

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL

Marmato - Caldas, dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

PROVIDENCIA:	SENTENCIA N° 03 - 2022
CLASE DE PROCESO:	SOLICITUD AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO:	17442-40-89-001-2021-00119-00
DEMANDANTE:	CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.
DEMANDADOS:	ARABANY GARCÍA RINCÓN NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO
VINCULADO:	LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA.

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 las señoras ARABANY GARCÍA RINCÓN, NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO, tramite al cual fuera vinculado en calidad de litisconsorte necesario al señor LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, respecto de una franja de terreno de CUATRO HECTÁREAS CON TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (4.0320 Has), en el predio denominado "LOS INDIOS – EL LLANO", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070004000000000, 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., fomulo SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA respecto de una franja de terreno que corresponde a CUATRO HECTÁREAS CON TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (4.0320 Has), inmersa dentro del predio de propiedad de las señoras ARABANY GARCÍA RINCÓN Y NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO, denominado "LOS INDIOS – EL LLANO", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070004000000000, ubicado en este municipio; a efecto de que una vez surtidos los trámites del proceso especial consagrado en la Ley 1274 de 2009, 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.

Como anexo de la solicitud de avalúo, y de conformidad con la legislación aplicable en la materia, la parte actora presentó el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre No. 9088 del 12 de marzo 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.

Ante lo anterior, el Despacho mediante providencia interlocutoria No. 0481 del 20 de octubre de 2021, resolvió rechazar la demanda, al considerar que al haberse constituido con antelación una servidumbre legal minera sobre el mismo predio y área aquí solicitada por CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., en favor del señor LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA, la parte interesada debió haber agotado de manera previa, la negociación de que trata el artículo 8 de la Ley 1274 de 2009, y al no haberse acreditado ello, correspondería al MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA dirimir el conflicto suscitado entre la empresa CALDAS GOLD MARMATO SAS y el señor LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA.

La anterior providencia fue oportunamente impugnada por el solicitante, el cual reiteró la competencia de este juzgador para conocer del asunto, lo cual conllevó a que este despacho mediante auto Nro. 0514 del 9 noviembre de 2021, procediera a reponer su decisión y en consecuencia, ordenara entre otras la admisión de la solicitud de avalúo de perjuicios elevada por la sociedad solicitante y la vinculación en calidad de LITIS CONSORCIO NECESARIO del señor LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, providencia que fue debidamente notificada en Estado No. 162 del 10 de noviembre de 2021.

En el auto admisorio de la solicitud de avalúo de perjuicios, se designó al perito JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR para que rindiera el dictamen pericial del que hablan los numerales 4 y 5 del art. 5 de la Ley 1274 de 2009, misma que fuera aprobada a través de comunicación electrónica el día 13 de enero de 2022¹.

La demanda fue notificada a los demandados de conformidad con los postulados del Decreto 806 de 2020, mediante correo electrónico del día 10 de noviembre de 2021². En el término del traslado de auto admisorio de la demanda, las demandadas a través de apoderado judicial, contestan la solicitud de servidumbre minera.

De igual modo, dada la existencia previa de una servidumbre que afecta el predio objeto de este proceso, tal y como se indicó, mediante providencia Nro. 0514 del 9 noviembre de 2021³ se ordenó la vinculación del señor LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA en calidad de litisconsorte necesario. El vinculado presentó pronunciamiento⁴ frente a la solicitud de CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.

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 15 de febrero de 2022, el cual obra a orden 41 del expediente electrónico.

Ninguno de los demandados y/o vinculado aportó dictamen pericial.

¹ Expediente Digital Archivo 28 Pag 1.

² Expediente Digital Archivo 9 Pag 1.

³ Expediente Digital Archivo 8 Pag 7.

⁴ Expediente Digital Archivo 18 Pag 1-42.

Una vez arrimada la experticia del señor JOSÉ PASTRANA, fue puesta en conocimiento de las demás partes procesales mediante providencial 0250 del 16 de febrero de 2022⁵, garantizando a cada una en respectiva en oportunidad su derecho de contradicción.

Ante lo anterior, se programó para el día 14 de marzo de 2022 audiencia virtual de contradicción para interrogar al auxiliar de la justicia JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, audiencia de que trata el art. 228 y 231 del C.G.P. No obstante, la misma fue aplazada mediante auto 155 del 5 de mayo de 2022⁶, para el día 25 de mayo de 2022 a las 9:00 A.M., con el fin de interrogar los siguientes peritos, por la parte demandante los señores EUGENIO SALAZAR MEJIA y PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, por la parte demandada JORGE ALBERTO GAVIRIA CHAVARRIA y al auxiliar de la justicia JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, providencia que fue oportunamente recurrida por la parte accionante, en el sentido de indicar que en el auto se había convocado a interrogatorio de perito a una persona que no ostentaba dicha calidad, y sobre la cual el despacho mediante auto 172 del 26 de mayo de 2022⁷ accedió a dejar sin efecto dicho aparte, y con ocasión a diligencia pena impostergable, fijo nueva fecha para llevar a cabo la mencionada audiencia la cual quedo fijada para el 7 de junio de 2022 a las 9 A.M., con el fin de interrogar a los peritos de la parte demandante, los señores EUGENIO SALAZAR MEJIA y PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, y al auxiliar de la justicia designado por el juzgado JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR.

Para el día 7 de junio de 2022, se dio inicio a audiencia de contradicción de dictámenes periciales; no obstante, a la misma no se hicieron presentes, la apoderada judicial de la parte demandada y vinculada y el auxiliar de la justicia, la primera con ocasión de incapacidad médica radicada con anterioridad al despacho, motivo este por el cual en la misma diligencia se fijó nueva fecha para llevar a cabo la audiencia, la cual quedo programada para el 5 de julio de 2022 a las 9 A.M.

Finalmente, la audiencia de contradicción de dictamen pericial se llevó a cabo el día 5 de julio de 2022.

En estas diligencias se les recibió declaración jurada sobre el contenido de sus respectivos dictámenes a los señores EUGENIO SALAZAR MEJIA y PATRICIA LÓPEZ VILLEGAS, peritos institucionales de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, y al señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR en calidad de perito designado por el Despacho.

Como cuestión accesoría, se tiene que la sociedad accionante constituyó debidamente depósito judicial por un valor de CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$101.856.000), 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. 418320000004201. Dicho valor corresponde al monto consignado en el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre No. 9088 emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, más un veinte por ciento (20%) adicional. Con sustento en dicho depósito judicial, la accionante solicitó la medida cautelar de ocupación y ejercicio provisional de servidumbre del área requerida del predio.

⁵ Expediente Digital Archivo 43.

⁶ Expediente Digital Archivo 56.

⁷ Expediente Digital Archivo 59.

Fue así como mediante Auto 077-2022 del 23 de febrero de 2022⁸, notificado por estado Nro. 26 del día 24 de febrero de 2022, se autorizó a la sociedad CALDAS GOLD la ocupación y ejercicio provisional de la servidumbre minera en los términos del numeral 6° del art. 5 de la Ley 1274 de 2009. Dicha medida provisional quedó ejecutoriada a través de auto del Nro. 102 del 18 de marzo de 2022⁹, debidamente notificado en el estado No. 41 del 22 de marzo de 2022, al resolverse desfavorablemente el recurso de reposición y en subsidio apelación formulado por el vinculado mediante litisconsorcio necesario, el señor LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, el cual obra a orden 049 del expedientedigital.

De igual manera, conforme 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, por lo que el desarrollo del proceso de la referencia se encuentra ajustado a las normas adjetivas de rigor.

No habiendo otra cuestión pendiente que resolver, entra el Despacho a decidir definitivamente sobre el avalúo solicitado por CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., 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 Hectáreas y 6187 mts², ubicada en jurisdicción de los municipios de MARMATO, SUPÍA Y PÁCORA en el departamento de Caldas y que registra su vigencia desde el 15/10/1991 hasta el 14/10/2051¹⁰.

Mediante apoderado judicial, la concesionaria minera presentó SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA el día 15 de octubre de 2021 para que, en síntesis, se avaluaran los perjuicios que se le ocasionarían a las señoras ARABANY GARCIA RINCON y NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO. por el ejercicio de una servidumbre minera con una extensión de una franja de terreno de CUATRO HECTÁREAS CON TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (4.0320 Has), inmersa dentro del predio de propiedad de las demandadas, denominado “LOS INDIOS – EL LLANO”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070004000000000, ubicado en este municipio de Marmato Caldas.

CONSIDERACIONES

Tal como fue expuesto, en el trámite no se observan irregularidades o vicios que puedan producir nulidad de lo actuado y que deban ser declaradas de oficio o puestas en

⁸ Expediente Digital Archivo 48.

⁹ Expediente Digital Archivo 53.

¹⁰ Expediente Digital Archivo 2 Pag 16.

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)¹¹.

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 demandadas ARABANY GARCÍA y NELLY MONSALVE son titulares del derecho real de dominio del predio denominado “LOS INDIOS – EL LLANO”, por compraventa que hicieran a los anteriores propietarios mediante Escritura Pública No. 317 del 17 de octubre de 2020 de la notaría única de Supia Caldas, acto inscrito en el Folio de Matrícula No. 115-992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, conforme se registra en

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 2215-2021 del 9 de junio de 2021. Sala de Casación Civil. M.P.: Dr. Francisco Ternera Barrios.

anotación No. 007 de dicho folio¹².

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 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, así lo 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***

¹² Expediente Digital Archivo 2 Pag 26-27.

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 – EL LLANO”, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

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 Ley¹³, 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 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 dos (2) avalúos, el primero es el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre N° 9088 del 12 de marzo de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS y aportado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. con la solicitud de avalúo de perjuicios, el segundo es el Avalúo Comercial de Predio Rural del mes de febrero de 2022, realizado por el auxiliar de la justicia designado por este judicial dentro del presente proceso, señor JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, considerando pertinente reiterar en este punto que ni la parte demandada ni la vinculada aportaron al proceso Avalúo Comercial alguno.

Llama la atención del despacho la diferencia que existe en el monto de los dos (2) avalúos, los cuales arrojaron los siguientes valores:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS	JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR
OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$84.880.000)	TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$352.800.000)

¹³ Corte Constitucional. Sentencia T 215-2013. Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa

Adentrándonos ahora en los avalúos presentados, se tiene que los mismos son coincidentes en los ítems relativos a la ubicación del inmueble, su localización, propietarios, vías de acceso y servicios públicos.

Toda vez que sobre los anteriores aspectos no existen discrepancias no se hará necesario volver sobre ellos, no obstante, si habrá necesidad de ahondar en los aspectos que cimentan cada uno de los valores arrojados por cada dictamen aportado, toda vez que como se dijo, habrá que advertir el génesis de tales diferencias tan radicales.

✓ **DEL ÁREA TOTAL DEL PREDIO Y DEL ÁREA OBJETO DEL AVALUÓ DE SERVIDUMBRE**

El primer aspecto llamado a estudio, corresponde al **área total del predio** y el **área a ocupar objeto de la presente solicitud de avalúo**, pues aquí existen diferencias significativas las cuales claro está, impactan las resultas de cada dictamen.

El señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, perito auxiliar de la justicia designado por el despacho, al respecto, aduce en el ítem 5.1 de su dictamen lo siguiente:

*“El área total del predio identificado con la cédula catastral N° 174420001000000070004000000000 según el IGAC en su GEOPORTAL es de **48.400 m²**”¹⁴.*

*“De igual manera, en el mismo escrito indica que “El área objeto de avalúo es una franja de terreno de 4,032 Ha equivalentes a **40.320 m²**”¹⁵.*

Por el contrario, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, actuando a través de su evaluadora adscrita. la señora PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, al mismo aspecto, indicó en los ítems 7.1 y 7.2 su dictamen lo siguiente:

*“Área total del predio: **4.00 Ha**”¹⁶.*

*“Área requerida para la servidumbre de infraestructura **4.00 Ha** según solicitante”¹⁷.*

Adviértase pues en este punto, que existen diferencias tanto en el **área total del predio**, así como en el **área objeto de avalúo**, las cuales se pueden sintetizar así:

ÍTEM	JOSE DAVID PASTRANA	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS	DIFERENCIA M2
ÁREA TOTAL DEL PREDIO - M2	48.400	40.000	8.400
ÁREA OBJETO DE SERVIDUMBRE - AVALUO - M2	40.320	40.000	320

A efectos de dirimir este primer aspecto, el cual como se dijo es uno de los ítems determinantes del valor que arroje el avalúo de servidumbre objeto del presente trámite, empezaremos por identificar el **área real objeto del avalúo de servidumbre** y para ello no

¹⁴ Expediente Digital Archivo 41 Pagina 9

¹⁵ Expediente Digital Archivo 41 Pagina 9

¹⁶ Expediente Digital Archivo 2 Pagina 50

¹⁷ Expediente Digital Archivo 2 Pagina 50

será necesario ir mas allá que a la propia demanda, pues recordemos que el aquí solicitante es quien tiene la potestad dentro de su facultades, de determinar el área requerida en la cual deba adelantar sus labores encaminadas a cumplir con su objeto social.

La sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S, el día 15 de octubre de 2021, presentó ante este despacho solicitud AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBREMINERA, solicitud en la cual, concretamente en el numeral 3° del acápite denominado “**requisitos especiales de la demanda**” indicó al respecto lo siguiente:

“- Identificación del área a ocupar permanente:

*El área de terreno del inmueble sobre el cual se constituirá la Servidumbre **permanente** corresponde a una franja de **CUATRO HECTAREAS CON TRESCIENTOS VEINTE METROS (4.032HAS)**¹⁸.*

Es así como se desprende sin mayores dificultades, que el **área real objeto del avalúo de servidumbre**, corresponde a la indicada en el peritaje que fuera presentado por el señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR.

Ahora corresponde entrar a determinar el **área total del predio** y para efectos de identificar el área total que se encuentra acreditada, volveremos a lo indicado por cada uno de los evaluadores en sus respectivos dictámenes periciales.

El señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, perito auxiliar de la justicia designado por el despacho, al respecto consignó en el ítem 5.1 de su dictamen lo siguiente:

*“El área total del predio identificado con la cédula catastral N° 174420001000000070004000000000 según el IGAC en su GEOPORTAL es de **48.400 m2**”¹⁹.*

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, actuando a través de su evaluadora adscrita. la señora PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, al mismo aspecto, indicó en el ítem 7.1 de su dictamen lo siguiente:

*“Área total del predio: **4.00 Ha**”²⁰.*

Es aquí donde aparece la diferencia mas significativa, y nuevamente a efectos de encontrar cual de estas dos áreas presentadas al despacho encuentra mayor soporte probatorio en el plenario, nos remitiremos nuevamente a los dictámenes presentados por los expertos pues es allí donde encontraremos la respuesta a este planteamiento.

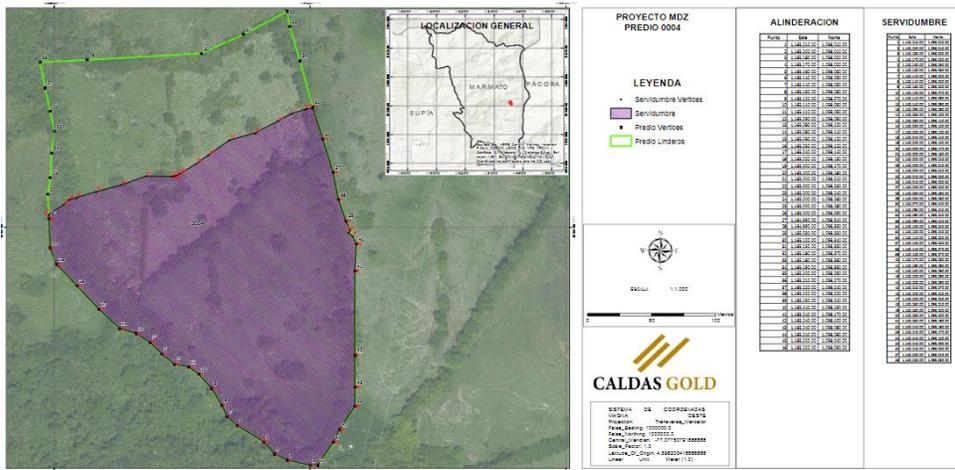
Lo primero será nuevamente volver a la demanda que fuera presentada por CALDAS GOLD MARMATO, concretamente a los linderos que fueran presentados en el punto 3, pues aquí el solicitante relaciona primero los linderos del **área total del predio** y seguidamente los linderos del **área real objeto del avalúo de servidumbre**, y acto seguido indica que **anexo plano gráfico en el cual se visualizan los linderos del predio, identificados con las**

¹⁸ Expediente Digital Archivo 1 Pagina 5

¹⁹ Expediente Digital Archivo 41 Pagina 9

²⁰ Expediente Digital Archivo 2 Pagina 50

coordenadas descritas, veamos el plano gráfico²¹:



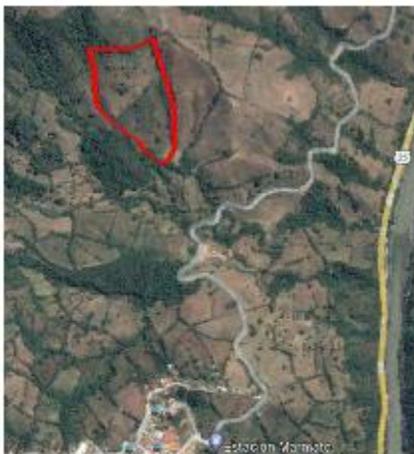
Ahora, veamos otro plano que obra en el expediente como prueba aportada por la misma parte solicitante, plasmado en el oficio número S.P.V.I.02.04.08-003, expedido por la Secretaría de Planeación vivienda e Infraestructura del Municipio de Marmato Caldas, entidad que por demás es ajena a la presente litis²².

²¹ Expediente Digital Archivo 2 Pagina 72

²² Expediente Digital Archivo 2 Pagina 60



Ahora se traerá a relación el plano plasmado en el punto 4.7 del dictamen pericial aportado por el señor DAVID PASTRANA²³.



Ubicación del predio, Vereda El Llano
Fuente: Google Earth



Ubicación de la franja de terreno objeto de imposición de servidumbre minera sobre el predio,
Vereda El Llano; Fuente: Plano aportado por Caldas Gold S.A.S

Avalúo Comercial del Predio "Los Indios"
Proceso Radicado N° 2021-00119

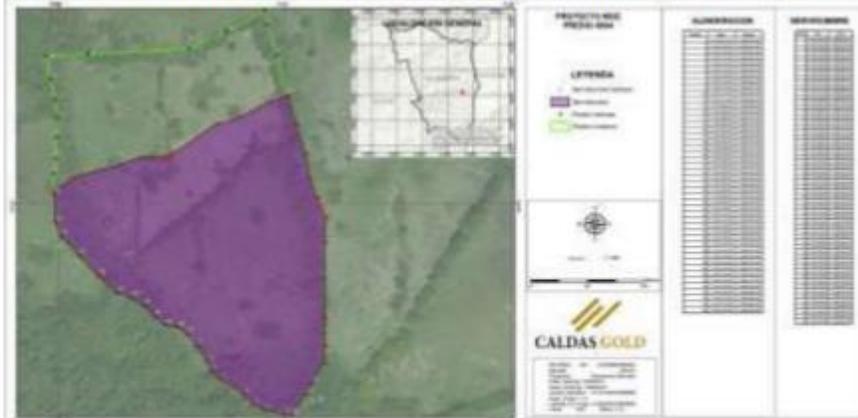
Página 7 de 17

Por último, veremos el plano plasmado en el punto 7.2 del dictamen pericial aportado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS.

²³ Expediente Digital Archivo 41 Pagina 8

7.2 Área Requerida

Área requerida para la servidumbre de infraestructura 4,00Ha según solicitante.



Fuente: El área requerida fue suministrada por la empresa solicitante del avalúo.

Adviértase que la totalidad de los planos obrantes en el proceso aportados por el solicitante, por su perito, por el perito auxiliar de la justicia nombrado por el despacho y hasta por una entidad externa al proceso, eso es, por la Secretaría de Planeación vivienda e Infraestructura del Municipio de Marmato Caldas, son coincidentes en identificar el mismo plano, por lo cual no debería de existir controversia, el punto acá recordemos, es identificar si le asiste razón al perito LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, cuando indica en su peritaje que el área total del predio se corresponde idénticamente con el área objeto del avalúo por servidumbre.

Salta de bulto que no le asiste razón en este punto a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, pues de las gráficas traídas a relación se advierte fidedignamente que el área total del predio es superior al área objeto de avalúo por servidumbre, pues tal y como se evidencia, el área a afectar se identifica en la mayoría de las gráficas expuestas sombreada de color morado, mientras que el área “remanente” del predio se identifica de fondo transparente y con bordes en color verde, que escapan del área indicada como la destinada a afectar.

De lo anterior expuesto, nuevamente se desprende que el peritaje que en este punto resulta acertado corresponde al que fuera presentado por el señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, por lo cual, el **área total del predio** y el **área objeto del avalúo de servidumbre** que este despacho tendrá como acreditadas corresponderán a las siguientes:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 48.400 m²

ÁREA OBJETO DEL AVALUÓ DE SERVIDUMBRE: 40.320 m²

✓ DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Respecto del informe presentado por el perito designado por el despacho, **JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR**, este plasmó en el punto 6 del mismo 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, bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Acto seguido en numeral 6.1 denominado como “*Método de comparación de mercado*” el perito plasmó lo siguiente²⁴:

“Mediante esta metodología se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para ello se realiza investigación en predios ubicados en el municipio de Marmato, Caldas, con características similares, con área de terreno similar, predios vecinos en venta o recientemente vendidos, con el fin de establecer la media aritmética y variación estándar, que permita determinar el valor del m² o de la Hectárea (según se requiera) para ser adoptado en el cálculo del valor del predio en estudio. No se encontró ofertas de venta de bienes inmuebles con características similares, por lo cual, y en concordancia con la resolución 620 se procedió a realizarse este estudio en el sector con personas conocedoras del mercado inmobiliario, se encontraron los siguientes valores de m² para terrenos, con características similares, pero no iguales al predio y que varían según las condiciones de acceso, mejoras existentes y demás circunstancias. Una vez obtenidos dichos valores se calculan variables estadísticas como la media aritmética normal, desviación estándar y coeficiente de variación; con ello este operador determina y adopta el valor teniendo en cuenta las características del predio.” (Orden 41 Pag 12, expediente electrónico).

Sobre el método utilizado, el perito en el numeral 6 y 6.1 de su informe aportado, rotulo el mismo como **el método de comparación o de mercado**, no obstante, es claro para el despacho que el perito inicia hablando de los mismos para seguidamente indicar que “No se encontró ofertas de venta de bienes inmuebles con características similares” “por lo cual y en concordancia con la resolución 620 se procedió a realizarse este estudio en el sector con personas conocedoras del mercado inmobiliario”²⁵

Aclaración anterior que fuera ratificada en la audiencia de contradicción de dictamen pericial, cuando frente a la pregunta formulada por el despacho, explica que ha debido recurrir al método de que trata el artículo 9° “**Consulta a expertos evaluadores o encuestas**” (Resolución 620 de 2008 IGAC), pues en el momento en que fuera interrogado por este juzgador, indicó que como consecuencia de no encontrar una comparación adecuada al encontrar una cantidad de diferencias de mercado con precios exagerados para él, debió recurrir a dicho método, veamos:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO²⁶:

²⁴ Expediente Digital Archivo 41 Pag 11 y 12.

²⁵ Expediente Digital Archivo 41 Pag 11.

²⁶ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:34:04.

“Ahora hablemos del método del avalúo, ¿qué método utilizó?”

RESPONDIO:

“bueno el método del avalúo es precisamente por lo que yo acabé de manifestar, cuando uno averigua en el mercado y no encuentra una comparación porque los precios están demasiado elevados a lo que uno considera que normalmente vale un predio, entonces hay que recurrir de acuerdo al artículo noveno y tal como yo lo manifiesto cuando hablo de nivel dos, oferta de bienes comparables, o sea oferta de bienes comparables o similares en el sector, entonces en el sector hay ofertas, pero las ofertas de un bien similar en cuanto al terreno en cuanto al relieve en cuanto a la distancia que hay dentro del sitio allá, esa es la parte comparable y en la parte que uno encuentra en los datos recopilados del nivel uno, dos, tres, que los colocó yo, donde yo digo voy a trabajar por el método de normal de mercado entonces veo me veo yo todo abrupto ahí, cuando veo esa cantidad de diferencias de mercado, cuando yo veo que son precios para mí supremamente exagerados, entonces yo digo no pues entonces tengo que actuar y trabajar con las personas que, que no son las que dan el precio del mercado, soy yo el que doy el precio, pero si es **las personas que son las que con información de conocimiento del lote y todo, me ayudan dentro del proceso, para para uno tener una base fundamental**, este este y lo he ido manifestando, esta parte de precios, son las que me crean a mí esa convicción de **hacerlo por este tipo de indirecta**”.

Abundando, frente a las preguntas formuladas por el apoderado judicial de la parte solicitante, respecto del método utilizado, este respondió lo siguiente, veamos:

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE²⁷:

“Quisiera que por favor nos indicara con mayor precisión ¿cuál fue específicamente el método empleado para llevar a cabo el avalúo?”

RESPONDIO:

“**El método fue el método indirecto**, pero como yo expliqué ahora, yo trabajo y miró con todos los métodos a ver cuál me puede servir igual es mejor, **entonces si fue con la consulta a las personas**, pero también cómo lo dije ahora, fue básicamente mirando la desuniformidad de precios, entonces llegué a él por eso, porque básicamente va uno como a buscar el mercado y no lo encuentran entonces llegué a las personas”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE²⁸:

“Doctor y cuando usted emplea la expresión método indirecto ¿a qué se refiere decir, de dónde nace la expresión indirecta que lo diferencia de un método directo?”

RESPONDIO:

²⁷ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:48:15.

²⁸ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:49:11.

*“bueno es, si dice mira la resolución en el artículo 9, dice que cuando no hay en el mercado el mercado dice que cuando no hay similares lotes en venta, similares lo define allá con la topografía el mismo relieve, las mismas características, digamos las mismas distancias, **cuando no existe eso entonces se trabaja con el artículo 9 donde uno puede consultar a personas que le pueden colaborar dentro del proceso**, el artículo 9 tiene como unas 15 párrafos, pero es básicamente estoy resumiendo por qué porque se hizo, porque no hay una característica dentro de la de la zona de unos predios, con los que estén en venta con las mismas características”.*

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE²⁹:

“Es decir que este es un método distinto al comparativo de mercado o investigación de mercado”

RESPONDIO:

“Sí, porque el de comparación se me voló, o sea no no tenía como como esa seguridad, y era lo que les comentaba ahora de una manera muy sincera, que hasta en mí, uno mira y con esa diferencia y de mercado no encontraba uno, no encuentra uno, para salirse por ahí y decir, vea tengo 3, 4, 5, 6 fincas, sacó este proceso y doy este valor, no lo encontraba, sí correcto”.

El método indicado por el perito entonces es claro para el despacho, como el mismo lo refiere cuando indica haber utilizado aquel establecido en el artículo 9 de la Resolución 620 del 2008, el cual corresponde a la **consulta a expertos evaluadores o encuestas**, este método empleado encuentra sustento en el inciso 4° de la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 emitida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC-, el cual señala que *“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”*, queda visto que, conforme a las respuestas indicadas por el perito, concurren los presupuestos allí establecidos.

Ahora continuemos con la metodología utilizada por la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS** informe sustentando inicialmente por la señora **PATRICIA LOPEZ VILLEGAS**, y posteriormente por el señor **EUGENIO SALAZAR MEJIA**, en el cual se plasmó, concretamente en el punto 9.4 del mismo que **“Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado** de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen. Consulta a expertos. Valor hectárea de terreno del predio La Reina”.

Acto seguido en numeral 9.5 denominado como **“INVESTIGACIÓN DIRECTA – ENCUESTA SOCIECONOMICA - ESTADISTICA”** el perito plasmó lo siguiente:

*“En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. **Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado, como evaluadores***

²⁹ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:50:24.

reconocidos con RAA., miembros de Lonjas o asociaciones; hacendados, conocedores, en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector, igualmente se recurrió a obtener información de Base de Datos de avalúos recientes de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, lo mismo que base de datos de valuadores”

El método utilizado en este peritaje, Consulta a expertos evaluadores o encuestas, fue igualmente ratificado en audiencia de contradicción por parte de la señora PATRICIA LOPEZ VILLEGAS en los siguientes términos:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO³⁰:

¿Ahora hablemos acerca del valor, la valorización de este predio?

RESPONDIO:

“Hicimos las averiguaciones que se han hecho con otros predios y tenemos la claridad de que allá no hay transacciones, una cosa es un valor que se puede dar y otra es un valor real que alguien esté dispuesto a pagar por un bien y el otro a venderlo, allá no encontramos transacciones reales, la gente supone y propone precios, pero no se constató como ninguna de esas operaciones mercantiles. Entonces por eso se recurrió a los expertos, que es, personas conocedoras del tema, se hace un análisis y se llega a un valor (...)”

El método indicado por el perito igualmente queda claro para el despacho como el de **Consulta a expertos evaluadores o encuestas**, toda vez que como el mismo perito lo refiere cuando indica que al no encontrar “transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC “en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado”,

En este punto, valga recalcar que ambos peritajes adolecieron de el mismo defecto formal, esto es, en sus escritos indicaron haber utilizado el método de comparación de mercado, cuando lo cierto es que los dos peritos, tanto JOSE DAVID PASTRANA y la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, emplearon el método de **Consulta a expertos evaluadores o encuestas**, pues ello además de desprenderse de la lectura en detalle de cada dictamen, quedo ratificado en audiencia.

✓ **DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS.**

Ahora bien, en lo tocante con las personas encuestadas, el perito JOSE DAVID PASTRANA, indicó en su informe que las mismas correspondían al señor **JAIRO GIL SALDARRIAGA**, y a las señoras **MARLENY PARRA** y **YENY LORENA TORO**, de los cuales indicó igualmente su número telefónico de contacto y el valor asignado por cada una de ellas como valor del metro cuadrado en el predio, para llegar al valor total de **\$8.350**, de la siguiente manera:

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS		VALOR m ² PREDIOS EN MARMATO (ZONA RURAL)
NOMBRE	CONTACTO	VALOR m ²
Jairo Gil Saldarriaga	8840774	\$ 8,250
Marleny Parra	3147932680	\$ 8,300
Yeny Lorena Toro	3113135676	\$ 8,500
Media Aritmética		\$ 8,350.00
Desviación Estándar		132.2875656
Coeficiente de Variación		1.58%
VALOR ADOPTADO POR m²		\$ 8,350.00

³⁰ Expediente Digital Archivo 27:32

*Imagen tomada directamente del avalúo

En lo que refiere a la denominación asignada al cuadro anterior como “**Investigación de mercados**”, el perito de igual manera debió aclararla ante la pregunta formulada por el apoderado de la parte solicitante así:

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³¹:

“En la página 12 de su dictamen, usted establece allí un cuadro, que denomina investigación del mercado, pero nos acaba de decir que no utilizo el método de investigación de mercado, ¿entonces a que se debe esta discordancia?”

RESPONDIO:

“Ah sí, es un error de transcripción, yo creo que lo podemos borrar entonces y decir que no es investigación si no, pues ósea, es un error si, de la máquina de escribir”.

El perito José David Pastrana menciona a unas personas que consultó en dicho método de **consulta a expertos evaluadores o encuestas**, como se puede identificar en el primer cuadro referenciado, aspecto este que fue ampliamente debatido en la contradicción que ejerciera el apoderado judicial de la parte demandante tal y como pasará a verse:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO³²:

“Refiere posterior a ello, una investigación de mercados y valor en metro cuadrado de los predios en zona rural de Marmato Caldas, ¿estas personas relacionadas quienes son y que contacto tuvo usted con ellos?”

RESPONDIO:

*“Correcto, son personas conocedores del mercado evaluadores también que han laborado conmigo, entonces ahí en la parte de acá para este para este avalúo, **hay una abogada, hay un una topógrafa**, y dentro del proceso es básicamente que se pueda con ellos hacer una, una realidad dentro del conocimiento del mercado, lo más cerca posible al valor de venta y de compra, porque ese es el que el que uno no pudo obtener físicamente para poderlo llevar a un nivel de todos los predios que uno ha investigado y que conoce que han tenido ventas y todo, porque es muy difícil un predio de 10 por 20 metros aquí vale 40 o 50 millones, no pero es que es urbano, predios no son urbanos, son rurales, entonces básicamente es como como esa ayuda, para poder hacer ese, que le contribuyan a uno y*

³¹ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:51:35

³² Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:41:54

uno poder hacer un valor, para mí el más viable, el más transparente en el momento en que hice el avalúo”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³³:

“Doctor José David, estas personas que usted relaciona allí, Jairo Gil Saldarriaga, Marleny Parra y Yeny Lorena Toro, ¿son propietarias o poseedoras de predios en la zona donde se ubica el predio que hoy estamos evaluando?”

RESPONDIO:

“No, no son propietarias de ninguno de los predios de la zona”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁴:

“Doctor y ¿cuál es la profesión de estas personas?” (respecto de las personas que están en la página 12)

RESPONDIO:

“Se encuentra Marleny Parra que ella es topógrafa y evaluadora, tiene una empresa de topografía y avalúos y Yeny Lorena que es ingeniera civil, que trabajo un tiempo acá en la oficina”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁵:

“y ¿qué experiencia o profesión tiene el señor Jairo Gil Saldarriaga?”

RESPONDIO:

“Ah Jairo Gil es evaluador, pues, el no tiene todas las categorías, pero la colaboración de el también con, con la parte de todo lo que me pueda colaborar, lo que pasa es que uno no puede llevar muchas personas más, porque eso se saldría del presupuesto, pero básicamente lo que yo considero para poder definir y ayudarme en mi precio final”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁶:

“Doctor usted acaba de mencionar que estas personas no tienen todas las categorías, ¿cuál de ellas cuenta con la categoría trece dentro de su registro abierto evaluador?”

RESPONDIO:

“Yo como evaluador, tengo todas las categorías trece y cumpro como evaluador, las demás personas son, las que tienen la parte como evaluadores me pueden funcionar, lo que pasa es que, que son idóneas, que llevan mucho tiempo en el mercado de los avalúos y que son profesionales que contribuyen para dar un valor definitivo dentro de mi dictamen”

³³ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:53:16

³⁴ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:53:43

³⁵ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:54:40

³⁶ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:55:25

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁷:

“Yo quiero remitirme, y en ese sentido quisiera que los demás presentes me acompañarán en esta lectura, en la página 13 de su avalúo, tal como lo habíamos mencionado, menciona otras dos personas adicionales, es decir, la señora Jessica Pineda y la señora Angelica Villalobos que no están en la tabla anterior, ya, quiero hacer la salvedad, de que en la tabla de la página 12 se encuentra Jairo Gil, Marleny parra y Yeny Toro, mientras que en la página 13 se encuentran, Marleny Parra, Yesica Pineda y Angelica Villalobos, estas dos personas Dr José David, Jessica Pineda y Angélica Villalobos ¿cuentan con la categoría 13?”

RESPONDIO:

“No, no, ellas no cuentan con la categoría 13”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁸:

“Es decir, ¿usted tiene alguna vinculación profesional con estas personas, son empleados o empleadores suyos?”

RESPONDIO:

“Pues eh, Jessica Pineda, laboro, Angelica labora en este momento, Marleny no labora, simplemente se le pagan sus servicios profesionales”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE³⁹:

“Pero, cuando usted se refiere a que labora o laboro, ¿fueron que prestaron sus servicios para usted?”

RESPONDIO:

“Si correcto, que prestaron los servicios, laboro, correcto”.

Es así como quedan claros para el despacho los siguientes presupuestos (1) que el señor **JAIRO GIL SALDARRIAGA**, y a las señoras **MARLENY PARRA** y **YENY LORENA TORO**, fueron las personas encuestadas por el señor perito JOSE DAVID PASTRANA para efectos de su dictamen según su metodología aplicada, (2) que según lo manifestado por el mismo perito, lo cual por demás se entiende rendido bajo la gravedad del juramento, la profesión del señor JAIRO GIL SALDARRIAGA es Avaluador, de la señora MARLENY PARRA es topógrafa y evaluadora y la de YENY LORENA TORO es ingeniera civil (3) que ninguna de estas personas encuestadas cuenta con la categoría 13.

Ahora bien, en lo que respecta a las personas encuestadas por la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS**, en su informe se indicó que habían participado cuatro (4) evaluadores miembros de la misma entidad, los mismos correspondían a los siguientes: JAIME

³⁷ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:56:19

³⁸ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 1:01:17

³⁹ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 1:01:46

CARDENAS JARAMILLO, HILDA MARIA SAENZ MONTOYA, JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ Y ACISCIO BURGOS SARMIENTO, de los cuales se indicó igualmente su actividad como evaluadores, su número telefónico de contacto y el valor asignado por cada una de ellas como valor de la hectárea, para llegar al valor total de **\$27.500.000, -valor el cual convertido a metros cuadrados, arroja un valor de \$2.750 pesos por cada metro cuadrado-** de la siguiente manera:

En total participaron en esta investigación 4 evaluadores miembros de La Lonja de Propiedad Raíz.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769
Aciselo 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.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$29,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$27,000,000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$28,000,000
Aciselo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$26,000,000
PROMEDIO			\$ 27,500,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,290,994
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4.69%
LIMITE SUPERIOR			\$ 28,790,994
LIMITE INFERIOR			\$ 26,209,006

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

**Imagen tomada directamente del avalúo*

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS menciona a las personas que consultó dando aplicación al método de **consulta a expertos evaluadores o encuestas**, como se puede identificar en el anterior cuadro referenciado, aspecto este que fue ampliamente debatido en la contradicción que ejerciera el apoderado judicial de la parte demandante tal y como pasará a verse:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO⁴⁰:

“Manifiesta usted que se asesoraron de personas conocedoras del tema, ¿quiénes son estas personas?”

RESPONDIO:

⁴⁰ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:29:49

“JAIME CARDENAS que es un ingeniero civil creo tiene más de 70 años y lleva 50 años en avalúos, ACISCIO BURGOS también es una persona mayor, que lleva muchos años en el tema, es ingeniero civil, JOSE FERNANDO CARDONA es arquitecto, el lleva menos años como evaluador, más o menos lleva 20 años, HILDA MARIA SAENZ también es una persona que lleva muchos años como evaluadora”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴¹:

“Doctora Patricia, en el acápite con relación a la metodología, ustedes indican que realizaron un método de comparación de mercados, tal y como lo manifestó que no encontraron ofertas realizaron la encuesta a expertos y le indico al despacho que aparte de los expertos también hubo comité de avalúos, dice que no siempre se presenta la oportunidad de los socios o evaluadores, pero que aproximadamente estuvieron diez, usted le indico al despacho de que esas personas tenían registro abierto de evaluadores, mi pregunta precisa es si usted sabe o conoce si a la fecha de presentación del dictamen, esas personas que integran el comité, tenían o no la categoría 13, repito, para la fecha precisa de presentación del dictamen”.

RESPONDIO.

“No tengo la certeza quienes tenían la categoría 13 en esa fecha (...)”.

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴²:

¿Porque no acudieron a expertos externos, de la lonja de propiedad raíz de caldas?

RESPONDIO.

“Porque consideramos que, que, como expertos, los más idóneos son los de la lonja en Manizales, podrían ser los de la lonja los más idóneos”.

Es así como quedan claros para el despacho los siguientes presupuestos **(1)** que **JAIME CARDENAS JARAMILLO, HILDA MARIA SAENZ MONTOYA, JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ Y ACISCIO BURGOS SARMIENTO**, fueron las personas encuestadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, para efectos de su dictamen según su metodología aplicada, **(2)** que según lo manifestado por los evaluadores, la profesión de estas personas corresponden a ingeniero civil y evaluador; evaluador; arquitecto evaluador; e ingeniero civil respectivamente **(3)** que ninguna de estas personas encuestadas contaba con la categoría 13 al momento de la realización de la encuesta **(4)** que la totalidad de las personas encuestadas para la fecha de la encuesta, eran igualmente miembros de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS⁴³.

✓ DEL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN Y DEL VALOR DEFINITIVO DEL AVALUO

⁴¹ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:50:02

⁴² Expediente Digital Archivo 67 Minuto 1:04:00

⁴³ Expediente Digital, Anexo 2 Pagina 52

DE SERVIDUMBRE

En el peritaje aportado por el auxiliar de la justicia, **JOSE DAVID PASTRANA** considero que el porcentaje de afectación era ALTO, llegando a esa conclusión al considerar que la franja de ocupación comprendía el 83.31% de la totalidad del área del predio.

*AVALÚO RURAL
MUNICIPIO DE MARMATO*

ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios Urbanos.	90% – 100%
------	---	------------

Para este operador el porcentaje de afectación es ALTA por que la franja de ocupación comprende el **83,31%** de la totalidad del área del predio.

Imagen tomada directamente del avalúo obrante a folio 41 página 13

En la diligencia de contradicción del dictamen, el perito JOSE DAVID PASTRANA, absolvió las preguntas que le formulara el despacho al respecto, de la siguiente manera:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO⁴⁴:

“Haciendo pues claridad frente a este punto, que es fundamental para la decisión definitiva, quiero que nos hable del porcentaje de afectación de este terreno”.

RESPONDIO:

“(…) En la página 12, dice que, para este operador, el porcentaje de afectación es alta, porque la franja de ocupación comprende un 83.31% de la totalidad del área del predio (…)
“

Al respecto, el peritaje aportado por la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, aportado por la entidad demandante CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., considero, que toda vez que *“el predio es de uso rural y de explotación ganadera en donde el área requerida luego de realizar las obras de infraestructura descritas, puede continuar con su explotación actual, restringiendo el siembre de recursos vegetales de raíz profunda, se adoptaba una afectación sobre el área requerida del 60%”*, veamos lo plasmado en el informe:

10.1 PORCENTAJES DE AFECTACION

Para efectos del presente avalúo y teniendo en cuenta que el predio es de uso rural, de explotación ganadera, en donde el área requerida luego de realizar las obras de

11

[Servidumbre sobre el predio 174420001000000070004000000000](#)
[Los indios -Vereda El Llano Marmato - Caldas](#)
[Avalúo N°9088](#)

⁴⁴ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:40:08

Imagen tomada directamente del avalúo obrante a folio 2 página 52.

infraestructura descritas puede continuar con su explotación actual, restringiendo la siembra de recursos vegetales de raíz profunda por lo anterior se adopta una afectación sobre el área requerida del 60 %.

10.2 AFECTACION AREAS ADYACENTES

Por el uso actual del suelo estas no se ven afectadas por la constitución de la servidumbre.

Imagen tomada directamente del avalúo obrante a folio 2 página 53.

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del predio.	30% - 40%
MEDIA	Limitaciones no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte entre 10 y 20 años habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% - 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios urbanos	90% - 100%

Para el predio objeto de avalúo se adopta un porcentaje de afectación del 60%.

Imagen tomada directamente del avalúo obrante a folio 2 página 54.

En la diligencia de contradicción del dictamen, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, absolvió las preguntas que le formulara el despacho y las partes al respecto, de la siguiente manera:

PREGUNTADO POR EL DESPACHO⁴⁵:

“En cuanto a la valoración del terreno, cuéntenos cual es el porcentaje de afectación que consideraron ustedes y por qué.

RESPONDÍO:

“Doctor le consideramos el 60 porque es un terreno que no se puede explotar porque la norma lo prohíbe, entonces la afectación que tiene pues sigue igual, ósea es un terreno que no se puede explotar”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴⁶:

Usted le manifestó al despacho y así también esta consignado dentro del informe que la afectación al predio es del 60%, e indicó que la razón de ello es porque no se puede realizar ningún tipo de explotación en el predio, no obstante señora doctora patricia, cuando verificamos el documento anexo hace parte integral del informe, anexan un certificado de

⁴⁵ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:32:07

⁴⁶ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:32:07

uso del suelo, esta titulado con el número SP 1-02.04.08-0003 es un certificado que anexan y esta allí, dentro de las pruebas documentales, y se indica que, dice transcribe el artículo 144 dice usos del suelo para zonas de protección, para la ubicación de sistemas de aprovechamiento de los servicios públicos, y disposición final de residuos sólidos y líquidos, dice que el uso principal afirmativamente como usted lo manifiesta es uso protector, pero adicionalmente dice, artículo 147 que hay unos usos que están permitidos, como son de ganadería semi extensiva, agropecuaria usos condicionados, conforme a ese certificado por favor aclárenos si es posible o no es posible realizar explotación sobre el predio.

RESPONDIO:

“La zona es agrícola, pero la protección que se tiene que hacer sobre las zonas de protección, es de que de que si hay arboles no se pueden tumbar, de que hay que hay que protegerlo no se puede explotar”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴⁷:

“Doctora patricia ¿sobre ese predio no se puede desarrollar ganadería”

RESPONDIO:

No, porque si entonces para que lo afectan, si se afecta como son la protección, y que no se puede explotar”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴⁸:

“Doctora patricia, una pregunta frente a ese grado de afectación del 60%, porque no considera usted de acuerdo a la respuesta que usted da, de que la afectación del 100% del predio, eso no incide en el porcentaje que ustedes le asignan a esa afectación de acuerdo con el dictamen pericial”

RESPONDIO:

“Que pena, pero no entendí la pregunta (...)”

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA Y VINCULADA⁴⁹:

“Usted nos manifestó Doctora patricia, que la ocupación de la servidumbre es la totalidad del predio, 4 hectáreas dice que es el predio, 4 hectáreas el área de servidumbre, el hecho de que se este ocupando la totalidad del predio, no afecta el porcentaje de afectación.”

RESPONDIO:

⁴⁷ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:48:04

⁴⁸ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:48:22

⁴⁹ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:48:48

“La afectación es, la afectación que se le hace al predio, si el predio no se esta explotando económicamente, como voy a decir yo que hay una afectación del 100%, si el predio no se puede explotar si es de protección”.

Corresponde pues en este punto, identificar lo que se encuentra acreditado en lo que respecta a este ítem de porcentaje de afectación, para ello valdrá recordar que, el auxiliar de la justicia DAVID PASTRANA es coherente en su informe, pues en su informe indicó concretamente que consideraba que el porcentaje de afectación era ALTO, llegando a esa conclusión al considerar que la franja de ocupación comprendía el 83.31% de la totalidad del área del predio, versión que fuera sostenida en audiencia de contradicción tal y como se expuso previamente, así *“En la página 12, dice que para este operador, el porcentaje de afectación es **alta**, porque la franja de ocupación **comprende un 83.31%** de la totalidad del área del predio (...)”*

No obstante, tal coherencia no se puede predicar de lo expuesto por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, en este aspecto, veamos lo que dice en el informe elaborado y suscrito por ellos *“para efectos del presente avaluó y teniendo en cuenta que el predio es de uso rural, de explotación ganadera, en donde el área requerida luego de realizar las obras de infraestructura descritas puede continuar con su explotación actual, restringiendo la siembra de recursos vegetales de raíz profunda por lo anterior se adopta una afectación sobre el área requerida del 60 %.”*, ahora revisemos lo expuesto en audiencia, *“Doctor le consideramos el 60 **porque es un terreno que no se puede explotar** porque la norma lo prohíbe, entonces la afectación que tiene pues sigue igual, ósea es un terreno que no se puede explotar”, véase pues tal contradicción, cuando por un lado se dice que se estableció el porcentaje de afectación en 60% porque el predio es de uso rural y de explotación ganadera, cuando por el otro lado se dice todo lo contrario, que se estableció un 60% porque es un terreno que no se puede explotar.*

Abundando, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, parte de otros dos supuestos que tampoco quedaron acreditados en el plenario, esto es, parten de que **el área total del predio corresponde a 40.000 m2** y que **el área de ocupación objeto del avaluó de servidumbre igualmente corresponde a 40.000 m2**, cuando lo acreditado tal y como quedo visto anteriormente, es que **el área total del predio corresponde a 48.400 m2** y que **el área de ocupación objeto del avaluó de servidumbre corresponde a 40.320 m2**, es que este jugador no encuentra razonable que el área objeto de ocupación plasmada en el peritaje no coincida tan siquiera con el área objeto de ocupación presentada al proceso por CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., la cual es la misma parte que aportó dicho peritaje.

Es más, nuevamente se pondrá de presente el cuadro ilustrativo expuesto en cada uno de los peritajes aportados, los cuales dan cuenta de los criterios establecidos para identificar y determinar el porcentaje de afectación, veamos:

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del predio.	30% – 40%
MEDIA	Limitaciones no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte entre 10 y 20 años habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% – 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios Urbanos.	90% – 100%

PERITAJE AUXILIAR DE LA JUSTICIA DAVID PASTRANA. EXPEDIENTE DIGITAL ARCHIVO 41 PAGINAS 12 Y 13.

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del predio.	30% - 40%
MEDIA	Limitaciones no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte entre 10 y 20 años habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% - 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios urbanos	90% - 100%

PERITAJE LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS. EXPEDIENTE DIGITAL ARCHIVO 2 PAGINA 54.

Véase que ambos cuadros explicativos coinciden en identificar que la diferencia sustancial entre las categorías media y alta, radica básicamente en ***la afectación del uso actual y del uso potencial futuro del predio***, pues mientras que para la categoría de afectación ***media***, se indica que las limitaciones que se le impongan al predio, no deberán afectar el uso actual ni el uso potencial futuro del mismo; mientras que para que la categoría de afectación sea considerada como ***alta***, se requiere que las limitaciones que se le impongan al predio afecte el uso actual o el uso potencial futuro del predio.

Recordemos en este punto que ***ambos peritajes coincidieron en indicar que el predio es de uso rural, destinado a la explotación agrícola, cubierto por pastos destinado a la ganadería***^{50, 51}, ello aunado a que de conformidad con la certificación de uso de suelo expedido por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS en oficio identificado S.P.V.I.02.04.08-003, esta

⁵⁰ Expediente Digital Archivo 41 Página 6

⁵¹ Expediente Digital Archivo 2 Página 48

entidad certifica lo siguiente⁵²:

“De acuerdo a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente, Decreto 027 de 2014, tiene autorizado el uso de suelo:

“(…)

ARTÍCULO 147. USOS DE SUELO EN ZONAS DE GANADERÍA SEMINTENSIVA DE PASTOREO CON TÉCNICAS DE MANEJO ADECUADO. (…)

Uso Principal.

Ganadería semintensiva, con técnicas de manejo adecuado

Uso compatible.

Usos agropecuarios menores.”

Ahora, pasando ya del uso del suelo autorizado, y en lo referente a la explotación económica en el punto 4.11 del peritaje aportado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS se indica que **“El predio en mayor extensión esta destinado a explotación ganadera⁵³”**, lo cual coincide igualmente con lo expuesto en el punto 5.1 del peritaje aportado por DAVID PASTRANA en el cual se indica igualmente que **“Es un terreno cubierto por pastos tipo cocuy en su mayoría, destinado a la ganadería⁵⁴ (…)”**

5.8 Inventarios

En el predio se encuentra compuesto por pastos, dentro del mismo existe un tanque construido en concreto de 2m*1m, destinado al almacenamiento de agua para el ganado y un saladero para el alimento de los bovinos.

PERITAJE AUXILIAR DE LA JUSTICIA DAVID PASTRANA. EXPEDIENTE DIGITAL ARCHIVO 41 PAGINA 11.

Lonja de Propiedad Raíz de Caldas
Código: R-11
Versión: 01

4.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

El predio en mayor extensión destinado a explotación ganadera.

PERITAJE LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS. EXPEDIENTE DIGITAL ARCHIVO 2 PAGINA 49

Así las cosas, dilucida este juzgador que además de encontrarse acreditado que **“la Ganadería semintensiva, con técnicas de manejo adecuado”** y los **“usos agropecuarios menores”** están autorizados en el uso del suelo correspondiente al predio objeto del presente proceso, de igual manera se encuentra acreditada la explotación económica del mismo, solo corresponderá entonces establecer con las pruebas obrantes en el plenario **si la limitación a imponer en el predio, afectan o no, el uso actual y del uso potencial futuro del predio. Para efectos de lo anterior, nos remitiremos nuevamente a la audiencia**

⁵² Expediente Digital Archivo 2 Página 62

⁵³ Expediente Digital Archivo 2 Página 49

⁵⁴ Expediente Digital Archivo 41 Página 9

de contradicción a establecer lo que expusieron los peritos consultados al respecto:

- JOSE DAVID PASTRANA.

PREGUNTADO POR EL DESPACHO⁵⁵:

“Haciendo pues claridad frente a este punto, que es fundamental para la decisión definitiva, quiero que nos hable del porcentaje de afectación de este terreno”.

RESPONDIO:

“(…) En la página 12, dice que, para este operador, el porcentaje de afectación es alta, porque la franja de ocupación comprende un 83.31% de la totalidad del área del predio (…)
“

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LOS DEMANDADOS Y VINCULADO⁵⁶:

“Usted le indico al despacho que la destinación actual del inmueble es primero, de uso suelo rural y que manifiesta que infiere que esta destinado a la explotación ganadera, y finalmente le indico conforme a la respuesta anterior, de que la servidumbre solicitada por la empresa CALDAS GOLD, es de destinación de una planta relaes o la construcción de obras para el beneficio minero, la destinación de la servidumbre que pretende CALDAS GOLD, es compatible con el uso del suelo actual que tiene el predio”

RESPONDIO:

*“**No**, pues, eso ya refiere a la parte de permisos de planeación y de otorgamiento de ese cambio de porque no lo veo, ósea así como de pronto alguna vez yo hablaba con usted y le decía en todos esos predios, cuénteme que proyectos hay urbanísticos, porque eso enaltece el lote y le da un valor grandísimo, en este momento yo yo, lo que reviso en planeación es que esos lotes no tienen nada de esos permisos, en este momento no es cierto, porque bueno, yo lo decía ahora y pues pueden ser talleres pueden ser almacenes, uno que tiene tanto dentro de los procesos constructivos, cambia ostensiblemente eso, pero **ese término que dice ahí que los relaes y que la parte constructiva, claro, cambia ostensiblemente el uso del predio (…)**”*

PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LOS DEMANDADOS Y VINCULADO⁵⁷:

“Señor perito usted le manifestó al despacho, cuando se le indago por parte del Juez que entendía por remanente, que conforme a la verificación que usted hizo a las mediciones del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI, queda un área sobrante de 8.000 metros, mi pregunta específica es, conforme a la destinación de la servidumbre, se podría practicar en esos 8.000 metros restantes ganadería o la destinación actual que emplean las

⁵⁵ Expediente Digital Archivo 66 Minuto 0:40:08

⁵⁶ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:08:08

⁵⁷ Expediente Digital Archivo 67 Minuto 0:09:53

propietarias al predio”.

RESPONDIO:

“Si, si claro, ósea usted puede tener en los 8.000 metros, **pues ya no va a tener 10 vacas, va a tener 2 o 3 no cierto, o 1,** no podría responderle eso científicamente, pero el podría seguir siendo de uso pastoril, ganadero, los 8.000 metros”

Ahora sería del caso traer a colación lo señalado en audiencia de contradicción de dictamen pericial por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, sin embargo ello no se hace necesario, pues bastara decir que en lo corrido de la diligencia fueron insistentes en indicar que no podría existir afectación toda vez que el uso del suelo autorizado en el predio correspondía única y exclusivamente a área protegida, lo anterior pese a lo ya indicado con anterioridad con respecto a la contradicción evidente en que entra su dicho con su propio dictamen pericial, aunado ello a lo expuesto por el otro perito auxiliar de la justicia, además de lo acreditado con el certificado expedido por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS en oficio identificado S.P.V.I.02.04.08-003⁵⁸:

Es así como de lo anterior expuesto se concluye que, en el presente asunto, queda igualmente acreditado, (1) la autorización del uso de suelo para la ganadería semintensiva con técnicas de manejo adecuado y los usos agropecuarios menores, (2) que la explotación económica del predio corresponde a la explotación ganadera, y que ***la limitación a imponer en el predio, si afecta y a voces del perito DAVID PASTRANA “de manera ostensible” el uso del predio actual.***

Lo anterior conduce a este juzgador a encontrar acreditado que la afectación del terreno sea aquella considerada como ALTA según lo indicado en el peritaje aportado por el señor JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR.

Ahora, el despacho no pasa por alto que si bien ambos peritajes que obran en el expediente, uno aportado por la parte aquí demandante CALDAS GOLD MARMATO S.A.S que corresponde a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, y el otro por parte del AUXILIAR DE LA JUSTICIA, JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, utilizaron la metodología valuatoria de que trata el artículo 9° de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, esto es la ***Consulta a expertos evaluadores o encuestas***, no menos cierto es que en el expediente no quedó acreditado más allá de las manifestaciones realizadas por los propios peritos interrogados, la idoneidad y/o calidad de cada uno de los encuestados.

De igual manera llama la atención del despacho que nuevamente en ambos casos, los peritos JOSE DAVID PASTRANA y la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS recurrieran a expertos **con quienes cuentan con una vinculación directa** pues JOSE DAVID PASTRANA indico que, de las tres personas entrevistadas, con el primero sostiene una relación laboral, con el segundo en el pasado sostuvo una relación laboral, y solo con el tercero si correspondiera a un externo al cual le paga por sus servicios. del otro lado por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS las cuatro personas encuestadas, es decir el 100% de los encuestados, son miembros de la misma la misma entidad.

⁵⁸ Expediente Digital Archivo 02 Página 62

Este Judicial no considera idóneo que en aquellos eventos en los que el perito evaluador deba recurrir a la consulta a expertos, utilice como expertos encuestados a personal con el que sostienen cualquier tipo de vínculo laboral, o personal de alguna manera subordinado a los mismos, pues si bien es cierto que el perito es quien al final de todo el trabajo, es quien determina el valor final de su avalúo, no menos cierto es que en cada uno de los métodos permitidos en la reiterada resolución 620/08, se exige en cada uno de los métodos autorizados, como insumo para determinar el valor final de los avalúos, **datos y valores externos al mismo perito tal como pasará a evidenciarse:**

*“Artículo 1º.- **Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, **a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.** Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.*

*“Artículo 2º.- **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, **a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación,** trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés”.*

*“Artículo 3º.- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo **a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo,** y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula...”*

*“Artículo 4º. **Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, **a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción,** acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.*

El encuestar a personal experto vinculado con el mismo perito, genera como sucede en el presente caso, que se presenten peritajes con valores finales tan antagónicos sobre un mismo bien, pues en la práctica, termina siendo el mismo perito evaluador apoyado en su propio personal y según su liberalidad, el que termina por determinar en su totalidad el valor final de su dictamen, por demás desprovisto de insumos y valores externos.

✓ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS HECHOS CONSTITUTIVOS DE EXCEPCIONES PREVIAS.**

Sea lo primero reiterar que tal y como lo establece el numeral 3º del artículo 5º de la Ley 1274 de 2009 por medio de la cual se estableció el procedimiento de avalúo para las

servidumbres petroleras⁵⁹, aplicable al presente asunto por remisión expresa del artículo 27 de la Ley 1955 de 2019 por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo⁶⁰ 2018-2022, en el presente trámite **no son admisibles excepciones de ninguna clase**.

La disposición *ibidem*⁶¹, de igual manera indica que el Juez deberá pronunciarse de oficio, cuando encontrare establecida algún hecho constitutivo de excepciones previas, las cuales otrora estuvieren contempladas en el artículo 97 del hoy derogado Código de Procedimiento Civil, y hoy reguladas en el artículo 100 del Código General del Proceso y que de encontrar acreditada alguna, así lo deberá expresar en la decisión definitiva absteniéndose de resolver.

Ahora bien, del entendimiento de las anteriores disposiciones legales citadas, claramente se extrae que, si bien nada impide que las partes presenten en sus escritos excepciones previas o de mérito, lo cierto es que por disposición legal, al Juzgador le está vedado imprimirles trámite alguno en este tipo especial de procesos, pues el mismo solo se encuentra legalmente atado a resolver sobre las excepciones previas en el único evento en que oficiosamente encuentre establecida alguna de ellas, lo cual no ocurre en el caso concreto.

No obstante, lo anterior, este despacho considera prudente, previo a la decisión de fondo, pronunciarse muy brevemente sobre algunos aspectos que considera cardinales.

El primero de ellos atañe a la existencia previa de otra servidumbre legal minera sobre el mismo predio objeto del presente proceso, al respecto, vale la pena precisar que este Juzgador no desconoce que en efecto, de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 115-922 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riosucio Caldas, que corresponde al presente predio, concretamente en la anotación número 008 de fecha 02/07/2021, obra limitación al dominio por servidumbre minera en este y otros dos predios constituido mediante escritura pública número 1064 del 03 de junio de 2021.

No obstante lo anterior no corresponde a este despacho y mucho menos en el marco del presente proceso entrar a reparar en la legalidad o la naturaleza de la misma, menos aun sobre los posibles desacuerdos que surjan entre los industriales involucrados en lo referente a la forma en que llevarán a cabo sus actividades⁶², pues como se ha reiterado, tal competencia escapa a la de este despacho y la naturaleza propia y especial de este proceso, impide imprimirles trámite legal alguno al interior del mismo, motivo este por el cual, de surgir tales diferencias deberán solucionarlas agotando los procedimientos legales establecidos para ello⁶³.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ ARTÍCULO 27. SERVIDUMBRE MINERA. El procedimiento para la imposición de servidumbres mineras será el previsto en la Ley 1274 de 2009. Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022.

⁶¹ 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.

⁶² Ley 1274 de 2009 ARTÍCULO 8o. CONCURRENCIA DE SERVIDUMBRES. Las servidumbres de ocupación de terrenos también se podrán establecer sobre predios ocupados por otros titulares de derechos para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables, siempre que con su ejercicio no se interfieran los derechos de estos.

⁶³ Ley 1274 de 2009 ARTÍCULO 8o. CONCURRENCIA DE SERVIDUMBRES. Las servidumbres de ocupación de terrenos también se podrán establecer sobre predios ocupados por otros titulares de derechos para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables, siempre que con su ejercicio no se interfieran los derechos de estos.

El segundo aspecto sobre el cual este Judicial considera cardinal realizar un breve pronunciamiento, corresponde a la protección ambiental tan debatida en el presente asunto, para ello, inicialmente es menester traer a relación el artículo 34 de la Ley 685 de 2001 por medio de la cual se expide el código de minas, veamos:

“Artículo 34. Modificado por el art. 3, Ley 1382 de 2010. Zonas excluibles de la minería. No podrán ejecutarse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente y que, de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia, expresamente excluyan dichos trabajos y obras.

Las zonas de exclusión mencionadas serán las que se constituyan conforme a las disposiciones vigentes, como áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales, parques naturales de carácter regional y zonas de reserva forestales. Estas zonas para producir estos efectos, deberán ser delimitadas geográficamente por la autoridad ambiental con base en estudios técnicos, sociales y ambientales con la colaboración de la autoridad minera, en aquellas áreas de interés minero.

Para que puedan excluirse o restringirse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en las zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, el acto que las declare deberá estar expresamente motivado en estudios que determinen la incompatibilidad o restricción en relación con las actividades mineras.

No obstante, la autoridad minera previo acto administrativo fundamentado de la autoridad ambiental que decreta la sustracción del área requerida, podrá autorizar que en las zonas mencionadas en el presente artículo, con excepción de los parques, puedan adelantarse actividades mineras en forma restringida o sólo por determinados métodos y sistemas de extracción que no afecten los objetivos de la zona de exclusión. Para tal efecto, el interesado en el Contrato de Concesión deberá presentar los estudios que demuestren la compatibilidad de las actividades mineras con tales objetivos”.

De la lectura anterior se tiene que las zonas excluibles de la minería, corresponden a las zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, actividades las cuales deberán además estar expresamente excluidas.

Aunado a lo anterior, acto seguido se indica que las zonas de exclusión para producir esos efectos, deberán ser delimitadas geográficamente por la autoridad ambiental, adicionalmente se indica que **deberá mediar un acto administrativo expedido por la autoridad ambiental motivado mediante el cual se declare la exclusión por incompatibilidad o restricción en relación con las actividades mineras**, de zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente ***probanza que no se encuentra acreditada en el presente plenario.***

Ahora, si bien es cierto que obra en el plenario certificación de uso de suelo que corresponde al predio objeto del presente proceso, expedido el 13 de enero de 2021 por parte de Secretaría de Planeación, Vivienda e Infraestructura del Municipio de Marmato Caldas mediante oficio S.P.V.I.02.04.08-003⁶⁴, en el cual se indica que uno de los usos de suelo autorizados en efecto corresponde a “USOS PARA LAS ÁREAS DE

⁶⁴ Expediente Digital Archivo 02 Página 60 a 63

CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES” en el cual se describe que su uso principal corresponderá al “*forestal Protector de los recursos naturales renovables*”, no menos cierto es que los mencionados usos no son los únicos autorizados ni principales como se puede advertir del mismo certificado, lo anterior aunado a que de conformidad con el mismo certificado, contrario a excluir por incompatibilidad o restricción las actividades mineras, el mismo certifica⁶⁵ que:

“Que el uso del suelo solicitado por la empresa CALDAS GOLD, identificado con Nit número 890114642-8, USO PARA OPERACIÓN MINERA, esta condicionado a que cuente con permisos de vertimientos, emisiones y las licencias respectivas emitidos por las autoridades ambientales y mineras competentes de las zonas que tiene cada predio para el uso de Ganadería semiextensiva de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente decreto 027 de 2014; siempre y cuando cumpla con todas las especificaciones técnicas aquí descritas y todos los requerimientos ambientales que requieren la ley.

NOTA: La expedición del certificado de uso de suelo, no exime del proceso de Licencia de Construcción que se requiere para adelantar la obra y dar inicio a la obra sin los permisos pertinentes se iniciarán acciones que le generarán sanciones, tales como multas y/u orden de demolición.”

Conforme a lo expuesto en precedencia, este despacho no encontró acreditado que el predio objeto del presente proceso, correspondiera a un predio excluido de la minería de aquellos de que trata el Artículo 34 de la Ley 1274 de 2009, modificado por el art. 3, Ley 1382 de 2010.

Finalmente, es así como el despacho procede a optar por el avalúo del señor auxiliar de la justicia **JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR**.

No debe perderse de vista que si bien el valor del avalúo rendido por JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR arrojó un monto de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$352.800.000), CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. constituyó el depósito judicial por valor de CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$101.856.000), y que dicho valor corresponde a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, más un veinte por ciento (20%) adicional en cumplimiento del numeral 6 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, a favor de las señoras ARABANY GARCÍA RINCÓN y NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO.

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 – EL LLANO”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070004000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, recae sobre la franja que se delimita con las siguientes coordenadas Magna Sirgas origen Oeste:

Imagen tomada directamente de la solicitud de avalúo elevada por la sociedad Caldas Gold Marmato S.A.S⁶⁶.

⁶⁵ Expediente Digital Archivo 02 Página 63

⁶⁶ Expediente Digital Archivo 01 Páginas 6n 7 y 8.

Punto	Este	Norte
1	1.165.210,00	1.098.010,00
2	1.165.200,00	1.098.010,00
3	1.165.180,00	1.098.020,00
4	1.165.170,00	1.098.020,00
5	1.165.160,00	1.098.030,00
6	1.165.160,00	1.098.030,00
7	1.165.140,00	1.098.050,00
8	1.165.140,00	1.098.050,00
9	1.165.130,00	1.098.060,00
10	1.165.120,00	1.098.070,00
11	1.165.110,00	1.098.090,00
12	1.165.110,00	1.098.090,00
13	1.165.090,00	1.098.090,00
14	1.165.080,00	1.098.100,00
15	1.165.080,00	1.098.110,00
16	1.165.060,00	1.098.120,00
17	1.165.050,00	1.098.120,00
18	1.165.040,00	1.098.140,00
19	1.165.020,00	1.098.150,00
20	1.165.000,00	1.098.170,00
21	1.165.000,00	1.098.180,00

22	1.165.000,00	1.098.210,00
23	1.165.000,00	1.098.210,00
24	1.165.000,00	1.098.210,00
25	1.165.010,00	1.098.220,00
26	1.165.010,00	1.098.220,00
27	1.165.020,00	1.098.220,00
28	1.165.030,00	1.098.230,00
29	1.165.050,00	1.098.230,00
30	1.165.070,00	1.098.240,00
31	1.165.090,00	1.098.240,00
32	1.165.090,00	1.098.240,00
33	1.165.090,00	1.098.240,00
34	1.165.100,00	1.098.240,00
35	1.165.100,00	1.098.240,00
36	1.165.110,00	1.098.250,00
37	1.165.120,00	1.098.260,00
38	1.165.140,00	1.098.270,00
39	1.165.160,00	1.098.270,00
40	1.165.170,00	1.098.280,00
41	1.165.190,00	1.098.290,00
42	1.165.200,00	1.098.290,00
43	1.165.200,00	1.098.290,00
44	1.165.200,00	1.098.290,00
45	1.165.210,00	1.098.270,00

46	1.165.220,00	1.098.240,00
47	1.165.220,00	1.098.220,00
48	1.165.230,00	1.098.210,00
49	1.165.230,00	1.098.200,00
50	1.165.230,00	1.098.200,00
51	1.165.230,00	1.098.190,00
52	1.165.240,00	1.098.190,00
53	1.165.240,00	1.098.170,00
54	1.165.240,00	1.098.100,00
55	1.165.240,00	1.098.080,00
56	1.165.240,00	1.098.060,00
57	1.165.220,00	1.098.040,00
58	1.165.220,00	1.098.030,00

Por todo lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MARMATO - CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: AUTORIZAR a la SOCIEDAD 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 – EL LLANO", ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

SEGUNDO: ORDÉNESE que la indemnización a favor de las demandadas las señoras ARABANY GARCÍA RINCÓN y NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO se causa por el monto expuesto en el dictamen rendido por JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, más un veinte por ciento (20%) adicional, lo cual corresponde a un valor total de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$423.360.000).

TERCERO: SE ORDENA el pago del título judicial No. 418320000004201 por valor de CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$101.856.000), en favor de las señoras ARABANYGARCÍA RINCÓN y NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO. 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 sin que se hubiere presentado solicitud de revisión o una vez cobre ejecutoria el auto que dispone estarse a lo resuelto por el superior.

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 – EL LLANO”, recae sobre una franja de terreno de CUATRO HECTAREAS CON TRESCIENTOS VEINTE METROS (4.032HAS), 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. 115-922 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. Líbrense por secretaria el oficio correspondiente.

OCTAVO: FIJAR HONORARIOS DEFINITIVOS al auxiliar de la justicia JOSE 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: SE CONDENA en costas a la parte demandante CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., en favor de las demandadas ARABANY GARCÍA RINCÓN, NELLY JOHANA MONSALVE ARANGO y el vinculado FERNANDO GARCIA GARCIA, tásense por secretaría.

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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JORGE MARIO VARGAS AGUDELO

JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MARMATO -CALDAS-

El auto anterior se notifica por estado **No. 0...**

Fecha: 19 de julio 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: **ccf86e5f53b0febb8bf11151c65586c1c12a96b430fbb0ec41c8ee10ca0eaa9**

Documento generado en 18/07/2022 08:13:22 AM

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

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