



Resolución No. 003 de 22 ABR. 2022

“Por medio del cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una faja de terreno necesaria para el desarrollo de la **“CONSTRUCCION Y PAVIMENTACION DEL PROYECTO DOBLE CALZADA YE DE CIÉNAGA - MAMATOCO, OBRAS COMPLEMENTARIAS”**.”

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA DE LA
GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA**

En ejercicio de sus facultades otorgadas por el artículo 58 de la Constitución Política y demás normas legales, en especial las conferidas en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1228 de 2008, Ley 1564 de 2012, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Decreto 2976 de 2010 y el Decreto Nacional 1077 de 2015. Y la Resolución No. 0308 del 30 de junio del 2020.

CONSIDERANDO

Que la constitución Política de Colombia en el artículo 58 garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos, pero “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”. El mismo artículo señala que “por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa”.

Que el mismo artículo, modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989 establece que, para efectos de decretar su expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: tal y como se señala en el literal e) “(...) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo”.

Que el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 establece que: “Además de los dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y las asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...)”.

Que el inciso 6º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, consagra: “(...) No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso (...)”.

Que el artículo 19 de la Ley 1682 de noviembre 22 de 2013 establece “Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo



de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.”

Que el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, establece las reglas del proceso de expropiación, estableciendo que el proceso se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes, también se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por Escritura Publica Inscrita.

Que el inciso 5º del artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala: “En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial”.

Que el Departamento del Magdalena suscribió contrato de la Concesión No. 229 de noviembre 21 de 2006, con el objeto de adelantar los estudios y diseños definidos, gestión Predial, gestión ambiental, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto de concesión para la primera fase del plan vial norte del Departamento del Magdalena, que comprende doble calzada de la carretera Ye de Ciénaga-Santa Marta y primera calzada de la vía alterna al Puerto de Santa Marta, sector quebrada del Doctor-Mamatoco (Santa Marta), con la sociedad Ruta del Sol II S.A.

Que de acuerdo con la Resolución 0308 del 30 de junio del año 2020 el Gobernador del Departamento del Magdalena delega en el secretario de despacho de la secretaria de infraestructura, la función para adelantar las actuaciones necesarias tendientes, proyectos de infraestructura y en desarrollo de la delegación para la gestión predial, el delegatario deberá iniciar, tramitar, suscribir, los diferentes actos administrativos, así como realizar las actuaciones necesarias para la adquisición de los predios, bien sea por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial en sus diferentes fases.

Que el Departamento del Magdalena, para el desarrollo del proyecto vial Departamental denominado “**DOBLE CALZADA YE DE CIÉNAGA-MAMATOCO**” requiere entre otros, la adquisición del inmueble ubicado en la manzana B Casa 4 del Conjunto Multifamiliar Gaulchovang, en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con cedula catastral **011102890001000** y con matrícula inmobiliaria No. **080-60280** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, donde figura como titular de dominio la señora **NIAN JIAN**, identificada con el número de cédula de extranjería No. 246209 y como usufructuario **GILBERTO ANTONIO RODRIGUEZ BRAVO** identificado con cedula de ciudadanía no. 10.937.185, de acuerdo a la constitución de usufructo celebrado a través de la Escritura Publica No. 360 del 20 de febrero del 2008 otorgada por la Notaria Primera del Circulo de Santa Marta, cuyo linderos generales según la misma Escritura son los siguientes: **NORTE:** En diecisiete (17.00) metros con la calle interna de la urbanización; **SUR:** en diecisiete (17.00) metros, la vivienda



número tres (3) de la misma manzana; **ESTE:** En nueve punto cincuenta (9.50) metros con la vivienda número cinco (5) de la misma manzana; **OESTE:** en nueve punto cincuenta (9.50) metros con calle interna del conjunto. Que dicho inmueble según la misma Escritura consta de un área de **CIENTO SESENTA Y UN PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (161,50 M2)** y un área de construcción de **CIENTO VEINTE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (120,35 M2)**.

Que el componente técnico de la sociedad RUTA DEL SOL II S.A., elaboro la ficha predial No. DC -T3 -034GD del 17 de septiembre del año 2010, un área total de **CIENTO SESENTA Y UN PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (161,50 M2)** y un área de construcción de **CIENTO VEINTE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (120,35 M2)**; entre las abscisas del proyecto K80+815,61 a la abscisa K80+822,40 y cuyos linderos particulares tomados de la misma ficha predial son los siguientes: **NORTE:** en longitud de 16.32 metros con Caja de Compensación Familiar - Cajamag - conjunto residencial Gaulchovang; **SUR:** en longitud de 16.29 metros con casa No. 3 - manzana B. **ORIENTE:** En longitud de 6,57 metros con casa No. 5 - manzana B; **OCIDENTE:** En 6.59 metros con Caja de Compensación Familiar - Cajamag- conjunto residencial Gaulchovang.

Que posteriormente una vez identificado plenamente el predio requerido para el desarrollo del mencionado proyecto, se obtuvo el informe técnico de avalúo del inmueble y el cual fue socializado mediante oficio RSII-ADM-FIN-0588-06-13 de fecha 20 de junio de 2013, suscrito por **MAURO ÁLVAREZ POMAR**, Representante Legal de RUTA DEL SOL II, se realizó oferta de compra a los señores NIAN JIAN en calidad de propietaria y GILBERTO RODRIGUEZ BRAVO, como usufructuario del predio identificado con cedula de ciudadanía No. 10.937.185.

Que en atención a la notificación de la oferta de compra y de su avalúo, la propietaria procedió con la aceptación de la oferta de compra, en aras de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria del predio, para lo cual suscribió promesa de compraventa el día 17 de junio de 2013, suscrita en la Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta.

Que en dicha promesa de compraventa se pactó como valor del predio la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS CON 74/100 (\$159.891.812,74)**, de acuerdo con el informe técnico de avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena, de fecha 2 de mayo de 2013.

Que con relación a lo pactado en la cláusula Cuarta de la promesa de compraventa denominada forma de pago se señaló lo siguiente: A) Un primer pago equivalente al setenta por ciento (70%) del valor del avalúo por la suma de **CIENTO ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON 92/100 (\$111.924.268,92)**, suma que la propietaria NIAN JIAN recibió a entera satisfacción el día 28 de junio de 2013, como consta en la orden de pago No. 736 dirigida por el concesionario Ruta del Sol II S.A. a la Fiduciaria Bancolombia. B) Un segundo pago por el saldo restante equivalente al treinta por ciento (30%) por la suma **CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES**





PESOS 82/100 (\$47.967.543,82), dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de la copia de la Escritura Pública debidamente registrada. No obstante, el **pago** anteriormente mencionado no se efectúa debido a que la fecha no se ha realizado la transferencia del Dominio a favor del Departamento, a través de la Escritura Pública.

Que, en el mismo sentido en el párrafo segundo de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa suscrita por las partes, se pactó que la entrega real y material de los bienes prometidos en venta se haría con la firma de la Escritura Pública de compraventa, sin embargo, a pesar de que a la fecha no se ha suscrito la Escritura, la propietaria accedió con la entrega y recibido del predio.

Que en la cláusula quinta del precitado documento denominado Escritura y Entrega se fijó como fecha para la firma de la Escritura Pública a más tardar el día 14 de noviembre de 2013, de acuerdo con el reparto notarial.

Que luego de haber realizado el Reparto Notarial, tal y como lo indica la Superintendencia de Notariado y Registro, la notaria asignada para iniciar los trámites de Escrituración del predio objeto de este acto administrativo fue la Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta.

Que en vista que la propietaria se ha mostrado renuente al cumplimiento de la cláusula quinta de la Promesa de compraventa y que a la fecha la titular del dominio no ha surtido el trámite de escrituración y registro, mediante el cual se transfiera el dominio del inmueble a favor del Departamento del Magdalena con ocasión al proyecto Doble Calzada Ye de Ciénaga – Mamatoco. El Ente territorial, en consecuencia y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10 de la ley 1882 del 2018, indica que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación Voluntaria cuando no se suscriba la Escritura Pública o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados por causas imputables a ellos mismos. Situación jurídica que aplica al caso en concreto con la señora NIAN JIANG puesto que ha incumplido la promesa de compraventa de fecha 11 de junio del 2013 otorgado en la Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta. Por lo tanto, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación previsto en el artículo 399 de la ley 1564 del 2012, en concordancia con lo dispuesto en la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997 ley 1682 del 2013, ley 1742 del 2014 y la ley 1882 del 2018

Que, de conformidad con las anteriores disposiciones constitucionales y legales citadas, es procedente la expropiación judicial previa manifestación del Juez mediante sentencia e indemnización, debido a que existen motivos de utilidad pública e interés social.

Que en mérito de lo anterior

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble ubicado en la manzana B Casa 4 del Conjunto Multifamiliar Gaulchovang, en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con cedula catastral **011102890001000**; con matricula inmobiliaria No. **080-60280** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, donde figura



como titular de dominio la señora **NIAN JIAN**, identificada con el número de cedula de extranjería No. 246209 y como usufructuario **GILBERTO ANTONIO RODRIGUEZ BRAVO** identificado con cedula de ciudadanía nro. 10.937.185; de acuerdo a la constitución de usufructo celebrado a través de la Escritura Publica No. 360 del 20 de febrero del 2008 otorgada por la Notaria Primera del Circulo de Santa Marta; junto con las construcciones y mejoras en él existentes, según la ficha predial DC -T3 -034GD del 17 de septiembre del año 2010, un área total de **CIENTO SESENTA Y UN PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (161,50 M2)** y un área de construcción de **CIENTO VEINTE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (120,35 M2)**; entre las abscisas del proyecto K80+815,61 a la abscisa K80+822,40 y cuyos linderos particulares tomados de la misma ficha predial son los siguientes: **NORTE:** en longitud de 16.32 metros con Caja de Compensación Familiar - Cajamag - conjunto residencial Gaulchovang; **SUR:** en longitud de 16.29 metros con casa No. 3 - manzana B. **ORIENTE:** En longitud de 6,57 metros con casa No. 5 - manzana B; **OCCIDENTE:** En 6.59 metros con Caja de Compensación Familiar - Cajamag- conjunto residencial Gaulchovang.

Parágrafo: Los linderos generales del predio objeto de la expropiación se encuentran determinados en la escritura pública 360 de febrero 20 de 2008 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Santa Marta, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria **080-60280**.

ARTÍCULO SEGUNDO: La notificación de la presente resolución se surtirá en la forma prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a quienes aparecen como propietario inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014: El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo: El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, y de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

Parágrafo Segundo: El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

No obstante, lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. (Inciso 6 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997).



003

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese personalmente o en su defecto mediante aviso a la señora NIAN JIAN identificada con cédula de extranjería No. 246209, en calidad de propietario del INMUEBLE y al señor **GILBERTO ANTONIO RODRIGUEZ BRAVO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.937.185, como usufructuario en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con la ley 1882 de 2018.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes a la notificación de esta Resolución de conformidad con el artículo 76 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su fecha de notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santa Marta, a los **22 ABR. 2022**

VICTOR ARISMENDY ARIAS
Secretario de Infraestructura (E)

Proyecto: Humberto Ceballos
Abogado secretaria Infraestructura