92

86

Honorables
MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR
Att.: **Dra. SUSANA AYALA COLMENARES**
Magistrada Sustanciadora
E. S. D.

Ref.: Proceso Verbal de Simulación
Dtes.: Deimer Mauricio Mosquera Lozano y Otro
Ddo.: Emilio José Mosquera Vanegas y Otro
Rad.: 20178 – 31 – 001 – **2009 – 00180 – 02**

MARCELINO MADRID LEÓN, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la Ciudad e Chiriguana – Cesar, identificado tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma **AUXILIAR DE LA JUSTICIA** debidamente registrado en la sala administrativa del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y **PERITO DESIGNADO** en el asunto de marras, atentamente concurro a su despacho con el objeto de **DAR ALCANCE AL REQUERIMIENTO REALIZADO POR SU DESPACHO** mediante auto de fecha **TRECE (13) DE AGOSTO DE 2.019,** en consecuencia se procede;

1. **PUNTO UNO (1): Actualización de los Frutos Civiles y Naturales Detallando cada uno de los lotes en que se encuentra dividido el predio objeto del Dictamen.**

1.1 **Consideraciones Previas:**

a. Tal y como se detalló en el Dictamen que es objeto de complementación, en los siguientes acápites se pudo aclarar que el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 – 2265,** en la actualidad se encuentra **DIVIDIDO MATERIALMENTE** (Mas no Jurídica, ni registralmente) en **dos (2)** lotes a saber… **1 ALCATRAZ** (Que está en posesión del señor **EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS** correspondiente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE SU PROPIEDAD)** y **2. VILLA NELLY** (Que está en posesión del señor **GUSTAVO CONDE QUINTERO** quien compro el derecho de cuota equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** de la Señora **SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ).**

b. Los Lotes de Terreno **ALCATRAZ Y VILLA NELLY** corresponden a los **POTREROS 1, 2, 3, Y 4** del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 – 2265.**

c. Los **POTREROS 5, 6, 7 Y 8** corresponden a **OTRO PREDIO** identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 – 2264.**

d. Que en el **NUMERAL 4.2, LITERAL "C"** del dictamen rendido por el suscrito ante su magistratura se colige y detalla (del estudio acucioso de la situación real y material del predio y del expediente y sus diferentes pruebas) que el predio consta de un área total de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154) HECTÁREAS** de las que **SETENTA Y SIETE (77)** corresponden al **LOTE ALCATRAZ** y las restantes **SETENTA Y SIETE (77) CORRESPONDEN** al **LOTE VILLA NELLY.**

e. Al indagar en el **INSTITUTO AGUSTÍN CODAZZI – DELEGADO EN EL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR** del porque el predio **VILLA NELLY** registra en dicha entidad un

Scanned by TapScanner

área de ***OCHENTA Y UN (81) HECTÁREAS,*** *tal y como se detalló en el dictamen rendido a su magistratura en el acápite* ***4.1, literal "b", numeral "5",*** *se pudo constatar que* ***TRES (3) DE ESAS HECTÁREAS*** *corresponden a un* ***"Mangón"*** *que adquirió del predio contiguo el señor* ***GUSTAVO CONDE QUINTERO*** *y que anexo al predio* ***VILLA NELLY.***

f. *Que el lote de terreno identificado con el Nombre* ***EL PORVENIR*** *de propiedad de la Señora* ***ELSA CAPACHO,*** *corresponde al predio identificado con la Matricula Inmobiliaria* ***192 – 2264*** *y que corresponde a los potreros* ***5, 6, 7 y 8*** *y que conforme a ello* **NO HACE PARTE DEL PREDIO OBJETO DE LA LITIS** *y por lo tanto* ***MAL PODRÍA EL SUSCRITO REALIZAR PERITAJE*** *respecto del mismo, pues* ***JURÍDICA Y MATERIALMENTE ES IMPOSIBLE E INVIABLE.***

1.2 **Actualización de los Frutos Civiles y Naturales detallando cada uno de los lotes que hacen parte del predio objeto del dictamen:**

Atendiendo las consideraciones previas detalladas en el literal que antecede, se concluye que el predio objeto del dictamen identificado con la Matricula Inmobiliaria ***192 - 2265****, a la fecha está dividido materialmente, mas no jurídica ni registralmente en* ***DOS (2) LOTES DE TERRENO*** *a saber;*

a. **ALCATRAZ (EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS):** *Con un área de* ***SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS.***

b. **VILLA NELLY (GUSTAVO CONDE QUINTERO** por Compra que le realizo a la demandada **SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ):** *Con un área de* ***SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS.***

Continuando con la dinámica propia y dada por la experticia del auxiliar que apoyo este dictamen y cuya fundamentación se plasmó en el numeral ***4.2*** *del dictamen que precede (a solicitud de su magistratura)* ***"ADICIÓN RESPECTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES QUE HUBIESE PODIDO PRODUCIR EL PREDIO OBJETO DE DEBATE, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 192 – 2265"***

Se concluye lo siguiente;

1.2.1 ADICIÓN: *Se presenta adición al dictamen de fecha* ***DIECINUEVE (19) DE JULIO DE 2.019*** *atendiendo los siguientes criterios.*

a. *La Zona de ubicación del predio es apta para la explotación de ganados vacunos.*
b. *Una Hectárea de terreno, en la zona, puede sostener un numero de* ***CUATRO (4) VACUNOS*** *por mes durante todo el año, esta estadística incluye, las variables por rotación de potreros y del clima.*
c. *En la zona en promedio se cobra por* ***UN (1) MES DE PASTAJE POR CADA VACUNO*** *el valor de* ***VEINTE MIL PESOS M/Cte. ($ 20.000.oo)*** *a la fecha y que la fluctuación en los últimos* ***CUARENTA Y CINCO (45) MESES*** *ha sido en un promedio de* ***DIECIOCHO MIL PESOS M/Cte. ($ 18.000.oo)***

Conforme a lo anterior tenemos que…

Scanned by TapScanner

a. *Cada hectárea en promedio renta en pastaje un valor de* ***SETENTA Y DOS MIL PESOS M/Cte. ($ 72.000.oo).***
b. *Que, desde la fecha de presentación del dictamen dentro del proceso* **(REQUERIDO POR SU MAGISTRATURA**, *hasta este día, han transcurrido un total de* ***SIETE (07) MESES.***
c. *Que el área en explotación del predio* ***LA REFORMA MOSQUERA*** *(Hoy* ***VILLA NELLY Y ALCATRAZ)*** *corresponde a* ***CIENTO CINCUENTA (150) HECTÁREAS.***
d. *En consecuencia, tenemos…*

$ 72.000.oo *(Vr. Ha, X Mes)* ***X 150*** *(No. Hectáreas)* ***X 7*** *(# Meses) =* ***$ 75.600.000.oo…***

Son… ***SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/Cte. ($ 75.600.000.oo).***

1

1.3 FRUTOS CIVILES Y NATURALES PROHIJADOS POR CADA UNO DE LOS PREDIOS (ALCATRAZ / VILLA NELLY) QUE HACEN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 192 – 2265

1.3.1 ALCATRAZ

Este lote de terreno, que corresponde a ***SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS (50% del área total del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 – 2265)*** *ha prohijado* ***EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES*** *que han sido desarrollados y detallados en los* ***DICTÁMENES DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES*** *desarrollados, presentados y controvertidos en el presente proceso, de los que se ha aprovechado el señor* ***EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS.***

1.3.2 VILLA NELLY

Este lote de terreno, que corresponde a ***SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS (50% del área total del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 – 2265)*** *ha prohijado* ***EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES*** *que han sido desarrollados y detallados en los* ***DICTÁMENES DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES*** *desarrollados, presentados y controvertidos en el presente proceso, de los que se ha aprovechado* ***desde el 27 de Agosto de 2.001*** *el señor* ***GUSTAVO CONDE QUINTERO,*** *quien adquirió la cuota parte mediante* ***ESCRITURA PUBLICA 1282 DE FECHA VEINTISIETE (27) DE AGOSTO DE 2.001*** *otorgada en la* ***NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE OCAÑA – NORTE DE SANTANDER,*** *por compra que le hiciera a la señora* ***SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ.***

a. **PRECISIONES RELEVANTES**

El ***CINCUENTA POR CIENTO (50%) POR CIENTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES*** *prohijados en el lote de terreno* ***VILLA NELLY*** *no son susceptibles de apreciación o reclamo por parte de los demandantes en tanto que el señor* ***GUSTAVO CONDE QUINTERO*** **ADQUIRIÓ LA CUOTA PARTE DEL BIEN CON JUSTO TITULO Y DE BUENA FE Y HA EXPLOTADO ECONÓMICAMENTE EL PREDIO VILLA NELLY, DE MANERA EXCLUSIVA, INDEPENDIENTE Y SIN COMUNIDAD RESPECTO DEL SEÑOR EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS.**

Scanned by TapScanner

2. **PUNTO DOS (2): Fundamento del peritaje, respecto de la tasación del 1% del avaluó del predio para la fijación de los Frutos Civiles y Naturales**

Al respecto, tenemos que aseverar que la pericia con la que se tasaron los ***FRUTOS CIVILES Y NATURALES PROHIJADOS POR EL PREDIO,*** *se detalló en el dictamen requerido y presentado a su magistratura el 20 de Julio de 2.019 y que a continuación detallo…*

"…

4.2 ADICIÓN RESPECTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES QUE HUBIESE PODIDO PRODUCIR EL PREDIO OBJETO DE DEBATE, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 192 – 2265.

En este aspecto es perentorio acudir a las reglas de la pericia, experiencia y reglas del mercado en la zona, teniendo como principal referente las condiciones del suelo y su destinación conforme al informe del perito auxiliar, por lo que se hacen las siguientes previas;

a. *La* ***ZONA*** *es* ***APTA PARA LA EXPLOTACIÓN GANADERA.***
b. *La Explotación Minera que se referencio en el informe pasado* ***ESTA CESANTE*** *desde el tiempo en que se rindió el informe, por lo que no se considerara nada al respecto.*
c. *Se considera en este peritaje,* ***LOS PLANOS CARTOGRÁFICOS*** *que reposan en el expediente, que dan cuenta que el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria* ***192 – 2265*** *y que corresponden los lotes* ***FINCA "VILLA NELLY"*** *y* ***FINCA "ALCATRAZ"*** *suman un hectareaje correspondiente a* ***CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154) HECTÁREAS.***
d. *Del Hectareaje referenciado,* ***CUATRO (4)*** *corresponden a instalaciones locativas y áreas húmedas de fuentes hídricas.*
e. *El díctame rendido dentro del proceso con fecha* ***VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2.015*** *se mantiene en todos su valores y estructura, por lo que se* ***ADICIONA EL MISMO*** *desde esa fecha a la actual.*

4.2.1 ADICIÓN: *Se presenta adición al dictamen de fecha* ***VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2.015*** *atendiendo los siguientes criterios.*

a. *La Zona de ubicación del predio es apta para la explotación de ganados vacunos.*
b. *Una Hectárea de terreno, en la zona, puede sostener un numero de* ***CUATRO (4)*** ***VACUNOS*** *por mes durante todo el año, esta estadística incluye, las variables por rotación de potreros y del clima.*
c. *En la zona en promedio se cobra por* ***UN (1) MES DE PASTAJE POR CADA VACUNO*** *el valor de* ***VEINTE MIL PESOS M/Cte. ($ 20.000.oo)*** *a la fecha y que la fluctuación en los últimos* ***CUARENTA Y CINCO (45) MESES*** *ha sido en un promedio de* ***DIECIOCHO MIL PESOS M/Cte. ($ 18.000.oo).***

…"

Por su parte y no menos relevante, resulta necesario manifestar a su magistratura que la ***REGLA DE LA EXPERIENCIA*** *y conforme a la orientación recibida del perito auxiliar* ***MIGUEL SANGUINO GUZMÁN*** *se tiene que el promedio de renta de un inmueble es*

Scanned by TapScanner

equivalente al ***UNO POR CIENTO (1%) DEL AVALÚO,*** *pero sin embargo, baj*
orientación se prefirió el mecanismo más pertinente y exacto correspondiente a la costu
y condiciones de la región de ubicación del bien y a su destinación habitual, lo que dio
resultado la nueva forma de tasación, presentada el 19 de Julio de 2.019 y ratificada e
memorial.

Respetuosamente;

MARCELINO MADRID LEÓN
C.C. Nº 6.791.795 de Pailitas - Cesar

Perito

Son: Cinco (5) Folios

Scanned by TapScanner