



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



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

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

MARY ALEXANDRA CUENCA NOREÑA

OBJETIVO

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



GESTIÓN DEL TERRITORIO



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 articuladamente (*entre los actores gubernamentales, económicos y sociales del territorio*) proyectos en virtud del uso del suelo de cada territorio.

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 utilidad pública e interés común.

ETAPAS DEL PROCESO



Proyecto de la Red Férrea del Pacífico

Contrato No. 09-CONP-98

Red Férrea del Pacífico



Buenaventura – Tebaida
- Zaragoza



La Felisa

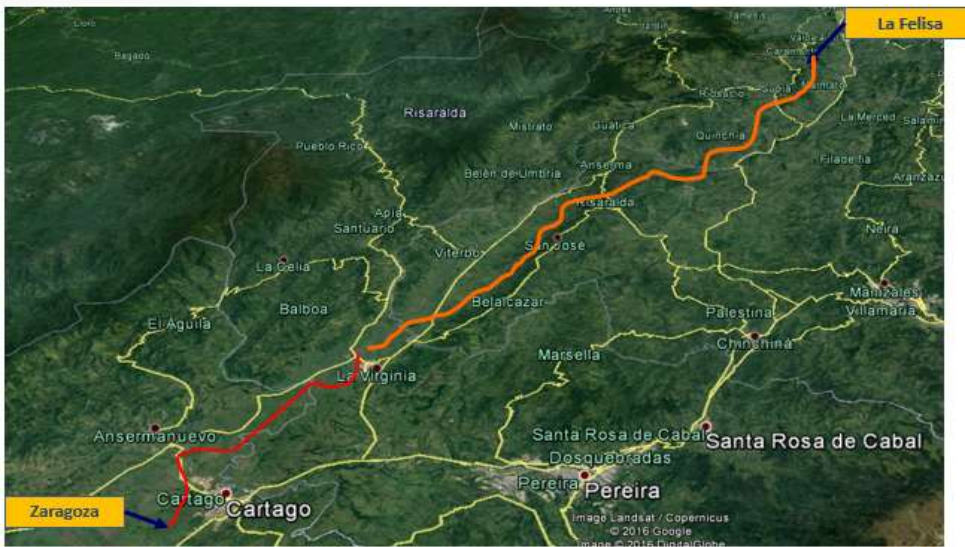
Zaragoza

Tebaida

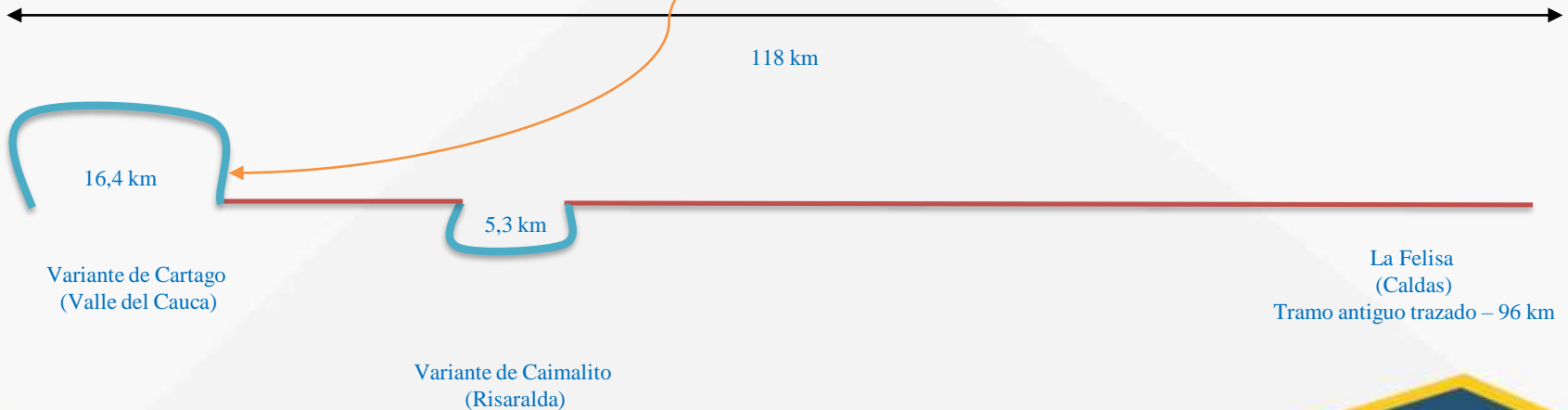
Zarzal

Cali

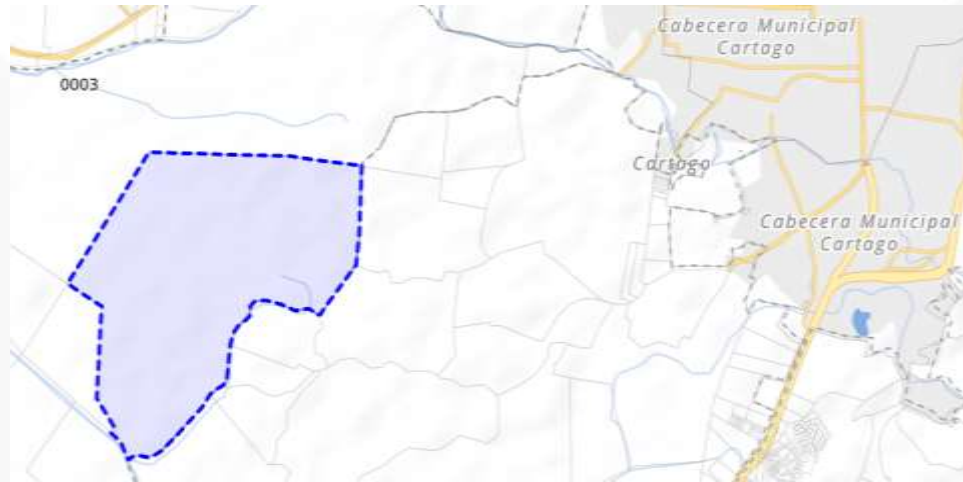
Palmira



118 km El tramo comprendido de la vía férrea entre Zaragoza (Cartago) – La Felisa (Caldas)



Predio “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	76147000100000003009400000000
Código Predial	76147000100030094000
Matricula Inmobiliaria	375-18055
Destino económico	Agropecuario
Dirección	La Holanda
Área del terreno	3060046 m2
Área construida	425 m2

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



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 el Ministerio de Transporte otorgo a la Entidad Contratante 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.

En el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con numero 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.**

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.**

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.
Abscisado del área requerida:	Inicial: K 342 +256,31 - Final: K 342+264,41

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.

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

Área del terreno:	3.020.237.22 m2
Área requerida para el proyecto:	39.809,53 m2 (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)
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

ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE “HACIENDA LA HOLANDA”

Enajenación
Voluntaria



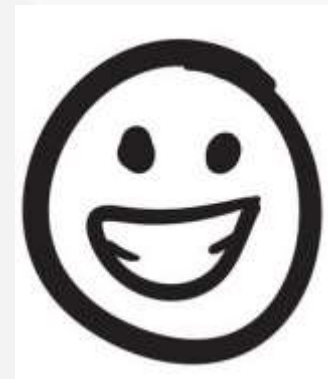
Expropiación



Expropiación
administrativa



Expropiación
Judicial



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.

El 15 de enero de 2019, el **Juzgado Segundo Civil del circuito emite el Auto inadmisorio de la demanda.**

El 18 de enero de 2019, dentro del término de cinco (5) días hábiles, la Entidad contratante, subsana las inquietudes del Juzgado y se pronuncia para que el juez decida si admite o rechaza la demanda. Argumenta que el proyecto es de utilidad pública y aclara que, aunque la liquidación no este inscrita en instrumentos públicos *si so son determinables aquellas personas que tienen la expectativa legitima de adquisición y detentan la posesión regular del inmueble, como lo es en caso los señores adjudicatarios de la sociedad SU **PORVENIR SA.***

Desde el 2015, el predio “la Holanda” ha contado con cuatro (4) procesos de demanda para expropiación judicial sin éxito y todas culminaban en esta decisión, imposibilitando la disponibilidad y adquisición.

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.**

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.

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



EL 24 de abril de 2019 **el Tribunal Superior de buga Sala Civil Familia de la Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura** emite el Auto ordenando la entrega anticipada del predio “LA HOLANDA”

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).



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SERIES 1704



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.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SRIES 1704



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 demanda.

CONCLUSIONES

Pese a que existan todas las herramientas de gestión territorial y predial para el desarrollo del proyecto del Corredor Férreo del Pacífico 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 la gestión y desarrollo del proyecto, cuyas modificaciones en este tipo de contratos deben ser asumidas por el Estado.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SERIES 1704



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.

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



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SRIES 1704



Los registros: 2010 y 09 de enero de 2011
Vigencia por seis años

RECOMENDACIONES

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.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SRIES 1704



Vigencia por seis años.

RECOMENDACIONES

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 2011 disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación Pública.

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



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SRIES 1704



GRACIAS



MARY ALEXANDRA CUENCA NOREÑA