

sistema

RESOLUCIÓN No. 0096 de 2010

(Veintisiete (27) de Abril)

A TRAVÉS DE LA CUAL SE HACE EL RECONOCIMIENTO DE UNA COMPENSACION SOCIOECONOMICA A UN MEJORISTA DE UN PREDIO DECLARADO DE UTILIDAD PUBLICA, DESTINADO AL PROYECTO ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS A FASE III Y CONSTRUCCION DEL VIADUCTO DE LA CARRERA NOVENA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA.

El Alcalde de Bucaramanga, en uso de sus facultades constitucionales y Legales y en especial las conferidas mediante Acuerdo Municipal No. 063 de Septiembre 29 de 2009 y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 1º de la Constitución Política de 1991 define a Colombia como un Estado Social de Derecho, democrático, participativo y pluralista, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y la prevalencia del interés general; Que son fines esenciales del Estado, según lo dispone el artículo 2º de la Constitución Política, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo, por lo que las autoridades de la República están instituidas, entre otras razones, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares, y en tal sentido la función administrativa debe orientarse hacia el cumplimiento de los cometidos de interés general, sin demérito de los derechos económicos, sociales, culturales y colectivos de todos y cada uno de los asociados, en el compromiso de procurar el bienestar y desarrollo de la calidad de vida de toda la población.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º, la Constitución Política se erige en el ordenamiento colombiano como norma de normas, y a la cual se adhieren, en desarrollo del artículo 93 de la Carta Política, los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno, y en tal sentido es obligación del Estado dar cumplimiento a las preceptivas contenidas tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y demás declaraciones y conferencias internacionales en las que Colombia ha participado, las cuales señalan de forma reiterada el derecho a la vivienda como un derecho humano básico, cuya violación niega la posibilidad de una vida digna, razón por la cual es misión del Estado procurar su acceso a todos los ciudadanos en igualdad de condiciones, garantizando la seguridad en la tenencia, bienes y servicios, accesibilidad física y económica, habitabilidad, ubicación, respeto a las tradiciones culturales, libertad frente a posibles desalojos, información, capacitación, participación y libertad de expresión, realojamiento, ambiente saludable, seguridad y privacidad.
3. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Constitución Política es obligación del Estado adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.
4. De acuerdo el marco del bloque de constitucionalidad establecido en los artículos 4º y 93 de la Constitución Política, la Resolución 2003/17 de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) recomienda a todos los gobiernos que velen porque todo

01 MAY 2010

desalojo que se considere legal se lleve a cabo de manera tal que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas.

5. Que de conformidad con el artículo 51 de la Carta Política, es obligación del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todo colombiano a gozar de una vivienda digna.
6. Que el inciso 4º del artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, establece: "(...) *Por motivos de utilidad o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación (...) En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (...)*", no obstante, al establecer este artículo la prevalencia del interés general sobre el particular, previene sobre la obligación de garantizar 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; mandato desarrollado por la honorable Corte Constitucional para el caso específico de adquisición de predios requeridos por motivo de utilidad pública, mediante Sentencia de Constitucionalidad C-1074 de 2002 y reiterado posteriormente mediante Sentencia de Constitucionalidad C-476 de 2007.
7. Que el artículo 60 de la Carta Política señala la obligación del Estado de promover, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.
8. Que según lo preceptuado en los artículos 1º y 3º de la Ley 99 de 1993, el proceso de desarrollo económico y social del país se debe orientar según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro, entendiendo como desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades, y en tal sentido el numeral 14 del mismo artículo 1º obliga al ejercicio de las funciones en materia ambiental, teniendo como base criterios de manejo integral del medio ambiente y su interrelación con los procesos de planificación económica, social y física.
9. Que el principio de interrelación económica, social y física se ve reiterado en la Ley 388 de 1997 al señalar en el numeral 4º del artículo 1º la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
10. Que de conformidad con el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 contempla como una de las funciones públicas del ordenamiento del territorio, la de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.
11. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9ª de 1.989, declaró como motivo de utilidad pública o interés social en su literal d.) La "Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y sistemas de transporte masivo".
12. Que mediante Acuerdo Municipal No. 063 del 29 de septiembre de 2009 el Concejo Municipal autorizó al señor Alcalde de Bucaramanga para declarar la existencia de condiciones de utilidad pública e interés social; así como también especiales condiciones de urgencia que autorizan la expropiación de los predios requeridos para la realización del Proyecto ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS A FASE III Y CONSTRUCCION DEL VIADUCTO DE LA CARRERA NOVENA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
13. Que mediante Decreto N° 0198 del 30 de Septiembre de 2009 el Alcalde declaró la existencia de condiciones de utilidad pública e interés social de algunos predios requeridos para la realización del Proyecto de

Construcción de los accesos y del Viaducto de la carrera novena, sobre los predios que más adelante se señalan.

14. Que mediante Decreto N° 0199 del 30 de Septiembre de 2009 el Alcalde declaró la existencia de condiciones de urgencia que autoriza la expropiación por Vía Administrativa de algunos predios requeridos para la realización del Proyecto de Construcción de los accesos y del Viaducto de la carrera novena, sobre los predios que más adelante se señalan.
15. Que de conformidad con el Estudio de Afectación Predial, el Proyecto de Construcción de los accesos y del Viaducto de la carrera novena, requiere para el inicio de las actividades de construcción, el predio identificado en el plano general de afectación predial como predio Número 11 ubicado en la calle 45 No 8-84/54.
16. Que de conformidad con los Decretos Nos. 0198 y 0199 del 30 de Septiembre de 2009, sobre el inmueble anterior se decretó la Utilidad Pública y la Existencia de Especiales condiciones de Urgencia para expropiar por vía administrativa y se identifican así:

ID	NOMBRE PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	AREA DEL PREDIO MAYOR
11	CEMENTERIO UNIVERSAL	300-52872	010501850028000	8,652 mts 2

17. Que el predio se alindera así: "(...) LOTE UBICADO EN LA MANZANA 561, ALINDERADO ASÍ: POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE ESCOBAR & COMPAÑÍA; POR EL NORTE CON LA CALLE 45, POR EL ORIENTE, CON PROPIEDADES DE LA FAMILIA TREBERT OROZCO Y POR EL SUR, POR EL BORDE DEL BARRANCO DE LA QUEBRADA O CAÑADA DE BUCARAMANGA, CON PROPIEDADES DE LA FAMILIA TREBERT OROZCO DENOMINADAS LA BUCARAMANGA.- ESTE LOTE MIDE SESENTA METROS (60.00 MTS.) – CONSERVANDO IGUAL ANCHO EN TODO SU FONDO. NOMENCLATURA SEGÚN ESCRITURA N. 481 DE 08-03-84 CALLE 45 N. 8-84. (...)" de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria antes mencionado y hacen parte integral de este documento, las escrituras No 2055 del 4/7/1959, No 3475 del 7/12/1953, No 481 del 8/3/1984, No 1181 del 16/7/1984 que se encuentran debidamente inscritas.
18. Que el Municipio de Bucaramanga adquirió mediante compraventa parcial, elevada a escritura pública No 3475 del 7 de diciembre de 1953 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 300-52872, un área de terreno de 30,25 Mts2 ubicada dentro del predio antes identificado.
19. Que el Municipio de Bucaramanga emitió el Decreto No 0044 de marzo 12 de 2010 mediante el cual SE DEFINEN LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL APLICABLES A PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA U OTROS DESARROLLADOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, como instrumentos de intervención y gestión social aplicables a todas las etapas de los proyectos de infraestructura y fijar la compensación de impactos sociales y económicos generados a causa de la ejecución de los mismos, afectando a las personas que habitan el predio que se requieren; de manera que el Municipio actúe acorde con el marco de estándares internacionales, constitucionales y legales de Desarrollo Sostenible, que aseguren condiciones de participación social, equidad y mejoramiento de la calidad de vida de la población afectada.
20. Que el anterior acto administrativo es instrumento de Gestión Social aplicable al proyecto de infraestructura que desarrollará la Entidad, asegurando de una parte la intervención social durante todas las etapas del mismo, y de otra, la compensación del impacto social y económico generado a causa de su ejecución, en aplicación de principios, derechos fundamentales constitucionales e instrumentos internacionales que hacen parte del bloque de constitucionalidad colombiano.

21. Que con la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social se busca la promoción de un crecimiento económico sostenible, que procure el equilibrio entre la satisfacción del interés general y el mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades y unidades sociales ubicadas en el área de influencia del proyecto.
22. Que la intervención social debe desarrollarse teniendo en cuenta las particularidades de la dimensión social, económica, cultural y ambiental de las personas ubicadas en el área de influencia del proyecto.
23. Que la aplicación de los instrumentos de gestión social debe asegurar el tratamiento igualitario y sin preferencias para todas las personas y unidades sociales que presenten condiciones similares, y el reconocimiento de beneficios sobre bases de equidad que garanticen otorgar a cada quien lo que merece, de acuerdo con la identificación oportuna de su situación particular.
24. Que para la consecución de las metas propuestas en los Instrumentos de Gestión Social se optimizarán los recursos humanos, económicos y técnicos y el establecimiento de mecanismos que permitan verificar el cumplimiento de los fines perseguidos, en procura de lograr la participación y el bienestar de las personas y unidades sociales ubicadas en el área de influencia del proyecto
25. Que las compensaciones socioeconómicas deben estimular el esfuerzo de las unidades sociales de tal forma que constituyan un factor de mejoramiento real de sus condiciones de vida, teniendo como premisa que el mayor beneficio que se derive del proceso estará determinado por el mayor esfuerzo que la unidad social aporte al mismo, y en tal sentido se tomarán las medidas necesarias para que los beneficiarios respondan ante el reconocimiento, invirtiendo los recursos conforme el propósito para el cual se le asigna
26. Que mediante la aplicación de estos mecanismos, no se podrán promover ni permitir procesos de ocupación ilegal de terrenos, resultantes de invasiones y procesos de urbanización sin el lleno de los requisitos de ley.
27. Que los factores de compensación socioeconómica se aplicarán con base en las condiciones particulares y reales existentes.
28. Que si del análisis de la documentación presentada para la aplicación de un Factor de Compensación Socioeconómica y su comparación con información y documentación presentada por otras unidades sociales o recolectada por la entidad, se establece la falsedad en los documentos aportados se dará aviso a las autoridades administrativas y judiciales correspondientes y el hecho constituirá pérdida del reconocimiento. Cuando se trate de simples inconsistencias en los datos aportados, se apremiará al aportante para la corrección que corresponda, so pena de pérdida del reconocimiento.
29. Que los factores de Compensación Socioeconómica aplicarán solo cuando el traslado de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, se efectúe de manera voluntaria.
30. Que el Decreto 0044 de marzo 12 de 2010 establece los factores a aplicar, , dentro de los cuales se encuentra el que se define a continuación:

FACTOR DE APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA O CONSTRUCCIÓN. Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes o Productivas, Propietarias o Mejoratorias, que deban trasladarse y adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de ocupantes, moradores u otros, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que en el caso de propietarios, se establezca la plena titularidad del derecho de dominio en el estudio de títulos elaborado para dar inicio al procedimiento de adquisición del inmueble.

Que en caso de mejoratorios, demuestren haber construido o adquirido a su costa y riesgo la vivienda o construcción como único bien de habitación o explotación que posean, que dicha situación no se encuentre debatida por personas que aleguen derechos reales con base en documentos legales, y que hayan residido en ella o la hayan explotado por un período mayor a dos (2) años, mediante la presentación de documentos de

adquisición de mejoras o, a falta de medio probatorio más idóneo o prueba siquiera sumaria, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe de las condiciones señaladas.

2. Que el avalúo comercial elaborado para adelantar el procedimiento de adquisición predial establezca por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda o explotación productiva, un valor inferior al de la Vivienda de Interés Social estimado para el respectivo municipio.

En el caso de mejoratarios, no se tendrá en cuenta el valor de terreno, sobre el que no detentan derecho de dominio.

3. Que demuestren no detentar propiedad sobre inmueble distinto al requerido para la ejecución del proyecto, situación de la cual dará fe mediante la presentación de declaración extraproceso o prueba siquiera sumaria.

4. Que del análisis de la documentación presentada y de la visita de campo efectuada al sitio, se determine que el traslado por sí solo implica la imposibilidad de reubicarse en las condiciones mínimas exigidas constitucionalmente, generando una condición de vulnerabilidad sobreviniente, y en consecuencia recomiende la aplicación del factor con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda digna o de construcción.

Aplicación del Factor. El Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda o Construcción corresponde al monto resultante de descontar del Valor de la Vivienda de Interés Social (VIS), el valor reconocido dentro del proceso de enajenación voluntaria por los siguientes conceptos: A Propietarios Residentes o Productivos, por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, y a Mejoratarios Residentes o Productivos, por la edificación constitutiva de vivienda o explotación productiva, sin tener en cuenta el valor de terreno, sobre el que no detentan propiedad.

PARÁGRAFO 1º. El Valor de la Vivienda de Interés Social (VIS) se determinará por zonas geoeconómicas homogéneas, con base en la certificación que para el efecto establezca el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU).

PARÁGRAFO 2º. Como mecanismo para asegurar que el beneficiario destine los recursos al fin de restablecimiento de una vivienda digna, en el documento de promesa de compraventa que se suscriba dentro del procedimiento de enajenación voluntaria, se incluirá la obligación del prometiente vendedor de destinar dichos recursos como parte de pago inicial para la adquisición de vivienda propia.

Asimismo, se elaborará un Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, estableciendo como condición, que el reconocimiento se efectuará solo cuando realizado un pago inicial dentro del proceso de adquisición predial el beneficiario demuestre haber suscrito promesa de compraventa para la adquisición de vivienda de reposición, y se comprometa a dar pleno cumplimiento a dicho compromiso con los recursos que se le entreguen para el efecto mediante el posterior aporte de la Escritura Pública correspondiente y el Folio de Matrícula Inmobiliaria a su favor, para lo cual se incluirá como condición resolutoria la obligación de culminar el proceso de adquisición de la vivienda, y se podrán hacer las verificaciones a que haya lugar.

Cuando del análisis de la documentación presentada y de aquella que se pudiere recolectar en el trabajo de campo se establezca la falsedad o inconsistencia en los datos aportados, se perderá el reconocimiento, dando lugar a las acciones legales que correspondan.

31. Que previo Avalúo Comercial del 23 de Marzo de 2010 practicado por la Arquitecta Adriana Fabiola Mutis Murillo, se fija el Valor de las mejoras (construcciones) en las siguientes sumas:

ID	NOMBRE PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR CONSTRUCCIONES (mejoras)	VALOR DE ADQUISICIÓN POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES (mejoras)
11	CEMENTERIO UNIVERSAL	300-52872	58.830.286.50	58.830.286.50
TOTAL				58.830.286.50

32. Que el señor ALFREDO CIFUENTES LOZADA, demuestra que la construcción fue efectuada por el mismo, mediante copia de documento de fecha 21 de octubre de 1992 y de noviembre 24 de 1992 en el cual el Jefe

de División de Ejecuciones fiscales del Departamento Administrativo de valorización manifiesta: "(...) me permito manifestarle, que esta oficina, tal y como usted lo expresa, acogió en su integridad la propuesta de efectuar los trabajos en la zona de terreno propiedad de ese cementerio reparando la verja y el lugar del frente de su habitación, conservando la arquitectura que actualmente posee y descontando el impuesto de valorización por la ejecución de la obra ANILLO VIAL CENTRAL sin que esto ocasione costo adicional para usted. (...)”

33. Que el señor ALFREDO CIFUENTES, presenta contrato de permuta suscrito con el Director del Departamento de Valorización Municipal, mediante el cual vende una franja de terreno que hace parte del predio donde se encuentra ubicado el Cementerio Universal y recibe a cambio descuento de valorización por el valor que demande la construcción de la fachada del predio en las mismas condiciones arquitectónicas en que se encontraba, lo cual es prueba de haber construido a su costa y riesgo dicho lugar en en que habita con su familia, como único bien de habitación que poseen y han residido en ella por un periodo superior a dos años, según se desprende de la fecha en que fueron suscritos los documentos.
34. Que lo anterior fue verificado por los documentos aportados y por visita de campo efectuada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES, determinando que el traslado por sí solo implica para el señor ALFREDO CIFUENTES LOZADA y su familia, la imposibilidad de reubicarse en las condiciones mínimas exigidas constitucionalmente, generando una condición de vulnerabilidad sobreviniente, y en consecuencia recomienda la aplicación del factor de apoyo al restablecimiento de vivienda, con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda digna.
35. Que el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU) ha certificado el valor de la vivienda de interés social (VIS) para el municipio
36. Que de acuerdo al certificado de Tradición vigente a la fecha, el propietario actual es el siguiente:

ID	NOMBRE PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	PROPIETARIOS
11	CEMENTERIO UNIVERSAL	300-52872	010501850028000	-FEDERACION ORIENTAL DE LOS ANDES Nit. 890210224-3 -CARLOS A. CARDENAS (fallecido) C.C. No 2789732 -PEDRO ISAZA OSMA (fallecido) C.C. No.1905770 -MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Nit. 890201222-0

37. Que el señor ALFREDO CIFUENTES LOZADA adelanta proceso ordinario, declarativo de pertenencia Radicado No 2004-259 que a la fecha se encuentra surtiendo el trámite de la segunda instancia ante el Tribunal Superior de Santander, contra los propietarios del predio FEDERACION ORIENTAL DE LOS ANDES, CARLOS A. CARDENAS y PEDRO ISAZA OSMA, donde formula como pretensión principal que: "(...)Que en fallo que cause ejecutoria se declare que ... ALFREDO CIFUENTES LOZADA ha adquirido por vía de prescripción extraordinaria de dominio el inmueble distinguido como: Lote donde funciona el Cementerio Universal, situado en la manzana quinientos sesenta y uno (561) en la calle cuarenta y cinco (45) entre las carreras octava (8ª) y novena (9ª) de la ciudad de Bucaramanga, marcado en su puerta de entrada con la placa de nomenclatura 854 (...)”
38. Que en fallo de fecha 31 de agosto de 2009, proferido por el juzgado segundo civil del circuito de Bucaramanga, se consigna que: "(...) De las pruebas testimoniales recaudadas en el presente proceso se pudo ultimar que ciertamente el demandante cumple con unos de los elementos anteriormente referenciados para configurar el fenómeno posesorio, el cual es material y externo, denominado corpus puesto que todos dieron fe que el bien esta bajo el cuidado permanente del señor ALFREDO CIFUENTES claro está que solo certifico lo anterior por un tiempo de 10 años ya que solo el señor JOSE JOAQUIN LOPEZ le consta con plena seguridad que durante este tiempo estaba el demandante al cuidado del bien a usucapir. (...)”
39. Que en atención a las recomendaciones y a los documentos antes señalados, se concederá el Factor de Compensación Socioeconómica de apoyo al restablecimiento de vivienda o construcción, por haberse cumplido con las condiciones generales y particulares establecidas.

40. Que el artículo 58 Constitucional en concordancia con el artículo 2º de la Ley 388 de 1.997, contienen los siguientes Principios Generales del ordenamiento del territorio:

1. **LA FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD**

Postulado básico constitucional que determina que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones y como tal, le es inherente una función ecológica.

2. **LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR**

Postulado rector que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no podrán ser desconocidos, ni vulnerados por leyes posteriores.

No obstante cuando de la aplicación de una norma urbanística expedida por motivos de utilidad pública o interés general o social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o general. (...)

41. Que el procedimiento dispuesto por la Ley 388 de 1.997 en sus artículos 63 y subsiguientes, establece que el acto administrativo que determina que la expropiación se hará por la vía administrativa constituye también la oferta de compra para procurar la enajenación voluntaria.

42. Que de conformidad con la Ley, el procedimiento de enajenación voluntaria requiere el acuerdo entre las partes respecto del precio, la forma de pago, la libertad de gravámenes, embargos, inscripciones o condiciones, la entrega formal y material, y la celebración del contrato promesa de compraventa o del contrato de compraventa respectivo.

43. Que de no surtirse acuerdo entre las partes o en el evento de que guarden silencio sobre la oferta de compra, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la ejecutoria de este acto administrativo, sobre la enajenación voluntaria de que es objeto esta Resolución, el Municipio de Bucaramanga está legalmente facultado para expropiar por la vía administrativa.

44. Que el procedimiento de adquisición se encuentra regulado por la siguiente normativa:

- **LEY 9ª DE 1.989. – ARTÍCULO 10º. – Fue sustituido así:**

- **LEY 388 DE 1.997 ARTÍCULO 58. – Motivos de utilidad pública.** – El Art. 10 de la Ley 9ª/89, quedará así: 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:

Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivos;

Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

Preservación del patrimonio cultural natural de interés nacional, regional y local, incluido el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

Construcción de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

- LEY 9ª DE 1.989. – Artículo 11. – **FUE SUSTITUIDO ASÍ:**
- LEY 388 DE 1.997. ARTÍCULO 59. Entidades *competentes*. – El Art. 11 de la Ley 9ª/89, quedará así: Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales las áreas metropolitanas y 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 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

- LEY 9ª DE 1.989. – **Artículo 12. – FUE SUSTITUIDO ASÍ:**
- LEY 388 DE 1.997. – **ARTÍCULO 60. – Conformidad de la expropiación con los Planes de Ordenamiento Territorial.** – El Art. 12 de la Ley 9ª/89, quedará así: Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondiente.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

-LEY 9ª DE 1.989. – **Artículo 13º.**- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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 contenciosa administrativa.** INCS. 2º, 3º Y 4º. – Fueron derogados por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley 388 de 1.997. – 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 quedaran 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.

- LEY 388 DE 1.997. – **ART. 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.** – Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1.989: 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 a 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 1°. – *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 en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.*

Parágrafo 2°. – *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.*

Inc. 2°. – Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia de saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Inc. 3°. Facultarse a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

45. Que existe la apropiación presupuestal suficiente para amparar la presente oferta de compra, lo cual consta en el Certificado de Disponibilidad No 2802 del 26 de abril de 2010.

Con fundamento en las anteriores consideraciones,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: De conformidad con la situación particular de carácter excepcional identificada en el predio identificado con la matrícula No 300-52872, el Municipio de Bucaramanga dispone tener como instrumento de gestión socio económica, una compensación socioeconómica consistente en un reconocimiento que se otorgará a ALFREDO CIFUENTES LOZADA, identificado con la cédula de ciudadanía No 5.559.857, quien tiene calidad de mejorista de una unidad social ubicada en el predio antes identificado; con la finalidad de mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados a esta persona y su familia quienes no cuentan con vivienda alguna; todo en razón a la ejecución del proyecto de construcción del Viaducto de la Carrera Novena y Obras complementarias, dicha compensación corresponderá al siguiente factor:

a. Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda o Construcción.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconocer al señor **ALFREDO CIFUENTES LOZADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 5.559.857, en su calidad de mejoratario, el factor de apoyo al restablecimiento de vivienda en la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS m/cte. (\$58.830.286.50)

ARTÍCULO TERCERO: Disponer la aplicación del Procedimiento de Expropiación por vía administrativa contenido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, si no se concreta el traslado voluntario de la unidad social que se ubica en el bien inmueble que se identifica y alindera a continuación, y que será destinado a la ejecución del Proyecto de actualización de los estudios y diseños a fase III y construcción del viaducto de la carrera novena y obras complementarias en el municipio de Bucaramanga.

	NOMBRE PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR CONSTRUCCIONES (mejoras)	VALOR DE ADQUISICIÓN POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES (mejoras)
11	CEMENTERIO UNIVERSAL	300-52872	58.830.286.50	58.830.286.50
TOTAL				58.830.286.50

La identificación de las construcciones se encuentra contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No 300-52872, en las escrituras públicas señaladas en la consideración numero 8 de este acto, en la ficha predial No 11 y la plancha No 11 del levantamiento topográfico que hacen parte del estudio de afectación predial del proyecto de construcción del Viaducto de la carrera novena y sus obras complementarias; documentos que forman parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acto administrativo constituye **OFERTA DE COMPRA** tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiendo que si dentro del término de treinta **(30) días hábiles** siguientes a la ejecutoria de la presente resolución guardan silencio o no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenida en un acuerdo de compensaciones socioeconómicas, o en una promesa de compraventa o escritura de venta o en caso de que el enajenante incumpla cualquiera de las estipulaciones de los mencionados documentos, el Municipio de Bucaramanga procederá a la expropiación por vía administrativa, de conformidad con la ley.

ARTÍCULO QUINTO: La presente oferta de compraventa está dirigida a **ALFREDO CIFUENTES LOZADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 5.559.857, en su calidad de mejoratario del inmueble que será destinado para el proyecto de actualización de los estudios y diseños a fase III y construcción del viaducto de la carrera novena y obras complementarias en el municipio de Bucaramanga, que se identifica catastralmente y con número de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga como se describen a continuación:

ID	NOMBRE PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
11	CEMENTERIO UNIVERSAL	300-52872	010501850028000

ARTÍCULO SEXTO: El valor del precio que se le reconocerá a la persona antes mencionadas cuya oferta de compra se presenta y en su defecto, el que entrare a operar en la expropiación administrativa de no lograrse un acuerdo para la enajenación voluntaria, serán las sumas señaladas en el artículo SEGUNDO de esta resolución, el cual se pagara mediante una de las siguientes forma: El 100% del valor de la compensación se pagara una vez se entregue real y materialmente los predios o las áreas afectadas, mediante la respectiva acta de entrega firmada por las partes, Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones y/o contrato de Compraventa, libre y a paz y salvo de servicios públicos, limitaciones, contratos de administración, derechos de aparcería, perturbaciones a la posesión, contratos de arrendamientos, anticresis, causados hasta la fecha de celebración del Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, o la compra – venta; estableciendo como condición, que el reconocimiento se efectuará solo cuando realizado un pago inicial dentro del proceso de adquisición predial el beneficiario demuestre haber suscrito promesa de compraventa para la adquisición de vivienda de reposición, y se comprometa a dar pleno cumplimiento a dicho compromiso con los recursos que se le entreguen para el efecto mediante el posterior aporte de la Escritura Pública correspondiente y el Folio de Matrícula Inmobiliaria a su favor, para lo cual se incluirá como condición resolutoria la obligación de culminar el proceso de adquisición de la vivienda, y se harán verificaciones documentales y físicas a que haya lugar, hasta asegurar la reubicación efectiva en vivienda propia. Municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO SEPTIMO: De no lograrse, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de la ejecutoria de este acto administrativo, acuerdo formal para la enajenación voluntaria, procédase al tramite expropiatorio por vía Administrativa conforme a lo establecido por las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997.

ARTÍCULO OCTAVO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total del reconocimiento de compensación socioeconómica consistente en el reconocimiento del factor de apoyo al restablecimiento de vivienda, se ampara en el Presupuesto General de Ingresos y Gastos del Municipio de Bucaramanga rubro No. 22109031, denominado Recursos Propios, de la vigencia fiscal 2010, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2802 del 26 de abril de 2010, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO NOVENO: Notifíquese a los titulares del reconocimiento de la compensación socioeconómica relacionada.



MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA



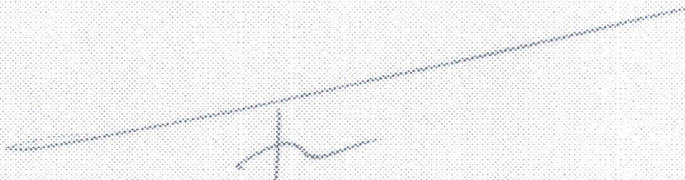
ARTÍCULO DECIMO. Publicar el presente acto administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: De conformidad con el artículo 13 de la ley 9 de 1989, contra la presente Resolución que contiene la Oferta de Compra y el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas a un mejoratario de un inmueble cuya denominación, descripción, identificación, alinderamiento se ha descrito, no procede recurso.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: Inscribase el presente acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 368 de 1.907.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bucaramanga, a los


FERNANDO VARGAS MENDOZA
ALCALDE

Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Myriam Elizabeth Riquelme Páez
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Dra. Helga Johanna Ríos Durán
Asesora Externa Oficina Jurídica

ALCALDIA DE BUCARAMANGA
SUBSECRETARIA ADMINISTRATIVA

NOTIFICACION

Hoy 05 MAY 2010 Se presentó presentante

Nombre: Alfredo Ciguent

C.C. No. 3559857 B/h

Para notificación de la Resolución No. 0096/2010

El Devencio No. _____

El Notificado: 

El Notificador: 