

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

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

PROVIDENCIA:	SENTENCIA N° 002-2022
CLASE DE PROCESO:	SOLICITUD AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO:	17442-40-89-001-2021-00118-00
DEMANDANTE:	CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.
DEMANDADAS:	ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA Y MOISES GUEVARA BECERRA.

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 los señores ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA Y MOISES GUEVARA BECERRA, respecto de una franja de terreno de NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (9.582 MTS 2), denominado "GUAICO LOTE I" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070021000000000, 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 NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (9.582 MTS 2), inmersa dentro del predio de propiedad de los señores ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA, denominado "GUAICO LOTE I" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070021000000000, 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 OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TREINTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 881.035.456,00), 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. 418320000004199. Dicho valor corresponde al monto consignado en el Avalúo Corporado de Servidumbre No. 9275 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. 0480-2021 del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021), resolvió admitir la solicitud que hubiere elevado la sociedad solicitante, Auto que fue debidamente notificado el 21 de octubre de 2021.

En el término del traslado de auto admisorio de la demanda, los demandados a través de apoderado judicial, contestan la solicitud de servidumbre minera.

Habiéndose trabado la litis, se continúa con el trámite procesal, se designa al perito JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS PINZÓN para que rinda el dictamen decretado por el Despacho; mediante Auto 528-2021 del 19 de noviembre de 2021 y notificada por estado el 22 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. 9275 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 02 del expediente electrónico.

Asimismo, de conformidad con el encargo y designación que hizo el Despacho al auxiliar de la justicia JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS PINZÓN, este perito rindió informe técnico de avalúo comercial de servidumbre el día 19 de noviembre de 2021, el cual obra a orden 17 del expediente electrónico.

Por su parte, el 02 de noviembre de 2021, el apoderado de los demandados aporta dictamen rendido por la profesional GLORIA INÉS NAVARRO, el cual obra a orden 12 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, se llevó a cabo a través de medios electrónicos los días 30 de marzo de 2022, y 18 de abril de 2022, como se puede evidenciar en las grabaciones de la vista pública, a orden 38 y 42 respectivamente y en sus respectivas actas, visibles a orden 36 y 41 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, JOSE RAMIRO CÁRDENAS, perito designado por el Despacho y JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, perito que rindió el dictamen aportado por la parte demandada, 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 15 de octubre 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 20 de octubre del mismo año. El día 25 de octubre de 2021 se entiende surtida la notificación personal de los demandados, de conformidad con los lineamientos normativos del Decreto 806 de 2020, tal y como consta en la constancia secretarial obrante a orden 06 del expediente electrónico. Dentro del término de traslado, la demandada allegó contestación de la demanda, como se observa a orden 11 y 12 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 los demandados GUEVARA BECERRA ALAIN, GUEVARA BECERRA ISAURA MARIA, GUEVARA BECERRA JOSE AARON y GUEVARA BECERRA MOISES ostentan la propiedad del predio denominado GUAICO LOTE I, por compraventa que hiciera la sociedad BAMBUSA CONSTRUCTORA S.A.S, acto contenido en la Escritura Pública N° 378 del 22 de noviembre de 2019, otorgada en la Notaria Única de Supía, e inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 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.*

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 "GUAICO LOTE I".

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

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

*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 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 N° 9275 del 31 de agosto de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS y aportado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. en la solicitud, el segundo es el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 19 de noviembre de 2021, realizado por el auxiliar de la justicia designado por este judicial dentro del presente proceso, señor JOSE RAMIRO CÁRDENAS, quien cuenta con autorización R.A.A. AVAL No. 11343505 y finalmente el Concepto de Avalúo Comercial Individual N° 0712021 de fecha 31 de octubre de 2021 elaborado por GLORIA INÉS NAVARRO quien cuenta con autorización R.A.A. AVAL N° 24623430, aportado por los demandados.

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 Ramiro Cárdenas	Gloria Inés Navarro
Setecientos treinta y cuatro millones ciento noventa y seis mil doscientos catorce pesos (\$734.196.214)	Tres mil trescientos cuarenta y dos millones setecientos sesenta y ocho mil pesos (\$3.342.768.000)	Dos mil novecientos doce millones novecientos ochenta y dos mil setecientos veinte pesos (\$2.912.982.720)

Respecto del informe presentado por el perito designado por el Despacho, JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS, 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 numeral 6.1 y 6.3 “datos recolectados” que utilizó el método de, *“Estudio de mercado: Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permitan generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad del encargo valuatorio en un contexto regional se consolidó un estudio de mercado de lotes y fincas del municipio y municipios aledaños. Esta herramienta me permite realizar análisis valuatorio dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la disposición de infraestructura, norma de uso del suelo y potencialidades de explotación, en este caso específico de uso de protección.”*

“...Dado que el predio de mayor extensión se ubica en una zona de actividades predominantes y su vocación son los usos ganaderos y agropecuarios, que de igual manera son los permitidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial , se considera que la afectación es BAJA; ya que impide parcialmente o total el aprovechamiento económico, imposibilitando la urbanización, siembra o crecimiento natural de pastos evidenciados en la región, por tal motivo se adopta un porcentaje del 39% del valor comercial...” (Orden 17, expediente electrónico) afirmación que corrobora en audiencia de interrogatorio de perito (Minuto 00:15:23)

Sobre el particular, añade el señor Cárdenas en la audiencia de interrogatorio de perito que:

“Su señoría de acuerdo a la resolución 620 para las servidumbres mineras pues en Colombia no hay ninguna ley o ninguna norma que diga que la servidumbre minera se deba hacer de esta forma yo trabajé con la norma 620 y lo maneje por el método de comparación de mercados y pues utilice dentro de este estudio en las normas técnicas sectoriales y algunos libros de tratadistas uno como el ingeniero Francisco Archava, el otro el ingeniero Fernando Restrepo que son personas especialistas en tratadista en el tema de servidumbres mineras y eléctricas”

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

Imagen tomada directamente del avalúo

MERCADERO								
ITEM	NOMBRE y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR URBANO	DIRECCION- NOMBRE	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO	
							AREA (M²)	Valor M²
1	ISRAEL GARCÍA ORTIZ 3147790204	Marmato El Llano	LOTE	\$ 2.868.120.000	2%	\$ 2.810.757.600	7967	\$ 352.800
2	MARÍA PIEDAD MARTÍNEZ 311 396 54 01	Marmato El Llano	LOTE	\$ 1.692.000.000	2%	\$ 1.658.160.000	4700	\$ 352.800
3	MARÍA HEROÍNA ORTIZ ORTIZ 312 286 07 12	Marmato El Llano	LOTE	\$ 4.599.000.000	2%	\$ 4.507.020.000	12600	\$ 357.700
4	URIEL ORTIZ 312 773 55 04	Marmato El Llano	LOTE	\$ 970.000.000	0%	\$ 970.000.000	2592	\$ 374.228
Sumatoria							\$ 1.437.528	
Media Aritmética							\$ 359.382	
Desviación Estándar							10163	
Coeficiente de Variación							2,83%	
Límite Superior							\$ 369.546	
Límite Inferior							\$ 349.219	
VALOR AJUSTADO							\$ 352.000	

En la diligencia de interrogatorio al señor perito José Ramiro Cárdenas Pinzón, señaló al respecto:

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:25:56)

“su señoría, de acuerdo a lo que investigué dentro de la vereda el Llano y con personas que entrevisté por eso plasmé cuatro personas dentro del cuadro de la operación matemática o estadística para poder dar el valor del metro cuadrado del predio que se va a realizar la servidumbre minera.”

INTERVENCION DEL JUEZ: (0:26:26)

Perfecto, hablemos de la justificación del avalúo.

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:26:34)

“su señoría lo justificó como porque yo realizo encuestas a personas de negocios que han hecho o de promesas de gente que está vendiendo, en su momento entonces, qué hace uno, busca las personas la entrevista o con los números de celulares llama, pregunta, indaga a cómo están vendiendo y se buscan las los predios homogéneos y las mismas características para poder sacar el resultado del metro cuadrado del del sector.”

INTERVENCION DEL JUEZ: (0:27:08)

“Perfecto usted presenta en su informe unas encuestas en cuatro encuestas con una información que según usted manifiesta se ajusta al terreno objeto del encargo avaluatorio y en el cuadro que las los abogados tienen la oportunidad de haber estudiado presumo que ellos ya tienen este conocimiento de estas personas hablemos de los señores Isabel García, María Piedad Martínez, Marina Ortiz, Uriel Ortiz.”

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:27:43)

“Sí, estas personas indagando me informaron que estaban vendiendo entonces logré conseguir los números de celulares los contacté telefónicamente y me dieron unos valores aparte de otras personas y de acuerdo a eso seleccione cuatro personas que se ajustaran al valor de los predios y a la misma cantidad de hectáreas o metros cuadrados para poder realizar el cuadro estadístico y sacar la media aritmética, el coeficiente de variación y la división estándar para llegar a determinar el metro cuadrado que iba a utilizar para darle el avalúo al predio que de objeto de servidumbre”

Avizora el despacho que el perito realizó el estudio de mercado de los lotes que identifica en el cuadro, únicamente de manera telefónica, sin realizar una inspección o visita de dichos predios, frente a los cuales tampoco anexo fotografías ni mayor información, cómo así lo afirmó en el interrogatorio efectuado por el abogado de la sociedad Caldas Gold:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:38:30)

“Gracias, en ese dictamen que usted aporta en el numeral 6.2 del informe que presenta indica que realiza una investigación de mercado de precios similares comparables lo que ha venido diciendo ese de ese de ese numeral 6.2 se desprenden varias interrogantes que le voy a formular a continuación ¿por qué su informe no se relacionan datos que sean verificables de dichas ofertas o transacciones, datos como fotografías, escrituras públicas, contratos de compra venta etcétera?.

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:39:15)

“Doctor porque la norma no me exige que yo tenga que anexar contratos de compra venta o escrituras, porque pues obviamente yo lo que estoy haciendo es un estudio más no la persona no me va a decir tome la escritura, tome el contrato de compraventa, para que usted lo aporte, las fotografías aquí lo hice lo hice fue buscando referenciación buscando de quienes venden y de acuerdo a eso logré conseguir los números de celulares los cuales están incluidos dentro del cuadro donde está la operación matemática y que se hizo la operación estadística abogado.”

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:40:11).

“Correcto la resolución 620 no me dice que yo debo anexar contratos de compraventa escrituras, por qué pues no, si yo le voy a decir a una persona que está vendiendo e presente en la escritura preséntemela alguna un contrato de compraventa no me va a facilitar porque ellos creen que su información es privada.”

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:40:41)

“ok ok porque dentro de su avalúo no se observa dato alguno, Folio de matrícula inmobiliaria, que nos permita que nos permita como partes una correcta y adecuada identificación de los premios cuyos cuyas presuntas ofertas y transacciones usted empleó para efectuar el avalúo.”

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:41:05)

“Le contesté anteriormente abogado porque yo hago unas llamadas investigo, pero la persona no me va a facilitar el Folio matricula ni tampoco la ficha catastral si uno la puede conseguir se puede consignar pero no le van a presentar esa información porque es una encuesta de mercados que yo estoy haciendo de los premios similares o comparables al predio que estoy haciendo en el avalúo realizando el avalúo.”

Teniendo en cuenta lo anterior, para este despacho el estudio elaborado por el Perito Cárdenas, 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 Lote.

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 “Guaico Lote I”.

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; y es precisamente lo que manifestó el perito Cárdenas en su interrogatorio, confirmando que no realizó una debida labor frente a la investigación de mercado, veamos:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:43:26)

“Ok, lo digo para citarle el artículo 10 de la resolución pues que es claro en sentido de que se deben tomar fotos de los predios y usted indica que no le fue posible.”

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:43:44)

“si no las tome no las tome sí hice toda la investigación, fotografías no las tome porque pues hay predios que no, publican fotografías en Marmato lo que pudo conseguir fue de acuerdo al estudio de mercados, fue vos a vos indagando con personas, le dicen mire fulanito está vendiendo fulanito está vendiendo el número telefónico es de tal y de acuerdo a eso en realice las llamadas y empecé a mirar los predios que se ajustan al predio que estaban frente a la servidumbre.”

Adicionalmente, del interrogatorio practicado al perito Cárdenas, se pudo evidenciar que el perito no consultó el valor catastral que sobre el predio existe ni tampoco tuvo en cuenta la escritura pública para verificar el valor de venta de dicho predio, manifestando que dichos valores no son reales y por eso no los tuvo en cuenta para su encargo avaluatorio:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:55:40)

“usted en respuesta al despacho hace unos minutos citado una escritura pública de la cual tomó unas medidas áreas nos puede mencionar que número de escritura pública es esa por favor”.

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:55:59)

“Permítame un segundo, dice la escritura 378 del 22/11/2019 notaría única de Sofia, Caldas donde consignan de que el área es de 18,837.80 m² y el Folio de matrícula inmobiliaria en 115-21-253 18,877.80 m² en el portal del IGAL aparece con 24,345.04 m² y el levantamiento topográfico que está consignado los planos topográficos dentro de mi informe es un área de 24,350 m² abogados”

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:56:55)

gracias don José, don José, hágame un favor ya que tiene la escritura pública a la mano nos podría ¿nos podría leer el valor el precio que se pagó por ese inmueble?

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:57:04)

“No tengo la escritura pública porque esto lo tengo es un cuadro que dice mi informe y del acuerdo al link que me envió la el juzgado saque esta información y la consigne informe que son las áreas que están consignadas dentro de las escrituras y el Folio de matrícula”.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:57:29)

“Dentro de su investigación de mercado no considero importante verificar y ya que está citando ese mismo documento público reducido de autenticidad verificar ese valor”.

INTERVENCIÓN PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:57:40)

abogado como yo lo hago este estudio de títulos, entonces no lo tuve en cuenta si no yo como busco las medidas que si el predio dentro del IGAL dentro del Folio de matrícula dentro de escritura con coinciden las medidas con el plano topográfico se consignan el mismo valor por eso de acuerdo a eso realicé ese cuadro informando que el folio de matrícula tiene estas medidas informando que la escritura tiene estas medidas y en el IGAD en el portal del IGAD aparece con esta medida y de acuerdo al levantamiento topográfico esta otra medida.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (0:58:23)

Correcto si es claro que usted no hace estudio de títulos, pero, sí está haciendo un estudio valores que la pregunta la pregunta es de acuerdo de acuerdo a su a su experiencia a la vasta experiencia que ha mencionado no le parecería a usted un criterio valedero sólido más que una llamada y una verificación un valor que esté consignado en un documento público que usted mismo acaba de decir que conoce.

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:58:51)

abogado mire yo he hecho varios estudios en Marmato en la notaría la vez pasada conseguí 1 información más o menos de 200 venta de predios y el mismo notario le informó a uno y tengo los cuadros donde las personas hacen negociaciones realizan negociaciones y no declaran el valor real de la negociación, sino declararon ciertos valores entonces el valor que puede estar consignado en la escritura no es el valor real de lo que cuesta el predio abogado.

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(00:59:35)

Entonces para contestarle que sí noté no tuve en cuenta el valor del del predio que está consignado en la escritura, no lo tuve en cuenta por eso, porque los valores que que colocan dentro de las escrituras en los en las promesas de compraventa y protocolizan no son los valores reales de predio o del metro cuadrado del sector.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD (1:00:00)

yo quiero reiterar la pregunta es decir esa es su apreciación en la pregunta concreta es de acuerdo a su experiencia, a su experticia, su conocimiento, a todo lo que nos acaba de manifestar en este interrogatorio no es un criterio sólido recurrir a ese antecedente consignado en ese documento público.

INTERVENCION PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO SEÑOR JOSÉ RAMIRO:
(1:00:27)

la norma no me lo exige de que voy a tenerlo en deba recurrir a él o tenerlo en cuenta, porque a mí me la norma 620 me obliga hacer en el informe de acuerdo a lo que me dicen la norma 620 del IGAD entonces por eso no lo tuve en cuenta abogado.

Para este funcionario judicial, y de conformidad con la Ley 1274 de 2009, el perito si debió tener en cuenta los valores consignados dentro de la Escritura Pública de compraventa del mencionado predio, con el fin de valorar comercialmente el bien, y su posible valorización, porque valga la pena recalcar, que una actividad minera en la zona no puede ser tenido en

cuenta en un avalúo, bajo una expectativa de valores de los predios exponencialmente elevados, como así lo ha expresado la Ley 1274 de 2009, en el numeral 5 del artículo 5, que reza:

“ARTÍCULO 5o. 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)”*

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

Respecto al análisis del dictamen allegado por el perito de la parte demandada GLORIA INÉS NAVARRO, se harán los siguientes comentarios:

La perito en diligencia de interrogatorio de fecha 18 de abril de 2022 manifestó que empleó la técnica residual que trae consigo la Resolución 620 de 2008, a pesar que en el avalúo allegado, registra una confusión frente al método empleado, señalando que el empleado fue el método de comparación o de mercado:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: 42:56.

En este sentido doctora, aclare porque en el punto 8 de la página 16, declara que para la realización de este avalúo emplea los medios valuatorios de comparación y de mercado y el método de costo de reposición.

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: 43:24.

Doctor, pero finalmente para valorar los predios urbanos yo puedo hacer un método de comparación o de mercado o la técnica residual. En este caso se me dificultó realizar el método de mercado y recurrí a la técnica residual. Porque no obtuve las muestras comparables.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: 44:49.

Doctora, es que mi duda se presenta porque en el punto 8 usted dice que se emplearan método de mercado y método de costo de reposición. Pero más adelante termina aplicando la metodología del método residual. Entonces quisiera que aclarará si usted utilizó el método de reposición.

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: 45:09.

No doctor, se hizo la técnica residual. El método de reposición se utiliza para las edificaciones. Y el predio que vamos a valorar no tiene edificaciones.

Aclarado lo anterior, se analizó por parte de este despacho, la técnica mediante la cual arribó a los valores asignados en dicho avalúo, sobre todo respecto del valor del metro cuadrado en dicho predio; la perito, utilizó como referencia la Revista Construdata número 200, del periodo noviembre de 2021; el valor asignado al metro cuadrado fue de \$1.360.000, tomando como referencia la ciudad de Medellín, veamos:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:04:17)

Muchas gracias doctor Vargas. Doctora, quiero referirme al cuadro que usted titula como "Técnica residual lote 1 Municipio de Marmato, Caldas", que está en la página 21 de su avalúo. En el cuadro hay un subtítulo, que dice análisis de ventas, en el que dice valor de venta del metro cuadrado, que dice entre paréntesis valor mobiliario que dice 1'360.000 pesos, puede aclarar al despacho a que hace referencia esta cifra y cuál es su procedencia, como la determino.

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: (1:05:09)

Doctor, ese valor es el que adopte de la revista y ese es el valor de metro cuadrado de construcción de ese tipo de construcción que podemos hacer en ese predio de acuerdo a la norma urbanística. Es la edificación como tal.

Ahora bien, revisado el avalúo de la perito frente al método utilizado, realiza unos cálculos que corroboran que el valor del metro cuadrado lo tasó en \$1.360.000:

Imagen tomada directamente del avalúo

TÉCNICA RESIDUAL LOTE MUNICIPIO MARMATO-CALDAS			
DESCRIPCIÓN		AREA(M2)	
AREA BRUTA LOTE (M2)			18877
ÁREA INTERES AMBIENTAL (AREA DE CESION DESARROLLO URBANISTICO)			3790
AREA DE RETIRO URBANISTICO LEY 1228 DE 2.008			3189
AREA PARA EL MUNICIPIO	(De acuerdo al certificado del uso de suelo del predio)	0%	0
AREA NETA URBANIZABLE (M2)			11898
CESIONES EQUIPAMIENTOS COMUNALES		8%	892
OBRAS HIDRAULICAS Y SANITARIAS		5%	595
RED ELECTRICA		4%	476
VIAS LOCALES (VIAS INTERNAS Y ANDENES)		10%	4697
CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS			5589
ÁREA UTIL			6309
EXIGENCIA VIP		0%	0
AREA UTIL LOTE			6309
ÁREA TOTAL VENDIBLE			6309
LOTE MINIMO 110 M2			
TOTAL LOTES RESULTANTES (N° - Area Tipo)			56
ANALISIS DE VENTAS			
VALOR VENTA m² (Producto Inmobiliario)		\$	1.360.000
VALOR VENTAS TOTAL		\$	8.579.764.000
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO DE URBANISMO (Vía terciaria, red electrica, acueducto y alcantarillado)		\$	143.852
OBRAS HIDRAULICAS Y SANITARIAS		\$	160.000
RED ELECTRICA		\$	87.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$	812.261.884
COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		2%	\$ 16.245.238
LICENCIA CURADURIA URBANISMO (Construccion con todos los requerimientos)			\$ 5.000.000
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		2%	\$ 171.595.280
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		1,50%	\$ 128.696.460
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 321.536.978
TOTAL COSTOS		\$	1.133.798.862
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			13%
UTILIDAD		10%	\$ 857.976.400
ADMINISTRACION		5%	\$ 428.988.200
IMPREVISTOS		5%	\$ 428.988.200
VALOR LOTE		59,5%	\$ 5.730.012.338
VALOR COMERCIAL M² TERRENO BRUTO (ADOPTADO)		\$	304.000,00

Nota el despacho, producto de la sustentación de la anterior información en diligencia de interrogatorio que la perito valoró el total del terreno, más no la construcción, como se puede apreciar en el renglón “área total vendible”; tomó en cuenta 56 lotes por valor de metro cuadrado de \$1.360.000 multiplicando el metro cuadrado de terreno, por metro cuadrado de construcción. Entiende este judicial que, el método aplicado corresponde a la valoración de la construcción, pero se insiste que, producto de la información consignada y de la intervención de la perito, que se valoró fue el terreno, más no la construcción. Veamos:

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:12:53)

“Volviendo al cuadro de la página 21, en el punto “área total vendible”, lote mínimo de 110 metros cuadrados, total lotes resultantes 56. Aclare si las unidades que se van a vender en este proyecto son lotes o viviendas”

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: (1:13: 46)

“Son viviendas, lo que pasa es que es ese lote de 110 m2 vamos a construir las viviendas, por eso se desarrolla un proyecto completo de lote y vivienda, para poder darle un mejor uso al lote para con eso poder deducir el valor del metro cuadrado del terreno.”

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:14:15)

El valor que anteriormente había mencionado que resulta de la división de 8.579.764.000 pesos, entre 56, este valor corresponde al lote o la vivienda que se pretende construir.

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: (1:14:50)

Es todo el valor del predio. Cuando empiezo a hacer deducciones, fuera del valor de la construcción empiezo a generar unos costos de las vías, de la infraestructura de servicios públicos los costos indirectos que yo debo asumir al desarrollar el proyecto, las utilidades que espero obtener del proyecto, yo ya tengo entonces restando todos esos costos y tengo el valor del lote y este valor yo lo divido por el área sobre la cual hice la proyección del área total del predio, el cual es el que estamos asumiendo lo que aparece en el certificado de tradición, que son los 18.877 metros cuadrados. Después de obtener el valor de las ventas, o a que valor vendería las unidades de vivienda que yo desarrollaría allí, entonces empiezo a deducir lo que me vale a mi adecuar el terreno, los costos e impuestos, y las utilidades que pretendo obtener me da un valor de 5.730.535.810 millones de pesos que para ese valor lo divido por el área bruta del lote que fue la que adopte que es el que aparece en el certificado de libertad y tradición y me da 304.000 pesos el m2.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:17:00)

Gracias. Aclare por favor de la respuesta que usted acaba de dar, que yo considero que hay que ser muy precisos con los cálculos que usted le da al despacho usted dijo que el valor que está establecido en las ventas es todo. Cuando usted dice todo ¿a qué se refiere exactamente?

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: (1:17:49)

Ese valor es lo que me vale desarrollar el proyecto.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:18:00)

Pero en ese sentido hay una evidente contradicción con lo que manifestó anteriormente de que la división de 8.579.764.000 pesos es entre 56, equivale al valor de una vivienda y usted ahora dice es el del lote. Por favor aclare si es al del valor de una vivienda o al del lote sin construir.

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO: (1:18:39)

Los 304.000 pesos que aparecen como valor comercial del terreno en bruto es el análisis matemático del proyecto que podemos desarrollar allí, por lo que 304.000 es lo que me da a mi como resultado después de haber las obras de urbanismo, los costos indirectos, las utilidades, todo lo que yo pretendo obtener del ejercicio y es el valor que obtengo después de haber hecho todo el análisis.

INTERVENCIÓN ABOGADO CALDAS GOLD: (1:19:40)

Finalmente, respecto a este punto de la página 21, ¿porque multiplica el área de terreno que señala en el cuadro como 6309 por el valor del área construida?

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO (1:20:00)

Partiendo de un área bruta de lote de los 18.877 metros cuadrados a eso le resto áreas de sesión o de desarrollo urbanístico, áreas de retiro y lo que me queda de área útil son 6309 metros cuadrados.

Este judicial considera de lo sustentado que la perito efectuó una valoración del total del terreno y no de la construcción, y allí radica el error en la debida aplicación del método.

Adicionalmente, se pudo valorar que la perito, acude a la revista Construdata de valores de mercado de la ciudad de Medellín, lugar que no solo es distante, sino que comparativamente el mercado es diferente; se cuestiona este despacho, porque la perito no acudió a valores del mercado del mismo departamento o por lo menos de la ciudad principal como lo es Manizales, con el fin de equipar su estudio a valores cercanos del mercado en el municipio de Caldas; al respecto, este funcionario indagó:

INTERVENCIÓN DEL JUEZ (1:38:35)

Señora Perito, venga le pregunto: ¿a referencia cuántos kilómetros hay entre Medellín y Marmato?

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO (1:38:45)

Entre Medellín y Marmato. No lo sabría.

INTERVENCIÓN DEL JUEZ (1:38:49)

¿Y sabía usted que hay menos kilómetros entre Manizales y Marmato?

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO (1:38:45)

Entre Manizales, pero pues como le digo, yo hago un un análisis, un presupuesto para Manizales, también me puedo guiar por Medellín.

INTERVENCIÓN DEL JUEZ (1:39:08)

¿Por qué no pensó en la ciudad de Manizales?, siendo que Marmato, independientemente de que corresponda al departamento de Caldas, la distancia entre Manizales y Marmato es mucho más corta que la distancia entre Medellín y Marmato

INTERVENCIÓN GLORIA INÉS NAVARRO (1:39:45)

Lo que pasa es que en la revista no aparece Manizales.

INTERVENCIÓN DEL JUEZ (1:39:53)

Porque sería más lógico, Manizales es la capital de Caldas y Marmato es un municipio de Caldas, entonces sería más lógico que acudiera al metro cuadrado de Manizales.

Por lo anterior, para este operador judicial, el avalúo presentado y sustentado por la perito Gloria Inés Navarro es contentivo de inconsistencias que no dan seguridad que los valores

arrojados por concepto de perjuicios del predio requerido por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. sean ajustados a la realidad comercial.

Finalmente, frente al Avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, denominado “Avalúo Comercial Corporado Servidumbre 9275” 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, GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJÍA y MONICA CUARTAS VILLEGAS, el primero cuenta 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 # 115-21253, impreso el 13 de agosto del 2021.
- Escritura Pública 378 del 22 de noviembre de 2019 de la Notaria Única de Supia - Caldas.
- Esquema de Ordenamiento Territorial (E. O. T) del Municipio de Marmato, Decreto 027 del 29 de octubre de 2014, y Acuerdo No.022 del 13 de diciembre de 2020, el cual indica que el predio objeto de avalúo se encuentra en zona urbana del Municipio de Marmato – Caldas.

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 9582,18 m2 y cuya área total del predio es de 24.350,00 MTS 2.

En la diligencia de interrogatorio del 30 de marzo 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 Residual, teniendo en cuenta las directrices plasmadas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, veamos:

INTERVENCION DEL JUEZ: (01:38:19)

“muy bien ahora hablemos del método que se utilizó por parte de la lonja para presentar su informe final”

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS: (01:38:30).

“Señor Juez se utilizó el método residual de la técnica residual la resolución 620 del IGAC indica que las metodologías para realizar avalúos en este caso cuando se hace un avalúo de servidumbres que el 90% del avalúo no deja de ser igual a un avalúo comercial como cualquier otro inmueble se aplica la resolución 620 del IGAC en este en el caso particular tratándose de un lote de terreno se pueden aplicar el método de la técnica de comparación

o de mercado o la técnica residual, cuando por diferentes motivos uno no encuentre claridad en la en el en la técnica del de comparación y de mercado, es muy recomendable para los terrenos en bruto urbanos realizar la metodología la técnica residual esa es la más indicada para este tipo de terrenos y aplicamos en esa técnica que está en el artículo cuarto y en el artículo 13 de la resolución 620 del IGAC”

INTERVENCION DEL JUEZ: (01:38:19)

muy bien ahora hablemos del método que se utilizó por parte de la lonja para presentar su informe final

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS: (01:38:30).

Señor Juez se utilizó el método residual de la técnica residual la resolución 620 del IGAC indica que las metodologías para realizar avalúos en este caso cuando se hace un avalúo de servidumbres que el 90% del avalúo no deja de ser igual a un avalúo comercial como cualquier otro inmueble se aplica la resolución 620 del IGAC en este en el caso particular tratándose de un lote de terreno se pueden aplicar el método de la técnica de comparación o de mercado o la técnica residual, cuando por diferentes motivos uno no encuentre claridad en la en el en la técnica del de comparación y de mercado, es muy recomendable para los terrenos en bruto urbanos realizar la metodología la técnica residual esa es la más indicada para este tipo de terrenos y aplicamos en esa técnica que está en el artículo cuarto y en el artículo 13 de la resolución 620 del IGAC

INTERVENCION DEL JUEZ: (01:39:58)

Perfecto bueno ahora estudiando el informe de la lonja, lo que tiene que ver con la valoración del terreno, explíquenos y sustentemos el porcentaje de afectación del mismo.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS: (01:40:15).

señor juez cómo se trata como se trata de un inmueble urbano consideramos que la afectación del área requerida, tengan en cuenta muy bien eso, del área requerida es del cien por ciento o sea que en este momento y con el perdón de los colegas ya deja prácticamente de ser un avalúo de servidumbre sino que se asemeja a un avalúo comercial para una compra parcial de un inmueble urbano es decir se van a comprar 9800 m de un predio que mide 18 o 20,000 m a 24,000 m el área remanente por ser un predio urbano por el área que queda dónde están las casas y el restaurante consideramos no se vio afectada por lo tanto si el avalúo se ciñe al área requerida que son 9582m y en este instante si asemeja a un avalúo comercial normal porque se está afectando el 100% del predio pues lo mismo hacer un avalúo comercial que un avalúo de servidumbre que ellos lo van a utilizar para servidumbre pero lo tienen que pagar como si lo estuvieran comprando.

Asimismo, se evidenció en el avalúo, respecto del Método residual:

Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja

Luego de conocer la normatividad del sector y la reglamentación urbana se procedió a simular un proyecto de vivienda multifamiliar con apartamentos en los niveles superiores, parqueaderos en sótanos y locales comerciales en la primera planta. Lote con un índice de construcción de 3,5 dando como resultado un total de área construida en altura de 1.859,20 metros cuadrados y dos sótanos para parqueaderos de 1.000,00 metros cuadrados.

Se analizaron tres puntos:

1. Los costos directos, indirectos, de urbanismo y financieros del proyecto.
2. El valor de ventas del metro cuadrado de apartamentos VIS
3. Porcentajes de incidencia de los costos, la utilidad y el valor resultante del lote.

Resultado:

Valor total del proyecto:.....	\$55.613'736.619,00
Valor total de Ventas:.....	\$66.208'824.000,00
Valor Metro cuadrado de apartamentos con parqueaderos a.....	\$2'500.000,00
Valor unidad de parqueadero.....	\$15'000.000,00

Valor remanente para el lote de \$734'198.700,00

Valor por metro cuadrado: \$76.621,00
--

De igual manera, este judicial verificó en el avalúo aportado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas:

-El grado de afectación del predio, que siendo identificado como urbano, se verificó en un 100%.

Que el avalúo únicamente se hizo sobre el área requerida por la sociedad Caldas Gold.

INTERVENCION DEL JUEZ: (01:52:08)

“Aquí hay fotografías de una casa donde pues ya usted y el señor perito designado por el despacho refieren pues que hay una construcción allí en esta casa quien reside

INTERVENCIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS: (01:52:26).

Ahí hay 2 viviendas señor juez tengamos en cuenta que donde están las viviendas forma parte de mayor extensión del predio en mayor extensión es de la ficha catastral del del predio pues que estamos valorando pero estas construcciones no se afectan no no están involucrados en el área requerida estos están en el área remanente a manera de información se colocaron hay una vivienda que viven me imagino los propietarios y ellos y otra construcción muy recién construida donde tienen un negocio de restaurante señor Juez”

En este sentido, para este despacho es clara la técnica utilizada por La Lonja y que la misma fue valorada sobre el área requerida y no comprende la totalidad del predio. Lo cual significa, y como también se dejó claro en las diligencias de interrogatorio, que la sociedad Caldas Gold no afectará el área sobre la cual se encuentran las construcciones como la casa y el restaurante, y que el área requerida será utilizada para la construcción de un estacionamiento de vehículos, vía de acceso y obras mineras complementarias con dicho fin.

Pudo corroborar a su vez este operador, que el predio se encuentra en área urbana y la actividad económica que actualmente se encuentra dentro del predio, no se afecta en el

presente ni a futuro, inclusive actualmente cuenta con un acceso, el cual tampoco se intervendrá, por parte de la sociedad Caldas Gold.

De la práctica del interrogatorio, no evidencia el despacho inconsistencias frente al avalúo sustentado, como si se pudo evidenciar frente a los avalúos del perito José Ramiro Cárdenas y la perito Gloria Inés Navarro, considerando a su vez que los valores tasados por la Lonja de Propiedad Raíz, son proporcionales a lo requerido por la sociedad Caldas Gold, a las condiciones actuales del predio y a la zona urbana en la cual se encuentra.

No debe perderse de vista que si bien el valor del avalúo rendido por la LONJA arrojó un monto de SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS (\$734.196.214), 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, CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON OCHO CENTAVOS (\$146.839.242.8 para un valor total consignado de OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TREINTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 881.035.456,00), en cumplimiento del numeral 6 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, a favor de los señores ALAIN GUEVARA BECERRA, ISaura MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA.

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

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		TRAMO	DISTANCIA (m)
	ESTE	NORTE		
1	1.165.374,78	1.097.167,43	1-2	9,69
2	1.165.370,58	1.097.158,70	2-3	6,08
3	1.165.367,64	1.097.153,37	3-4	7,57
4	1.165.364,70	1.097.146,40	4-5	10,69
5	1.165.361,06	1.097.136,34	5-6	2,22
6	1.165.360,12	1.097.134,33	6-7	7,51
7	1.165.354,31	1.097.129,57	7-8	6,68
8	1.165.349,98	1.097.124,48	8-9	13,32
9	1.165.337,08	1.097.121,17	9-10	7,74
10	1.165.329,81	1.097.123,82	10-11	9,00
11	1.165.322,53	1.097.129,11	11-12	12,38
12	1.165.315,58	1.097.139,36	12-13	20,50
13	1.165.309,30	1.097.158,88	13-14	28,46
14	1.165.299,76	1.097.185,69	14-15	16,07
15	1.165.293,80	1.097.200,61	15-16	3,26
16	1.165.293,05	1.097.203,78	16-17	3,27
17	1.165.295,05	1.097.201,20	17-18	6,21
18	1.165.298,77	1.097.196,22	18-19	6,02
19	1.165.301,81	1.097.191,03	19-20	6,02
20	1.165.303,99	1.097.185,42	20-21	6,02
21	1.165.307,31	1.097.180,40	21-22	5,75
22	1.165.309,94	1.097.175,28	22-23	5,80
23	1.165.312,71	1.097.170,19	23-24	2,48
24	1.165.314,23	1.097.168,23	24-25	0,27
25	1.165.314,47	1.097.168,11	25-26	2,00
26	1.165.316,28	1.097.167,25	26-27	1,02
27	1.165.317,30	1.097.167,15	27-28	0,19
28	1.165.317,49	1.097.167,14	28-29	3,39
29	1.165.320,87	1.097.167,32	29-30	2,75
30	1.165.323,56	1.097.167,87	30-31	2,69
31	1.165.326,18	1.097.168,47	31-32	11,03
32	1.165.335,95	1.097.173,61	32-33	10,84
33	1.165.344,37	1.097.180,44	33-34	8,40
34	1.165.350,69	1.097.185,99	34-35	11,66
35	1.165.356,33	1.097.196,19	35-36	9,69

36	1.165.361,36	1.097.204,48	36-37	8,29
37	1.165.365,45	1.097.211,69	37-38	5,18
38	1.165.365,69	1.097.216,86	38-39	7,40
39	1.165.366,04	1.097.224,26	39-40	2,85
40	1.165.367,94	1.097.226,38	40-41	2,85
41	1.165.369,53	1.097.228,74	41-42	19,14
42	1.165.379,02	1.097.245,36	42-43	3,15
43	1.165.380,36	1.097.248,22	43-44	3,15
44	1.165.381,23	1.097.251,25	44-45	3,15
45	1.165.381,62	1.097.254,38	45-46	3,40
46	1.165.385,00	1.097.254,75	46-47	8,69
47	1.165.393,67	1.097.255,37	47-48	1,61
48	1.165.395,27	1.097.255,54	48-49	13,77
49	1.165.408,89	1.097.257,62	49-50	73,69
50	1.165.479,25	1.097.235,72	50-51	14,73
51	1.165.492,68	1.097.229,68	51-52	5,42
52	1.165.488,75	1.097.225,95	52-53	17,35
53	1.165.475,28	1.097.215,02	53-54	12,62
54	1.165.466,03	1.097.206,44	54-55	11,63
55	1.165.456,53	1.097.199,74	55-56	12,60
56	1.165.444,94	1.097.194,80	56-57	5,45
57	1.165.439,70	1.097.193,31	57-58	12,11
58	1.165.427,72	1.097.191,51	58-59	7,61
59	1.165.420,11	1.097.191,49	59-60	7,45
60	1.165.412,67	1.097.191,12	60-61	6,80
61	1.165.406,06	1.097.189,51	61-62	5,57
62	1.165.400,75	1.097.187,84	62-63	2,51
63	1.165.398,57	1.097.186,60	63-64	0,96
64	1.165.397,74	1.097.186,12	64-65	1,47
65	1.165.396,47	1.097.185,40	65-66	1,05
66	1.165.395,56	1.097.184,87	66-67	6,93
67	1.165.389,54	1.097.181,43	67-68	4,78
68	1.165.385,88	1.097.178,35	68-69	5,46
69	1.165.381,64	1.097.174,91	69-70	8,42
70	1.165.375,57	1.097.169,07	70-1	1,83
ÁREA SERVIDUMBRE (m²)				9582,18

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 "GUAICO LOTE I", ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

SEGUNDO: ORDÉNESE que la indemnización a favor de los demandados los señores ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARONGUEVARA BECERRA Y MOISES GUEVARA BECERRA, 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 OCHOCIENTOS

OCHENTA Y UN MILLONES TREINTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 881.035.456,00)

TERCERO: SE ORDENA el pago del título judicial No. 418320000004199, por valor de OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES TREINTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 881.035.456,00), en favor de los señores ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARONGUEVARA BECERRA Y MOISES GUEVARA BECERRA,. 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 "GUAICO LOTE I", recae sobre una franja de terreno de NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (9.582 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. 115-21253 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 JOSE RAMIRO CÁRDENAS, 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE MARIO VARGAS AGUDELO
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO -CALDAS-

El auto anterior se notifica por estado **No. 057**

Fecha: **03 de mayo de 2022**

JORGE ARIEL MARIN TABARES
Secretario

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:

875a78626e18a0aba57dd9830b4b953f7e65984e4c2c95b422ebf2b459305f05

Documento generado en 02/05/2022 08:14:24 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>