



RESOLUCIÓN No. 0398 DE 2013.

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN.

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA,

En uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial las consagradas en el artículo 315 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y, los Acuerdos Municipales No. 008 del 31 de Mayo de 2010 y 011 del 22 de Mayo de 2012 y,

CONSIDERANDO

1. Que el Señor Alcalde del Municipio de Bucaramanga, expidió la Resolución Número 0284 de fecha veinte (20) de Marzo de 2013, "POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DEL BIEN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO EL MESÓN DE LOS BÚCAROS, LEVANTADO SOBRE UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA 27 CON LA CALLE 22 Y BOULEVAR BOLÍVAR, DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NÚMERO 26-70 DE ESTA CIUDAD, INSCRITO EN EL CATASTRO CON EL PREDIO No. 01030220001000 PARA DESTINARLO A LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VIAL "INTERCAMBIADOR VIAL DE LA AVENIDA QUEBRADASECA CON CARRERA 27".
2. Que dicho Acto Administrativo ordena por motivos de Utilidad Pública e Interés Social, la expropiación por vía administrativa del Edificio denominado MESÓN DE LOS BÚCAROS, levantado sobre un lote de terreno ubicado en la Carrera 27 con la Calle 22 y BOULEVAR Bolívar, distinguido en su puerta de entrada con el número 26-70 de esta Ciudad, inscrito en el catastro con el Predial No. 01030220001000, e igualmente el pago por la suma de **DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$2.535.337.971) MONEDA CORRIENTE**, equivalente a la sumatoria de los AVALÚOS CORPORATIVOS COMERCIALES 41, 42 Y 43 elaborado por la LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER..
3. Que contra la Resolución Número 0284 de fecha veinte (20) de Marzo de 2013, se interpuso el Recurso de Reposición, mediante escrito presentado a la Alcaldía de Bucaramanga, a través de la señora MARÍA VICTORIA YEPES GARCÍA, obrando en su calidad de Representante Legal de la sociedad VÍCTOR YEPES C. E HIJOS LTDA. MESÓN DE LOS BÚCAROS, haciendo uso de la acción consagrada en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, mediante el cual manifiesta que "(...) La resolución Nro. 0284 de 2013 emitida el 20 de marzo de 2013 que ordena por motivos de Utilidad pública e interés social la **EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA** del edificio **EL MESÓN DE LOS BÚCAROS** en la cual incluye el valor indemnizatorio del daño emergente con graves errores en los avalúos y desconoce totalmente el valor indemnizatorio del lucro cesante ha incurrido en errores y violado los derechos fundamentales, constitucionales y demás normas concordantes tales como: Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 0620 de 2008, Decreto 1788 de 2004, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 4259 de 2007 por lo tanto es llamada a reponerse la resolución mencionada y subsanarse todos los errores cometidos por acción y por omisión."

Los argumentos en que fundamenta la petición son los siguientes:

HECHOS

Que de conformidad al recurso interpuesto por la señora MARÍA VICTORIA YEPES GARCÍA, se estudia la presente solicitud con fundamento en las siguientes consideraciones de hecho:

Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I  
Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II  
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777  
Página Web: [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co),  
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



"(...)

Según LA LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER en los avalúos 41, 42, 43 que hacen parte de la resolución referenciada arroja los siguientes resultados:

- 1) En su parte METODOLOGÍA estipula "... De acuerdo con las resoluciones 620 de septiembre de 2008 del IGAC, para el presente avalúo, se utilizaron métodos comparativos de mercado y consulta de peritos para el valor del lote y costo de reposición para el valor de la construcción.."
- 2) Aplica el factor de comercialización presentado en la tabla de Herweet
- 3) Presenta una muestra para los avalúos Nro. 41 (Licorera) y 42 (Restaurante) de valores de inmuebles con destinaciones diferentes mezclando tipo oficinas y tipo locales y para el Nro. 43 (aparta- estudio) mezclan valores con aparta- estudios en sectores tan diferentes como Provenza, Antonio Santos, Centro, Nuevo Sotomayor, etc.
- 4) La aplicación de la norma urbana expresada en los tres avalúos de los inmuebles valorados así:
  - a) Norma: Residencial y Comercial T-1
  - b) Uso del suelo: Urbano
  - c) Estrato: 4
  - d) Área de actividad: Residencial C T1
  - e) Tratamiento: Desarrollo urbano
  - f) Uso. Principal: Dotacional Local, Zonal, Metropolitano G1 y G2.
  - g) Usos Complementarios: Comercio Local, Zonal G1 y G2, hospedaje Recreativo, Oficinas G1 y G2, industrias de bajo impacto físico y ambiental e industrias de bajo impacto ambiental y alto impacto físico.
  - h) Índice de Ocupación: 60%
  - i) Índice de construcción: 5.
- 5) No se determinan los linderos de los inmuebles, topografía.
- 6) No se hace mención sobre las vías públicas, no hacen una investigación e historia del establecimiento.
- 7) Nomenclatura errada del focal Nro. 1 en el avalúo Nro. 41.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, en los avalúos realizados a los inmuebles objeto de la expropiación administrativa y con los resultados arrojados violan sustancialmente la ley pues no se acogen a la RESOLUCION I GAC 0620 DE 2008 y demás normas aplicables concordantes donde se incurre en errores graves de acuerdo al siguiente análisis:

En la RESOLUCIÓN I GAC 0620 DE 2008 en su "... ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial...", (negrillas y subrayas mías)

Como puede verse en los planos existentes de la ciudad, el lote que hoy ocupa el establecimiento de comercio MESÓN DE LOS BÚCAROS, acreditado desde antes de 1940, sitio turístico de la ciudad de allí que comúnmente la ciudadanía identifique el sector de los Búcaros, se encuentra ubicado en un área de actividad dotacional tipo 2, donde confluyen 3 vías principales de acceso como son: Carrera 27, Avenida Quebrada Seca y Boulevard Bolívar, compuesto de tres inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal' pertenecientes a los mismos propietarios, tiene el tamaño de una manzana pequeña, sin colindantes que se alteren por la contaminación auditiva, por el público que allí visita, que se alteren por el consumo de licor en horas nocturnas, con parqueaderos suficientes, dentro de la reglamentación exigida para este tipo de establecimiento comercial, con una magnífica iluminación, ventilación y presencia visual de toda la ciudad por todos los costados, he allí la diferencia pues un inmueble con estas características, cualidades y ventajas tiene que COMPARARSE CON OTRO SIMILAR EN SITIO SIMILAR, que no existe en Bucaramanga y que constituye un icono en la ciudad.

En los avalúos, la muestra de valores de predios se mezclan o combinan valores, de ofertas de precios tipo oficinas con valores de predios tipo locales o apartamentos y de sectores totalmente distantes del lugar en el que se ubican los inmuebles objeto de expropiación no siendo esta homogénea.



CARRERA 27".", fue notificada personalmente el día diecisiete (17) de Abril de 2013, y de la cual se puede establecer los siguientes términos:

- a) 10 días hábiles para interponer el Recurso de Reposición es decir desde el dieciocho (18) de Abril al dos (2) de Mayo de 2013 (Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011).

*Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.*

*Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.*

*El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.*

*Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.*

- b) El Recurso de Reposición se interpuso el día treinta (30) de Abril de 2013, razón por la cual el mismo se encuentra en término.
- c) El Municipio de Bucaramanga, tiene 10 días hábiles para dar respuesta, es decir hasta el día dieciséis (16) de Mayo de 2013 (Artículo 69 de la Ley 388 de 1997).

*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.*

*Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá 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.*

2. Ahora bien, frente a los argumentos que esgrime la representante legal de la sociedad, se puede observar que son netamente técnicos, por tal motivo el Municipio, en apoyo con la LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER, conceptuó en referencia con las objeciones presentadas en este recurso con escrito de fecha siete (7) de Noviembre de 2012, suscrito por el Arquitecto DAVID ALBERTO ARIAS MANTILLA, Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander y por el Arquitecto JOSE FERNANDO ARENAS CARDONA, Director Ejecutivo Lonja Inmobiliaria S.C.A. Santander, y mediante escrito de fecha catorce (14) de Diciembre de 2012, suscrito por el Presidente de la S.C.A. y el Arquitecto JUAN FRANCISCO DUARTE BAYONA.
3. El método comparativo requiere la existencia de predios en condiciones semejantes que permitan una adecuada comparación y valoración, la lonja entonces, es solidariamente responsable por el dictamen valuatorio rendido, bajo los siguientes términos:

**OFICIO DE FECHA SIETE (7) DE NOVIEMBRE DE 2012.**

"(...)

SOBRE EL COEFICIENTE DE ASIMETRÍA y EL USO DE LA TABLA DE HERVVEET.

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



Los avalúos de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se valoran de acuerdo a las áreas privadas registradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y se comparan con inmuebles similares en ubicación, características y edades.

Primero: cuando no se hallan inmuebles comparables, se puede recurrir a consulta de peritos conocedores de la materia, previa exposición del registro fotográfico y de las características positivas y negativas del inmueble.

Segundo: (el cual se toma en el caso de estos avalúos) se procede a comparar con inmuebles similares, tabulando esta información en una muestra estadística, teniendo en cuenta los topes de coeficiente de variación (más o menos 7.5%). Luego de este análisis se procede a elegir por parte del perito designado y a criterio de su experiencia, tomar en cuenta el coeficiente de asimetría positivo o negativo (positivo para el valor más alto y negativo para el valor más bajo entre el promedio, la media y la moda).

Sobre el estudio de mercado se puede observar que claramente se trabajaron independientemente cifras de inmuebles de uso comercial o Locales Comerciales, principalmente en los nuevos edificios de la zona, por la imposibilidad de encontrar ofertas de predios usados.

En este caso se toma el valor más alto por las características especiales y únicas de los inmuebles avaluados.

Con el fin de ajustarse a la realidad comercial y nuevamente acudiendo a la experiencia y criterio del perito designado, y el respaldo del comité de avalúos corporativos, se recurre a la aplicación de la Tabla Herweert, en donde se puede reflejar mediante coeficientes de comercialización, la oferta y demanda de estas tres (3) unidades independientes, las cuales tienen igualmente tres (3) diferentes factores frente al valor inicial por ubicación y destino comercial.

También se hizo un análisis de los apartamentos de los nuevos edificios de la zona para establecer el valor de las unidades de vivienda.

Como usted podrá observar en los cuadros anexos, no se están comparando o construyendo valores de sumas de predios diferentes, los cuadros de cada uno de los dos estudios, Comercio y Vivienda se manejan por separado.

#### RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

No consideramos indispensable describir los linderos, en consideración a que hay reglamento de Propiedad Horizontal donde están legalmente determinados y en la reunión efectuada con el arquitecto Carlos Manuel Arévalo y un funcionario del IGAC se aceptó que esos linderos eran los aceptados por los propietarios.

En caso de no considerar ellos esas medidas como las reales, deberán ellos dirigirse al catastro en nuestra ciudad el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para solicitar aclaración de linderos.

Sobre la nomenclatura podemos hacer la corrección para que quede igual a la indicada en la Matrícula Inmobiliaria No. 300-224800.

#### RESPECTO A LA INDEMNIZACIÓN

Como ha sido norma en estos procesos de avalúos, el estudio que hace la LONJA INMOBILIARIA SCA Santander se refiere al VALUO COMERCIAL del bien inmueble, con su lote, sus construcciones, sus áreas, acabados, estructuras, características físicas, etc. pero no se incluyen los comúnmente denominados valores "intangibles" que incluyen el good will, la prima comercial y demás aspectos que serán evaluados posteriormente por la entidad negociadora.

Sobre este tema la doctora MARITZA supervisora del Contrato podrá hacerle una descripción legal mucho más detallada, pero en resumen, en nuestro avalúo no se establecen estos valores o como los llama el doctor GONZALEZ, estas "indemnizaciones".

Sobre la vida útil del bien, la edad, y demás características de los inmuebles valorados, quedan implícitos en la comparación de la muestra, toda vez que no se puede aplicar la depreciación de la tabla de Fitto y Corvini en inmuebles sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, puesto que este coeficiente afecta la fracción proporcional de lote, incluido en el área privada.

**LONJA INMOBILIARIA SCA se ratifica en los valores consignados en nuestro avalúo.**

(Subrayado, Negrilla y Cursiva fuera de texto)

(...)"

Ahora bien, mediante el siguiente escrito, la LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER, sigue ratificando los avalúos objeto de la presente reposición y expone lo relacionado a continuación:

#### OFICIO DE FECHA CATORCE (14) DE DICIEMBRE DE 2012.

"(...)

El avalúo Corporativo Realizado por la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander, Cumple con los procedimientos establecidos por la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC.

El encargo valuatorio hecho por el Municipio de Bucaramanga a nuestra entidad, consta de la valoración Comercial del inmueble, es decir, del valor comercial de las tres unidades que conforman la copropiedad denominada EDIFICIO MESON DE LOS BUCAROS, por Reglamento de Propiedad Horizontal #3743 del 27 de Julio de 1994, Notaria Séptima de Bucaramanga.

El encargo valuatorio en ningún momento pide valoración de nombre comercial, renta o ingresos, compensaciones, indemnizaciones, afectaciones u otros

El método usado para este tipo de inmueble, regido por Copropiedad está definido por el artículo 18 de la Resolución 620 del IGAC, en el cual dice:



*Artículo 180.-Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

*En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:*

- 1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*
- 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
- 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*
- 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*

*Y es reforzada por el artículo 10, así:*

*Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

*Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para las inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*

*En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.*

*Con relación al uso del método de Comparación o de mercado, del artículo 1 de la Resolución, está aplicado al análisis de la muestra adjunta, es decir, se compara con inmuebles de locales y oficinas nuevas ofrecidas en la actualidad en el Área Metropolitana en donde pueda funcionar una actividad de similares características, y desde el punto de vista de la calidad de la construcción, por cuanto es lo más acertado para este tipo de inmueble único.*

*El análisis de dicha muestra tabulada, cumple con el rango del artículo 11 de la resolución 620, en lo que respecta al coeficiente de variación, dentro del rango del más o menos 7,5%. Además, el Coeficiente de Asimetría, y su signo es decisión del evaluador designado y del Comité Corporativo, el uso del valor máximo o mínimo entre los valores del Promedio, Media y Moda.*

*Igualmente, al tratarse de un Avalúo Comercial Corporativo, es decisión del Comité de Avalúos Corporativos de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander, sugerir y usar coeficientes de corrección de la tendencia del valor dado por la muestra de acuerdo al mercado encontrado; esto con el fin de sustentar el valor con una muestra de inmuebles reales antes que recurrir a una Consulta de Peritos por ausencia de muestra, lo cual no aplica en este caso. Como se indica en el artículo 9 de la resolución 620, así:*

*Artículo 9°.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.*

*La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor*

*El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.*

*Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.*

*La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.*

*La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.*

*Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.*



*El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.*

*En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.*

*Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.*

*Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.*

*Con relación a la Nomiatividad, este punto es superado por el Reglamento de Propiedad Horizontal, toda vez que el Reglamento vigente para estas unidades superó el proceso de legalización de la construcción en su momento mediante la Norma Urbanística y planos aprobados legalizados. Es decir, los inmuebles sujetos a Propiedad Horizontal, cumplen, una vez registrados, con todos los procedimientos establecidos para tal fin por la autoridad competente del momento (Planeación Municipal, la Notaria).*

*La identificación del predio, se hace de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual incluye linderos, e identidad predial clara.*

*Nuevamente, una vez superado el proceso de legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal, se han tenido en cuenta las áreas privadas y áreas comunes especificadas en dicho documento. No se puede tener en cuenta modificaciones no registradas sobre parqueos y convenios verbales.*

*Finalmente, es de anotar que el inmueble no está inscrito como Bien Inmueble de Interés Cultural, y no cumple con el artículo 22 de la resolución, para recurrir a la valoración de dicha clase de inmuebles.*

*(...)"*

4. Con respecto al señalamiento de existencia de omisiones que conllevan a evidenciar errores graves que no fueron analizados por la alcaldía de Bucaramanga, incurriendo en un error factico por falta de valoración de la prueba a la alcaldía no analizar el experticio, permitiendo que el valuador se convierta en fallador con la flagrante violación al debido proceso y un desconocimiento de los principios rectores del ordenamiento teniéndose en cuenta que el perito es un auxiliar de la justicia y el dictamen es un medio de prueba y es claro que la alcaldía no lo analizó, no puede el funcionario aceptar ciegamente las conclusiones a que llegue el peritaje.

Cabe anotar que quien determina la competencia para elaborar los avalúos se estipula en el Decreto 855 de 1994 modificado por el artículo 2º del Decreto 4117 de 2006. Son los peritos evaluadores quienes tienen la facultad para dictaminar el valor comercial del predio materia de expropiación de acuerdo a unos parámetros establecidos por el marco normativo.

No es menester de esta administración entrar a controvertir sobre esta materia, sino actuar con base en el experticio.

5. Ahora, continuando con lo señalado en su escrito de reposición, específicamente, con lo concerniente a lo alegado por Usted en cuanto al daño emergente y el lucro cesante, me permito razonar lo siguiente:

No se puede cuantificar la indemnización que Usted denomina, comprendida por el daño emergente y el lucro cesante. A lo sumo, el Artículo 1613 del Código Civil estipula: *"La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptuándose los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente."*

Igualmente el Artículo 1614 del Código Civil define: **"DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento."**



Dicho lo anterior se infiere que el daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, generados por los hechos de los cuales trata de deducirse su causación.

Y del lucro cesante que está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego, con el mismo fundamento de hecho.

Con este precepto legal, esta Administración avisa que en cuanto a la indemnización por daño emergente y el lucro cesante, el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 establece claramente: *"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. (...)"*

Así las cosas no es dable a esta administración cambiar o dar interpretación distinta a la contemplada en la norma, pues de hacerlo entraríamos en un conflicto de competencia, pues de hecho ni usted ni mucho menos esta entidad puede acomodar las leyes de acuerdo a nuestros propios intereses.

Es pertinente precisar nuevamente que tanto el daño emergente y el lucro cesante solo pueden ser resarcidos en el evento en que se demuestre la existencia de los mismos. Para el caso que nos ocupa no se han producido aun estas dos figuras por cuanto el establecimiento sigue funcionando con normalidad sin habersele causado daño en su estructura física o comercial e igualmente sigue percibiendo ingresos producto de su respectiva actividad económica.

Con relación a lo anterior, y en concordancia con el **"Artículo 61 de la Ley 388 de 1997. 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. (...)"**

6. Continuando con lo anterior y superada esta etapa de alegación de errores que supuestamente contenía el avalúo comercial corporativo realizado por la Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander, la señora María Victoria Yepes García, Representante Legal de la Sociedad Víctor Yepes C. E Hijos Ltda. Mesón de Los Búcaros, mediante oficio fechado doce (12) de Marzo de 2013, reitera su interés en llegar a una negociación formal del predio objeto de expropiación, no sin antes manifestar nuevamente sus inconformidades y descontento al valor establecido en el avalúo y poniendo en conocimiento su posición frente al Ente Municipal.

Que como se deja expuesto en las anteriores consideraciones, esta entidad ha dado respuesta a todas las aseveraciones realizadas tanto por el Apoderado, en su momento, como por la Representante Legal de la Sociedad Víctor Yepes C. E Hijos Ltda. Mesón de Los Búcaros, y que en ningún momento esta Entidad ha sobrepuesto los intereses particulares sobre lo ordenado por nuestro Ordenamiento Jurídico. Como se manifestó en el numeral primero de la parte considerativa del presente Acto Administrativo, la Constitución Política de Colombia en su artículo 58 garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos, pero *"cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*.





De igual forma el Avalúo Comercial Corporativo elaborado y ratificado por la Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander fue con base a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha veintitrés (23) de Septiembre de 2008, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC.

7. Que en consecuencia de lo anteriormente señalado y una vez analizada la documentación obrante al expediente y a los hechos descritos, tanto en el Recurso de Reposición como en los Actos Administrativos propios de la Administración Municipal, y no habiendo causal que invalide a la Resolución Número 0284 de fecha veinte (20) de Marzo de 2013, este despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR**, en todas sus partes la Resolución Número 0284 de fecha veinte (20) de Marzo de 2013, "POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DEL BIEN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO EL MESÓN DE LOS BÚCAROS, LEVANTADO SOBRE UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA 27 CON LA CALLE 22 Y BOULEVAR BOLÍVAR, DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NÚMERO 26-70 DE ESTA CIUDAD, INSCRITO EN EL CATASTRO CON EL PREDIO No. 01030220001000 PARA DESTINARLO A LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VIAL "INTERCAMBIADOR VIAL DE LA AVENIDA QUEBRADASECA CON CARRERA 27".", por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NEGAR** la solicitud de **SUBSANAR LOS ERRORES COMETIDOS POR ACCIÓN U OMISIÓN** de la Resolución Número 0284 de fecha veinte (20) de Marzo de 2013, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDÉNESE** a la Secretaría de Hacienda y a la Tesorería Municipal, a cancelar el valor del precio indemnizatorio de conformidad a lo establecido en el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, y a lo estipulado en el Artículo Tercero de la Resolución No. 0533 del 30 de Agosto de 2012 y Artículo Segundo de la Resolución No. 0284 del 20 de Marzo de 2013, en los cuales se determinó el valor que se le reconocerá al propietario inscrito del predio **SOCIEDAD VÍCTOR YEPES C. E HIJOS LTDA. MESÓN DE LOS BÚCAROS**, la suma de **DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$2.535.337.971) MONEDA CORRIENTE**, equivalente a la sumatoria de los **AVALÚOS CORPORATIVOS COMERCIALES 41, 42 Y 43** elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER**.

La destinación del inmueble plenamente identificado en el artículo primero del presente acto administrativo se realiza de acuerdo con las declaratorias de utilidad pública o de interés social invocadas en el Decreto No. 0189 del 6 de Julio de 2010 y el Decreto No. 0129 del 28 de Junio de 2012 y la existencia de especiales condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social declaradas por medio del Decreto No. 0190 del 6 de Julio de 2010 y el Decreto No. 0128 del 28 de Junio de 2012, inmueble requerido para la **CONSTRUCCIÓN DEL INTERCAMBIADOR VIAL DE LA AVENIDA QUEBRADASECA CON CARRERA 27**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Envíese el presente acto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga para la correspondiente inscripción, dentro de los términos legal.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar al propietario inscrito del bien inmueble o a su representante, el contenido de la presente Resolución, conforme a los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 por la





cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Antes Arts. 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo).

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, y una vez cause ejecutoria, queda agotada en consecuencia la vía gubernativa.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria, y producirá los efectos enumerados en el Artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

## NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bucaramanga, a los

16 MAY 2013

**LUIS FRANCISCO BOHÓRQUEZ**  
Alcalde

Revisó Aspectos Jurídicos:

Dra. Carmen Cecilia Simijaca Agudelo  
Secretaria Jurídica

Dra. Rosa María Villamizar  
Asesora Secretaria Jurídica

Revisó Aspectos Técnicos:

Arq. Clemente León Olaya  
Secretario Infraestructura

Proyectó:

Abog. Gloria Patricia Méndez Lozano  
Asesora Externa Secretaria de Infraestructura

Abog. Camilo Andrés Mogollón Navarrete  
Asesor Externo Secretaria de Infraestructura