



0103

DECRETO No. _____ de 2019

“Por medio del cual se resuelve recurso de reposición en contra del Decreto N° 0069 del 24 de mayo de 2019 que ordena una expropiación por vía administrativa”

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 58 de la Constitución Política, el artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y Acuerdo Municipal No. 042 de 2018, y

CONSIDERANDO

I. Antecedentes.

1. Que mediante Acuerdo Municipal N° 042 de 2018, facultó al Alcalde del Municipio de Bucaramanga para que declarar de utilidad pública e interés social este inmueble, y a realizar todas las acciones y suscribir todos los actos o contratos que se requieran para su enajenación voluntaria o expropiación administrativa en procura de su adquisición.
2. Que mediante Acuerdo Municipal No. 006 del 13 de junio de 2016 se adoptó el plan de desarrollo 2016 y 2019 gobierno de las ciudadanas y los ciudadanos donde el municipio de Bucaramanga estableció la *“Línea Estratégica 4, Calidad de Vida, la cual tiene como componente 4.4. la búsqueda de Ciudadanas y Ciudadanos Inteligentes, componente el cual se propone enriquecer la experiencia cotidiana de los procesos culturales en la ciudad de Bucaramanga por medio de espacios con potencial para albergar y promover manifestaciones culturales, estando dentro de este componente el programa contenido en el numeral 4.4.6 “A cuidar lo que es valioso: recuperación y conservación del patrimonio”, el cual tiene como objetivo liderar acciones y actividades encaminadas al reconocimiento, recuperación y conservación del patrimonio cultural del municipio y se propuso como meta la adquisición de bienes de interés cultural para el fortalecimiento de las actividades del Municipio.*
3. Que posteriormente al Acuerdo Municipal N° 042 de 2018 el alcalde de Bucaramanga expidió el Decreto 200 del 27 de diciembre de 2018, procediendo conforme a la autorización del Concejo Municipal a Declarar la utilidad pública e interés social del inmueble que a continuación se relaciona:

Ubicación del Inmueble	Matrícula inmobiliaria	Cedula catastral	Propietario	Área
Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar, Bucaramanga.	300-91943	68001 01 01 0050 0017 000	Alonso Castillo Ortiz C.C. No. 91.068.441	Área de terreno: 281 M2 – Área Construida 271 mt2

Esta declaratoria fue registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

4. Que una vez efectuada la declaratoria anterior, se efectuó “Oferta de Compra” contenida en las Resoluciones 041 de 2019, aclarada por la Resolución 070 de 2019, dirigida al propietario del Inmueble, en los términos del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, oferta que fue dada a conocer en debida forma notificándola, y a su vez fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 300-91943, para los efectos pertinentes. Se le hizo saber al propietario que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, cuenta con 30 días hábiles de plazo para aceptar o rechazar la oferta y que de no llegarse a una negociación directa y voluntaria, se procedería a dar trámite al proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Que a la fecha se encuentran vencido el plazo de aceptación o negación de la oferta, sin que se hubiere llegado a un acuerdo entre las partes, para la negociación directa y voluntaria del inmueble Declarado de utilidad Pública e interés social, por lo cual se procedió a declarar la expropiación del bien por vía administrativa.



6. Que mediante Decreto 0069 de 24 de mayo se decretó y ordenó la Expropiación por Vía Administrativa a favor del Municipio de Bucaramanga, respecto al inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar de Bucaramanga, Matricula inmobiliaria N° 300-91943 Propietario Alonso Castillo Ortiz C.C. No. 91.068.441.
7. Que el señor ALONSO CASTILLO ORTIZ, propietario del inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar, declarado de utilidad pública e interés social, y cuya expropiación fue declarada, interpuso recurso de REPOSICIÓN, a través de su apoderado Dr GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA, en contra del Decreto 0069 de 24 de mayo de 2019.
8. Que el Dr. GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA, basa la argumentación del recurso desde dos aspectos centrales:
 - a. "Violación del debido proceso en la declaratoria de utilidad pública del bien y de expropiación".
 - b. "Frente al precio de la oferta de adquisición del bien"
9. Que conforme artículo 69 de la Ley 388 de 1997, contra el Decreto que ordena la expropiación Administrativa, procede únicamente el recurso de Reposición, el cual se concede en el efecto devolutivo para quien expidió el mismo con el fin de aclarar, modificar, adicionar, revocar o confirmar la decisión.

II. Análisis del despacho

Respecto al procedimiento señalado por el recurrente inmerso en la ley 397 de 1997, ley 1185 de 2008 y decreto 793 /2009, el cual fue en su opinión omitido en el proceso de declaratoria de utilidad pública del bien y de su posterior expropiación, se parte de lo siguiente:

*"Ley 397 de 1997, Artículo 8 literal b inciso 2°: ... Son bienes de interés cultural del ámbito de la respectiva jurisdicción territorial **los declarados como tales** por las autoridades departamentales, distritales, **municipales**, de los territorios indígenas y de los de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993, en el ámbito de sus competencias, en razón del interés especial que el bien revista para la comunidad en una división territorial determinada".*

La ley 397 de 1997, continua definiendo en su artículo 4° literal b que:

*"b) Aplicación de la presente ley. Esta ley define un régimen especial de salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los bienes del patrimonio cultural de la Nación **que sean declarados como bienes de interés cultural** en el caso de bienes materiales y para las manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial, conforme a los criterios de valoración y los requisitos que reglamente para todo el territorio nacional el Ministerio de Cultura".*

*"**La declaratoria** de un bien material como de interés cultural, o la inclusión de una manifestación en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial **es el acto administrativo** mediante el cual, previo cumplimiento del procedimiento previsto en esta ley, la autoridad nacional o las autoridades territoriales, indígenas o de los consejos comunitarios de las comunidades afrodescendientes, según sus competencias, **determinan que un bien** o manifestación del patrimonio cultural de la Nación **queda cobijado por el Régimen Especial de Protección o de Salvaguardia previsto en la presente ley**".*

Nótese que el común denominador del contenido expuesto en la ley 397 y sus reglamentaciones y modificaciones posteriores compiladas finalmente en el Decreto Nacional 1080 de 2015, las cuales se enfocan en un proceso de reconocimiento de un **atributo o calificación** de un bien material, determinándolo mediante **una declaración** con el adjetivo de "bien de interés cultural".

La declaración hecha mediante Acto Administrativo del Alcalde (Decreto) permite **"determinar que un bien o manifestación del patrimonio cultural de la Nación queda cobijado por el Régimen Especial de Protección o de Salvaguardia previsto en la presente ley"**.



En ese orden de ideas, se tiene que para el caso que nos ocupa NUNCA se pretendió ni por el Municipio de Bucaramanga, o por el Concejo Municipal, conceder o declarar el "estatus de bien de Interés Cultural a la Casa Luis Carlos Galán", dado que si se recuerda, este reconocimiento ya se había otorgado previamente "durante el mandato del Dr. Horacio Serpa Uribe, por la Gobernación de Santander mediante **Resolución N° 08541 del 17 de julio de 2009, con fundamento en la Ley 1185 de 2008, que "DECLARO" como Bien de Interés Cultural el mismo, dada su relevancia ya que fue ahí en ese lugar donde nació el Dr. Luis Carlos Galán Sarmiento un 29 de septiembre de 1943**".

Ahora bien, señala el recurrente que respecto al sentido del acuerdo, se infiere que se pretende declarar bien de interés cultural, según el contenido de los considerandos 8° y 9° del Acuerdo 042 de 2018, en cuanto a que se expresa el interés del Municipio de Bucaramanga por adquirir este predio y el objetivo del uso del bien de interés cultural que se expone relacionándolo con el Acuerdo Municipal No. 006 del 13 de junio de 2016 cuando se señala que fue considerado conforme a "al plan de desarrollo 2016 y 2019 gobierno de las ciudadanas y los ciudadanos" Línea Estratégica 4, Calidad de Vida. componente 4.4. la búsqueda de Ciudadanas y Ciudadanos Inteligentes, numeral 4.4.6 "A cuidar lo que es valioso: recuperación y conservación del patrimonio", el cual tiene como objetivo liderar acciones y actividades encaminadas al reconocimiento, recuperación y conservación del **patrimonio cultural del municipio** y se propone como meta adquirir **bienes de interés cultural** para el fortalecimiento de las actividades del Municipio".

Al respecto cabe recalcar que estos aspectos van en función de la apreciación que existe sobre la connotación histórica de la casa Galán, y su actual estado de deterioro y ruina del mismo, producto del descuido y la negligencia en el cuidado de su actual propietario y de la autoridad departamental. No en vano cabe resaltar que este bien ya está considerado como bien de interés cultural por la **Resolución N° 08541 del 17 de julio de 2009** expedida por la Gobernación de Santander y a simple vista se observa su dejadez a niveles de ruina para que por el simple trascurso del tiempo y su propio deterioro, que resulte a futuro en una situación de demolición eliminándose la condición de bien cultural y poder accederse a su destinación sea residencial o comercial como fue el propósito que llevo a su actual propietario a su adquisición.

Así las cosas, el argumento esbozado por el recurrente en relación con la violación del debido proceso al no seguirse los parámetros señalados en la ley para declarar la casa Luis Carlos Galán como patrimonio cultural – histórico no aplican ni reflejan la voluntad plasmada en los Acuerdos 006 de 2016 y 042 de 2018, cuando se consideró lo siguiente:

1. De un lado, el plan de desarrollo busca es *liderar acciones y actividades encaminadas al reconocimiento, **recuperación y conservación del patrimonio cultural** del municipio y se propone como meta **adquirir bienes de interés cultural para el fortalecimiento de las actividades del Municipio.*** , situación que permite como es del caso que un bien ya declarado de interés cultural y cuya historia lo precede, sea recuperado y conservado como fuente de inspiración y ejemplo de la virtudes y enseñanzas del político santandereano Luis Carlos Galán Sarmiento.

En este orden de ideas, lo que se persigue es adquirir estos espacios con potencial para albergar y promover manifestaciones culturales- bajo la óptica para el caso de un sitio histórico o museo- con el fin de su recuperación o conservación.

2. De otro lado, si hablamos en sentido estricto, ya el bien viene previamente con un reconocimiento y estudio previo así como su concepto e integración de lista ante el consejo departamental de patrimonio cultural, agotándose los protocolos de ley para ser declarado bien de interés cultural, ya que de no ser así no se explicaría la existencia de la **Resolución N° 08541 del 17 de julio de 2009**, expedida por la gobernación "**DECLARO" como Bien de Interés Cultural el mismo, dada su relevancia ya que fue ahí en ese lugar donde nació el Dr. Luis Carlos Galán Sarmiento un 29 de septiembre de 1943**". Así si se cumplió si o no el procedimiento no corresponde a esta instancia verificar si la gobernación lo hizo en la forma pertinente.

En segundo término de la argumentación que motiva el recurso, atinente al avalúo y consecuentemente la fijación del precio de la oferta de adquisición del bien, se tiene que el mismo fue realizado de acuerdo a las exigencias legales señaladas en la ley, en su orden:

ARTÍCULO 61°.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

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.....".

"ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente: **2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago**".

"ARTÍCULO 67°.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar **el valor del precio indemnizatorio** que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual **al avalúo comercial** que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

(...)

"DECRETO 1420 DE 1998

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, **que hacen referencia al tema de avalúos**. - El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997".

"Artículo 3°IBIDEM.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces **o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración**".

Artículo 15°IBIDEM.- La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión

Artículo 16ºIBIDEM.- Se entiende por *revisión* el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La *impugnación* es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17ºIBIDEM.- Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la *revisión* planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las *impugnaciones* en todos los casos.

Una vez decidida la *revisión* y si hay lugar a tramitar la *impugnación*, la entidad que decidió la *revisión* enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la *revisión*.

Parágrafo 1º.- Al decidirse la *revisión* o la *impugnación*, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º.- El plazo para resolver la *impugnación* será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la *impugnación*.

Artículo 18ºIBIDEM.- En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la *revisión* e *impugnación* lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19ºIBIDEM.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la *revisión* o *impugnación*.

Trascrito lo anterior, se aprecia lo siguiente:

- a. El Avalúo fue contratado y desarrollado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander - Avalúo Corporativo Urbano N° 138 de 2018, sobre el inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar, Bucaramanga, denominado casa Luis Carlos Galán, número predial 68001 01 01 0050 0017 000 registrado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 30091943 de Bucaramanga, entidad autorizada para el efecto según las condiciones del artículo 3º del Decreto 1420 de 1998.
- b. Nótese que la regulación contenida en el Decreto 1420 de 1998 sobre avalúos, en cuanto a "la *revisión* y la *impugnación* al avalúo" *legítima únicamente a la entidad solicitante que contrato el avalúo, sin que se haga mención en ninguna parte que el propietario del bien está legitimado para solicitar la revisión o impugnación del avalúo.*
- c. *En cuanto a la discusión del precio o valor del inmueble por parte del propietario, o el avalúo que dio origen, se tiene que en el caso de la oferta de compra, este acto no es susceptible de recursos por vía gubernativa, y en el caso de expropiación, los puntos a discutir sobre expropiación girarían sobre el contenido en sí del acto fijados en el artículo 68 de la ley 388 de 1997, y en el caso específico del precio o valor, si el mismo no se hubiere contemplado en el acto de expropiación.*
- d. *Por tanto si la discusión verbigracia gira en torno al valor en sí de la indemnización producto del arrojamiento del valor comercial contenido en el avalúo practicado, la ley 388 de 1997 prevé en su artículo 71 que se debe acudir a la jurisdicción contenciosa así: "ARTICULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión...". Así las cosas sobre la fijación de precios y su arrojamiento del avalúo comercial efectuado escapan al pronunciamiento por parte de la Administración Central Municipal y es materia de intervención de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.*

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1º. NO REPONER el contenido del Decreto 0069 de 24 de mayo de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

Artículo 2°. NOTIFICAR al Dr. GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA en la calle 35 N° 19 – 65 Piso 12 Edificio Banco Popular de Bucaramanga – mail guvimota@gmail.com o su mandatario señor ALONSO CASTILLO ORTIZ, el presente Acto Administrativo en los términos de los artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

Artículo 3°. Orden de Inscripción. De ser procedente y de conformidad con lo dispuesto en os artículos 66 y 68 (numeral 4) de la Ley 388 de 1997, ÓRDENESE al señor registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, una vez ejecutoriado el presente Decreto, inscribir el mismo en el folio de matrícula No. 300-91943 con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio en cabeza del Municipio de Bucaramanga.

Artículo 4°. El presente decreto rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno en los términos del artículo 69 de la ley 388 de 1997.

Notifíquese y cúmplase.

Dado a los

16 JUL 2019



RODOLFO HERNANDEZ SUAREZ.

Acalde de Bucaramanga.