



**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Folios:9Anexos:No  
No. Radicación:3-2019-19665No. Radicado Inicial:1-2019-54477  
No. Proceso:1495517 Fecha:2019-08-23 19:10  
Tercero:CONSTRUCTORA BOLIVAR  
Dep. Radicadora:XDirección de Trámites Administrativos  
Clase Doc:InternoTipo Doc:MemorandosConsec:

## MEMORANDO

**Fecha:** xxxx de xxxxxxx de xxxxx

**Para** **CAMILA NEIRA ACEVEDO**  
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana

**DE** **SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN**  
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (e)

**Radicado:** 3-2019-18986.

**Asunto:** Respuesta solicitud apoyo radicado 1-2019-54477 aplicación de beneficios en predios ubicados en tratamiento de conservación arquitectónica y ambiental.

Apreciada Camila:

En atención al memorando 3-2019-18986 donde se solicita “(...) apoyo de esa Dirección, desde el marco legal vigente, para responder el radicado No. 1-2019-54477 del 13 de agosto de 2019 con el cual la Constructora Bolívar solicita a esta Secretaría “dar cumplimiento al deber legal consagrado en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 y el inciso 2° del artículo 1° del decreto nacional 1377 de 2002” relacionados con elaborar normas de “reconocimiento y pago de compensaciones para los propietarios de los predios sujetos al tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o ambiental, o que se ubiquen en suelo protección por motivos ambientales”, esta Dirección presenta las siguientes consideraciones:

### Trámite previo a la acción de cumplimiento.

Es importante indicar que, la petición contenida en el radicado 1-2019-54477 del 13 de agosto de 2019, suscrita por la Suplente del Presidente de la Constructora Bolívar, está reglada de manera específica por el artículo 83 de la Constitución Política, las Leyes 393 de 1997 y 1437 de 2011, apartes que se transcriben a continuación:

La acción de cumplimiento es un mecanismo consagrado en el artículo 87 constitucional “*toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo. En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido*”.

*EVITE ENGAÑOS:* Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Artículo 8 de Ley 393 de 1997 por la cual se desarrolla el artículo 87 de la Constitución Política, prevé que *“la acción de cumplimiento procederá contra toda acción u omisión de la autoridad que incumpla o ejecute actos o hechos que permitan deducir inminente incumplimiento de normas con fuerza de Ley o Actos Administrativos. También procederá contra acciones u omisiones de los particulares, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.*

*Con el propósito de constituir la renuencia, la procedencia de la acción requerirá que el accionante previamente haya reclamado el incumplimiento del deber legal o administrativo y la autoridad se haya ratificado en su incumplimiento o no contestado dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la solicitud. Excepcionalmente se podrá prescindir de este requisito, cuando el cumplirlo a cabalidad genere el inminente peligro de sufrir un perjuicio irremediable para el accionante, caso en el cual deberá ser sustentado en la demanda.*

*También procederá para el cumplimiento de normas con fuerza de Ley y Actos Administrativos, lo cual no excluirá el ejercicio de la acción popular para la reparación del derecho”.*

Por su parte, el artículo 146 de la Ley 1437 de 2011 -Cumplimiento de normas con fuerza material de ley o de actos administrativos-, dispone que *“Toda persona podrá acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, previa constitución de renuencia, para hacer efectivo el cumplimiento de cualesquiera normas aplicables con fuerza material de ley o actos administrativos”.*

Por lo anterior, es relevante que se tenga presente el procedimiento y el plazo de respuesta a la misma.

### Petición.

Mediante el radicado 1-2019-54477 del 13 de agosto de 2019 se solicita el cumplimiento del artículo 48 de la Ley 388 de 1997; los Decretos Nacionales 151 de 1998 y 1337 de 2002 relacionados con las normas de reconocimiento y pago de compensaciones para los propietarios de predios sujetos al tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o ambiental, o que se ubiquen en suelo de protección por motivos ambientales, especialmente con la *“transferencia de derechos de construcción y desarrollo”*. A continuación se transcribe dicho marco normativo.

El artículo 48 de la Ley 388 de 1997 prescribe *“Compensaciones en tratamientos de conservación. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento*

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**

territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten”.

El artículo 4 del Decreto Ley151 de 1998 “Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.” dispone:

“Artículo 4º. Para efectos del presente decreto, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental de determinados inmuebles, en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen”;

En los artículos 6, 7, 8, 9 y 10 del referido Decreto se definen los mecanismos para el pago de dicha compensación.

A su turno, el Decreto Nacional 1337 de 2002 reglamentó la Ley 388 de 1997 y el Decreto Ley 151 de 1998 en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, en este sentido, en el artículo 1 se establece que “procederá exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el respectivo municipio o distrito. Corresponde, en todo caso, a los municipios y distritos definir los mecanismos a través de los cuales se garantiza el pago de las compensaciones de los terrenos o inmuebles calificados de conservación, bien sea en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.”

Concordante con lo anterior, el inciso 3 del artículo 2 ibídem señala “Cuando el respectivo municipio o Distrito no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el presente decreto.”

Así las cosas, el artículo 3 ídem enlista los otros mecanismos de compensación que se pueden utilizar de manera alternativa o complementaria cuando no se adopte la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, así:

1. Asimilación de los inmuebles a los estratos 1 o 2 para efectos del pago de impuesto predial y demás gravámenes municipales o distritales que tengan como base gravable el avalúo o el autoavalúo.
2. Asignación de tarifas reducidas de impuesto predial.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

*Parágrafo. En el supuesto de zonas o áreas urbanas a conservar por su interés histórico o arquitectónico, donde las propiedades mantienen las características con fundamento en las cuales se declaró la conservación, se podrán aplicar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo”.*

Finalmente, para mayor claridad y coherencia en el asunto, es oportuno precisar que dentro del marco descriptivo de la petición se transcribe el artículo 363 del Decreto 190 de 2004 “Sistema de transferencia de derechos de construcción” y el artículo 44 del Decreto Reglamentario 327 de 2004 los cuales reglamentan condiciones para la urbanización en el tratamiento de desarrollo.

### **Análisis normativo.**

El Decreto Distrital 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, como instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio del Distrito Capital contempló el Subprograma de compensaciones para la conservación de bienes de interés cultural en los artículos 316 –Incentivos para la conservación de los bienes de interés cultural-, 317 –Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural- y 318 –Beneficios Tributarios para la conservación de Bienes de Interés Cultural-. Artículos que se transcriben a continuación:

## **“CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE PATRIMONIO CONSTRUIDO**

### **Subcapítulo 3.**

#### **Subprograma Compensaciones para la Conservación de Bienes de Interés Cultural**

#### **Artículo 316. Incentivos para la conservación de los bienes de interés cultural (artículo 307 del Decreto 619 de 2000).**

La Administración Distrital reglamentará la aplicación de incentivos para la conservación de bienes de interés cultural, relacionados con:

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 tipológica, de la obligación de cumplir con el equipamiento comunal privado requerido en proyectos de vivienda;
3. Exención a inmuebles de conservación monumental, integral o tipológica de la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original;

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

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.*

**Artículo 317. Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural** (artículo 308 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 212 del Decreto 469 de 2003).

*Aplica para los inmuebles de interés cultural localizados en áreas consolidadas, con relación a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen hayan efectivamente limitado su edificabilidad. Respecto de los predios de Interés Cultural generadores de transferencia, se podrá transferir la edificabilidad que les ha sido limitada con relación al subsector normativo en que se ubican. La transferencia de derechos de edificabilidad se reconocerá exclusivamente cuando el inmueble mantenga los valores que motivaron su declaratoria y se ejecute un proyecto de recuperación del mismo.*

*En los predios receptores de transferencias se podrá construir la totalidad de su edificabilidad más la edificabilidad adicional por concepto de transferencia que le señale la normativa urbanística específica. Serán predios receptores aquellos localizados en áreas sujetas al tratamiento de consolidación que defina la norma específica y los pertenecientes al tratamiento de desarrollo que no requieran de plan parcial.*

*El acto por medio del cual se realice la transferencia de los derechos de construcción de un determinado inmueble, será inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria tanto del inmueble que genera la transferencia como del que recibe la misma.*

*Los instrumentos que desarrollen y complementen el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., reglamentarán las áreas y procedimientos para realizar la transferencia de derechos de edificabilidad.*

**Artículo 318. Beneficios Tributarios para la conservación de Bienes de Interés Cultural** (artículo 309 del Decreto 619 de 2000).

*En la propuesta de ajuste al Estatuto Tributario que presente la administración distrital a consideración del Concejo de Santa Fe de Bogotá, se incluirán beneficios tributarios para la conservación de bienes de interés cultural. Los beneficios podrán ser totales o parciales y se definirán por periodos de tiempo dependiendo de la clasificación de los inmuebles y del tipo de intervención que se realice.*

*La propuesta de ajuste al Estatuto Tributario debe atender las siguientes situaciones:*

*1. Exoneración de pago del Impuesto Predial para bienes de interés cultural existentes y en los que se presente alguna de las siguientes circunstancias:*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

- a. Desarrollo de proyectos de vivienda, que garanticen el cumplimiento de las normas de los inmuebles clasificados de conservación, en especial los que estén incluidos en proyectos de renovación urbana;
- b. Construcción de nuevos proyectos de vivienda en sectores de interés cultural;
- c. Proyectos de obra nueva en sectores cobijados por el tratamiento de conservación que contribuyan a disminuir los déficit de equipamientos urbanos detectados;

2. Exoneración de pago del Impuesto Predial y de Industria y Comercio, para los inmuebles cuya área dedicada a estacionamientos de servicio público sea mínimo del 60% del área construida, localizados en sectores sometidos al tratamiento de conservación o bordes de sectores limítrofes a este;

3. Exoneración de pago del Impuesto de Delineación Urbana, para el desarrollo de proyectos que se permitan en inmuebles clasificados como de conservación monumental, integral o tipológica.

**Parágrafo. (Adicionado por el artículo 213 del Decreto 469 de 2003)** Los beneficios tributarios para la conservación de los Bienes de Interés Cultural serán considerados como incentivos para estimular y apoyar las tareas que se requieren para la conservación y restauración de los Bienes de Interés Cultural.

Las pautas y criterios que determinan la aplicación del artículo 317 del POT –Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural- con lo cual se entiende que se cumple el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002. Asimismo, se ha desarrollado otro tipo de beneficios o estímulos contemplados en el POT como la equiparación de los inmuebles de conservación con el estrato uno (1) y se fijaron los porcentajes de exención en el impuesto predial como se consagran en las siguientes normas:

El artículo 2 del Acuerdo Distrital 426 de 2009, modificado por el Acuerdo Distrital 543 de 2013 estableció que los predios declarados como monumentos de interés cultural del ámbito nacional o distrital tendrán derecho a un porcentaje de exención en el impuesto predial unificado, para el efecto fijó la base gravable mínima y determinó los porcentajes, siempre que cumplan los requisitos establecidos en dicho acuerdo.

Conforme al artículo 17 del Decreto Distrital 070 de 2015 “Por el cual se establece el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones” se estableció la equiparación de inmuebles con los estratos uno (1) de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 17°. Equiparación con los inmuebles del estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos. Los propietarios o poseedores de los inmuebles del grupo arquitectónico del ámbito distrital clasificados en las categorías de conservación integral y tipológicas, que tengan uso residencial, que no hayan**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

*disminuido sus valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos, que se encuentren en buen estado de conservación y que cumplan con las normas aplicables al inmueble, tendrán derecho a solicitar ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la equiparación del inmueble con los de estrato uno (1), para efectos del cobro de servicios públicos, aportando la información y documentación que se establezca para el efecto, la cual constituirá prueba y soporte inicial para el otorgamiento de este incentivo.*

*Si el inmueble cumple los requisitos establecidos, con base en la información y documentación aportada, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural comunicará a las empresas de servicios públicos la decisión de equiparación del inmueble a los del estrato uno (1), de lo cual informará al peticionario. En el caso contrario, informará al interesado sobre las acciones que debe ejecutar para efectos de la decisión de equiparación.*

*La decisión de equiparación de que trata este artículo tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su expedición. Vencido este término, se cancelará automáticamente la equiparación al estrato uno (1), siendo necesario para renovarla, llevar a cabo el mismo procedimiento.*

*El inmueble perderá automáticamente la equiparación al estrato uno (1), en caso de que se detecte el incumplimiento de las normas establecidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural o el cambio de uso residencial.*

*El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural deberá remitir mensualmente a la Secretaría Distrital de Planeación para lo de su competencia, el listado de predios a los cuales se les otorgó el beneficio de la equiparación con el estrato uno (1) para el cobro de servicios públicos”.*

En complemento de lo anterior, se consultó el fallo ACU-2011-0015 del 14 de febrero de 2011 del Juzgado Diecisiete Administrativo “Acción de Cumplimiento”. En la misma se advirtió que la acción buscaba conseguir el cumplimiento del artículo 317 del Decreto Distrital 190 de 2004 –Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural-. En las consideraciones del fallo se indicó que la entidad demanda –Alcaldía Mayor de Bogotá-, allegó al proceso copia de la sentencia de segunda instancia proferida por el Consejo de Estado, Sección Quinta del 12 de abril de 2007, en la cual se decidió revocar la sentencia de primera instancia y denegar las suplicas; en este sentido, el órgano de cierre dijo:

*“Tal como se precisó la disposición demandada en cumplimiento se limitó a establecer a qué predios se aplicaba el reconocimiento de los derechos de transferencia de la edificabilidad..., y si bien defería la reglamentación de la referida figura a los instrumentos legales a través de los cuales se*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

*desarrollaba el referido Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, no establecía un deber específico para autoridad alguna (...).*

*Corolario de lo anterior la autoridad demandada no se hallaba ante un deber de ineludible cumplimiento cuya desatención pudiera hacer prósperas las pretensiones de la demanda.*

(...)

*Además, como lo ha considerado en forma constante esta Corporación, a través de una orden judicial no puede imponerse el ejercicio de la facultad reglamentaria de la Constitución y la Ley (...).*

De manera que el fallo estableció que se probó la existencia de otra decisión por los mismos hechos, es decir, "(...) es una acción de cumplimiento, la demandada es la Alcaldía Mayor de Bogotá, la pretensión consiste en ordenar a la accionada el cumplimiento del artículo 317 del Decreto Distrital 190 de 2004 reglamentación sobre transferencia de derechos de edificabilidad como forma de compensación respecto de los predios declarados de interés cultural y/o arquitectónico en el Distrito Capital", en consecuencia, decidió rechazar por improcedente la acción de cumplimiento.

De lo que ha quedado reseñado se concluye que la Secretaría Distrital de Planeación no ha incurrido en incumplimiento de sus deberes en relación con la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción. Finalmente, se sugiere que si esa Dirección tiene información adicional sobre esta materia, sería del caso que se agregará a la respuesta de fondo.

Cordialmente,



**Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Ma. Concepción Osuna Ch. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídico.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**