

Gestión Predial / Territorial para la construcción del corredor Férreo del Pacífico - Variante
Cartago, Valle del Cauca – Estudio caso Hacienda La Holanda



MARY ALEXANDRA CUENCA NOREÑA

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D. C.

2020

Gestión Predial / Territorial para la construcción del corredor Férreo del Pacífico - Variante
Cartago, Valle del Cauca – Estudio caso Hacienda La Holanda



MARY ALEXANDRA CUENCA NOREÑA
Ingeniera Civil

TIPOLOGÍA DE TRABAJO DE GRADO
ESTUDIO DE CASO

Trabajo de grado para obtener el título de Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

línea de investigación

Gestión Predial / Territorial

DIRECTOR:

GERARDO URREA CACERES

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D. C.

2020

Índice

OBJETIVO.....	5
OBJEIVO GENERAL:	5
OBJEIVOS ESECIFICOS:	5
ALCANCE:.....	5
JUSTIFICACION:.....	6
INTRODUCCION	6
METODOLOGIA	10
MARCO NORMATIVO	11
MARCO TEORICO.....	13
Gestión territorial:	13
Gestión predial:	14
Descripción de la problemática del predio hacienda “La Holanda”	18
CONCLUSIONES	37
RECOMENDACIONES.....	39
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	40
ANEXOS	43

Índice de Ilustraciones:

Ilustración 1. Sistema Férreo Nacional – Ubicación general	19
Ilustración 2. Ubicación Red Férrea del Pacífico.....	20
Ilustración 3. Ubicación de la Variante Cartago del proyecto férreo.	22
Ilustración 4. Intervenciones realizadas en el tramo Zaragoza – La Felisa	23
Ilustración 5. Planos de la Variante Cartago para el corredor férreo del Pacífico.	24
Ilustración 6. Planos del área afectada del predio “La Holanda” para el desarrollo del proyecto	25
Ilustración 7. Características del predio hacienda “La Holanda”	26
Ilustración 8. Diligencia de entrega anticipada por orden judicial del predio “La Holanda”	36
Ilustración 9. Verificación del área requerida y disponible.	37

Índice de tablas:

Tabla 1. Antecedentes.	28
Tabla 2. Reglamentación urbanística según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cartago – Valle del Cauca y de acuerdo con el plano MVIIDR03-M2.....	29
Tabla 3. Características rurales generales del predio “La Holanda”	30
Tabla 4. Metodología adoptada para el avalúo y valor total del área requerida para el proyecto.....	31

OBJETIVO

OBJEIVO GENERAL:

Documentar y analizar la Gestión Predial para el estudio de caso del predio Hacienda La Holanda para la construcción del corredor Férreo del Pacífico - Variante Cartago, Valle del Cauca, con el fin de identificar debido proceso para la disponibilidad de un predio donde es negado el trámite de expropiación judicial, lo que permitirá una gestión territorial oportuna que permita garantizar el menor impacto posible de los riesgos materializados en gestión predial y que deben ser asumidos por el Estado.

OBJEIVOS ESECIFICOS:

Revisar la gestión predial de la Hacienda “La Holanda” para la construcción de la variante férrea de Cartago, Valle del Cauca ubicado en el tramo de la Felisa, Caldas y Zaragoza, Antioquia, requerido para el desarrollo del corredor Ferrero del Pacífico (Contrato de APP Concesión 09 conp 98).

Identificar oportunidades de mejora para la obtención de la disponibilidad oportuna del predio teniendo en cuenta su trámite de expropiación.

ALCANCE:

El estudio de caso se realizará a partir del análisis del trámite de expropiación judicial, que ha sido negado en repetidas ocasiones, imposibilitando la disponibilidad oportuna del

área requerida del predio “La Holanda”, que permitirán la ejecución de las obras de la variante férrea de Cartago del proyecto Férreo del Pacífico.

JUSTIFICACION:

El análisis de la gestión predial para la adquisición de la hacienda “La Holanda” permitirá a las entidades del Estado la adopción de mecanismos adicionales como una guía que deje conocer el debido proceso para acceder a la disponibilidad de un predio donde es negado el trámite de expropiación judicial, en virtud del estudio de caso del predio “La Holanda”, lo que dejara conocer una alternativa para un menor impacto de los posibles riesgos materializados en gestión predial y que deben ser asumidos por el Estado (riesgos acordados mediante actos administrativos como CONPES y los contratos de concesión suscritos entre las partes).

Esta guía daría a conocer una solución de conflictos como las negaciones de las demandas por expropiación judicial que favorece el interés común sobre el particular; así mismo, la adopción de controles adicionales para mitigar el impacto económico y administrativo que genera la materialización del riesgo predial que debe ser asumido por el Estado.

INTRODUCCION

El ordenamiento territorial es un proceso integral que involucra lo económico, social, institucional, político y físico espacial que tiene el objeto de lograr el desarrollo con mejores condiciones de competitividad, de vida y accesibilidad a servicios. Es por esto, que la gestión interinstitucional debe ser un manejo ordenado, planificado, sostenible y eficiente de nuestro

territorio, que incorpore de manera integral todos los componentes del ordenamiento territorial y supla las necesidades de la población que lo habita.

Por lo anterior, para que haya un desarrollo territorial adecuado, se debe tener en cuenta los siguientes componentes, entre otros:

Regiones funcionales: Área en donde se establecen relaciones estrechas, sociales y económicas, que pueden o no sobrepasar, por su interdependencia y vinculación, límites departamentales¹.

Planes de ordenamiento territorial: Es la carta de navegación de una región y/o municipio.

Planes parciales: Instrumento para consolidar los procesos de ordenamiento territorial en forma integral para la planificación y gestión del suelo, basados en la equidad, el cual permite unificar la reglamentación para la gestión del terreno en mayores extensiones de terreno superando el desarrollo predio a predio, así como asegurar la mejora continua de calidad de vida garantizando la disposición de que las necesidades básicas de los habitantes, como por ejemplo los servicios públicos (energía, agua, gas. etc.).²

Espacio público: Espacio que pertenece a la propiedad pública (del Estatal), donde cualquier persona tiene derecho a movilizarse sin restricciones en ese espacio.

Gestión del suelo: Conjunto de acciones que permiten la realización de cualquier actividad o materializar un proyecto mediante la toma de decisiones adecuadas y oportunas,

1

https://www.google.com/search?q=definicion+regiones+funcionales&rlz=1C1OKWM_esCO834CO834&oq=definicion+regiones+funcionales&aqs=chrome..69i57j0l3.8596j1j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8

² Gestión del Suelo Urbano – IGAC 2003

fomentar la productividad y satisfacer las necesidades de las comunidades, a fin de conseguir una calidad de vida óptima, en el marco del desarrollo sostenible.

El objetivo de los planes parciales es aterrizar de manera más específica los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y evitar el desarrollo del territorio predio a predio para que sea posible la ejecución de los proyectos definidos en estos documentos bien sea de infraestructura de transporte, urbanística, plantas de tratamiento de agua residuales, potables, entre otros.

Para que lo anterior sea posible, se cuenta con una herramienta denominada gestión predial que permite a las Entidades de orden Nacional y Regional adquirir la franja territorial requerida para el desarrollo de proyectos de infraestructura de todo tipo.

El corredor Férreo del Pacífico es un proyecto de infraestructura de transporte que se encuentra a cargo de la Agencia Nacional de infraestructura – ANI entidad de orden nacional. Este proyecto, requiere que se ejecute una gestión predial oportuna para evitar la materialización de riesgos por sobrecostos y demoras en la adquisición predial a cargo de la Nación.

En virtud de lo anterior, el predio “Hacienda la Holanda” es uno de los requeridos para la construcción de la Variante de Cartago (corredor férreo), no obstante, la gestión para la disponibilidad y adquisición de este predio se ha tardado más años de los planificados inicialmente, debido a la falta de mecanismos para la solución de conflictos, obstaculizando la ejecución de las obras previstas en ese tramo, lo que ha generado sobrecostos en gestión predial y demás gastos implicados, los cuales deben ser asumidos por el Estado (definidos en los contratos de concesión pactados y en actos administrativo como los CONPES).

Lo anterior, en virtud de que el predio paso por cuatro procesos de demanda de expropiación judicial las cuales fueron negadas en su totalidad por inconsistencias presentadas con la situación real del predio de la jurídica (la totalidad de los propietarios no figuran en la matricula inmobiliaria), no obstante, la última demanda negada por el juez de la Alcaldía de Cartago (interpuesta en el 2018) fue elevada a una instancia superior alegando (en el 2019) que es una prioridad el bien común y no el particular, donde finalmente se otorgó la disponibilidad inmediata del predio para las intervenciones de las obras de la variante de Cartago³.

El estudio y análisis de la gestión surtida para la adquisición del predio “Hacienda la Holanda” es primordial para la identificación de oportunidades de mejora, como herramientas regladas por la ley, primando el bien común sobre el particular, mecanismos jurídicos que permitan elevar las demandas a instancias superiores y otros que puedan identificarse, en el proceso para la gestión predial a cargo del Estado y en la Ley de Infraestructura (1682 de 2013).

Así mismo, el estudio de este caso puede proporcionar la adopción de controles adicionales en las Entidades competentes como procedimientos para las decisiones oportunas en los procesos de expropiación, mecanismos y herramientas para elevar a instancias superiores las demandas de expropiación, para el desarrollo de este tipo de proyectos de infraestructura, de la misma manera, la adopción de una solución de conflictos en caso de que sean negadas las sentencias de expropiación judicial en virtud del bien común y no el particular.

³ Auto admisorio de la demanda del 18 de marzo de 2019

Siendo este trabajo el primer estudio de caso de este tipo, será un referente para todas las entidades a nivel regional y nacional que requieran desarrollar e integrar proyectos de infraestructura de transporte, donde se otorgará una guía que permita conocer el debido proceso que permita la disponibilidad de un predio donde es negado el trámite de expropiación judicial, en virtud del estudio de caso del predio “La Holanda”, lo que permitirá un menor impacto de los posibles riesgos materializados en gestión predial y que deben ser asumidos por el Estado.

METODOLOGIA

Solicitud de informacion de los insumos prediales (estudios de títulos, fichas y planos prediales, fichas sociales y diagnostico socioeconómico, avalúo comercial) a la Entidad competente mediante entrevistas con los supervisores y apoyos del contrato concesionado.

Notificación de oferta comercial a la Entidad competente.

Demandas de expropiación judicial a la Entidad competente.

Entrevistas con el supervisor del contrato de concesión del corredor Férreo del Pacifico de la Entidad Contratante.

Entrevistas con los técnicos y jurídicos prediales que han realizado la gestión de adquisición del predio “Hacienda la Holanda” a cargo de la ANI.

Análisis de la información e identificación del mecanismo de éxito para su adquisición.

Conclusiones.

Recomendaciones.

Bibliografía: Documentación bibliográfica, leyes, manuales, procedimientos, demandas, documentales y páginas web.

MARCO NORMATIVO

Constitución Política de Colombia de 1991

Ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

Ley 388 de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Ley 337 de 1997.

Ley 105 de 1993 por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones.

Ley 80 de 1993 – Estatuto de contratación Administrativa.

Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Ley 1682 de 2013 - Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Capítulo I – Gestión predial desde el Artículo 19.

Decreto 737 de 2014 del Ministerio de Transporte, por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Justicia, por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.

Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Vivienda, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Resolución IGAC 620 de 2008 de la Secretaria Distrital de Habitud, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Resolución IGAC 070 de 2011 del Instituto Agustín Codazzi, por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación y la conservación catastrales.

Resoluciones IGAC 898, 1044, 0193 de 2014 y 316 de 2015 – Avalúos comerciales.

Acuerdo N. 023 del 27 de diciembre de 2013 por medio del cual se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cartago Valle, adoptado mediante Acuerdo 15 de mayo de 2000 y modificado por los Acuerdos 005 de mayo de 2006 y 003 de marzo de 2010.

Ley 1742 de 2014 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

Ley 1682 de 2013 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

Contrato de Concesión No. 09-CONP-98, otrosíes y demás documentos contractuales.

MARCO TEORICO

Gestión territorial:

La gestión territorial es la descentralización de la administración de los recursos a nivel territorial (departamental, local, regional, nacional entre otros), con el fin de planificar y desarrollar proyectos en virtud del uso del suelo de cada territorio.

Así como lo describe el Acuerdo COT 010 de 2016 por el cual se expiden y recomiendan lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental (POD):

*“e) **Gestión territorial.** Es un proceso de articulación, logro de convergencias, acuerdos, toma de decisiones y actuaciones (planes, programas y proyectos), entre los actores gubernamentales, económicos y sociales del territorio, con el fin de implementar las estrategias, directrices y acciones de ordenamiento territorial, dirigidas a estructurar el modelo de ordenamiento territorial.”*

La gestión territorial involucra a todos los actores públicos y privados orientados a desarrollar el territorio, cuyo objetivo es preparar al país para el desarrollo, teniendo la

competencia necesaria para los retos que conlleva la globalización, siempre y cuando sean orientados al bien común sobre el particular, como el desarrollo de la infraestructura de transporte, cuyos beneficios aportan a el crecimiento económico y generación de nuevos clústeres⁴ (turismo, transporte, comercio, entre otros).

El reto de la gestión territorial es la de armonizar las regulaciones legales, las herramientas del ordenamiento territorial (Planes de ordenamiento territorial, planes parciales, etc), los instrumentos de financiación, entre otros, para suplir las necesidades de una población asentado en una ubicación específica del territorio, así que, para que esto sea posible debe existir una articulación y un trabajo interinstitucional entre los diferentes actores involucrados.

Gestión predial:

La gestión predial es una herramienta que tiene el objeto de la obtención de la disponibilidad y titularidad de un predio a favor de la Nación, para el desarrollo de un proyecto de infraestructura de transporte (bien sea carretero, ferroviario, aeroportuario y portuario), cuyo fin es el desarrollo del país⁵, haciendo posible la dinámica efectuada en la etapa de planeación gracias a la gestión territorial previa al desarrollo del proyecto.

La gestión predial está compuesta en tres etapas: la etapa investigativa, la elaboración de los insumos prediales y el desarrollo de las actividades para adquirir el predio (enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa).

⁴ Grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.

⁵ <https://aliadas.com.co/2016/09/22/que-es-la-gestion-predial/>

La etapa investigativa requiere de la búsqueda de la información técnica, jurídica, física y socioeconómica del predio.

Es necesario realizar una investigación catastral, la cual permite conocer la situación jurídica y catastral del predio objeto de estudio, se analiza la información encontrada y se establece una realidad jurídica, la relación con catastro, con la normatividad y con el ordenamiento territorial.

Una vez se tenga la información de los insumos prediales completa, se procede a elaborar un documento en donde se registre la información jurídica y técnica del predio, insumos socioprediales y/o ficha social (en esta instancia se incluiría si en dado caso el predio es objeto de compensaciones socioeconómicas⁶ – Res 545 de 2008), así mismo, se referencia el área requerida, el nombre del o los propietarios, mejoratarios, linderos, servidumbres, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales, áreas remantes no desarrollables (en el caso que aplique), entre otros.

Cuando la gestión descrita anteriormente ha sido surtida, se procede a elaborar el avalúo comercial corporativo⁷ a cargo de una lonja de propiedad, para lo cual se tendrá en cuenta lo

⁶ Artículo 8 de la Resolución 545 de 2008 “*PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS. Consiste en el catálogo de reconocimientos que se otorga a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados por razón de la ejecución de un proyecto, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 9o de la presente resolución, correspondiente a los siguientes factores: Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda. Factor de Apoyo a Moradores. Factor de Apoyo para Trámites. Factor de Apoyo por Movilización. Factor de Apoyo al Restablecimiento de Servicios Sociales Básicos. Factor de Apoyo al Restablecimiento de Medios Económicos. Factor de Apoyo a Arrendadores.*”

⁷ “*Avalúo comercial corporativo Se entiende por Avalúo Comercial Corporativo aquel que –en aplicación de lo previsto por la ley 1682– realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Para los solos efectos de este Contrato, los avalúos desarrollados por el IGAC serán considerados como Avalúos Comerciales Corporativos.*” (<https://www.ani.gov.co/glosario/avaluo-comercial-corporativo>)

consignado en Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución IGAC 620 de 2008, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución del MINISTERIO DE TRANSPORTE No. 0002684 del 06 de agosto de 2015 sobre Elementos de Daño Emergente y Lucro Cesante.

Este avalúo comercial consiste en verificar en el predio la información que contiene los planos y la ficha predial previamente elaborada (visita de campo), luego se adelanta las investigaciones necesarias para soportar los valores establecidos aplicando debidamente las metodologías de la norma (Resolución 620 de 2008).

Una vez se cuenta con el avalúo comercial corporativo, se procede a notificar la oferta de compra, la cual debe ser dirigida a las personas que aparezcan inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria como titulares del derecho real de dominio o poseedor inscrito, el cual será radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (esta actividad debe realizarse de acuerdo con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013).

Para adquirir un predio existen dos formas:

La Enajenación voluntaria: Es un proceso de negociación directa del inmueble.

Proceso de expropiación: Se realiza cuando no se obtiene la enajenación voluntaria. Puede ser por vía judicial o administrativa.

Según lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013 donde:

“Sera obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a

un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.” (Art. 25) (Negrilla fuera de texto).

Según la constitución Política de Colombia dice que la propiedad privada puede expropiarse siempre y cuando exista motivo de utilidad pública o sea de interés social (Art. 58).

Esta expropiación puede ser de manera judicial, la cual consiste en que la Entidad demandante solicita ante la jurisdicción civil, para que, en una sentencia judicial, por medio del proceso de expropiación reglados en las Ley 9 de 1989 y la 388 de 1997, le sea entregado anticipadamente el predio por orden judicial según lo descrito en la Ley 1472 de 2014:

“Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para

los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”. (Ley 1472 de 2014; Art. 5)

La expropiación por vía administrativa también podría llevarse acabo por motivos de utilidad pública o de interés social (Artículo 63 de la Ley 33 de 1997), adicionalmente podrá efectuarse cuando se presenten situaciones de urgencia, cuyas causales se encuentran descritas en el Artículo 65 de la 388 de 1997. Así mismo, la autoridad competente notifica al propietario del inmueble la necesidad de adquirir ese predio el cual sea inscrito por la Entidad expropiante en la Oficina de Instrumentos Públicos mediante un acto administrativo (Art. 66 de la 388 de 1997).

Descripción de la problemática del predio hacienda “La Holanda”

El Proyecto de la Red Férrea del Pacífico fue suscrito en el año 1998 mediante Licitación Pública N. 001-98 celebrada de conformidad con lo previsto en las Leyes 80, 105 de 1993 y 336 de 1997, con el fin de seleccionar una concesión⁸ mediante el contrato No. 09-CONP-98 suscrito entre la Empresa Colombiana de Vías Férreas – Ferrovías, luego Instituto Nacional de Concesiones – INCO, hoy Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (creada mediante decreto 4165 de 2011 y vinculada al Ministerio de Transporte), la cual llamaremos Entidad Contratante, con la Sociedad Concesionaria de la Red Férrea del Pacífico, luego Tren de Occidente – TDO, luego Ferrocarril del Oeste S.A., y actualmente Ferrocarril del Pacífico S.A.S. - FDP, en cual llamaremos Concesionario. El proyecto cuenta con 498 kilómetros de vía férrea que constituye la Red Férrea del Pacífico. Inicialmente no tenía contemplada la gestión predial del corredor afectado, no obstante, luego de la reglamentación del

⁸ Concesión: Acción de otorgar una administración a particulares o empresas el derecho para explotar alguno de sus bienes o servicios durante un tiempo determinado

saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 mediante el decreto 737 de 2014. Mediante la resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte se otorgó la Entidad contratante la obligación de la gestión predial para el corredor concesionado.

Como consecuencia de lo anterior, se inició la gestión predial para el corredor Férreo del Pacífico.

Uno de los predios requeridos para el desarrollo del proyecto es la hacienda “La Holanda”, el cual se requiere para la construcción de la Variante del municipio de Cartago en el Valle del Cauca, cuya gestión predial a cargo de la Nación se inició desde el 2015 y solo hasta el 2019 se dio a disponibilidad el predio para dicha intervención.

El objeto principal del contrato es otorgar en concesión para su rehabilitación, conservación, operación y explotación la infraestructura de transporte férreo que incluye las líneas: Buenaventura (P.K. 0) – Cali (P.K. 170); Cali (P.K. 170) – La Felisa (P.K. 459) y Zarzal (P.K. 304) – La Tebaida (P.K. 343), y la construcción, operación y mantenimiento de una terminal de transferencia de carga en La Felisa. Para este propósito, el Estado aportó US\$ 120 millones con el fin de contribuir a la dinámica comercial del país para favorecer el desarrollo social y económico de las comunidades a lo largo de la vía férrea y al aportar a la competitividad de los productos colombianos:

Ilustración 1. Sistema Férreo Nacional – Ubicación general



Fuente: Elaboración propia de la información suministrada en entrevistas al equipo de supervisión de la Entidad Contratante.

El proyecto se encuentra ubicado en territorio colombiano en el departamento del Valle del Cauca con el Departamento de Caldas, uniendo a Buenaventura con Yumbo, Cali, Buga y La Tebaida como se muestra a continuación:

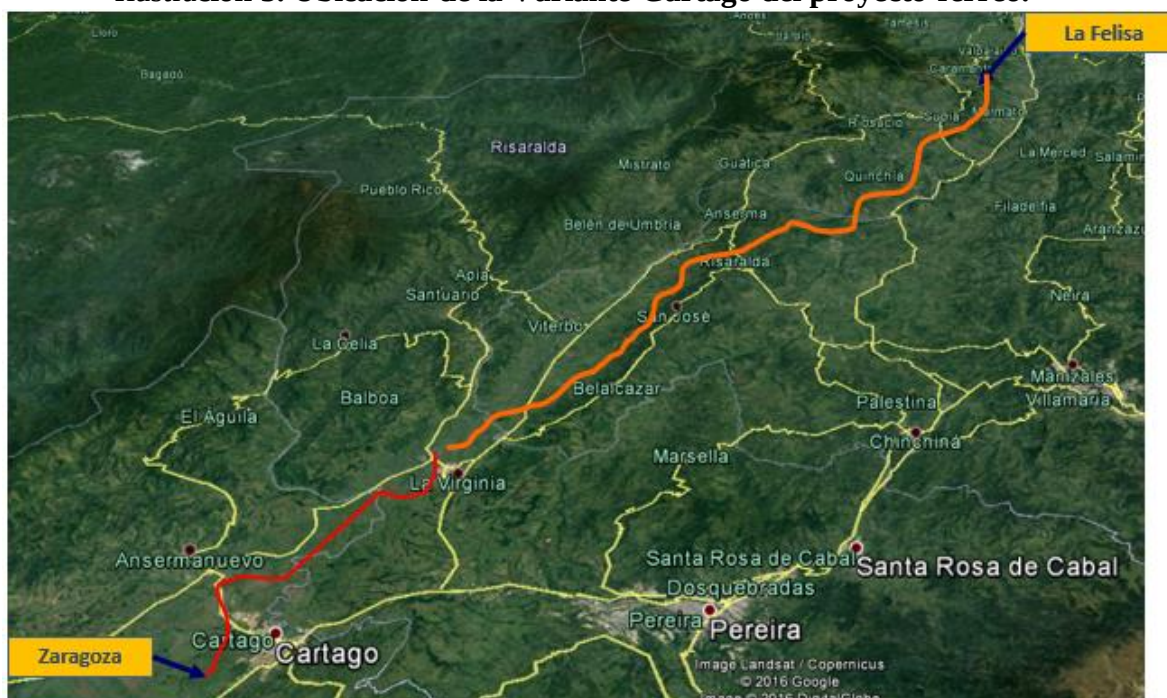
Ilustración 2. Ubicación Red Férrea del Pacífico.



Fuente: Elaboración propia de la información suministrada en entrevistas al equipo de supervisión de la Entidad Contratante.

El tramo comprendido de la vía férrea entre Zaragoza (Cartago) – La Felisa (Caldas), cuenta con una longitud de 118 km, y se muestra en la siguiente imagen:

Ilustración 3. Ubicación de la Variante Cartago del proyecto férreo.

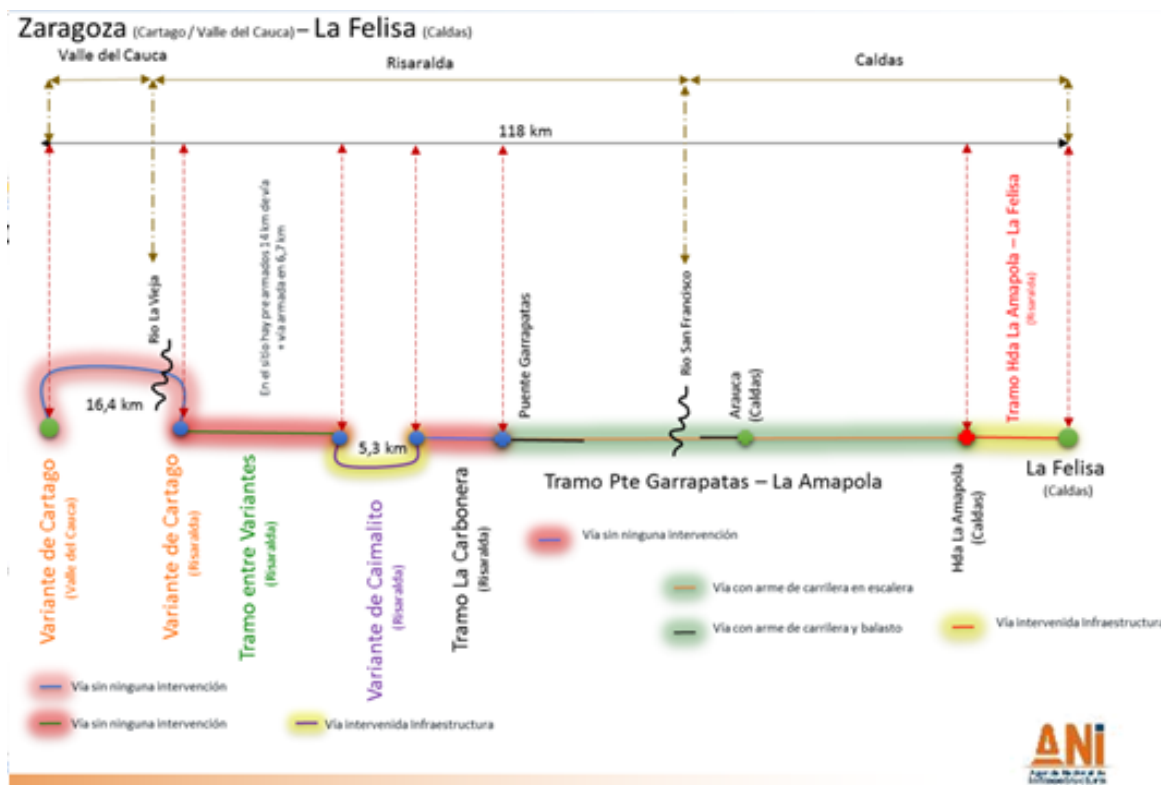


Fuente: Elaboración propia de la información suministrada en entrevistas al equipo de supervisión de la Entidad Contratante.

A continuación, se describirá de forma gráfica las intervenciones a realizar según el diseño geométrico de la línea férrea entre Zaragoza y la Felisa:

Dentro de las obras a ejecutar en este tramo, es necesaria la construcción de la Variante de Cartago con una longitud de 16,4 km, necesaria para finalizar el tramo desde la Felisa, caldas a Zaragoza, Cartago en el Valle del Cauca, como se observa a continuación:

Ilustración 4. Intervenciones realizadas en el tramo Zaragoza – La Felisa



Fuente: Presentación suministrada por el equipo de supervisión de la Entidad Contratante

Como se observa en la imagen anterior, el predio “La Holanda” es requerido para el último tramo de la Variante de Cartago (del punto azul al punto verde).

A continuación, se muestra en un plano una parte de la Variante Cartago:

Ilustración 5. Planos de la Variante Cartago para el corredor férreo del Pacifico.

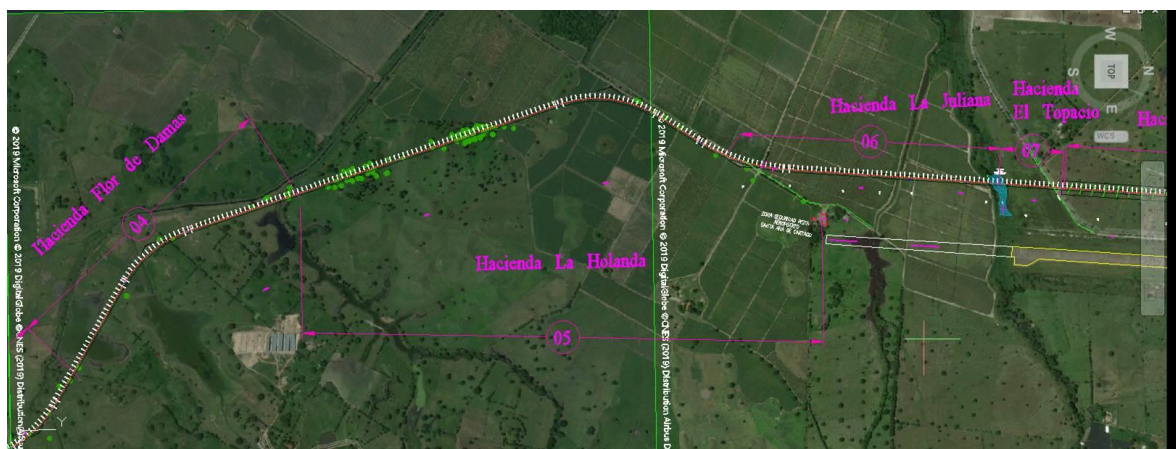


Fuente: Elaboración propia en virtud de la información suministrada en planos.

El predio “La Holanda”, es indispensable para la construcción de 16.4km de variante férrea de Cartago, Valle del Cauca (sitios donde culmina la obra) que está ubicado en el área afectada en el tramo de la Felisa, Caldas y Zaragoza, Antioquia que cuenta con una longitud de 118 km, cuya infraestructura fue añadida al Contrato de Concesión 09 de Conp 98, mediante el otrosí 15 suscrito entre las partes (Entidad Contratante y Concesionario) el 10 de julio de 2008.

Para culminar la construcción de la variante, es necesario adquirir del predio hacienda “La Holanda” 2.023 km de longitud efectiva (longitud del punto inicial al punto final del predio el cual es requerido para el desarrollo del proyecto) desde las abscisas K342+256,31 (inicial) a la K342+262,41 (final) como se muestra en el siguiente plano:

Ilustración 6. Planos del área afectada del predio “La Holanda” para el desarrollo del proyecto

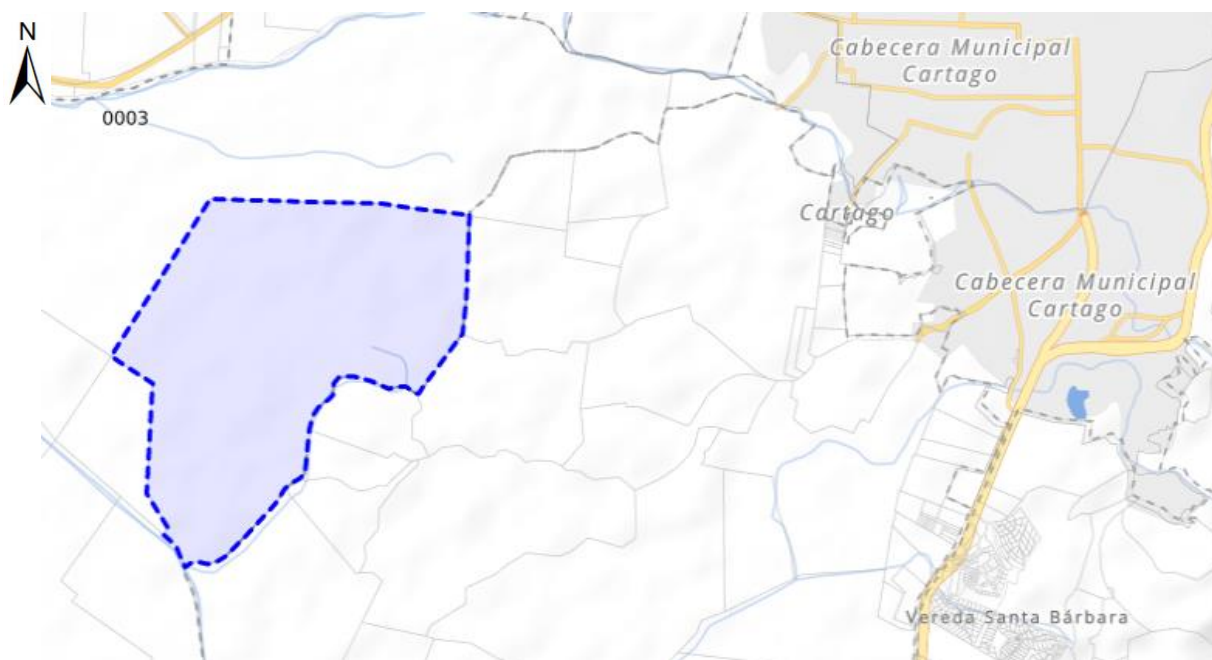


Fuente: Elaboración propia en virtud de la información suministrada en planos.

Teniendo en cuenta que desde la reglamentación del saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 mediante el decreto 737 de 2014. Donde el Ministerio de Transporte otorgo a la Entidad Contratante mediante la resolución 2684 de 2015, la obligación de la gestión predial para el corredor concesionado, se dio inicio al trámite de la gestión para la adquisición del predio en mención.

La ubicación y características generales del predio “La Holanda” son las siguientes:

Ilustración 7. Características del predio hacienda “La Holanda”



Departamento	Valle del Cauca
Municipio	Cartago
Latitud	4°44'13.77" Norte
Longitud	75°57'37.86" Oeste
Código Predial Nacional y/o Cedula Catastral	761470001000000030094000000000
Código Predial	76147000100030094000
Matricula Inmobiliaria	375-18055
Destino económico	Agropecuario
Dirección	La Holanda
Área del terreno	3060046 m2
Área construida	425 m2

Fuente: *Elaboración propia con la información descrita en la ficha predial realizada por la Entidad Contratante y mapa tomado del Geoportal del IGAC:* <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Según lo descrito en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con número de matrícula 375-18055 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartago – Valle del Cauca, el propietario es la SOCIEDAD SU PORVENIR SA., sociedad que actualmente según el certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Pereira, se encuentra liquidada por la señora MARIA ENEIDA HOYOS.

Una vez efectuado el estudio de títulos del predio y de acuerdo con la investigación realizada el inmueble (“La Holanda”) fue adjudicado dentro de la liquidación de la SOCIEDAD SU PORVENIR SA., a los señores FREDDY VELASQUEZ, MARIA ENEIDA HOYOS Y SANTIAGO VELASQUEZ, mediante acta 006 de 2007, no obstante, no se ha podido perfeccionar el traslado de la propiedad conforme a lo descrito en el Código Civil (artículo 756, 749 y 759), a los adjudicatarios mediante escritura pública, dado que, los propietarios manifiestan que no tienen dinero para pagar gastos notariales⁹, gastos de registro y el inmueble detenta una deuda por impuesto predial a junio de 2017 por la suma de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$370.809.539), y por lo tanto, los que figuran como propietarios en la matrícula inmobiliaria es la SOCIEDAD SU PORVENIR SA. (en liquidación) y su liquidadora la señora MARIA ENEIDA HOYOS, situación que desconoce los derechos de los demás propietarios favorecidos en la liquidación de la sociedad.

⁹ Descrito en el estudio de títulos del predio.

Lo anterior, evidencia que la realidad del predio no corresponde a la situación jurídica del predio. De acuerdo con la entrevista realizada con el apoyo jurídico de la supervisión del contrato de concesión de la ANI¹⁰, el abogado informo que, durante ese periodo de tiempo, el predio “la Holanda” ha contado varios procesos de demanda para expropiación judicial. Finalmente se logró llevar el caso a un tribunal de instancia superior, donde se logró la disponibilidad del predio el 12 de agosto de 2019.

El ultimo avalúo comercial corporativo (con el que el juez ordeno la entrega del bien) fue realizado el 12 de septiembre de 2017 realizado por la lonja DALFRE Ingenieros Consultores Ltda.

A continuación, un resumen del avalúo comercial corporativo del predio “La Holanda:

Tabla 1. Antecedentes.

Solicitante del avalúo:	Agencia nacional de Infraestructura – ANI
Fecha de inspección:	Agosto 2 de 2017
Fecha del avalúo:	Septiembre 12 de 2017
Tipo de inmueble:	Franja de terreno agrícola
Clase de suelo:	Rural
Destinación actual:	Agrícola y pecuaria
Identificación del inmueble	Hacienda la Holanda
Abscisado del área requerida:	Inicial: K342 + 256,31

¹⁰ Realizada el 14 de noviembre de 2019 en las instalaciones de la Entidad Contratante.

	Final: K342 + 262,41
Vereda; Corregimiento; Municipio; Departamento.	Zaragoza; Zaragoza; Cartago; Valle del Cauca
Matricula inmobiliaria:	375-18055
Cedula catastral:	761470001000000030094000000000
Área del terreno según catastro IGAC:	306 HA +46,00 m2
Área construida (m2):	425,00
Avaluó catastral; Vigencia:	\$4.090.493.000; 13/07/2017
Latitud:	4°44'13.87" Norte
Longitud:	75°57'37.86" Oeste

Fuente: Elaboración propia en virtud de la información del Avaluó Comercial Corporativo del 2017.

Tabla 2. Reglamentación urbanística según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cartago – Valle del Cauca y de acuerdo con el plano MVIIDR03-M2

Ubicación:	Zona rural agrícola
Acuerdo N:	023 del 27 de diciembre de 2013
Área de actividad:	Zona de agricultura en zona plano (A) Zona de pastoreo (B) Zona agroindustrial (F)
Observaciones referentes a las normas del predio:	El predio no tiene afectaciones según aspectos normativos.

Arrendatarios:	Contrato de arrendamiento por termino de cinco (5) años a favor de LUIS ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ, HUMBERTO VILLEGAS ZULUAGA Y MONICA IDABEL SANCHEZ HERNANDEZ.
-----------------------	--

***Fuente:** Elaboración propia en virtud de los descrito en Acuerdo N. 23 del 27 de diciembre de 2013 por medio del cual se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartago Valle, adoptado mediante acuerdo 015 de mayo de 2000 y modificado por los acuerdos 005 de mayo de 2006 y 003 de marzo de 2010 y avalúo comercial corporativo de 2017.*

Tabla 3. Características rurales generales del predio “La Holanda”

Servicios públicos:	Ninguno
Transporte público:	No
Tipo de vía y estado:	Vías rurales internas que conectan a la vía principal; vías mecanizadas sin pavimentar.
Perspectiva de valoración:	Baja debido a su ubicación.
Topografía:	Relieve ondulado sobre el flanco occidental de la cordillera central desde Buga hasta el municipio de Cartago en límites con el departamento de Risaralda.
Pendiente:	0 – 3%
Material parental:	Suelo de texturas arcillosas, drenaje natural pobre susceptible a encharcamientos temporales.
Clima:	Templado húmedo, cálido húmedo.

***Fuente:** Elaboración propia en virtud de la información del avalúo Comercial Corporativo del 2017.*

Tabla 4. Metodología adoptada para el avalúo y valor total del área requerida para el proyecto.

Área del terreno:	3.020.237.22 m ²
Área requerida para el proyecto:	39.809,53 m ² (aproximadamente el 1%)
Mejoras:	165,17 ml de cercado en buen estado
Cultivos y especies:	Caña de azúcar, jaboncillo, guásimo. Tachuelo, totumo y capote.
Método del avalúo:	Método de investigación económica Directa – Encuestas (Se realizaron 5 encuestas) ¹¹
Valor unitario del terreno:	\$7.400
Valor total del terreno (39.809,53 m²):	\$294.590.522
Valor de las mejoras (165.77ml de cercado):	\$2.256.959
Valor de la totalidad de cultivos y especies identificadas:	\$107.058.746
Valor total del área requerida para el proyecto:	\$403.906.227

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial FP-05 realizado por la ANI el 2 de junio de 2017 y del avalúo comercial corporativo del 2017.

Con base a lo anterior, y teniendo en cuenta la realidad del predio, es así como la Entidad, realiza la oferta de compra de una zona de terreno que hace parte del predio “La Holanda” por un monto total de adquisición de CUATROCIENTOS TRES MILLONES

¹¹ Este método velatorio de encuestas se realizó “(...) bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existía ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación” (avalúo comercial corporativo de 2017; DALFRE Ingenieros Consultores Ltda.)

NOVECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE (\$403.906.227)¹² a los adjudicatarios FREDDY VELASQUEZ HOYOS Y SANTIAGO VELASQUEZ HOYOS que creen tener derechos reales dentro del inmueble denominado “La Holanda”, la SOCIEDAD SU PORVENIR SA. (en liquidación) y su liquidadora y adjudicataria la señora MARIA ENEIDA HOYOS, pues aunque actualmente, se encuentra registrada la liquidación final en el registro mercantil, también es cierto, que el casos de hechos relevantes (la liquidación aun no está suscrita en la matrícula inmobiliaria) y con el fin de proteger intereses de los terceros, se ha prolongado la personalidad de la sociedad después de su liquidación, ya que, la liquidadora no ha finiquitado el perfeccionamiento del traspaso de la propiedad a los adjudicatarios¹³.

Así mismo se surtió el proceso para el trámite de la enajenación voluntaria donde se notificó a los adjudicatarios y liquidadora de la sociedad por aviso la oferta formal de compra del área requerida del predio¹⁴ y el 30 de agosto de 2018 se realizó la inscripción en la oficina de instrumentos públicos la oferta formal de compra del predio “La Holanda”.

No obstante, al no llegar a un acuerdo con los adjudicatarios dentro de los 30 días hábiles contados a partir de la notificación de la oferta formal de la compra de inmueble, sin que se haya logrado culminar la etapa de enajenación voluntarias y teniendo en cuenta las diferencias presentadas en la realidad con la situación jurídica del predio, fue necesario iniciar el trámite judicial.

¹² Oficio 28472-1 del 30/08/2018 Oferta de compra en bien rural. Suscrito en matrícula inmobiliaria 375-18055

¹³ Estudio de títulos del predio.

¹⁴ Mediante oficio con radicado 20186060274241 del 23/08/2018

La resolución con número 2011 de 2018 por medio de la cual se ordena iniciar los trámites de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del proyecto Red Férrea del Pacífico Sector Variante Cartago – Valle del Cauca, fue emitida el 01 de noviembre de 2018.

Con lo anterior, el 13 de diciembre de 2018 se presenta la demanda al Juzgado Civiles del Circuito de Cartago (Reparto) por parte de la Entidad Contratante aclarando la realidad del predio donde la liquidación de la SOCIEDAD SU PORVENIR SA., en liquidación descrita en el Acta de Asamblea General de Accionistas de la Sociedad fechada el 18 de octubre de 2007, la cual fue inscrita en el registro mercantil de la referida sociedad llevado por la Cámara de Comercio de Pereira el 15 de julio de 2011, no obstante, este trámite no se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del predio imposibilitando la identificación del derecho de los adjudicatarios en dicho documento.

El 15 de enero de 2019, el Juzgado Segundo Civil del circuito emite el Auto inadmisorio de la demanda argumentando las siguientes razones:

“

(...) la demanda resulta totalmente contradictorio, por cuanto si es contra la Liquidadora significaría que la liquidación de la sociedad no ha finalizado, conforme lo devenido de la sentencia N. C-750 de 2015; y si es contra los adjudicatarios, debería aparecer tal adjudicación debidamente inscrita ante la oficina de registro de instrumentos públicos para demostrar que son los titulares del derecho real de dominio del bien involucrado en la expropiación que quedar totalmente legitimados para actuar como codemandados, (...)

- En cuanto al avalúo aportado a la demanda se tiene que al tenor de lo dispuesto por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 perdió vigencia, por cuanto el mismo se aportó después de haber transcurrido un año desde la fecha de elaboración, esto es, Septiembre de 2017. (...)”

El 18 de enero de 2019, dentro del término de cinco (5) días hábiles para que el demandante subsane y el juez decida si admite o rechaza la demanda¹⁵, el demandante subsana las inquietudes del Despacho quien decidió inadmitir la demanda de la siguiente manera:

“

De entrada, se puso en evidencia al Despacho que el predio requerido por la entidad estatal (...) para el desarrollo del proyecto de utilidad pública, a la fecha tiene inscrita como propietaria una sociedad mercantil que ya no existe en el ordenamiento jurídico.

Igualmente, se evidencio que, aunque el acta final de liquidación de dicha sociedad impuso obligaciones a la Liquidación designada para que formalizaran la transferencia jurídica del inmueble a los adjudicatarios designados, este procedimiento no ha sido llevado a cabo por incumplimiento de la referida liquidadora y falta de impulso por parte de los señores adjudicatarios.

(...) es claro que en el presente proceso NO EXISTE persona natural o jurídica que detente formalmente el derecho real de dominio sobre el predio, empero si so son determinables aquellas personas que tienen la expectativa legítima de adquisición y detentan la posesión regular del inmueble, como lo es en caso los señores adjudicatarios de la sociedad SU PORVENIR SA.

(...), evidencia la insuficiencia del supuesto normativo abstracto contenido en el numeral 1° del artículo 399 del Código General del Proceso para este particular caso, lo que obliga en aplicación de las directrices de hermenéutica procesal a interpretar las disposiciones legales con miras al reconocimiento de los derechos reconocidos a mi mandante a acceder a la administración de justicia para lograr la adquisición forzosa de predios que se requieren para el desarrollo de proyectos de interés general consagrados en los artículos 58 y 229 de la Constitución política.

(...) el parágrafo 2° del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018 cuyo texto señala:

“Parágrafo 2 El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria.”

(...) la carga de publicidad e inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago de a oferta de compra del inmueble, gestiones que llevo a cabo

¹⁵ Artículo 90 del Código General del Proceso

antes del vencimiento del año previsto, dejando en firme el respectivo avalúo que sirvió de base para el procedimiento de enajenación voluntaria y la subsecuente expropiación judicial.
“

No obstante, el 30 de enero de 2019, el Juzgado Segundo Civil del circuito emite el Auto donde se rechaza la demanda con los mismos argumentos en la primera instancia de inadmisión.

De acuerdo con la entrevista realizada con el apoyo jurídico de la supervisión del contrato de concesión de la Entidad Contratante¹⁶, el abogado informo que, durante ese periodo de tiempo, el predio “la Holanda” ha contado con cuatro (4) procesos de demanda para expropiación judicial sin éxito, las cuales en su totalidad han sido rechazadas imposibilitando la disponibilidad del predio.

Sin embargo, una vez fue rechazada esta última demanda, el 4 de marzo de 2019 el demandante eleva un Auto el cual revoca el rechazo de la demanda ante el Tribunal Superior de buga Sala Civil Familia de la Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura donde apela la decisión del juzgado mediante el auto interlocutorio 088 que el 30 de enero de 2019 adopto el Juez 2° Civil del Circuito de Cartago sustentando lo anteriormente mencionado y señalando que el inmueble objeto de trámite de expropiación es necesario para el desarrollo de un proyecto de utilidad pública.

Finalmente, el 18 de marzo de 2019 es admitida la demanda y así mismo de conformidad con lo indicado en el Artículo 28 de la Ley 1682 de 2013, reformado por el Artículo 5° de la Ley 1742 de 2014 y en armonía con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 399 del Código

¹⁶ Realizada el 16 de diciembre de 2019 en las instalaciones Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

General del Proceso, se admite la solicitud de entrega anticipada del área requerida de terreno objeto de expropiación.

Finalmente, el 13 de agosto de 2019, se efectúa la diligencia de entrega anticipada del inmueble y se suscribe el Acta de la Diligencia entre las partes (comisión del juzgado segundo civil del circuito de Cartago Valle y la Entidad Contratante).

A continuación, se evidencia la entrega de la franja requerida para el desarrollo del proyecto:

Ilustración 8. Diligencia de entrega anticipada por orden judicial del predio “La Holanda”



Fuente: Registro fotográfico suministrado en entrevista por la supervisión del contrato de utilidad pública de la Entidad Contratante.

Se firmo el acta de la diligencia, y se verifico que se dispusiera el área disponible correspondiera a la requerida para el desarrollo del proyecto de la siguiente manera:

Ilustración 9. Verificación del área requerida y disponible.



Fuente: Registro fotográfico suministrado en entrevista por la supervisión del contrato de utilidad pública de la Entidad Contratante.

CONCLUSIONES

Del análisis de la gestión predial requerida para obtener la disponibilidad del predio “La Holanda” se puede concluir que la problemática para obtener la disponibilidad oportuna del predio no fue de carácter técnico, sino que fue de carácter jurídico y originado por desconocimiento de la ley.

La gestión predial para la adquisición de la hacienda “La Holanda” cuya realidad del predio no corresponde a la situación jurídica señalada en la matricula inmobiliaria del inmueble, dejando por fuera del marco legislativo a los demás propietarios adjudicatarios del

predio, gracias a la liquidación de la SOCIEDAD SU PORVENIR SA., género que por años en diferentes tramites de demanda de expropiación fueran rechazadas bajo una primera instancia judicial.

Solo fue posible su disponibilidad, una vez fue elevada la demanda a una instancia superior, el Tribunal Superior de Buga perteneciente a la rama Judicial del Consejo superior de la Judicatura de la Republica de Colombia, la cual mediante un auto revoca el rechazo de la demanda¹⁷ tomando como referencia un caso anterior a esta demanda de expropiación¹⁸ argumento lo siguiente:

“Así las cosas, es dable dirigir la demanda contra los adjudicatarios del bien, pues así lo ha establecido esta corporación al señalar: el hecho de que la sociedad este liquidada no significa que el bien haya pasado a manos de otra persona natural o jurídica, puesto que precisamente la liquidación lo que comporta es que el haber universal de la sociedad disuelta se singularice y quede en cabeza de sus sucesores.

Sin embargo, como lo cierto es que a la fecha el acta de liquidación pese a estar registrada en la Cámara de Comercio no está inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que se pretende expropiar, resulta acertado dirigir la demanda contra una de las adjudicatarias también en calidad de liquidadora”
(subrayado fuera de texto)

Así mismo, Pese a que existan todas las herramientas de gestión territorial y predial para el desarrollo del proyecto del Corredor Férreo del Pacifico y/u otro proyecto de interés general, no es garantía para que el proyecto se desarrolle tal cual se ha planeado, ya que, circunstancias como los conceptos y decisiones judiciales pueden modificar las condiciones originales del proyecto, como en la ampliación de plazos en la construcción, sobrecostos en

¹⁷ Auto de donde se revoca el rechazo de la demanda, Rad: 76-147-31-03-002-2018-00117-01

¹⁸ Auto del 21 de octubre de 2016. MP: Orlando Quintero Garcia, Rad: 2015-00158-01

la gestión y desarrollo del proyecto, cuyas modificaciones en este tipo de contratos deben ser asumidas por el Estado.

RECOMENDACIONES

Este caso permitirá oportunidades de mejora en la implementación de soluciones de conflictos en la administración pública cuando sean negadas las demandas por expropiación judicial por inconsistencias en la realidad del predio versus la jurídica, ya que ahora se cuenta con un referente de concepto de viabilidad de la disposición del predio por la rama Judicial del Consejo superior de la Judicatura de la Republica de Colombia para la ejecución de un proyecto de interés común.

Así mismo, la referencia de este caso permitirá la adopción de controles adicionales para mitigar el impacto de los sobrecostos que genera los atrasos de las construcciones de las obras en los proyectos y posibles modificaciones contractuales que vulneran la concepción del proyecto que debe ser asumido por el Estado.

Estas oportunidades de mejora, puede impactar en la disminución de la materialización de riesgos en la administración pública, tales como los sobrecostos en la gestión predial y el desgaste administrativo que se realizó para surtir en diferentes ocasiones los trámites de expropiación judicial, los cuales deben ser asumidos por la Entidad competente con recursos de orden Nacional; así mismo, demora en los tiempos de construcción del proyecto de utilidad pública. Las consecuencias las demoras en la construcción debe ser asumida por el Estado y la demora en la puesta en operación y mantenimiento del proyecto a ejecutar.

El concepto del Auto que revoca el rechazo de la demanda es clave para replicar en casos similares de expropiación judicial e implementarse como oportunidades de mejora en los

procedimientos de las instituciones involucradas en el desarrollo de la gestión territorial, cuyas labores están enmarcadas en la administración pública, así mismo, evaluar la efectividad y la eficacia de los controles que actualmente cuentan para el desarrollo de sus funciones y así optimizarlos para el cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo VII. de la Ley 1474 de 2011¹⁹ disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación Pública.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

Agencia Nacional de Infraestructura (2019). Plan de mejoramiento por procesos.

Agencia Nacional de Infraestructura (2011). Guía de Adquisición Predial.

Consejo de la Republica (2013)., Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias., Ley 1682 de 2013

Entidad Contratante (1998). Contrato de concesión No. 09-CONP-98.

Concesionario (última actualización del 2019). Planos de diseño de detalle del proyecto corredor Férreo del Pacifico.

Concesionario (2017). Ficha predial N°. FP-05 del predio “La Holanda”.

Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cartago (2018). Certificado de tradición y libertad numero 375-18055 del inmueble “La Holanda”.

¹⁹ Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública

Sociedad SU PORVENIR SA (2007). Acta de liquidación 006 del 18 de octubre de 2007, suscrita en la Matricula Mercantil.

Consejo de la Republica de Colombia (1991). Constitución Política de Colombia

DALFRE Ingenieros Consultores Ltda. (2017). Avaluó comercial corporativo predio “Hacienda la Holanda”

Municipio de Cartago Valle (2013). Acuerdo N.23 del 27 de diciembre de 2013 por medio del cual se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartago Valle, adoptado mediante acuerdo 015 de mayo de 2000 y modificado por los acuerdos 005 de mayo de 2006 y 003 de marzo de 2010 Alcaldía Municipal de Cartago.

Concesionario (2018). Oficio 28472-1 del 30/08/2018 Oferta de compra en bien rural. Suscrito en matricula inmobiliaria 375-18055

Concesionario (2018). Radicado 20186060274241 del 23/08/2018 – Oferta formal de compra.

Consejo de la Republica (2012). Ley 1564 por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Artículo.

Papeles de trabajo (2019). Entrevista con los apoyos jurídicos y la supervisión del proyecto de utilidad pública.

Tribunal Superior de Buga Sala Civil Familiar (2019). Auto de donde se revoca el rechazo de la demanda, Rad: 76-147-31-03-002-2018-00117-01 del 04 de marzo. Entidad Contratante (2018). Resolución 2011 de 2018 por el cual se da inicio al trámite de expropiación judicial.

Entidad Contratante (2018). Demanda de expropiación judicial interpuesta ante Juzgados civiles del circuito de Cartago presentada el 13 de diciembre de 2018.

Juzgado Segundo Civil del Circuito (2019). Auto inadmisorio del 15 de enero de 2019.

Entidad Contratante (2019). Escrito de subsanación demanda del 18 de enero de 2019.

Juzgado Segundo Civil del Circuito (2019). Auto de rechazo de la demanda del 30 de enero de 2019.

Juzgado Segundo Civil del Circuito (2019). Auto admisorio de la demanda del 18 de marzo de 2019.

Entidad Contratante (2019). Acta de diligencia de entrega del predio “La Holanda”.

IGAC. (2020). Geoportal del Instituto Agustín Codazzi – IGAC.

Secop I (1998). Contrato de Concesión No. 09-CONP-98, otrosíes y demás documentos contractuales.

Departamento Nacional de Planeación (2016). Acuerdo COT 010 de 2016 Por el cual se expiden y recomiendan lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental (POD).

Dr. Ángel Massisris Cabeza (2008), Gestión del Ordenamiento Territorial en América Latina: Desarrollo recientes., IV Seminario de Ordenamiento Territorial.

<https://aliadas.com.co/2016/09/22/que-es-la-gestion-predial/> (30/09/2019)

<https://www.ani.gov.co/> (01/08/2019)

<http://www.unilibre.edu.co/verbaiuris/36/Indemnizacion-expropiacion.pdf> (17/10/2019)

<https://www.covipacifico.co/gestion-socio-predial> (17/10/2019)

ANEXOS

Demanda de expropiación judicial interpuesta ante Juzgados civiles del circuito de Cartago presentada el 13 de diciembre de 2018.

Auto inadmisorio del 15 de enero de 2019.

Escrito de subsanación demanda del 18 de enero de 2019.

Auto de rechazo de la demanda del 30 de enero de 2019.

Auto que revoca el rechazo de la demanda del 04 de marzo de 2019.

Auto admisorio de la demanda del 18 de marzo de 2019.

Acta de diligencia de entrega del predio “La Holanda”