

## **RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



### **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Marmato - Caldas, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós  
(2022)

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>PROVIDENCIA:</b>      | <b>SENTENCIA N° 001-2022</b>                                    |
| <b>CLASE DE PROCESO:</b> | <b>SOLICITUD AVALUO DE PERJUICIOS DE<br/>SERVIDUMBRE MINERA</b> |
| <b>RADICADO PROCESO:</b> | <b>17442-40-89-001-2021-00110-00</b>                            |
| <b>DEMANDANTE:</b>       | <b>CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.</b>                               |
| <b>DEMANDADA:</b>        | <b>SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA</b>                       |

#### **OBJETO A DECIDIR**

Procede el Despacho a decidir lo que en Derecho corresponda dentro del presente proceso de SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA promovido por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., en contra de la sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, respecto de una franja de terreno de NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (96.700 M2), denominado “EL PLAN DEL PUENTE” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No.174420001000000070008000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas.

#### **SÍNTESIS PROCESAL**

Mediante apoderado judicial, la sociedad legalmente constituida con razón social CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., formuló SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA respecto de una franja de terreno de NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (96.700 M2), inmersa dentro del predio de propiedad de la demandada sociedad VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, denominado “EL PLAN DEL PUENTE” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral

No.174420001000000070008000000000, ubicado en este municipio; a efecto de que una vez surtidos los trámites del proceso especial consagrado en la Ley 1274 de 2009 y mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se resuelva sobre el avalúo del área de servidumbre solicitada, y en consecuencia, se conceda definitivamente el ejercicio de la respectiva ocupación o servidumbre legal minera.

En el decurso procesal, la sociedad accionante constituyó debidamente depósito judicial por un valor TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$390.214.450), 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. 418320000004197. Dicho valor corresponde al monto consignado en el avalúo corporado de Servidumbre No. 9282 emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, más un veinte por ciento (20%) adicional. Con sustento en dicho depósito judicial, la accionante deprecó la medida provisional de ocupación anticipada del área requerida del predio.

En primer término, el Despacho mediante providencia interlocutoria No. 0419-2021 del veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiunos (2021), resolvió admitir la solicitud que hubiere elevado la sociedad solicitante, auto que fue debidamente notificado el día 22 de septiembre de 2021.

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

Habiéndose trabado la litis, se continúa con el trámite procesal, se designa al perito JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR para que rinda el dictamen decretado por el Despacho, y paralelamente, mediante auto 522-2021 del 17 de noviembre de 2021, se autoriza a la sociedad solicitante la medida de ocupación provisional del área requerida para las labores mineras.

Tal como se mencionó anteriormente, como anexo de la solicitud, y de conformidad con la legislación aplicable, la parte actora presentó el Avalúo Comercial Corporado de Servidumbre No. 9282 del 31 de agosto de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, a tenor de lo exigido por el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, el cual obra a orden 03 del expediente electrónico.

Asimismo, de conformidad con el encargo y designación que hizo el Despacho al auxiliar de la justicia JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, este perito rindió informe técnico de avalúo comercial de servidumbre el día 25 de octubre de 2021, el cual obra a orden 18 del expediente electrónico.

Por su parte, el 30 de noviembre de 2021, la apoderada de la sociedad demandada aporta dictamen rendido por el profesional ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, el cual obra a orden 35 del expediente electrónico.

Una vez arrimadas las experticias, se realiza la contradicción de las mismas por las partes procesales y posteriormente, este judicial convocó a la audiencia de que trata el artículo 228 del Código General del Proceso, la cual, después de varios aplazamientos solicitados y debidamente justificados, finalmente se llevó a cabo a través de medios electrónicos el día 10 de febrero de 2022 a la 9 a.m., como se puede evidenciar en la grabación de la vista pública y en su respectiva acta, visibles a orden 55,56 y 57 del dossier, respectivamente. A la diligencia judicial asistieron las partes, sus apoderados judiciales debidamente constituidos y los peritos a interrogar, esto es, los profesionales EUGENIO SALAZAR MEJIA quien integró el comité valuador encargado de aprobar el avalúo corporado de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas aportado con la demanda, ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ, perito que rindió el dictamen aportado por la parte demandada y JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, perito designado por el Despacho, con lo cual no queda más que resolver definitivamente sobre el avalúo solicitado, en atención a la previsión contenida en el numeral 8 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

### **HECHOS**

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

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

Mediante apoderado judicial, la concesionaria minera presentó SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA el día 17 de septiembre de 2021, a través de mensaje de datos al correo electrónico institucional del Despacho; por reparto de la misma fecha, correspondió a este Despacho el conocimiento del presente proceso. La demanda fue debidamente admitida el día 21 de septiembre del mismo año. El día 22 de septiembre se entiende surtida la notificación personal de la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, de conformidad con los lineamientos normativos del Decreto 806 de 2020, tal y como consta en la constancia secretarial obrante a orden 07 del expediente electrónico. Dentro del término de traslado, la demandada allegó contestación de la demanda, oportunidad en la que presentó las excepciones que define como previas así: ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, indebida representación del demandado y requisitos

legales para la imposición de la servidumbre legal minera, tal y como se observa a orden 13 del expediente.

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

### **CONSIDERACIONES**

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

#### **Presupuestos Procesales**

Es aspecto pacífico en la Jurisprudencia que:

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

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*

---

<sup>1</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.

*de economía mixta, será el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble que deba soportar la servidumbre.*

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

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

A propósito de la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, este aspecto no requiere de mayor pronunciamiento por estar cumplidos en la litis, lo cual amerita una decisión de fondo. Sobre la legitimación en la causa de las partes no se presenta duda, pues como se acotó, y de conformidad con la exigencia del numeral 2 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, la demandante es titular y operador del Contrato en virtud de aporte con placa 014-89M, inscrito en el Registro Nacional Minero el 15 de octubre de 1991, y la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA ostenta la propiedad del predio denominado EL PLAN DEL PUENTE, por adjudicación por sucesión que hiciera el señor LUIS ÁNGEL VALENCIA LEÓN, acto contenido en la Escritura Pública N° 029 de 4 de abril de 2016, otorgada en la Notaria Única de Marmato, e inscrita en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas con el cual se identifica el inmueble de mayor extensión donde se encuentra ubicada la franja de terreno solicitada por la actora.

Es preciso aclarar que, si bien mediante la expedición de la Ley 1274 de 2009 se estableció el procedimiento de avalúo para las **servidumbres petroleras**, el artículo 27 de la Ley 1955 de 2019 “*por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”*”, estipuló que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si bien la parte demandada propuso excepciones frente a la denominada -por la Ley- solicitud de avalúo de servidumbre minera, debe decirse que las mismas no resultan procedentes en el presente proceso, máxime si en cuenta se tiene que el legislador, bajo el amparo de su ampliamente reconocida libertad de configuración legislativa, señaló un trámite judicial célere, expedito, caracterizado por la real ausencia de posibilidades que tiene el demandado para oponerse sustancialmente

a la demanda del titular minero, para reparar en ello basta analizar lo consagrado en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

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

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

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

***Artículo 5. Propiedad de los Recursos Mineros. Los minerales de cualquier clase y ubicación, yacentes 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 "EL PLAN DEL PUENTE".

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 reciprocas 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>2</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 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.*** (subrayado fuera del texto).

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 9282 del 31 de agosto de 2021 realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS y aportado por CALDAS GOLD en la demanda, el segundo es el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 25 de octubre de 2021, realizado por el auxiliar de la justicia designado por este judicial dentro del presente proceso, señor JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR, quien cuenta con autorización ANA aval R.A.A. No. 7540405 y finalmente el Avalúo Comercial de Servidumbre Minera de fecha 30 de noviembre de 2021 elaborado por ALFREDO BERNAL SÁNCHEZ quien cuenta con autorización ANA aval R.A.A. No 4133.

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

---

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

| <b>Lonja de propiedad Raíz</b>                                                                         | <b>José David Pastrana</b>                                                             | <b>Alfredo Bernal Sánchez</b>                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trescientos veinticinco millones ciento setenta y ocho mil setecientos nueve pesos m/cte \$325'178.700 | Novcientos setenta y nueve millones ochocientos ochenta mil pesos m/cte. \$979'880.000 | Dos mil ochocientos dos millones trescientos veinticuatro mil cien pesos m/cte \$2'802.324.100 |

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

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

*“Para este operador el porcentaje de afectación es ALTA por que la franja de ocupación comprende la poca (sic) área plana del predio; además existen proyectos de urbanización sobre este predio que se encuentra a 1Km del casco urbano y que el predio cuenta con vía de acceso.” (Orden 18, pág 11 expediente electrónico)* afirmación que corrobora en audiencia de interrogatorio de perito (Minuto 00:30:23)

Sobre el particular, añade el señor Pastrana en la audiencia de interrogatorio de perito que *“en este momento el inmueble es totalmente rural, pero recordemos que la parte de la, el hecho de tener esta topografía tan plana es la que permite que se haga ese futuro, que tenga ese futuro dentro de la valorización que es lo que nosotros como evaluadores estudiamos, entonces uno sabe que dentro del plan de expansión y del plan territorial y del POT, muy posiblemente ese lote sea destinado en un futuro a la parte urbana en esa parte plana, no en toda la parte del lote.”* (Minuto 00:31:15)

Considera este despacho que muchas de las afirmaciones elevadas por el perito Pastrana, se basan en hipótesis que en criterio de este juzgador, y bajo las reglas de la profesión y experiencia en materia de avalúos, no deben ser tenidas en cuenta, como lo manifestado respecto de que el predio a futuro dejará de ser rural y que esta suposición, debe valorarse; recordemos que, las afectaciones deben valorarse no solo con base en las visitas a campo, sino con la información documental con la que pueden contar, esto es, Escritura Pública, Certificado de Tradición y Libertad, Planos, estudio de suelo, etc, donde claramente puede evidenciarse, para el caso en particular que el predio es rural; y si existiesen afectaciones futuras, se podrán reclamar, como expresamente lo señala el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, que dispone:

**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.**

Asimismo, comparto este despacho los argumentos esgrimidos por el perito EUGENIO SALAZAR MEJÍA de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, quien frente la vocación urbana del predio se le cuestiona si ¿se debería tener consideración al momento de hacer el avalúo o esta mera expectativa no se debe tener en cuenta al momento de avaluar un predio? a lo cual respondió: *“no se puede tener en cuenta en ningún momento las proyecciones o posibles cosas que puedan llevar a suceder, que eso son, no se puede hacer supuestos que dentro de la resolución 620 para otro tipo de avalúos pero que funciona también, el artículo 25 dice: “la valoración de predios en zona de expansión que no cuenten con plan parcial(...)” ósea si este predio pudiera llegar a ser, siendo rural pudiera llegar tendría que tener un plan parcial, no lo tiene y si lo tiene no lo anexaron, no lo tiene porque nosotros averiguamos en la Curaduría, nos dieron el uso del suelo “(...) se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes para la estimación del valor comercial deberá utilizarse la metodología de mercado con concordancia en el artículo 2 ¡tan! Bueno, y se debe tener en cuenta para la investigación de los precios del terreno deben de tener en cuenta la condición rural, es decir sus características agronómicas, agua, pendientes, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo” en ningún momento especulaciones de ningún tipo, tanto de(ilegible) de Caldas Gold que la van a hacer, que no sabemos si la van a hacer, están en proyecto, ni tanto que podrá ser cuando sea urbano, pues en ese momento tomará su valor ¿No?”*

Ahora bien, sobre el método utilizado, se transcriben a continuación los datos consignados en el Dictamen rendido:

Imagen tomada directamente del avalúo

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

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

Sobre este aspecto, reseña en el interrogatorio de perito celebrada el día 10 de febrero de 2022, que: *“Bueno correcto. Recordemos que dentro de lo que se elabora en él, dentro de lo que está escrito en el avalúo, se basa básicamente de que en la parte hay unas consideraciones muy grandes sobre todo porque los precios en este momento de los precios colindantes han subido de una manera muy acelerada, ese aceleramiento entonces ya no permitía ese método de la comparación de mercado, entonces no fuimos al método directo para determinar un sigma o un promedio del valor del metro cuadrado, reitero porque si se hace por el otro método daba muy exagerado, debido como decía anteriormente a que cuando se inició este proceso los lotes eran demasiado baratos económicamente se llegó el bum de que una compañía canadiense minera, entonces iba a comprar esto se disparó y cada vez está más disparado, entonces recurro porque me daría muy exagerado y me darían unos precios demasiado mucho más altos, que recurro a determinar esos precios de esa manera tal y como lo describo ahí en el avalúo.”* (Min 00:35:35)

En este sentido, según lo establecido en la Resolución 620 de 2008, se acudió a la consulta de expertos que se detalla a continuación:

Imagen tomada directamente del avalúo

| <b>NOMBRE</b>       | <b>PROFESIÓN</b> |
|---------------------|------------------|
| ANGELICA VILLALOBOS | TOPOGRAFA        |
| LORENA TORO         | INGENIERA CIVIL  |
| RUBEN BLANDON       | TOPOGrafo        |

Atendiendo la inconsistencia que presenta el dictamen frente a los expertos consultados, en la audiencia se le cuestionó (Min 00:47:00 sobre este aspecto a lo cual el perito PASTRANA contestó: *“Correcto. Entonces tenemos Marleny Parra que también hace trabajos para mi oficina, ella es topógrafa y avaluadora con el RNA vigente, como habíamos dicho el de Marleny es 3147932680; tenemos a Angélica Villalobos ella es topógrafa y está terminando ingeniería eléctrica el teléfono es 321 88152; Jenny Lorena es ingeniera civil 3113135676 y actualmente Jessica Pineda que es una abogada que también nos contribuye y nos ayuda”*

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

Imagen tomada directamente del avalúo.

| VALOR DEL AVALÚO                 |                       |                        |                       |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| DETALLE                          | VR DEL m <sup>2</sup> | ÁREA EN M <sup>2</sup> | SUBTOTAL              |
| Imposición de Servidumbre Minera | \$40000               | 14497                  | \$ 579'880.000        |
| Árboles y pastos                 | Global                |                        | \$ 45'000.000         |
| Piscina                          | Unitario              |                        | \$ 75'000.000         |
| Construcciones                   |                       |                        | \$ 160'000.000        |
| Lagos                            |                       |                        | \$ 120'000.000        |
| VALOR TOTAL AVALÚO               |                       |                        | <b>\$ 979.880.000</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De otro lado, procede resolver la objeción planteada por la parte demandante en la contracción del dictamen (Ver orden 22 del expediente digital) en el cual señala que existe una inconsistencia en la pericia, por cuanto, el perito “*al momento de valorar las edificaciones, no empleó metodología alguna, debiendo ser utilizada la METODOLOGÍA DE VALOR DE REPOSICIÓN el cual se basa en el valor de reposición a valor nuevo, menos el valor de depreciación, como así lo indica la Resolución 620 del IGAC.*”

En el análisis y valoración de la prueba realizado por este Despacho y en especial, al revisar en detalle la grabación contentiva de la audiencia de interrogatorio de perito, el señor JOSÉ DAVID PASTRANA, solicitó anexar un nuevo documento mediante mensaje de datos a los correos electrónicos de las partes y del despacho,



tal como lo manifestó en el minuto 00:18:40 donde expresó lo siguiente: *“Si correcto, de hecho en esta parte, para para poder presentar el avalúo únicamente me faltó hacer un, pues modificar la parte sustancial de los precios, me faltó un anexo que de pronto ahora apenas iniciemos pido la autorización para efectuar los anexos, y a su vez lo que me acaba de solicitar con respecto a la idoneidad como evaluador con la experiencia y con en los últimos años que me falta colocar unos 60 procesos que he hecho en diferentes juzgado de Caldas, Antioquia y Boyacá”*

Sobre esta solicitud, el Despacho cuestiona cuáles son esos documentos anexos a lo cual responde el perito: *“-Correcto. Era como la vez pasada, que pedí la misma solicitud y también me la aceptaron que en este proceso muchas veces en el aspecto de copiar y pegar en algunos de los párrafos, así como se pidió anteriormente que me dieron 10 minutos simplemente hice el anexo y continuamos, se revisó y se continuó, es básicamente eso, es común que se nos queden algunas cosas para anexar, de hecho la parte que es la económica no tiene un cambio sustancial, no no es, se levanta la parte económica, la parte económica la presento, muy parecida a la que presente era simplemente un anexo que necesito, además de acuerdo a la misiva presentada por la parte de Caldas Gold para presentarles dentro de la idoneidad que ellos me exigen, presentarles todos los peritajes que realicé el año pasado y los cursos en los cuales he efectuado para que tenga en cuenta la idoneidad de este representante tomando en cuenta lo que usted acaba de decir señor Juez, que mi representación aquí es únicamente con el Juzgado, es básicamente mi saber y entender dentro de la experiencia, y es lo que yo determino dentro del precio que fijo, es una cuestión directamente con el Juzgado y de acuerdo a esa experiencia y de todo ese tiempo.-”*

Sobre esta solicitud, el despacho le otorga un tiempo prudencial al perito para el envío de la información y se continúa con la diligencia de interrogatorio. Posteriormente se confirma la recepción del correo electrónico (Minuto 00:47:00), a lo cual ninguna de las partes hace manifestación alguna.

Al respecto, una vez revisado el contenido del documento enviado, se pudo evidenciar que más que un anexo, se trató de una modificación del dictamen pues, además de incluir datos relativos al valor de reposición y depreciación (ver a orden 58 página15 del expediente electrónico), estos nuevos datos modificaron el valor del avalúo en OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CATORCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$86´114.082), es decir en un 8,79% del valor inicialmente calculado, tal como se expone a continuación:

Del Dictamen del 25 de octubre de 2021 radicado en el plazo dispuesto por el despacho se extrae:

*Imagen tomada directamente del avalúo*

| VALOR DEL AVALÚO                 |                       |                        |                       |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| DETALLE                          | VR DEL m <sup>2</sup> | ÁREA EN M <sup>2</sup> | SUBTOTAL              |
| Imposición de Servidumbre Minera | \$40000               | 14497                  | \$ 579'880.000        |
| Árboles y pastos                 | Global                |                        | \$ 45'000.000         |
| Piscina                          | Unitario              |                        | \$ 75'000.000         |
| Construcciones                   |                       |                        | \$ 160'000.000        |
| Lagos                            |                       |                        | \$ 120'000.000        |
| VALOR TOTAL AVALÚO               |                       |                        | <b>\$ 979.880.000</b> |

Del Documento enviado por mensaje de datos en audiencia de interrogatorio de perito el 10 de febrero de 2022:

Imagen tomada directamente del avalúo

| DETALLE                                                   | VALOR POR m <sup>2</sup>                          | AREA EN m <sup>2</sup> | AREA EN Ha            | VALOR POR Hectárea [Ha] | SUBTOTAL       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Imposición de Servidumbre Minera Permanente               | \$ 40,000                                         | 14497                  | 1.45                  | \$ 400,000,000          | \$ 579,880,000 |
| Árboles y/o pastos                                        | Incluido en el valor de imposicion de servidumbre |                        |                       |                         | \$ 45,000,000  |
| Valor Total de las Construcciones, Lago, Tanque y Piscina | Valores Depreciados                               |                        |                       |                         | \$ 268,885,918 |
|                                                           |                                                   |                        | VALORACIÓN DE TERRENO | \$ 893,765,918          |                |

De acuerdo con lo anterior, en consideración de este judicial, el envío del documento en el marco de la diligencia de interrogatorio de perito, no obedeció a un simple Anexo como lo manifestó el profesional en su intervención, sino a una modificación que incluso alteró el valor final del avalúo inicialmente presentado; el despacho repara en que el desarrollo de la diligencia de interrogatorio, se basó fundamentalmente en el primer dictamen aportado, esto es, el dictamen de fecha 25 de octubre de 2021, frente al cual, al momento del traslado de la prueba, las partes intervinientes tuvieron el tiempo y la oportunidad de manifestar sus observaciones u objeciones, en cumplimiento del ejercicio al derecho de contradicción que les asiste, en los términos del artículo 228 del Código General de Proceso.

En este sentido, se desestimará para efectos de la presente decisión el documento aportado por el perito JOSÉ DAVID PASTRANA en la celebración de dicha audiencia, y se procederá a analizar el aportado con fecha 25 de octubre de 2021, aceptando la objeción presentada por la parte demandante, bajo la consideración planteada en precedencia.

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

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

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

Cumple acotar de entrada, que analizado bajo el tamiz de las reglas de la sana crítica, en particular de las máximas de la experiencia, el valor rendido por parte del perito ALFREDO BERNAL SANCHEZ, resulta a todas luces desproporcionado, con una diferencia de casi el 65% respecto del dictamen rendido por el perito José David Pastrana y de 88,4% del avalúo rendido por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Repárese también en que la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA adquirió la propiedad del predio denominado "EL PLAN DEL PUENTE", por adjudicación por sucesión que hiciera el señor LUIS ÁNGEL VALENCIA LEÓN, acto contenido en la Escritura Pública N° 029 de 4 de abril de 2016, otorgada en la Notaria Única de Marmato, e inscrita en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

El valor del acto señalado en el documento público es de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$9.489.000), transacción que se celebró en el año 2016 y respecto de la cual, no resulta consistente ni coherente una variación tan abismal en tan solo siete (7) años, como lo plantea el señor perito BERNAL; en ese sentido, una valuación de estas sumas, no cumple con lo establecido en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, mediante el cual el legislador precisó:

*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.*

Frente a este avalúo es preciso aclarar que, en consideración de la afectación de la servidumbre sobre la totalidad del predio, el perito recomendó la negociación de la totalidad del predio y por eso incluyó dos valores distintos; por un lado, uno que corresponde al valor de las 96700 m2, es decir la totalidad del predio y por otro lado, el valor correspondiente a la indemnización por el ejercicio de la servidumbre así:

| VALOR DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO | VALOR DE LA INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| \$2'802.324.100                  | \$ 2.173.774.100                            |

Llama la atención también el método de avalúo aplicado, pues a diferencia de los otros dos avalúos allegados al expediente, este adoptó el método de comparación o de mercado, 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 en el presente asunto utilizamos, para el terreno, el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y comparables a este, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el municipio de MARMATO - CALDAS, de similares características con vocación agropecuaria, en cuanto al área de terreno se seleccionaron fincas cercanas con las mismas características, ubicadas en Marmato de estructuras y áreas similares. De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la medida aritmética y la variación estándar, indicador que determina que el valor del mercado hallado por 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.

En este punto, el Despacho concuerda con los argumentos que manifestó el perito PASTRANA con respecto a los motivos para descartar el método de mercado donde explicó: *“Recordemos que dentro de lo que se elabora en él, dentro de lo que está escrito en el avalúo, se basa básicamente de que en la parte hay unas consideraciones muy grandes sobre todo porque los precios en este momento de los precios colindantes han subido de una manera muy acelerada, ese aceleramiento entonces ya no permitía ese método de la comparación de mercado, entonces no fuimos al método directo para determinar un sigma o un promedio del valor del metro cuadrado, reitero porque si se hace por el otro método daba muy exagerado, debido como decía anteriormente a que cuando se inició este proceso los lotes eran demasiado baratos económicamente se llegó el bum de que una compañía canadiense minera, entonces iba a comprar esto se disparó y cada vez está más disparado, entonces recurro porque me daría muy exagerado y me darían unos precios demasiado muchos más altos, que recurro a determinar esos precios de esa manera tal y como lo describo ahí en el avalúo.”* (minuto 0:35:35)

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

Imagen tomada directamente del avalúo

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

Al respecto, el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 exige cuando se aplique el método escogido en este avalúo:

**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 por fuera del texto)

La norma es clara y precisa en indicar en los apartes donde especialmente se resalta, que, al utilizar el Método de Comparación o de mercado, es necesario que el perito en su informe explícitamente señale los medios mediante los cuales obtuvo la información y su fecha de publicación, esto es, Contratos de Compraventa, Escrituras Públicas, u otro documento que permita verificar tales consultas, posteriormente; dicho de otra forma, que se puedan corroborar tales ofertas, en cualquier momento, sino sería un simple voz a voz, que evidentemente no tiene esta connotación expresa exigida en la Ley.

Y, respecto a ofertas consultadas, en los eventos que se puedan, el perito debe tomar fotos, con el fin de que posteriormente a quien le interese, pueda validar que esta información de base utilizada por el perito, fue fehaciente para su informe de avalúo.

Las anteriores exigencias, no lograron identificarse en el avalúo presentado por el perito BERNAL ni tampoco en el interrogatorio practicado; más allá de cuantiosos valores plasmados, estos valores no tienen soporte documental alguno, que permita identificar posteriormente su credibilidad, como lo exige la norma y como se expuso en los párrafos anteriores.

Adicionalmente, vale la pena mencionar y reiterar que, a pesar de la reiterada mención que realiza el perito BERNAL frente a la independencia del valor del entregado en el avalúo y el potencial minero del predio, no se vislumbra de la información suministrada en el peritaje información explícita y concreta respecto a las ofertas y/o transacciones consultadas, pues no se detallan escrituras, contratos o cualquier medio que garanticen la identificación posterior requerida.

Dados los anteriores argumentos, no encuentra este Despacho los elementos de convicción suficientes respecto del avalúo elaborado por el perito ALFREDO BERNAL SANCHEZ, y 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 9282” allegado con el escrito de la solicitud de avalúo, radicado por la sociedad CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., se pudo constatar que los peritos firmantes del mismo, fueron los señores EUGENIO SALAZAR MEJÍA y GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJÍA quienes cuentan con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores – RAA, y en especial con la categoría 13 “intangibles especiales”.

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

- Copia del Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria 115-8236, impreso el 19 de agosto del año 2021.
- Escritura Pública 029 del 29 de abril de 2016 de la Notaria de Marmato -Caldas.
- Certificado de uso de suelo, suministrado por los solicitantes, expedido por la Secretaria de Planeación, Vivienda e infraestructura, del 22 de octubre de 2020.

Adicionalmente, pudo constatarse por parte de este funcionario, que dentro del acápite de “áreas” del avalúo, la compañía proporcionó a la Lonja un plano cuya información revela alinderación, coordenadas y ubicación del predio, mediante el

cual se señaló el área requerida por la compañía para efectos de la servidumbre de infraestructura, que corresponde a 1,449784 metros cuadrados y cuya área total del predio es de 9,67 Ha.

En la diligencia de interrogatorio del 10 de febrero de 2022, hizo presencia el señor perito EUGENIO SALAZAR MEDINA como miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, a quien se le formularon varias preguntas, primero por parte de este judicial, y luego por parte de las demás partes intervinientes, con el fin de socializar el avalúo y esclarecer dudas frente al mismo.

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

*“...la mayoría de la gente tenía unas respuestas unos valores exageradamente altos y dándome cuenta que esto era razón (como lo decía Pastrana ahorita) porque Caldas Gold había entrado en la zona a comprar muchos predios, entonces se creó una expectativa, al indagar que negocios reales no supuestos se han hecho a los valores que ellos nos decían, a 30 mil pesos metro, 300 millones hectárea, 200, 400 vimos que no veíamos razonable esto, y tratamos de buscar negocios reales y no los encontramos en ninguna parte una escritura que diga que un predio de una hectárea lo vendieron en 400 millones en esa zona de uso rural no urbana, por lo tanto en un comité de avalúos de acá resolvimos hacer la investigación a expertos.”  
(minuto 2:25:15)*

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

*Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja*

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

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

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

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

Este judicial se percató, bajo la gravedad de juramento en diligencia de interrogatorio al señor perito Salazar, que estas personas son idóneas: *“Bueno señor Juez estas cuatro personas son evaluadores profesionales, incluso todos son profesionales: Jaime Cárdenas Ingeniero Civil; Hilda Saénz Arquitecta; José Fernando Cardona ingeniero y Asisclo Burgos ingeniero y docente, todo con registro abierto de evaluadores, con experiencia, mas de 20 años ninguno tiene menos de 20 años en esta actividad, y ha realizado y participado en este tipo de avalúos hace muchos años, bastantes años.” (minuto 2:26:21)*

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

Ahora bien, este judicial revisó los valores dados por este grupo de expertos, en el que arrojó como resultado promedio \$42.500.000 por Ha en relación con el predio objeto de este avalúo, en el que a su vez el coeficiente de variación está por debajo del 7.5%, lo cual determinó que este valor sea el asignable al bien.

*Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja*



| ENCUESTADO                  | ACTIVIDAD | TELEFONO   | VALOR Ha      |
|-----------------------------|-----------|------------|---------------|
| Jaime Cardenas Jaramillo    | Avaluador | 3104229560 | \$45.000.000  |
| Hilda Maria Saenz Montoya   | Avaluador | 3127767500 | \$40.000.000  |
| Jose Fernando Cardona Gomez | Avaluador | 3113005769 | \$40.000.000  |
| Acisclo Burgos Sarmiento    | Avaluador | 3146782670 | \$45.000.000  |
| PROMEDIO                    |           |            | \$ 42.500.000 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR         |           |            | \$ 2.886.751  |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN    |           |            | 6,79%         |
| LIMITE SUPERIOR             |           |            | \$ 45.386.751 |
| LIMITE INFERIOR             |           |            | \$ 39.613.249 |

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

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

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

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

De igual manera, este judicial verificó en el avalúo:

-El grado de afectación del predio, que siendo identificado como rural, se verificó en un 90% lo que arrojó el valor por el área requerida por CALDAS GOLD (1.4497) en una suma de \$55'451.025.

Al respecto el perito Salazar manifestó:

-Cultivos donde se pudo determinar que hay pastos para un valor asignado de \$6.842.584.

-Construcciones:

*Imagen tomada directamente del avalúo presentado por La Lonja*

## CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

**Casa Principal:** con pisos en cemento paredes en ladrillo a la vista, estructura en ferro concreto, estructura del techo en cercha metálica, cubierta en fibro cemento baños y cocina sencillos. Área 82.40 m2.

**Piscina:** con un área de 79.70 m2 de espejo, no tiene planta de purificación.

**Establo:** con pisos en cemento, divisiones en paredes de ladrillo a la vista a media altura, estructura en concreto y metálica, cubierta en fibro cemento. Área de 258.60 m2.

**Caseta y bodega piscina:** con pisos en cemento, paredes en ladrillo a la vista, baño enchapado, estructura en madera y cubierta en fibro cemento.

**Lagos:** con un área de 1.500 m2

**Tanque en concreto de agua:** con 5 metros de diámetro y de metros de alto.

Al respecto, tanto en el avalúo de la Lonja como el perito Salazar, manifestó en diligencia de interrogatorio que utilizó el método del valor de la reposición, sobre la construcción evidenciada en el predio, y así señaló:

*“Señor Juez cada construcción o mejora por ser de diferentes tipos de construcción se evalúan independientemente, en este caso la casa principal se valoró millón trescientos setenta mil pesos el metro el valor de reposición, la casa principal quedó en 834 mil pesos el valor unitario, el establo a 305 mil pesos, la caseta y la bodega a 455, los baños a millón quinientos veinticinco estamos hablando por metro cuadrado, los estanques a 20 mil pesos metro, los tanques de agua en concreto a 2 millones 435 mil esos se hicieron global, y la piscina a 520 mil pesos espejo; es sumatoria da DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS (262'885.100) señor Juez.*

*En este se utilizó el método de reposición tal y como lo estipula la resolución 620 del IGAC. (minuto 2:34:11)”*

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

De manera general, este despacho ha podido notar producto de un análisis objetivo, que, algunos peritos no solo han basado sus avalúos en situaciones técnicas que

no se han concretado, supeditados a un futuro, sino que han confundido los avalúos de los predios en los que se debe pagar una indemnización por una servidumbre legal minera, como si se tratara de compra definitiva del predio, y en este sentido, los avalúos son tan diferentes unos de los otros, aunado a que se pudo analizar, y como se mencionó en precedencia, se configuró en la región una expectativa de adquirir cuantiosas sumas de dinero sobre los predios, al conocerse de la existencia de un proyecto minero, situación que debe rechazarse para efectos del presente trámite valuatorio.

No debe perderse de vista que si bien el valor del avalúo rendido por la LONJA arrojó un monto de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$325.178.709), CALDAS GOLD MARMATO S.AS. constituyó el depósito judicial por ese valor, de conformidad con en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, más un veinte por ciento (20%) adicional, esto es, SESENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS Y OCHO CENTAVOS (\$65.035.741.8), para un valor total consignado de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA PESOS Y OCHO CENTAVOS (\$390.214.450.8), en cumplimiento del numeral 6 del artículo 5 de la Ley 1274 de 2009, a favor de la Sociedad SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA VALENCIA AYALA Y CIA LTDA.

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

| PUNTO | COORDENADAS PLANAS |              | TRAMO | DISTANCIA<br>(m) |
|-------|--------------------|--------------|-------|------------------|
|       | ESTE               | NORTE        |       |                  |
| 1     | 1,165,732.03       | 1,097,465.15 | 1-2   | 0.46             |
| 2     | 1,165,731.61       | 1,097,465.32 | 2-3   | 0.41             |
| 3     | 1,165,731.21       | 1,097,465.43 | 3-4   | 0.92             |
| 4     | 1,165,730.34       | 1,097,465.73 | 4-5   | 0.63             |
| 5     | 1,165,729.73       | 1,097,465.84 | 5-6   | 0.04             |
| 6     | 1,165,729.69       | 1,097,465.85 | 6-7   | 0.30             |
| 7     | 1,165,729.39       | 1,097,465.89 | 7-8   | 1.98             |

|    |              |              |       |      |
|----|--------------|--------------|-------|------|
| 8  | 1,165,727.44 | 1,097,466.23 | 8-9   | 2.95 |
| 9  | 1,165,724.49 | 1,097,466.32 | 9-10  | 0.51 |
| 10 | 1,165,723.98 | 1,097,466.28 | 10-11 | 0.42 |
| 11 | 1,165,723.56 | 1,097,466.30 | 11-12 | 1.43 |
| 12 | 1,165,722.13 | 1,097,466.15 | 12-13 | 0.61 |
| 13 | 1,165,721.52 | 1,097,466.10 | 13-14 | 0.57 |
| 14 | 1,165,720.95 | 1,097,466.03 | 14-15 | 2.30 |
| 15 | 1,165,718.66 | 1,097,465.79 | 15-16 | 4.94 |
| 16 | 1,165,713.81 | 1,097,464.88 | 16-17 | 0.10 |
| 17 | 1,165,713.72 | 1,097,464.86 | 17-18 | 0.05 |
| 18 | 1,165,713.67 | 1,097,464.85 | 18-19 | 0.20 |
| 19 | 1,165,713.47 | 1,097,464.80 | 19-20 | 4.06 |
| 20 | 1,165,709.51 | 1,097,463.90 | 20-21 | 0.84 |
| 21 | 1,165,708.71 | 1,097,463.65 | 21-22 | 1.07 |
| 22 | 1,165,707.67 | 1,097,463.40 | 22-23 | 2.09 |
| 23 | 1,165,705.70 | 1,097,462.73 | 23-24 | 0.39 |
| 24 | 1,165,705.32 | 1,097,462.61 | 24-25 | 0.20 |
| 25 | 1,165,705.14 | 1,097,462.54 | 25-26 | 0.29 |
| 26 | 1,165,704.86 | 1,097,462.44 | 26-27 | 0.64 |
| 27 | 1,165,704.28 | 1,097,462.18 | 27-28 | 1.23 |
| 28 | 1,165,703.15 | 1,097,461.71 | 28-29 | 0.60 |
| 29 | 1,165,702.61 | 1,097,461.43 | 29-30 | 0.50 |
| 30 | 1,165,702.15 | 1,097,461.23 | 30-31 | 0.51 |
| 31 | 1,165,701.71 | 1,097,460.97 | 31-32 | 0.74 |
| 32 | 1,165,701.06 | 1,097,460.63 | 32-33 | 0.89 |
| 33 | 1,165,700.32 | 1,097,460.14 | 33-34 | 0.70 |
| 34 | 1,165,699.72 | 1,097,459.78 | 34-35 | 0.35 |

|    |              |              |       |      |
|----|--------------|--------------|-------|------|
| 35 | 1,165,699.44 | 1,097,459.56 | 35-36 | 0.45 |
| 36 | 1,165,699.07 | 1,097,459.31 | 36-37 | 1.35 |
| 37 | 1,165,698.04 | 1,097,458.43 | 37-38 | 0.68 |
| 38 | 1,165,697.52 | 1,097,458.00 | 38-39 | 0.20 |
| 39 | 1,165,697.38 | 1,097,457.86 | 39-40 | 0.16 |
| 40 | 1,165,697.26 | 1,097,457.75 | 40-41 | 0.44 |
| 41 | 1,165,696.97 | 1,097,457.42 | 41-42 | 1.10 |
| 42 | 1,165,696.22 | 1,097,456.61 | 42-43 | 0.52 |
| 43 | 1,165,695.91 | 1,097,456.19 | 43-44 | 0.17 |
| 44 | 1,165,695.80 | 1,097,456.06 | 44-45 | 0.25 |
| 45 | 1,165,695.66 | 1,097,455.85 | 45-46 | 0.95 |
| 46 | 1,165,695.10 | 1,097,455.08 | 46-47 | 0.84 |
| 47 | 1,165,694.69 | 1,097,454.35 | 47-48 | 0.19 |
| 48 | 1,165,694.59 | 1,097,454.19 | 48-49 | 0.16 |
| 49 | 1,165,694.52 | 1,097,454.04 | 49-50 | 0.70 |
| 50 | 1,165,694.18 | 1,097,453.42 | 50-51 | 0.81 |
| 51 | 1,165,693.89 | 1,097,452.67 | 51-52 | 0.57 |
| 52 | 1,165,693.65 | 1,097,452.16 | 52-53 | 0.54 |
| 53 | 1,165,693.49 | 1,097,451.64 | 53-54 | 0.82 |
| 54 | 1,165,693.19 | 1,097,450.88 | 54-55 | 1.13 |
| 55 | 1,165,692.91 | 1,097,449.78 | 55-56 | 0.55 |
| 56 | 1,165,692.75 | 1,097,449.25 | 56-57 | 0.52 |
| 57 | 1,165,692.64 | 1,097,448.74 | 57-58 | 0.53 |
| 58 | 1,165,692.51 | 1,097,448.23 | 58-59 | 2.70 |
| 59 | 1,165,692.00 | 1,097,445.58 | 59-60 | 4.76 |
| 60 | 1,165,690.95 | 1,097,440.94 | 60-61 | 5.05 |
| 61 | 1,165,689.38 | 1,097,436.14 | 61-62 | 3.26 |

|    |              |              |       |      |
|----|--------------|--------------|-------|------|
| 62 | 1,165,688.17 | 1,097,433.12 | 62-63 | 5.23 |
| 63 | 1,165,686.27 | 1,097,428.24 | 63-64 | 1.53 |
| 64 | 1,165,685.83 | 1,097,426.78 | 64-65 | 1.74 |
| 65 | 1,165,685.15 | 1,097,425.17 | 65-66 | 2.21 |
| 66 | 1,165,684.28 | 1,097,423.14 | 66-67 | 1.96 |
| 67 | 1,165,682.78 | 1,097,424.40 | 67-68 | 0.32 |
| 68 | 1,165,682.75 | 1,097,424.71 | 68-69 | 4.35 |
| 69 | 1,165,682.23 | 1,097,429.03 | 69-70 | 1.88 |
| 70 | 1,165,681.92 | 1,097,430.88 | 70-71 | 0.64 |
| 71 | 1,165,681.84 | 1,097,431.52 | 71-72 | 2.03 |
| 72 | 1,165,681.48 | 1,097,433.52 | 72-73 | 0.39 |
| 73 | 1,165,681.41 | 1,097,433.90 | 73-74 | 0.56 |
| 74 | 1,165,681.31 | 1,097,434.46 | 74-75 | 4.22 |
| 75 | 1,165,680.56 | 1,097,438.61 | 75-76 | 1.07 |
| 76 | 1,165,680.31 | 1,097,439.65 | 76-77 | 4.42 |
| 77 | 1,165,679.32 | 1,097,443.96 | 77-78 | 1.11 |
| 78 | 1,165,679.01 | 1,097,445.02 | 78-79 | 0.50 |
| 79 | 1,165,678.89 | 1,097,445.51 | 79-80 | 0.98 |
| 80 | 1,165,678.60 | 1,097,446.44 | 80-81 | 3.26 |
| 81 | 1,165,677.69 | 1,097,449.57 | 81-82 | 1.88 |
| 82 | 1,165,677.06 | 1,097,451.34 | 82-83 | 0.98 |
| 83 | 1,165,676.76 | 1,097,452.28 | 83-84 | 1.07 |
| 84 | 1,165,676.37 | 1,097,453.27 | 84-85 | 1.91 |
| 85 | 1,165,675.72 | 1,097,455.07 | 85-86 | 2.62 |
| 86 | 1,165,674.68 | 1,097,457.48 | 86-87 | 1.46 |
| 87 | 1,165,674.14 | 1,097,458.83 | 87-88 | 0.68 |
| 88 | 1,165,673.84 | 1,097,459.44 | 88-89 | 1.09 |

|     |              |              |         |      |
|-----|--------------|--------------|---------|------|
| 89  | 1,165,673.41 | 1,097,460.44 | 89-90   | 5.09 |
| 90  | 1,165,671.10 | 1,097,464.98 | 90-91   | 5.09 |
| 91  | 1,165,668.48 | 1,097,469.34 | 91-92   | 0.32 |
| 92  | 1,165,668.29 | 1,097,469.61 | 92-93   | 0.66 |
| 93  | 1,165,667.95 | 1,097,470.17 | 93-94   | 5.87 |
| 94  | 1,165,664.54 | 1,097,474.95 | 94-95   | 3.14 |
| 95  | 1,165,662.59 | 1,097,477.41 | 95-96   | 1.84 |
| 96  | 1,165,661.45 | 1,097,478.85 | 96-97   | 1.95 |
| 97  | 1,165,660.26 | 1,097,480.39 | 97-98   | 1.85 |
| 98  | 1,165,659.17 | 1,097,481.89 | 98-99   | 1.39 |
| 99  | 1,165,658.38 | 1,097,483.03 | 99-100  | 1.84 |
| 100 | 1,165,657.40 | 1,097,484.60 | 100-101 | 1.65 |
| 101 | 1,165,656.61 | 1,097,486.04 | 101-102 | 1.09 |
| 102 | 1,165,656.15 | 1,097,487.03 | 102-103 | 2.26 |
| 103 | 1,165,655.32 | 1,097,489.13 | 103-104 | 0.93 |
| 104 | 1,165,655.07 | 1,097,490.03 | 104-105 | 2.11 |
| 105 | 1,165,654.58 | 1,097,492.09 | 105-106 | 2.10 |
| 106 | 1,165,654.36 | 1,097,494.17 | 106-107 | 0.84 |
| 107 | 1,165,654.28 | 1,097,495.01 | 107-108 | 3.30 |
| 108 | 1,165,654.34 | 1,097,498.32 | 108-109 | 3.40 |
| 109 | 1,165,654.61 | 1,097,501.70 | 109-110 | 0.07 |
| 110 | 1,165,654.61 | 1,097,501.77 | 110-111 | 2.51 |
| 111 | 1,165,654.84 | 1,097,504.27 | 111-112 | 2.56 |
| 112 | 1,165,654.97 | 1,097,506.84 | 112-113 | 2.62 |
| 113 | 1,165,654.89 | 1,097,509.46 | 113-114 | 0.73 |
| 114 | 1,165,654.80 | 1,097,510.18 | 114-115 | 0.76 |
| 115 | 1,165,654.77 | 1,097,510.93 | 115-116 | 1.02 |

|     |              |              |         |       |
|-----|--------------|--------------|---------|-------|
| 116 | 1,165,654.58 | 1,097,511.93 | 116-117 | 0.13  |
| 117 | 1,165,654.56 | 1,097,512.06 | 117-118 | 0.96  |
| 118 | 1,165,654.42 | 1,097,513.01 | 118-119 | 0.96  |
| 119 | 1,165,654.18 | 1,097,513.94 | 119-120 | 29.90 |
| 120 | 1,165,651.46 | 1,097,543.72 | 120-121 | 9.04  |
| 121 | 1,165,650.63 | 1,097,552.72 | 121-122 | 2.08  |
| 122 | 1,165,650.56 | 1,097,554.80 | 122-123 | 3.09  |
| 123 | 1,165,650.29 | 1,097,557.88 | 123-124 | 0.17  |
| 124 | 1,165,650.27 | 1,097,558.05 | 124-125 | 0.40  |
| 125 | 1,165,650.24 | 1,097,558.45 | 125-126 | 6.80  |
| 126 | 1,165,649.31 | 1,097,565.19 | 126-127 | 2.38  |
| 127 | 1,165,648.99 | 1,097,567.55 | 127-128 | 0.30  |
| 128 | 1,165,648.94 | 1,097,567.85 | 128-129 | 0.08  |
| 129 | 1,165,648.93 | 1,097,567.93 | 129-130 | 10.93 |
| 130 | 1,165,647.11 | 1,097,578.70 | 130-131 | 0.17  |
| 131 | 1,165,647.08 | 1,097,578.87 | 131-132 | 7.32  |
| 132 | 1,165,645.83 | 1,097,586.08 | 132-133 | 3.10  |
| 133 | 1,165,645.35 | 1,097,589.14 | 133-134 | 4.32  |
| 134 | 1,165,644.69 | 1,097,593.41 | 134-135 | 3.24  |
| 135 | 1,165,644.29 | 1,097,596.63 | 135-136 | 4.05  |
| 136 | 1,165,643.80 | 1,097,600.66 | 136-137 | 6.42  |
| 137 | 1,165,643.32 | 1,097,607.06 | 137-138 | 1.76  |
| 138 | 1,165,643.26 | 1,097,608.82 | 138-139 | 4.87  |
| 139 | 1,165,643.22 | 1,097,613.69 | 139-140 | 1.87  |
| 140 | 1,165,643.26 | 1,097,615.56 | 140-141 | 5.82  |
| 141 | 1,165,643.69 | 1,097,621.36 | 141-142 | 0.67  |
| 142 | 1,165,643.74 | 1,097,622.03 | 142-143 | 0.55  |



|     |              |              |         |       |
|-----|--------------|--------------|---------|-------|
| 143 | 1,165,643.83 | 1,097,622.57 | 143-144 | 7.59  |
| 144 | 1,165,645.18 | 1,097,630.04 | 144-145 | 0.62  |
| 145 | 1,165,645.31 | 1,097,630.65 | 145-146 | 2.16  |
| 146 | 1,165,645.76 | 1,097,632.76 | 146-147 | 0.06  |
| 147 | 1,165,645.76 | 1,097,632.83 | 147-148 | 0.11  |
| 148 | 1,165,645.78 | 1,097,632.93 | 148-149 | 2.08  |
| 149 | 1,165,646.06 | 1,097,634.99 | 149-150 | 0.48  |
| 150 | 1,165,646.07 | 1,097,635.47 | 150-151 | 0.22  |
| 151 | 1,165,646.10 | 1,097,635.69 | 151-152 | 0.38  |
| 152 | 1,165,646.09 | 1,097,636.07 | 152-153 | 0.41  |
| 153 | 1,165,646.10 | 1,097,636.48 | 153-154 | 0.27  |
| 154 | 1,165,646.08 | 1,097,636.75 | 154-155 | 0.34  |
| 155 | 1,165,646.07 | 1,097,637.09 | 155-156 | 0.45  |
| 156 | 1,165,646.00 | 1,097,637.53 | 156-157 | 0.43  |
| 157 | 1,165,645.96 | 1,097,637.96 | 157-158 | 0.27  |
| 158 | 1,165,645.89 | 1,097,638.23 | 158-159 | 0.25  |
| 159 | 1,165,645.86 | 1,097,638.48 | 159-160 | 0.37  |
| 160 | 1,165,645.75 | 1,097,638.83 | 160-161 | 4.79  |
| 161 | 1,165,650.54 | 1,097,638.77 | 161-162 | 12.19 |
| 162 | 1,165,661.18 | 1,097,632.82 | 162-163 | 3.54  |
| 163 | 1,165,662.98 | 1,097,629.77 | 163-164 | 8.21  |
| 164 | 1,165,670.78 | 1,097,632.32 | 164-165 | 10.72 |
| 165 | 1,165,677.82 | 1,097,640.40 | 165-166 | 5.07  |
| 166 | 1,165,682.34 | 1,097,642.70 | 166-167 | 2.28  |
| 167 | 1,165,683.67 | 1,097,644.55 | 167-168 | 3.38  |
| 168 | 1,165,687.03 | 1,097,644.92 | 168-169 | 9.04  |
| 169 | 1,165,694.50 | 1,097,650.01 | 169-170 | 13.68 |

|                              |              |              |         |          |
|------------------------------|--------------|--------------|---------|----------|
| 170                          | 1,165,706.85 | 1,097,655.90 | 170-171 | 13.70    |
| 171                          | 1,165,714.00 | 1,097,667.59 | 171-172 | 17.86    |
| 172                          | 1,165,731.85 | 1,097,668.07 | 172-173 | 6.60     |
| 173                          | 1,165,738.12 | 1,097,666.00 | 173-174 | 54.91    |
| 174                          | 1,165,720.17 | 1,097,614.11 | 174-175 | 149.55   |
| 175                          | 1,165,732.33 | 1,097,465.05 | 175-1   | 0.32     |
| <b>ÁREA SERVIDUMBRE (m²)</b> |              |              |         | 14497.84 |

Ahora bien, se tiene que el apoderado judicial de la SOCIEDAD CALDAS GOLD MARMATO S.A.S., abogado JAVIER MENDOZA LARA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 72.122.603 y portador de la Tarjeta Profesional número 111.413 del Consejo Superior de la Judicatura, sustituye el poder inicialmente otorgado, al abogado JAVIER DE LA HOZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 78.753.094 de Montería, con Tarjeta Profesional número 102.695 del Consejo Superior de la Judicatura, a quien se le reconocerá personería jurídica para actuar en representación de dicha sociedad.

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

### **FALLA**

**PRIMERO: AUTORIZAR** a CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. la ocupación y el ejercicio definitivo de la Servidumbre Legal Minera de carácter permanente sobre el predio denominado "EL PLAN DEL PUENTE", ubicado en el municipio de Marmato - Caldas, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas.

**SEGUNDO: ORDÉNESE** que la indemnización a favor de la demandada la SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, SE CAUSA POR EL MONTO EXPUESTO EN EL DICTAMEN Rendido por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS, más un veinte por ciento (20%) adicional, lo cual corresponde a un valor total de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA PESOS Y OCHO CENTAVOS (\$390'214.450.8).

**TERCERO: SE ORDENA** el pago del título judicial No. 418320000004165 por valor de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA PESOS Y OCHO CENTAVOS

(\$390'214.450.8), en favor de la demandada SOCIEDAD VALENCIA AYALA Y CIA LTDA, que se identifica con el NIT 810005973-2. Se advierte que solo se procederá con el pago de dicho título judicial, una vez la presente decisión haya hecho tránsito a cosa juzgada, esto es, luego de que haya transcurrido el término de un (1) mes contado a partir de la fecha de promulgación de la presente Sentencia.

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

**QUINTO: DECLÁRESE** que la imposición de la Servidumbre Legal Minera por parte de CALDAS GOLD MARMATO S.A.S. en el predio “EL PLAN DEL PUENTE”, recae sobre una franja de terreno de CATORCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (14.497 M2), alinderada con las Coordenadas Magna Sirgas descritas en la parte motiva de esta providencia.

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

**SEPTIMO: SE ORDENA** inscribir esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-8236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, bajo la calificación de “establecimiento de una Servidumbre Legal Minera”, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1274 de 2009. Líbrese por secretaria el oficio correspondiente.

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Jorge Mario Vargas Agudelo**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Marmato - Caldas**

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

Código de verificación: **ca2f54dc9daf129317ffabf7708419576043227a40449c41912d1f8acebbf965**

Documento generado en 24/02/2022 10:49:27 AM

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