

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Marmato - Caldas, veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023)

<b>PROVIDENCIA:</b>	<b>SENTENCIA Nº 018-2023</b>
<b>CLASE DE PROCESO:</b>	<b>SOLICITUD AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA</b>
<b>RADICADO PROCESO:</b>	<b>17442-40-89-001-202100099-00</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>CALDAS GOLD MARMATO S.A.S HOY ARIS MINING MARMATO SAS</b>
<b>DEMANDADAS:</b>	<b>ALBERTO EDUARDO MARTINEZ MONCADA, GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JESÚS DARIO MARTINEZ MONCADA, MARIA PIEDAD MARTINEZ MONCADA, ZULMA MARTINEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA</b>

#### OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a decidir lo que en Derecho corresponde dentro del presente proceso de SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA, promovido por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. hoy ARIS MINING MARMATO SAS., en contra de ALBERTO EDUARDO MARTINEZ MONCADA, GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JESÚS DARIO MARTINEZ MONCADA, MARIA PIEDAD MARTINEZ MONCADA, ZULMA MARTINEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA, respecto de una franja de terreno de OCHO HECTÁREAS CON SIETE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (8 HAS 7.600 M2), en el predio denominado "SAMARIA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070033000000000, 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. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S, formuló el día 11 de agosto de 2021 SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA respecto de una franja de terreno de OCHO HECTÁREAS CON SIETE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (8 HAS 7.600 M2), inmersa dentro del predio de propiedad de ALBERTO EDUARDO MARTINEZ MONCADA, GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JESÚS DARIO MARTINEZ MONCADA, MARIA PIEDAD MARTINEZ MONCADA, ZULMA MARTINEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA, denominado "LOS INDIOS – EL LLANO", identificado con matrícula inmobiliaria

115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 17442000100000070033000000000, 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. 9241 del 12 de Julio 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 002 del expediente electrónico.

Ante lo anterior, y previa inadmisión el Despacho mediante providencia interlocutoria No. 398 del 30 de agosto de 2021, resolvió admitir la solicitud de avalúo de perjuicios que hubiere elevado la sociedad solicitante y se ordenó vincular a la **EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P**, providencia que fue debidamente notificada en Estado No. 128 del 31 de agosto de 2021.

En el auto admisorio de la solicitud de avalúo de perjuicios, se designó al perito CARLOS ALBERTO GONZALES OCAMPO, para que rindiera el dictamen pericial del que hablan los num. 4 y 5 del art. 5 de la Ley 1274 de 2009. Dicho perito no aceptó su designación en razón a que a esa fecha no contaba con la certificación especial de evaluadores de la categoría No. 13 INTANGIBLES ESPECIALES, mediante auto N° 461 del 11 de octubre de 2021, el Despacho designó a la perito GLORIA INES NAVARRO, quien fue notificada de dicha designación a través de correo electrónico el 28 de octubre de 2021 y se posesionó en el cargo el 17 de noviembre de 2021, profesional que rindió informe técnico de avalúo comercial de servidumbre el día 10 de diciembre de 2021

La demanda fue notificada a los demandados de conformidad con los postulados del Decreto 806 de 2020, mediante correos electrónicos del día 1 de septiembre de 2021. En el término del traslado de auto admisorio de la demanda, los demandados GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JAVIER ANTONIO MARTINEZ MONCADA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, a través de apoderado judicial, contestan la solicitud de servidumbre minera, presentando recurso de reposición, el cual fue resuelto en forma desfavorable; a su vez la EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P, contestó la demanda.

Por su parte, el 21 de febrero de 2022, el apoderado de los demandados GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JAVIER ANTONIO MARTINEZ MONCADA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, aportó dictamen rendido por el profesional ALFREDO BERNAL SANCHEZ, el cual obra a orden 71 del expediente electrónico.

Una vez arribadas las experticias de GLORIA INES NAVARRO y ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, se puso en conocimiento a las demás partes procesales de dichos avalúos, ejerciendo cada una en respectiva oportunidad su derecho de contradicción.

Ante lo anterior, y pese a múltiples aplazamientos y de realizarse múltiples visitas a la franja de terrero objeto del presente proceso por parte del personero municipal el Dr. WILSON GIOVANNY CASTRO ORTIZ, quien verificó la situación en la que se encontraba el mismo, se programó para el día 31 de mayo de 2022. audiencia virtual de contradicción de

dictámenes periciales de que trata el art. 228 del C.G.P., en esta diligencia se les recibió declaración jurada sobre el contenido de sus respectivos dictámenes a los señores EUGENIO SALAZAR MEJIA, perito institucional de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, a la señora GLORIA INES NAVARRO en calidad de perito designado por el Despacho y al señor ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, evaluador designado por la parte Demandada. No obstante, esa misma fecha se ordeno continuar con dicha diligencia para el día 17 de agosto de 2022, en razón a que para ese día la perito PATRICIA LOPEZA VILLEGAS, no se encontraba en el país, en razón a que el dictamen pericial aportado por la parte demandante era corporado.

Mediante auto del 7 de junio de 2022, se ordenó reprogramar la audiencia virtual de contradicción de dictámenes periciales de que trata el art. 228 del C.G.P., programada para el 17 de agosto de 2022 y se fijó como fecha para realizar dicha diligencia la del 21 de junio de 2022 y en la misma se le recibió declaración jurada sobre el contenido de sus respectivo dictamen de la señora PATRICIA LÓPEZ VILLEGAS, suspendiéndose el presente proceso por solicitud del apoderado judicial de los demandados GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JAVIER ANTONIO MARTINEZ MONCADA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, hasta tanto se resolviese un causa civil que cursa en este Despacho donde se encuentra involucrado la franja de terreno objeto del presente proceso, el cual se reanudo mediante auto del 17 de mayo de 2023.

Como cuestión accesoria, se tiene que la sociedad accionante constituyó debidamente depósito judicial por un valor de ochocientos treinta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil noventa y seis pesos (\$835.458.096), 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. 418320000004156. Dicho valor corresponde al monto consignado en el Avalúo Corporado de Servidumbre No. 9241 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.

Fue así como mediante Auto N° 460 del 1 de octubre de 2021, notificado por estado el día 4 de octubre de 2021, se autorizó a la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S, a la ocupación y ejercicio provisional de la servidumbre minera en los términos del núm. 6 del art. 5 de la Ley1274 de 2009. Dicha medida cautelar quedó ejecutoriada el 7 de octubre de 2021.

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. hoy ARIS MINING 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 mts<sup>2</sup>, ubicada en jurisdicción de los municipios de MARMATO, SUPÍA Y PÁCORA.

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

Mediante apoderado judicial, la concesionaria minera presentó SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA el día 11 de agosto de 2021 para que, en resumidas cuentas, se avaluaran los perjuicios que se le ocasionarían a ALBERTO EDUARDO MARTINEZ MONCADA, GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JESÚS DARIO MARTINEZ MONCADA, MARIA PIEDAD MARTINEZ MONCADA, ZULMA MARTINEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, por el ejercicio de una servidumbre minera con una extensión OCHO HECTÁREAS CON SIETE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (8 HAS 7.600 M<sup>2</sup>), inmersos dentro del predio de propiedad de los demandados denominado “LOS INDIOS – EL LLANO”, identificado con matrícula inmobiliaria 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070033000000000, ubicado en el municipio de Marmato.

### **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 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).”<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 2215-2021 del 9 de junio de 2021. Sala de Casación Civil. M.P: Dr. Francisco Ternera Barrios.

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

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

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

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

A propósito de la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, este aspecto no requiere de mayor pronunciamiento por estar cumplidos en la litis, lo cual amerita una decisión de fondo. Sobre la legitimación en la causa de las partes no se presenta duda, pues como se acotó, y de conformidad con la exigencia del numeral 2 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, la demandante es titular y operador del Contrato en virtud de aporte con placa 014-89M, inscrito en el Registro Nacional Minero el 15 de octubre de 1991, y los demandados ALBERTO EDUARDO MARTINEZ MONCADA, GUILLERMO MARTINEZ MONCADA, JESÚS DARIO MARTINEZ MONCADA, MARIA PIEDAD MARTINEZ MONCADA, ZULMA MARTINEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, son propietarios del predio denominado LOS INDIOS – EL LLANO”, identificado con matrícula inmobiliaria 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070033000000000, a través de adjudicación mediante sentencia dentro del proceso de sucesión intestada que se tramitó ante el Juzgado de Familia de Riosucio Caldas, mediante disolución de sociedad, mediante escritura publica 031 del 12 de agosto de 2009 y compraventa que hicieran el señor DANIEL GALLEGO CIRO al señor LUIS FERNANDO GARCIA GARCÍA, mediante Escritura Pública No. 2680 del 16 de septiembre de 2015, acto inscrito en el Folio de Matrícula No. 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, conforme se registra en anotación No. 010, 014 y 020 de dicho folio.

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, señala el artículo 332 superior:

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

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

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

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

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

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

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

*Resulta relevante destacar que el principal instrumento que regula los derechos, deberes, facultades y obligaciones emanados del desarrollo de dicha actividad es el contrato de concesión para la extracción de recursos no renovables. En Sentencia C-250 de 1996, esta Corporación definió el contrato de concesión de la siguiente manera:*

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

única o porcentual y en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden.”

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

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

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

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

**ARTÍCULO 334.** La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. **Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo**, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso el gasto público social será prioritario.

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

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

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 Ley<sup>1</sup>, 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*

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T 215-2013. Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa.

**pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver.**

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

Teniendo presente la doctrina que maneja el alto estamento judicial sobre el particular, se avizora que en el expediente se encuentran tres (03) avalúos, el primero es el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre N° 9241 del 12 de julio de 2021, el cual fue complementado con el allegado el 15 de marzo de 2022, realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS y aportado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. en la solicitud de avalúo de perjuicios, el segundo es el concepto de avalúo comercial individual del 9 de diciembre de 2021, realizado por el auxiliar de la justicia designado por este judicial dentro del presente proceso, la señora GLORIA INES NAVARRO y finalmente el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 21 de febrero de 2022 elaborado por el señor ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, aportado por uno de los demandados.

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

<b>Lonja de propiedad Raíz de Caldas</b>	<b>Gloria Inés Navarro</b>	<b>Alfredo Bernal Sánchez</b>
SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE  <b>(\$696.215.080)</b>	MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/CTE  <b>(\$1.677.181.301,00)</b>	DOS MIL NOVECIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCT  <b>(2.911.988.400)</b>
<b>CONSTRUCCION Y MEJORAS. VALOR REPOSICION</b>		
CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE  <b>(\$54.083.000)</b>		
<b>TOTAL: (\$750.298.080).</b>		

Respecto del informe presentado por la perito designada por el Despacho, GLORIA INÉS NAVARRO, se señaló que para efectos del avalúo se adoptó el método de comparación o de mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC y bajo el decreto 1420 de 1998. Señala el dictamen en el numeral 8 “**METODO VALUATORIO**”. *Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado y el método de costo de reposición de acuerdo con lo establecido por 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 complemente:

**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. Para el caso que nos ocupa, no pudimos encontrar en la zona ofertas de predios en venta, por lo que nos apoyamos en una encuesta con evaluadores para completar y deducir el valor adoptado.

**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.

### **INVESTIGACION ECONOMICA**

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:** relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales NO existen en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:** oferta de bienes similares o comparables; las cuales si existen en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 3:** Consulta a expertos o investigación de mercado: Para determinar el valor del terreno, se realiza una consulta a fondo sobre los valores de venta que existe en la zona del inmueble similares a este para de esta manera lograr homogenizar un precio razonable, este valor se establece en consideración a su localización, forma, relación frente – fondo, topografía, sector, uso, capacidad portante, geología, accesos, etc.." (Orden 042, expediente electrónico).

Sobre el método utilizado, por la perito en primera medida en su informe aportado, señala que no encontró oferta de bienes iguales, ya que no existen los mismo en el sector, por otra parte informa que realizó comparación de bienes similares o comprables y finalmente consulto con experto o investigadores del mercado, para así lograr homogenizar un precio razonable, teniendo en cuenta el frente – fondo, topografía, sector, uso, capacidad portante, geología, accesorio, etc.

Se transcriben a continuación los datos consignados en el Dictamen rendido:

Imagen tomada directamente del avalúo

**9.1. ESTUDIO DE MERCADO PARA FRANJA INFERIOR DE SERVIDUMBRE "LM" DE 2,85 HAS:**

PREDIOS CERCANOS A INMUEBLE OBJETO PRESENTE AVALUO , MARMATO CALDAS					
Dato	Valor transacción oferta	% Negociación	Valor Ajustado	Área / Ha	Valor / m²
Predio 70022 EP.060 11-12-2009 N.U.Mnt	\$696.000.000,00	0%	\$ 696.000.000	7,25	\$ 96.000.000
Predio 01002 pr.Jiménez EP.013 13-02-2020 N.	\$ 115.000.000,00	0%	\$ 115.000.000	1,09	\$ 105.504.587
Granja-Las Palmas C. Alberto M. 3207262226	\$90.000.000,00	0%	\$ 90.000.000	1,00	\$ 90.000.000
Potrero temeros C. Alberto M. 3207262226	\$50.000.000,00	0%	\$ 50.000.000	0,50	\$ 100.000.000
<b>Promedio</b>					<b>\$ 97.876.147</b>
<b>Desviación estandar</b>					<b>\$ 6.538.538,83</b>
<b>Coefficiente de Variación</b>					<b>6,68%</b>
<b>Limite Superior</b>					<b>\$ 104.414.685,61</b>
<b>Limite Inferior</b>					<b>\$ 91.337.607,96</b>
				<b>Coefficiente de Asimetría</b>	<b>-0,099419815</b>

**9.2 ESTUDIO DE MERCADO PARA FRANJA SUPERIOR DE SERVIDUMBRE "UM" DE 2,94 HAS:**

DATOS TIERRAS TOPOGRF. ABRUPTA CERCANAS Á URBANA O CON USO MINERO, MARMATO CALDAS											
Dato	Valor de Transacción	% Negociación	Valor Oferta Ajustada	Área / M2	Valor / m²	Topografía	Urbana	Tamaño	Accesibilidad	Disponibilidad de Servicios Públicos	VR/ M2
Terreno rural cerca a 200 m BarAgr Carlos A. Morales 3207262226	\$400.000.000,00	0%	\$ 400.000.000	21.000,00	\$ 19.048	1,15	1,10	1,10	1,10	1,10	\$ 36.881,38
Lote La Quebrada Uso Minería \$49M 2018xIPC a 2021 Ekin Ortiz	\$46.674.000,00	0%	\$ 46.674.000	2.445,00	\$ 19.090	1,15	1,15	1,12	1,10	1,15	\$ 38.345,32
Lote La Quebrada Uso Minería \$49M 2017xIPC a 2021 Ekin Ortiz	\$90.445.360,00	0%	\$ 90.445.360	2.445,00	\$ 36.992	1,15	1,15	1,12	1,10	1,15	\$ 42.524,51
Lote rural cerca Á. Urb. Para Molino Ekin Ortiz 3109667111	\$130.000.000,00	0%	\$ 130.000.000	150,00		1,15	1,05	1,15	1,05	1,15	
<b>Promedio</b>					<b>\$ 19.590</b>						<b>\$ 39.584</b>
<b>Desviación estandar</b>					<b>\$ 902,90</b>						<b>\$ 2.829,11</b>
<b>Coefficiente de Variación</b>					<b>4,61%</b>						<b>7,19%</b>
<b>Limite Superior</b>					<b>\$ 20.492,85</b>						<b>\$ 42.412,84</b>
<b>Limite Inferior</b>					<b>\$ 18.686,84</b>						<b>\$ 36.754,62</b>
<b>Coefficiente de Asimetría</b>					<b>1,72784322</b>						<b>0,376336685</b>

El cuadro anterior, indica que se trata de una comparación de bienes similares o comparables y posteriormente la consulta a expertos; cuando se le consulta en audiencia de interrogatorio sobre la posibilidad de consultar ofertas de predios vecinos respecto del predio objeto del presente trámite, su respuesta tampoco fue clara, veamos:

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto: 1:08:50)*

*-¿Tuvieron alguna dificultad, para poder obtener el avalúo definitivo?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:08:59)*

*-Dificultad en el sentido de señor Juez a ver el avalúo se realizó con la técnica método de mercado y la verdad es complicado en el municipio de Marmato, conseguir toda esa información, sin embargo, se trabajó con la que se obtuvo, con base a esos análisis obtuvimos los valores que se aportaron en el dictamen.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto: 1:09:28)*

*-¿Cuál es la dificultad a la que usted hace referencia?.*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:09:32)*

*-Dificultad no tanto en obtener la información, sino en el análisis mismo de la información obtenida, si de porque son predios con características muy particulares.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:09:58)*

*-¿Qué características particulares recalca usted?.*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:09:58)*

*-Características muy particulares en el sentido de que los valores de las ofertas, en los valores de las, no hay unos predios homogéneos que uno pueda llegar a decir que, con estas tres, cuatro muestras, voy a trabajar, es complejo*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:11:22)*

*-¿Cuántos usted que encontró en el área que requiere la sociedad CALDAS GOLD, para su servidumbre Minera?.*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:11:30)*

*-Si señor Juez hay dos construcciones en regular estado, son dos casas tipo campesinas, hay una que 105 M2 y otra de 58,9 M2. Ellas se encuentran relacionadas en el cuadro donde hace el resumen de la valoración, se anexaron las fotografías en el informe, si también se hace mención de que hay unas que les falta concluir la construcción, así como usted lo manifiesta, no una construcción sino dos en la visita no una solo si no dos casas.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:12:41)*

*-¿Esto está en un predio rural ?.*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:12:39)*

*-Si, señor Juez, el certificado de tradición dice que es un predio rural pero la dos franjas que se piden valorar, la franja mayor que es la de 29.400 MT o 2.9 HA, es la franja que queda, lindando con el perímetro urbano del municipio de Marmato. Y es ahí en esa donde están las dos viviendas.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:15:30)*

*-¿Usted nos decía que había utilizado para su estudio la técnica método de mercado, para la aplicación del mismo de que se valió?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:15:41)*

*-De documentos, escrituras, escrituras y también de ofertas, si de predios en oferta, en el mismo cuadro, relacionamos los teléfonos, número de contactos de las personas con quien se obtuvo la información y los números de las escrituras públicas que pudimos consultar.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:16:18)*

*-¿Mirando los métodos valuatorios, métodos de comparación de mercado, costo de reposición, posteriormente la investigación económica, en ese estudio de mercado usted relaciona una franja inferior de servidumbre LN de 2,85 HA, predio cercano al inmueble objeto del presente avalúo, cuentos estos predios, a quién pertenecen?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:16:48)*

*-Estos predios, acá está el número de contacto del señor CARLOS ALBERTO, no lo tengo acá completo del predio Granja las Palmas y Potrero Terneros, si, que son del señor CARLOS ALBERTO, no recuerdo el apellido y las escrituras de dos predios que pudies obtener, con base en esos cuatro datos, realizamos el análisis estadístico y se encuentra*

*el coeficiente de variación que esta inferior a 7.15 como lo pide la norma, por lo tanto el resultado puede ser tenido en cuenta como resultado de la valoración de esa franja.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:17:45)*

*-¿Para la otra franja igual?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:17:46)*

*-Si señor Juez, para la otra franja igual, para la otra franja también se tiene en cuenta cuatro datos como usted también lo ve en el análisis estadístico del coeficiente de variación da 7.15, como lo permite la norma.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:19:18)*

*- ¿Usted pudo verificar, que efectivamente, se trata de las misma?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:19:25)*

*-No señor Juez, pues eso no está dentro de mi alcance eso es más de trabajo de un topógrafo, si, no yo no verifique las coordenadas de nada, me sometí a la información suministrada para la elaboración del peritaje.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:22:31)*

*-¿Señora Perito cuando usted en el punto 11 refiere al costo de reposición vivienda, esta información porqué es importante en el avalúo?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:22:40)*

*-Señor Juez, metodológicamente usted para la valoración de las viviendas lo hace mediante el costo de reposición, si el costo de reposición es el que establece el valor de una vivienda como si la fuese a construir el día de hoy y luego la deprecia por su estado de conservación y también de acuerdo a su estructura, sus características constructivas, la trae a valor, de acuerdo a su estado de conservación a la vetustez que tenga la vivienda esto le da un parámetro para el valor del metro cuadrado actual.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:23:41)*

*-¿Refiere usted al lucro cesante, explíquenos si se presenta lucro cesante en este predio?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:23:46)*

*-Si señor Juez, por información del señor Javier, él nos comentó que en ese predio, sobre todo en la franja de mayor extensión de 2.94 HA, allí se realice una actividad ganadera de cría y levante de vacunos, entonces desde que empezó el proceso el no ha podido realizar esa actividad como tal, por eso se le dio la valoración al perjuicio lucro cesante de lo que ha dejado de percibir por no desarrollar su actividad como lo venía haciendo normalmente.*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:24:46)*

*-¿Usted presenta un total del avalúo en (\$1.677.181.301,00), este avalúo definitivo, usted tuvo que variarlo con anterioridad o siempre tuvo la certeza de que este era el valor definitivo de avalúo de esta servidumbre minera?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:23:46)*

*-Señor Juez, no tuvo ninguna variación, desde un comienzo y hasta que se llegó al resultado, pues esto fue el resultado de nuestro análisis*

*Intervención de Juzgado Promiscuo Municipal: (Minuto 1:25:35)*

*-Entonces definitivamente para usted es el avalúo que corresponde a ese precio?*

*Intervención de la Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:25:36)*

*- Si señor Juez.*

De conformidad con el cuadro anterior, consulta ofertas inmobiliarias al señor CARLOS A MORALES y ELKIN ORTIZ, asigna un valor del metro cuadrado total por \$19.590.

Así mismo, el abogado de la sociedad Caldas Gold o Aris Mining Marmato en dicha diligencia de interrogatorio pregunta:

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:30:14)*

*-¿Explique y como efectuó el método de mercado que usted dice haber aplicado para rendir el avalúo?*

*-Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:30:28)*

*Si Doctor, el método de mercado se realizó con escrituras, como se relacionan en los dos análisis para cada una de las franjas y en datos de contactos de personas que tenían ofertas o ventas en el momento perdón, que han realizado estos.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:31:25)*

*-¡Aclare lo manifestado por usted en el punto 8 de la pagina 20 del avalúo, en este punto 8 hay un acápite que dice métodos valuatorios, establece en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 y manifiesta: Para el caso que nos ocupa, no pudimos encontrar en la zona ofertas de predios en venta por lo que nos apoyamos en un encuesta con avaluadores para completar y deducir el valor adoptado, entonces esto es decir haber encontrado ofertas y transacciones en la zona y que pudo emplear el método de mercado al que se debió esta afirmación dentro del dictamen?*

*-Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:32:08)*

*-A ver Doctor por que finalmente como le decía al señor Juez, pues nos demoramos en reunir información, si hay veces que por lapsus seguramente cierto de que uno llega y coge de pronto un informe y sobre ese informe trabaja, el trabajo de campo que esta relacionado en los cuadros para obtener los valores es un trabajo que efectivamente se hizo.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:32:57)*

*-¿Es decir que usted recorrió la zona buscando ofertas?*

*-Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:33:00)*

*-Si eso se hizo y se recolectó la información, si Doctor.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:33:12)*

*¿Según su experticia existe algún parámetro para determinar cuándo una oferta es reciente?*

*-Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:33:20)*

*Pues si uno ve en la escritura en ella se encuentra la fecha de transacción, en la escritura se ve y la otra de buena fe también le cree a la persona que vendió.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:33:42)*

*¿Mi pregunta va encaminada así cuando se considera reciente o no una oferta transacción, es decir 6 meses, 9 meses, 1 año, cuál es ese parámetro temporal como peritos para poder determinar que es reciente una oferta de transacción?*

*-Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:33:56)*

*-En muchos casos, Doctor pues si no es reciente uno la puede traer a valor reciente si uno puede hacer un ejercicio matemático y traer una oferta a lo presente.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:34:25)*

*-¿Quisiera que por favor nos ubicáramos en la página 21 del avalúo, esa página contiene un acápite determinado, perdón denomino estudio de mercado a una franja inferior de servidumbre "UM" de 2,85 hectáreas, quisiera que por favor nos indicara de esos datos que relaciona hay cuales son ofertas y cuales son transacciones?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:35:01)*

*-Las transacciones son las dos primeras que aparecen en las escrituras, si los otros dos son los datos aportados de ofertas Doctor.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:35:28)*

*-En ese entendido esas dos ofertas que usted relaciona como franja las palmas, en uno una persona y un número de teléfono y el potrero ternero, el nombre Alberto y un número teléfono, ¿las obtuvo a partir del requerimiento directo al propietario?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:35:54)*

*-Si estas llamadas se hicieron y esta persona nos informó los valores de las transacciones.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:36:13)*

*-Pero cuando usted dice que esas llamadas se hicieron, ¿cómo llegó al número de esa personas?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:36:19)*

*-No las informaron, no las informó es dato, no lo dio otra persona que no recuerdo el nombre de quien no lo dio, esa persona hizo una transacción reciente acá está el teléfono y mi compañero CARLOS el arquitecto, CARLOS ALBERTO GONZALEZ, se encargó de confirmar la información.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:36:51)*

*-Doctora, acaba de mencionar que un tercero le refirió que estos datos obedecen a unas transacciones recientes ¿aclárenos son transacciones o son ofertas?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:37:10)*

*-Son transacciones Doctor.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:37:23)*

*-Esa transacción a qué tipo de transacciones obedecieron, si fueron a una venta, a permuta, ¿a qué cosa?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:37:30)*

*-Fueron ventas.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:37:54)*

*-¿Porque estima que los predios que usted relacionan hay son comparables o semejantes con el que se avalúa en este proceso?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:38:01)*

*-Doctor a ver es lo más lo más parecido que encontramos, nosotros encontramos unas franjas de terreno de 2.85, si una franja de 2.85 hectáreas en los predios valuados, tenemos 1.09, 1 hectárea, media hectárea, 7.25 hectáreas, pero es lo único que encontramos, lo único que nos sirvió en ese momento de referencia para nosotros poder hacer el ejercicio, si tuvimos que trabajar con estos datos.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:38:48)*

*-¿Qué características comparten estos predios con el que se avaluó en este proceso?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:39:01)*

*-Son predios rurales, rurales*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:39:07)*

*-¿Pero además de ser rural hay alguna otra?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:39:13)*

*-Son predios rurales, no tenían ninguna otra característica particular*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:39:26)*

*-¿Cuál es la destinación económica de estos predios, si lo hubiere?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:39:42)*

*-La misma, agrícola, agropecuaria.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:39:57)*

*-¿Usted visito los predios, los inspeccionó físicamente?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:40:04)*

*-No señor, no lo visitamos, obtuvimos la información de las escrituras y de los datos suministrados.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:40:27)*

*-Ahora voy hacer una serie de preguntas relacionadas a la página perdón al cuadro que esta relacionado en la pagina 22 del avalúo llamado 9.2 del estudio de mercado para franja superior de servidumbre "UM de 2,94 hectáreas"*

*¿De que fuentes extrajo la información que deposita en esa table, escrituras públicas qué?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:41:03)*

*-De transacciones Doctor.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:41:17)*

*¿Pero transacción de que tipo?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:41:17)*

*-De predios rurales, rurales.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:41:23)*

*¿Cuándo fueron realizadas?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:41:25)*

*-No hay si no tengo, no tengo datos, pero transacciones pues relativamente reciente, uno, dos, tres años.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:41:55)*

*¿Las personas que usted relaciona allí son los verdaderos propietarios de eso predios?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:42:04)*

*-Doctor como le venía diciendo, este trabajo de la parte del estudio de mercado lo realizó el arquitecto CARLOS ALBERTO GONZALEZ, quien hizo trabajo colaborativo conmigo, pero si usted me permite yo le consulta por que no le puedo confirmar.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:43:13)*

*¿La información de estos estos predios la obtuvo a través de llamadas e información de terceros?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:43:15)*

*-Si es correcto.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:43:45)*

*¿Por qué estima que esos predios son comparables o semejantes al que se avaluó en este proceso,, que características comparten con el predio que se ha denominado la samaria?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:43:57)*

*-hay varios factores Doctor, si usted ve en la tabla, puede ver factores de homogenización que se emplearon para poder darle o hacerle un parecido al predio o acercarlo al predio objeto de estudio, usted ve que hay unos factores de topografía, de cercanía al área urbana, de tamaño de accesibilidad de disponibilidad de servicios públicos, entonces teniendo en cuenta todos estos factores, se hizo el análisis matemático, se encontró el valor del metro cuadrado de cada uno de los predios y hacer el análisis estadístico y encontrar el valor para asignar por metro cuadrado.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:45:05)*

*-¿Según qué metodología, reglamento técnico o resolución, usted empleo estos factores de topografía, cercanía al área, donde se encuentran sustentados estos factores que usted empleo dentro de su estudio?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:45:25)*

*-Nosotros hicimos uso de una herramienta que utilizamos en otros avalúos que se hemos realizado y ahí nosotros podemos utilizar varias cosas, si estamos haciendo un avalúo urbano y estamos comparando un apartamento miramos si ese apartamento esta ofreciendo tiene las mismas habitaciones del que estoy valorando o si tiene parqueadero o si esta en el mismo piso, o corresponde al mismo estrato, entonces hicimos uso de esa misma metodología.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:46:18)*

*-Esta que técnica que usted denomina homogenización, ¿tiene fundamento en alguno estudio, o reglamento técnico por el IGAC, o autoridad semejante?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:46:30)*

*-La utilizamos mucho, para hacer avalúos.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:46:49)*

*-¿Si esta técnica está establecida en alguna referencia normativa o bibliográfica de amplio reconocimiento?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:46:56)*

*-Si Doctor, pero en estos momentos no la recuerdo, pero si, eso es ampliamente utilizado por los evaluadores.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:46:49)*

*-¿Cuál es la destinación económica si la hubiera de estos predios los de la tabla de la página 22?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:47:27)*

*-La destinación económica son también predios rurales.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:47:48)*

*-Mi pregunta no va dirigida al uso del suelo propiamente según el POT o más el LOT de Marmato, sino que, si están destinados a una actividad agrícola, agropecuaria, en particular.*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:48:02)*

*-Si como le digo estos predios se tuvieron en cuenta por que tiene unas características, parecidas al predio y objeto de estudio y que también son de uso agrícola y ganadera.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:49:07)*

*-Indique al Despacho porque el valor del metro cuadrado de la franja o porque el valor de la franja UM, es notoriamente superior, al valor del metro cuadrado de la franja LM, si se encuentra en el mismo predio, y son de carácter ambos rural*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:49:25)*

*-Doctor, sencillo, eso es una análisis de la información, que encontramos en el momento, resulta que la franja 2.94, esta linda con el perímetro urbano del municipio, tanto que por información del señor Javier, ellos venían adelantando tramites para lotear parte de ese predio, para hacer una urbanización y desarrollar un proyecto urbanístico, entonces para nuestro análisis y nuestras consideraciones encontramos que el valor del metro cuadrado de esa franja que se encuentra cerca al perímetro urbano que acedemos atravesando unas canchas del municipio, tiene un mayor valor que la otra franja de hecho los predios que encontramos para este análisis son predios que encontramos son un valor mayor el metro cuadrado*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:50:33)*

*-Y podría por favor, explicarnos de ¿dónde surge ese mayor valor que usted determina?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:50:33)*

*-Por la por los mismos valores de la de de la oferta, o sea, en los valores que tenemos de la oferta. Ahí nos arroja un valor del metro cuadrado y luego, en consideración a su topografía en consideración, a la A que están cerca, al área urbana, en consideración a su tamaño, a su accesibilidad. O sea, esa Y conjugar todos esos factores dio como resultado un valor de metro cuadrado mayor a la franja, de 2.85 hectáreas.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:51:30)*

*-Colocaron una tabla denominada terreno, edificaciones y cultivos, allí ofrecen, cuatro valores de metro cuadrado distintos, para la franja, UN de terreno de servidumbre permanente para la franja M de terreno de servidumbre permanente para la casa campesina número 1 y para la casa campesina número dos, aumentos, valores son diametralmente distintos. ¿Qué reglamento o normativa le permite a usted segmentar de esta manera el avalúo de un mismo predio, más aún si es rural, en toda su extensión?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:52:14)*

*-Doctor, o sea Porque igual a nosotros nos están pidiendo valorar dos franjas de terreno independiente. ¿Cierto? No, no, no. La valoración total del predio. Y hay una que tiene muchas más bondades que la otra. ¿Sí, y las casas? Las casas son independientes, no es una sola construcción, son dos construcciones y los valores se refieren a que una está en mejor Estado que la otra. Por eso son valores diferentes.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:52:51)*

*-Pero doctora yo hago referencia a que y está así en la tabla. Usted asigna un valor unitario a cada metro cuadrado, es decir, un valor unitario para franja. UM un valor unitario para la LM, un valor unitario para la casa 1 y para la Casa dos. ¿Sí, a qué se debe esta diferencia de valores si se encuentran dentro del mismo predio? ¿Es mi pregunta, más aún cuando la casa la Casa disculpe, doctora, disculpe, permita un momentico si la casa se encuentra a sí mismo en suelo rural, entonces por qué tiene este valor tan elevado?. El metro cuadrado, no la construcción sino el metro cuadrado,*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:53:38)*

*-No doctor, porque es que ahí está valorada, es la, o sea, la construcción de la o sea el la, la construcción de la casa. Y hay dos, dos casas independientes. No es una sola construcción, sí, y una está más deteriorada, una está más deteriorada que la otra. Entonces yo no puedo colocarle el mismo valor del metro cuadrado, pues la estaría castigando, o sea. Una forma lógica de hacerla es esa yo cojo lo que está en mejor Estado, le pongo mayor valor y lo que están en más deteriorado le pongo menor valor. yo puedo hacer eso perfectamente, así esté en un mismo predio.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:54:18)*

*- Gracias Doctora. Asimismo, para avaluar estas construcciones, usted en las páginas 35 y 36 de su avalúo hace referencia. A unas, a unas tablas que ahorita el doctor Vargas, sí, claro. Ehmm mencionó denominadas costo de reposición, viviendas. Sí, ahí hay un tema manifiesta que para el gran total de costos. Usted acudió a la revista construida número 199. Explíquenos por qué acudió a esta revista OA esta publicación y ¿Que prestigio o reconocimiento académico o técnico? Goza esta revista.*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:55:09)*

*-Doctor la revista Constrúyete es un referente, un referente para meter, para los dedicados a las personas dedicadas a la construcción o que quieren hobb. Tener el valor más o menos actualizado por regiones del costo de construcción o de infraestructura en vías o de infraestructura en acueducto, alcantarillado, obras, obras civiles en general es algo así. ¿Parecido a la revista motor, en donde usted toma un referente con base en eso, usted tiene más o menos 1 idea de cuánto puede costar el metro cuadrado? Sí. Entonces, yo parto de lo que costaría esa construcción nueva a la fecha de hoy empiezo a despreciarla por una edad, por un estado de conservación. Mire usted que las construcciones están en muy mal estado. El mayor grado de deterioro que se le pueda dar hoy o de precio de Estado de conservación a una edificaciones Aquí le estamos dando cuatro, sí, cuatro años como usted puede ver entonces. Que tiene más años de construida que la otra, sí, entonces por eso yo no puedo colocar el mismo valor del metro cuadrado de construcción.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:56:51)*

*-Sin embargo, quiero hacerle una pregunta al respecto de la respuesta que usted acaba de ofrecer, usted dijo que la revista ha construido data, ofrece valores de referencia,*

dependiendo pues de la región. ¿Por lo tanto, estos valores que usted depositó ahí como referencia son los correspondientes a qué región OA cuál mercado inmobiliario específicamente?

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:57:21)*

*-Nosotros en esta zona lo que es lo que es en Risaralda lo que es Caldas, lo que es Quindío, podemos trabajar con valores de referencia. La revista construida solamente maneja cuatro zonas que sirven de referente. Para el para El País sí entonces trabajamos con la zona de de Medellín. Con los valores que reporta la revista para Medellín.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 1:58:35)*

*-Entonces, por favor, explique al despacho con la mayor claridad posible la conclusión número 7 de su dictamen, contenida en la página 32 de este documento, la cual procedió a leer a continuación, dice, también es inevitable que surja la siguiente pregunta, si los propietarios de un predio que durante los últimos 25 años han estado tramitando su inclusión dentro, puesto que son la continuidad del perímetro urbano del centro poblado neumático. Es equitativo que en vísperas de su posible reconocimiento definitivo como área urbana de sus características y atributos, se le imponga una servidumbre minera liquidada a valor, perdón, liquidada área rural, solo en razón de la normativa vigente. Por favor, explíquenos. ¿Qué quiso decir con esta conclusión?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 1:59:48)*

*- Doctor, porque aquí aquí, o sea, aquí hay que esto es parte del del, del reforzamiento del o sea, del del valor del metro cuadrado que nosotros o que nos arrojó para la franja de mayor extensión de la 2.94, porque considerábamos que ante ese antecedente.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 2:00:20)*

*-Porque suscribió el dictamen de forma conjunta con el arquitecto Carlos González Ocampo.*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 2:00:30)*

*- Porque porque él me apoyó en él, en el en el informe y porque él inicialmente había sido designado para realizar este peritaje, sí ya tenía mucha información, ya había investigado muchas cosas Diga muchas cosas, pero luego me designaron a mí y yo hice el trabajo de manera colaborativa con él.*

*Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato (Minuto: 2:00:54)*

*- ¿O sea, sabía usted que esta persona fue removida del cargo de perito auxiliar de la justicia mediante, mediante providencia del 11 de octubre del 2021, por no contar con la categoría número 13 de Avaluador?*

*Intervención Perito Gloria Inés Navarro: (Minuto: 2:01:07)*

*- Sí, pero como yo la tengo, o sea, hicimos un trabajo, como le digo, colaborativo.*

El perito EUGENIO SALAZAR GARCIA, menciona a unas personas que consultó en dicho método

de mercado, como se puede identificar en el primer cuadro referenciado, lo que indicaría que son evaluadores los señores JAIME CARDENAS JARAMILLO, HILDA MARÍA, SAENZ MONTOYA, JOSE FERNANDO CARDONA GÓMEZ y ACISCIO BURGOS SARMIENTO, quienes también son consultados como peritos expertos para efectuar el método de encuesta a expertos como lo señala el artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC.

Indica entonces el perito en su informe que la consulta a expertos evaluadores o encuestas, en razón que, 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 reconocidos con R.R.A., miembros de Lonjas o asociaciones; concederos del, en el tema de valores de tierra y concederos del mercado del sector, igualmente se obtuvo información de Base de Datos de avalúos recientes de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, lo mismo que base de datos de valuadores:

Imagen tomada directamente del avalúo

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

**LOTE DE TERRENO AREA 1**

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$210.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$200.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$180.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$210.000.000
PROMEDIO			\$ 200.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 14.142.136
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,07%
LIMITE SUPERIOR			\$ 214.142.136
LIMITE INFERIOR			\$ 185.857.864

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

**LOTE DE TERRENO AREA 2**

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$42.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$40.000.000
Jose Fernando Cardona Gomez	Avaluador	3113005769	\$38.000.000
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670	\$40.000.000
PROMEDIO			\$ 40.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.632.993
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4,08%
LIMITE SUPERIOR			\$ 41.632.993
LIMITE INFERIOR			\$ 38.367.007

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

Para el predio objeto de avalúo se adopta un porcentaje de afectación del 90%

Descripción	Vr. Ha	% afectación	Valor Area de Servidumbre Ha	ÁREA Ha	Valor Total
Valor Área 1 requerida para servidumbre	\$ 200.000.000	90%	\$ 180.000.000	2,940	\$ 529.200.000
Valor Área 2 requerida para servidumbre	\$ 40.000.000	90%	\$ 36.000.000	2,850	\$ 102.600.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 631.800.000</b>

**SON EN TOTAL: SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Descripción	ÁREA Ha	Vr. Unitario Ha	Valor Total Ha
Area en pastos	5,7900	\$ 4.720.000	\$ 27.328.800

#### VALOR DE REPOSICION

Para determinar el valor Razonable de la construcción, se utiliza el método del Valor de Reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras)

Descripción	ÁREA M2	Vr. Reposición M2
Vivienda de Material	47,88	\$ 750.000
Vivienda de madera	66,64	\$ 250.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda en Material	5	20	7,14%	3	21,24%	\$ 750.000	\$159.271	\$590.729	\$ 591.000
Vivienda en madera	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 250.000	\$77.242	\$172.759	\$175.000

Descripción	ÁREA M2	Vr. Unitario M2	Valor Total M2
Vivienda de Material	47,88	\$ 531.000	\$ 25.424.280
Vivienda de madera	66,64	\$ 175.000	\$ 11.662.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$ 37.086.280</b>

**SON EN TOTAL: TREINTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESO MONEDA CORRIENTE.**

Descripción	Valor
VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE	\$ 631.800.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES	\$ 37.086.280
VALOR TOTAL DE LOS CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 27.328.800
<b>VALOR TOTAL AVALUO DE SERVIDUMBRE Y ESPECIES</b>	<b>\$ 696.215.080</b>

En dictamen adicional allegado al Despacho el perito de la parte demandante **EUGENIO SALAZAR GARCIA**, señalo:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS					
No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
1.	Casa de 1 planta, con estructura en concreto reforzado, cubierta en lamina de zinc ondulada, cielo raso en madera. Pisos en cemento, 4 alcobas, dos baños sin enchape y muros en mal estado, con carpintería metálica en la puerta de acceso y ventanería en hierro. Carpintería en madera puertas de las alcobas y de los baños	46,00	M2	\$ 542.000	\$ 24.932.000
2.	Molino, con las siguientes características: estructura en concreto reforzado, cubierta en lamina de zinc ondulada, pisos: cemento, muros en mampostería bloque a la vista (en muy regular estado de conservación)	79,00	M2	\$ 369.000	\$ 29.151.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 54.083.000</b>

### VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES FALTANTES

No.	DESCRIPCIÓN	Vr. TOTAL
1.	VIVIENDA	\$ 24.932.000
2.	MOLINO	\$ 29.151.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>\$ 54.083.000</b>

En interrogatorio de parte dicho perito indico:

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 41:33)*

*-¿ Quiero hacer unas preguntas relativas a la metodología empleada por usted por la lonja y el predio? ¿ Quisiera comenzar preguntándole, habida cuenta que usted declaró que no encontró un mercado, quisiera que aclarara por qué? ¿ O a qué circunstancias puede deberse esta ausencia de mercado en el municipio de Marmato? ¿ Esta ausencia de ofertas o transacciones?*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (42:17)*

*-Para hacer un verdadero estudio de mercado se requiere identificación del predio, Visita al Predio que uno está comparando, que el predio tenga unas características similares, homogéneas, en cuanto a las variables físicas como son localización, topografía, y sobre todo, y lo más importante, uso del suelo, Si nosotros cualquier, predio la Samaria comparado con algún predio en el entorno, no lo va a encontrar; desafortunadamente, con todo el respeto de la Doctora Navarro o gloria, como se llama el no sé, que digo se refería a que comparado con predios rurales, pues predios rurales en un municipio hay 100000, no predios rurales pero con condiciones homogéneas, acá, muy pocos predios presentan esas características que presenta samaria, que es un predio bueno, muy bien ubicado, tiene unas características buenas, una parte, la otra parte muy diferente a la del segundo lote, las dos franjas, pero son predios rurales y para hacer ese estudio de mercado, usted tiene que tener datos muy concretos, visitar, tomar fotografías, tal no lo pudimos encontrar. Las únicas personas que no pudimos encontrar, otra cosa diferente es hacer consultas, que esas consultas y es el artículo 9, que fue lo que realizamos nosotros en el avalúo.*

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 44:28)*

*- ¿ Y cómo es puntualmente la metodología para realizar esas consultas? ¿ En qué consiste ese comité que usted ha mencionado?*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (44:37)*

*-A ver, a diferencia del estudio de mercado, donde usted debe plasmar, el predio, que consultó comparó donde identificar el área, la fotografía donde está, la topografía, si tiene construcciones, si no tiene, el documento o escritura y el valor, no citar la escritura es citar el valor, la fecha, unos datos tan concretos, que es no se pudo establecer porque no los hay, en la encuesta usted tiene que recurrir a expertos evaluadores, expertos evaluadores su palabra lo dice con registro de avaluador, no preguntarle a cualquier persona que llamé por teléfono, eso no es llamarlo por teléfono, ni consultarle en la cafetería, eso es llamando a expertos y explicándoles y mostrándoles la resolución 620 del IGAC, dice claramente reunirse con los expertos, mostrarles las fotografías, indicarles geográficamente todo con Google, con planos, con todo, que es lo que se hace en un comité de Avalúo, en una pantalla gigante y ahí ya se toma una decisión por eso se llama un avalúo corporal, los unos opinan más o menos y se llega con base de una experiencia con experiencia de ese tipo de predios y ese tipo de avalúos.*

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 46:43)*

*-Entonces usted nos menciona que recoge todas esas características y documentación relativa al predio y las pone de presente a estos expertos que consulta para llegar a un consenso respecto al valor del metro cuadrado.*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (46:54)*

*-Doctor Jesús, yo no, la lonja, el Comité. Yo formo parte de es abogado de esos ingenieros, de esos expertos y entre todos sale un dictamen que es el que se da.*

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 47:19)*

*-En la declaración en las preguntas que le estaba realizando el Despacho, usted mencionó que las dos franjas que son necesarias para ocupación de CALDAS GOLD se encuentran en su totalidad dentro de la extensión total del predio, es decir dentro del predio entre comillas de mayor extensión. ¿ Qué documentos empleó para llegar a esa conclusión?*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (47:49)*

*-Tuvimos muy buena información, con respecto a ese, si en el avalúo, que nosotros presentamos ahí, una diapositiva 2,3, 4, hay como 4 o 5 diapositivas donde hay planos del sector y del predio del área urbana o suburbana, plano de las primeras áreas, plano de la segunda y no son planos de catastro, son levantamientos topográficos, planos de las servidumbres y las cajas y como he tenido oportunidad de oír toda la audiencia, creo que ninguno de los peritos ni nadie tiene dudas sobre eso, están dentro del predio, y forman parte del predio, dicen, se identificaron claramente, porque están muy bien discriminadas, como lo pueden ver, si se deja ver, en avalúo esta.*

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 49:24)*

*-Ha mencionado que, conforme a los certificados expedidos por la misma alcaldía de Marmato, el predio se encuentra en suelo rural, bajo este entendido y conforme a su experticia técnica y su conocimiento y experiencia. Quiero preguntarle si usted considera ¿objetivo?, que se avalúe un predio conforme la supuesta ¿futura inclusión o cambio de uso del*

suelo de ese predio?

Intervención del perito Eugenio Salazar García (50:01)

-Dentro de la actividad valuatoria, me perdona decirlo todo propietario, supone y presente y está en todo su derecho en decir mi predio es pero va hacer, es que esto es lo mejor, es que esto va a ser muy bueno y tal, pero la norma nos indica que debemos regirnos, bajo el uso del suelo actual, no podemos hacer hipótesis, no podemos presumir, acuérdesese que los POT, cambian más o menos se demoran entre los 8 y 12 y 14 años, hasta 20 años para cambiar, es demasiado, tiempo, para uno decir es que esto va hacer, no se puede, la vocación y localización del predio es importante, entre más cerquita este del suelo urbano, así se rural, mayor valor tendrá o tiene, de hecho este predio lo valoramos a \$200.000.000 la hectárea, que es un valor muy importante a ningún predio en los 40 que hemos evaluado se le ha colocado este valor siendo rural. Por se un predio muy bien situado, pero no deja de ser rural y la norma lo establece claramente es rural y de protección.

Por su parte el perito **ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ**, menciona que se tuvo que ver obligado a valorizarlo despejando las ecuaciones matemáticas y estadísticas con dos fuentes de información independientes, previa determinación de valor por metro cuadrado (M2) de terreno. Además, indicó que las ofertas de venta de mercado se obtuvieron de la investigación física en la zona; de ofertas de venta se seleccionaron cuatro inmuebles, con características de ubicación, tamaño y uso, comparables con los predios que se valoran:

REPOSICION: DE LAS DOS CASAS		
CONSTRUCCION: 1	Área Construida M <sup>2</sup>	140
VALOR DE REPOSICION M*		
Costos Directos	80%	\$ 474.308
Costos Indirectos	20%	\$ 118.577
<b>COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 592.885</b>
Costos Administrativos y Financiero	15%	\$ 88.933
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		<b>\$ 681.818</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 95.454.485
utilidad del Constructor	10%	\$ 9.545.449
<b>VALOR M* DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 750.000</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 104.999.946</b>
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitto y Corvini)		
Vetustez de Inmueble	15	
Vida Útil de Inmueble o Técnica	100	
Valor Resultante años sobre el 100%	0,15	
Estado de Conservación de (1 a 5)	4	
Depreciación Acumulada	56,69%	\$ 59.524.469

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
Valor de reposición obra nueva	\$ 104.999.946
Menos depreciación acumulada	-\$ 59.524.469
Subtotal	\$ 45.475.476
Valor de la construcción	\$ 45.475.476
Valor por M <sup>2</sup>	\$ 324.825
Valor Adoptado por M <sup>2</sup>	\$ 325.000
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 45.500.000</b>

REPOSICION: MOLINO			
CONSTRUCCION:		Área Construida M <sup>2</sup>	108
<b>VALOR DE REPOSICION M<sup>2</sup></b>			
Costos Directos	80%	\$ 252.965	
Costos Indirectos	20%	\$ 63.241	
<b>COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION</b>	100%	\$ 316.206	
Costos Administrativos y Financiero	15%	\$ 47.431	
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		\$ 363.637	
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 39.272.785	
utilidad del Constructor	10%	\$ 3.927.279	
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION</b>		\$ 400.000	
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 43.200.000</b>	
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitte y Cervini)</b>			
Vetustez de Inmueble	15		
Vida Útil de Inmueble o Técnica	100		
Valor Resultante años sobre el 100%	0,15		
Estado de Conservación de (1 a 5)	4		
Depreciación Acumulada	56,69%	\$ 24.490.080	
<b>DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION</b>			
Valor de reposición obra nueva		\$ 43.200.000	
Menos depreciación acumulada		-\$ 24.490.080	
Subtotal		\$ 18.709.920	
Valor de la construcción		\$ 18.709.920	
Valor por M <sup>2</sup>		\$ 173.240	
Valor Adop.		\$ 173.000	
<b>VALOR TOT.</b>		<b>\$ 18.684.000</b>	

DESCRIPCION	Valor Reposición	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	Área	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual
CASAS	\$ 104.999.946	15	4	56,69%	140	\$ 325.000	\$ 45.500.000
MOLINO	\$ 43.200.000	15	4	56,69%	108	\$ 173.000	\$ 18.684.000
<b>VALOR DE CONSTRUCCIONES</b>							<b>\$ 64.184.000</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE</b>					

ESTUDIO DE MERCADO UF "PLANA"							
ITEM	NOMBRE y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION/ HORARIO	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO AREA (M <sup>2</sup> ) Valor m <sup>2</sup>
1	Johan Fernando Bolaños 310 3904003	Marmato Vereda El Llano	Lote	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	1.700 \$ 97.000
2	Uriel Ortiz 312 2860712	Marmato Vereda El Llano	Lote La Hermita	\$ 190.000.000	3%	\$ 184.300.000	1.800 \$ 102.389
3	María Hensina Ortiz Ortiz 312 286 0712	Marmato Vereda El Llano	Lote La Palma	\$ 243.000.000	3%	\$ 235.710.000	2.350 \$ 100.302
4	Israel Gracia Ortiz 314 7790204	Marmato Vereda El Llano	Lote La Aguadita	\$ 317.000.000	3%	\$ 307.490.000	3.084 \$ 99.721
Sumatoria							\$ 399.412
Media Aritmética							\$ 99.853
Desviación Estándar							2220
Coeficiente de Variación							2,22%
Límite Superior							\$ 102.073
Límite Inferior							\$ 97.633
<b>VALOR AJUSTADO</b>							<b>\$ 100.000</b>

ESTUDIO DE MERCADO UF "ESCARPADA"							
ITEM	NOMBRE y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION/ HORARIO	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO AREA (M <sup>2</sup> ) Valor m <sup>2</sup>
1	Uriel Ortiz Castro 312 7735904	Marmato Vereda El Llano	Finca Monte Redonda	\$ 3.100.000.000	7%	\$ 2.883.000.000	95.000 \$ 30.347
2	Saladín Escudero 315 3317695	Marmato Vereda El Llano	Finca La Aguadita	\$ 2.400.000.000	7%	\$ 2.232.000.000	80.000 \$ 27.900
3	Uriel Bernal 322 5933175	Marmato Vereda El Llano	Finca Palo Macho	\$ 2.600.000.000	7%	\$ 2.418.000.000	80.000 \$ 30.225
4	Juan Mauricio Guevara 310 4612000	Marmato Vereda San Juan	Finca Buena Arca	\$ 2.800.000.000	7%	\$ 2.604.000.000	75.100 \$ 33.342
Sumatoria							\$ 121.814
Media Aritmética							\$ 30.454
Desviación Estándar							2230 584092
Coeficiente de Variación							7,32%
Límite Superior							\$ 32.684
Límite Inferior							\$ 28.223
<b>VALOR AJUSTADO</b>							<b>\$ 30.000</b>

4.3 RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCION	ÁREA HECTAREAS (Ha)	ÁREA M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual			
Área Plano	1 Ha - 5,200 m <sup>2</sup>	15200	\$ 100.000	\$ 1.520.000.000			
Área Escarpada	10 Ha - 8,971m <sup>2</sup>	108971	\$ 30.000	\$ 3.269.130.000			
VALOR TERRENO				\$ 4.789.130.000			
DESCRIPCION	Valor Reposición	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	Área M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual
CASAS	\$ 104.999.946	15	4	56,69%	140	\$ 325.000	\$ 45.500.000
MOLINO	\$ 43.200.000	15	4	56,69%	108	\$ 173.000	\$ 18.684.000
VALOR DE CONSTRUCCIONES							\$ 64.184.000
VALOR TOTAL DEL AVALÚO							\$ 4.853.314.000
VALOR EN LETRAS		CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL PESOS MCTE					

VALOR DE INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE MINERA FINCA SAMARIA PALO MOCHO			
DETALLE	VALOR TOTAL DEL AVALÚO	% DE AFECTACION	VALOR TOTAL
Valor Total del Avalúo	\$ 4.853.314.000	60%	\$ 2.911.988.400
Valor Total			<b>\$ 2.911.988.400</b>
VALOR EN LETRAS		DOS MIL NOVECIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE	

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (35:44)*

*-Doctor, conforme a lo manifestado este despacho, usted le indicó que realizó por la metodología que empleó, cierto, estaba circunscrito, basada en dos metodologías, una, la que tiene que ver con el Estado, con la metodología de reposición de las construcciones y otra con el método de comparación de mercados, me voy a referir a las primeras, a la reposición de las construcciones en los acápite 1.6 de su informe hace alusión a la descripción de esas construcciones. ¿Usted me puede indicar, de acuerdo a esa descripción, cuál es la vida útil de los inmuebles que usted pudo ser para el momento? ¿En la visita al predio?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SANCHEZ.(36:27)*

*-Para valorar este tipo de indicaciones y tiene que tener en cuenta el método constructivo por sobre el que están montados y se trata de una edificación que tiene una vida útil de 100 años, todas, las tres.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (36:49)*

*-Usted nos podría ampliar un poco más frente a cómo aplicó esa metodología para poder valorar cada una de las instrucciones, qué bases de datos con de base de datos de consultó, qué fuentes para poder valorar las edificaciones como tal.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (37:06)*

*-Primero que todo para valorar este tipo de inmuebles se tiene que hacer uso de lo*

*dispuesto por la resolución 620 IGAC, que nos obliga a hacerlo por medio del método de costo de reposición y consiste en desarrollo de este método se entiende por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los costos financieros y los de gerencia del proyecto en que se incurre para realizar la obra después de calcular los volúmenes de unidades requeridas para la construcción, se debe tener especial atención en los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, al valor definido, como corto total, se debe aplicar la depreciación, entonces, qué es lo que hacemos, nosotros hacemos una simulación de la construcción, para nueva de la edificación que hay, se hace utilizando el catálogo de presupuestos para tipologías constructivas que también nos facilita el ligar, entonces, se encontró el predio, que estamos valorizando, tiene 15 años de vida, lo que pasa que el predio está en obra negra, no se ha terminado, no quiere decirte que sea viejo, sino que no está en buen estado de conservación porque no se terminó, está en obra negra, para poder hacer esa valorización se tiene que acudir primero a determinar cuáles son todos los costos que conforman la elaborar el diseño de ese predio actual y después para hacer la depreciación se tiene que acudir a la tabla que la resolución 620 del IGAC, asumió como la tabla que debemos utilizar todos los valores, cuando utilizamos este metodología de valoración, utilizando una metodología que dos arquitectos argentinos adoptaron que se llama la tabla de espíritu y torrini, la tabla de Fito y Torrini, dice que existen dos tipologías constructivas, una que es con estructura, conocimiento, con muros de cargas, vigas, columnas, entonces esa metodología constructiva tiene una vida útil de 100 años. La otra metodología tiene 75 años, esta como es de 100, el porcentaje de edad transcurrido corresponde a la edad, llega hasta 100 años de vida o a 75 años en el otro caso, dice que una casa que esta en 15 años de vetustez y un estado de conservación que equivale a 1. Cuando la casa, calificación de 1 a 5 y alguien tiene la posibilidad de ver el informe se encuentra el cuadro en la página 20 en informe de 1 a 5, en donde 1 es una casa que está para estrenar y 5 es una casa que está en condiciones de ruina. La calificación que se le asignó a la Casa por el Estado de a las edificaciones por estado de conservación es 4, entonces haciendo una búsqueda del índice de evaluación con el que se debe afectar la casa, bajamos por el eje de las X hasta el 15 y volteamos por el eje de las X a la 4 y encontramos que se debe depreciar un 56.69%, entonces es así como llegamos a la tabla de reposición para la edificaciones y ahí está los costos directos, los costos de construcción, los costos indirectos, como lo ordena la Resolución 620 del IGAC, como se debe hacer y se llega a donde, al valor de cada una de las edificaciones; como todas las edificaciones tiene 15 años de edad y 4 de reposición, se debe hacer una depreciación del 56% y nos arroja que el valor de las dos construcciones a \$64.000.184.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (41:53)*

*-En el folio número 11 de su informe, dictamen pericial hace alusión a lo que acabe de mencionar al catálogo de presupuestos, para tipologías con sus constructivas, ¿usted le puede indicar el despacho si este documento suele usarse? o ¿qué fuente suele usarse para usualmente?, para calcular esos costos que nos acaba de hablar, para valorar las edificaciones.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (42:19)*

*-Es una fuente utilizada con frecuencia y la fuente que utilizó mi colega esta mañana, pues se refería a la lista de precios de construcción y esto de constructo esta es otra fuente para*

*determinar para encontrar la información necesaria para evacuar estas la cual estas formulas matemáticas, porque esto no se puede inventar, tiene que tener una fuente, mi colega esta mañana habla de la Construdata y yo utilizo la del IGAC porque pues es un catálogo de presupuestos constructivas que considera muy bien las construcciones en rurales, con altos argumentos y eficiencia, en decir me sirve mucho.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (43:14)*

*-Usted le puede indicar al despacho si es necesario o no indicar dentro de un informe devaluatorio cuáles son los costos directos e indirectos de administración, de administrativos, financieros y demás, para calcular a esas edificaciones ¿es necesario o no es necesario?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (43:33)*

*-Déjenme por favor contestarle, leyendo en este momento el artículo 13 de la Resolución 620 de IGAC, dice en desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos financieros y los de evidencia del proyecto en que debe incurrir si para la realización de la obra, después de calculado los volúmenes de unidades requeridas para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se realiza el inmueble con el normado al valor definitivo, se debe aplicar la depreciación, esto es obligatorio, es mandatorio, lo ordena la Resolución 620 y hay que hacerlo siempre, que se va a hacer una valorización por el método de reposición.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (44:27)*

*-Con relación a el otro método que empleó dentro de su informe devolutorio, hace alusión que empleó el análisis del método comparativo de mercado, pero previo a referirme digamos, a la recaudación de la información o la fuente que consultó, indicándole al despacho que el uso del suelo del predio es de tipo rural, no obstante, usted, en su informe pericial, me estoy refiriendo al folio 43 siguientes, citando uno oficio SPUESI 02130 y 8 de mayo, 18 de 2021, dice respuesta, derecho de petición solicitud, se expide en otra aclaratoria. ¿Puede indicarme en qué consiste la nota aclaratoria y qué incidencia tiene al momento de la valoración de su dictamen?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (46:05)*

*-Esta es una respuesta que concede la Secretaría de Planeación, Vivienda e Infraestructura a los dueños del predio por medio de los cuales por medio del cual informa sobre este predio y particularmente sobre éste que estamos hablando con la ficha catastral 1744200, esta plenamente identificado, se presenta, así las cosas al revisar el documento, dice la página 46, al realizar el documento técnico de soporte, incorporación de suelo rural al perímetro urbano en el municipio de Marmato del mes de noviembre de 2020, en el punto 2.12 evaluación de alternativas para la incorporación de áreas, se observa la factibilidad de*

*estudio para la incorporación del predio identificado con ficha catastral, entonces el documento se tiene en cuenta para considerar la comparación del método del mercado con predios vecinos, si señor se tuvo en cuenta.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (47:31)*

*-¿Usted le puede indicar el Despacho si de pronto obtuvo alguna información que sea indicativo de que predio cuenta con características urbanizables o no?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (47:43)*

*-No quiero en evadir la respuesta a su pregunta, pero, no quiero entrar en mi hipótesis, pero debo hacer alusión a la necesidad imperiosa que existe de crecer urbanísticamente el municipio, porque carece por completo de vivienda y yo creo que el señor juez no me deja mentir de lo que estoy hablando, entonces, la topografía particular del llano, Hace que deba crecer urbanísticamente algún día, hacia este lado, porque topográficamente la otra parte de la ciudad o del municipio apunta hacia el cerro el burro, que es un cerro que presenta por disposición del POT de Marmato, unas condiciones de alto riesgo y no se facilita la edificabilidad en ese sector, esa es una respuesta que le satisface Doctor.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (48:59)*

*-¿Frente al análisis de mercado, usted hace la valoración de los dos polígonos, cierto? El polígono de la zona plana que lo denomine usted y en la zona escarpada o pendiente, frente a esta zona plana o escarpada, me podría indicar qué fuentes, a dónde recurrir para consultar esa información que consigna dentro de su cuadro de comparativo de mercado.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (49:32)*

*-La metodología y así está consignado en el informe, porque también me obliga a hacerlo la Resolución 620, se hace por desplazamiento físico con el vecindario, acudir a conocer dentro de las negociaciones mas reciente la existencia de negocios que se han hecho la principal fuente para determinar si hay o no movimiento de actividad inmobiliaria en un municipio es la nota día acudí a la notaría, encontré posibilidades bien efecto cerca del vecindario del predio existen ofertas del mercado, como está consignado en mi informe porque así lo ordena la resolución 620 y así quedó consignado. Quiero decir que los datos que están en el informe son reales, son verificables, son comprobables, estoy totalmente convencido de que mi actividad me obliga a tener una actividad perfectamente ética y ese documento es real, comprobable.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (50:44)*

*-De acuerdo a su experiencia como evaluador, en municipios como Marmato, que son*

*municipios de sexta categoría y que están alejados, digamos, en los centros poblados o las metrópolis como lo son las ciudades de Manizales o Medellín, es factible que las ofertas o las transacciones de demanda y compra de bienes inmuebles, se efectúen a través de medios como Internet. ¿O cuál es el medio predominante en el sector?, para consulta la información.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (51:16)*

*-En esos municipios aquí se utiliza mucho el método voz a voz, existen unos comisionistas que son la mejor fuente de información para un evaluado, no me vaya a aparecer, folclórico, pero la mayoría de las poblaciones de esta característica, tienen en el parque principal de una cafetería y hay 4 o 5 señales con una agenda y todos están encargados, se llaman comisionistas, la mayoría son pensionados que tratan de cuadrar con la actividad inmobiliaria sus ingresos mensuales. Ellos son una excelente fuente de información cuando se está haciendo una investigación de mercado. A ellos hay que acudir y ellos saben quiénes son. También existen publicaciones en la red de sirven en la red de Internet que sirven para hacer análisis de mercado.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (52:16)*

*-¿Al momento de consultar a esas personas o de consultar las ofertas y las transacciones que usted escribe dentro de su informe, ¿usted recibió información? Sí, de pronto estas personas tenían interés en el objeto en este predio objeto de dictamen o si tenían interés con los procesos que adelanta la compañía CALDAS GOLD MARMATO S.A.S, con relación a la imposición de servidumbres.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (52:41)*

*-No meto esa pregunta porque esa pregunta porque esa pregunta hace que se condicione y que la respuesta no sea amable. Cuando uno está haciendo una investigación de mercado o uno pregunta normalmente por las características topográficas, geográficas del predio, pero si entra a más discusiones acerca o a más investigaciones relacionadas con la cercanía o con la posibilidad de que haya un negocio con la GOLDEN o con la compañía minera, retrae la información la hace difícil y no confiable, esta mañana, lo dijo alguno de mis colegas, también hablando se eso.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (53:25)*

*-Señor Alfredo, y usted tuvo algún indicio que le llevará a descartar o a concluir de que esa oferta estaban de pronto parcializadas, oficiadas*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (53:25)*

*-No, absolutamente ninguna, señor.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (53:41)*

*-Con relación a esa oferta inmobiliaria, cierto que usted cita con enfrente al polígono del área más escarpado, más pendiente que usted, manifiesta, ¿Qué predios comparó, como usted pudo establecer esa similitud, esas semejanzas frente a los consultados y frente a ese polígono objeto de dictamen?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (54:04)*

*-Eso se hace siguiendo la metodología, corriente común y corriente, déjeme llegar al cuadro porque eso esta bien identificado y bien clarito presentado en el cuadro que presenta el final de este movimiento tan acelerado, se me perdió por completo el cuadro del estudio del mercado que tenga, ya lo encontré, estudio de mercado para el área plana para el área de su escarpada; yo comparé el predio del área escarpada con predios de un área de 9, 95000, 80000, 7800 m2, todos los predios están en la vereda el llano, todos los predios son ahora, que oí esta mañana, me retumbó el apellido Ortiz, hay un señor de apellido Ortiz aquí que yo no conozco, no identifíco con ningún otro propietario.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (56:14)*

*-¿Dentro de ese cuadro, al momento en el de realizar efectuar el análisis de mercados en la zona escarpada, cómo pudo determinar que los predios que consultó a las ofertas eran equiparables o similares para poder realizar su dictamen?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (56:14)*

*-No, claro, sí, lo primero que tienen que hacer es homogéneos, equiparables y comparables desde el punto de vista del área y de la topografía, eso se puede comprobar porque yo estuve allá y caminé por el pueblo y entendí, descubrí cuales eran los predios.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (56:50)*

*-¿Usted visitó los predios que acaba de mencionar, de mencionar?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (56:50)*

*-Caminé, es que todos están cercas, están la misma vereda, sí señor.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (57:03)*

*-Nos ubicamos en la página número 17 de su dictamen pericial, me informa el momento que lo tenga y a la mano, allí se aparece o se puede visualizar, el plano o la gráfica que*

*usted anexa, donde dibuja los dos polígonos, ¿esos dos polígonos difieren o son iguales frente al área que reporta la sociedad CALDAS GOLD, en la demanda?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (57:35)*

*-Son iguales.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (57:39)*

*-Se puede visualizar que el polígono, la me imagino que la parte plana lo dibujado, lo gráficas con color naranja y la parte escarpada con color azul. ¿Le hago una pregunta, ese terreno en el intermedio color amarillo, se vería afectado con la imposición de la servidumbre?, ¿que tipo de afectación te genera o no se genera ningún tipo de afectación al mismo?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (58:09)*

*-Para empezar, no nos dejaron entrar, tiene una afectación tremenda porque está imposibilitado el uso, disfrute y goce del predio para los propietarios que estaba con el propietario, no pudimos entra, esto es un drama, primero que todo porque tiene una topografía que no se presta mucho para explotar el uso para el que está destinado al Predio, y segundo porque el acceso es literalmente no. Finalmente entiendo que al final de la tarde acudieron al Despacho del juez y él dio la orden del señor juez, que me está oyendo en este momento, dio la orden de que nos dejaran entrar, pero nosotros ya habíamos salido de allá listo, llegó como a las 3 o 4 de la tarde, la orden él.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (58:59)*

*-Señor Perito, usted le indicó al despacho que pudo observar o detallar la demanda y las demás documentos que obran en el expediente, usted pudo visualizar si de pronto, en el mismo se indica alguna forma de ingreso o forma que se pueda acceder a ese predio remanente o que queda inconexo.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (59:17)*

*-No, no hay, no está dentro de la demanda, no hay ninguna solución a este tema.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (59:23)*

*-De acuerdo a la visita de inspección ocular, usted le indicó concretamente al señor juez que recorrió el predio por sus linderos, ya que en una zona no puedo ingresar, que recorrió el perímetro del mismo, ¿puede identificarse, informa alguna físicamente posible, ingresar a ese restaurante del Predio?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (59:44)*

*-Tocaría entrar a discutir las posibilidades de hacer una vía de acceso, una vía de acceso que permita, por la punta superior del polígono azul, tocaría mirar hasta qué punto existe la posibilidad de contratar una servidumbre de paso y desarrollar un camino que nos dejara hacer acceso o tener acceso a ese predio, pero no, eso está, se ha dicho, no lo veo, no lo veo, no soy yo el que le pueda responder.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:00:44)*

*-¿Usted le puede indicar al despacho si el molino que valoró dentro del inventario de las construcciones en que polígono se encuentra de manera particular en la misma imagen que estoy citando de la página número 7, su informe, si se encuentra en el área plana o en el área escarpada o en qué parte del predio se encuentra, en el área plana? O al momento de verificar el predio era fácil evidenciar el molino o prestada de dificultad poderlo visualizar.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:01:07)*

*-No, no, no, absolutamente, se ve fácilmente, se ve, es evidente la presencia, la edificación entre el predio.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:01:27)*

*-Esta seguro que el molino se encuentra dentro del polígono que solicita CALDAS GOLD.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:01:27)*

*-Si señor.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:01:39)*

*-Con la afectación de la servidumbre, usted le manifestó al despacho que la afectación era alrededor del 60% del inmueble ¿Qué consideración o criterio tuvo para llegar a esa conclusión?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:01:58)*

*-Las consideraciones y los criterios que se tienen que tener para ver y estudiar están consignadas en el informe porque son unas consideraciones de tipo de académico en consigue en atención a que no hay una justificación diferente a la de los tratadistas que nos permite, sustentar esta información, con textos como el del maestro Francisco Ochoa y el del Doctor Luis Javier Jaramillo, que es Luis Fernando Jaramillo, que son los mejores tratadistas al respecto, se considera que el grado de afectación, se determina cuál es el valor del grado de la afectación y esto es una afectación sumamente grave. La que le aparece a este país como está considerado en el informe.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:01:58)*

*-Usted le indico el despacho que la única experiencia que tiene en materia de valoración de servidumbre minera es la que ha concurrido o la que usted ha presentado, y también es en el municipio de Marmato, ¿Tiene usted experiencia al dictaminar otro tipo de servidumbres o no tiene experiencia?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:03:17)*

*-No, no tengo experiencia.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:03:26)*

*-¿Cuánto es el valor del monto de indemnización de acuerdo a su informe pericial, si nos puede, por favor indicar en esta audiencia?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:03:32)*

*-Nosotros determinamos que el valor del área plana de lote son a efectos del área plana de lote de 100000 m2, arroja un resultado de (\$1.520.000.000), que el área escarpada a un valor de 30000 pesos a roja para 10000 para perdón, para 1089771 M, arroja un valor de (\$3.269.180.000), lo cual determina que el valor del predio son (\$4.789.147.000), no se le (\$4.789.130.000); pero son como estamos hablando adicionalmente de una construcción sería de (\$4.853.000.000), ese es el valor del predio, como resulta que el predio solo tiene la servidumbre que afecta el 60% la suma es de (\$2.911.800.000)*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:05:57)*

*-En la parte final de su avalúo, acaba de indicar que el avalúo total del inmueble, incluyendo las casa, el molino y el área de terreno son (\$4.853.314.000) y en la página número 33, reglón seguido le aplica, eso es, es 60% a ese valor total, arrojando (\$2.911.988.400), tradicionalmente acuerdo con la información que usted consulta las investigaciones, la doctrina y demás ese porcentaje se aplica tal como usted lo expresa allí o ese porcentaje se aplicará el metro al valor del metro cuadrado unitario*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:05:57)*

*-Se le aplica al valor, aquí se está aplicando a todo el predio porque, aunque se valorizó todo el predio, solamente se afecta el 60%, pero el 40% queda con una afectación tremenda, remanente, como quedó demostrado que no se tiene ni siquiera posibilidad de acezar al predio, acceder al predio no se puede entrar al predio y la parte que queda es una parte que no se facilita la actividad agropecuaria, agresivo, pastoril, que es la actividad para la que está.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (1:06:46)*

*-Esta metodología es la que usualmente se utiliza en el sector valuatorio, del cal usted presenta el dictamen ¿O es una metodología que usted apenas utiliza para este dictamen?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ (1:06:46)*

*-Esta es la metodología que se utiliza siguiendo todos los parámetros de la academia de la doctrina que hay para valoraciones, del área de afectación de la servidumbre y el área de valorización del remanente hay que valorizar la zona afectada la indemnización del pedazo afectado y la indemnización correspondiente al remanente. Esta mañana, una colega mía decía que tocaba cuando era el 90. Comprar aquí nadie está comprando, aquí nadie está vendiendo aquí estamos, es valorizada la indemnización que genera el perjuicio que generó la imposición de una servidumbre minera, no se puede valorizar el 100% del predio ni de invitar a que compren y vendan, y no se está hablando de ventas. Se está hablando de valorización de perjuicios por la imposición de una servidumbre.*

Con respecto a La perito PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, el apoderado judicial de la parte demandante, prescindió del derecho de hacer las preguntas correspondientes, sin embargo, se reservó la prerrogativa de que luego del interrogatorio que efectúa la contraparte, hacer las preguntas que hay en lugar con fines aclaratorios de conformidad con el artículo 228 del C.G.P.

Teniendo en cuenta lo anterior, si se trata de rendir un avalúo objetivo, para el despacho no es objetivo que el perito no tenga clara la experiencia de los peritos evaluadores que consultó, al dar aplicación al método de consulta a expertos evaluadores o encuestas que refiere el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como dice:

*“Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.*

*(...)*

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

De igual manera, revisado el artículo mencionado, el perito realiza una técnica mixta como se ha venido explicando, que tiene una prohibición en dicha norma en el inciso final, antes del párrafo que indica:

*“Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.”*

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

En otras palabras, la idoneidad no viene dada únicamente por el título académico que ostente una persona, sino que además se requiera acreditar otros aspectos como la especialidad en la materia que se le consulta, el tiempo de experiencia y dedicación a una actividad particular, así como su contexto profesional y hasta cierto punto personal que

permita inferir que el experto conoce de manera objetiva y con la profundidad suficiente los asuntos objeto de consulta; lo anterior se trae a colación porque del método de investigación directa que manifestó la perito haber aplicado, no se reconocieron valores, ni los cálculos matemáticos como medida aritmética, desviación estándar, coeficiente de variación y límite superior e inferior.

Dados los argumentos antes esbozados, encuentra el despacho que teniendo en cuenta las fuentes consultadas por la perito no lograron acreditar el umbral de idoneidad requerido para considerar la objetividad y suficiencia de la prueba, así como se evidenciaron inconsistencias en la aplicación del método escogido, afirmación que tiene venero en las reglas de la sana crítica, en particular las máximas de la experiencia, da lugar a la desestimación del dictamen rendido por **GLORIA INES NAVARRO**, en el marco de la presente solicitud de avalúo de servidumbre minera.

En relación con el avalúo presentado por el perito **ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ**, el despacho procede a analizarlo. El perito manifiesta que utilizó el método de reposición de construcción y método de comparación o de mercado en el informe presentado, fungiendo como perito de los demandados y en diligencia de interrogatorio así lo confirmó:

Del mismo modo, así lo refiere en el informe presentado:

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (35:44)*

*-Doctor, conforme a lo manifestado este despacho, usted le indicó que realizó por la metodología que empleó, cierto, estaba circunscrito, basada en dos metodologías, una, la que tiene que ver con el Estado, con la metodología de reposición de las construcciones y otra con el método de comparación de mercados, me voy a referir a las primeras, a la reposición de las construcciones en los acápite 1.6 de su informe hace alusión a la descripción de esas construcciones. ¿Usted me puede indicar, de acuerdo a esa descripción, cuál es la vida útil de los inmuebles que usted pudo ser para el momento? ¿En la visita al predio?*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SANCHEZ.(36:27)*

*-Para valorar este tipo de indicaciones y tiene que tener en cuenta el método constructivo por sobre el que están montados y se trata de una edificación que tiene una vida útil de 100 años, todas, las tres.*

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (36:49)*

*-Usted nos podría ampliar un poco más frente a cómo aplicó esa metodología para poder valorar cada una de las instrucciones, qué bases de datos con de base de datos de consultó, qué fuentes para poder valorar las edificaciones como tal.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (37:06)*

*-Primero que todo para valorar este tipo de inmuebles se tiene que hacer uso de lo dispuesto por la resolución 620 IGAC, que nos obliga a hacerlo por medio del método de*

costo de reposición y consiste en desarrollo de este método se entiende por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los costos financieros y los de gerencia del proyecto en que se incurre para realizar la obra después de calcular los volúmenes de unidades requeridas para la construcción, se debe tener especial atención en los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, al valor definido, como corto total, se debe aplicar la depreciación, entonces, qué es lo que hacemos, nosotros hacemos una simulación de la construcción, para nueva de la edificación que hay, se hace utilizando el catálogo de presupuestos para tipologías constructivas que también nos facilita el ligar, entonces, se encontró el predio, que estamos valorizando, tiene 15 años de vida, lo que pasa que el predio está en obra negra, no se ha terminado, no quiere decirte que sea viejo, sino que no está en buen estado de conservación porque no se terminó, está en obra negra, para poder hacer esa valorización se tiene que acudir primero a determinar cuáles son todos los costos que conforman la elaborar el diseño de ese predio actual y después para hacer la depreciación se tiene que acudir a la tabla que la resolución 620 del IGAC, asumió como la tabla que debemos utilizar todos los valores, cuando utilizamos este metodología de valoración, utilizando una metodología que dos arquitectos argentinos adoptaron que se llama la tabla de espíritu y torrini, la tabla de Fito y Torrini, dice que existen dos tipologías constructivas, una que es con estructura, conocimiento, con muros de cargas, vigas, columnas, entonces esa metodología constructiva tiene una vida útil de 100 años. La otra metodología tiene 75 años, esta como es de 100, el porcentaje de edad transcurrido corresponde a la edad, llega hasta 100 años de vida o a 75 años en el otro caso, dice que una casa que esta en 15 años de vetustez y un estado de conservación que equivale a 1. Cuando la casa, calificación de 1 a 5 y alguien tiene la posibilidad de ver el informe se encuentra el cuadro en la página 20 en informe de 1 a 5, en donde 1 es una casa que está para estrenar y 5 es una casa que está en condiciones de ruina. La calificación que se le asignó a la Casa por el Estado de a las edificaciones por estado de conservación es 4, entonces haciendo una búsqueda del índice de evaluación con el que se debe afectar la casa, bajamos por el eje de las X hasta el 15 y volteamos por el eje de las X a la 4 y encontramos que se debe depreciar un 56.69%, entonces es así como llegamos a la tabla de reposición para la edificaciones y ahí está los costos directos, los costos de construcción, los costos indirectos, como lo ordena la Resolución 620 del IGAC, como se debe hacer y se llega a donde, al valor de cada una de las edificaciones; como todas las edificaciones tiene 15 años de edad y 4 de reposición, se debe hacer una depreciación del 56% y nos arroja que el valor de las dos construcciones a \$64.000.184.

Imagen tomada directamente del avalúo

REPOSICIÓN: DE LAS DOS CASAS		
CONSTRUCCION: 1		Área Construida M <sup>2</sup> 140
VALOR DE REPOSICION M <sup>2</sup>		
Costos Directos	80%	\$ 474.308
Costos Indirectos	20%	\$ 118.577
<b>COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 592.885</b>
Costos Administrativos y Financiero	15%	\$ 88.933
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		<b>\$ 681.818</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 95.454.485
utilidad del Constructor	10%	\$ 9.545.449
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 750.000</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 104.999.946</b>
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitto y Corvini)		
Vetustez de Inmueble	15	
Vida Útil de Inmueble o Técnica	100	
Valor Resultante años sobre el 100%	0,15	
Estado de Conservación de (1 a 5)	4	
Depreciación Acumulada	56,69%	\$ 59.524.469

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
Valor de reposición obra nueva	\$ 104.999.946
Menos depreciación acumulada	-\$ 59.524.469
Subtotal	\$ 45.475.476
Valor de la construcción	\$ 45.475.476
Valor por M <sup>2</sup>	\$ 324.825
Valor Adeptado por M <sup>2</sup>	\$ 325.000
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 45.500.000</b>

REPOSICION: MOLINO		
CONSTRUCCION:		Área Construida M <sup>2</sup> <b>108</b>
VALOR DE REPOSICION M <sup>2</sup>		
Costos Directos	80%	\$ 252.965
Costos Indirectos	20%	\$ 63.241
<b>COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 316.206</b>
Costos Administrativos y Financiero	15%	\$ 47.431
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		<b>\$ 363.637</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 39.272.785
utilidad del Constructor	10%	\$ 3.927.279
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 400.000</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 43.200.000</b>
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla de Fitte y Corvini)		
Vetustez de Inmueble	15	
Vida Útil de Inmueble o Técnica	100	
Valor Resultante años sobre el 100%	0,15	
Estado de Conservación de (1 a 5)	4	
Depreciación Acumulada	56,69%	\$ 24.490.080
DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION		
Valor de reposición obra nueva		\$ 43.200.000
Menos depreciación acumulada		-\$ 24.490.080
Subtotal		\$ 18.709.920
Valor de la construcción		\$ 18.709.920
Valor por M <sup>2</sup>		\$ 173.240
Valor Adap.		\$ 173.000
<b>VALOR TOT.</b>		<b>\$ 18.684.000</b>

DESCRIPCION	Valor Reposición	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	Área	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual
CASAS	\$ 104.999.946	15	4	56,69%	140	\$ 325.000	\$ 45.500.000
MOLINO	\$ 43.200.000	15	4	56,69%	108	\$ 173.000	\$ 18.684.000
<b>VALOR DE CONSTRUCCIONES</b>							<b>\$ 64.184.000</b>
VALOR EN LETRAS		<b>SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE</b>					

Con respecto al método de comparación o de mercado el perito avaluado de la parte demandada indicó:

*Intervención abogado LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, apoderado parte demandante (48:59)*

*-¿Frente al análisis de mercado, usted hace la valoración de los dos polígonos, cierto? El polígono de la zona plana que lo denomine usted y en la zona escarpada o pendiente, frente a esta zona plana o escarpada, me podría indicar qué fuentes, a dónde recurrir para consultar esa información que consigna dentro de su cuadro de comparativo de mercado.*

*Intervención del perito ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ. (49:32)*

*-La metodología y así está consignado en el informe, porque también me obliga a hacerlo la Resolución 620, se hace por desplazamiento físico con el vecindario, acudir a conocer dentro de las negociaciones más reciente la existencia de negocios que se han hecho la principal fuente para determinar si hay o no movimiento de actividad inmobiliaria en un municipio es la nota día acudí a la notaría, encontré posibilidades bien efecto cerca del vecindario del predio existen ofertas del mercado, como está consignado en mi informe porque así lo ordena la resolución 620 y así quedó consignado. Quiero decir que los datos que están en el informe son reales, son verificables, son comprobables, estoy totalmente convencido de que mi actividad me obliga a tener una actividad perfectamente ética y ese documento es real, comprobable.*

En este sentido, se puede evidenciar el estudio de comparación o de mercado realizado

por el perito, consignado en la siguiente tabla, extraído del informe pericial:

*Imagen tomada directamente del avalúo*

ESTUDIO DE MERCADERO UF "PLANA"								
ITEM	NOMBRE Y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION FINCA	VALOR OFERTADO	% DEPRECIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO	
							AREA (M <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>
1	Johan Fernando Bolaños 310 3904003	Marmato Vereda El Llano	Lote	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	1.700	\$ 97.000
2	Uriel Ortiz 312 2860712	Marmato Vereda El Llano	Lote La Hermita	\$ 190.000.000	3%	\$ 184.300.000	1.800	\$ 102.389
3	María Heralina Ortiz Ortiz 312 286 0712	Marmato Vereda El Llano	Lote La Palma	\$ 243.000.000	3%	\$ 235.710.000	2.350	\$ 100.302
4	Israel Gracia Ortiz 314 7790204	Marmato Vereda El Llano	Lote La Aguadita	\$ 317.000.000	3%	\$ 307.490.000	3.084	\$ 99.721
Sumatoria								\$ 399.412
Media Aritmética								\$ 99.853
Desviación Estándar								2220
Coeficiente de Variación								2,23%
Límite Superior								\$ 102.073
Límite Inferior								\$ 97.633
VALOR AJUSTADO								\$ 100.000

ESTUDIO DE MERCADERO UF "ESCARPADA"								
ITEM	NOMBRE Y TEL DE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCION FINCA	VALOR OFERTADO	% DEPRECIACION	VALOR AJUSTADO	SUELO	
							AREA (M <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>
1	Uriel Ortiz Castro 312 7735504	Marmato Vereda El Llano	Finca Monte Redonda	\$ 3.100.000.000	7%	\$ 2.883.000.000	95.000	\$ 30.347
2	Salomón Escudero 315 3317655	Marmato Vereda El Llano	Finca La Agudita	\$ 2.400.000.000	7%	\$ 2.232.000.000	80.000	\$ 27.900
3	Uriel Bernal 322 5933175	Marmato Vereda El Llano	Finca Palo Macho	\$ 2.600.000.000	7%	\$ 2.418.000.000	80.000	\$ 30.225
4	Juan Mauricio Guenora 310 4612000	Marmato Vereda San Juan	Finca Buena Vista	\$ 2.800.000.000	7%	\$ 2.604.000.000	78.100	\$ 33.342
Sumatoria								\$ 121.814
Media Aritmética								\$ 30.454
Desviación Estándar								2230 584092
Coeficiente de Variación								7,32%
Límite Superior								\$ 32.684
Límite Inferior								\$ 28.223
VALOR AJUSTADO								\$ 30.000

#### 4.3 RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCION	ÁREA HECTAREAS (Ha)	ÁREA M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual			
Área Plano	1 Ha - 5,200 m <sup>2</sup>	15200	\$ 100.000	\$ 1.520.000.000			
Área Escarpada	10 Ha - 8,971 m <sup>2</sup>	108971	\$ 30.000	\$ 3.269.130.000			
VALOR TERRENO				\$ 4.789.130.000			
DESCRIPCION	Valor Reposición	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	Área M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor Actual
CASAS	\$ 104.999.946	15	4	56,69%	140	\$ 325.000	\$ 45.500.000
MOLINO	\$ 43.200.000	15	4	56,69%	108	\$ 173.000	\$ 18.684.000
VALOR DE CONSTRUCCIONES							\$ 64.184.000
VALOR TOTAL DEL AVALÚO							\$ 4.853.314.000
VALOR EN LETRAS	CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL PESOS MCTE						

VALOR DE INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE MINERA FINCA SAMARIA PALO MOCHO			
DETALLE	VALOR TOTAL DEL AVALÚO	% DE AFECTACION	VALOR TOTAL
Valor Total del Avalúo	\$ 4.853.314.000	60%	\$ 2.911.988.400
Valor Total			<b>\$ 2.911.988.400</b>
VALOR EN LETRAS		DOS MIL NOVECIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE	

Con respecto a lo anterior el perito **ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ**, en audiencia indico:

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:32:41  
Con anterioridad también había mencionado el artículo 13 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, resolución múltiples veces mencionada por las distintas partes de este proceso para justificar que hubiere empleado el método de costo de reposición, sin embargo, hay que tener en cuenta o no sé o mi pregunta puntualmente es, ¿tuvo en cuenta lo que establece el párrafo 1 de ese artículo 13 de la Resolución 620 del 2008?*

*- Intervención perito Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:33:18  
Resolución 620 del IGAC.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:33:21  
Claro, el párrafo 1 del artículo 13 que usted mencionó como fundamento del método de costo de reposición.*

*- Intervención perito Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:33:53  
Párrafo dos, método de costo de reposición en desarrollo. A este método se debe entender por costo total de la construcción, la suma de los objetos....Este método se debe usar en caso que el bien objeto del avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza, como colegios, hospitales, estadios, etcétera, o por inexistencia de datos de mercado, ofertas o transacciones, y corresponde a una propia no sujeta al régimen de propiedad horizontal.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:34:36  
Entonces doctor, ya que dio lectura, a ese a esa disposición normativa, quiero preguntarle a tu usted en cuenta el momento de efectuar y llevar a cabo el avalúo.*

*- Intervención perito Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:34:39  
Sí, por supuesto. Es que es obligatorio. Esto es obligatorio cuando se va a re a valorizar un predio que no está sujeto a la ley 675 del 2001, siempre que se va a valorizar un predio que no esté sujeto a Propiedad Horizontal, se debe valorizar independientemente el suelo de las edificaciones, siempre, ahora este párrafo se refiere particularmente a las edificaciones especiales como manifesté, usted no puede valorizar un hospital por el método comparativo del mercado, así hayan varios hospitales, ni colegios, ni estados. A veces es otro método compartido, pero siempre que se va a valorizar un predio que no esté sometido al régimen de Propiedad Horizontal, siempre se debe valorizar el suelo por aparte. Cuanto vale el suelo y cuanto vale la edificación y solamente se puede valorizar, solamente*

se puede valorizar por el método de reposición siguiendo estrictamente con las ecuaciones que exige la misma resolución 620 y con el método descrito y conviene que el dice.

En razón a lo anterior dicho método debía utilizar cuando no existiera datos del mercado y correspondiera a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal, considerando este operado judicial que si existían datos de mercado que debían ser tenidos en cuenta por el perito avalador, pues este en su dictamen pericial indico que existían ofertas o transacciones para establecer el valor de método de costo de reposición dentro de su pericia situación que paso por alto el perito, conforme lo establece el artículo 13 de la resolución 620 de 2008:

*Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.*

*Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.*

*Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.*

*Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.*

Respecto al análisis del dictamen allegado por el perito de la parte demandada **ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ**, con respecto al método de comparación de mercado se harán los siguientes comentarios:

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

VALOR DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO	VALOR DE LA INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE MINERA
\$ 4.853.314.000	\$ 2.911.988.400

El método utilizado por el perito BERNAL SÁNCHEZ, para rendir su avalúo, fue el método de comparación o de mercado, lo cual significa que el perito certifica que si existen ofertas en la zona comparables y homogéneas de conformidad por lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tal como se manifiesta en la experticia:

Imagen tomada directamente del avalúo

**4.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

Para desarrollar el encargo valuatorio en lo correspondiente a la determinación del valor del suelo en el presente asunto utilizamos, el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y comparables a este, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el municipio de MARMATO - CALDAS, de similares características con vocación agropecuaria, en cuanto al área de terreno se seleccionaron fincas cercanas con las mismas características, ubicadas en Marmato de estructuras y áreas similares. De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la medida aritmética y la variación estándar, indicador que determina que el valor del mercado hallado por m<sup>2</sup> se puede adoptar para calcular el valor del predio en estudio. La fuente son ofertas actuales para la venta, de dos y tres meses de publicación en el mercado.

Para efectos de la valoración por el método de comparación, de conformidad con la Resolución 620/2008 del Instituto Agustín Codazzi (IGAC) y norma IVSC, se utilizan las siguientes fórmulas que sirven de apoyo para la utilización idónea del método valuatorio.

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

Imagen tomada directamente del avalúo

ESTUDIO DE MERCADOS UF "PLANA"							
ITEM	NOMBRE Y TEL DE CONTACTO	UBICACIÓN MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCIÓN TIPO DE TERRENO	VALOR OFERTADO	% NEGOCIABLE	VALOR AJUSTADO	SUELO ÁREA (M <sup>2</sup> ) Valor m <sup>2</sup>
1	Johan Fernando Bolaños 310 3904003	Marmato Varadero El Llano	Lote	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	1.700 \$ 97.000
2	Uriel Ortiz 312 2866712	Marmato Varadero El Llano	Lote La Hermita	\$ 190.000.000	3%	\$ 184.300.000	1.800 \$ 102.389
3	María Heroína Ortiz Ortiz 312 266 0712	Marmato Varadero El Llano	Lote La Palma	\$ 243.000.000	3%	\$ 235.710.000	2.350 \$ 100.302
4	Israel Gracia Ortiz 314 7790204	Marmato Varadero El Llano	Lote La Aguadita	\$ 317.000.000	3%	\$ 307.490.000	3.084 \$ 99.721
Sumatoria							\$ 399.412
Medio Aritmético							\$ 99.853
Desviación Estándar							2220
Coeficiente de Variación							2,22%
Límite Superior							\$ 102.073
Límite Inferior							\$ 97.633
VALOR AJUSTADO							\$ 100.000

ESTUDIO DE MERCADO UF "ESCARPADA"							
ITEM	NOMBRE Y TEL DE CONTACTO	UBICACIÓN MUNICIPIO SECTOR RURAL	DIRECCIÓN TIPO DE TERRENO	VALOR OFERTADO	% NEGOCIABLE	VALOR AJUSTADO	SUELO ÁREA (M <sup>2</sup> ) Valor m <sup>2</sup>
1	Uriel Ortiz Castro 312 7735904	Marmato Varadero El Llano	Finca Monte Restado	\$ 3.100.000.000	7%	\$ 2.883.000.000	95.000 \$ 30.347
2	Salomón Escudero 315 3317655	Marmato Varadero El Llano	Finca La Aguadita	\$ 2.400.000.000	7%	\$ 2.232.000.000	80.000 \$ 27.900
3	Uriel Bernal 322 5933175	Marmato Varadero El Llano	Finca Palo Morcho	\$ 2.600.000.000	7%	\$ 2.418.000.000	80.000 \$ 30.225
4	Juan Mauricio Buevoro 316 4612000	Marmato Varadero San Juan	Finca Sumas Aires	\$ 2.800.000.000	7%	\$ 2.604.000.000	78.100 \$ 33.342
Sumatoria							\$ 121.814
Medio Aritmético							\$ 30.454
Desviación Estándar							2230,584092
Coeficiente de Variación							7,32%
Límite Superior							\$ 32.684
Límite Inferior							\$ 28.223
VALOR AJUSTADO							\$ 30.000

En la intervención del señor perito Alfredo Bernal Sánchez en la audiencia de interrogatorio minuto (51:16)

*-En esos municipios aquí se utiliza mucho el método voz a voz, existen unos comisionistas que son la mejor fuente de información para un evaluado, no me vaya a aparecer, folclórico, pero la mayoría de las poblaciones de esta característica, tienen en el parque principal de una cafetería y hay 4 o 5 señales con una agenda y todos están encargados, se llaman comisionistas, la mayoría son pensionados que tratan de cuadrar con la actividad inmobiliaria sus ingresos mensuales. Ellos son una excelente fuente de información cuando se está haciendo una investigación de mercado. A ellos hay que acudir y ellos saben quiénes son. También existen publicaciones en la red de sirven en la red de Internet que sirven para hacer análisis de mercado.*

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

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

*Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.*

*Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*

*(...)*

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

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

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

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

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

De otro lado, el perito BERNAL SÁNCHEZ, hizo una relación de acciones para lograr la elaboración de su dictamen pericial las cuales no cumplieron con lo establecido en la resolución 620 de 2008, en razón a las contradicciones presentadas en interrogatorio, veamos:

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:18:24*

*Doctor también había manifestado que una buena fuente de información, conforme a lo que había dicho, Son los comisionistas que trabajan en Marmato. Usted asistió o más bien se apoyó en la labor de estos comisionistas.*

*-Intervención perito Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:18:44*

*Sí, conseguir la información de personas que están vendiendo, pero con el no utilizó el nombre del contacto, sino el nombre de la persona que está aprendiendo el predio. Sí utilicé, si se utiliza, es la única manera, doctor, tratamiento para hacer un trabajo de valorización de un predio rural. Donde no existe tanta información comercial ni ahí, y inmobiliarias reconocidas. Entonces toca así.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:19:26*

*¿Doctor pero atendiendo a que una fuerte una fuente relevante de información dentro de su dictamen fueron estas personas que ejercen la labor de comisionistas, podría, por favor, proveernos el nombre de estas personas, así como su experiencia académica y profesional?*

*-Intervención perito Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:19:38*

*La formación académica y profesional mía o la de ellos.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:19:44*

*¿No de estos comisionistas que usted ha empleado como fuentes que dicta no, no puedo, no puedo, no puedo, cómo yo?*

*-Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:19:46*

*¿No vaya a creer que le voy a contestar mal, pero usted se para en una en una plaza de un pueblo y encuentra a personas, y usted no les pregunta qué tan calificados está usted para desarrollar la actividad inmobiliaria? Mire esa pregunta no la pasa nadie. en Colombia, la actividad inmobiliaria en Colombia no está profesionalizada, la están tratando de profesionalizar a solo lonjas y los mismos que profesionalizaron la actividad vanguardia, pero la actividad inmobiliaria, 3 personas que quieran sentarse en una tienda y montar una lonja lo hacen. Pronto, porque no hay ningún mecanismo, no hay ninguna reglamentación, no hay ninguna ley que diga qué debe cumplir una persona para ser agente inmobiliario en Colombia, entonces aquí en Colombia, cualquiera que se ponga una agenda en un brazo y van de hacer una tarjeta, explica Alfredo Hernández. Inmobiliario sale a vender inmuebles. Depende de su habilidad para contactar a una persona que está vendiendo una finca para que se la consigne y él vaya*

y venga y la vende y después vaya a cobrar la Comisión. Eso es sumamente complicado. Doctor, no hay manera de conseguir la idoneidad ni la calificación académica de los gestores inmobiliarios en Colombia.

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:21:15*

*Estas personas tales como hoy Yohan Bolaños hubiera, Ortiz, Marín, Ortiz y demás personas que aparecen mencionadas y relacionadas en ambas tablas del documento, la Internet página 25 y 26, ¿estas personas qué relación tiene con los premios? Es decir, son propietarios, son poseedores puntualmente que.*

*-Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:21:40*

*La mayoría son propietarios.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:22:04*

*¿Doctor, ya que afirma que todos son propietarios, a qué fuente recurrió para comprobar dicha calidad de propiedad de esas personas sobre esos bienes inmuebles? No me vaya a escuchar mal, pero la fuente se llama el teléfono. ¿Usted marca el 312773 5504? Le preguntaste. Es el dueño del predio, el llano, y allá le contesta.*

*-Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:22:29*

*No le quiero faltar al respeto ni ser grosero, pero es la única manera. ¿Usted llama las personas, mire, señora, está vendiendo una finca, usted lo llama y le dice, usted está vendiendo esta finca? ¿Sí, ustedes son dueño, sí, cuánto vale tanto? ¿Se puede negociar? Sí.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:26:14*

*¿Continuando con mi interrogatorio, sabe usted cuánto es el área de terreno que Caldas necesita ocupar para el ejercicio de la servidumbre minera?*

*-Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:26:29*

*5.79 hectáreas, o sea, 57.900 metros. Exactamente.*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:26:38*

*Sabe a cuánto equivale porcentualmente esa porción de terreno con respecto al total del predio al 60%.*

*- Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:26:49*

*Al 60%*

*-Intervención abogado Caldas Gold o Aris Mining Marmato Minuto 1:27:11*

*Pero entonces quiero que nos vayamos al punto a perdón. Al folio 16 de su dictamen. Qué dice "3. Identificación y ubicación específica de la servidumbre". Área de la servidumbre de conformidad con las pretensiones presentadas por la minera en la demanda, para la que se requiere este informe, la servidumbre se impone sobre una extensión de área de 57.900 m<sup>2</sup>, lo que significa una afectación del 46.63%, como se aprecia en la siguiente ilustración, ilustración que procede de ahí a denotar. En la página 17. Entonces la afectación finalmente, doctores del 46.63%. o del 60%.*

*- Intervención Alfredo Bernal Sánchez Minuto 1:27:49*

*Abogado, me da una pena con usted corrijo son 46.63%. Me dejé confiar de la memoria de me equivoqué el. Son el área es 40, la afectación desde el 46.63%, sí señor.*

De otro lado, el perito Bernal considera que debió valorarse la totalidad del predio, con el fin de valorar la franja de terreno que necesita la empresa minera, a su vez manifestando que, el ciento por ciento (100%) debe verse afectado. No es procedente para este operador judicial, que el perito haya considerado valorar el ciento por ciento (100%) del predio, inclusive señalando que el predio remanente también se afectará, cuando desde el escrito de solicitud, se manifestó por parte de ARIS MINING MARMATO S.A.S únicamente necesitan el 46.63%

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

**Artículo 5°. Trámite de la solicitud.** *A la solicitud de avalúo se le dará el trámite siguiente:*

*1. Presentada la solicitud de avalúo, el Juez la admitirá dentro de los tres (3) días siguientes y en el mismo auto ordenará correr traslado al propietario u ocupante de los terrenos o de las mejoras por el término de tres (3) días.*

*2. Si dos (2) días después de proferido el auto que ordena el traslado de la solicitud esta no hubiere podido ser notificada personalmente, se procederá a emplazarlos en la forma indicada en el inciso 2° del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil.*

*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.*

*4. El valor de la indemnización será señalado por un perito nombrado por el Juez de la lista de auxiliares de justicia, cuyos honorarios deberán ser a cargo del solicitante, el cual será nombrado en el auto admisorio de la solicitud de avalúo y este se deberá posesionar dentro de los tres (3) días siguientes.*

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

*6. Rendido el dictamen pericial, el juez autorizará la ocupación y el ejercicio provisional de las servidumbres de hidrocarburos. No obstante lo anterior, si el interesado solicita la entrega provisional del área requerida para los trabajos antes de rendido el dictamen pericial, el juez autorizará la ocupación y el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, siempre y cuando con ella se acompañe copia de depósito judicial que corresponda a un 20% adicional del depósito realizado en el momento de la solicitud de avalúo de perjuicios del que trata el numeral 8 del artículo 3° de la presente ley.*

*7. En lo relacionado con la contradicción del dictamen se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.*

*8. Rendido el dictamen y tramitadas las respectivas objeciones, el Juez deberá resolver definitivamente sobre el avalúo solicitado en el término de diez (10) días.*

9. Cualquiera de las partes puede pedir ante el Juez Civil del Circuito de la jurisdicción a la que pertenezca el predio objeto de la diligencia de avalúo, la revisión del mismo dentro del término de un (1) mes contado a partir de la fecha de la decisión del Juez Civil Municipal. Si quien hiciera uso del recurso fuere el explorador, explotador o transportador de hidrocarburos, este deberá consignar, como depósito judicial, a la orden del Juez Civil de Circuito respectivo el monto resuelto por el Juez Civil Municipal si la suma consignada para la presentación de la solicitud fuere inferior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo de los perjuicios señalados por el Juez.

10. La revisión del avalúo se tramitará de conformidad con las disposiciones del procedimiento abreviado consagradas en los artículos 408 a 414 del Código de Procedimiento Civil.

11. Ni la interposición de la revisión ni su trámite impiden o interrumpen el ejercicio de la respectiva ocupación o servidumbre de hidrocarburos.

12. Surtida la revisión el Juez del Circuito ordenará la entrega de los dineros consignados al dueño, poseedor u ocupante de los terrenos o de las mejoras y si estos no fueren suficientes, ordenará al explorador, explotador o transportador interesado que, dentro de los diez (10) días siguientes consigne la cantidad suficiente para cubrir la indemnización. Si resultare un remanente, este le será devuelto dentro del mismo término al beneficiario de la servidumbre. Si el interesado no lo hiciera el Juez solicitará al Alcalde que adopte de inmediato las medidas para suspender los trabajos objeto de la ocupación y del ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos.

**Parágrafo.** Para los casos de las servidumbres cuyo procedimiento de avalúo se encuentre en curso a la fecha de promulgación de la presente ley, el interesado deberá acogerse al procedimiento aquí señalado, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la entrada en vigencia de la misma.

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

Finalmente, frente al Avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, denominado “Avalúo Comercial Corporado Servidumbre Avalúo N° 9241” allegado con el escrito de la solicitud de avalúo, radicado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S hoy ARIS MINING MARMATO S.A., se pudo constatar que los peritos firmantes del mismo, fueron los señores GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJÍA, MONICA CUARTAS VILLEGAS, EUGENIO SALAZAR MEJÍA, y PATRICIA LÓPEZ VILLEGAS.

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

- Copia del Certificado de tradición # 115-11499 impreso el 17 de abril de 2020.
- Sentencia del 18 de abril de 1990 del Juzgado promiscuo Municipal de Marmato.
- Escritura Pública N°031 del 12 de agosto del 2009, de la Notaría Única de Marmato.
- Escritura Pública N° 2680 del 16 de septiembre del 2015, de la Notaría Segunda de Envigado.
- Esquema de Ordenamiento Territorial (E. O. T) del Municipio de Marmato, Decreto 027 del 29 de octubre de 2014, y el Acuerdo 022 del 23 de Diciembre del 2020 del Concejo Municipal de Marmato, el predio se encuentra ubicado en una zona determinada como rural.
- Visita técnica ocular practicada al inmueble por el evaluador Eugenio Salazar Mejía, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Adicionalmente, pudo constatarse por parte de este funcionario, que dentro del acápite de “áreas” del avalúo, la compañía proporcionó a la Lonja un plano cuya información revela alinderación, coordenadas y ubicación del predio, mediante el cual se señaló el área requerida por la compañía para efectos de la servidumbre de infraestructura, que corresponde a: Área 1: 2,94 Ha y Área 2: 2,85 Ha. Área total del predio es de 8 Ha 7.100 M2.

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

*Intervención abogado Sociedad Caldas Gold: (Minuto: 41:33)*

*-¿ Quiero hacer unas preguntas relativas a la metodología empleada por usted por la lonja y el predio? ¿ Quisiera comenzar preguntándole, habida cuenta que usted declaró que no encontró un mercado, quisiera que aclarara por qué? ¿O a qué circunstancias puede deberse esta ausencia de mercado en el municipio de Marmato? ¿Esta ausencia de ofertas o transacciones?*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (42:17)*

*-Para hacer un verdadero estudio de mercado se requiere identificación del predio, Visita al Predio que uno está comparando, que el predio tenga unas características similares, homogéneas, en cuanto a las variables físicas como son localización, topografía, y sobre todo, y lo más importante, uso del suelo, Si nosotros cualquier, predio la Samaria comparado con algún predio en el entorno, no lo va a encontrar; desafortunadamente, con todo el respeto de la Doctora Navarro o gloria, como se llama el no sé, que digo se refería a que comparado con predios rurales, pues predios rurales en un municipio hay 100000, no predios rurales pero con condiciones homogéneas, acá, muy pocos predios presentan esas características que presenta samaria, que es un predio bueno, muy bien ubicado, tiene unas características buenas, una parte, la otra parte muy diferente a la del segundo lote, las dos franjas, pero son predios rurales y para hacer ese estudio de mercado, usted tiene que tener datos muy concretos, visitar, tomar fotografías, tal no lo pudimos encontrar. Las únicas personas que no pudimos encontrar, otra cosa diferente es hacer consultas, que esas consultas y es el artículo 9, que fue lo que realizamos nosotros en el avalúo.*

En este sentido, el informe de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, arrojó los siguientes cuadros en donde consta que se realizó la consulta a expertos evaluadores o encuestas que trae consigo el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

*Imagen tomada directamente del avalúo*

Para el predio objeto de avalúo se adopta un porcentaje de afectación del 90%

Descripción	Vr. Ha	% afectación	Valor Área de Servidumbre Ha	ÁREA Ha	Valor Total
Valor Área 1 requerida para servidumbre	\$ 200.000.000	90%	\$ 180.000.000	2,940	\$ 529.200.000
Valor Área 2 requerida para servidumbre	\$ 40.000.000	90%	\$ 36.000.000	2,850	\$ 102.600.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 631.800.000</b>

**SON EN TOTAL: SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Descripción	ÁREA Ha	Vr. Unitario Ha	Valor Total Ha
Area en pastos	5,7900	\$ 4.720.000	\$ 27.328.800

#### VALOR DE REPOSICION

Para determinar el valor Razonable de la construcción, se utiliza el método del Valor de Reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras)

Descripción	ÁREA M2	Vr. Reposición M2
Vivienda de Material	47,88	\$ 750.000
Vivienda de madera	66,64	\$ 250.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda en Material	5	20	7,14%	3	21,24%	\$ 750.000	\$159.271	\$590.729	\$ 591.000
Vivienda en madera	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 250.000	\$77.242	\$172.759	\$175.000

Descripción	ÁREA M2	Vr. Unitario M2	Valor Total M2
Vivienda de Material	47,88	\$ 531.000	\$ 25.424.280
Vivienda de madera	66,64	\$ 175.000	\$ 11.662.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$ 37.086.280</b>

**SON EN TOTAL: TREINTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESO MONEDA CORRIENTE.**

Descripción	Valor
VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE	\$ 631.800.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES	\$ 37.086.280
VALOR TOTAL DE LOS CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 27.328.800
<b>VALOR TOTAL AVALUO DE SERVIDUMBRE Y ESPECIES</b>	<b>\$ 696.215.080</b>

En dictamen adicional allegado al Despacho el perito de la parte demandante **EUGENIO SALAZAR GARCIA**, señalo:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS					
No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	Vr. UNITARIO	Vr. TOTAL
1.	Casa de 1 planta, con estructura en concreto reforzado, cubierta en lamina de zinc ondulada, cielo raso en madera. Pisos en cemento, 4 alcobas, dos baños sin enchape y muros en mal estado, con carpintería metálica en la puerta de acceso y ventanería en hierro. Carpintería en madera puertas de las alcobas y de los baños	46,00	M2	\$ 542.000	\$ 24.932.000
2.	Molino, con las siguientes características: estructura en concreto reforzado, cubierta en lamina de zinc ondulada, pisos: cemento, muros en mampostería bloque a la vista (en muy regular estado de conservación)	79,00	M2	\$ 369.000	\$ 29.151.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 54.083.000</b>

#### VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES FALTANTES

No.	DESCRIPCIÓN	Vr. TOTAL
1.	VIVIENDA	\$ 24.932.000
2.	MOLINO	\$ 29.151.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>\$ 54.083.000</b>

En diligencia de interrogatorio, la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas señaló sobre la idoneidad de los expertos evaluadores consultados:

*Intervención Juzgado Promiscuo Municipal Marmato, Caldas: (Minuto: 29:31)*

*-El método que aplicaron para el avalúo, cuál fue en este asunto.*

*Intervención del perito Eugenio Salazar García (29:39)*

*Señor juez, para este tipo de avalúos y para la mayoría independientes y sea de servidumbre o comercial. El primer paso es aplicar el paso de comparativo o de mercado, nosotros cuando hicimos la visita y varias visitas tratamos como se debe hacer, de aplicar este método; pero no encontramos las zonas del perímetro de Del Llano son muy limitadas por su topografía Y no encontramos predios similares, como lo dicen la norma en el artículo 10 de la Resolución 620 del IGAC, Comparables, similares en área, topografía y uso del suelo al predio de estudio, tratamos de averiguar unos predios, dicen, y se nos indicó consultar con el señor Javier Ortiz, dicen, y se nos indicó consultar con el señor Javier Ortiz, con otro señor, también de apellido Carlos Alberto Morales Ortiz, que según entiendo algunos avalúos vienen como con eso y nosotros no consideramos lo hizo el comité, es que yo hago una parte de avalúos y el comité es quien determina que es o no prudente, el cual está conformado por 15 miembro y considero que no es prudente preguntarle a los pariente de los propietarios de los predios o a los vecinos que también le están vendiendo a CALDAS GOLD, cuanto vale su predio, aparte de eso tratamos de consulta negociaciones y no las encontramos, predios similares con condiciones homogéneas físicamente y geoeconómica homogéneas como lo dice la norma, no lo encontramos porque no los hay, para uno poder establecer un valor comercial y más aun de este tipo de predios, donde cualquier valor, estamos manejando dineros ajenos, de una parte otra, entonces nos remitimos a lo mas sano que es la resolución 620, así, apliqué la metodología, el artículo noveno, que es la consulta a expertos que llevan primero son expertos, evaluadores con registro de evaluador con más de 20 o 30 años de experiencia, y hacemos la consulta y llegamos a un dictamen, señor juez, ese es el procedimiento.*

El despacho pudo evidenciar que la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ha identificado que el mejor método a utilizar es el indicado por el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, esto es, la consulta a expertos evaluadores; y lo ha precisado con ocasión a que los distintos poseedores y propietarios de predios de la zona, tienen intereses actualmente con la sociedad Caldas Gold y consideraron que la información proveniente de estas personas no es objetiva ya que las ofertas se encuentran elevadas motivadas por la operación minera que se adelanta en la zona.

A tal efecto, para este despacho es clara la técnica utilizada por La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y de la práctica del interrogatorio, no evidencia el despacho inconsistencias frente al avalúo sustentado, como si se pudo notarse frente a los avalúos de los peritos, considerando a su vez que los valores tasados por la Lonja de Propiedad Raíz, son razonables en términos del valor real comercial de la zona, quienes a juicio del despacho acertaron en excluir las altas expectativas económicas y especulaciones que actualmente se promueven en el municipio, con ocasión del proyecto minero de la sociedad Caldas Gold hoy Aris Mining Marmato S.A.S, lo cual se confirma con las elevadas ofertas o transacciones que muchos “propietarios” y “poseedores” dicen haber realizado sobre los predios, pero que ningún perito de los participantes dentro del presente trámite, pudo acreditar a este despacho, a través de escrituras públicas donde pudiera este servidor revisar que en efecto por dichos valores se están celebrando compraventas, u ofertas verificables o por lo menos, tener total certeza que esos predios ofertados existen, ya que ni siquiera fueron tomadas fotografías de los mismos, o se pudo evidenciar certificados de tradición y libertad que son públicos, lo cual hubiera representado seguridad en los métodos empleados por los peritos **GLORIA INES NAVARRO y ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ.**

Es así como el despacho procede a optar por el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

No debe perderse de vista que si bien el valor del avalúo rendido por la LONJA arrojó un monto total de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHENTA PESOS (\$750.298.080), CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S, constituyó el depósito judicial por ese valor, de conformidad con en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, más o menos un veinte por ciento (20%) adicional, esto es, , en cumplimiento del numeral 6 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, a favor de JAVIER ANTONIO MARTINEZ MONCADA y OTROS

De conformidad con lo solicitado, la ocupación y el ejercicio definitivo de la Servidumbre Legal Minera de carácter permanente sobre el predio denominado “SAMARIA”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070033000000000”, recae sobre las franjas que se delimita con las siguientes coordenadas Magna Sirgas:

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

Franja 1.

ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
0	1165100,09	1096772,86	17	1164826,48	1096674,12
1	1165101,50	1096768,33	18	1164812,20	1096698,46
2	1165112,61	1096722,82	19	1164805,97	1096710,06
3	1165116,50	1096714,82	20	1164810,54	1096722,87
4	1165119,39	1096704,40	21	1164816,44	1096733,39
5	1165120,11	1096686,39	22	1164831,19	1096737,39
6	1165016,82	1096681,83	23	1164865,11	1096739,21
7	1164905,45	1096629,28	24	1164932,32	1096768,31
8	1164891,42	1096621,87	25	1164960,89	1096784,72
9	1164890,51	1096621,78	26	1164964,41	1096777,42
10	1164878,79	1096618,11	27	1164967,71	1096768,82
11	1164873,81	1096619,13	28	1164973,27	1096760,23
12	1164852,36	1096644,05	29	1164974,86	1096753,21
13	1164848,24	1096648,84	30	1164977,79	1096748,85
14	1164837,79	1096660,99	31	1165068,39	1096774,67
15	1164834,64	1096667,34	32	1165089,68	1096775,57
16	1164826,98	1096673,54	33	1165100,09	1096772,86

Franja 2.

ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
0	1165349,23	1096500,16	18	1165145,14	1096654,32
1	1165376,90	1096496,49	19	1165147,99	1096652,46
2	1165484,50	1096514,75	20	1165154,76	1096647,95
3	1165504,15	1096518,08	21	1165171,98	1096636,47
4	1165531,69	1096518,44	22	1165192,20	1096633,89
5	1165534,19	1096518,32	23	1165210,81	1096626,94
6	1165535,13	1096509,16	24	1165223,17	1096621,58
7	1165474,86	1096463,76	25	1165223,19	1096621,57
8	1165446,23	1096432,78	26	1165234,63	1096613,31
9	1165427,76	1096408,30	27	1165243,71	1096603,83
10	1165419,73	1096390,49	28	1165244,58	1096575,59
11	1165329,52	1096413,68	29	1165263,07	1096562,06
12	1165261,51	1096470,04	30	1165271,19	1096550,26
13	1165254,39	1096478,82	31	1165286,55	1096537,15
14	1165230,97	1096507,73	32	1165303,49	1096525,11
15	1165190,93	1096560,78	33	1165320,52	1096512,99
16	1165189,75	1096605,24	34	1165329,01	1096506,95
17	1165170,05	1096617,10	35	1165349,23	1096500,16

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

## FALLA

**PRIMERO: AUTORIZAR** a CALDAS GOLD MARMATOS.A.S. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S., en forma definitiva la ocupación y el ejercicio definitivo de la Servidumbre Legal Minera de carácter permanente sobre unas franjas que se encuentra ubicadas en el predio denominado "SAMARIA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-11499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral número 174420001000000070033000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas. Los linderos de los polígonos sobre los cuales se constituirá la Servidumbre Minera, se encuentran delimitados por las siguientes coordenadas Magna Sirgas:

Franja 1.

ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
0	1165100,09	1096772,86	17	1164826,48	1096674,12
1	1165101,50	1096768,33	18	1164812,20	1096698,46
2	1165112,61	1096722,82	19	1164805,97	1096710,06
3	1165116,50	1096714,82	20	1164810,54	1096722,87
4	1165119,39	1096704,40	21	1164816,44	1096733,39
5	1165120,11	1096686,39	22	1164831,19	1096737,39
6	1165016,82	1096681,83	23	1164865,11	1096739,21
7	1164905,45	1096629,28	24	1164932,32	1096768,31
8	1164891,42	1096621,87	25	1164960,89	1096784,72
9	1164890,51	1096621,78	26	1164964,41	1096777,42
10	1164878,79	1096618,11	27	1164967,71	1096768,82
11	1164873,81	1096619,13	28	1164973,27	1096760,23
12	1164852,36	1096644,05	29	1164974,86	1096753,21
13	1164848,24	1096648,84	30	1164977,79	1096748,85
14	1164837,79	1096660,99	31	1165068,39	1096774,67
15	1164834,64	1096667,34	32	1165089,68	1096775,57
16	1164826,98	1096673,54	33	1165100,09	1096772,86

Franja 2.

ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
0	1165349,23	1096500,16	18	1165145,14	1096654,32
1	1165376,90	1096496,49	19	1165147,99	1096652,46
2	1165484,50	1096514,75	20	1165154,76	1096647,95
3	1165504,15	1096518,08	21	1165171,98	1096636,47
4	1165531,69	1096518,44	22	1165192,20	1096633,89
5	1165534,19	1096518,32	23	1165210,81	1096626,94
6	1165535,13	1096509,16	24	1165223,17	1096621,58
7	1165474,86	1096463,76	25	1165223,19	1096621,57
8	1165446,23	1096432,78	26	1165234,63	1096613,31
9	1165427,76	1096408,30	27	1165243,71	1096603,83
10	1165419,73	1096390,49	28	1165244,58	1096575,59
11	1165329,52	1096413,68	29	1165263,07	1096562,06
12	1165261,51	1096470,04	30	1165271,19	1096550,26
13	1165254,39	1096478,82	31	1165286,55	1096537,15
14	1165230,97	1096507,73	32	1165303,49	1096525,11
15	1165190,93	1096560,78	33	1165320,52	1096512,99
16	1165189,75	1096605,24	34	1165329,01	1096506,95
17	1165170,05	1096617,10	35	1165349,23	1096500,16

**SEGUNDO: ORDÉNESE** que la indemnización a favor de los demandados ALBERTO EDUARDO MARTÍNEZ MONCADA, GUILLERMO MARTÍNEZ MONCADA, JESÚS DARÍO MARTÍNEZ MONCADA, JAVIER ANTONIO MARTINEZ MONCADA, MARÍA PIEDAD MARTÍNEZ MONCADA, ZULMA MARTÍNEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, por los perjuicios por el monto expuesto en el dictamen rendido por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, este es la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHENTA PESOS (\$ 750.298.080).

**TERCERO: SE ORDENA** el fraccionamiento del título judicial No. 418320000004156 que se encuentra constituido por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 835.458.096,00), a efectos de que se realicen los siguientes pagos:

- En favor de RUTH DOLLY ORTÍZ PARRA (22.22%) con C.C. 24.741.080, el pago por valor de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS (\$166.716.233,376)
- En favor de ALBERTO EDUARDO MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 19.088.496, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de GUILLERMO MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 19.146.361, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de JAVIER ANTONIO MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 19.129.991, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de JESÚS DARÍO MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 4.445.822, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de MARÍA PIEDAD MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 41.423.270, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de ZULMA MARTÍNEZ MONCADA (11.11%) con C.C. 32.335.389, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)

- En favor de LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA (11.11%) con C.C. 4.445.802, el pago por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$83.368.835,232)
- En favor de la sociedad demandante CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S., identificada con NIT 890.114.642-8, por valor de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA MIL DIECISÉIS PESOS (\$85.160.016).

Se advierte que solo se procederá con los pagos referenciados anteriormente, a petición de parte y 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 la notificación de la presente Sentencia sin que se hubiere presentado por ninguna de las partes solicitud de revisión, o una vez cobre ejecutoria el auto que dispone estarse a lo resuelto por el superior en los términos por este previstos.

**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 MARMATOS.A.S. hoy ARIS MINING 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. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S en el predio "SAMARIA", recae sobre una franja de terreno de franja de OCHO HECTÁREAS CON SIETE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (8 HAS 7.600 M2), alinderada con las Coordenadas Magna Sirgas descritas en la parte motiva y considerativa 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.

**SÉPTIMO: SE ORDENA** inscribir esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-11499 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 secretaría el oficio correspondiente.

**OCTAVO: FIJAR HONORARIOS DEFINITIVOS** al auxiliar de la justicia GLORIA INES NAVARRO, en la suma equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), los cuales estarán a cargo de la CALDAS GOLD MARMATOS.A.S. hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S.

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

**DÉCIMO: SEÑÁLESE** como agencias en derecho, de manera solidaria a cargo de la parte demandante CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., hoy ARIS MINING MARMATO S.A.S y en favor de la parte demandada ALBERTO EDUARDO MARTÍNEZ MONCADA, GUILLERMO MARTÍNEZ MONCADA, JESÚS DARÍO MARTÍNEZ MONCADA, MARÍA PIEDAD MARTÍNEZ MONCADA, ZULMA MARTÍNEZ MONCADA, RUTH DOLLY ORTIZ PARRA Y LUIS FERNANDO GARCÍA GARCÍA, la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), tasadas de conformidad al numeral 4 del artículo 366 del Código General del Proceso en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo No PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**UNDÉCIMO: DISPONER** que contra la presente decisión procede el recurso de revisión dentro del término de un 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**

**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: **e1b05a2e1a9069386bbcee66bea2893f4c981405b2184684d10d80a9988f3431**

Documento generado en 24/07/2023 10:55:41 AM

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