



**RESOLUCIÓN No. 0098 de 2010**

Veintiocho (28) de abril de 2010

**A TRAVÉS DE LA CUAL SE HACE EL RECONOCIMIENTO DE UNAS COMPENSACIONES SOCIOECONOMICAS A MEJORISTAS, MORADORES, ARRENDADORES Y A UNIDADES SOCIALES PRODUCTIVAS QUE SE ENCUENTRAN EN 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, a la cual se adhieren, en desarrollo del artículo 93 de la Carta Política, tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno, 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 desalojo que se considere legal se lleve a cabo de manera tal que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas.

07 MAY 2010





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 4° 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 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 en 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 1° y 3° 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 1° 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 4° del artículo 1° 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 el predio que más adelante se señala.





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 13 ubicado en el Barrio Balconitos, Ciudadela real de Minas, denominado Lote C-L-1, identificado con el predial No 010509630011000 y Matrícula Inmobiliaria No 300-249669.
16. Que de conformidad con los Decretos Nos. 0198 y 0199 del 30 de Septiembre de 2009, sobre el inmueble anterior no se decretó la Utilidad Pública y la Existencia de Especiales condiciones de Urgencia para expropiar por vía administrativa por ser de titularidad del Municipio, pero si respecto del numero predial 010509630010000 que hace referencia a la posesión y mejoras elevadas a escritura pública y registradas con dicho número predial por el IGAC y se identifican así:

| ID | NOMBRE PREDIO    | MATRICULA INMOBILIARIA | CEDULA CATASTRAL                   | AREA DEL PREDIO MAYOR | AREA DE LA CONSTRUCCION No 1 | AREA DE LA CONSTRUCCION No 2 |
|----|------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 13 | Cra. 1W No 52-01 | 300-249669             | 010509630011000<br>010509630010000 | 5,195mts 2            | 160 mts 2                    | 153,82 mts 2                 |

17. Que en desarrollo de la gestión social y predial adelantada por el Municipio en desarrollo de los acuerdos anteriores, se ha evidenciado la causación de impactos sociales y económicos a unidades sociales objeto de la adquisición predial, las cuales se ven menguadas en sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas en predios donde se ejecutarán proyectos de infraestructura. Esta situación causa impacto social y económico susceptible de compensación, por estar ligados a condiciones de pobreza u otras condiciones de vulnerabilidad contenidas en estándares internacionales ampliamente reconocidos, en armonía con la jurisprudencia constitucional; todo en procura de lograr condiciones de igualdad conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Constitución Política.
18. 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.
19. 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.
20. 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 la comunidad y unidades sociales ubicadas en el área de influencia del proyecto.
21. 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.





22. 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.
23. 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
24. 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
25. 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.
26. Que los factores de compensación socioeconómica se aplicarán con base en las condiciones particulares y reales existentes.
27. 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.
28. Que el Decreto 0044 de marzo 12 de 2010 establece los factores a aplicar, dentro de los cuales se encuentran los que se definen a continuación:
  - a. **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 mejoratorios, 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 recomienda 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 Mejorarios 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 prometiende 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.

**b. FACTOR DE APOYO A MORADORES.** Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes Moradoras que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren haber residido en la vivienda por un término superior a un (1) año, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda, uso, habitación o cualquier documento o prueba siquiera sumaria equivalente que dé cuenta de las condiciones de habitación consentida, o en su defecto, mediante la presentación de la declaración extraproceso prestada por el propietario o mejorario titular de la vivienda que de fe dé la habitación consentida por el término mencionado.

2. Que demuestren la imposibilidad de restablecer las condiciones iniciales de habitación, mediante la presentación de prueba siquiera sumaria o una declaración extraproceso en la que manifieste no tener la posibilidad de reubicarse nuevamente en condiciones similares a aquellas con las que contaba antes del traslado y no gozar de ingresos o medios de subsistencia para pagar arriendo en condiciones del mercado inmobiliario de la zona, así como su compromiso de destinar el reconocimiento económico al pago de arrendamiento de vivienda que le permita la satisfacción de sus necesidades básicas para el restablecimiento de las condiciones iniciales de habitación.

3. Que a partir de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, se determine la condición de vulnerabilidad y recomiende el reconocimiento como apoyo para restablecer las condiciones iniciales de habitación.

**Aplicación del Factor.** El Factor de Apoyo a Moradores se reconocerá a razón de un (1) reconocimiento por cada Unidad Social Moradora y corresponderá al pago de tres (3) salarios mínimos legales mensuales cuando se trate de unidades sociales constituidas por una persona, y seis (6) salarios mínimos legales mensuales cuando se trate de unidades sociales conformadas por dos o más personas.

**c. FACTOR DE APOYO POR MOVILIZACIÓN.** Se reconocerá a las Unidades Sociales Residentes y Unidades Sociales Productivas que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:





1. Que demuestren haber habitado en la vivienda, o desarrollado sus actividades productivas en el inmueble, según el caso, por un término superior a seis (6) meses, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda o local comercial, uso, habitación o cualquier documento equivalente, o en su defecto, mediante certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, 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 del tiempo de permanencia.

2. Que demuestren, por lo menos mediante declaración extraproceso o prueba siquiera sumaria, que los ingresos sumados de los integrantes de la unidad social no exceden tres (3) salarios mínimos mensuales legales.

3. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo para sufragar los gastos de mudanza.

Aplicación del Factor. Como Factor de Apoyo por Movilización se reconocerá el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**PARÁGRAFO.** Cuando una misma unidad social que deba trasladarse resida en la vivienda y desarrolle a su vez actividades productivas en el inmueble, se efectuará solo un reconocimiento de apoyo por movilización.

**d. FACTOR DE APOYO PARA RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS ECONÓMICOS.** Se reconocerá como apoyo a las Unidades Sociales Productivas que deban suspender sus actividades de manera temporal o definitiva, generando con ello una disminución de ingresos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que presenten los siguientes documentos para determinar la condición de formalidad de la actividad productiva y la correspondiente determinación de la utilidad mensual neta:

- Certificado de Cámara de Comercio.
- Registro Único Tributario.
- Registro de inscripción de Industria y Comercio.
- Copia de las declaraciones tributarias (Renta, IVA, ICA) de los períodos necesarios para la determinación del promedio de la utilidad mensual neta.
- Licencia de Funcionamiento registrada ante la alcaldía, cuando aplique.
- Balance y Estado de Resultados, en caso de contar con este.

2. Que demuestren el tiempo de desarrollo de la actividad productiva mediante la presentación de la Licencia de Funcionamiento, cuando aplique, o en su defecto, mediante la presentación del título de propiedad sobre el inmueble, contrato de arrendamiento de local comercial o cualquier documento equivalente, o certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, 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 con quienes hayan sostenido relaciones comerciales y que den fe del tiempo de desarrollo de la actividad productiva en el inmueble.

3. Que a partir del análisis de la documentación de soporte, establezca como diagnóstico socioeconómico, el impacto generado por la **suspensión definitiva** de actividades productivas ante la imposibilidad de reasumirlas en el mismo inmueble o por la **suspensión temporal** cuando puedan ser reasumidas posteriormente en el mismo inmueble, y en consecuencia recomiende el reconocimiento como apoyo para el restablecimiento de la obtención de ingresos.

Aplicación del Factor. Como factor de apoyo para restablecimiento de medios económicos se reconocerá hasta seis (6) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de suspensión definitiva, y hasta tres (3) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de suspensión temporal de la actividad productiva.

Quando la unidad social haya ejercido la actividad productiva durante un término inferior a seis (6) meses, en el caso de suspensión definitiva, o de tres (3) meses en el caso de suspensión temporal, el reconocimiento no podrá exceder el valor equivalente a la suma del ingreso neto obtenido durante el período demostrado.





La determinación del promedio de utilidad mensual neta, será la que corresponda al promedio de las utilidades mensuales netas registradas durante el tiempo de ejercicio de la actividad, hasta un periodo máximo de doce (12) meses; la base se limitará a veinte (20) salarios mínimos mensuales vigentes cuando dicho promedio supere este valor.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando se trate de una sucursal u otra modalidad equivalente de ejercicio de actividad productiva en el inmueble, tanto los requisitos como la determinación de la utilidad mensual neta y la aplicación del Factor Social se referirán a las actividades desarrolladas solamente en el inmueble.

**PARÁGRAFO 2º.** El reconocimiento contemplado en el presente artículo no aplicará cuando la actividad consista en la sola comercialización de productos a domicilio, o cuando el traslado no sea impedimento para continuar su ejecución.

**PARÁGRAFO 3º.** El Factor de Restablecimiento de Medios Económicos se hará extensivo a Unidades Sociales Productivas que hayan desarrollado durante un periodo mínimo de seis (6) meses **Actividades Productivas Informales**, entendidas como aquellas que no cuenten con un registro formal ante una Cámara de Comercio o sus ingresos no estén claramente definidos y/o no lleven contabilidad.

Aplicación extensiva del Factor. En el caso de Actividades Productivas Informales, se reconocerá a la Unidad Social un apoyo consistente en seis (6) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión definitiva, y tres (3) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión temporal de la actividad productiva informal, siempre que se cumplan las condiciones señaladas.

**e. FACTOR DE APOYO A ARRENDADORES.** Se reconocerá a Propietarios y Mejorarios de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto, que obtengan ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito, que haya sido suscrito con antelación no menor a seis (6) meses.
2. Que el área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva la ejecución del contrato de arrendamiento.
3. Que adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de arrendatarios, ocupantes y moradores.
4. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, se recomiende el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta dejada de percibir.

Aplicación del Factor. El reconocimiento será equivalente al valor establecido en la cláusula de indemnización por terminación anticipada o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior al establecido en dicha cláusula, sin superar en todo caso en tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado.

Cuando el contrato de arrendamiento no contenga cláusula de indemnización por terminación anticipada del contrato, el reconocimiento será equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado, o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior a aquel.

29. Que de acuerdo a la escritura 4839 de 1988 de la Notaría Primera del círculo de Bucaramanga, el señor HERNANDO CASTELLANOS, efectuó en el predio unas mejoras, debidamente protocolizadas, las cuales fueron identificadas por el IGAC con el número predial 010509630010000.
30. Que el señor JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA, en calidad de arrendatario del señor CASTELLANOS, le fue permitido por este último la construcción de unas mejoras consistentes en las instalaciones donde funciona una fuente de soda donde hay expendio de comidas y bebidas y una construcción para eventos gallísticos, motivo por el cual el señor VECINO TOLOZA ostenta igualmente la calidad de mejorista.
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) las siguientes sumas:





| ID | NOMBRE PREDIO    | MATRICULA INMOBILIARIA | VALOR CONSTRUCCION No 1<br>Hernando Castellanos | VALOR CONSTRUCCION No 2<br>José Antonio Vecino T. | VALOR DE ADQUISICIÓN POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES |
|----|------------------|------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 13 | Cra. 1W No 52-01 | 300-249669             | \$ 18.138.240,00                                | \$ 17.437.650,00                                  | \$35.575.890,00                                     |

32. Que lo anterior fue verificado por visita de campo efectuada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES, determinando que el traslado por sí solo implica para los señores HERNANDO CASTELLANOS y JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA, 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 o construcción, con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda o construcción digna.
33. 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.
34. Que el señor HERNANDO CASTELLANOS, ha aportado contrato de arrendamiento por la suma de ciento ochenta mil pesos (\$180.000.00) celebrado el primero de enero de 2002, con vigencia hasta el primero de abril de 2002, el cual se ha venido renovando por las partes de común acuerdo; documento mediante el cual acredita su calidad de arrendador del predio, el contrato reúne el requisito de haber sido suscrito con antelación mayor a seis (6) meses, lo cual fue corroborado mediante visita realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES, quien recomienda el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta que dejará de percibir. Debido a que el contrato no cuenta con clausula de indemnización, por lo cual el reconocimiento será igual a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado, es decir, la suma de QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$540.000.00) M/CTE.
35. Que el señor HERNANDO CASTELLANOS, ha aportado contrato de arrendamiento por la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.00), celebrado el 5 de noviembre de 2008, con vigencia de 24 meses, con fecha de iniciación primero de marzo de 2009 y fecha de terminación 28 de febrero de 2011; documento con reconocimiento de firmas ante notario, mediante el cual acredita su calidad de arrendador del predio, el contrato reúne el requisito de haber sido suscrito con antelación mayor a seis (6) meses, lo cual fue corroborado mediante visita realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES, quien recomienda el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta que dejará de percibir. Debido a que el contrato cuenta con clausula de indemnización, el reconocimiento será igual a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado para el 2010, es decir, la suma de UN MILLON QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$1.530.000.00) M/CTE.
36. Que la señora TERESA ESPARZA OBREGON ha aportado declaración extrajudicial, donde manifiesta ser desplazada de la vereda villa paz del Municipio de Rionegro desde el 15 de marzo de 1992 y reside en la carrera 1W No 52-01, Barrio balconitos, documento mediante el cual acredita su calidad de moradora del predio y su estado de vulnerabilidad, la condición en que habita en dicho predio y el dicho de la señora fue corroborado mediante visita de campo realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES quien además manifiesta que vive con 4 hijos, por lo cual manifiesta que estas personas se encuentran en la condición de vulnerabilidad sobreviniente y en consecuencia recomienda el reconocimiento de apoyo a moradores, como apoyo para restablecer las condiciones iniciales de habitación, el cual ascenderá a 6 smlmv, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE., por tratarse de unidad social conformada por dos o más personas.
37. Que la señora NELLY GOMEZ ESPARZA ha aportado declaración extrajudicial, donde manifiesta ser desplazada de la vereda villa paz del Municipio de Rionegro desde el 15 de marzo de 1992 y reside en la carrera 1W No 52-01, Barrio balconitos, documento mediante el cual acredita su calidad de moradora del predio y su estado de vulnerabilidad. las condiciones en que habita en dicho predio y el dicho de la señora fue corroborado mediante visita realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES quien además manifiesta que vive con su pareja y 4 hijos, por lo cual manifiesta que estas personas se encuentran en la condición de vulnerabilidad sobreviniente y en consecuencia recomienda el reconocimiento de apoyo a moradores, como apoyo para restablecer las condiciones iniciales de habitación, el cual ascenderá a 6 smlmv, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE., por tratarse de unidad social conformada por dos o más personas.



38. Que el señor HERNANDO CASTELLANOS Manifestó en la visita de campo que las señoras antes mencionadas viven desde el año de 1992 en el predio que el ocupa en calidad de mejoratario y que con ánimo de apoyo y colaboración, les ha permitido habitar a cada una de ellas con su familia, en una habitación, en la cual vive cada una con sus hijos, lo cual se corrobora con la declaración extrajudicial que cada una de las señoras aporta.
39. Que en virtud del contrato de arrendamiento de una parte del predio, el señor JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA, en calidad de arrendatario, tiene una unidad social productiva informal dedicada a "Expendio a la mesa de comidas preparadas en fuente de soda y Eventos Gallísticos", la cual viene desarrollando desde el día 1º de enero del 2002, la cual cuenta con registro de industria y comercio, registro mercantil, pero no tiene libros, ni balances, de manera que sus ingresos no están claramente definidos y no lleva contabilidad y de otro lado, la suspensión de la actividad productiva informal será definitiva; todo lo cual fue corroborado mediante visita de campo realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES quien manifiesta el impacto negativo generado por la suspensión definitiva y la imposibilidad de reasumir nuevamente las actividades productivas y en consecuencia recomienda el reconocimiento de apoyo para restablecimiento de medios económicos, como apoyo para el restablecimiento de la obtención de ingresos, el cual ascenderá a 6 smlmv, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE., por tratarse de una suspensión definitiva de la actividad productiva informal.
40. Que en virtud del contrato de arrendamiento de una parte del predio, el señor FABIO FORERO MENDEZ en calidad de arrendatario, tiene una unidad social productiva informal dedicada a "parqueadero", la cual viene desarrollando desde el día 1º de marzo del 2009, no cuenta con un registro formal ante la cámara de Comercio de Bucaramanga, sus ingresos no están claramente definidos y no lleva contabilidad y de otro lado, la suspensión de la actividad productiva informal será definitiva; todo lo cual fue corroborado mediante visita de campo realizada por el arquitecto y evaluador FERNANDO GALVIS TORRES quien manifiesta el impacto negativo generado por la suspensión definitiva y la imposibilidad de reasumir nuevamente las actividades productivas y en consecuencia recomienda el reconocimiento de apoyo para restablecimiento de medios económicos, como apoyo para el restablecimiento de la obtención de ingresos, el cual ascenderá a 6 smlmv, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE., por tratarse de una suspensión definitiva de la actividad productiva informal.
41. Que debido a que las personas antes señaladas pertenecen a unidades sociales residentes y a unidades sociales productivas que deberán trasladarse del predio requerido, que han habitado o desarrollado sus actividades productivas en dicho predio por más de seis (6) meses y que los ingresos sumados de los integrantes de cada una de las unidades no exceden tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se les reconocerá a cada una de las unidades sociales, un (1) salario mínimo legal mensual vigente es decir la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para dicha movilización.
42. Que las compensaciones socioeconómicas a reconocer se pueden resumir así:

| NOMBRE DEL BENEFICIARIO    | IDENTIFICACION     | FACTOR DE COMPENSACION A RECONOCER                   | VALOR DE LA COMPENSACION |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| HERNANDO CASTELLAMOS       | C.C. N. 13.846.941 | APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA O CONSTRUCCION | \$18.138.240             |
|                            |                    | APOYO A ARRENDADORES - PARQUEADERO                   | 1.530.000                |
|                            |                    | APOYO A ARRENDADORES - GALLERA                       | 540.000                  |
|                            |                    | APOYO POR MOVILIZACION                               | 515.000                  |
| TERESA ESPARZA OBREGON     |                    | APOYO A MORADORES                                    | 3.090.000                |
|                            |                    | APOYO POR MOVILIZACION                               | 515.000                  |
| NELLY GOMEZ ESPARZA        | C.C. N. 63.494.738 | APOYO A MORADORES                                    | 3.090.000                |
|                            |                    | APOYO POR MOVILIZACION                               | 515.000                  |
| JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA | C.C. N. 5.553.180  | APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA O CONSTRUCCION | 17.437.650               |
|                            |                    | APOYO PARA RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS ECONOMICOS     | 3.090.000                |
|                            |                    | APOYO POR MOVILIZACION                               | 515.000                  |
| FABIO FORERO MENDES        | C.C. N. 19.371.569 | APOYO PARA RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS ECONOMICOS     | 3.090.000                |
|                            |                    | APOYO POR MOVILIZACION                               | 515.000                  |
|                            |                    | <b>TOTAL COMPENSACIONES</b>                          | <b>\$52.580.890</b>      |





43. Que de acuerdo al certificado de Tradición vigente a la fecha, el propietario actual es el siguiente:

| ID | NOMBRE PREDIO    | MATRICULA INMOBILIARIA | CEDULA CATASTRAL                   | PROPIETARIO              |
|----|------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 13 | Cra. 1W No 52-01 | 300-249669             | 010509630011000<br>010509630010000 | MUNICIPIO DE BUCARAMANGA |

44. Que sobre dicho inmueble, de conformidad con la certificación (consecutivo No 751) expedida por el Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público el día 6 de abril de 2010 y de acuerdo a la escritura 4839 de 1988 de la Notaría Primera del círculo de Bucaramanga, se encuentra una posesión y unas mejoras, debidamente protocolizadas, a nombre de HERNANDO CASTELLANOS, las cuales fueron identificadas por el IGAC con el número predial 010509630010000.

45. Que en atención a las recomendaciones se otorgarán los Factores de Compensación Socioeconómica antes mencionados, por haberse cumplido con las condiciones generales y particulares establecidas.

46. 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. (...)*

47. 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.

48. 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.

49. Que de no surtirse acuerdo entre las partes o en el evento de que los propietarios o titulares de los derechos sobre los inmuebles expropiados 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.

50. 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 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 en que el propietario hubiere pegado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el 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.*

*Inc. 2º. – 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. 3º. Facultarse a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.*

- **LEY 388 DE 1.997. – ARTICULO 132.** – Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9ª de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se registrará por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

51. Que existe la apropiación presupuestal suficiente para amparar la presente oferta de compra, lo cual consta en el Certificado de Disponibilidad No 2844 del 28 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 300-249669, el Municipio de Bucaramanga dispone tener como instrumento de gestión socio económica, compensaciones socioeconómicas consistentes en reconocimientos que se otorgarán a HERNANDO CASTELLANOS identificado con la Cédula de ciudadanía No 13.846.941, quien tiene calidad de mejorista y arrendador, a TERESA ESPARZA OBREGON y NELLY GOMEZ ESPARZA identificada con la cédula de ciudadanía No 63.494.738, quienes tienen calidad de moradoras de una unidad





social y a JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA identificado con la Cédula de ciudadanía No 5.553.180 y FABIO FORERO MENDEZ identificado con la Cédula de ciudadanía No 19.371.569, quienes tienen calidad de explotadores de una unidad social productiva; todos ubicados en el predio antes identificado, con la finalidad de mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados a estas personas quienes no cuentan con vivienda alguna, ni ingresos adicionales; todo en razón a la ejecución del proyecto de construcción del Viaducto de la Carrera Novena y Obras complementarias, dichas compensaciones corresponderán a los siguientes factores:

- Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda o Construcción.
- Factor de Apoyo a Moradores.
- Factor de Apoyo a Arrendadores.
- Factor de Apoyo a Movilización.
- Factor de Apoyo para Restablecimiento de Medios Económicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Reconocer al señor **HERNANDO CASTELLANOS** en su calidad de mejoratario, el factor de apoyo al restablecimiento de vivienda o construcción en la suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS m/cte. (\$18.138.240.00)

**ARTÍCULO TERCERO:** Reconocer al señor **HERNANDO CASTELLANOS** en su calidad de arrendador, el factor de apoyo a arrendadores, por el valor de su canon de arrendamiento de tres meses, es decir, la suma de DOS MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$2.070.000.00) M/CTE. y la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para su movilización o traslado.

**ARTÍCULO CUARTO:** Reconocer a la señora **TERESA ESPARZA OBREGON** en su calidad de morataria, el factor de apoyo a moradores por el valor de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE. y la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para su movilización o traslado.

**ARTÍCULO QUINTO:** Reconocer a la señora **NELLY GOMEZ ESPARZA** en su calidad de morataria, el factor de apoyo a moradores por el valor de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE. y la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para su movilización o traslado.

**ARTÍCULO SEXTO:** Reconocer al señor **JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA** en su calidad de mejoratario, el factor de apoyo al restablecimiento de vivienda o construcción en la suma de DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS m/cte. (\$17.437.650.00)

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Reconocer a **JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA** en su calidad de explotadores de una unidad social productiva, el factor de apoyo para Restablecimiento de Medios Económicos por el valor de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE. y la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para su movilización o traslado.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Reconocer a **FABIO FORERO MENDEZ** en su calidad de explotadores de una unidad social productiva, el factor de apoyo para Restablecimiento de Medios Económicos por el valor de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir la suma de TRES MILLONES NOVENTA MIL PESOS (\$3.090.000.00) M/CTE. y la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000.00) como apoyo para su movilización o traslado.

**ARTÍCULO NOVENO:** 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 las unidades sociales o la suspensión de las actividades productivas con sus correspondientes compensaciones socioeconómicas que se ubican en el bien inmueble que 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.

| ID | NOMBRE PREDIO    | MATRICULA INMOBILIARIA | CEDULA CATASTRAL                   | AREA DEL PREDIO MAYOR | AREA DE LA CONSTRUCCION No 1 | AREA DE LA CONSTRUCCION No 2 |
|----|------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 13 | Gra. 1W No 52-01 | 300-249669             | 010509630011000<br>010509630010000 | 5,195 mts 2           | 160 mts 2                    | 153,82 mts 2                 |





**ARTÍCULO DECIMO:** 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 DECIMO PRIMERO:** La presente oferta de compraventa está dirigida a HERNANDO CASTELLANOS en calidad de mejorista y arrendador, TERESA ESPARZA OBREGON en calidad de morataria y NELLY GOMEZ ESPARZA, en calidad de morataria, a JOSE ANTONIO VECINO TOLOZA, calidad de explotador de una unidad social productiva y FABIO FORERO MENDEZ, en calidad de explotador de una unidad social productiva; todos ubicados en el 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                   | AREA DEL PREDIO MAYOR |
|----|------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 13 | Cra. 1W No 52-01 | 300-249669             | 010509630011000<br>010509630010000 | 5,195mts 2            |

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO:** El valor del Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas que se entregará a las personas 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 los artículos SEGUNDO a OCTAVO de esta resolución, el cual se pagara mediante una de las siguientes forma: El 100% del valor de la compensación se pagará una vez se entreguen 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, predial, contribuciones o cualquier otro gravamen, hipotecas, embargos, limitaciones, pleitos pendientes y condiciones resolutorias de dominio, contratos de administración, patrimonio de familia inembargable, impuestos, tasas, contribuciones y valorización, derechos de aparcería, perturbaciones a la posesión, contratos de arrendamientos, anticresis, sucesiones causados hasta la fecha del otorgamiento del Acuerdo de reconocimiento de compensaciones 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 DECIMO TERCERO:** 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 DECIMO CUARTO: 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. 2844 del 28 de abril de 2010, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Bucaramanga.





MUNICIPIO DE  
BUCARAMANGA



**ARTÍCULO DECIMO QUINTO:** Notifíquese a los titulares del derecho de propiedad del inmueble relacionado.

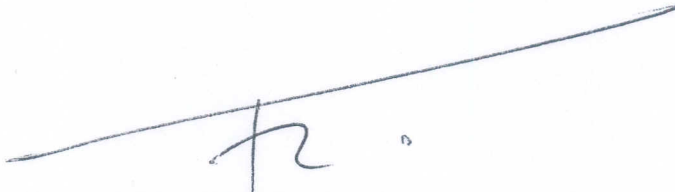
**ARTÍCULO DECIMO SEXTO:** Publicar el presente acto administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO:** De conformidad con el artículo 13 de la ley 9 de 1989, contra la presente Resolución que contiene la Oferta de Compra del inmueble cuya denominación, descripción, identificación, alinderamiento se ha descrito, no procede recurso.

**ARTÍCULO DÈCIMO OCTAVO:** Inscribase el presente acto en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bucaramanga dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1.997.

**NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bucaramanga, a los

  
**FERNANDO VARGAS MENDOZA**  
ALCALDE

Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Mryriam Elizabeth Riquelme Passow   
Jefe Oficina Asesora Jurídica

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