



Resolución No. 0442 de 2013 22 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 79 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), numeral 1° del artículo 310 y el artículo 311 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 2° del Decreto Distrital 217 de 2004 y los literales h) y n) del artículo 4 del Decreto Distrital 16 de 2013 y teniendo en cuenta los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Que el artículo 311 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., dispuso:

*“Artículo 311. Declaratoria de Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital (artículo 302 del Decreto 619 de 2000).*

*La declaratoria de Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital, se realizará previo concepto del Consejo Asesor del Patrimonio Distrital. La administración Distrital, podrá declarar nuevas áreas, inmuebles y elementos del Espacio Público como Bienes de Interés Cultural, con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, que cuenten con estudios específicos que la sustenten.*

*Para la declaratoria de los nuevos Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital, se aplicará los criterios de calificación que se establecen en este Plan”.*

Que el artículo 2 del Decreto Distrital 217 de 2004<sup>1</sup>, asignó al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, la función de realizar la exclusión de los inmuebles correspondientes del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito, previo concepto favorable del Consejo Asesor del Patrimonio.

Que el 23 de julio de 2012 mediante comunicación 1-2012-31895, el señor José Querubín Buitrago Caro presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación solicitud de exclusión como bien de interés cultural del inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45 (folios 1-58).

Que el 15 de agosto de 2012 mediante comunicaciones 2-2012-34103, 2-2012-34104, 2-2012-34110, 2-2012-34112, 2-2012-34116, 2-2012-34119, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 217 de 2004, se citó a los interesados para que participaran dentro del proceso de inclusión como bien de interés cultural del inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45 (folios 59-69).

<sup>1</sup> "Por el cual se asignan las funciones de declarar, excluir y modificar las categorías de intervención respecto de Bienes de Interés Cultural y se dictan otras disposiciones"



Continuación de la Resolución No. **0 4 4 2** de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

Que el 23 de agosto de 2013, en Sesión Ordinaria No. 2 del el Consejo Asesor de Patrimonio, previo estudio de las condiciones urbanas y arquitectónicas, a la luz de los criterios de clasificación de inmuebles y de las políticas para la preservación del patrimonio construido establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, dicho Consejo emitió concepto desfavorable a la solicitud de exclusión como bien de interés cultural del inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45 (folios 82 - 99).

Que la anterior decisión fue notificada a al señor José Querubín Buitrago Caro mediante oficio con número de radicación 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013, informándole que contra dicha decisión procedía el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de dicha decisión (folios 100-101).

Que el 18 de febrero de 2013 mediante radicación 1-2013-09727, el señor José Querubín Buitrago Caro interpuso recurso de reposición en contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013 (folios 19-118).

Que el 25 de febrero de 2013 mediante radicación 3-2013-00935, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana remitió a la Dirección de Trámites Administrativos el recurso de reposición interpuesto por el señor José Querubín Buitrago Caro.

Que en virtud de los anteriores considerandos este despacho procederá a resolver el presente recurso con fundamento en los siguientes

### **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

Corresponde a esta instancia decidir el recurso de reposición interpuesto por el señor José Querubín Buitrago Caro en contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

#### **1. Aclaración previa**

Antes de entrar a estudiar el caso, es necesario precisar que la norma aplicable a este trámite es la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), toda vez que la solicitud de exclusión fue radicada mediante comunicación del 23 de julio de 2012, posterior a la entrada en vigencia de la mencionada Ley.



Continuación de la Resolución No. 0442 de 2013

22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

## **2. Procedencia**

El recurso de reposición presentado por el señor José Querubín Buitrago Caro es procedente en los términos del artículo 77 del Código de Procedimiento de Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 20122) y de lo señalado en el oficio recurrido.

## **3. Oportunidad**

El señor José Querubín Buitrago Caro mediante la radicación No. 1-2013-09727 del 18 de febrero de 2013, presentó recurso de reposición contra del oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación. De lo anterior, se tiene que el recurso fue presentado dentro del término de ley, teniendo en cuenta que se presentó dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, la cual se surtió con la entrega de la comunicación el día 11 de febrero del 2013 (folios 19-118).

## **4. Requisitos formales**

La interposición del recurso de reposición objeto de estudio se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

## **5. Argumentos del recurrente**

### **5.1. Motivación Fáctica**

El señor José Querubín Buitrago Caro manifiesta que los argumentos expuestos por el Consejo Asesor de Patrimonio para negar la solicitud de exclusión del inmueble como Bien de Interés Cultural *“no son concluyentes”* y aunque el inmueble *“comparte algunos elementos con el predio vecino”* estos siempre han pertenecido, desde su construcción, a diferentes propietarios.

A su vez, manifiesta que aunque se realizaron demoliciones hacia el interior del predio, la fachada del inmueble no ha sido modificada. Igualmente, considera que los argumentos expuestos por el Consejo Asesor no son *“claros y no dan mayor claridad al respecto, solo se basan en la ficha de valoración”* y que la integración con la manzana no se da pues *“con el tiempo se han degenerado y lo único que genera es la dejación que encontramos en el sector”*.



Continuación de la Resolución No. **0 4 4 2** de 2013 **22 ABR. 2013**

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

Considera que la demolición del inmueble no fue el argumento central de su solicitud de exclusión y que, por el contrario, fue estafado y asaltado en su buena fe. Concluye manifestando que *“catastro distrital”* le *“cobro plusvalía con el argumento de que en este podría construir hasta 5 pisos”*.

### **5.2. Motivación jurídica**

Argumenta el recurrente que el inmueble se encuentra ubicado en una zona demarcada como de *“tolerancia conforme al decreto 188 de 2002”*, razón por la cuál luego de realizar un recuento en cuanto a las decisiones administrativas adoptadas en dicha zona, considera que al bien se le deben realizar reformas que permitan *“condiciones de higiene, y restructuración y arreglos de pisos, pintura, alcantarillado techos, etc. en donde se requiere el tratamiento de renovación urbana y transformación conforme al uso del suelos (sic) establecidos en el P.O.T.”*, y en consecuencia solicita *“modificar la decisión desfavorable a la solicitud”*.

### **5.3. Sustentación del recurso y petición**

A juicio del señor Buitrago Caro *“se presento una argumentación clara y valedera por parte de un profesional responsable y con los debidos conceptos para realizara el análisis”* por parte del Consejo Asesor de Patrimonio, pero que para emitir su concepto, dicho órgano consultivo se basa en una demolición y en un trámite del cual el recurrente se siente *“estafado”*.

A su vez, solicita a titulo de petición que se le informe sobre *“los factores de fondo por los cuales no es viable la exclusión de este predio”* y *“Cuales serian las compensaciones económicas y la transferencia de derechosos (sic) de edificabilidad a los cuales tendría derecho al no poder desarrollar un proyecto adecuado de carácter comercial en este predio ya que como se expone no es viable una ampliación y ¿Quién correría con los gastos del vecino? Si la cubierta es compartida y ¿en qué momento el estado me va a reconocer la plusvalía que me cobraron con el engaño de obtener una mayor edificabilidad?”*

### **6. Problema jurídico**

De acuerdo con lo planteado por el recurrente, corresponde al despacho determinar si el inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45 cumple con los requisitos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004) para mantener su declaratoria como Bien de Interés Cultural o si por el contrario se debe proceder a la exclusión de su declaratoria.



Continuación de la Resolución No. 0 4 4 2 de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

Para ello, se analizarán los argumentos planteados en el recurso, con base en la normativa jurídica aplicable, en especial lo establecido en la Ley General de Cultura (Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008), en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004) y en el Decreto Distrital 606 de 2001, reglamentario de los Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital.

## **7. Análisis de los argumentos del recurso de reposición**

### **7.1. Respecto de la argumentación presentada por el recurrente en el acápite denominado “Motivación Fáctica”**

En relación con este aspecto, el recurrente manifiesta que no existe una debida motivación en el concepto emitido por el Consejo Asesor de Patrimonio, razón por la cual debe advertirse que lo plasmado en el acta sobre la cual se sustenta el oficio que se recurre, corresponde a un resumen de lo tratado en las sesiones mediante las cuales el órgano consultivo de la Secretaría Distrital de Planeación recomienda o no, declarar o excluir un determinado inmueble como Bien de Interés Cultural, por lo tanto no es factible exponer en dicho documento la minucia de lo discutido en las diferentes reuniones.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento Interno del Consejo Asesor de Patrimonio que dice:

*“Artículo 5. - ACTAS - Las actas deberán contener un resumen de lo tratado en la reunión respectiva, con la anotación de la sugerencia, proposición, recomendación o determinación, al final de cada tema tratado.*

*Las actas deberán aparecer firmadas por todos los miembros asistentes a la reunión, a más tardar dentro de la sesión siguiente del Consejo Asesor de Patrimonio Distrital.”*

Ahora bien, el recurrente no argumentó las razones de inconformidad en cuanto al concepto emitido por el Consejo Asesor de Patrimonio, sino que limita su escrito de reposición a una única afirmación relacionada a la supuesta falta de motivación del concepto emitido por dicho órgano, sin cuestionar técnicamente el contenido del mismo. No obstante lo anterior, consultada la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de esta Secretaría, en reunión de trabajo realizada el día lunes 1 de abril de 2013, ésta ratificó que el Consejo Asesor de Patrimonio sí realizó el análisis de las condiciones particulares del inmueble al momento de emitir el concepto desfavorable a la solicitud de exclusión de la declaratoria como Bien de Interés Cultural del inmueble ubicado en Calle 22A No. 16-45, así:

at



Continuación de la Resolución No. **0 4 4 2** de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

*“El Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, al realizar el estudio del predio objeto del recurso, analizó las condiciones actuales del bien con base en la solicitud de exclusión presentada por el señor José Querubín Buitrago Cano y en la normatividad nacional y distrital aplicable al predio objeto de la solicitud.*

*En este sentido, vale la pena resaltar que contrario a lo que pretende hacer ver el recurrente, la ficha de valoración del Bien constituye un insumo de vital importancia para el análisis propuesto, pues es en ella se resumen las razones técnicas que conllevaron a su declaratoria como BIC; tal como lo establece el artículo 5 del Decreto Distrital 606 de 2001, modificado por el artículo 5 del Decreto Distrital 396 de 2003:*

*“La Ficha de Valoración hace parte de la información que constituye el soporte técnico de la declaratoria de los Bienes de Interés Cultural. Las fichas contienen información sobre los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, urbanos y ambientales de los inmuebles y sectores de interés cultural.”*

*Realizadas las anteriores aclaraciones, se debe manifestar que a pesar de que el inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45 ha sufrido modificaciones, los valores que conllevaron a su declaratoria como Bien de Interés Cultural se encuentran aun presentes en la construcción, pues el inmueble al ser catalogado como de Conservación Tipológica es representativo de un tipo arquitectónico tradicional de la época en que se construyeron y posee valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hace parte de un contexto a conservar.*

*En este sentido, tal como lo explica la ficha de valoración del predio este fue declarado Bien de Interés Cultural por cumplir con los Criterios de Calificación 1 y 3 del artículo 312 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así:*

#### **“CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS:**

*Retoma algunos elementos de la arquitectura inglesa (aplicado casi exclusivamente a la vivienda), a veces llamado “Tudor”, por sus semejanzas con la arquitectura de ese período inglés; la cubierta no resulta tan inclinada como en las “inglesas” lo cual muestra que esta edificación es un ejemplo del comienzo de la transición hacia la arquitectura moderna, uso de ladrillo como material de fachada. El tratamiento de fachadas es de “libre interpretación” en tanto el estilo carece de normas estrictas. Las edificaciones de la Calle 22 A No. 16-45 y Calle 22 A No. 16-41 forman una unidad arquitectónica.*

#### **Otros aspectos:**

*Manejo de proporción entre volúmenes y en el conjunto de la fachada en general. Simetría y modulación de vanos, Empleo de elementos ornamentales de piedra, cornisas y molduras para enmarcar los vanos, resaltar algunos cuerpos de la fachada y jerarquizar el acceso. Diseño de remate de un cuerpo central que comparten las dos edificaciones. Ventanas del segundo piso en arcos, trabajadas de manera que se da unidad de diseño a las dos edificaciones.*

#### **CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:**

*El inmueble, localizado en un predio medianero, se valora como parte de un contexto a conservar. Además cuenta con valores como: Se integra al contexto de barrio y manzana, permitiendo la*



Continuación de la Resolución No. 0 4 4 2 de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

*consolidación de la estructura urbana y morfológica del sector. Existe relación entre la ocupación de la construcción y la forma predial”.*

*Ahora bien, debe aclarársele al recurrente que cuando se habla de unidad arquitectónica en la ficha de valoración, se debe entender en cuanto a la implantación de la vivienda en el entorno, es decir que aunque son de propietarios distintos, el compartir un muro medianero y tener características arquitectónicas que permiten desarrollar un lenguaje urbanístico común, es en su conjunto que dichos bienes merecen su protección, sin que ello signifique que la titularidad de los mismos recaiga sobre una sola persona.*

*Como se puede observar, el inmueble presenta elementos y características del orden arquitectónico que conllevan a que el mismo deba ser conservado. En este sentido, las apreciaciones del recurrente según las cuales es precisamente la modificación de edificaciones de la manzana la que debe permitir la exclusión del inmueble no son válidas, pues el deterioro que el mismo ha sufrido es consecuencia de sus propias actuaciones y es precisamente la necesidad de conservar este tipo en la zona en la que se localiza el bien son las razones que permiten concluir la inviabilidad de la exclusión.”*

*Adicional a las anteriores condiciones arquitectónicas y urbanísticas establecidas en la ficha de valoración del predio, es claro que el mismo cuenta con valor arquitectónico por cuanto se encuentra ubicado en un sector que se caracteriza por la presencia de un alto componente patrimonial. La localidad de Los Mártires y en si mismo el barrio Santa Fe son una fuente de patrimonio construido de vital importancia para la historia de la ciudad, pues ha constituido a lo largo de la historia de la ciudad un escenario de vital importancia para el desarrollo de la misma.*

*Tal como lo explica el Periódico Ciudad Viva, publicación de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte<sup>2</sup> la localidad de Los Mártires es “Una localidad donde el patrimonio arquitectónico habla del espíritu de épocas durante las cuales se creía en la libertad como el bien supremo, en las que era importante pensar y construir una identidad nacional.*

*Es sobrecogedora porque, además de llevarnos y traernos de la mano por la infancia de la ciudad motorizada, con la imagen nostálgica del tren en la Estación de la Sabana, nos enfrenta, tan sólo pasando un carril de la calle 13, con la actualidad del transporte masivo y a un costado, con la historia idílica de los viejos molinos y los pasajes habitacionales como el Pasaje Gómez, en la calle 16 con carrera 16, precursores de los conjuntos multifamiliares actuales como el de Colseguros, en la misma localidad.*

*Es una de las más complejas del Distrito Capital. Grandes deficiencias económicas y marginalidades sociales conviven con su enorme riqueza histórica, patrimonial, cultural, educativa, industrial y comercial. La historia republicana y la Bogotá moderna tienen referentes protagónicos en esta localidad.*

*Pero con frecuencia las percepciones negativas asociadas con realidades altamente problemáticas, como la zona de alto impacto, el habitante de calle y los altos niveles de informalidad, configuran un sombrío imaginario que desconoce todo lo que de pujante, productiva y positiva tiene la localidad.*

<sup>2</sup> Versión digital: <http://www.bogota.gov.co/localidades/martires/el-alma-profunda-del-centro-de-Bogota>

af



Continuación de la Resolución No. **0 4 4 2** de 2013 **22 ABR. 2013**

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

*Pero hay que atreverse a caminarla. Hay que caminar esta localidad para saborear despacio su patrimonio vivo en la memoria de personas que cuentan cómo desde allí ha evolucionado esta ciudad; para descubrir con asombro la belleza de estructuras arquitectónicas que sobreviven milagrosamente, en medio de la precariedad de edificios y casas deterioradas por el abandono o por el abuso.*

*Hay que perderse y encontrarse en el laberinto de sus calles, en las dichas direcciones del Samper Mendoza y del barrio Santa Fe.*

*Caminando Los Mártires hemos experimentado la emoción del reencuentro, o mejor, los rincones profundos del alma del centro de Bogotá.*

*En este sector, entre las calles novena y once, en el costado occidental de la avenida Caracas, la historia se recrea en las sólidas figuras de la otrora Quinta de Segovia, hoy Batallón de Reclutamiento, el Hospital San José y la renovada plaza España."*

*Como se puede observar, la riqueza de la localidad y de los barrios que la conforman se debe al proceso propio de su urbanización y a la estrecha relación de estos con la historia de la ciudad, razón por la cual el desarrollo del predio no solo responde a estas dinámicas, también constituye un referente, tal como lo explica la ficha de valoración, de la arquitectura Tudor que se implanto en la ciudad de Bogotá en barrios como Santa Fe, la Candelaria o Teusaquillo.*

*Son precisamente las condiciones explicadas las que conllevaron al Consejo Asesor de Patrimonio a emitir concepto desfavorable a la solicitud de exclusión, pues aunque se ha demolido una buena parte del inmueble los elementos arquitectónicos y urbanísticos que conllevaron su declaratoria se encuentran presentes, en especial lo que refiere a la configuración y el lenguaje de la fachada del bien.*

De lo expuesto se concluye que las apreciaciones del recurrente no son acertadas, ya que en dichas reuniones se analiza la totalidad de argumentos y criterios de valoración que determinan si un inmueble se ajusta o no a las condiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004) para mantener su declaratoria como Bien de Interés Cultural del Distrito, tal como lo explicó la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, pero se consignan en el acta de forma sucinta las recomendaciones que para tal fin emite dicho órgano consultivo.

Ahora bien, en lo concerniente a la demolición del inmueble, si bien la misma no fue usada como un argumento para solicitar la exclusión, es evidente que dicha intervención conllevó a un mayor deterioro del bien, pues significó una intervención considerable en su estructura arquitectónica y urbanística; situación que no podía ser obviada por el órgano consultivo de la Secretaría Distrital de Planeación al evaluar la solicitud de exclusión, tal como lo explicó el Consejo Asesor de Patrimonio en la Sesión No. 2 de 2012 y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.





Continuación de la Resolución No. 0 4 4 2 de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

A su vez, como quiera que los trámites relacionados con la aprobación de obras de reparaciones locativas que concluyeron con la demolición interna del inmueble, fueron realizados por un tercero contratado por el recurrente, no le es viable a este despacho pronunciarse sobre tal situación, pues la mala fe con la que el tercero pudo actuar y las consecuencias jurídicas y económicas de dicha actuación deben ser discutidas ante otras instancias. Sin embargo, lo anterior no exime de responsabilidad al recurrente, pues independientemente de las actuaciones del tercero, le corresponde como titular de derechos reales sobre el inmueble velar por el estricto cumplimiento de la normatividad aplicable al mismo.

En lo que respecta al cobro de la participación en plusvalía, verificado el certificado de tradición y libertad del inmueble se constató que la misma fue liquidada mediante la Resolución 220 de 2004 (folio 122-124) por el entonces Departamento Administrativo de Planeación, hoy Secretaría Distrital de Planeación; pero que contrario a lo manifestado en el recurso de reposición, el hecho generador de dicha participación obedeció a la posibilidad de desarrollar un uso más rentable y no a la autorización de una mayor edificabilidad, razón por la cual no es posible sustentar en tal hecho la petición de revocatoria del oficio recurrido pues sobre el Bienes de Interés Cultural se pueden desarrollar los usos asignados por la Unidad de Planeamiento Zonal 102- La Sabana, siempre y cuando se cumpla con el procedimiento administrativo establecido para tal fin y los mismos sean respetuosos de los valores arquitectónicos y urbanísticos del bien.

Por lo expuesto, el despacho considera que los argumentos expuestos por el recurrente no están llamados a prosperar.

## **7.2. Respecto de la argumentación presentada por el recurrente en el acápite denominado “Motivación Jurídica”**

Sin desconocer las condiciones particulares del sector en el que se ubica el predio, es claro que el deterioro de las condiciones arquitectónicas y urbanística del inmueble son de culpa exclusiva del recurrente, pues como propietario del bien podía desarrollar las acciones necesarias para su reparación en los términos y condiciones que se expondrán a continuación, pero contrario a ello procedió a realizar intervenciones sobre el mismo sin tener en cuenta las actuaciones administrativas que debía desarrollar para tal fin.

Hecha la anterior aclaración, en lo que respecta a las intervenciones que a juicio del peticionario requiere el bien, relacionadas a la *“reestructuración y arreglos de pisos, pintura, alcantarillado techos”*, para la ejecución de las mismas no se quiere proceder a su exclusión ya que el artículo 380 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004), establece que sobre los inmuebles catalogados como de Conservación Tipológica se permiten desarrollar



0 4 4 2

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de 2013 22 ABR. 2013

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

obras relacionadas con el mantenimiento, adecuación funcional, ampliación, liberación, consolidación, reconstrucción parcial, subdivisión por copropiedad y reparación locativa.

A su vez, se debe aclarar que la asignación del tratamiento de renovación urbana al sector y la posible ejecución de Planes Parciales de Renovación Urbana no significa que los inmuebles catalogados como Bienes de Intereses Cultural pierdan dicha condición, pues tales actuaciones urbanísticas buscan orientar las acciones públicas y privadas en el sector, mediante la reconfiguración de las infraestructuras urbanas existentes, integrando los Bienes de Intereses Cultural al desarrollo urbano con el objetivo de asegurar su sostenibilidad, conservación y rehabilitación en el corto, mediano y largo plazo.

Por lo explicado, el despacho puede concluir que los argumentos expuestos por el recurrente no están llamados a prosperar.

**7.3. Respecto de la argumentación presentada por el recurrente en el acápite denominado “Sustentación del recurso y petición”**

En cuanto a las afirmaciones relacionadas en el acápite denominado “*Sustentación del recurso*” y la relacionada a la primera solicitud del acápite denominado “*Petición*”, las mismas fueron resueltas en el numeral 7.1 al analizar los argumentos planteados por el recurrente, razón por la cual la no se emitirá concepto sobre el particular.

Ahora bien, en lo que respecta a la solicitud de información relacionada a las compensaciones económicas a las que se tiene derecho por ser el inmueble un Bien de Interés Cultural, debe manifestarse lo siguiente:

La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 48 la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, para aquellos bienes que se determinen como de conservación. La normativa ibídem contempla el marco general bajo el cual se debe estructurar la compensación de la carga urbanística del tratamiento de conservación, más no obliga al distrito a implementar la totalidad de dichas compensaciones, sino a reglamentar las que a bien considere, en procura de garantizar la protección de los bienes que se determinen como conservación.

En este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial, compilado mediante el Decreto Distrital 190 de 2004, establece en su artículo 316 los incentivos para la conservación de bienes de interés cultural, así:



Continuación de la Resolución No. 0442 de 2013 22 ABR. 2013

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013

- "1. Equiparación de los inmuebles de conservación con el estrato uno (1) cuando el inmueble se destine a uso residencial;*
- 2. Exención para inmuebles de conservación monumental, integral o tipológicas, de la obligación de cumplir con el equipamiento comunal privado requerido en proyectos de vivienda;*
- 3. Exención a inmuebles de conservación monumental, integral o tipológicas de la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original;*
- 4. Albergar oficinas sin atención al público, restaurantes u otros usos convenientes definidos en la reglamentación específica para ellos, siempre y cuando ocupen la totalidad del área construida con un solo uso para los inmuebles de interés cultural, localizados fuera de sectores de interés cultural. Los inmuebles que gocen de este incentivo, no podrán transferir derechos de edificabilidad."*

Ahora bien, como quiera que la potestad reglamentaria tiene naturaleza ordinaria, derivada, limitada y permanente en cuanto a que *"Es ordinaria debido a que se trata de una competencia adscrita por la Constitución dentro de las funciones propias de la Rama Ejecutiva, sin que para su ejercicio requiera de habilitación distinta de la norma constitucional que la confiere. Tiene carácter derivado, puesto que requiere de la preexistencia de material legislativo para su ejercicio. Del mismo modo es limitada porque "encuentra su límite y radio de acción en la constitución y en la ley; es por ello que no puede alterar o modificar el contenido y el espíritu de la ley, ni puede dirigirse a reglamentar leyes que no ejecuta la administración, así como tampoco puede reglamentar materias cuyo contenido está reservado al legislador". Por último, la potestad reglamentaria es permanente, habida cuenta que el Gobierno puede hacer uso de la misma tantas veces como lo considere oportuno para la cumplida ejecución de la ley de que se trate y hasta tanto ésta conserve su vigencia."*<sup>3</sup> la administración distrital, según lo dispuesto en las normas ibídem, ha reglamentado los siguientes mecanismos de compensación:

- La exención en el pago del impuesto predial, que corresponde a un porcentaje teniendo en cuenta la categoría de intervención, el uso y estrato del inmueble, para todos los Bienes e Inmuebles de Interés de Cultural con categorías Monumental (CM), Integral (CI) y Tipológica (CT) y B (conservación arquitectónica) del Centro Histórico de La Candelaria.
- La equiparación al estrato uno para Bienes e Inmuebles de Interés Cultural con categoría de Conservación Tipológica (CT) o Integral (CI) que tengan uso residencial, que no hayan disminuido sus valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos, que se encuentren en buen estado de conservación y que cumplan con las normas aplicables al inmueble, previo concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación.

En lo concerniente al beneficio de equiparación con el estrato uno (1) para el cobro de servicios públicos, la limitación al uso residencial se encuentra reglamentada en el artículo 27 del Decreto Distrital 606 de 2001, modificado por el artículo 7 del Decreto Distrital 396 de 2003, en razón a la diferencia que existe entre el aprovechamiento económico que pueden generar usos diferentes

<sup>3</sup> Corte Constitucional Auto 049/08. M.P. Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

04



Continuación de la Resolución No. **0 4 4 2** de 2013 **22 ABR. 2013**

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013**

al residencial en los bienes de interés cultural; que el uso residencial es el único sujeto a estratificación<sup>4</sup> y que el Plan de Ordenamiento Territorial contempla condiciones adicionales para la implantación de otros usos en los BIC, definidas para el efecto en las fichas normativas de las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.

Igualmente, se debe aclarar que este incentivo tiene una vigencia de tres años, renovables por el mismo período de tiempo y de forma indefinida previa solicitud del propietario y/o poseedor, así como la verificación del cumplimiento de las exigencias establecidas anteriormente, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicional a lo expuesto, la Ley 1185 de 2008, modificatoria de la Ley 397 de 1997, dentro del Régimen Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural, contempla los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– como un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC. Este instrumento permite definir, tal como lo establece el artículo 21 del Decreto Nacional 763 de 2009, las *“Medidas económicas y financieras para la recuperación y sostenibilidad del inmueble, que comprenden la identificación y formulación de proyectos para incorporarlo a la dinámica económica y social y determinar las fuentes de recursos para su conservación y mantenimiento.”*

De otra parte, en lo que refiere a los gastos *“del vecino”*, como quiera que no existe claridad frente a que refiere dicha afirmación y que el recurrente no presenta argumentos suficientes para realizar su estudio, no le es posible a este despacho emitir un pronunciamiento de fondo sobre tal afirmación. Igualmente, en lo que respecta a la participación en plusvalía, se debe reiterar lo explicado sobre el particular en el numeral 7.1. del presente acto administrativo.

En suma, no es cierto que no exista motivación por parte del Consejo Asesor de Patrimonio para no recomendar la exclusión de la lista de Bienes de Interés Cultural del inmueble ubicado en la Calle 22A No. 16-45; por el contrario, el análisis realizado permite concluir que efectivamente los valores arquitectónicos que conllevaron a la declaratoria del predio de Calle 22A No. 16-45 como Bien de Interés Cultural se encuentran presentes en el inmueble, tal como lo estableció el Consejo Asesor de Patrimonio y de acuerdo con lo manifestado por la Dirección de Patrimonio de Renovación Urbana. Tampoco es cierto que no se pueda desarrollar usos de comercio y que el hecho generador de la participación en plusvalía obedezca a la posibilidad de desarrollar mayor edificabilidad sobre el predio.

---

<sup>4</sup> Artículo 14 de la Ley 142 de julio 11 de 1994, *“Por la cual se establece el régimen de los Servicios Públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”*.



Continuación de la Resolución No. 0442 de 2013 **22 ABR. 2013**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra el oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013

Por lo expuesto, los argumentos del recurrente no están llamados a prosperar, razón por la cual el oficio recurrido será confirmado en su totalidad.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Negar las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por el señor José Querubín Buitrago Caro contra del oficio 2-2013-03397 del 7 de febrero de 2013, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar personalmente la presente Resolución al señor José Querubín Buitrago Caro advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

**ARTÍCULO TERCERO.** En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Dada en Bogotá D.C., a los **22 ABR. 2013**

**NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**  
**Secretario Distrital de Planeación**

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga- Subsecretaria Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez. Directora de Trámites Administrativos   
José Antonio Velandia Clavijo - Director de Patrimonio y Renovación Urbana

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista DPRU   
Claudia Emilse Morales Carvajalino. -Profesional Especializado