 Area Metropolitana de Bucaramanga <small>Industria - Comercio - Turismo - Servicios</small>	PROCESO GESTIÓN JURIDICA	CODIGO: OAJ-REG-002
	RESOLUCIÓN N° 0379 (21 ABR 2014)	VERSIÓN: 01

POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA

LA DIRECTORA DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley 1625 de 2013 y en cumplimiento de la ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1.997, Acuerdos Metropolitano No. 007 del 16 de Agosto de 2.005 y,

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 58, contiene los alcances y limitaciones del derecho de propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, el cual no es absoluto pues tiene siempre como limitante el interés general, ante el cual se debe ceder, con el fin de que todo el ordenamiento jurídico, económico y social logre su cabal desarrollo y su estabilidad.
2. Que el inciso 4° de artículo antes citado establece que: “... *Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. ...*”
3. Que la Ley 388 de 1997 artículo 2°, concordante con el artículo 58 Constitucional, consagra los siguientes principios generales del ordenamiento del territorio:

LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA 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.


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, resulta en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o general. (...)”

4. Que en desarrollo de las disposiciones constitucionales, la Ley 9ª de 1989 y 388 de 1997, regulan la protección de la propiedad privada y establecen la posibilidad de expropiación por razones de utilidad pública o interés social.

Tal desarrollo legal incluye el establecimiento de los motivos de utilidad pública o interés social que justifican dicha limitación a la propiedad, la definición de las entidades competentes para adelantar la expropiación, el procedimiento que debe seguirse en cada caso, las formas de pago que aseguren la indemnización previa, así como los medios de defensa judicial con que cuentan quienes se afecten por la decisión de expropiación.

 Area Metropolitana de Bucaramanga <small>Bucaramanga - Santander - Colombia</small>	PROCESO GESTIÓN JURIDICA	CODIGO: OAJ-REG-002
	RESOLUCIÓN N°: 03793 (21 ABR 2014)	VERSIÓN: 01

5. Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 8º, asigna a las Áreas Metropolitanas, entre otras, en ejercicio de la función pública y dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, el ordenamiento del territorio, en cumplimiento de sus fines, tales como posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común.
6. Que el literal c, del artículo 6 de la Ley 1625 de 2013, establece que son competencias del **AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**, *"Ejecutar obras de infraestructura vial y desarrollar proyectos de interés social..."*.
7. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece los motivos para declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles, preceptuando en su literal e) que es viable para *"la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo"*.
8. Que por su parte el artículo 59º de la norma ibídem, señala las Entidades competentes, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, entidades dentro de las que se encuentran las Áreas Metropolitanas.
9. Que por Acuerdo Metropolitano No. 007 del 16 de Agosto de 2.005, la Junta del Área Metropolitana de Bucaramanga, declaró de utilidad pública e interés social, unos inmuebles necesarios para la ejecución de la construcción de la **"CONEXIÓN ALTERNA CENTRO CIUDADELA REAL DE MINAS – CORREDOR DEL SUR PASANDO POR SAN MIGUEL"**.
10. Que entre los predios requeridos para la construcción de la **"CONEXIÓN ALTERNA CENTRO CIUDADELA REAL DE MINAS – CORREDOR DEL SUR PASANDO POR SAN MIGUEL"**, de acuerdo con la Ficha Técnica Predial Número 64, elaborada para la oferta de compra, el **ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**, deberá adquirir el bien inmueble situado en la Carrera 15 50ª - 44 del municipio de Bucaramanga, identificado con Numero Predial actual **01-05-0256-0021-000** y Matrícula Inmobiliaria **300 – 48603** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con cabida y linderos, consagrados en la Escritura Pública No. 4390 del 27 de Octubre de 1994 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Bucaramanga, inmueble de propiedad de **AMPARO GÓMEZ MURILLO**, quien lo adquirió por compra a **MARIA DE JESUS JEREZ VDA DE MEDINA**, según consta en la Escritura antes mencionada.
11. Que para efectos de determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los predios requeridos y afectados por la obra pública **"CONEXIÓN ALTERNA CENTRO CIUDADELA REAL DE MINAS – CORREDOR DEL SUR PASANDO POR SAN MIGUEL"**, el Área Metropolitana de Bucaramanga, de conformidad con lo señalado en los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, suscribió con la firma evaluadora **"LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER"**, el Contrato de Consultoría No. 202 de Diciembre 11 de 2013, para la elaboración de los respectivos Avalúos Comerciales.
12. Que de acuerdo con el Avalúo Corporativo Comercial No 218-13, elaborado por la "Lonja de Propiedad Raíz de Santander", el valor estimado de la afectación del predio en

	PROCESO GESTIÓN JURÍDICA	CODIGO: OAJ-REG-002
	RESOLUCIÓN N° 000379-1 (21 ABR 2014)	VERSIÓN: 01

referencia es de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$384.812.786.00) M/CTE**, valor que constituye la presente OFERTA FORMAL DE COMPRA.

13. Que el **ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**, respalda el debido pago del predio objeto de la presente oferta de compra, con recursos provenientes del Convenio No. 048 de 2005 suscrito entre el Área Metropolitana de Bucaramanga Y EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
14. Que contra la presente oferta formal de compra, no proceden recursos en vía administrativa, quedando ejecutoriada al día siguiente de su notificación, por lo que se ordena la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los cinco (5) días siguientes. Una vez registrada, el bien queda fuera del comercio 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. (art. 13 Ley 9ª. de 1989).
15. Que en cumplimiento del artículo 68 de la Ley 388 de 1997, transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, suscrito en contrato de promesa de compraventa, El Área Metropolitana de Bucaramanga, expedirá el acto administrativo por el cual se ordena la expropiación administrativa, decisión contra la que procede sólo el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el CPACA.
16. Que la Ley 9ª de 1989, en el Artículo 13 reglamenta la enajenación voluntaria y la expropiación, en los siguientes términos:

"Ley 9ª de 1.989. -ARTÍCULO 9ª. -EL PRESENTE CAPÍTULO (CAPÍTULO III. -DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACIÓN) TIENE COMO OBJETIVO ESTABLECER INSTRUMENTOS PARA LA ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES EN DESARROLLO DE LOS PROPÓSITOS ENUNCIADOS EN EL SIGUIENTE ARTÍCULO DE LA PRESENTE LEY.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

-LEY 9ª DE 1.989. -ARTÍCULO 10ª. -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 masivo;

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 y 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;


Constitución 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:

 <p>Area Metropolitana de Bucaramanga Bucaramanga (Caldas) - Bucaramanga (Caldas) - Bucaramanga (Caldas)</p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA</p> <p>RESOLUCIÓN N°: 0379 (21 ABR 2014)</p>	<p>CODIGO: OAJ-REG-002</p> <p>VERSIÓN: 01</p>
--	--	---

–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 correspondientes.

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 1989. –Artículo 13. –INC.1ª. CORRESPONDERÁ AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD ADQUIRENTE, PREVIA LAS AUTORIZACIONES ESTATUTARIAS O LEGALES RESPECTIVAS EXPEDIR EL OFICIO POR MEDIO DEL CUAL SE DISPONGA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN MEDIANTE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DIRECTA. EL OFICIO CONTENDRÁ LA OFERTA DE COMPRA, LA TRASCRIPCIÓN 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. 2ª, 3ª y 4ª. –Fueron derogados por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley 388 de 1.997.

Inc.5ª. –El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

–LEY 388 DE 1.997. –ARTÍCULO 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. –Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: (...) Inc.4ª. –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.

–LEY 9ª DE 1989. –Artículo 14. –INC.1ª. –SI HUBIERE ACUERDO RESPECTO DEL PRECIO Y DE LAS DEMÁS CONDICIONES DE LA OFERTA CON EL PROPIETARIO, SE CELEBRARÁ UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, O DE COMPRAVENTA, SEGÚN EL CASO. A LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y A LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA SE ACOMPAÑARÁN UN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA ACTUALIZADO.

–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 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.

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

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

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

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

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

Inc.2ª. –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 del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.


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

Inc.4ª. –Fue sustituido así:

–LEY 3ª DE 1.991. –ARTÍCULO 35. –El inc. 4º del art. 15 de la Ley 9ª/89 quedará así: El ingreso obtenido por enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley (L.9/89) no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la enajenación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria (Ver sentencia de la Corte Suprema de Justicia de febrero 1º de 1.990).

–LEY 9ª DE 1989. –Artículo 16. –PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE LEY, LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS INCAPACES DE CELEBRAR NEGOCIOS PODRÁN ENAJENAR DIRECTAMENTE A LA ENTIDAD ADQUIRENTE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE SUS REPRESENTADOS, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL NI REMATE EN PÚBLICA SUBASTA, SIEMPRE Y CUANDO MEDIE EL VISTO BUENO DE UN DEFENSOR DE MENORES DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR, EN EL CASO DE LOS MENORES Y DEL PERSONERO MUNICIPAL EN EL CASO DE LOS INCAPACES.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta, siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

 <p>Area Metropolitana de Bucaramanga Bucaramanga - Santander - Colombia</p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA</p>	<p>CODIGO: OAJ-REG-002</p>
	<p>RESOLUCIÓN N° 0379 (21 ABR 2014)</p>	<p>VERSIÓN: 01</p>

–LEY 9ª DE 1989. –Artículo 17. –SI LA VENTA NO SE PUDIERE PERFECCIONAR POR LA FALTA DE ALGÚN COMPROBANTE FISCAL, EL NOTARIO PODRÁ AUTORIZAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE SIEMPRE Y CUANDO LA ENTIDAD ADQUIRENTE DESCUENTE DEL PRECIO DE VENTA LAS SUMAS NECESARIAS PARA ATENDER LAS OBLIGACIONES FISCALES PENDIENTES, EN CUANTÍAS CERTIFICADAS POR EL FISCO, Y SE LAS ENTREGUE. EL NOTARIO LAS REMITIRÁ INMEDIATAMENTE AL FISCO CORRESPONDIENTE, EL CUAL LAS RECIBIRÁ A TÍTULO DE PAGO O DE SIMPLE DEPÓSITO SI HUBIERE UNA RECLAMACIÓN PENDIENTE.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

–LEY 9ª DE 1989. Artículo 20. –LA EXPROPIACIÓN, POR MOTIVOS ENUNCIADOS EN EL ARTÍCULO 10 DE LA PRESENTE LEY, PROCEDERÁ:

Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley;

Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazarse cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

–LEY 388 DE 1.997. –ARTÍCULO 62. –Procedimiento para la expropiación. –Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª/89 y en el Código de Procedimiento Civil: (...) 2ª. –Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado. (...)

LEY 388 DE 1997. - CAPITULO VIII. - EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. (ARTS. 63 AL 72).

Artículo 63. Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a la reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), de), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley. Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por la vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

Artículo 64. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65. Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Prevenir la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66. Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

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.


Parágrafo 1º. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68. Decisión de la expropiación. 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:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con lo motivos de utilidad pública o de interés social que hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho al dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69. Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

 <p>Area Metropolitana de Bucaramanga Bucaramanga - Santander - Colombia</p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA</p> <p>RESOLUCIÓN N°: 00379 (21 ABR 2008)</p>	<p>CODIGO: OAJ-REG-002</p> <p>VERSIÓN: 01</p>
--	---	---

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. *El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.*

2. *La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del partícula expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.*

3. *Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.*

4. *En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión e expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.*

5. *La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en el demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que ha efectuado el reintegro ordenado.

ARTÍCULO 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.....

Artículo 72. Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.


ARTÍCULO 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.

LEY 1151 DE 2007 -ARTÍCULO 51- De la adquisición de inmuebles. El precio de adquisición de los inmuebles que requieran la Nación y las entidades territoriales para la ejecución de los proyectos de infraestructura vial, previstos en esta ley, y otros de utilidad pública e interés social de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, será igual al valor comercial determinado preferentemente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la que cumpla sus funciones, o por las lonjas de Propiedad Raíz, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995 y las normas que lo reglamenten.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si, transcurridos treinta (30) días hábiles después de realizada la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria. La indemnización que decreta el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el último avalúo catastral del inmueble.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la entidad correspondiente lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. En este caso, el precio de adquisición será el valor comercial a que se refiere el primer inciso del presente artículo..."

17. Que el presente acto administrativo constituye oferta formal de compra y tiene como fin obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, que de darse concede al titular del derecho, los beneficios tributarios que le otorga el parágrafo 2º del artículo 67 la Ley 388/97, el cual establece: "El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria".

 Area Metropolitana de Bucaramanga <small>Bucaramanga - Santander</small>	PROCESO GESTIÓN JURIDICA	CODIGO: OAJ-REG-002
	RESOLUCIÓN N°: 03797 <small>(21 ABR 2014)</small>	VERSIÓN: 01

18. Que con fundamento en las anteriores consideraciones **EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE:


ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición por el procedimiento de expropiación vía administrativa de que trata el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, del bien inmueble situado en la Carrera 15 No 50ª - 44 del municipio de Bucaramanga, identificado con Numero Predial actual **01-05-0256-0021-000** y Matrícula Inmobiliaria **300 – 48603** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con cabida y linderos, consagrados en la Escritura Pública No. 4390 del 27 de Octubre de 1994 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Bucaramanga, predio de propiedad de **AMPARO GÓMEZ MURILLO** y declarado de utilidad pública para la ejecución del Proyecto de la **“CONEXIÓN ALTERNA CENTRO CIUDADELA REAL DE MINAS – CORREDOR DEL SUR PASANDO POR SAN MIGUEL”**.

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con el artículo 66 de la misma Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye **OFERTA DE COMPRA** tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Por tanto, se advierte a su propietario que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, el cual quede contenido en una promesa de compraventa, o suscrita ésta, incumple cualquiera de sus estipulaciones, **EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA,** procederá a la expropiación por vía administrativa, mediante acto administrativo según lo dispuesto por el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO TERCERO: El valor que se reconocerá al propietario por el inmueble objeto del presente acto, asciende a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$384.812.786.00) M/CTE,** monto establecido por el Avalúo Corporativo Comercial No. 218-13, elaborado por la **“LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER”**, y que será el mismo que se reconozca en caso que no se logre un acuerdo voluntario en la negociación y sea necesario utilizar el procedimiento de expropiación administrativa.

En el evento que se logre la enajenación voluntaria, la suma antes mencionada será cancelada de la siguiente forma: El cincuenta por ciento (50%), dentro de los diez (10) días siguientes a la firma de la Promesa de Compraventa; un treinta por ciento (30%), dentro los diez (10) días siguientes a que propietarios del predio requerido presenten la respectiva escritura de compraventa a favor del **AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA,** debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con su respectivo certificado de tradición, libre de todo gravamen; y el veinte por ciento (20%) restante, una vez se realice por parte del propietario, la entrega material definitiva del predio. En el evento de existir gravámenes y/o limitaciones de dominio, éstos deberán levantarse previa firma de la promesa de venta, salvo pacto en contrario.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar personalmente al propietario del predio antes identificado, señor **AMPARO GOMEZ MURILLO,** en la forma prevista por el CPACA.

 Area Metropolitana de Bucaramanga <small>Bucaramanga - Medellín - Cúcuta - Pamplona</small>	PROCESO GESTIÓN JURIDICA	CODIGO: OAJ-REG-002
	RESOLUCIÓN N° 00379 (21 ABR 2014)	VERSIÓN: 01

De no efectuarse la notificación personal, se procederá a la notificación a través de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Si transcurridos treinta (30) días hábiles siguientes al de la ejecutoria de este acto administrativo, no se llegare a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, se procederá al trámite expropiatorio por la vía administrativa, conforme lo establecido por las leyes 9ª de 1.989, 388 de 1.997 y 1151 de 2007.


ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno conforme lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997.





ARTÍCULO SÉPTIMO: Inscribese 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 388 de 1997.

ARTÍCULO OCTAVA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Bucaramanga a los **21 ABR 2014**


CONSUELO ORDOÑEZ DE RINCÓN
 Directora

- P/ Cindy Katherine Castañeda Galvis – Abogada Externa 
- R/ Andrea Melisa Serrano Serrano – Profesional Universitario SPI 
- R/ Mary Liliana Rodríguez Céspedes – Secretaria General 
- R/Ricardo Gómez Manrique – Subdirector Planeación e Infraestructura 
- R/ Jesús Osvaldo López – Técnico en Cartografía 