

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
SANTIAGO DE TOLU - SUCRE

Santiago de Tolu Sucre, trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023).-

AVALÚO DE PERJUICIO PARA LA SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS

Demandante: HOCOL S.A.S.

Demandados: ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑÍA S.C.S.

RADICADO N° 2022-000048

I. ASUNTO A DECIDIR

Entra el Juzgado a decir si aprueba el dictamen pericial de avalúo de perjuicio para la servidumbre de hidrocarburos de carácter permanente sobre el predio dominante LOTE - LA LAGUNA”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340- 70640, ubicado en la vereda Santa Lucía de Molonga, municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre.

II. ANTECEDENTES

1. HECHOS.

1.1. PROPIETARIO y POSEEDOR.

El derecho de dominio del predio “LOTE - LA LAGUNA” fue adquirido por la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑÍA S.C.S., mediante compraventa de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 340-61423, 340-69923, 340-69964 y 340- 38807, a través de la escritura pública No. 71 del 08 de marzo de 1999 de la notaría única de Tolú.

Mediante la misma escritura pública No. 71 del 08 de marzo de 1999 de la notaria única de Tolú, la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑÍA S.C.S. englobó los predios mencionados anteriormente, dando lugar a la creación del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-70640. En aquel título reposan los linderos actuales del predio; no obstante, indicamos que los colindantes actuales del predio son: por el Norte: Con la vía nacional que comunica a Tolú con Sincelejo; por el Sur: Con el predio “Finca San Miguel”; por el Este: Con predio “Finca San Miguel”; y por el Oeste: Con la vía veredal que comunica con el caserío de Santa Lucía de Molonga.

El predio “LOTE - LA LAGUNA” cuenta con un área de Treinta y Nueve Hectáreas con Siete mil Ochocientos Treinta y Tres metros cuadrados (39 Ha 7.833 m²), según el certificado de tradición del predio y la escritura pública No. 71 del 08 de marzo de 1999 de la notaria única de Tolú.

1.2. NEGOCIACIÓN DIRECTA

El artículo 2º de la ley 1274 de 2009 expone lo siguiente:

ARTÍCULO 2º. NEGOCIACIÓN DIRECTA. *Para el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos el interesado deberá adelantar el siguiente trámite:*

1. El interesado deberá dar aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, según el caso.

2. El aviso deberá realizarse mediante escrito y señalar:

a) La necesidad de ocupar permanente o transitoriamente el predio.

b) La extensión requerida determinada por linderos.

c) El tiempo de ocupación.

d) El documento que lo acredite como explorador, explotador, o transportador de hidrocarburos.

e) Invitación para convenir el monto de la indemnización por los perjuicios que se ocasionarán con los trabajos.

3. El aviso se entenderá surtido con su entrega material y con la remisión de una copia del mismo a los Representantes del Ministerio Público con competencia en la circunscripción en donde se ubique el predio.

4. Ejecutado el aviso se indicará la etapa de negociación directa entre las partes, la cual no excederá de veinte (20) días calendario, contados a partir de la entrega del aviso.

5. En caso de no llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, se levantará un acta en la que consten las causas de la negociación fallida y el valor máximo ofrecido, firmado por las partes, con copia a cada una de ellas.

Si el proponente, poseedor o tenedor se abstiene de firmar el acta referida dentro del plazo señalado para la negociación directa, el interesado acudirá al representante del Ministerio Público o quien haga sus veces de la circunscripción del inmueble, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, deje constancia de tal situación.

PARÁGRAFO. *Igual tratamiento se dará a las personas que ocupen o posean tierras baldías.*

En cumplimiento de ese artículo la entidad demandante para la Constitución de la Servidumbre Legal de Hidrocarburos con Ocupación Permanente y de Transito surtió la notificación del aviso de obra así: i) El día 21 de febrero de 2022 se remitió aviso de obra del proyecto al correo electrónico susiaristio@hotmail.com, que es el que reposa en el certificado de existencia y representación de la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S.. Del envío de este correo se tiene constancia de entrega generada por el programa de gestión de correos electrónicos Microsoft Outlook. ii) Se remitió vía correo electrónico el día 11 de mayo de 2022 a la Personería Municipal de Santiago de Tolú el aviso de obra enviado a la empresa propietaria del predio objeto de la demanda.

En vista de que el término de negociación contemplado en la Ley 1274 de 2009 se cumplió sin lograrse un acuerdo con la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S., se le remitió por correo electrónico el acta de no acuerdo de que trata el numeral 5º del artículo 2º de la Ley 1274 para que la suscribiera; sin embargo, nunca lo hizo. Por tal motivo, la empresa procedió a solicitar ante la Personería Municipal de Santiago de Tolú la constancia o certificación de que la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S. se negó o abstuvo a firmar el documento, de conformidad con lo establecido en los artículos 2º y 3º de la Ley 1274 de 2009

El acta de negociación fallida se celebró el día 04 de mayo del año (2020), la cual está suscrita por la apoderada general de la empresa demandante, e igualmente la Personera Municipal de Santiago de Tolu certifico la radicación de aviso de inicio de

obra para dar inicio a la negociación directa a los 26 días del mes de mayo del año 2022

1.3. SOLICITUD DE AVALÚO y ADMISIÓN.

El artículo 3 de la Ley 1274 de 2009 indica que una vez agotada la negociación directa sin que hubiera acuerdo sobre el valor de la indemnización a pagarse por el ejercicio de las servidumbres, el interesado presentará al Juez Civil Municipal de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el bien inmueble, en la que se establecen los requisitos que debe contar la demanda, en este caso, la misma fue dirigida contra la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S., constituida mediante la escritura pública No. 3.748, de noviembre 18 de 1991, de la Notaría 16a. de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el 22 de noviembre de 1991, en el libro 13o., folio 82 bajo el No. 570, e identificada con el Nit. 800.147.723-0, representada legalmente por el señor FERNANDO ARISTIZABAL BERNAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.578.264, o quien haga sus veces al momento de la notificación del auto admisorio de la demanda.

Los mencionados requisitos fueron analizados en la respectiva admisión de fecha 01 de julio de 2022, en donde se concluyó el cumplimiento de todos ellos, considerando este Despacho que dichas razones no han variado.

En el mencionado auto también se dispuso a ponerle en conocimiento de los demandados el avalúo comercial de servidumbre o dictamen pericial elaborado por el perito especializado NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA del inmueble dominante LOTE - LA LAGUNA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340- 70640, ubicado en la vereda Santa Lucía de Molonga.

1.4. NOTIFICACIÓN.

EL día jueves 21 de julio del año 2022, se notificó de manera personal la demanda al correo electrónico susiaristio@hotmail.com , en el que se indicó:

En aplicación del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, y en el marco del proceso especial de avalúo de servidumbre legal de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009) radicado con el número 708204089-002-2022-00048-00 que se tramita en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Tolú, me permito enviarle el auto admisorio de la demanda proferido por el Juzgado el pasado 01 de Julio de 2022.

El día 01 de diciembre del año 2022, la parte demandante allega memorial dentro del presente asunto indicando; 1. Se ha trabajado la litis en el proceso, con la debida notificación personal del auto admisorio de la demanda a la parte demanda, la cual se surtió de conformidad a las disposiciones de la Ley 2213 de 2013 y el Código General del Proceso (C.G.P.). 2. La empresa demandada no contestó la demanda ni solicitó la comparecencia del perito Néstor Sánchez a la audiencia de contradicción de dictamen pericial, según lo dispone el artículo 228 del (C.G.P.). 3. Como no se encuentran pruebas pendientes por practicar, se cumple uno de los eventos para dictar una sentencia anticipada, según lo dispone el artículo 278 del Código General del Proceso.

Pero ninguno de los notificados contestó la demanda, ni contradijeron el dictamen pericial.

1.5. Valor a pagar de la Compensación por la imposición de servidumbre Permanente de Hidrocarburos al predio denominado “La Laguna”, ubicado en el Sector Kilometro Seis del municipio de Santiago de Tolú - Departamento de Sucre

NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA, Ingeniero Civil – Avaluador, con matrícula profesional No: 1320264586 BLV, con amplia experiencia en construcción, Interventorías, Administración, Gerencia y Servicios Públicos, Master en Métodos y Técnicas de Valoración Multicriterio, Especialista en Administración Financiera y Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración, Certificado con RNA 2001 Norma ISO 17024, acreditado por el ONAC, Certificación Internacional en Inmuebles Urbanos, Rurales, Inmuebles Especiales y Maquinaria y Equipos. RAA AVAL-92555287 en 13 categorías, Urbano, Rurales, Inmuebles Especiales, Maquinaria y Equipos, Obras de Infraestructura, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales. Docente en temas valuatorios, financieros y tecnológicos en distintas entidades. Se puede verificar en la página web: <http://www.raa.org.co/>. Miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre y ocupó el cargo de Vicepresidente de la junta directiva. Afiliado a la Sociedad Colombiana de Avaluadores, seccional costa Atlántica. Reconocimiento: Primer lugar en concurso.

Dice que N° predial es 70-215-00-01-0001-0162-000, con un área de 9 HAS+565 mts, ilustrando la misma a través de imagen, para un avalúo total de \$61.515.000.

Indica los linderos y dimensiones de la franja objeto de servidumbre así:

Según los datos del predio descritos en el plano presentado por la empresa solicitante del avalúo, los linderos del área avaluada, son los siguientes:

LINDEROS	DESCRIPCIÓN
Norte:	Con predio identificado con cedula catastral No. 70820000100010052000.
Este:	Con el mismo predio de mayor extensión "La Laguna".
Sur:	Con el mismo predio de mayor extensión "La Laguna".
Oeste:	Con predio identificado con cedula catastral No 70820000200010753000.

Afirma que la Servidumbre Permanente de Hidrocarburos: Se trata de una Locación, que por su origen de constitución es una servidumbre de tipo Legal, relativa o relacionada con una actividad de utilidad pública. Por su ejercicio se denomina discontinua en tiempo indefinido, por su manifestación externa es positiva, por su apariencia es aparente. Por su categoría es Alta, Grado 1, (100% del valor comercial del terreno), porque las limitaciones impuestas afectan en forma sensible el uso actual o el uso potencial futuro del predio

Área del terreno: Área total del predio: 39,7833 Ha.
Área requerida: 0,0216 Ha

Área sobrante: 39,7617 Ha

En cuanto los linderos, Norte: Con la carretera que de Tolú conduce a Sincelejo y mide 884,00 metros. Sur: Con arroyo Pichilin en medio y predio de Néstor Vergara y mide 1.010 metros. Este: Colinda con predio de Néstor Vergara y mide 410,00 metros. Oeste: Con la carretera que conduce a Varsovia y que se desprende del kilómetro 6 y de la carretera Tolú- Sincelejo y mide 546,00 metros.

Asegura el dictamen del perito que *“que no tiene en cuenta la estimación de la indemnización toda vez que estos elementos ya fueron incluidos dentro de los montos pagados como reconocimientos de daño”*¹

Por ultimo De acuerdo con el estudio se considera el valor aproximado de la indemnización a pagar por concepto de derechos de propiedad afectados por la constitución de servidumbre de Hidrocarburos Permanente en el predio denominado “La Laguna” ubicado en el Corregimiento Santa Lucia, municipio de Santiago de Tolú - Departamento de Sucre, la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS M/C (\$4.208.000.00).

1.6. CONTRADICCIONES DEL DICTAMEN.

Con la notificación del auto admisorio de la demanda se dispuso darles en traslado a la Sociedad demandada, en calidad de propietarios del bien inmueble anteriormente descrito, las cuales no presentaron oposición.

III. CONSIDERACIONES

El **artículo 226 del código General del Proceso**, norma aplicada por remisión al presente trámite, indica que el dictamen pericial debe cumplir los siguientes requisitos:

“(…) El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

¹ Folio 48

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.”

Al subsumir los anteriores requisitos al caso bajo examen tenemos, que el profesional que rindió el dictamen es ingeniero civil, especialista en avalúos, miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, tiene registro vigente abierta de evaluadores, acredita experiencia en avalúos², es decir, se acredita la idoneidad y experiencia del perito para la elaboración del dictamen, cumpliéndose los requisitos 1, 2 y 3 del artículo transcrito.

En relación con los numerales 4 y 5, considera el Juzgado, se consideran cumplidos atendiendo las certificaciones expedidas por el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES “RAA”.

Los numerales 6 y 7 no se aplican, **primero**; el perito no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de los aquí enfrentados en Litis; **segundo**, dentro de este proceso no se discutieron ni se avizora las causales de impedimentos, ni se alegó recusación contra el perito.

De acuerdo a los numerales 8, 9 y 10, el Juzgado los considera cumplidos, dada la individualización, detalles, explicaciones, interpretaciones, metodología empleada, instrucciones utilizadas, hallazgo, observaciones, fotografías, imágenes y mapas anexados del terreno en su extensión así como de la franja objeto de servidumbre, que exhiben de una manera clara y precisa la forma como se analizó el estudio de avalúo del bien y la mencionada franja, de igual forma se realizó el análisis de la actividad económica afectada y la liquidación del daño emergente y lucro cesante sufrido por los propietarios.

Por lo anterior considera el Juzgado impartirse aprobación al dictamen pericial analizado.

² Folios 60 y 61

El artículo 6° de la ley 1274 de 2009 expone lo siguiente:

“Cuando se trate de obras o labores que impliquen ocupación de carácter permanente, la indemnización se causará y se pagará por una sola vez y amparará todo el tiempo que el explorador o transportador de hidrocarburos ocupe los terrenos y comprenderá todos los perjuicios.

Se entiende por obras de carácter permanente la construcción de carreteras, la de oleoducto de los campamentos, la instalación de equipos de perforación, las instalaciones necesarias para la operación y fiscalización de la actividad en el campo, la instalación de líneas de flojo y demás semejantes.

(...)”

En este caso la empresa HOCOL S.A.S., tienen como propósito en el bien inmueble antes referido adelantar la construcción del pozo exploratorio multipozo Yoda B y demás obras complementarias, sobre el predio rural denominado “LOTE - LA LAGUNA”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-70640 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, ubicado en la vereda Santa Lucía de Molonga, jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre.

Atendiendo las anteriores consideraciones, considera procedente este Juzgado dictar sentencia autorizando la servidumbre legal de hidrocarburos de carácter permanente y aprobará la entrega a favor de los propietarios del predio denominado “La Laguna” ubicado en el Corregimiento Santa Lucía, municipio de Santiago de Tolú - Departamento de Sucre, la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS M/C (\$4.208.000.00).a título de indemnización.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU, SUCRE, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE a favor **HOCOL S.A.S.** con NIT 860.072.134-7 la imposición de **SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS sobre** “LOTE - LA LAGUNA”, ubicado en la vereda Santa Lucía de Molonga, jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-70640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y con cédula catastral número 708200002000000010018000000000, propiedad de la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S.

Específicamente:

VIA DE ACCESO A LA LOCACIÓN DEL POZO EXPLORATORIO MULTIPOZO YODA B: Una franja de terreno de aproximadamente de DOSCIENTOS DIECISEIS metros cuadrados (216 m²), para la construcción de la vía de acceso, cuyos vértices están descritos por las siguientes coordenadas, así:

TABLA DE COORDENADAS		
Id	Este	Norte
1	4721192	2609048
2	4721192	2609059
3	4721193	2609069
4	4721194	2609069
5	4721201	2609068
	4721213	2609066
ÁREA		216 M ²

Así mismo, los linderos de la servidumbre legal de hidrocarburos en el sistema tradicional o sistema métrico decimal, quedarían de la siguiente manera: Tomando como referencia la tabla de coordenadas y plano anexo, por el ESTE: Partiendo del punto 1 pasando por el puntos 2, hasta el punto 3 en una distancia de veintiuno coma siete metros lineales (21,7 mts) colindando con la vía veredal que conduce al caserío de Santa Lucía de Molonga; al NORTE: Partiendo del punto 3, pasando por los puntos 4 y 5 hasta el punto 6 en una distancia de diecinueve coma ocho metros lineales (19,8 mts) colindando con la vía nacional que de Tolú conduce a Sincelejo; al SURESTE: Partiendo del punto 6 hasta el punto 1 y encierra en una distancia de veintisiete coma cinco metros lineales (27,5 mts) colindando con el mismo predio “LOTE - LA LAGUNA”.

Es de aclarar que estos linderos han sido verificados en campo con equipos de topografía y/o las técnicas disponibles en la materia, por lo que son suficientes para que, con base en ellos, se ordene la imposición solicitada, como quiera que no dan lugar a equívocos y pueden ser verificadas en cualquier momento.

SEGUNDO: AUTORÍCESE la ocupación y ejercicio de carácter permanente de la servidumbre legal de hidrocarburo por parte de la empresa **HOCOL S.A.S.** con NIT 860.072.134-7 sobre el predio rural antes identificado.

TERCERO: APRUÉBESE EN TODAS SUS PARTES EL AVALÚO COMERCIAL del predio rural denominado “LOTE. LA LAGUNA” ubicado en la vereda Santa Lucía de Molonga, jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-70640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y con cédula catastral número 708200002000000010018000000000, propiedad de la empresa ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑIA S.C.S. es de **del predio denominado “La Laguna” ubicado en el Corregimiento Santa Lucia, municipio de Santiago de Tolú - Departamento de Sucre, la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS M/C (\$4.208.000.oo).a título de indemnizacion.**

el cual fue elaborado por el ingeniero civil NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

En consecuencia, **ORDÉNESE** la entrega de la mencionada suma de dinero a título de indemnización integral a favor de la sociedad ARISTIZABAL OSPINA Y COMPAÑÍA S.C.S, la cual se hará efectiva una vez esta sentencia cobre ejecutoria.

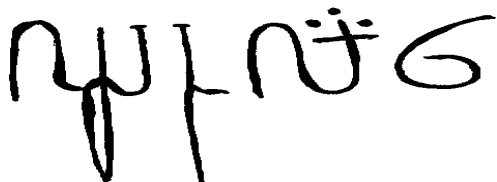
CUARTO: ORDÉNESE la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número **340-70640** de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, SUCRE. Expídanse las comunicaciones respectivas, así como las copias auténticas de esta sentencia.

QUINTO: REMÍTASE copia de esta sentencia a la TESORERÍA MUNICIPAL DE COROZAL y a la DIRECCIÓN DE IMPUESTO Y ADUNA NACIONAL “DIAN”.

SEXTO: SIN CONDENA EN COSTA.

SÉPTIMO: Una vez cumplida las ordenes anteriores, DESE POR TERMINADO este proceso, y archívese en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RAFAEL JOSE SANTOS GOMEZ
JUEZ

Firmado Por:

Rafael Jose Santos Gomez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Santiago De Tolu - Sucre

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: **177c9560111df9df9588b0f789dff0895a8bc88cc7106c4e1d91c2a377bfa52**

Documento generado en 13/04/2023 11:17:29 AM

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