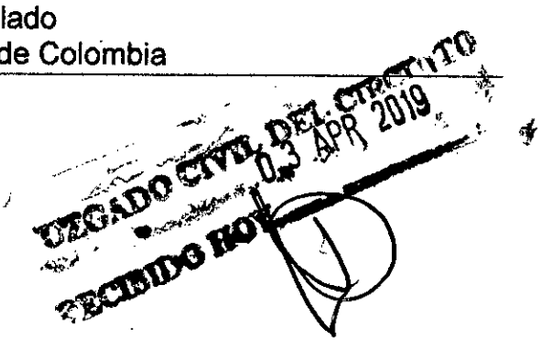
61

HERNÁN LIÉVANO JIMÉNEZ
Abogado Titulado
Universidad Católica de Colombia



Señora
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
CHAPARRA TOLIMA
E. S. D.

Ref.- **PROCESO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO RAD. No. 2018-00012-00 DE DARIO DE JESÚS MORALES NARANJO V.S. VILIBAL RADA GONZALEZ.-**

HERNÁN LIÉVANO JIMÉNEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 93.448.695 de Chaparral, portador de la Tarjeta Profesional 116.059 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado Judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia; por medio del presente escrito me permito presentar al avalúo pericial realizado por el Señor **LEONARDO TRUJILLO CASAS**, conforme a lo ordenado por su despacho.

Señor Juez,

HERNÁN LIÉVANO JIMÉNEZ
C.C.No. 93.448.695 de Chaparral
T.P.No. 116.059 del C. S. de la J.

UZGADO CIVIL DEL CIRCUITO 62
RECIBIDO HOY 3 Abril 2019

Tasación de Mejoras.

Predio Bello Horizonte y Los Lirios ubicado en la Vereda Las Juntas Municipio Chaparral Tolima.

I. Información Básica.

1.1 Dirección del Inmueble:

La presente experticia se realizó al predio denominado: **"Bello Horizonte y Los Lirios".** Los predios se localizan en la vereda La Juntas, Municipio de Chaparral Departamento del Tolima.

1.2 Ubicación del Inmueble:

Municipio de Chaparral Departamento del Tolima, Vereda La Juntas.

1.3 Tipo de Inmueble:

Globo de Terreno más Mejoras y Construcciones.

1.4 Destinación Actual:

Explotación Agrícola.

1.5 Clase de Avaluó:

Tasación de mejoras y frutos civiles.

1.6 Solicitante:

El señor **Darío de Jesús Morales Naranjo**, ordena a este perito adelantar el respectivo avaluó comercial de las mejoras, y frutos presentes y civiles de los predios denominados **"Bello Horizonte y Los Lirios"**

1.7 Perito Avaluador:

Leonardo Casas Trujillo.

1.8 Fecha del Avaluó:

Abril de 2015.

II. Aspectos Jurídicos.

2.1 Propietario:

Darío de Jesús Morales Naranjo.
Según Escritura Pública Número 1122 del 04 de octubre 2011.
Predio denominado: Bello Horizonte.

2.2 Soportes:

Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria Número: 355–2842, producido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral.

2.3 Título de Adquisición:

Según Escritura Pública Número 494 del 04 de julio de 2001.

2.4 Nomenclatura Oficial:

Predio denominado "Bello Horizonte"

2.5 Tipo de Propiedad:

Privada.

2.6 Propietario:

Darío de Jesús Morales Naranjo.
Según sentencia del 21 de octubre de 2015, proferida por el juzgado primero civil municipal de chaparral.
Predio denominado: Los Lirios.

2.7 Soportes:

Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria Número: 355–17589, producido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral.

2.8 Título de Adquisición:

Según sentencia del 21 de octubre de 2015, proferida por el juzgado primero civil municipal de chaparral, dentro del proceso de saneamiento de titulación radicado numero: 2014/00-174

2.9 Nomenclatura Oficial:

Predio denominado "Los Lirios"

2.10 Tipo de Propiedad:

Privada.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico.

III. Características del Sector.

3.1 Características y Especificaciones del Inmueble:

El predio nombrado **"Bello Horizonte y Los Lirios"**, trata de un globo de terreno ubicado en un predio de mayor extensión, se localiza en la vereda las juntas. Este predio está dedicado a la explotación agrícola.

Está propiedad cuenta con excelentes fuentes hídricas y varios nacimientos de agua. La finca disfruta de bosques nativos y con plantíos de café, tomate, praderas.

3.2 Especificaciones del Terreno:

El predio **"Bello Horizonte y Los Lirios"**. Presenta en general una topografía inclina de promedio de pendiente aproximado del 40% y 60%. Sus suelos se caracterizan por tener una textura bien definida, y su vegetación obedece a una zona de clima templado.

3.3 Aguas:

Este predio en estudio linda con la quebrada la junta.

3.4 Precipitación Media Anual:

Precipitaciones de 1500 mm y alta Evapotranspiración.

3.5 Temperatura del Sector:

16° Centígrados Promedios.

3.6 Relieve:

Su topografía se clasifica como quebrada e inclinada; ya que sus terrenos oscilan con pendientes entre el 40 y 60 grados de inclinación.

3.7 Bienes o mejoras en el Inmueble:

Valores Económicos en el Inmueble "Bello Horizonte y Los Lirios"

Especies	Desarrollo			Produccion			Decadencia		
	B	R	M	B	R	M	B	R	M
café	X				X		X		
Praderas	X			X			X		
Tomate	X			X			X		
Rastrojo	X			X			X		

Observaciones:
El sector donde se encuentra los predios en estudio tiene un potencial para la explotación agrícola. Los cultivos de café y tomate están en plena producción.

3.8 Área del terreno Bello Horizonte

3.8.1 Según Escritura Pública Número 1122 del 04 de octubre 2011. Predio denominado Bello Horizonte tiene un área de: 1 Hectárea 4350 Metros Cuadrados

3.9 Linderos y Delimitación del Globo de Terreno:

Norte : Víctor Bustos.

Sur : Predios Los Lirios y Octavio Fredy Rada.

Oriente : Víctor Bustos y quebrada Las juntas.

Occidente : Tiberio Caicedo.

3.10 Área del terreno Los Lirios

3.10.1 Según sentencia del 21 de octubre de 2015, proferida por el -------- Juzgado primero civil municipal de chaparral, dentro del proceso de saneamiento de titulación radicado numero: 2014/00-174. Predio denominado Los Lirios tiene un área de: 3 Hectárea 2020 Metros Cuadrados

3.9 Linderos y Delimitación del Globo de Terreno:

Norte : Víctor Bustos y predio Bello Horizonte

Sur : Luis Carlos Valbuena

Oriente : Quebrada Las juntas.

Occidente : Tiberio Caicedo.

IV. Información General del Sector o Entorno.

4.1 Delimitación de Sectores Catastrales Próximos al Predio.

Los predios **"Bello Horizonte y Los Lirios"** se Localiza en la vereda Las Juntas.

Según plano Mapa veredal del plan de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Chaparral delimita catastralmente Así:

Norte : Aguas Claras y San pedro Ambeima.
Sur : Granja Ambeima.

Oriente : San pablo Ambeima.
Occidente : San Fernando.

4.2 Actividades Predominantes en el Sector:

La parcela dentro del cual se encuentra el inmueble objeto de estudio, es un sector de desarrollo Agrícola, especialmente en la producción de: Café, maderables, frutales, con extensas praderas con pastos estrella y bracharía, entre otras especies forrajeras para la explotación ganadera.

4.3 Datos Urbanísticos del Sector:

Los predios "Bello Horizonte y Los Lirios" distan del casco urbano de chaparral a 25 kilómetros aproximadamente, para llegar al predio tomamos la vía que nos conduce al municipio de rio blanco. El tiempo de recorrido en vehículo es de 60 minutos, el carreteable se encuentra en recebo, en aceptables condiciones de movilidad. El predio queda a borde de.

4.4 Distribución del bien inmueble Los Lirios

Distribucion del Bien Inmueble							
Cantidad	Descripcion	Sistema Constructivo			Estado de Conservacion		
		Bahareque	Madera	Concreto	Bueno	Regular	Malo
2	Alcobas			X		X	
1	Cocina			X		X	
Glb	Pisos			X		X	
1	Acueducto				X		
1	Energia Electrica				X		

4.5 Especificaciones Generales de la Construcción.

Cimentación : No.
Estructura : Si.
Fachada : Sin Repellada.
Cubierta : Estructura Madera y Zinc.
Mampostería : Si.
Pisos : En Cemento.
Cielos rasos : Si (en tabla).

Baños	: Si
Cocina	: Artesanal o leña.
Ventanas	: Madera.
Puertas	: Madera.
Portones	: Madera.
Instalaciones eléctricas	: Si.
Instalaciones Hidráulicas	: Manguera de ½.
Acabados	: Regulares.
Conservación	: Acorde a los acabados.
Vetustez	: 12 años Aproximadamente.
Número de Pisos	: Una Planta.

4.6 Servicios Domiciliarios:

El predio en estudio cuenta con: Servicio de Transporte Público inter-veredal de pasajeros; servicio prestado por la empresa **COINTRASUR,** Acueducto veredal, su toma se hace a través de manguera de media pulgada, Energía Eléctrica servicio prestado por **ENERTOLIMA.**

4.7 vías de Acceso:

La ruta para llegar al predio, tomamos la vía hacia el municipio de rio blanco, llegamos al sitio conocido como espíritu santo, y continuamos hacia el corregimiento de la marina, de allí continuamos hasta la vereda las juntas, el carreteable está en buenas condiciones de movilidad.

4.8 Perspectivas de Valorización:

El Municipio de chaparral se localizado en el sur oriente del departamento del Tolima; la vereda las juntas se encuentra en un territorio montañoso; dicha vereda cuenta con buenas condiciones hídricas y corrientes menores. Sus tierras se distribuyen en pisos térmicos, cálidos y templados.

Las actividades económicas de mayor importancia son la agricultura Y la ganadería, sus principales cultivos son: café, plátano, yuca. Se acentúa la ganadería vacuna, Las actividades comerciales más destacadas en la vereda guardan relación con los productos de origen agrícola.

V. Calculo de Valor.

Para determinar el valor comercial del bien en estudio Aplicamos el método de comparación de mercado. Este método permite la obtención del Valor de Mercado más probable de un bien inmueble, por venta de inmuebles similares de la misma zona.

5.1 Tasación Mejoras Predio Bello Horizonte.

Tasacion mejoras Predio Bello Horzonte				
Descripcion	**Unidad**	**Cantidad**	**Vr/Unitario**	**Vr/Total**
Area de terreno	Ha	1,4350	1.500.000	2.152.500
Mejoras Agricolas				
Café variedad Campeon	Arboles	1.000	3.520	3.520.000
Tomate	Matas	1.000	1.220	1.220.000
Pasto Estrella	Ha	0,5	4.000.000	2.000.000
Infraestructura				
Cerca en Alambre y postes en madera	Ml	150	4.200	630.000
Valor total de tasacion de mejoras				**9.522.500**

5.2 Tasación Mejoras Predio Los Lirios.

Tasacion mejoras Predio Los Lirios				
Descripcion	**Unidad**	**Cantidad**	**Vr/Unitario**	**Vr/Total**
Area de terreno	Ha	3,2020	1.500.000	4.803.000
Mejoras Agricolas				
Café variedad Campeon	Arboles	1.500	3.820	5.730.000
Café variedad Castillo	Arboles	2.500	3.520	8.800.000
Semillero café campeon	Arboles	1.000	850	850.000
Inmueble				
Casa Habitacional	M2	18	250.000	4.500.000
Valor total de tasacion de mejoras				**24.683.000**

En consecuencia la tasación al predio **Bello Horizonte y Los Lirios** son señalados por un valor total de: **($34.205.500).**

5.3 Frutos Civiles predios Bello Horizonte y Los Lirios

Canones de Arrendamiento Bienes Inmueble Bello Horizonte y Los Lirios				
Descripcion	**Año**	**Canon**	**Meses**	**Valor Total**
Arriendo Inmueble	nov-11	50.000	1	50.000
	2012	50.000	12	600.000
	2013	50.000	12	600.000
	2014	50.000	12	600.000
	2015	50.000	12	600.000
	2016	50.000	12	600.000
	2017	50.000	12	600.000
	2018	50.000	12	600.000
	2019	50.000	3	150.000
	Valor total de Arrendamiento			**4.400.000**

5.4 Frutos civiles de producción de Los Lirios

Frutos Civiles del Predio Los Lirios								
Descripcion	Año	Arboles	Precio	Produccion Kilos/Arboles	Perdida o Afectaciones 3%	Valor total produccion	Costos de Produccion 85%	Valor Total
Café Castillo	2011	2500	7303	1	2425	17.709.775	15.584.602	2.125.173
	2012	2500	4035	1	2425	9.784.875	8.610.690	1.174.185
	2013	2500	4005	1	2425	9.712.125	8.546.670	1.165.455
	2014	2500	7795	1	2425	18.902.875	16.634.530	2.268.345
	2015	2500	6440	1	2425	15.617.000	13.742.960	1.874.040
	2016	2500	6680	1	2425	16.199.000	14.255.120	1.943.880
	2017	2500	6208	1	2425	15.054.400	13.247.872	1.806.528
	2018	2500	5792	1	2425	14.045.600	12.360.128	1.685.472
						Valor Total de Produccion		**14.043.078**
Café Campeon	2015	1500	6440	1	1455	9.370.200	7.964.670	1.405.530
	2016	1500	6680	1	1455	9.719.400	8.261.490	1.457.910
	2017	1500	6208	1	1455	9.032.640	7.677.744	1.354.896
	2018	1500	5792	1	1455	8.427.360	7.163.256	1.264.104
						Valor Total de Produccion		**5.482.440**
						Gran total de produccion		**19.525.518**

Valor calculado de los frutos civiles para el predio Los Lirios son tasados por un valor de ($ 33.568.596)

5.5 Frutos civiles de producción del predio Bello Horizonte

Frutos Civiles del Predio Bello Horizonte								
Descripcion	Año	Arboles	Precio	Produccion Kilos/Arboles	Perdida o Afectaciones 3%	Valor total produccion	Costos de Produccion 85%	Valor Total
Café Castillo	2011	1500	7303	1	1455	10.625.865	9.350.761	1.275.104
	2012	1500	4035	1	1455	5.870.925	5.166.414	704.511
	2013	1500	4005	1	1455	5.827.275	5.128.002	699.273
	2014	1500	7795	1	1455	11.341.725	9.980.718	1.361.007
	2015	1500	6440	1	1455	9.370.200	8.245.776	1.124.424
	2016	1500	6680	1	1455	9.719.400	8.553.072	1.166.328
	2017	1500	6208	1	1455	9.032.640	7.948.723	1.083.917
	2018	1500	5792	1	1455	8.427.360	7.416.077	1.011.283
						Valor Total de Produccion		8.425.847

Valor calculado de los frutos civiles para el predio Bello Horizonte son tasados por un valor de **($ 8.425.847)**

VI. Tabla resumen de Frutos Civiles y Valor comercial de los predios Bello Horizonte y Los Lirios.

Tabla resumen de Frutos de los Predios Bello Horizonte y Los Lirios		
Aparte	Descripcion	Valor Calculado
	Valor Comercial	
1	Valor comercial del predio Bello Horizonte	9.522.500
2	Valor comercial del predio Los Lirios	24.683.000
	Valor Total	**34.205.500**
	Frutos Civiles	
3	Arriendo de los predios	4.400.000
4	Frutos Civiles Bello Horizonte	8.425.847
5	Frutos Civiles Los Lirios	19.525.518
	Valor Total	**32.351.365**

VII. Consideraciones Generales.

Adicionalmente a las características más relevantes, del inmueble motivo del presente estudio, han sido expuestas en los capítulos anteriores para determinar y absolver inquietudes de las partes: teniendo en cuenta entre otras las siguientes premisas:

7.1 El predio "Bello Horizonte y Los Lirios", trata de un globo de terreno ubicado en un predio de mayor extensión.

7.2 La vía Carreteable de acceso al sector están en aceptables condiciones aceptables de movilidad.

7.3 los caminos Vecinales del sector son de imponentes pendientes.

7.4 Las características físicas del terreno son de una topografía Inclinada, aguas suficientes.

7.5 El predio en estudio tiene cultivos puntuales se observan plantíos de: Café castillo y campeón, y tomate entre otras; hay plantíos consolidados para producción a escala; de café.

7.6 La edad de las mejoras en el predio oscilan dentro de, 5 Meses a Cuatro años aproximadamente.

7.7 Actualmente se está desarrollando la actividad de recolección de granos de café están en plena producción.

VII Reseña Fotográfica.

Imagen 1. Predio Bello Horizonte ubicado en la vereda las juntas, cultivo de café y plátano.

Imagen 2. Praderas cultivadas en pasto estrella en el predio Bello Horizonte.

Imagen 3. Predio denominado Los Lirios ubicada en la Vereda las juntas en el corregimiento de la marina.

Imagen 4. Unidad productiva cafetera, perteneciente al predio denominado Los Lirios.

Imagen 5. Cultivo de cafeto y matas de tomate en el predio Los Lirios.

IX. Documentos Consultados

Para la obtención de esta experticia, se aplicó metodología correspondiente para realizar avalúos e investigaciones de campo.

7.1 Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

7.2 Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT), para el Municipio de Chaparral Departamento del Tolima.

7.3 Investigación e Inspección de campo.

7.4 Avalúos realizados por entidades Financieras.

Cordialmente,

Leonardo Casas Trujillo
Perito Avaluador
RNA / C.C 08-2306
Licencia Auxiliar de la Justicia Nº 214-2011.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 5.881.781
CASAS TRUJILLO

APELLIDOS
LEONARDO

NOMBRES

FECHA DE NACIMIENTO 22-JUN-1957
CHAPARRAL
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTATURA | AB+ G.S. RH | M SEXO

18-NOV-1976 CHAPARRAL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL

INDICE DERECHO

A-2900100-00215906-M-0005881781-20100226 0021342324A 1 32227914

77

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración Judicial
Ibagué - Tolima
OFICINA JUDICIAL

LEONARDO
CASAS
TRUJILLO

C.C. 5.881.781

210-2013 **LICENCIA**
COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Vigencia de: FEBRERO 2013
Hasta: 28 DE FEBRERO DE 2018

VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

CARGOS

1.- PERITO AVAL. BIENES INMUEBLES
2.- PERITO AVAL. BIENES MUEBLES
3.- PERITO AVAL. DE DAÑOS Y PERJUICIOS
4.- PERITO AVAL. JOYERO
5.- PERITO AVAL. SEGUROS
6.- PERITO AVAL. MAQUINARIA PESADA
7.- PERITO AVAL. AUTOMOTORES
8.- XX
9.- XX
10- XX
11- XX
12- XX

Jefe Oficina Judicial Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo a la Oficina Judicial

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Chaparral Tol. 04 Abril 2019

AL DESPACHO

Observaciones: Informando que presentaron dictamen

El secretario (a)

Señores
Tribunal superior sala civil de Ibagué.
Honorable magistrado Doctor Manuel Antonio Medina Varón.
Entrega vía: email: ofmyo1scrscftsupiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Entrega de ampliación y aclaración al dictamen presentado dentro del proceso identificado con el radicado número: 2018-000-0.

Cordial saludo honorable magistrado doctor Medina.

Leonardo casas Trujillo conocido como perito avaluador e identificado con el RNA / 08-2306 y con licencia de auxiliar de la justicia No 214-211, presenta la siguiente aclaración para las partes.

1. Para determinar los canones de arrendamiento para los predios bello horizonte y los lirios a partir del 2011, y hasta la fecha, y que método aplique.

Respuesta:

Para determinar el canon de arrendamiento de los predios antes mencionados, tome para conseguir el canon de arrendamiento: “La ley 820 de 2003, y aplicamos el artículo 18 que reza: ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Para hallar el valor del canon de arrendamiento de los predios Bello Horizonte y Los Lirios tomo como base 0,7189%, sugerido en “La ley 820 de 2003, y aplicamos el artículo 18, consiguiendo el valor de $50.000, pesos moneda corriente.

Es de anotar que estamos en el rango dentro del rango del 1%.

Cálculo de canones de arrendamiento para cada predio.

Adjunto cuadro de cálculo de canones de arrendamiento de los predios los Lirios y Bello Horizonte:

Canon de Arrendamiento calculado para el predio bello Horizonte					
Canon calculado para los predios Bello Horizonte y Los lirios				50.000	
Coeficiente de arrendamiento para el predio bello Horizonte				30,95	
Canon de arrendamiento hallado para el predio Bello Horizonte					15.475
Item	Año	meses	ipc	Canon de Arrendamiento Inicial e indexados	valor total canon de arrendamiento calculado
1	2011	1		15.475	15.475
2	2012	12	2,44	15.853	190.231
3	2013	12	1,94	16.160	193.922
4	2014	12	3,66	16.752	201.019
5	2015	12	6,77	17.886	214.628
6	2016	12	5,75	18.914	226.969
7	2017	12	4,09	19.688	236.252
8	2018	12	3,18	20.314	243.765
9	2019	12	3,80	21.086	253.028
10	2020	7	3,62	21.849	152.943
Valor total de canones de arrendamiento para Bello Horizonte					1.928.232

Canon de arrendamiento predio los Lirios.

Canon de Arrendamiento calculado para el predio Los Lirios					
Canon calculado para los predios Bello Horizonte y Los lirios				50.000	
Coeficiente de arrendamiento para el predio Los Lirios				69,05	
Canon de arrendamiento hallado para el predio los lirios					34.525
Item	Año	meses	ipc	Canon de Arrendamiento Inicial e indexados	valor total canon de arrendamiento calculado
1	2011	1		34.525	34.525
2	2012	12	2,44	35.367	424.409
3	2013	12	1,94	36.054	432.642
4	2014	12	3,66	37.373	448.477
5	2015	12	6,77	39.903	478.839
6	2016	12	5,75	42.198	506.372
7	2017	12	4,09	43.924	527.083
8	2018	12	3,18	45.320	543.844
9	2019	12	3,80	47.043	564.510
10	2020	7	3,62	48.745	341.218
Valor total de canones de arrendamiento para los lirios					4.301.921

2. ***Indicara el auxiliar de la justicia como obtuvo la información y las cantidades de árboles de cafeto de variedad (castillo y campeón), y los diferentes productos agrícolas allí plantados en los predios Bello Horizonte y Los Lirios.***

Respuesta:

Los datos allí relacionados en la experticia que son vistos en los folios numero 62 a 77, se recopilaron y se plasmaron en la experticia por que realice una visita al predio y lo recorrí y a su vez hice una serie de medidas para establecer que productos agrícolas están plantados en los predios los lirios y Bello Horizonte. Reitero fui a los predios e hice el respectivo recorrido.

Para determinar la cantidad de matas plantadas en los predios de los lirios y bello horizonte, aplique el método medir con cinta los diferentes plantíos. Ya teniendo el área del terreno hago una relación de área por matas plantadas, como lo estipula las cartillas de cuantas plantas de café se pueden sembrar en una hectárea de terreno.

Hicimos las medidas correspondientes a que distancia están sembrados los cafetos. Las matas de café están sembradas a dos (2) metros de distancia, dando como resultad la siembra de 5000 palos de café por hectárea.

Este lote tiene un área de 4000 metros cuadrados, y con la medida correspondiente de siembra y que están plantados 2 por 2 metros nos da un total de 1000 matas de café para el predio bello horizonte.

Con este sistema de medidas a cinta y la medida de siembra sacamos la densidad de plántulas que hay en los diferentes lotes de producción agrícola.

Este sistema de medida lo replicamos en el lote los lirios y obtuvimos los diferentes resultados que fueron plasmados en la experticia correspondiente a los predios Bello Horizonte y Los Lirios, como se relacionan en el folio 69 de la presente experticia.

Aporto nuevamente el cuadro donde relaciono los productos agrícolas para el día de la visita e inspección al predio denominado Bello Horizonte y los lirios.

Tasacion mejoras Predio Bello Horizonte				
Descripcion	**Unidad**	**Cantidad**	**Vr/Unitario**	**Vr/Total**
Area de terreno	Ha	1,4350	1.500.000	2.152.500
Mejoras Agricolas				
Café variedad Campeon	Arboles	1.000	3.520	3.520.000
Tomate	Matas	1.000	1.220	1.220.000
Pasto Estrella	Ha	0,5	4.000.000	2.000.000
Infraestructura				
Cerca en Alambre y postes en madera	Ml	150	4.200	630.000
Valor total de tasacion de mejoras				**9.522.500**

Predio los lirios y productos allí plantados para el día de la visita al predio

Tasacion mejoras Predio Los Lirios				
Descripcion	**Unidad**	**Cantidad**	**Vr/Unitario**	**Vr/Total**
Area de terreno	Ha	3,2020	1.500.000	4.803.000
Mejoras Agricolas				
Café variedad Campeon	Arboles	1.500	3.820	5.730.000
Café variedad Castillo	Arboles	2.500	3.520	8.800.000
Semillero café campeon	Arboles	1.000	850	850.000
Inmueble				
Casa Habitacional	M2	18	250.000	4.500.000
Valor total de tasacion de mejoras				**24.683.000**

C. Complementara el perito su dictamen indicar el método que utilizo para determinar el precio del árbol de café (Campeón y Castillo).

Respuesta:

para determinar el precio de las diferentes variedades de café, la federación nacional de cafeteros y los comités departamentales y municipales tiene una relación de costos de las diferentes etapas de crecimiento de los árboles de café.

Con ese presupuesto que tiene la sede chaparral tome los preciso previstos para el municipio.

Anexo el cuadro donde se relaciona la cantidad de plántulas de cafeto donde relaciono las perdidas la cantidad de producción por árbol que es una producción mínima por árbol y que lo tase por un kilo de grano por árbol.

También aplico uno coeficiente por perdida por árbol y asumo el 3%, el precio que relaciono del kilo de café, son precios que estaban autorizados por la federación nación de caficultores para su compra, esos eran los precios de mercado para ese tiempo.

Frutos Civiles del Predio Los Lirios								
Descripcion	**Año**	**Arboles**	**Precio**	**Produccion Kilos/Arboles**	**Perdida o Afectaciones 3%**	**Valor total produccion**	**Costos de Produccion 85%**	**Valor Total**
Café Castillo	2011	2500	7303	1	2425	17.709.775	15.584.602	2.125.173
	2012	2500	4035	1	2425	9.784.875	8.610.690	1.174.185
	2013	2500	4005	1	2425	9.712.125	8.546.670	1.165.455
	2014	2500	7795	1	2425	18.902.875	16.634.530	2.268.345
	2015	2500	6440	1	2425	15.617.000	13.742.960	1.874.040
	2016	2500	6680	1	2425	16.199.000	14.255.120	1.943.880
	2017	2500	6208	1	2425	15.054.400	13.247.872	1.806.528
	2018	2500	5792	1	2425	14.045.600	12.360.128	1.685.472
						Valor Total de Produccion		**14.043.078**
Café Campeon	2015	1500	6440	1	1455	9.370.200	7.964.670	1.405.530
	2016	1500	6680	1	1455	9.719.400	8.261.490	1.457.910
	2017	1500	6208	1	1455	9.032.640	7.677.744	1.354.896
	2018	1500	5792	1	1455	8.427.360	7.163.256	1.264.104
						Valor Total de Produccion		**5.482.440**
						Gran total de produccion		**19.525.518**

Nuevamente relación el cuadro donde tasé e hice los cálculos respectivos para el lote denominado: Bello Horizonte.

Frutos Civiles del Predio Bello Horizonte								
Descripcion	**Año**	**Arboles**	**Precio**	**Produccion Kilos/Arboles**	**Perdida o Afectaciones 3%**	**Valor total produccion**	**Costos de Produccion 85%**	**Valor Total**
Café Castillo	2011	1500	7303	1	1455	10.625.865	9.350.761	1.275.104
	2012	1500	4035	1	1455	5.870.925	5.166.414	704.511
	2013	1500	4005	1	1455	5.827.275	5.128.002	699.273
	2014	1500	7795	1	1455	11.341.725	9.980.718	1.361.007
	2015	1500	6440	1	1455	9.370.200	8.245.776	1.124.424
	2016	1500	6680	1	1455	9.719.400	8.553.072	1.166.328
	2017	1500	6208	1	1455	9.032.640	7.948.723	1.083.917
	2018	1500	5792	1	1455	8.427.360	7.416.077	1.011.283
						Valor Total de Produccion		**8.425.847**

Referente a la vida útil, el método de remplazo y su ciclo productivo, en nuestro país se realiza el ciclo de rejuvenecimiento:

El Ciclo de Rejuvenecimiento:

Los cafetos se deben podar y recepar periódicamente. Para podar, los productores deben cortar las ramas secundaria y terciaria del árbol, dejando más espacio para que crezcan las primarias. Para receparlos, deben cortar el árbol a solo 30 cm de altura, algo que requiere esperar a que los cafetos vuelvan a crecer antes de que puedan volver a producir cerezas.

Fernando me dijo que la frecuencia de recepar los troncos de café debe estar relacionada con la densidad de siembra: si quieres plantar más árboles por hectárea, tendrás que sembrar troncos de café frecuentemente.

"Si hay una densidad de siembra de 2,500 a 3,000 árboles por hectárea, los niveles de producción de la plantación comenzarán a disminuir después de 10 años. Si hay 5,000 árboles por hectárea, la producción de la plantación disminuirá después de 7 años, y si hay 10,000 árboles por hectárea, la producción de esta plantación disminuirá entre 4 y 5 años [después de la siembra] ", explicó.

Además, recomendó que el rejuvenecimiento ocurra después de cuatro a cinco cosechas (es decir, de cinco a seis años después de la siembra), sin importar si el café se cultiva bajo sombra o con exposición directa al sol.

Los productores deben equilibrar cuidadosamente su densidad de siembra, ciclos de rejuvenecimiento y porcentajes de sombra para encontrar el mejor sistema para sus cultivos.

Así doy cumplimiento a lo pedido en la ampliación del dictamen realizado a los predios los Lirios Y Bello Horizonte.

También hago una petición muy respetuosa a tribunal para que se fijen los honorarios y gastos que no se me han pagado.

Cordialmente

Leonardo Casas Trujillo
Perito Avaluador
RNA / C.C 08-2306
Licencia Auxiliar de la Justicia N.º 214-2011.