lícita que nunca ha

¹² Ibídem

¹³ Citada en Sentencia de tutela de la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil-28 de octubre de 2010.-M.P. Edgardo Villamil Portilla

participado en actividades de connivencia con grupos al margen de la Ley, que genera desarrollo y crecimiento en zonas en las que el Estado prácticamente desapareció por décadas. Y hoy en día satanizada por algunos, por tener un modelo asociativo que genera empleo y desarrollo a las regiones.

Ahora bien también es preciso anotar que el Estado no acompañó de manera eficaz mediante proyectos productivos a estos beneficiarios de predios baldos, en la zona de María la Baja y fueron abandonados a su suerte y hoy en día ese mismo Estado representado en la Unidad Administrativa de Tierras Despojadas y Abandonadas viene a argumentar que la empresa se aprovechó de unas condiciones de vulnerabilidad que el mismo creo es faltar totalmente a la verdad de lo que ocurrió en estos territorios.

- 7- Resulta relevante tener en cuenta que la inscripción de un predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas y la consecuente solicitud de restitución ante la Jurisdicción de tierras ocasionarían un daño a un proceso productivo que se viene desarrollando en la actualidad en la parcela 56, de forma legal en virtud de una promesa de compraventa suscrita sin ningún tipo de coacción y con todas las garantías legales para las partes.

Daño que deberá ser resarcido por la Unidad e indemnizar y pagar las mejoras realizadas en el predio. *Pues la restitución como mecanismo para la consolidación de la paz, no debe potenciar los conflictos existentes o generar nuevos, por ende las decisiones adoptadas han de ser proporcionales y solucionar ponderadamente las colisiones de intereses constitucionales que se presenten, como en el caso de estudio, donde se enfrenta los derechos a la restitución material y jurídica de la solicitante con el patrimonio de la opositora.*

El tema de mejoras ha sido objeto de pronunciamiento en Salas Especializadas en Restitución de Tierras de otros Distritos Judiciales, *verbi gracia*, la sentencia calendada 28 de noviembre de 2016, proferida por la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del tribunal Superior de Cúcuta dentro del proceso radicado No. Radicación n.º 68001 3121 001 2013 00008 01; allí se reconocieron mejoras, y para la determinación de su cuantía se decretó de oficio la prueba correspondiente de la siguiente manera: Reconocimiento de Mejoras: *En atención a lo indicado se tiene que la opositora no cumple los requisitos para acceder a la compensación o a las medidas de atención que corresponden a los segundos ocupantes. No obstante, se resalta - como se dijo precedentemente que su conducta responde a la buena fe simple y no tiene relación directa o indirecta con el hecho victimizante. Entonces, y al observar que el legislador distinguió la compensación y las mejoras como dos figuras independientes, al señalar en el literal J del artículo 91, que la sentencia se debe pronunciar sobre las compensaciones que trata la ley, y "...aquellas tendientes a garantizar los derechos de todas las partes en relación con las mejoras sobre los bienes objeto de restitución". Resulta procedente reconocer a la opositora el pago de mejoras que sobre el inmueble objeto de la litis*

hubiere efectuado, pues la restitución como mecanismo para la consolidación de la paz, no debe potenciar los conflictos existentes o generar nuevos, por ende las decisiones adoptadas han de ser proporcionales y solucionar ponderadamente las colisiones de intereses constitucionales que se presenten, como en el caso de estudio, donde se enfrenta los derechos a la restitución material y jurídica de la solicitante con el patrimonio de la opositora; en efecto, si bien, este último se limita por decisión del legislador en la política de tierras, dicha situación se pretende disminuir con el reconocimiento de mejoras, que aun cuando no implica una compensación en la medida que no probó la buena fe cualificada; procura no afectar el núcleo esencial del derecho al patrimonio de quien demostró la buena fe en los términos del 83 de la Constitución Política. Por lo tanto, para proceder de conformidad, se ordenará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Dirección Santander realice con destino al proceso un avalúo de mejoras sobre la heredad, desde el mes de mayo de 1998 - fecha en la que se enajenó el inmueble- hasta la fecha en que efectuó el estudio. Una vez se allegue el informe, la Sala fijará su reconocimiento.

- 8- Por último se le reitera a la Unidad de Restitución de Tierras Abandonadas y Despojadas, que actué con la mayor imparcialidad y rigor en la búsqueda de la verdad y no se deje llevar por sesgos ideológicos que implican un actuar lesivo de los derechos humanos por parte de los proyectos agroindustriales que se desarrollan en las regiones en donde se cultiva Palma.

Dentro de este contexto solicitaremos el acompañamiento de los organismos de control en el trámite del proceso y especialmente de la Fiscalía General de la Nación teniendo en cuenta las actuales situaciones que se vienen presentando en el país relacionadas con personas que sin ser víctimas se hacen pasar como tales, para conseguir tierra ilegalmente, y el establecimiento de verdaderos carteles de falsos reclamantes de tierras.

También es importante tener en cuenta que en la actual coyuntura de búsqueda de soluciones integrales a la problemática de tierras en el país, el modelo asociativo implementado en la Región de María la Baja desde hace más de 15 años es exactamente igual a lo que se concertó en los acuerdos de paz en lo concerniente a los modelos asociativos y alianzas productivas:

1.3.3.6. Asociatividad: el Gobierno fomentará y promoverá la asociatividad, encadenamientos y alianzas productivas entre pequeños, medianos y grandes productores así como con procesadores, comercializadores y exportadores con el fin de garantizar una producción a escala y competitiva e insertada en cadenas de valor agregado que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de los habitantes del campo en general y en particular de los pequeños productores. Para ello brindará asistencia técnica, jurídica y económica (crédito o financiamiento) a los pequeños productores con el fin de garantizar proyectos de economía familiar y asociativa, equilibrada y sostenible.

Es decir los proyectos de “Alianzas Productivas y Sociales” de cultivo de palma de aceite en la zona de María La Baja, con su respectivo componente industrial, tienen una perspectiva encaminada a las últimas tendencias mundiales en lo que respecta al valor compartido y negocios inclusivos.

II. PRETENSIONES

- DECLARAR la IMPROCEDENCIA de inscribir la Parcela 56 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de Bolívar e identificada con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de propiedad de la señora LORENZA LOBO en el REGISTRO de TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS.
- En subsidio, de ordenarse la Inscripción y posterior solicitud ante la jurisdicción de tierras se pague a mi poderdante las mejoras realizadas en el predio, las cuales se estiman en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.0000) los cuales se acreditaran objetivamente mediante dictamen pericial.
- En el supuesto que se presente la inscripción en el registro de tierras despojadas y abandonadas y como consecuencia de ello se decida la terminación de la relación comercial se deberán tasar mediante estimación de Perito todos los perjuicios contemplados en el ordenamiento civil y comercial y causado por la entrega prematura de la parcela.

III. PRUEBAS

Me permito aportar las siguientes pruebas documentales:

- Poder para actuar
- Certificado de Libertad y Tradición del predio Parcela 56 identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de propiedad de los señores JULIO LOBO.
- Oficio número DTBCB 2-201802231 Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Bolívar – Solicitud de Información y Colaboración en el Proceso de Restitución de Tierras - Parcela # 39 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de Bolívar e identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143956 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

- Promesa de Compraventa de septiembre de 2007 celebrada entre los señores JULIO LOBO, quien actuó como promitente vendedor y ABEL MERCADO JARABA como promitente comprador.
- Cheque de Gerencia 0000791 del Banco Agrario de Colombia Sucursal María la Baja, por la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000).
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$ 5.216.468) del 03/07/09, recibo de consignación 6908856, cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL PESOS (\$ 5.513.000) del 03/07/09, recibo de consignación 6908858 cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.
- Consignación al Banco Agrario de Colombia de la suma CIENTO TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 138.620) del 03/07/09, recibo de consignación 6908852 cancelados a Central de Inversiones por concepto de pago de crédito.
- Copia Documento denominado - Aspectos Sociales del Proyecto Agroindustrial Alrededor del Cultivo de la Palma de Aceite en la Zona de María la Baja".

IV. NOTIFICACIONES

La dirección para notificaciones es la siguiente:

- Carrera 58 No 64-82 de la Ciudad de Barranquilla (Departamento del Atlántico),
Teléfonos: Fijo: 3441086 – Celulares 300-3687684 y 317-5151540 – correo electrónico
hectorguzman@telmex.net.co

Atentamente,


HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJAN
 Abogado
 C.C. 78024926
 T.P 97.503 CJS



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

Certificado generado con el Pin No: 181123633416563610

Nro Matrícula: 060-143969

Pagina 1

Impreso el 23 de Noviembre de 2018 a las 03:34:51 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: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: MARIA LA BAJA VEREDA: MARIA LA BAJA

FECHA APERTURA: 19-01-1995 RADICACIÓN: 21955 CON: RESOLUCION DE: 24-04-1993

CODIGO CATASTRAL: 13442000000040692000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER RESOLUCION # 690 DE 23-04-93 DE INCORA DE CARTAGENA.- AREA DE:14 HTS.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PARCELA #56 / MARIALABAJA



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

060 - 116575

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-11-1994 Radicación: 21955

Doc: RESOLUCION 690 DEL 23-04-1993 INCORA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$6,828,375

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ADJUDICACION CON UNIDAD AGRICOLA FLIAR

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA INCORA

A: LOBO PEREZ LORENZA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-01-1998 Radicación: 1998-408

Doc: OFICIO 1008 DEL 01-09-1997 JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE CARTAGANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: CAJA AGRARIA

A: LOBO PEREZ LORENZA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-2013 Radicación: 2013-060-6-9127

Doc: OFICIO 2146 DEL 29-04-2013 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE TURBACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO CON RADICACION 8083 DE 1996, REMITIDO POR COMPETENCIA AL JZ. PROMISCOU DEL CIRCUITO DE TURBACO, HOY JZ. PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE TURBACO (ACUERDOS 1190 Y 1198 DEL 16/05/01 Y 157 DE 25/06/96 C.S.J)

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

DE: CAJA AGRARIA Y/O CESIONARIO CENTRAL DE INVERSIONES S.A

163

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrboltonde pago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 181123633416563610

Nro Matrícula: 060-143969

Página 2

Impreso el 23 de Noviembre de 2018 a las 03:34:51 PM

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

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

A: LOBO PEREZ LORENZA

CC# 30929006 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-060-3-296

Fecha: 14-11-2010

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-060-1-162525

FECHA: 23-11-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI



Barranquilla noviembre de 2018

Señores

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS

Dirección Territorial Bolívar

Calle 24 No 64 -21 Barrio Monte Carmelo - Carmen de Bolívar

E. S. D.

Asunto: Intervención en Etapa Administrativa, Proceso Especial de Restitución de Tierras – Parcela 56 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de Bolívar e identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

Quien suscribe **ABEL RAFAEL MERCADO JARABA** identificado con cédula de ciudadanía número 19.115.112 de Bogotá varón, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor **HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJÁN**, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía No 78.024.926 de Cereté, (Córdoba) inscrito con tarjeta profesional de abogado número 97.503 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma la defensa en la Intervención en Etapa Administrativa, Proceso Especial de Restitución de Tierras – Parcela 56 ubicada en la Vereda Arroyo Grande del Municipio de María la Baja Departamento de





Bolívar e identificada con el número de matrícula Inmobiliaria 060-143969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Nuestro apoderado queda facultado para transigir, recibir, desistir y sustituir el presente poder, y podrá reasumirlo en forma automática por el sólo hecho de adelantar un actuación con posterioridad a la del abogado sustituto

Sírvase reconocer personaría al Doctor HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJÁN, como mi apoderado. en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente

ABEL RAFAEL MERCADO JARABA

C.C 19.115.112 de Bogotá

Acepto

HECTOR GUZMAN LUJAN

T.P. 97.503 del C.S de la J.

C.C 78.024.926 de Cerete





MINAGRICULTURA



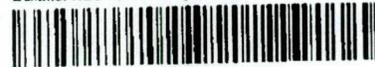
UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

URT- DTBCB -01948

El Carmen de Bolívar

DOCTOR:
HECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJAN
Carrera 58 No 64-82
Hectorguzman @telmex.net.co
Barranquilla Atlántico

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Al contestar cite este radicado No: DTBCB2-201802231
Fecha: 22 de noviembre de 2018 03:24:41 PM
Origen: Dirección Territorial Bolívar - Carmen de Bolívar
Destino: IIECTOR ENRIQUE GUZMAN LUJAN



DTBCB2-201802231

Asunto: Solicitud de información y colaboración al proceso de restitución de tierras.

Cordial saludo.

La Dirección Territorial Bolívar, EL Carmen de Bolívar de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en cumplimiento de las funciones y deberes legales establecidos en la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 1071 de 2015, en ejercicio del derecho constitucional del debido proceso, se permite solicitar la siguiente información:

Sírvase remitir a esta Dirección Territorial copia autentica de los contratos de arrendamiento y contratos de compraventa celebrados en las parcelas:

- Parcela 38, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143971.
- Parcela 40, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143970.
- Parcela 59, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143938.
- Parcela 39, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143975.
- Parcela 58, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143960.
- Parcela 56, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143969.
- Parcela 61, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143935.
- Parcela 60, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 060-143961.

Así mismo, dada la premura y los reducidos términos de la Ley 1448 de 2011 (inciso 8 del artículo 76), es precisa que esta información sea remitida en un término de diez (10) días contados a partir de la recepción de este documento.

Atentamente

BERNARDO RAFAEL SANTIS GONZALEZ
PROFESIONAL ESPECIALIZADO GRADO 15
DIRECCION TERRITORIAL BOLIVAR



GD-FO-14
V.5

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Bolívar- Carmen de Bolívar

PROMESA DE COMPRA VENTA

Entre los suscritos, JOSE MIGUEL JULIO LOBO, RODOLFO JULIO LOBO, SANDRA PAOLA JULIO LOBO Y YUDY JULIO LOBO, mayores de edad, domiciliados y residenciados en el Municipio de Marialabaja, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 9.159.008, 9.155.629, 1.049.926.968 y 45.369.737 expedidad en Maria la Baja (Bol), respectivamente, quienes en adelante se denominarán **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de una parte, y de la otra, ABEL RAFAEL MERCADO JARABA, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.115.112 DE Bogota, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, acordamos celebrar el contrato de promesa de compraventa expresado en las cláusulas que siguen:

PRIMERA. Objeto.— El PROMETIENTE VENDEDOR **promete vender a EL PROMETIENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a comprar, los derechos herenciales que les corresponden o puedan corresponderle en la sucesión ilíquida de su finada madre LORENZA LOBO PEREZ, que en vida se identifico con la cedula de ciudadanía No.30.929.006 expedida en Maria Labaja, sobre el bien inmueble denominado PARCELA No.56 ubicado en EL CUCAL, en la vereda ARROYO GRANDE, un area de 14 hectareas, ubicada en la jurisdicción de Maria la Baja (Bol), con Referencia catastral SIN INFORMACION, con Matricula Inmobiliaria No.060-143969, cuyos linderos, medidas y demas especificaciones se encuentran consignados en la Resolución No.000690 de fecha 23 de abril de 1993, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, erl dia 17 de Noveimbre de 1994,.- **SEGUNDO.** Que el derecho de propiedad lo adquirió la causante LORENZA LOBO PEREZ, por adjudicación que le hizo el INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA INCORA, ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR.-

PARÁGRAFO. No obstante la mención de las medidas y linderos, los inmuebles se prometen vender como cuerpo cierto que están dentro del área descrita. En todo caso el área aludida será objeto de verificación y/o rectificación.

SEGUNDA. PRECIO.— El precio de la compraventa prometida se fija en la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) moneda legal colombiana, que seran cancelados de la siguiente forma: a) La suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) moneda legal colombiana, a la firma de la presente promesa, que los Promitentesa vendedores declaran haber recidbido a satisfacción y b) El saldo de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00), moneda legal colombiana, pagaderos dentro de sesenta (60) días, contados a partirde la fecha de la presente Promesa de Venta, a efectos de que este tiempo se cancele que embargo que pesa sobre el inmueble prometido en venta.-

TERCERO.- PACTO DE ARRAS.- Acuerdan las parte fijar las arras del negocio en la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) moneda legal. **PARAGRAFO:** En caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el articulo 1859 de Código Civil, es decir, si **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no cumpliere las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere **EL PROMETIENTE VENDEDORA** quien la incumpliere devolverá las arras mas otro tanto, es decir, dobladas. Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial.

CUARTO: ENTREGA MATERIAL DEI INMUEBLE: La entrega material del inmueble objeto de este contrato, se hará a la firma de la presente promesa de compraventa c

QUINTO: FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaria Sexta de Cartagena, el dia 28 de Junio de 2008, a las 10 a.m.,

SEXTO: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO: Las parte acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todo los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Marialabaja.

PARAGRAFO 2: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción, y por vicios redhibitorios con las limitaciones y en los terminos del articulo 1916 del Código Civil.

OCTAVA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de compraventa serán cancelados por EL PROMETIENTE VENDEDOR Y POR EL PROMETIENTE COMPRADOR, por partes iguales; Los de beneficencia y registro serán a cargos de EL PROMITENTE COMPRADOR.

NOVENA: Las partes manifiestan que esta promesa de compra venta expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos orales y escritos. Para constancia se firma en Cartagena, a los veintiocho (28) dias del mes de Abril de 2008. -

EL PROMETIENTE VENDEDOR



JOSE MANUEL JULIO LOBO.-

C.C.No. Rodolfo Julio Lobo

RODOLFO JULIO LOBO

C.C.No.

Sandra Julio SANDRA PAOLA JULIO LOBO

C.C.No.

Yudy Julio Lobo YUDY JULIO LOBO

C.C.,No.

LA SUSCRITA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA HACE CONSTAR QUE ANTE: La suscrita Notaria comparecieron y dijeron que reconocen como suya(s) la(s) firma(s) estampada(s) en el anterior documento, Asi como el contenido del mismo. 28 ABR 2008. *Rodolfo Julio Lobo*



EL PROMETIENTE COMPRADOR

ABEL RAFAEL MERCADO JARABA

LA SUSCRITA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA HACE CONSTAR QUE ANTE: La suscrita Notaria comparecieron y dijeron que reconocen como suya(s) la(s) firma(s) estampada(s) en el anterior documento, Asi como el contenido del mismo. 28 ABR 2008. *Abel Rafael Mercado Jaraba*

LA SUSCRITA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA HACE CONSTAR 28 ABR 2008

QUE ANTE: La suscrita Notaria comparecieron

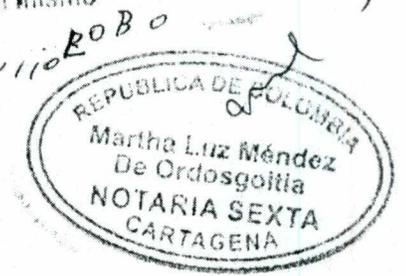
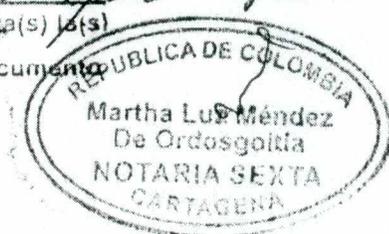
Sandra Paola Julio Lobo c.c. 1.049.926.968 *Abel Rafael Mercado Jaraba*

y dijeron que reconocen como suya(s) la(s)

firma(s) estampada(s) en el anterior documento,

Asi como el contenido del mismo

Sandra Julio



LA SUSCRITA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA HACE CONSTAR 28 ABR 2008

28 ABR 2008

LA SUSCRITA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE
CARTAGENA

A Ruego de José Alfonso Julián
Quien manifiesta no saber firmar la hace Angelica Amador
Divino mayor de edad vecino de esta ciudad
con C.C. No. 22999818 expedida en Itaco
El Señor X Angelica Amador

Manifiesta que conoce el contenido del documento
acepta y estampa su huella

Resoluto en Itaco Bf.

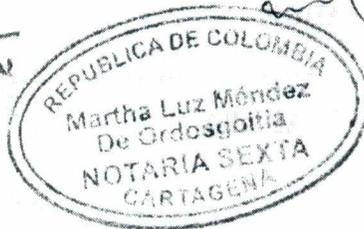


PRESENTACION PERSONAL
ANTE LA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO
CARTAGENA

Fue presentado personalmente este documento por
José Alfonso Julián

Con C.de C. No.: 9159008 de Itaco

Cartagena, 28 ABR 2008 200
LA NOTARIA SEXTA PRINCIPAL



170



Banco Agrario de Colombia

El Banco que hace crecer el campo
NIT. 800.037.800-8

CHEQUE DE GERENCIA

Cheque No.

0000791

40

MARIA LA BAJA
1218 - BOLIVAR

Páguese a:

Año	Mes	Día
2 0 0 9	0 7	0 7

\$ 13,500,000.00

La suma de: DAIMIRO JULIO LOBOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 M/100

Firma

2008/07 - 4906038

PAGUESE AL PRIMER BENEFICIARIO

Pagado el Impuesto de Timbre

21 1:020700040:3 121800000191000791



RECIBO DE CAJA MENOR

FECHA:

Manabaja, julio 3-2009

No.

PAGADO A:

Dalmino Julio Lobo.

\$ 13.500.000

POR CONCEPTO DE:

Anticipo compra fote
Señora Lorenza Loba

VALOR (En Letras):

Trece millones Cientos mil
Pesos

CODIGO:

FIRMA DE RECIBIDO:

Dalmino Julio Lobo

APROBADO:

C.C. & NIT. 9755400

PRODUCTO PAPELERIA TEL: 3703024 FP-CM



Banagrario

TRANSACCIONES EN EFECTIVO (Depósitos, Pagos, Recaudos y Retiros con Tarjeta Débito)

No. 6908856

Ciudad: San Diego Oficina donde se realiza la transacción: San Diego DÍA: 03 MES: 07 AÑO: 09

DEPOSITOS

PARA RETIROS CON TARJETA DEBITO

Cuenta Ahorros Cuenta Corriente Tarjeta Crédito Crédito

RECIBO VALIDO PARA UNA TRANSACCIÓN POR PRODUCTO

No. DEL PRODUCTO 082-000-16727

TOTAL VALOR \$ 5,216,468

PARA PAGOS EXTRAORDINARIOS DE CRÉDITOS APLICAR A:
 Reducción Cuota Reducción Plazo

Valor en letras:
Cinco millones doscientos dieciséis mil cuatrocientos sesenta y ocho mil pesos

CÓDIGO DEL CONVENIO No. 12424
 REF. 1 Convenio 101010029360
 REF. 2 3092006
 REF. 3

Nombre de la cuenta: Centros de Inversiones SA

Firma y C.C. 9755400
 Huella

Nombre de quién realiza la transacción: Edurne Julia Lobo Teléfono:

- COPIA -



Banagrario

TRANSACCIONES EN EFECTIVO (Depósitos, Pagos, Recaudos y Retiros con Tarjeta Débito)

No. 6908852

Ciudad: Honolulu Oficina donde se realiza la transacción: Honolulu DÍA: 03 MES: 07 AÑO: 09

DEPOSITOS

PARA RETIROS CON TARJETA DEBITO

Cuenta Ahorros Cuenta Corriente Tarjeta Crédito Crédito

RECIBO VALIDO PARA UNA TRANSACCIÓN POR PRODUCTO

No. DEL PRODUCTO 082-000-16727

TOTAL VALOR \$ 138,620

PARA PAGOS EXTRAORDINARIOS DE CRÉDITOS APLICAR A:
 Reducción Cuota Reducción Plazo

Valor en letras:
Ciento treinta y ocho mil seiscentos veinte pesos

CÓDIGO DEL CONVENIO No. 12424
 REF. 1 Convenio 101010029358
 REF. 2 3092006
 REF. 3

Nombre de la cuenta: Central de Inversiones

Firma y C.C. 9755400
 Huella

Nombre de quién realiza la transacción: Edurne Julia Lobo Teléfono:

- COPIA -



Banagrario

TRANSACCIONES EN EFECTIVO

(Depósitos, Pagos, Recaudos y Retiros con Tarjeta Débito)

No. 6908858

Ciudad <u>Maricela</u>	Oficina donde se realiza la transacción <u>Maricela</u>	DÍA <u>03</u>	MES <u>07</u>	AÑO <u>09</u>
------------------------	---	---------------	---------------	---------------

DEPOSITOS

PARA RETIROS CON TARJETA DEBITO

RECIBO VALIDO PARA UNA TRANSACCIÓN POR PRODUCTO

Cuenta Ahorros Cuenta Corriente Tarjeta Crédito Crédito

No. DEL PRODUCTO 082-000-16727

PARA PAGOS EXTRAORDINARIOS DE CRÉDITOS APLICAR A:
 Reducción Cuota Reducción Plazo

CÓDIGO DEL CONVENIO Convenio

No. <u>12424</u>	REF. 1 <u>101010029357</u>
	REF. 2 <u>30929006</u>
	REF. 3

Nombre de la cuenta: Central de Inversiones.

Nombre de quién realiza la transacción: DALMIRO JULIO LOBO Teléfono:

TOTAL VALOR \$ 5.513.000

Valor en letras: Cinco Millones quinientos trece mil pesos

Firma y c.c. 9755400

Huella

- COPIA -



Banagrario

TRANSACCIONES EN EFECTIVO

(Depósitos, Pagos, Recaudos y Retiros con Tarjeta Débito)

No. 6908853

Ciudad <u>Maricela</u>	Oficina donde se realiza la transacción <u>Maricela</u>	DÍA <u>03</u>	MES <u>07</u>	AÑO <u>09</u>
------------------------	---	---------------	---------------	---------------

DEPOSITOS

PARA RETIROS CON TARJETA DEBITO

RECIBO VALIDO PARA UNA TRANSACCIÓN POR PRODUCTO

Cuenta Ahorros Cuenta Corriente Tarjeta Crédito Crédito

No. DEL PRODUCTO 082-000-16727

PARA PAGOS EXTRAORDINARIOS DE CRÉDITOS APLICAR A:
 Reducción Cuota Reducción Plazo

CÓDIGO DEL CONVENIO Convenio

No. <u>12424</u>	REF. 1 <u>101010029359</u>
	REF. 2 <u>30929006</u>
	REF. 3

Nombre de la cuenta: Central de Inversiones.

Nombre de quién realiza la transacción: Dalmiro Julio Lobo Teléfono:

TOTAL VALOR \$ 132.000

Valor en letras: Ciento treinta y dos mil pesos

Firma y c.c. 9755400

Huella

- COPIA -