

0397

RESOLUCIÓN No. DE 2022

29 DIC 2022

“POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA”

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA,

En uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial la conferida mediante el Acuerdo Municipal No. 032 del 2022, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y

**CONSIDERANDO:**

1. Que el artículo 315 de la Constitución Política establece que *“son atribuciones del alcalde: 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los derechos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo”*.
2. Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el art. 29 Ley 1551 de 2012, refiere que *“Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos (...)”*
3. Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia faculta por motivos de utilidad pública o de interés social a la expropiación, cuando consagra lo siguiente: *“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. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta posterior acción contenciosa – administrativa incluso respecto del precio”*.
4. Que el artículo 70 de la Constitución Política de Colombia consagra que *“El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, por medio de la educación permanente y la enseñanza científica, técnica, artística y profesional en todas las etapas del proceso de creación de la identidad nacional. La cultura en sus diversas manifestaciones es fundamento de la nacionalidad. El Estado reconoce la igualdad y dignidad de todas las que conviven en el país. El Estado promoverá la investigación, la ciencia, el desarrollo y la difusión de los valores culturales de la Nación”*.
5. Que el artículo 72 de la Constitución Política de Colombia consagra que *“El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica”*.
6. Que dentro del Plan de Desarrollo 2020-2023 *“BUCARAMANGA, UNA CIUDAD DE OPORTUNIDADES”*, adoptado por el Concejo de Bucaramanga mediante Acuerdo Municipal

W

013 del 10 de junio de 2020, se previó dentro de la Línea Estratégica 1, Bucaramanga equitativa e incluyente: una ciudad de bienestar, la cual tiene como componente 2.1.3.7 Vida cultural y bienestar creativo sostenible, programa 2.1.3.7.2 Patrimonio Cultural: Circuitos Culturales y Creativos para Todos el cual tiene como objetivo *"Restaurar, proteger, salvaguardar y promover la apropiación social del patrimonio cultural de Bucaramanga"*.

7. Que es de interés del municipio de Bucaramanga adquirir la casa natal del general y Ex Presidente Custodio García Rovira ubicada en la calle 35 No. 8-78, en aras de recuperar y preservar este inmueble de gran valor histórico y cultural y convertirlo en una casa museo por presentar valores simbólicos, de interés cultural, histórico y turístico de Bucaramanga, como un espacio de interacción social, símbolo en la historia nacional y regional de la gesta independentista, valores estéticos e históricos por presentar asociación directa del bien con la historia de la independencia y evocar una figura heroica de un prócer nacido a finales del siglo XVIII.

8. Que de Conformidad con lo previsto en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de un predio, que es requerido por el Estado, para efectos de decretar su expropiación por vía judicial o por vía administrativa, en caso de que no sea posible que el propietario lo enajene voluntariamente.

9. Que el literal H del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, consagra que *"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico (...)"*.

10. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

11. Que mediante Ley 48 de 1966 se declaró monumento nacional la casa marcada con el número 8-75 de la calle 35 del plano urbano de Bucaramanga en donde nació el General Custodio García Rovira.

12. Que el Consejo de Estado en sentencia de fecha 18 de noviembre del 2010 ordenó *"Al Ministerio de Cultura y al Municipio de Bucaramanga para que en el término de seis (6) meses realicen todas y cada una de la gestiones administrativas tendientes a la consecución de los recursos necesarios con el fin de adquirir la casa donde nació el General Custodio García Rovira y así dar cumplimiento a la destinación específica que contiene la Ley 48 de 1° de septiembre de 1966."*

13. Que el Ministerio de Cultura mediante Resolución No. 3595 del 14 de noviembre del 2014, modificada por la Resolución No. 1613 del 06 de junio del 2019, aprobó el *"Plan Especial de Manejo y Protección de la denominada "CASA NATAL DEL GENERAL CUSTODIO GARCIA ROVIRA" localizada en la Calle 35 No. 8-68 de la Ciudad de Bucaramanga- Santander, declarada Monumento Nacional hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional y su zona de influencia"* identificado con folio de matrícula No. 300-438659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con número catastral 010500730041000 ubicado en la calle 35 número 8-78 del Municipio de Bucaramanga.

14. Que para efectos de determinar el valor probable de compra se contrató el Avalúo Comercial Corporativo desarrollado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional

Santander, sobre el siguiente inmueble denominado casa natal de Custodio García Rovira, ubicado en la calle 35 No. 8-78. Barrio Alfonso López- Lote 2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-438659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cédula catastral 010500730041000.

**15.** Que, con fundamento en lo anterior, el Concejo Municipal de Bucaramanga, mediante Acuerdo Municipal No. 032 del 20 de septiembre de 2022 autorizó al Alcalde de Bucaramanga para declarar de utilidad pública o interés social el inmueble ubicado en la calle 35 No. 8-78. Barrio Alfonso López- Lote 2 de la Ciudad de Bucaramanga, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-438659 y cédula catastral No. 010500730041000, propiedad del señor Mario Enrique González Quintana, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.252.139.

**16.** Que el citado Acuerdo Municipal No. 032 del 20 de septiembre de 2022 en su artículo segundo autorizó al Alcalde de Bucaramanga para realizar todas las acciones y suscribir todos los actos o contratos que se requieran para la enajenación voluntaria o expropiación administrativa o cualquier título translaticio de dominio, así como lo correspondiente a la Escrituración y Registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

**17.** Que con fundamento en la autorización otorgada mediante Acuerdo Municipal No. 032 del 20 de septiembre de 2022, el Alcalde Municipal expidió el Decreto 0170 de 2022, concretando la declaratoria otorgada, situación que da comienzo a la etapa de adquisición del inmueble descrito, en los términos del proceso de enajenación voluntaria consagrada en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 o expropiación administrativa consignada en los artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

**18.** Que el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 consagra: *“Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa. El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.”* (Destacado fuera del texto original)

**19.** Que el artículo 14 de la Ley 9 de 1989 precisa: *“Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado (...).”*

**20.** Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la citada Ley 9 de 1989, el cual dispuso:

*“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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, y en particular con su destinación económica.*

*La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.*

*Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.*

*La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.*

*Será 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.*

*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.*

*Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.*

**Parágrafo 1º.** *Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.*

**Parágrafo 2º.** *Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.*

**Parágrafo 3º.** *Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.*

**21.** Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Formular **OFERTA DE COMPRA** al señor **MARIO ENRIQUE GONZÁLEZ QUINTANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.252.139, quien figura como propietario del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-438659 dentro del trámite de adquisición del inmueble, a través del proceso de negociación directa o enajenación voluntaria, del presente inmueble:.

Ubicación del Inmueble	Matrícula inmobiliaria	Cédula catastral	Área
Calle 35 No. 8-78. Barrio Alfonso López- Lote 2	300-438659	010500730041000 hoy 68001010500000730041000000000	Área de terreno: 405,79 M2  Área Construida 116.00 mt2

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El valor de la oferta para la compra del predio descrito en el artículo primero del presente acto, es la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$836.806.362)**, valor que corresponde al Avalúo Comercial Corporativo desarrollado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander.

**Parágrafo Primero:** Una vez notificada la presente oferta al propietario del inmueble, se entenderá iniciada la ETAPA DE NEGOCIACIÓN DIRECTA, en la cual el propietario inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos del inmueble tendrá un término de treinta (30) días para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola. Dicha manifestación deberá constar por escrito y ser remitida al Alcalde del Municipio de Bucaramanga con copia al Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP.

**Parágrafo Segundo:** Se advierte al propietario del inmueble destinatario de la presente oferta de compra, que será 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 contenida en un contrato de promesa de compraventa.

**ARTÍCULO TERCERO:** Como forma de pago se ofrece el pago total del valor descrito en el artículo segundo de la presente resolución, en un 100%, una vez el vendedor haya cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa, la entrega material del inmueble al Municipio de Bucaramanga, así como la firma de la respectiva Escritura Pública de transferencia de dominio a favor del Municipio de Bucaramanga.

**Parágrafo Primero:** Los dineros se consignarán a órdenes del propietario en la cuenta bancaria que este designe. Para esto, deberá anexar certificación bancaria en la que conste que la cuenta corresponde al propietario del bien.

**Parágrafo Segundo:** Adicional, para la cancelación de los dineros el propietario deberá presentar los paz y salvos de servicios públicos domiciliarios asociados al inmueble,

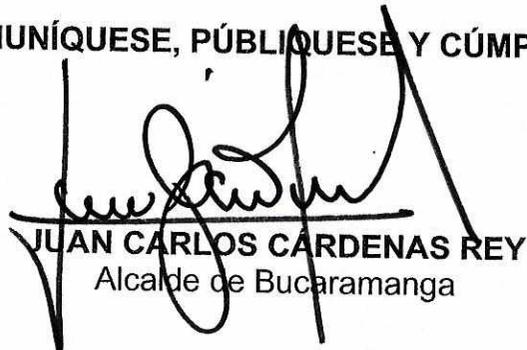
**ARTÍCULO CUARTO:** La totalidad de los gastos que genere la transferencia del bien inmueble serán asumidos por el propietario del bien, es decir, gastos notariales y de registro, así como los costos o gastos originados por concepto de legalización del contrato de compraventa, así como los que se generen producto de estampillas, impuestos, tasas, contribuciones del nivel nacional, departamental o municipal serán asumidos en su totalidad por el vendedor. El vendedor podrá autorizar a la entidad adquirente a descontar del precio de venta la sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas.

**ARTÍCULO QUINTO:** Se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, la inscripción de la presente **OFERTA DE COMPRA**, en el inmueble identificado con folio de matrícula No. 300-438659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con número catastral 010500730041000 ubicado en la calle 35 número 8-78 del Municipio de Bucaramanga.

**ARTÍCULO SEXTO:** La comunicación del presente acto administrativo por medio de la cual se hace la oferta de compra no dará lugar a recursos en vía gubernativa, en los términos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Expedido en Bucaramanga 29 DIC 2022

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
JUAN CARLOS CARDENAS REY  
Alcalde de Bucaramanga

Por el DADEP:

Aprobó: Manuel José Torres González - Director DADEP   
Proyectó: Laura Juliana Mantilla Durán - Abogada DADEP   
Revisó: Ana María Saavedra Herrera - Abogada DADEP 

Por la Secretaría Jurídica:

Aprobó: Camilo Quiñónez Avendaño Secretario Jurídico   
Revisó: Edly Juliana Pabón Rojas - Subsecretaría Jurídica   
Revisó: Raúl Velasco Estévez - Abogado Secretaría Jurídica 

Revisó: Efraín Herrera - Asesor de Despacho.