

INFORME DICTAMEN PERICIAL

Villa Rica Cauca, Octubre 2 de 2020

Juzgado Promiscuo Municipal

REFERENCIA DICTAMEN PERICIAL
PROCESO REINDIVICATORIO DE DOMINIO
RADICACION No 198454089001-2019-00037-00

DEMANDANTE EIVER GOMEZ TOBAR
APODERADO DR FREDY SOLIS NAZARIT

DEMANDADO AGRICOLA DE OCCIDENTE S.A.S
APODERADA DRA LILIAN YADIRA BENITEZ GONZALEZ

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES, mayor de edad con cedula de ciudadanía # 10'480.665 expedida en Santander de Quilichao, de Profesión Ingeniero Agrónomo, con matricula Profesional 10346 del Ministerio de Agricultura, con experiencia amplia y certificada, como Perito auxiliar de la Justicia y residente en la carrera 10 No 12-112 Barrio La Corona del municipio de Santander de Quilichao, con celular 3104969760 , en mi condición de AUXILIAR DE LA JUSTICIA, por medio de este escrito presento Dictamen Pericial en el proceso en mención solicitado por la parte demandante sobre el predio que más adelante describiré .

En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, relaciono lista de algunos procesos en los cuales participe como Perito:

1. Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado de Restitución de Tierras. De Popayán
Proceso: 2014-0073 Restitución de Tierras. Deslinde.
Demandante Sandra Vargas
Demandado Maurice Armitage Cadavid
2. Inspección de Policía de Buenos Aires Cauca
Fecha informe Octubre 30 de 2019
Proceso: Perturbación de la Posesión.
Querellante Luis Alberto Rodríguez Pulgarin
Querellados Jorge Angarita Quezada y María Shirley Cano Bermúdez
3. Juzgado Civil municipal de Puerto Tejada.
Proceso: 2019 0001 00 .Declaración de Pertenencia.
Fecha informe mayo 17 de 2020
Demandante : Alvaro Balanta Carbonero
Demandado: Cristobal Masaru Moribe y otros.

4. Juzgado Promiscuo de Villa Rica.
Proceso: Imposición Servidumbre de Transito.
Fecha informe Julio 17 de 2019
Demandante : Alba Celmira Lucumi de Zape
Demandados: Cielo Amanda Diaz y Otra
5. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao.
Proceso: 2015 0039 .Verbal Especial de Declaración de Pertenencia.
Demandante : BAPISAS
Demandado: Plutarco Elías Mina Filigrana

Me permito informar a este despacho que no estoy incurso en causales de inhabilidad contenidas en el Artículo 50.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME PERICIAL

La parte demandante en el proceso me suministro la siguiente Documentación:

Copia de la demanda presentada al Juzgado Promiscuo municipal de Villa Rica
-Certificado de tradición- Mat. inmobiliaria 132-39736 Fecha:24-01 de 2019
Escritura Pública No. 151 de 06-02-2018 Notaria Única de Santander de Q
-Escritura Pública No. 2776 de 25-12-2013 Notaria 22 de Medellín
-Escritura Publica No. 996 del 11-04-2008 Notaria 14 de Cali
-Escritura Publica No. 1703 del 06-12-1999 Notaria de Jamundí
- Escritura Pública No. 721 de 29-03 de1999. Notaria 14 de Cali
- Escritura pública No 911 del 27-03 de 2012 Notaria 8 de Cali
-Carta Catastral.IGAC Plancha 321-I-A-2. Fecha expedida 03-04 de 2019
- Levantamiento Topográfico levantado por el topógrafo Daniel Mera Banguero de fecha marzo de 2020

UBICACIÓN E IDENTIFICACION DEL PREDIO

El día 29 de Septiembre del 2020 en horas de la mañana, accedí al interior del predio en conflicto gracias a la gestión de la Doctora Lilian Benítez y del Ingeniero Ulloa, agrónomo de campo de Agrícola de Occidente SAS y al interior del predio fui acompañado por el señor Pedro Nel Galeano quien me mostro las colindancias del predio en conflicto: Se trata de un predio Rural localizado al sur oriente del municipio de Villarrica, en la vereda San Marcos. Al predio se accede desde la vía Ye de Villa Rica- Caloto la cual esta pavimentada en regular estado en un tramo aproximado a 1700 metros y luego se accede a mano derecha por una vía privada de propiedad del Ingenio de Occidente afirmada en un tramo aproximado de 300 metros hasta la portería de ingreso al Ingenio de Occidente, el predio visitado del conflicto se ubica a mano izquierda de esta portería. De acuerdo con la información catastral del IGAC el predio se identifica como el limoncito lote 3 B.2 cuenta con numero predial 19845000500020152000, con matricula inmobiliaria 132-

39736 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, coordenadas geográficas tomadas al ingreso del lote latitud 3° 8' 36.54" y latitud 76° 27' 18.99".

LINDEROS ESPECIALES Y AREA DEL PREDIO 000500020152000

Los linderos y medidas especiales del predio son los siguientes de acuerdo con el plano suministrado del predio y levantado por el Topógrafo Daniel Mera Banguero. Con cedula de ciudadanía # 10'484.274 de Santander de Quilichao y Tarjeta Profesional 01-1129 CNPT y lo observado en la visita al predio:

Norte del punto A al B en 280,70 metros lineales con un callejón privado al medio del predio 000500020107000 del Ingenio de Occidente

Oriente del punto B al C en 180,50 metros lineales con el humedal.

Sur del punto Cal D en 326,70 metros lineales con el predio 19845000500020107000 .del Ingenio de Occidente

Occidente del punto D al A en 145,52 metros lineales con callejón privado al medio del predio 19845000500020107000 del Ingenio de Occidente.

Según este plano el predio tiene un área de 47.597,62 metros cuadrados

De acuerdo con la escritura No 151 del 06-02 de 2018 de la Notaria Única de Santander mediante la cual el señor Eiver Gómez Tobar adquirió el predio con matricula inmobiliaria 132-39736 y número predial 19845000500020152000 reporta las siguientes medidas y colindancias:

Norte del punto A al B en distancia de 280,70 metros con callejón al medio y predio de Dora Martínez.

Oriente del punto B al C en distancia de 180,50 metros con zanjón en todo su recorrido.

Sur del punto C al D en distancia de 326,70 metros con predio de Dora Martínez.

Occidente del punto D al A en distancia de 145,52 metros con callejón a Cali punto de partida y encierra.

Según la mencionada escritura el predio tiene un área de 46.464 metros cuadrados

Catastralmente el predio figura con un área de 46.464 m² y un área construida de 81 m² correspondiente a una vivienda que actualmente sirve de caseta de ingreso al Ingenio de Occidente por el costado oriental.

La diferencia de área entre el plano suministrado y el área reportada en la escritura de compra y catastro de 1133 m² a pesar de ser las mismas medidas puede ser por el método de cálculo empleado por las fuentes y posiblemente sea más preciso el que se hizo en el levantamiento por ser más actualizado, pero la diferencia no es significativa ni es el motivo principal del proceso en curso en el Juzgado.

LINDEROS ESPECIALES Y AREA DEL PREDIO 000500020107000

De acuerdo con la escritura No 911 del 27-03 de 2012 de la Notaria 8a del Círculo de Cali debidamente registrada en el folio con matrícula inmobiliaria 132-38958 y número predial 19845000500020107000 Lote 3B- 2 ubicado en la vereda San Marcos, Jurisdicción del municipio de Villa Rica y adquirido por la Sociedad MAURICE ARMITAGE CADAVID & CIA SCA NIT 830.508.667-5 reporta las siguientes medidas y colindancias:

Norte Partiendo del punto 40 al 33 A al punto 25 en línea recta en distancia de 565,954 metros lineales lindando con el lote # 3B -1 y en 145.2 con predio vendido a Sebastián Vélez Benavidez.

Oriente partiendo del punto 33 al punto 25 en línea quebrada y pasando por los puntos 33,32,31,30,29,28, 27 y 26 en una distancia de 1644,02 metros lineales y lindando con predio de María Natividad Galvis, introduciendo en 334,70 metros con predio vendido a Carlos Parra Giraldo.

Sur partiendo del punto 25 al punto 1 en línea recta en una distancia de 1700,96 metros lineales y lindando con predios del lote # 02 en toda su extensión.

Occidente partiendo del punto 01 al punto 40 en línea recta en una distancia de 322 metros lindando con predios del Instituto Nacional de Vías

Según la mencionada escritura el predio tiene un área de 73 has, 9411,24 m²

Catastralmente el predio figura con un área de 749.411 m² y un área construida de 2172 m².

TRADICION PREDIO 19845000500020152000

Revisando las escrituras que complementan la tradición del predio en cuestión con matrícula inmobiliaria No. 132-39736 principalmente la escritura pública No. 721 de 06-12-1999; Notaria 14 de Cali: la escritura 671 del 24-03 de 1999 Notaria 14 de Cali Acto División material. Predio El Limoncito Registrada en la matrícula 132-38958 que es la que corresponde al predio original o matriz y que luego fue adquirido por la entidad denominada Maurice Armitage Cadavid & CIA SCA , actualmente de Agrícola de Occidente SAS demandada actualmente en el

presente litigio, La escritura 1703 del 06-12-1999 Notaria de Jamundí compra venta del lote 3 B 2 de Mauro Antonio Sánchez y Dora María Ramírez Botia a Sebastián Vélez Benavidez; la escritura # 996 del 11-04-2008 de la Notaria 14 de Cali en la cual Sebastián Vélez Benavidez vende este mismo lote a Luz Ester Rivas Rueda; la escritura # 2776 de 25-12-2013 de la notaria 22 de Medellín en la cual Luz Ester Rivas Rueda vende el lote a Andrea Cristina Fernández Landinez y finalmente la escritura 151 del 06-02-2018 Notaria Única de Santander en donde la señora Andrea Cristina Fernández Landinez vende al señor Eiver Gómez Tovar CC 10304058 de Popayán y actual demandante en este proceso.

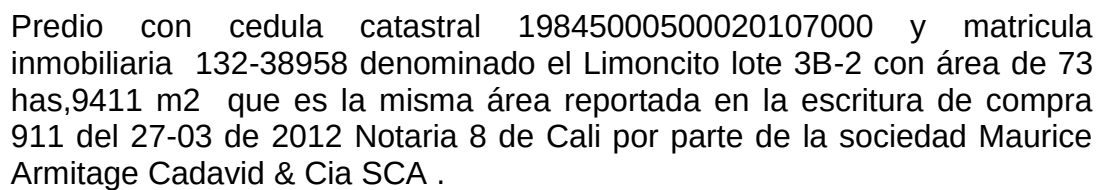
En el análisis observo que el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria número 132-38958 y cedula catastral No. 19845000500020107000 inicialmente contaba con un área de 83 has, 5875 m2, el cual fue objeto de división material de acuerdo con la escritura pública 4839 del 23-12 de 1998, escritura 671 del 24-03 de 1999 Notaria 14 de Cali surgiendo una división Material el lote 3 B resultado de la anterior división se dividió luego mediante la escritura 721 del 29 de marzo de 1999 notaria catorce de Cali relacionándose de la siguiente manera:

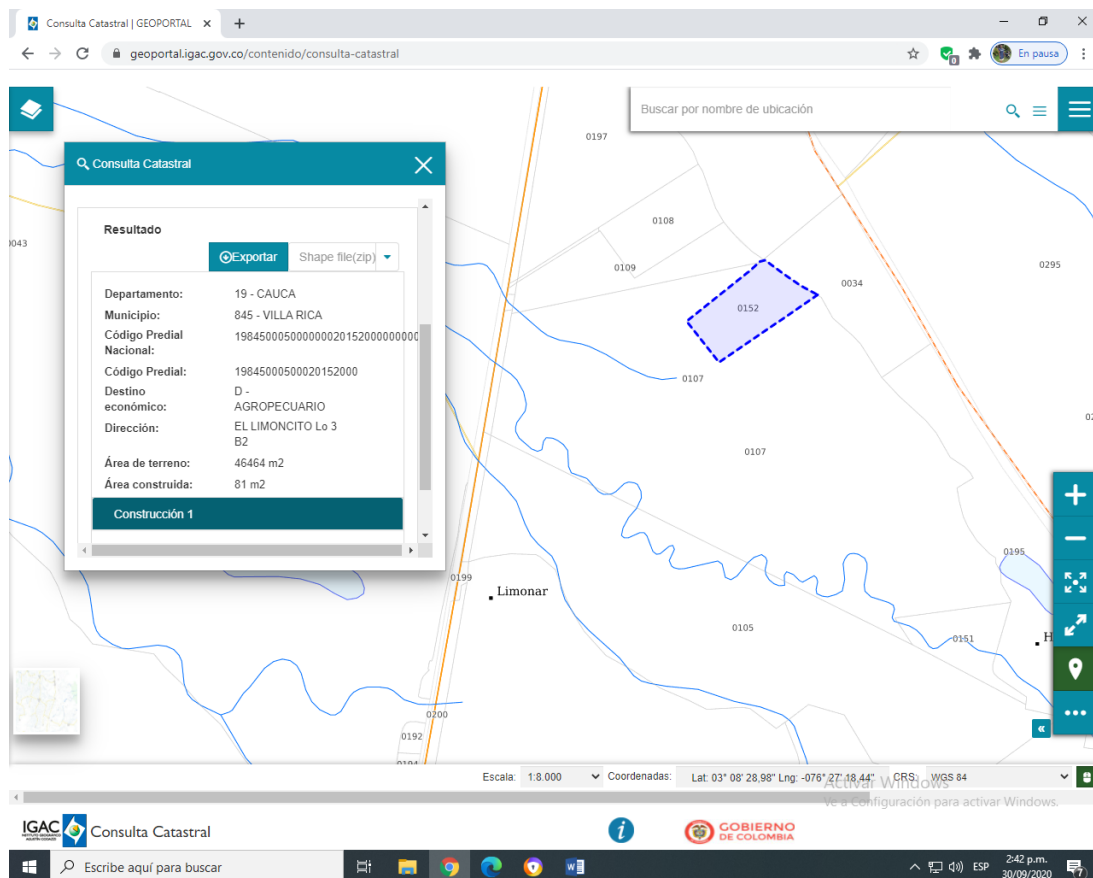
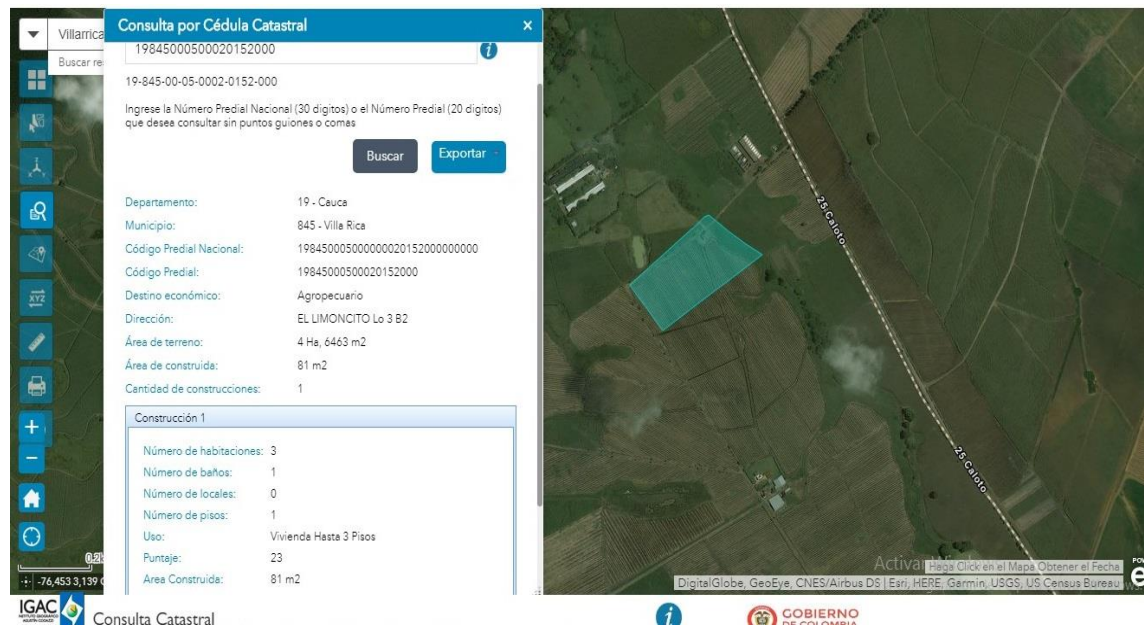
Nombre predio	Matricula inmobiliaria	Cedula catastral	Área
Limoncito 3B-2	132-38958	19845000500020107000	73 has,9411 m2
Limoncito 3B-2	132-39737	19845000500020151000	5 has
Limoncito 3B-2	132-39736	19845000500020152000	4 has,6464 m2

El primer predio fue adquirido por la sociedad Maurice Armitage Cadavid & Cia S.C.A mediante la escritura pública # 911 del 27-03 de 2012 Notaria 8 del Circulo de Cali y actualmente es de propiedad de la Sociedad Agrícola de Occidente SAS demandada en este proceso.

El segundo lote no tengo certeza del propietario actual y el tercer lote en litigio actualmente es de propiedad del señor Eiver Gómez Tobar, cedula de ciudadanía # 10'304.058 de Popayán, adquirido mediante la escritura pública 151 del 6 de Febrero de 2018 de la Notaria de Santander de Quilichao.

Los tres lotes quedaron luego de la última División material como lotes 3 B-2 lo cual posiblemente genero confusión al comprador del lote de mayor extensión cuando realizaron la topografía del lote y cuando este fue recibido por parte del vendedor.





Predio con cedula catastral 19845000500020152000 y matricula inmobiliaria 132-39376 denominado el Limoncito lote 3B-2 con área de 4 Has, 6464 m2 que es la misma área reportada en la escritura de compra 151 del 7 de febrero de 2018 Notaria Única de Santander de Quilichao por parte del señor Eiver Gómez Tobar CC 10'304.058

Como puede observarse en los gráficos tomados del Geoportal del IGAC el predio de menor extensión encaja perfectamente en el espacio que tiene el predio de mayor extensión de la sociedad Maurice Armitage Cadavid & Cia SCA .

Igualmente en la redacción de linderos de la escritura 911 del 27-03 de 2012 de la Notaria 8 de Cali donde se realiza la compra del predio 000500020107000 por parte de la sociedad Maurice Armitage Cadavid & CIA SCA por el lindero norte esta relacionando la colindancia con el predio 000500020152000 en un tramo de 145,2 metros lineales con predio vendido a Sebastián Vélez Benavidez (mediante la escritura # 996 del 11-04-2008 de la Notaria 14 de Cali) este lindero es el mismo de la escritura 151 del 6 de febrero de 2018 de la Notaria Única de Santander mediante la cual compro el señor EIVER GOMEZ TOBAR demandante en el proceso, pero en la redacción de linderos esta medida esta es al Occidente y en la escritura 911 del 27-03 de 2012 lo ubicaron al Norte. Los demás linderos del predio 000500020152000 como el norte y el sur fueron redactados de manera global en la mencionada escritura.

En la carta catastral del IGAC suministrada el 03-04 de 2019 Plancha 321-I A 2 puede observarse claramente también como están ubicados y demarcados gráficamente los predios 000500020152000, 000500020107000 y 000500020151000 producto de la división material que se realizó al predio 000500020107000 matriz



Nota: se coloca a mano los predios para hacerlos visibles pero la información está contenida en la mencionada carta catastral que se anexa al informe.

El predio 0005000020152000 en la visita se constató que no cuenta con cercas perimetrales solo por el costado oriente o se el humedal y las demás colindancias no tienen ninguna cerca ya que esta cultivado de caña de azúcar y básicamente está separado por los costados norte y occidente por la vía interna del Ingenio de Occidente y por el sur por un callejón en tierra

ESTIMACION FRUTOS CIVILES DE LA EXPLOTACION REALIZADA EN EL PREDIO

Considerando que la posesión del predio en conflicto con matrícula 132-39736 de propiedad actual del demandado, está en manos de la parte demandada desde la fecha en que adquirieron el predio contiguo de matrícula inmobiliaria 132-38958 mediante la escritura 911 del 27-03 de 2012 de la Notaria 8 de Cali y en este predio y en el otro se ha venido dando la explotación industrial de caña de azúcar, por lo cual es necesario estimar el ingreso y la utilidad producida por esta actividad la cual ha dejado de percibir por su actual propietario. La estimación puede hacerse estimando la producción del cultivo y la venta bruta de la misma menos los costos de producción del cultivo (directos e indirectos) lo que finalmente nos arroja la utilidad, en este caso se estima el número de ciclos de cosecha o estimando un valor por concepto de arriendo de la tierra durante un periodo determinado de tiempo, en este caso desde el momento de que el demandante adquirió el predio es decir febrero del 2018.hasta la fecha.

De acuerdo con lo observado en la visita de campo al predio en conflicto se encuentra en cultivo de caña de la variedad 1940 en soca de tercer corte frente al humedal y otra suerte en plantilla o siembra nueva de 6 meses.

De acuerdo con mi conocimiento personal y en mi conocimiento como Ingeniero Agrónomo el estado de desarrollo de la caña no es el mejor especialmente atribuido a que gran parte del terreno fue removido para hacer nivelación e incorporación posterior de materia orgánica. De acuerdo con lo hablado con el señor Pedro Nel Galeano quien me acompañó en el recorrido los promedios de producción de caña en este predio están en 50 toneladas por hectárea en estas suertes o lotes, considerando dos ciclos de cosecha en los 27 meses que es propietario del predio el demandante tendría una producción de 560 toneladas de caña (70 ton –ha) con un ingreso bruto de \$ 49'200.000 a un precio de venta promedio de \$ 88.000 por tonelada de caña (basado en un contrato de 58 kilos de azúcar por tonelada de caña que se maneja en la región).

Los costos de producción de caña según el Estudio hecho por el DANE en el 2015. Cuenta satélite piloto de la Agroindustria de la caña de azúcar elaborado con fuentes suministradas por Técnica, haciendo proyección de costos para el 2018 y 2019 el valor de sostenimiento por HA sería de \$ 5'500.000 es decir que la producción durante estos dos ciclos de cosecha para las 4 hectáreas efectivas de área cultivada es de \$ 44'000.000, en consecuencia la utilidad de la producción de las hectáreas ocupadas por el demandado sería:

Utilidad = ingresos brutos –costos de producción (directos e indirectos)

Utilidad = \$ 49'200.000 - \$ 44'000.000 = \$ 5'200.000

Con lo anterior se refleja que la actividad productiva y desarrollada actualmente en el predio ocupado por el demandado no es rentable ya que estaría generando únicamente \$ 650.000 por hectárea en un término de 13 meses tiempo promedio estimado para el corte de la caña en soca, razón por la cual considero estimar el valor a pagar de la ocupación en términos de alquiler del terreno lo cual según lo averiguado en el sector puede pagarse hasta \$ 2'000.000 por hectárea año dependiendo de la fertilidad natural del terreno, disponibilidad de agua, vías de acceso, distancia a centros de mercado etc , en consecuencia el valor a pagar en los 2 años y medio de ocupación del predio por el demandado sería así:

Área ocupada 4,64 has

Valor ha –año 2'000.000

Tiempo : 2,5 años

Valor a pagar = 2.5 años x 4,64 has x \$ 2'000.000 ha año

Valor a pagar = \$ 23'200.000

SON : \$ 23'200.000

CONSIDERACIONES FINALES AL INFORME

Como resultado de la vista al predio materia de Litis, la documentación de titularidad del predio, el certificado de tradición, recibo de catastro, carta catastral, plano puedo evidenciar lo siguiente:

1. El predio se encuentra con escritura, certificado de tradición, número predial independiente de cualquier otro predio.
2. Que tanto el predio de la Litis 000500020152000 como el colindante 000500020107000 tienen identificación como el Limoncito lote 3B-2 pero cada uno cuenta con área y matrícula inmobiliaria diferente

3. Que el plano suministrado por el Topógrafo Daniel Mera del predio 000500020152000 está de acuerdo con la información catastral disponible en la escritura 151 del 2018 de la Notaria de Santander de Quilichao, el Geoportal del IGAC y la carta catastral. Plancha 321-I-A-2. A pesar de haber dado una diferencia en el área calculada.
4. Que igualmente en la mencionada carta catastral tanto el predio 000500020152000 y el predio 000500020107000 tienen definidos sus linderos lo que los hace ser considerados como dos predios diferentes.
5. Que el predio está siendo explotado desde hace varios años (aproximadamente 2013 cuando adquirió el predio 0005000020107000 la Sociedad Maurice Armitage Cadavid & CIA, hoy la Sociedad Ingenio de Occidente en cultivo industrial de caña de azúcar, por la tanto es su poseedor actual.
6. Que el propietario actual y demandante del proceso no ha tenido la posesión del predio en ningún momento, sin embargo puede considerarse “como propietario” y por tal razón le calcule ingresos dejados de percibir solamente desde el tiempo en que realizó la compra del lote hasta la fecha del informe, los cuales estime por un estimativo de ingresos por alquiler del predio para la actividad que se desarrolla en el predio es decir cultivo de caña de azúcar.
7. Estime un valor de \$ 23'200.000 a pagar por la parte demandada a la demandante por concepto de “pago de alquiler “por la ocupación del predio desde el tiempo en que fue adquirido por el demandante hasta la fecha. Sin embargo para hacer más preciso este valor mediante el pago por la producción de caña de azúcar se debe solicitar a la parte demandada los registros de costos y de producción de caña del predio ocupado.

Manifiesto de nuevo que para la práctica de la visita al predio y durante la misma tuve colaboración por personal de la Entidad demandada.

En estos términos dejo en consideración de las partes el dictamen.

Atentamente,



JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Ingeniero Agrónomo -Auxiliar de la Justicia
Tarjeta Profesional MP 10346 CC 10480665

Anexo

Registro Fotográfico tomado el día de la visita al predio

REGISTRO FOTOGRAFICO PREDIO 19845000500020152000 Y USO ACTUAL



Via de acceso y predio al fondo



Via de acceso sector y predio a la derecha



Costado norte del predio y via colindante



Costado occidental predio y via colindante



Vista predio y vias colindantes



Predio, cultivo de caña y callejón costado sur

	
predio costado oriente con humedal	Vivienda existente en el predio

Anexos documentales

- Certificado de tradición- Mat. inmobiliaria 132-39736 Fecha:24-01 de 2019
- Escritura Pública No. 151 de 06-02-2018 Notaria Única de Santander de Q
- Escritura Pública No. 2776 de 25-12-2013 Notaria 22 de Medellín
- Escritura Publica No. 996 del 11-04-2008 Notaria 14 de Cali
- Escritura Publica No. 1703 del 06-12-1999 Notaria de Jamundí
- Escritura Pública No. 721 de 29-03-1999 Notaria 14 de Cali
- Escritura pública No 911 del 27-03 de 2012 Notaria 8 de Cali
- Carta Catastral.IGAC Plancha 321-I-A-2. Expedida el 03-04 de 2019
- levantamiento Topográfico levantado por el topógrafo Daniel Mera Banguero -
- de fecha marzo de 2020
- Matriz costos sostenimiento caña de azúcar- Procaña- Dane
- Cuadro estimativo valor tonelada caña de azúcar – Procaña
- Tarjeta Profesional Perito