

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato - Caldas, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2022)

PROVIDENCIA:	SENTENCIA N°. 002-2022
CLASE DE PROCESO:	SOLICITUD AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO:	17442-40-89-001-2021-00111-00
DEMANDANTE:	SOCIEDAD CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.
DEMANDADA:	SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA.

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a decidir lo que en Derecho corresponda dentro del presente proceso de SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA promovido por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., en contra de la sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, respecto de una franja de terreno de TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRESMETROS CUADRADOS (3.173) METROS CUADRADOS, denominado “LOS INDIOS” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-10864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070055000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas.

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante apoderado judicial, la sociedad legalmente constituida con razón social CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., formuló SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA respecto de una franja de terreno de TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.173) METROS CUADRADOS, inmersa dentro del predio de propiedad de la demandada sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, denominado “LOS INDIOS” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-10864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070055000000000, ubicado en este municipio; a efecto de que una vez surtidos los trámites del proceso especial consagrado en la Ley 1274 de 2009 y mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se resuelva sobre el avalúo del área de servidumbre solicitada, y en consecuencia, se conceda definitivamente el ejercicio de la respectiva ocupación o servidumbre legal minera.

En el decurso procesal, la sociedad accionante constituyó debidamente depósito judicial por un valor CATORCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$14.647.837,00), consignación realizada en la cuenta de depósitos judiciales de este Despacho, No. 174422042001 del Banco Agrario de Colombia y a la cual le correspondió el título judicial No. 418320000004196. Dicho valor corresponde al monto consignado en el Avalúo Corporado de Servidumbre No. 9284 emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, más un veinte por ciento (20%) adicional. Con sustento en dicho depósito judicial, la accionante deprecó la medida provisional de ocupación anticipada del área requerida del predio.

En primer término, el Despacho mediante providencia interlocutoria No. 0420-2021 del veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), resolvió admitir la solicitud que hubiere elevado la sociedad solicitante, Auto que fue debidamente notificado el 22 de septiembre de 2021.

En el término del traslado de auto admisorio de la demanda, la sociedad demandada a través de apoderado judicial, contesta la solicitud de servidumbre minera.

Habiéndose trabado la litis, se continúa con el trámite procesal, se designa al perito JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR para que rinda el dictamen decretado por el Despacho; mediante Auto 524-2021 del 17 de noviembre de 2021 y notificada por estado el 18 de noviembre de 2021, se autoriza a la sociedad solicitante la medida de ocupación provisional del área requerida para las labores mineras.

Tal como se mencionó anteriormente, como anexo de la solicitud, y de conformidad con la legislación aplicable, la parte actora presentó el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre No. 9284 del 31 de agosto de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, a tenor de lo exigido por el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, el cual obra a orden 03 del expediente electrónico.

Asimismo, de conformidad con el encargo y designación que hizo el Despacho al auxiliar de la justicia JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, este perito rindió informe técnico de avalúo comercial de servidumbre el día 25 de octubre de 2021, el cual obra a orden 17 del expediente electrónico.

Por su parte, el 30 de noviembre de 2021, la apoderada de la demandada aporta dictamen rendido por el profesional ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, el cual obra a orden 34 del expediente electrónico.

Una vez arrimadas las experticias, se realiza la contradicción de las mismas por las partes procesales y posteriormente, este judicial convocó a la audiencia de que trata el artículo 228 del Código General del Proceso, la cual, después de varios aplazamientos solicitados y debidamente justificados, finalmente se llevó a cabo a través de medios electrónicos los días 13 de enero de 2022, 31 de enero de 2022 y 16 de febrero de 2022, a las 9:00 a.m., como se puede evidenciar en las grabaciones de la vista pública, a orden 53, 56 y 64 respectivamente y en sus respectivas actas, visibles a orden 45, 58 y 63 del dossier respectivamente. A la diligencia judicial asistieron las partes, sus apoderados judiciales debidamente constituidos y los peritos a interrogar, esto es, los profesionales EUGENIO SALAZAR MEJÍA quien integró el comité valuador encargado de aprobar el Avalúo Corporado de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas aportado con la demanda, ALFREDO

BERNAL SÁNCHEZ, perito que rindió el dictamen aportado por la parte demandada y JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, perito designado por el Despacho, con lo cual no queda más que resolver definitivamente sobre el avalúo solicitado, en atención a la previsión contenida en el numeral 8 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

HECHOS

La sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. es titular y operador del Contrato en virtud de aporte con placa 014-89M, inscrito en el Registro Nacional Minero el 15 de octubre de 1991. Como se corrobora en el Certificado de Registro Minero, el Contrato de Exploración y Explotación Minera No. 014-89M tiene un área contratada total de 952,5504 Hectáreas, ubicada en jurisdicción de los municipios de MARMATO, SUPÍA Y PÁCORA.

A través del otrosí No. 5 al Contrato de Exploración y Explotación Minera No. 014-89M, inscrito en el Registro Minero el día 1 de febrero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA y la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. prorrogaron el término de duración del Contrato en treinta (30) años, contados a partir del 15 de octubre de 2021.

Mediante apoderado judicial, la concesionaria minera presentó SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA el día 17 de septiembre de 2021, a través de mensaje de datos al correo electrónico institucional del Despacho; por reparto de la misma fecha, correspondió a este Despacho el conocimiento del presente proceso. La demanda fue debidamente admitida el día 21 de septiembre del mismo año. El día 22 de septiembre se entiende surtida la notificación personal de la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, de conformidad con los lineamientos normativos del Decreto 806 de 2020, tal y como consta en la constancia secretarial obrante a orden 07 del expediente electrónico. Dentro del término de traslado, la demandada allegó contestación de la demanda, oportunidad en la que presentó las excepciones que define como previas así: ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, no agotamiento de la etapa de negociación directa entre las partes, falta de los requisitos formales, indebida representación del demandado inoponibilidad e inexistencia de los efectos de la negociación directa, requisitos legales para la imposición de la servidumbre legal minera, tal y como se observa a orden 11 del expediente electrónico.

Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del CGP, una vez revisado el procedimiento no se evidenció ninguna irregularidad que pueda invalidar lo actuado en el trámite del mismo, el desarrollo del proceso de la referencia se encuentra ajustado a derecho, por lo tanto, atendiendo a lo descrito en el numeral 8 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, se procederá a tomar una decisión de fondo previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

En el trámite no se observan irregularidades o vicios que puedan producir nulidad total o parcial de lo actuado y que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento de las partes. Se garantizaron en todo momento elementales principios del derecho procesal, entre los que merecen destacarse el debido proceso, la garantía del derecho de defensa y la contradicción de la prueba. No se configuró causal alguna de impedimento para decidir de fondo ni se encuentran incidentes ni cuestiones accesorias pendientes de ser resueltas.

Presupuestos Procesales

Es aspecto pacífico en la Jurisprudencia que:

“Siendo que el objeto de los procedimientos lo constituye la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, para que estos cumplan su cometido, se deben satisfacer una serie de exigencias para su eficacia y validez. Para ese fin, resulta cardinal la concurrencia de los denominados presupuestos procesales, que hacen referencia a aquellas condiciones de legalidad del proceso que atañen a su cabal constitución y desarrollo, imprescindibles para dirimir de mérito la litis; «se trata, pues, de constatar, a través de su examen, la legalidad de la relación procesal y su aptitud para conducir a una sentencia válida y útil» (CSJ SC de 6 de feb de 2001, exp. 5656).”¹

En ese sentido, con respecto a los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, ha de indicarse que este Despacho cuenta con jurisdicción y competencia para conocer de la acción incoada, ello en virtud de lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1274 de 2009, que a la letra reza:

ARTÍCULO 4o. AUTORIDAD COMPETENTE PARA CONOCER LA SOLICITUD DE AVALÚO. *La autoridad competente para conocer de las solicitudes de avalúo para las servidumbres de hidrocarburos que adelante cualquier persona, natural o jurídica, nacional o extranjera y las sociedades de economía mixta, será el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble que deba soportar la servidumbre.*

Teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, y en especial la ubicación del inmueble, no arroja dudas la competencia con que cuenta este Despacho sobre este asunto concreto.

De otra parte, como se consagró en el auto admisorio, la demanda fue presentada en forma, en estricto cumplimiento de los artículos 82, 83 y 84 del estatuto adjetivo, así como se verificó el acatamiento de los requisitos obrantes en el artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, no mereciendo entonces reparos el libelo introductorio.

A propósito de la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, este aspecto no requiere de mayor pronunciamiento por estar cumplidos en la litis, lo cual amerita una decisión de fondo. Sobre la legitimación en la causa de las partes no se presenta duda, pues como se acotó, y de conformidad con la exigencia del numeral 2 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, la demandante es titular y operador del Contrato en virtud de aporte con placa 014-89M, inscrito en el Registro Nacional Minero el 15 de octubre de 1991, y la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA ostenta la propiedad del predio denominado LOS INDIOS, por adjudicación por sucesión que hiciera el señor LUIS ÁNGEL VALENCIA LEÓN, acto contenido en la Escritura Pública N° 029 del 29 de abril de 2016, otorgada en la Notaria Única de Marmato, e inscrita en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-10864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas con el cual se identifica el inmueble de mayor extensión donde se encuentra ubicada la franja de terreno solicitada por la actora.

Es preciso aclarar que, si bien mediante la expedición de la Ley 1274 de 2009 se estableció el procedimiento de avalúo para las **servidumbres petroleras**, el artículo 27 de la Ley 1955

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 2215-2021 del 9 de junio de 2021. Sala de Casación Civil. M.P: Dr. Francisco Ternera Barrios.

de 2019 “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, estipuló que:

Artículo 27. *Servidumbre minera. El procedimiento para la imposición de servidumbres mineras será el previsto en la Ley 1274 de 2009.*

Siendo ello así, recuérdese lo consagrado en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009:

ARTÍCULO 5o. TRÁMITE DE LA SOLICITUD. *A la solicitud de avalúo se le dará el trámite siguiente:*

3. *En el presente trámite no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero en la decisión definitiva del avalúo, el Juez se pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver.*

Es por dicha disposición que se analizarán las circunstancias contempladas en el hoy artículo 100 del Código General del Proceso, norma a la cual debe entenderse hecha la referencia del numeral citado, habida cuenta que en el artículo 97 del derogado Código de Procedimiento Civil se establecían las causales de excepción previa, causales a las que ahora se refiere el mencionado artículo 100.

Establece lo siguiente el canon 100 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. *Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

- 1. Falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Compromiso o cláusula compromisoria.*
- 3. Inexistencia del demandante o del demandado.*
- 4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*
- 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*
- 6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.*
- 7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*
- 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*
- 9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.*
- 10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.*
- 11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.*

Luego de analizar cada una de las causales de excepción previa señaladas en el estatuto procesal, no puede más que concluirse que ninguna de dichas circunstancias se ha presentado en el presente proceso, con lo cual es procedente resolver de fondo el asunto.

Si bien la parte demandada propuso excepciones frente a la denominada -por la Ley- solicitud de avalúo de servidumbre minera, debe decirse que las mismas no resultan procedentes en el presente proceso, máxime si en cuenta se tiene que el legislador, bajo el amparo de su ampliamente reconocida libertad de configuración legislativa, señaló un trámite judicial célere, expedito, caracterizado por la real ausencia de posibilidades que tiene el demandado para oponerse sustancialmente a la demanda del titular minero, para reparar en ello basta analizar lo consagrado en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

Lo anterior tiene una sólida explicación en nuestro ordenamiento, en tanto es sabido que el Estado es el legítimo propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables. En efecto, señala el artículo 332 superior:

ARTÍCULO 332. *El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes.*

En idéntico sentido, señala lo siguiente el artículo 5 del vigente Código de Minas:

Artículo 5. *Propiedad de los Recursos Mineros. Los minerales de cualquier clase y ubicación, yacientes en el suelo o el subsuelo, en cualquier estado físico natural, **son de la exclusiva propiedad del Estado, sin consideración a que la propiedad, posesión o tenencia de los correspondientes terrenos, sean de otras entidades públicas, de particulares o de comunidades o grupos.***

Quedan a salvo las situaciones jurídicas individuales, subjetivas y concretas provenientes de títulos de propiedad privada de minas perfeccionadas con arreglo a las leyes preexistentes.

Sobre dicho derecho de propiedad respecto del subsuelo y los recursos naturales no renovables, la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia C - 035 de 2016, tuvo oportunidad de señalar que:

“Por mandato expreso de la Constitución, el Estado tiene el deber de intervenir en la explotación de los recursos naturales y en el uso del suelo, así como determinar las condiciones para la explotación de los recursos naturales no renovables.

*Por otra parte, además de los deberes que le impone la Constitución al Estado en materia de regulación de las actividades económicas, **las actividades extractivas de recursos naturales no renovables presuponen la explotación de recursos que son de propiedad del Estado.** En esa medida, al tratarse de bienes de propiedad del Estado, esta actividad económica está sujeta a unos parámetros constitucionales especiales, correspondientes con los fines mismos del Estado.*

Resulta relevante destacar que el principal instrumento que regula los derechos, deberes, facultades y obligaciones emanados del desarrollo de dicha actividad es el contrato de

concesión para la extracción de recursos no renovables. En Sentencia C-250 de 1996, esta Corporación definió el contrato de concesión de la siguiente manera:

“Los contratos de concesión son aquellos que celebran las entidades estatales con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario, la prestación, operación, explotación, organización o gestión, total o parcial, de un servicio público, o la construcción, explotación o conservación de una obra o bien destinados al servicio o uso público, así como aquellas actividades necesarias para la adecuada prestación o funcionamiento de la obra o servicio por cuenta y riesgo del concesionario y bajo la vigilancia y control de la entidad contratante, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, valoración, o en la participación que se le otorgue en la explotación del bien, o en una suma periódica, única o porcentual y en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.”

Ahora bien, en todo caso debe tenerse en cuenta que el objeto de los contratos de concesión es, precisamente, **la prestación de un servicio público o la explotación de un bien que le pertenece al Estado**. En concordancia con esta definición, la Corte ha señalado que la existencia de un contrato de concesión para explotar bienes que pertenecen al Estado no implica transferencia del dominio sobre los mismos. Así, ha sostenido lo siguiente:

“(...) por medio de la concesión, las entidades estatales otorgan a una persona, llamada concesionario, la posibilidad de operar, explotar, o gestionar, un bien o servicio originariamente estatal, como puede ser un servicio público, o la construcción, explotación o conservación de una obra o bien destinados al servicio o uso público. Las labores se hacen por cuenta y riesgo del concesionario, pero bajo la vigilancia y control de la entidad estatal, a cambio de una remuneración que puede consistir en derechos, tarifas, tasas, o en la participación que se le otorgue en la explotación del bien, o en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación. Como vemos, el contenido de la relación jurídica de concesión comprende un conjunto amplio de deberes y derechos del concesionario, así como de facultades y obligaciones de la autoridad pública, todo lo cual se encuentra regulado de manera general en la ley pero puede completarse, en el caso específico, al otorgarse la respectiva concesión. Pero en todo caso es propio de la concesión que el Estado no transfiere el dominio al concesionario, ya que éste sigue siendo de titularidad pública.”

Adicionalmente, esta Corporación también ha señalado que las autoridades deben ejercer estricta vigilancia y control sobre dichas actividades. Por ello pueden impartir instrucciones para el desarrollo de la actividad con el propósito de garantizar un ejercicio adecuado de la misma, así como la utilización eficiente del recurso, su preservación, disponibilidad y aprovechamiento.”

Relevante en igual medida resulta lo consagrado en el primer inciso del artículo 334 de la Constitución, el cual señala que:

ARTÍCULO 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. **Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo,** en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la

calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso el gasto público social será prioritario.

Con lo anterior claro, se tiene que el concesionario minero explota los minerales de conformidad con la autorización que le otorgó el Estado, institución que como se explicó, cuenta con amplias facultades para intervenir en la economía, particularmente en la explotación de sus recursos naturales no renovables y en el uso del suelo.

No obstante, lo dicho en precedencia no implica que el propietario, poseedor u ocupante del predio a intervenir tenga que soportar el gravamen de servidumbre sin ningún tipo de contraprestación económica, precisamente ese es el exclusivo objeto de este trámite, definir el monto económico que el concesionario deberá reconocer a la parte demandada, por virtud de las obras que desarrollará en el inmueble de que se trate, en el caso concreto el predio denominado "LOS INDIOS".

Es necesario ahora responder al siguiente interrogante, ¿cuál es el motivo de que el concesionario deba reconocer los perjuicios a la parte demandada, si está explotando bienes de propiedad pública, y ya el Estado está recibiendo la respectiva contraprestación de conformidad con las obligaciones recíprocas pactadas en el contrato estatal?

Para dar respuesta a lo anterior, resulta imperativa la referencia a puntuales normas, en particular, el artículo 13 del Código de Minas que consagra:

ARTÍCULO 13. UTILIDAD PÚBLICA. *En desarrollo del artículo 58 de la Constitución Política, **declárase de utilidad pública e interés social la industria minera en todas sus ramas y fases.** Por tanto, podrán decretarse a su favor, a solicitud de parte interesada y por los procedimientos establecidos en este Código, las expropiaciones de la propiedad de los bienes inmuebles y demás derechos constituidos sobre los mismos, que sean necesarios para su ejercicio y eficiente desarrollo.*

La expropiación consagrada en este artículo, en ningún caso procederá sobre los bienes adquiridos, construidos o destinados por los beneficiarios de un título minero, para su exploración o explotación o para el ejercicio de sus correspondientes servidumbres.

En concordancia, el primer inciso del artículo 58 de la Carta Política establece que:

ARTÍCULO 58. *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, **el interés privado deberá ceder al interés público o social.***

Resulta claro entonces que una vez han sido analizados con la balanza de la ponderación, el interés privado debe siempre ceder ante el interés público o social, básicamente por el modelo de Estado adoptado en nuestro país.

Ahora bien, de otra parte, el artículo 793 del Código Civil señala que:

ARTÍCULO 793. MODOS DE LIMITACIÓN. *El dominio puede ser limitado de varios modos:*

1o.) Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2o.) Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra.

3o.) **Por las servidumbres.**

Así las cosas, si bien es cierto **(1)** que los recursos naturales no renovables son propiedad del Estado, **(2)** que la dirección general de la economía se encuentra a cargo del Estado, **(3)** que el interés privado, *prima facie*, debe ceder siempre al interés público o social, y **(4)** que la industria minera en todas sus ramas y fases es de utilidad pública e interés social, no lo es menos que el propietario, poseedor u ocupante, de conformidad con lo estipulado en el artículo 793 transcrito, sufrirá una limitación en su derecho, un gravamen que no tiene por qué soportar de forma gratuita, en tanto de la franja del inmueble sobre la cual recaerá la servidumbre ya no podrá disponer, ni reportar beneficio alguno, situación que viene a remediarse a través de la indemnización de los perjuicios que ello ocasionará.

Sobre esta particular indemnización, se refiere el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009 en los siguientes términos:

“Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. No se tendrán en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador. La ocupación parcial del predio dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.”

Aclarado lo anterior, se impone ahora realizar el análisis de los avalúos obrantes en el expediente, no sin antes hacer una somera referencia al entendimiento que la jurisprudencia constitucional le ha otorgado al trámite judicial de que trata la Ley 1274 de 2009. Se justifica ello en la medida en que el artículo 4 de la Ley 153 de 1887 tiene dicho que:

ARTÍCULO 4. Los principios de derecho natural y las reglas de jurisprudencia servirán para ilustrar la Constitución en casos dudosos. **La doctrina constitucional es, a su vez, norma para interpretar las leyes.**

La alta corporación tuvo oportunidad de pronunciarse sobre la citada Ley², y expresó que:

“El procedimiento establecido en la Ley 1274 de 2009 “Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras” no fue creado para dirimir conflictos en los que se cuestiona la autorización inicialmente dada para la realización de un proceso de exploración de hidrocarburos por un reconocimiento posterior de una zona como reserva natural de la sociedad civil, sino únicamente para tasar el valor de los perjuicios que se deban pagar como indemnización por la imposición de la

² Corte Constitucional. Sentencia T 215-2013. Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa.

servidumbre de hidrocarburos, que debe ser retribuida por el demandante a favor del demandado.

Al admitirse el proceso, el Juez de conocimiento solo deberá tener en cuenta si el demandante cumplió con el trámite previo a la presentación de la demanda; en ningún artículo hace alusión al estudio probatorio en materia de licencias ambientales, a su vez se debe tener presente que en el numeral 3 del artículo 5 la Ley 1274 de 2009 “Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras”, señala “En el presente trámite no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero en la decisión definitiva del avalúo, el Juez se pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver.

La ley en mención señala que los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Teniendo presente la doctrina que maneja el alto estamento judicial sobre el particular, se avizora que en el expediente se encuentran tres (03) avalúos, el primero es el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre 9284 del 31 de agosto de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS y aportado por CALDAS GOLD en la demanda, el segundo es el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 25 de octubre de 2021, realizado por el auxiliar de la justicia designado por este judicial dentro del presente proceso, señor JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, quien cuenta con autorización ANA aval R.A.A. No. 7540405 y finalmente el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 30 de noviembre de 2021 elaborado por ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ quien cuenta con autorización ANA aval R.A.A. No 4133.

Llama la atención del Despacho la diferencia que existe en el monto de los (03) tres avalúos, los cuales arrojaron los siguientes valores:

Lonja de propiedad Raíz	José David Pastrana	Alfredo Bernal Sánchez
Doce Millones Doscientos Seis Mil Quinientos Treinta y Uno Pesos (\$12.206.531)	Ciento Veintiséis Millones Novecientos Veinte Mil Pesos (\$126.920.000)	Ciento Ochenta y Seis Millones Cuatrocientos Veinte Mil Pesos (\$186.420.000)

Respecto del informe presentado por el perito designado por el Despacho, JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, se señaló que para efectos del avalúo se adoptó el método de comparación o de mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC.

Al respecto señala el dictamen en la página 10 que “Al realizarse este estudio en el sector, se encontraron los siguientes valores de m2 para terrenos, con características similares al predio, ya que se trata de un predio con pendiente moderada, además de ser un predio con uso agrícola y ganadero, por lo que permite una media aritmética normal y por lo tanto, realizar el método de comparación para determinar el valor del terreno por m2 del predio.”

“Para este operador el porcentaje de afectación es ALTA por que la franja de ocupación comprende la poca (SIC) área plana del predio; además existen proyectos de urbanización sobre este predio que se encuentra a 1Km del casco urbano.” (Orden 17, pág 10 expediente electrónico) afirmación que corrobora en audiencia de interrogatorio de perito (Minuto 00:23:37)

Sobre el particular, añade el señor Pastrana en la audiencia de interrogatorio de perito que *“en esa parte yo digo que para ese operador el porcentaje de afectación es alta, por la franja de ocupación que comprende la poca área plana del predio, además existe un proyecto de urbanidad sobre esté predio que se encuentra a 1 kilómetro del casco urbano.”*

Sobre el método utilizado, se transcriben a continuación los datos consignados en el Dictamen rendido:

Imagen tomada directamente del avalúo

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS		VR M2 PREDIOS EN MARMATO (ZONA RURAL)
NOMBRE	CONTACTO	VALOR M2
MARLENY PARRA	3147932680	\$ 40.000
ANGÉLICA VILLALOBOS	3218814152	\$ 45.000
YENY LORENA TORO	3113135676	\$ 35.000
MEDIA ARITMÉTICA		\$ 40.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		4082,482
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0.1021
VALOR ADOPTADO POR M2		\$ 40.000

Aclara el Dictamen que no fueron recopilados los datos de nivel I y II, en tanto, por un lado, no existen ofertas de bienes iguales de características topográficas y localización urbana, rural en el sector y por otra parte, tampoco existe un lote de características urbanísticas con la infraestructura construible.

Sobre este aspecto, reseña en el interrogatorio de perito celebrada el día 13 de enero de 2022, que: *“La estandarización de precios por metro cuadrado se hace por investigación de mercado investigación de predios y estandarización de precios para llegar a un valor común aplicable en el mercado actual, como esto no se dio se hace la consulta a expertos en el tema. Entonces, era lo que yo comentaba ahora de la combinación de esos métodos, además el avalúo de la categoría (3) tres por eso es una categoría especial no regula ningún reglamento que indique como se tenga que efectuar lo que tenga que elaborar, esto es básicamente un proceso de, de esa experiencia de ese estudio, pero uno notaba aquí unas diferencias de precios altísimas. Entonces, uno dice: ¡eh! en qué momentos se hicieron esos avalúos iniciales ¿para esos precios bajos? Cuando no había ninguna tendencia de que una compañía iba a comparar una servidumbre; entonces en ese momento los precios eran reales y bajos, pero en estos momentos a medida que eso crece es mucho mayor, y si yo hago una investigación de mercado me voy, ya, ya me sale el metro cuadrado a 150.000 pesos, entonces, ahí es donde me aplica el reglamento y me dice: cuando esto no*

cumple y tenga dificultades aplique el otro o combine o ubíquelo, porque vuelvo y reitero dentro de esto no existe una reglamentación para eso proceso.” (Min 00:23:37)

En este sentido, señaló el perito Pastrana en audiencia de interrogatorio, que efectuó una combinación de los métodos de Consulta a Expertos y el método de comparación o de mercado, señalando que la normatividad le permite hacerlo.

El despacho identifica una clara contradicción en este sentido; el informe de avalúo en la página 11, en relación con el numeral 7 “Justificación del avalúo” y los conceptos denominados Datos Recopilados I y Datos Recopilados Nivel II, señalan que no existen ofertas de mercado comparables para avaluar la servidumbre del terreno en cuestión, y sin embargo, pese a esta afirmación, relaciona en el cuadro citado en precedencia que si existe un mercado que pudo ser consultado, por valor de metro cuadrado de cuarenta mil pesos (\$40.000); lo anterior genera una confusión al momento de valorar el predio, a su vez, pudo revisar este judicial, que de conformidad con la Resolución 620 de 2008, la combinación de métodos que intentó realizar el perito Pastrana, no es procedente a la luz de dicha normatividad.

Frente al Método de Investigación Directa, señaló en su informe el perito Pastrana que fueron consultadas las siguientes personas:

Imagen tomada directamente del avalúo

NOMBRE	PROFESIÓN
ANGELICA VILLALOBOS	TOPOGRAFA
LORENA TORO	INGENIERA CIVIL
RUBEN BLANDON	TOPOGRAFO

Evidencia el despacho que tanto en la investigación de mercados como en la consulta a expertos, fueron consultadas las mismas dos personas Angélica Villalobos y Lorena Toro; atendiendo tal inconsistencia que presenta el dictamen, en la audiencia se le cuestionó (Min 00:40:45 sobre este aspecto a lo cual el perito Pastrana contestó: “¡Correcto! ¡Ahí! estamos haciendo en cuentas con personas profesionales Marleny es una evaluadora, doña Angelica es Topógrafa y Lorena es Ingeniera Civil.”

El despacho, no encontró una razón al haber consultado dos de las tres personas tanto en el método de consulta a expertos como en el de investigación de mercados.

Luego de adelantar el método de comparación o mercado mediante la consulta a expertos, el Dictamen arrojó los siguientes valores:

Imagen tomada directamente del avalúo.

AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO

VALOR DEL AVALÚO			
DETALLE	VR DEL m²	ÁREA EN M²	SUBTOTAL
Imposición de Servidumbre Minera	\$40.000	3173	\$126'920.000
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 126'920.000

EL VALOR TOTAL AVALUADO DE LA FRANJA DE TERRENO CON SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACIÓN PERMANENTE ES DE CIENTO VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE.

En relación con este particular, es necesario traer a colación lo expresado por el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que con respecto a la aplicación de encuestas, como sucede en el caso concreto, señala lo siguiente:

ARTÍCULO 9o. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el

mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación. (Negrillas por fuera del texto)

Entonces, elaborada la subsunción jurídica del supuesto fáctico y la norma que lo regula, se puede concluir que, no se puede deducir ni de la información consignada en el dictamen, ni de las respuestas expresadas en el interrogatorio, la experticia e idoneidad de los expertos consultados, por cuanto, en consideración de este judicial, la simple declaración frente a los datos de contacto y título profesional de los expertos consultados, no es suficiente para acreditar su idoneidad, elemento fundamental en la práctica de la prueba pericial; por otra parte, en tratándose de la aplicación de encuestas, no se evidencia en el dictamen la declaración bajo gravedad de juramento en el sentido “*que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación*” de conformidad con lo contemplado en el parágrafo del artículo 9 de la norma antes citada.

En otras palabras, la idoneidad no viene dada únicamente por el título académico que ostente una persona, sino que además se requiera acreditar otros aspectos como la especialidad en la materia que se le consulta, el tiempo de experiencia y dedicación a una actividad particular, así como su contexto profesional y hasta cierto punto personal que permita inferir que el experto conoce de manera objetiva y con la profundidad suficiente los asuntos objeto de consulta; lo anterior se trae a colación porque del método de investigación directa que manifestó el perito haber aplicado, no se reconocieron valores, ni los cálculos matemáticos como medida aritmética, desviación estándar, coeficiente de variación y límite superior e inferior.

De igual forma, pudo revisar este judicial que existe una contradicción en dicho dictamen, al señalar el perito pastrana que luego de haber realizado la consulta a mercados, cuyo cuadro arrojó un valor por metro cuadrado de cuarenta mil pesos (\$40.000), tome un nuevo valor de ciento cuarenta mil pesos (\$140.000), que por cierto, no identifica si se trata de un valor asignado por metro cuadrado o por hectárea, producto de que operación matemática fue sustraído, ni su referencia, como se pudo evidenciar en la página 11 párrafo 1, sin sustento alguno:

“El valor de metro cuadrado hallado en el estudio de mercado se trata de predios colindantes al casco urbano del Municipio de Marmato, además de los servicios públicos conectados, construcciones, entre otros. Para el predio del presente objeto, se optó por tomar un valor de \$140.000, dado que se trata de una parte interior en la parte baja del predio.”

Dados los argumentos antes esbozados, encuentra el despacho que teniendo en cuenta las fuentes consultadas por el perito no lograron acreditar el umbral de idoneidad requerido para considerar la objetividad y suficiencia de la prueba, así como se evidenciaron inconsistencias en la aplicación del método escogido, da lugar a la desestimación del

dictamen rendido por JOSÉ DAVID PASTRANA en el marco de la presente solicitud de avalúo de servidumbre minera.

Respecto al análisis del dictamen allegado por el perito de la parte demandada ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, se harán los siguientes comentarios:

Frente a este avalúo es preciso aclarar que, en consideración de la afectación de la servidumbre sobre la totalidad del predio, el perito valoró la totalidad del predio y calculó el valor de la indemnización de la servidumbre minera sobre dicho valor:

VALOR DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO	VALOR DE LA INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE MINERA
\$621.400.000	\$ 186.420.000

El método utilizado por el perito Bernal, para rendir su avalúo, a diferencia de los otros dos avalúos allegados al expediente, fue el método de comparación o de mercado, lo cual significa que el perito certifica que si existen ofertas en la zona comparables y homogéneas de conformidad por lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tal como se manifiesta en la experticia:

Imagen tomada directamente del avalúo

3.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para desarrollar el encargo valuatorio en lo correspondiente a la determinación del valor en el presente asunto utilizamos, para el terreno, el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y comparables a este, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el municipio de MARMATO - CALDAS, de similares características con vocación agropecuaria, en cuanto al área de terreno se seleccionaron fincas cercanas con las

mismas características, ubicadas en Marmato de estructuras y áreas similares. De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la medida aritmética y la variación estándar, indicador que determina que el valor del mercado hallado por m² se puede adoptar para calcular el valor del predio en estudio. La fuente son ofertas actuales para la venta, de dos y tres meses de publicación en el mercado.

Para la aplicación del método adoptado por el perito Bernal, se tuvieron en cuenta las siguientes ofertas:

Imagen tomada directamente del avalúo

MERCADERO								
ITEM	Nombre y TEL de Contacto	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION-NOMBRE	VALOR OFERTADO	9/01NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO	
							AREA (Ha)	Valor m²
1	Israel Garcia Ortiz 314 7790204	Marmato Vereda El Llano	Finca	\$ 1.200.000.000	2%	\$ 1.176.000.000	4,2972	\$ 27.367
2	Ariel Carmona Trejos 314 6264987	Marmato Vereda El Llano	Finca	\$ 1.250.000.000	2%	\$ 1.225.000.000	4,6500	\$ 26.344
3	Conrado Jota Giraldo 310 4610693	Marmato Vereda El Llano	Finca	\$ 1.850.000.000	3%	\$ 1.794.500.000	6,9900	\$ 25.672
4	Javier Martinez Moncada 314 8927135	Marmato Vereda El Llano	Finca	\$ 2.530.000.000	3%	\$ 2.454.100.000	9,7000	\$ 25.300
Sumatoria							\$ 104.683	
Media Aritmética							\$ 26.171	
Desviación Estándar							907	
Coeficiente de Variación							3,46%	
Límite Superior							\$ 27.078	
Límite Inferior							\$ 25.264	
VALOR AJUSTADO							\$ 26.000	

En la intervención del señor perito Alfredo Bernal en la audiencia de interrogatorio, señaló al respecto: (Minuto 2:24:39)

Está en la página 18 de mi informe doctor, está las cuatro fuentes que yo utilice los nombres los números del teléfono, el área de la finca, el valor de la oferta, el valor ajustado, el área del valor en hectáreas y el valor del metro cuadrado, para que vea después usted el resultado estadístico note que la media aritmética es de 26.171 y el límite inferior 26.900 pero el valor a notado da 26.000 pesos, está exactamente en la página 18 de mi informe, doctor Javier y señor Juez.

Teniendo en cuenta lo anterior, para este despacho el estudio elaborado por el Perito Bernal, no cumple con las disposiciones contenidas en el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, que contempla:

*Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, **además de otros factores que permitan su identificación posterior.***

(...)

*En los eventos en que sea posible, **se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.***
(Negrillas del despacho)

Las ofertas consultadas que se identifican en el cuadro anterior respecto de las citadas 4 personas, no permiten que las mismas puedan ser corroboradas de manera posterior, como lo precisa la norma, a través de fotografías u otros factores; el despacho aprecia que se indican los nombres de las personas, sus números de teléfono, y los valores que estas personas indicaron frente a un predio, que relacionan únicamente bajo el nombre de finca.

Para este despacho, y al tenor de la norma, para lograr una identificación posterior de cada una de las ofertas, se debió incluir fotografías, ubicación del predio en oferta, por ejemplo a través de coordenadas, y como se precisó, información del área, el uso de suelo de dichos predios, si existen construcciones en los mismos, que le den certeza no solo al avalúo sino a este judicial, de que las ofertas son válidas, homogéneas y pueden ser tomadas en cuenta para efectos del método de comparación o de mercado para con este predio “Los Indios”.

La norma es clara y precisa en indicar la necesidad de poder corroborar tales ofertas, en cualquier momento, sino sería una simple voz a voz, que evidentemente no tiene esta connotación expresa exigida en la Ley.

Adicionalmente, del interrogatorio practicado al perito Bernal, no se generaron elementos de convicción suficientes, respecto de las fuentes consultadas para la ejecución de este método:

“Intervención Javier Mendoza, apoderado judicial de Caldas Gold: (Minuto 2:25:22)

De las personas encuestadas ¿sabe si son propietarios o si tienen algún tipo de interés en el proyecto de Caldas Gold?

Intervención Alfredo Bernal perito de la Sociedad Valencia Ayala: (Minuto 2:25:29)

No sé si tienen interés en el proyecto de Caldas Gold.

Mire doctor, cuando yo estoy haciendo un informe de valor es frecuente que encuentre dentro de las personas que estén ofertando predios, que ni siquiera son propietarios, puedo ser un corredor inmobiliario que tiene toda la capacidad de negociación y tiene todo el poder para poder negociar con ellos, y es frecuente y es válido, la Resolución 620 obliga a exigir matriculas inmobiliarias ni Resoluciones ni certificado de copropietarios, sino simplemente una investigación de mercado.

Intervención Javier Mendoza, apoderado judicial de Caldas Gold: (Minuto 2:26:20)

¡Es cierto! Que el predio tiene una vocación tipo agrosilvopastoril, perdón ¿considera usted que puede ser objetiva una información proveniente, por ejemplo: del señor Javier Martínez quien es el padre de la abogada de la contra parte y propietaria del predio relacionada con Caldas Gold.

Intervención Alfredo Bernal perito de la Sociedad Valencia Ayala: (Minuto 2:26:40)

Yo no conocía esa calidad señor Juez y doctor Javier

Yo, no le pregunte si era el papá de la abogada si era la abogada de la contra parte, yo le pregunte que si estaba vendiendo y a cómo estaba vendiendo; y esa es la información que yo utilizo para mi trabajo, le pido disculpas si dueña grosera mi respuesta, pero esa fue la verdad.

Asimismo, en los interrogatorios practicados, los peritos reconocieron que varias fuentes de la zona tuvieron que ser descartadas en razón a posible conflicto de intereses con los trámites que adelanta la sociedad aquí solicitante, veamos una parte del interrogatorio del señor perito Eugenio Salazar:

Intervención Eliana Martínez representante de Valencia Ayala: (Minuto 1:19:58)

Permítame señor perito, indicarle que conozco perfectamente la zona que compra Pacífico Tres, conozco perfectamente del predio que estamos hablando porque yo vivo en Marmato, soy de Marmato.

Ahora quisiera identificar que estamos hablando de (2) dos predios que no podrían ser comparables, usted habla de un predio rural y un predio que podía ser completamente urbanizado.

Intervención Eugenio Salazar representante de la Lonja de Propiedad Raíz: (Minuto 1:20:26)

Por eso he repetido que no se hizo estudio de mercado, porque ni es comparable ese que está sobre la vía que este que es de valor inferior ni es comparable los vecinos porque también le están vendiendo a Caldas Gold, es lo mismo doctora, a mí me dijeron: pregúntele a don, a don... ¡ya ni sé cómo se llama! A Martínez, a fulano Martínez él sabe, le pregunta eso esta carísimo, resulta que Martínez le está vendiendo a Caldas Gold, entonces pregunte a fulano García, fulano a cómo está... eso está carísimo y nos tienen que pagar muy caro ¡yo también lo estoy vendiendo! entonces eso no es ser objetivo doctora me disculpa, por eso se implementó la investigación directa como dice la norma.

Las exigencias de la Resolución 620 de 2008, no lograron identificarse en el avalúo presentado por el perito Bernal ni tampoco en el interrogatorio practicado.

De otro lado, el perito Bernal considera que debió valorarse la totalidad del predio, con el fin de valorar la franja de terreno que necesita la empresa minera, a su vez manifestando que, el ciento por ciento (100%) debe verse afectado, veamos:

Intervención Alfredo Bernal perito de la Sociedad Valencia Ayala: (Minuto 2:06:34)

No. Es que normalmente la academia que es la fuente que se utiliza para desarrollar este tipo de trabajos define que las servidumbres se califican dependiendo del grado y porcentaje de afectación que tiene el uso, goce, disfrute, de la finca o el predio que se está valorizando por efectos de la servidumbre; entonces como el predio, la parte que se va utilizar solamente es considerablemente pequeña, pero está sumamente bien ubicada deja prácticamente el predio restante muy afectado con la valorización, está es la razón por la que se valoriza todo el predio, su señoría.

Con la indemnización por servidumbre. Es el 30% y vamos, yo transcribí el cuadro que se está en la página 20, dice: que cuando se presenta una afectación de este tipo no afecta la superficie del inmueble puede utilizarse con cultivo o ganaderías puede construir, el hecho de que, como dijo mi colega anteriormente: para que pueda desarrollar una actividad ganadera en la otra parte del suelo hace que la afectación no sea tan alta en el porcentaje, pero la respuesta se complementa en esté informe, con el hecho de valorizar todo el predio

a consideración a que la parte más productiva desde el punto de vista de la explotación agrosilvopastoril no permite utilizar el resto del suelo, su señoría.

No es procedente para este operador judicial, que el perito haya considerado valorar el ciento por ciento (100%) del predio, inclusive señalando que el predio remanente también se afectará, cuando desde el escrito de solicitud, se manifestó por parte de Caldas Gold únicamente necesitan Tres Mil Ciento Setenta y Tres Metros Cuadrados (3.173.92 M2).

La Ley 1274 de 2009, cuya Ley rige para todo el trámite de solicitud de Servidumbre Legal Minera, establece expresamente que únicamente se valorará el uso de la parte del terreno afectada:

“ARTÍCULO 5o. TRÁMITE DE LA SOLICITUD. A la solicitud de avalúo se le dará el trámite siguiente:

(...)

La ocupación parcial del predio dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.”

Este operador analiza del informe del perito y del interrogatorio, que el perito tomó como base el valor total del predio, y no respecto de la franja que necesita la compañía, esto es, los Tres Mil Ciento Setenta y Tres Metros Cuadrados (3.173.92 M2), a pesar que le dio un porcentaje de afectación del treinta por ciento (30%), esto es, baja, lo cual no es congruente; tampoco se identifica ni en su informe ni en el interrogatorio practicado, la razón por la cual considera que producto del ejercicio de la servidumbre en la franja de terreno solicitada, también se afectara el predio remanente en cuanto a la actividad de pastoreo y ganadería, lo cual se traduce en que basó dicha conclusión en una hipótesis. La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas en este punto señaló que la empresa no utilizará dicha franja restante, por lo que se insiste por parte de este validador judicial, no debió valorarse a la luz de la Resolución 620 de 2008 y de la Ley 1274 de 2009 la totalidad del predio.

Dados los anteriores argumentos, no encuentra este Despacho los elementos de convicción suficientes respecto del avalúo elaborado por el perito ALFREDO BERNAL SANCHEZ, para que deba ser considerado dentro de la solicitud de avalúo de servidumbre minera que se adelanta.

Finalmente, frente al Avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, denominado “Avalúo Comercial Corporado Servidumbre 9284” allegado con el escrito de la solicitud de avalúo, radicado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., se pudo constatar que los peritos firmantes del mismo, fueron los señores EUGENIO SALAZAR MEJÍA y GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJÍA quienes cuentan con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores – RAA, y en especial con la categoría 13 “intangibles especiales”.

Bajo la figura de Avalúo Corporado, los peritos generaron un análisis valuatorio del predio en cuestión, a través de los documentos que le fueron remitidos por la empresa contratante, y la visita a campo. En dicho avalúo se registró que los documentos tenidos en cuenta fueron:

- Copia del Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria 115-10864, impreso el 19 de agosto del año 2021.
- Escritura Pública 029 del 29 de abril de 2016 de la Notaria de Marmato -Caldas.
- Certificado de uso de suelo, suministrado por los solicitantes, expedido por la Secretaria de Planeación, Vivienda e infraestructura, del 22 de octubre de 2020.

Adicionalmente, pudo constatarse por parte de este funcionario, que dentro del acápite de “áreas” del avalúo, la compañía proporcionó a la Lonja un plano cuya información revela alinderación, coordenadas y ubicación del predio, mediante el cual se señaló el área requerida por la compañía para efectos de la servidumbre de infraestructura, que corresponde a 0,317392 Ha y cuya área total del predio es de 2,39 Ha.

En la diligencia de interrogatorio del 13 de enero de 2022, hizo presencia el señor perito EUGENIO SALAZAR MEDINA como miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, a quien se le formularon varias preguntas, primero por parte de este judicial, y luego por parte de las demás partes intervinientes, con el fin de socializar el avalúo y esclarecer dudas frente al mismo.

Manifestó el señor Perito, tanto en el informe de avalúo presentado como en audiencia, que el Método utilizado para el avalúo objeto de análisis, fue el Método de Investigación Directa, teniendo en cuenta las directrices plasmadas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; señaló que el primer método que se intentó practicar fue el reseñado en la mencionada resolución “Método de Comparación o de Mercado”, pero que este método fue descartado, en virtud de las opiniones de la mayoría de la población quienes, arrojaron valores exorbitantes generados por el proyecto minero de la empresa, y no en virtud de un negocio real, negocios u ofertas objetivas que no pudieron encontrarse para verificarse.

“Yo alcance a oír la intervención del señor Pastrana colega y conocido mío, al cual respeto mucho y sé que es un profesional honesto y sabe el oficio, y el emitió unos conceptos en los cuales, dice: que el mercado Marmato está alto distorsionado, y eso es real, por eso nosotros en la Lonja y, yo como perito que estuve haciendo visitas no realizamos ni las encuestas ni la aplicación del método comparado porque los predios que tienen alguna similitud al del motivo de avalúo están también, son de propietarios que también están involucrados de alguna manera en el proyecto de Caldas Gold, de la compra de predios, y hay una especulación de precios como el bien lo decía: el uno dice tanto y el otro dicen tanto, entonces esa información no es fiable; la norma dice: que cuando esa información no es fiable se debe recurrir a las encuestas. Lógicamente, no vamos a encuestar a los mismo propietarios ni a los vecinos que también le están vendiendo a Caldas Gold porque no va ser objetiva la respuesta, entonces aplicamos la expertos en avalúos; qué dice la norma, la norma dice: averigüe el valor comercial, o sea con encuesta o por estudio de mercado de predios similares en la zona, nunca aplicar una interferencia o algún cosa de, y allí está Caldas Gold que eso es minero, que tal, eso no tiene nada que ver, se refiere a predios de explotación ganadera, y un predio de explotación ganadera de acuerdo a estos expertos y con los avalúos que hemos practicado en la Lonja inclusive para Pacífico (3) tres haya bajo, y por la misma zona, la carretera que eso lo práctica la Lonja estos precios no super los 30.000.000 o 40.000.000 de pesos por hectárea del valor rural, de explotación ganadera, a eso, y ese valor 40.000.000 de pesos por hectárea por un área tan mínima que son 1.000 metros da 12.000.000 de pesos; uno tiene que ser en esto muy claro de que, si le parece

poquito o mucha plata es muy independiente, a eso la norma dice: múltiple haga está operación (toce), y eso da eso, por eso la gran diferencia, él opto por otro valor de 20.000 por metro, que sí el dice: que no tuvo en cuenta esas, esas encuesta que hizo es porque el las pone por ponerlas ahí, pues no sé de dónde saco los 180.000.000, pero la norma dice: a como va la hectárea, ese tipo de tierras eso va, multiplicado por esa área da eso, pues eso da, tiene que ajustarse a la norma.” (Min: 1:41:59)

Por lo anterior, al preguntársele sobre el método aplicado para el presente avalúo, el señor perito señaló:

“La metodología aplicada para este tipo de servidumbres, consta básicamente de 5 pasos, los cuales se dividen así: 1) Hallar el valor comercial del predio, para este caso muy claramente existe la Resolución 620 del IGAC en el artículo 10 donde indica que se debe realizar para hallar el valor comercial el método de comparación y de mercado, este método se utiliza para hallar el valor comercial de la tierra, de la hectárea para aplicar este valor se deben, para aplicar este método de debe realizar un estudio de mercado el cual consiste en hallar predios similares con condiciones físicas, variantes geofísicas en cuanto a: área, topografía, ubicación, calidad de los suelos, disponibilidad de agua, entre otras, que sean comparables y dicha información que uno obtenga la considere real, cuando fuimos a realizar el estudio de comparación y de mercado no encontramos, no encontramos predios similares al predio motivo de avalúo por lo que la misma Resolución, como lo decía el señora evaluador anterior, es muy difícil encontrar eso, la misma Resolución en el artículo 11, dice: que se debe aplicar al investigación directa, en es artículo 11, dice: qué la investigación directa solo y únicamente a personas expertas en avalúos, para lo cual nosotros realizamos esa consulta en expertos en avalúos, y de allí salió el valor comercial de la hectárea, de la tierra, del segundo pasó, en esta metodología de avalúo es cuanto, ratificar el valor de obras o construcción, en este caso solo existen pastos, para cuantificar esas mejoras a construcciones, cultivos se aplica la Resolución 620, donde está totalmente claro cuáles son la metodologías.

Luego de hallar esos valores, se establece identificar el área requerida, en este caso son 3.173 metro, y aplicar el porcentaje de afectación a esa jojo con esto! A esa área requerida, ese porcentaje de afectación la clasifican entre: baja, media y alta, en este caos consideramos que la afectación es alta, porque hay una ocupación permanente en los relaves de esa área requerida.

Cómo ya tenemos el valor comercial de la hectárea y tenemos el porcentaje de aplicación que se refiere a ese valor de la hectárea, en nuestro caso es el 90% por qué es alta, ya tenemos el valor del metro cuadrado para esa área requerida; luego de evalúan las mejoras, en este caso son los pastos, a esa área requerida que son los que interviene, ahí tenemos el valor; luego se aplica afectación al área remanente al resto del predio utilizando la misma metodología, se tiene el valor comercial de la hectárea, se busca que grado de afectación puede sufrir la parte remanente, en este caso la Lonja considero que no existe una afectación al área remanente por qué, porque el área requerida de encuentra en una esquina del predio, tiene un porcentaje baja del 12% de la totalidad del predio, es decir afectación seria de 3.173 metros de los 23.900 que posee todo el predio.

Al no encontrar que no haya afectación al área remanente se continua para ver sí hay un, una afectación por el lucro cesante al daño emergente que en este caso tampoco lo hay,

porque el predio sigue gozando actualmente de su sector agrícola, y no se ha causado ningún lucro cesante a la fecha.” (minuto 1:28:16)

Asimismo, se evidenció en el avalúo, respecto del Método de Investigación directa que fueron consultadas cuatro fuentes miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas:

Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670

Yo Eugenio Salazar Mejía con c.c. 10.245.137, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para este despacho, y de acuerdo a la información suministrada por el perito Salazar, las personas consultadas cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 en aspectos de idoneidad, cuando señala:

“En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.”

Este judicial se percató, bajo la gravedad de juramento en diligencia de interrogatorio al señor perito Salazar, que estas personas son idóneas:

“Inicialmente hicimos una encuesta con unos evaluadores todos con registro abierto de evaluador y más de 20 años de experiencia en todo esté tipo de avalúos que son: el Ingeniero Cárdenas Jaramillo, Ilda Sáenz Montoya que es una Arquitecta, José Fernando Cardona Gómez que es un Ingeniero y asistió burgos sarmiento que es otro Ingeniero, todos son profesionales evaluadores con más de 20 años de experiencia, con registro abierto de evaluadores.

Estos dieron su concepto con base a la experiencia que tienen, que han tenido, que tiene la Lonja y que ha tenido cada uno de ellos para poderla articular.” (minuto 1:34:22)

De igual forma, manifestó en dicho interrogatorio:

Intervención de Apoderada de Valencia Ayala Compañía LTDA. Doctora Eliana Constanza Martínez: (Minuto 1:28:22)

Señor perito, creo que no me hice entender. La pregunta no es sí se consulta el mercado o se consulta a expertos, el punto es ¿Por qué la consulta que usted dispone para la audiencia es una consulta interna con los mismos expertos de la Lonja y no un grupo interdisciplinar expertos externos de la Lonja?

Intervención Eugenio Salazar representante de la Lonja de Propiedad Raíz: (Minuto 1:28:47)

Porque estos peritos son los que más tienen experiencia en ese tipo de avalúos en ese sector y por ahí, que yo conozca aquí en Manizales con registro abierto de evaluadores en el oficio con 20 años de experiencia, esos son los que más, más experiencia tienen en eso, por eso los elegimos, sí hubiera alguien así fuera por fuera de la Lonja, lo habiéramos tenido en cuenta ¡lógico!

Analizado lo anterior, a la luz del artículo 9 de la Resolución 620 de 2009, encuentra este despacho que el que las personas consultadas sean miembros activos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, no es un impedimento para que pudieran ser consultadas bajo la calidad de expertos; nuevamente se precisa el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008, en su párrafo 8 señaló:

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas:

(...)

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Basta que el experto sea idóneo y tenga un conocimiento del mercado, sin algún interés directo del bien, lo cual pudo corroborarse no solo en el avalúo presentado por La Lonja sino en la práctica del interrogatorio.

En la diligencia de interrogatorio, el perito también manifiesta:

Intervención del Juez: (0:38:22)

Perfecto, ¿Conoce usted a todos los encuestados? Háblenos de Jaime Cárdenas, Ildamaría Santos, Fernando Cardona y Asisclo Burgos,

Intervención del Eugenio Salazar Mejía, representante de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas (0:38:35)

Sí señor Juez, son profesionales todos, ingenieros, arquitectos, todos con más de 15 y 20 años de experiencia abierta de avalúos, hemos participado en muchos avalúos de este tipo de servidumbre, inclusive de las franjas de servidumbre de esta misma vía que están ampliando Pacífico 3 que afecta predios de esta misma sociedad, por esto fueron los designados para este estudio, porque somos los que más estamos vinculados, porque le cuento que la lonja es la encargada de realizar los avalúos de esa ampliación y construcción de los tramos 1, 2, y 3 de Pacífico 3, con más de 700 predios sobre esta vía y en el sector.

Ahora bien, si bien las encuestas son un apoyo para el avalúo, como dictamina la Resolución 620 de 2008, no es menos cierto que son una guía importante en la que expertos pueden analizar el valor de la servidumbre, al no existir ofertas comparables ni existentes, como es el caso en particular.

Este judicial revisó los valores dados por este grupo de expertos, en el que arrojó como resultado promedio Treinta y Siete Millones Quinientos Mil pesos (\$37.500.000) por Hectárea en relación con el predio objeto de este avalúo, en el que a su vez el coeficiente

de variación está por debajo del 7.5%, lo cual determinó que este valor sea el asignable al bien.

Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$40.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$36.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$36.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$38.000.000
PROMEDIO			\$ 37.500.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.914.854
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,11%
LIMITE SUPERIOR			\$ 39.414.854
LIMITE INFERIOR			\$ 35.585.146

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

La Resolución 620 de 2008 en su artículo 11 al respecto del coeficiente de variación señala:

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado

Al respecto, en diligencia de interrogatorio, el perito de La Lonja, Eugenio Salazar, manifestó al respecto:

“Se determinó que el valor en de la hectárea del sector en esa zona, inclusive es, es... generoso llamémoslo así tuvo, una media de 37.500.000 de pesos por hectárea, debo aclarar señor Juez que, si uno averigua en la zona predios ganaderos de pronto mayor extensión un poquito más grandes los valores no superan los 20.000.000, 25.000.000 de pesos por hectárea. Por ser estos predios por la localización por el tamaño del predio y todo eso ascienden a este valor, y la parte requerida que es muy pequeña es la tercera parte de una hectárea, ese valor por 37.000.000 de pesos por hectárea, por ser 3.173 el valor final del lote de la afectación, y los pastos en la mejora que el valor de los pastos que se deben tener en cuenta para ya el valor final del avalúo señor Juez” (Min: 1:37:24)

De igual manera, este judicial verificó en el avalúo:

-El grado de afectación del predio, que siendo identificado como rural, se verificó en un 90% lo que arrojó el valor por el área requerida por CALDAS GOLD (0,3173) en una suma de DIEZ MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$10.708.875)

Al respecto en el informe de Avalúo Corporado de la Lonja se constató:

-Cultivos donde se pudo determinar que hay pastos para un valor asignado de UN MILLON CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIES PESOS (\$1.497.656)

Comprendiendo la Resolución 620 de 2008 y la Ley 1274 de 2009, para este despacho es claro que la tarea de los evaluadores no es fácil, pues varias situaciones externas han intentado filtrarse en la rigurosidad de la aplicación de los distintos métodos, como lo ha sido la actividad minera que esta generando la compañía Caldas Gold, lo que ha creado expectativas de valorización de los predios, en razón a dicha actividad; estas situaciones deben mantenerse al margen de los avalúos, y estricta aplicación debe dársele a la Ley 1274 de 2009:

“TRÁMITE DE LA SOLICITUD. A la solicitud de avalúo se le dará el trámite siguiente:

(...)

*5. El perito deberá rendir el dictamen pericial dentro del término de quince (15) días hábiles contados a partir de la posesión. Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. **No se tendrán en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador.**” (Negrillas del despacho)*

Teniendo en cuenta lo anterior, para este funcionario luego de haber analizado cuidadosamente el Avalúo Corporado presentado por La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, y el interrogatorio realizado por todas las partes intervinientes, donde muchas dudas e inquietudes saltaron a la luz, pero que este despacho logró esclarecer a través del análisis juicioso pertinente, el despacho pudo constatar que en relación con los métodos aplicados y tanto lo explicado, aclarado y sustentado en dicha diligencia, este avalúo cumple con todos los requisitos establecidos en la norma, no solo en la Ley 1274 de 2009, sino en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normas pertinentes, confiriendo al despacho una certeza del valor de la tasación de la servidumbre legal minera que debe pagar la sociedad Caldas Gold a favor de la sociedad Valencia Ayala.

De manera general, este despacho ha podido notar producto de un análisis objetivo, que, algunos peritos no solo han basado sus avalúos en situaciones técnicas que no se han concretado, supeditados a un futuro, sino que han confundido los avalúos de los predios en los que se debe pagar una indemnización por una servidumbre legal minera, como si se tratara de compra definitiva del predio, y en este sentido, los avalúos son tan diferentes unos de los otros, aunado a que se pudo analizar, y como se mencionó en precedencia, se configuró en la región una expectativa de adquirir cuantiosas sumas de dinero sobre los predios, al conocerse de la existencia de un proyecto minero, situación que debe rechazarse para efectos del presente trámite valuatorio.

No debe perderse de vista que si bien el valor del avalúo rendido por la LONJA arrojó un monto de DOCE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN

PESOS (\$12.206.531), CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. constituyó el depósito judicial por ese valor, de conformidad con en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, más un veinte por ciento (20%) adicional, esto es, DOS MILLONES CUATROSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SEIS MIL PESOS CON DOS CENTAVOS (\$2.441.306.2), para un valor total consignado de CATORCE MILLONES SEICIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$ 14.655.966), en cumplimiento del numeral 6 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, a favor de la Sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA.

De conformidad con lo solicitado, la ocupación y el ejercicio definitivo de la Servidumbre Legal Minera de carácter permanente sobre el predio denominado “LOS INDIOS”, recae sobre la franja que se delimita con las siguientes coordenadas Magna Sirgas:

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		TRAMO	DISTANCIA (m)
	ESTE	NORTE		
1	1.165.654,18	1.097.513,94	1-2	2,05
2	1.165.654,58	1.097.511,93	2-3	1,77
3	1.165.654,80	1.097.510,18	3-4	3,82
4	1.165.654,94	1.097.506,36	4-5	4,60
5	1.165.654,61	1.097.501,77	5-6	0,07
6	1.165.654,61	1.097.501,70	6-7	3,14
7	1.165.654,33	1.097.498,57	7-8	3,13
8	1.165.654,25	1.097.495,44	8-9	0,43
9	1.165.654,28	1.097.495,01	9-10	0,14
10	1.165.654,28	1.097.494,88	10-11	0,71
11	1.165.654,36	1.097.494,17	11-12	1,80
12	1.165.654,52	1.097.492,38	12-13	0,30
13	1.165.654,58	1.097.492,09	13-14	0,55
14	1.165.654,64	1.097.491,54	14-15	1,57
15	1.165.655,07	1.097.490,03	15-16	0,66
16	1.165.655,22	1.097.489,39	16-17	0,27
17	1.165.655,32	1.097.489,13	17-18	0,85
18	1.165.655,55	1.097.488,32	18-19	1,42
19	1.165.656,15	1.097.487,03	19-20	0,57
20	1.165.656,36	1.097.486,49	20-21	0,52
21	1.165.656,61	1.097.486,04	21-22	0,70
22	1.165.656,90	1.097.485,41	22-23	0,95
23	1.165.657,40	1.097.484,60	23-24	0,95
24	1.165.657,86	1.097.483,77	24-25	0,90
25	1.165.658,38	1.097.483,03	25-26	0,44
26	1.165.658,61	1.097.482,66	26-27	0,95
27	1.165.659,17	1.097.481,89	27-28	1,00
28	1.165.659,74	1.097.481,07	28-29	0,85
29	1.165.660,26	1.097.480,39	29-30	0,48
30	1.165.660,54	1.097.480,01	30-31	1,47
31	1.165.661,45	1.097.478,85	31-32	0,50
32	1.165.661,76	1.097.478,46	32-33	5,58
33	1.165.665,17	1.097.474,04	33-34	5,42

34	1.165.668,29	1.097.469,61	34-35	5,21
35	1.165.670,99	1.097.465,15	35-36	6,38
36	1.165.673,84	1.097.459,44	36-37	2,14
37	1.165.674,68	1.097.457,48	37-38	4,53
38	1.165.676,37	1.097.453,27	38-39	2,05
39	1.165.677,06	1.097.451,34	39-40	5,14
40	1.165.678,60	1.097.446,44	40-41	1,48
41	1.165.679,01	1.097.445,02	41-42	5,53
42	1.165.680,31	1.097.439,65	42-43	0,43
43	1.165.680,41	1.097.439,23	43-44	4,86
44	1.165.681,31	1.097.434,46	44-45	0,95
45	1.165.681,48	1.097.433,52	45-46	2,67
46	1.165.681,92	1.097.430,88	46-47	6,50
47	1.165.682,73	1.097.424,43	47-48	16,84
48	1.165.669,79	1.097.435,20	48-49	9,13
49	1.165.664,17	1.097.442,40	49-50	23,53
50	1.165.644,98	1.097.456,02	50-51	16,68
51	1.165.638,19	1.097.471,25	51-52	28,41
52	1.165.620,70	1.097.493,64	52-53	5,31
53	1.165.620,22	1.097.498,93	53-54	29,96
54	1.165.622,75	1.097.528,78	54-55	11,82
55	1.165.620,37	1.097.540,37	55-56	4,10
56	1.165.624,40	1.097.541,09	56-57	6,81
57	1.165.631,15	1.097.542,04	57-58	7,33
58	1.165.638,44	1.097.542,78	58-59	7,33
59	1.165.645,76	1.097.543,31	59-60	0,02
60	1.165.645,77	1.097.543,31	60-61	5,70
61	1.165.651,46	1.097.543,72	61-1	29,90
ÁREA SERVIDUMBRE (m²)				3173,92

Por todo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato - Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: AUTORIZAR a CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. en forma definitiva la ocupación y el ejercicio definitivo de la Servidumbre Legal Minera de carácter permanente sobre el predio denominado "LOS INDIOS", ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-10864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

SEGUNDO: ORDÉNESE que la indemnización a favor de la demandada la sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA se causa por el monto expuesto en el dictamen rendido por

la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, más un veinte por ciento (20%) adicional, lo cual corresponde a un valor total de CATORCE MILLONES SEICIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$ 14.655.966).

TERCERO: SE ORDENA el pago del título judicial No. 418320000004196 por valor de CATORCE MILLONES SEICIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$ 14.655.966), en favor de la demandada VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, que se identifica con el NIT 810005973-2. Se advierte que solo se procederá con el pago de dicho título judicial, una vez la presente decisión haya hecho tránsito a cosa juzgada, esto es, luego de que haya transcurrido el término de un (1) mes contado a partir de la fecha de promulgación de la presente Sentencia.

CUARTO: CONFÍRMESE que la indemnización comprende todos los perjuicios; se causa y se pagará por una sola vez, y ampara todo el tiempo que CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. ocupe la franja de la Servidumbre, sin perjuicio de lo consagrado en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

QUINTO: DECLÁRESE que la imposición de la Servidumbre Legal Minera por parte de CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. en el predio “LOS INDIOS”, recae sobre una franja de terreno de TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.173,92 M2), alinderada con las Coordenadas Magna Sirgas descritas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: ADVERTIR que la mentada servidumbre comprende el Derecho a construir la infraestructura necesaria en campo e instalar todas las obras y servicios propios para beneficio del recurso minero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1274 de 2009.

SEPTIMO: SE ORDENA inscribir esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-10864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, bajo la calificación de “establecimiento de una Servidumbre Legal Minera”, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1274 de 2009. Líbrese por secretaria el oficio correspondiente.

OCTAVO: FIJAR HONORARIOS DEFINITIVOS al auxiliar de la justicia JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, en la suma equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), los cuales estarán a cargo de la SOCIEDAD CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.

NOVENO: FÍJENSE las costas a cargo de la parte demandante.

DECIMO: DISPONER que contra la presente decisión procede el recurso de revisión dentro del mes siguiente a su expedición, de conformidad con lo establecido en el numeral 9° del artículo 5° de la ley 1274 de 2009.

DECIMO PRIMERO: RECONOCER personería jurídica al abogado **JAVIER DE LA HOZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía 78.753.094 de Montería, con Tarjeta Profesional número 102.695 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar en representación de la Sociedad Caldas Gold Marmato S.A.S.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE MARIO VARGAS AGUDELO

JUEZ

Firmado Por:

Jorge Mario Vargas Agudelo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Marmato - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **62bbc9687094a01adcba4cf26e179400e9b249f8ed7a9f1eceaba1c4d54d9bd4**

Documento generado en 02/03/2022 02:30:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>