



Bogotá D.C.

Oficio No.

23-4-05204 del 26-07-23

Arquitecto:
JORGE NORIEGA SANTOS MBA
Email: jnsarquitecto@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 001162 del 05 de julio de 2023.

ASUNTO: Respuesta derecho de petición

Cordial saludo:

Acuso recibido a la comunicación de la referencia, en el que solicita:

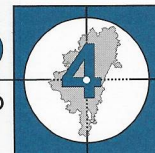
1. *Informarme basado en que norma urbanística se concedió licencia de construcción para ampliación del centro Hacienda Santa Barbara P.H / Cine Colombia SAS, ubicado en la calle 114 Nro. 6A-92 LC 349.*
2. *Informarme porque la actual construcción:*
 - a. *Ocupa el área de sesión de la licencia inicial.*
 - b. *No respeta los paramentos de los edificios del costado oriental de la Cra. 7.*
 - c. *Adicionalmente ocupa el espacio público en más de 10 mts.*

De acuerdo con lo anterior, una vez revisada la información que reposa en nuestra entidad se pudo constatar que el predio objeto de consulta cuenta con los siguientes actos administrativos, donde se aprueba un incremento de área construida:

- MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION bajo la RESOLUCION 11001-4-22-1292 expedida el 31-08-22 y ejecutoriada el 30-09-22, para:

Consistente en modificaciones al diseño en zonas comunes (6633,59 m2) y área privada del local 349/50 (1069,73 m2) e incremento del área construida de las zonas comunes, quedando una edificación desarrollada en tres (03) unidades estructurales independientes en cinco (05) pisos de altura, tres (03) sótanos, un (01) semisótano, destinada a una (01) unidad de comercio tipo b con trescientos ochenta y ocho (388) locales con sesenta y tres (63) cupos de estacionamientos privados, ochocientos cincuenta y cinco (855) cupos de estacionamientos visitantes. del total de estacionamientos propuestos, se destinan veintiséis (26) cupos a personas con movilidad reducida. Los demás aspectos contenidos en las gestiones anteriores, se mantienen.





Es pertinente señalar que dicho acto administrativo se amparó en la Resolución No. 0784 del 04 de abril de 2019, expedida por el Ministerio de Cultura, "Por la cual se autoriza la modificación del proyecto de intervención de que trata la Resolución No. 3336 del 12 de diciembre de 2016", toda vez que el proyecto se localiza en la zona de influencia del conjunto arquitectónico denominado "Casa de la antigua Hacienda Santa Bárbara, declarada Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional".

En ese sentido, ante su Pregunta 1: *Informarme basado en que norma urbanística se concedió licencia de construcción para ampliación del centro Hacienda Santa Barbara P.H / Cine Colombia SAS, ubicado en la calle 114 Nro. 6A-92 LC 349; el acto administrativo RESOLUCION 11001-4-22-1292 expedido el 31-08-22, el marco normativo fue el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004¹. El Plan de Ordenamiento Territorial define a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) como el instrumento para desarrollar, complementar y precisar el planeamiento del suelo urbano en Bogotá D.C.*

Se amparó en las normas contenidas en la Unidad de Planeamiento Zonal 14 – USAQUEN, reglamentada por el Decreto Distrital No. 582 de 2012, ubicada en la localidad de Usaquén.

MARCO NORMATIVO	
UPZ: 14 – USAQUEN	Decreto 582 del 21-12-12
Sector Normativo: 16	Área de Actividad: Comercio y Servicios
Subsector de Uso: I	Zona: Grandes Superficies Comerciales
Subsector de Edificabilidad: A	Tratamiento: Consolidación
Sector de Demanda de Parquaderos: A	Modalidad: Urbanística

Bajo el contexto normativo citado, cabe anotar que el inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 115-52, Avenida Carrera 7 No. 114-02 / 115-02 / 30 / 60 / 68 / 82 / 88, Calle 114 No. 6 A-93 / 7-24 (dirección antigua), Avenida Carrera 7 No. 115-30 / 60 / 68 / 82 / 88 denominado Casa de la Hacienda Santa Bárbara, Sector Catastral No. 008407, manzana No. 21, predio No. 02, fue inicialmente declarado Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital, en la modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC), Categoría de Conservación Monumental (CM), según lo dispuesto por el Listado Anexo del Decreto Distrital 606 de julio 26 de 2001 incorporado al Decreto Distrital 560 de 2018², en virtud de la propuesta del Consejo de Monumentos Nacionales al Gobierno Nacional de su declaratoria como Monumento Nacional, mediante la Resolución No. 007 de junio 30 de 1975.

Para tal efecto, el **artículo 380. Clasificación de los inmuebles en el tratamiento de conservación** del Decreto Distrital 190 de 2004³, señala que la Categoría de Conservación Monumental (CM) aplica a los "Inmuebles declarados, propuestos para ser declarados, o los que en adelante se declaren por el Gobierno Nacional como Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional o Monumentos Nacionales, localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos."

De acuerdo con el artículo 8° de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 5° de la Ley 1185 de 2008, la declaratoria de un bien como BIC del ámbito nacional corresponde al Ministerio de Cultura⁴.

¹ Plan de Ordenamiento Territorial "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

² "Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y se dictan otras disposiciones".

³ "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

⁴ "a) Al Ministerio de Cultura, previo concepto favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, le corresponde la declaratoria y el manejo de los bienes de interés cultural del ámbito nacional".





Que en virtud de la legislación que protege el patrimonio cultural, tales como: i) la Ley 397 de 1997⁵, ii) la Ley 1185 de 2008⁶, iii) el Decreto 763 de 2009⁷, iv) la Resolución 983 de 2010⁸, v) el Decreto 2941 de 2009⁹, vi) la Resolución 330 de 2010¹⁰ y vii) la Ley 1675 de 2013¹¹; el inmueble objeto de estudio actualmente corresponde a un Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional según la Resolución Nacional 0467 de mayo 2 de 2005 *“Por la cual se declara el Conjunto Arquitectónico denominado “Casa de la Antigua Hacienda Santa Bárbara”, localizado en la carrera 7 No. 115-52 de Bogotá, como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional y se delimita su área de influencia”*.

Que el área de influencia del conjunto arquitectónico denominado “Casa de la Antigua Hacienda Santa Bárbara” se precisó en el artículo 2 de la citada Resolución, así: *“Artículo 2. Delimitar como área de influencia del conjunto arquitectónico enunciado en el artículo primero de la presente Resolución, la siguiente: la totalidad de la manzana donde se encuentra, entre las calles 115 y 116, y desde la carrera 6 hasta la carrera 7. Adicionalmente, el área de influencia se complementa con la calle 116, los predios colindantes a ésta y con el espacio público de la carrera 7 frente a la manzana del Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara.*

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.4.1.4.2 del Decreto 1080 de 2015, concordante con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 397 de 1997, artículo 39 del Decreto 763 de 2009 y el artículo 212 del Decreto 19 de 2102¹², toda intervención de un bien de interés cultural deberá contar con la autorización previa de la autoridad competente que hubiera efectuado la declaratoria.

El numeral 1.2-8 del artículo 2.3.1.3 del Decreto 1080 de 2015 en concordancia con el artículo 11 de la Ley de la Cultura, prevé que el Ministerio de Cultura es la entidad competente para autorizar las intervenciones en BIC del ámbito Nacional, así como aquellos que pretendan realizar en sus áreas de influencia y/o en bienes colindantes con dichos inmuebles.

Así las cosas, en concordancia con el artículo 3 de la Resolución Nacional 0467 de mayo 2 de 2005¹³, dado que el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara se encuentra localizado dentro del perímetro establecido como área de influencia del conjunto arquitectónico denominado *“Casa de la Antigua Hacienda Santa Bárbara”*.

⁵ “Por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias”. Esta ley define un régimen especial de salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los bienes del patrimonio cultural de la Nación que sean declarados como bienes de interés cultural en el caso de bienes materiales y para las manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial, conforme a los criterios de valoración y los requisitos que reglamente para todo el territorio nacional el Ministerio de Cultura”. Ley 397 de 1997, artículo 4º, modificado por el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008.

⁶ “Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 -Ley General de Cultura- y se dictan otras disposiciones”.

⁷ “Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”.

⁸ “Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”.

⁹ “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza inmaterial”.

¹⁰ “Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza inmaterial”.

¹¹ “Por medio de la cual se reglamentan los artículos 63, 70 y 72 de la Constitución Política de Colombia en lo relativo al Patrimonio Cultural Sumergido. Igualmente, la Ley 1617 de 2013 por la cual se expide el Régimen para los Distritos Especiales, a partir del título IV - artículo 97 y siguientes - contiene normas sobre protección del patrimonio cultural de la Nación y los distritos. Es importante destacar que esta Ley no es aplicable al Distrito Capital de Bogotá por expresa disposición del parágrafo del artículo 2º: “Las disposiciones contenidas en la presente ley, son aplicables a todos los distritos creados y que se creen, a excepción del Distrito Capital de Bogotá.”

¹² “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”. Artículo 212. Régimen Especial de los Bienes de Interés Cultural “(...) La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. Para el patrimonio arqueológico, esta autorización compete al Instituto Colombiano de Antropología e Historia de conformidad con el Plan de Manejo Arqueológico. Asimismo, la intervención de un bien de interés cultural del ámbito territorial deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria”.

¹³ Artículo 3. En aplicación a lo dispuesto por la Ley 397 de 1997, todas las construcciones, refacciones, remodelaciones, y obras de defensa y conservación que deban efectuarse en el conjunto arquitectónico denominado *“CASA DE LA ANTIGUA HACIENDA SANTA BÁRBARA”* y en su área de influencia, deberán contar con la autorización previa por parte del Ministerio de Cultura”. Negrilla fuera de texto.





Ahora bien, ante su Pregunta 2: *Informarme porque la actual construcción: a. Ocupa el área de sesión de la licencia inicial / b. No respeta los paramentos de los edificios del costado oriental de la Cra. 7. / c. Adicionalmente ocupa el espacio público en más de 10 mts*; una vez revisado el acto administrativo RESOLUCION 11001-4-22-1292 expedido el 31-08-22, encontramos los siguientes aspectos:

- No es claro su inquietud de "a. Ocupa el área de sesión de la licencia inicial", sin embargo el área ampliada de 2201.12 m2 se encuentra definida dentro de los parámetros definidos para su pregunta 1. Adicionalmente, en la UPZ 14 USAQUEN, y para el caso no hay exigencia de índice de ocupación.
- En cuanto a "b. No respeta los paramentos de los edificios del costado oriental de la Cra. 7. / c. Adicionalmente ocupa el espacio público en más de 10 mts", le informamos que el paramento del costado oriental en el área ampliada, respeta la exigencia de Control Ambiental de 10.00 mts por la AK 7.

Para este último punto, es preciso aclarar que de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el Curador Urbano es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción. En esa medida, si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, incluyendo alturas y normas de sismo resistencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015, razón por la cual no es competente para intervenir en la situación por ustedes descrita.

No obstante, sobre los daños que puedan presentarse en los predios vecinos con ocasión de la obra, es el titular quien asume la total responsabilidad de los mismos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la licencia correspondiente.

En efecto, el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:

"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)". (Resaltado fuera de texto).

Así mismo, el artículo 60 del Decreto Nacional 2150 de 1995 prevé que "el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras" (subrayado fuera del texto).

Por otra parte, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el artículo 2341 del Código Civil que establece:






“RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.

Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

Por último, si ustedes evidencian que existe una posible infracción urbanística, deberán acudir a los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”, tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

Atentamente,


ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Elaboró: ARQ. FERDY LAMPREA

