

0118  
DECRETO NO. DE 2018  
17 AGO 2018

“Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés Cultural en el Municipio de Bucaramanga”

**EL ALCALDE DE BUCARAMANGA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 467 del Acuerdo 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación), y

**CONSIDERANDO**

1. Que la declaratoria de un bien material como de interés cultural queda cobijado por el Régimen Especial de Protección, según lo señala la Ley 397 de 1997, modificada y adicionada por la Ley 1185 de 2008.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.5 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, y con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997 o las normas que los modifiquen o sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles declaradas como Bien de Interés Cultural prevalecerán al momento de adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento de los distritos.
3. Que el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 previó los mecanismos para la aplicación de compensaciones para los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o ambiental así: *“Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento 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.”*
4. Que mediante el Decreto Nacional 151 de 1998 se dictaron reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
5. Que mediante el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014, *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga”* se estableció en el artículo 467 lo siguiente:

**“Artículo 467°. Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés Cultural.** Aplica para los inmuebles de interés cultural del grupo arquitectónico que hayan sido declarados según las disposiciones de la Ley 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 763 de 2009 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Se podrá transferir la edificabilidad que les ha sido limitada con relación a la zona normativa en que se ubican, restando del índice de construcción permitido para el predio, el total de metros cuadrados construidos del Bien de Interés Cultural. 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 y sostenibilidad del mismo.

Las zonas receptoras de los derechos de edificabilidad adicional son las determinadas con tratamiento de Renovación Urbana en sus dos modalidades y las de Desarrollo. En los predios receptores de transferencias, se podrá construir la totalidad de su edificabilidad más la adicional generada por concepto de transferencia de derechos que le señale la normativa urbanística específica, sin sobrepasar del equivalente al veinte por ciento (20%) del índice máximo de construcción permitido en la correspondiente ficha normativa para el subsector.

El acto por medio del cual se realice la transferencia de los derechos de construcción o de edificabilidad de un determinado inmueble, debe ser inscrito en los folios 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, reglamentarán las áreas y procedimientos para realizar la transferencia de derechos de edificabilidad.

**Parágrafo.** La transferencia de derechos de edificabilidad aplica igualmente para el área correspondiente al retroceso posterior de ancho cinco metros (5.0 m) aplicada a los predios que se acojan al desarrollo por gestión asociada de centros de manzana como área para estacionamiento y servicio a los vehículos contemplados en la Operación Urbana Estratégica 3 Par vial UIS – San Francisco, subsectores normativos 4 y 5”.

6. Que el artículo 61 del Acuerdo 011 de 2014 determina “Los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico ubicados en el municipio son los siguientes:

Cuadro N° 13. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO NACIONAL (BIC – N)		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Capilla de Los Dolores	Carrera 10 No. 35 – PAR	Decreto 2210 21-VII-1954
Casa de Bolívar	Calle 37 No 12-15	Resolución 1613 26-XI-1999
Casa en donde nació el General Custodio García Rovira	Calle 35 No 8-44, 68, 78.	Ley 48 1-IX-1966
Edificio del Antiguo Colegio de Nuestra Señora del Pilar	Carreras 19 y 20, Calles 31 y 32	Decreto 1910 2-XI-1995
Coliseo Peralta	Carrera 12 41-70 41-80, Calle 42 11-65 11-75 11-85	Decreto 292 24-II-1975
Estación del Ferrocarril Café Madrid	Inspección Departamental Estación Madrid	Decreto 746 24-IV-1996

Cuadro N° 14. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Departamental.

2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO DEPARTAMENTAL (BIC – D) GRUPO ARQUITECTÓNICO		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Iglesia de San Laureano	Carrera 12 No 36-08 Despacho Parroquial	Resolución 000015 de enero 04 de 2010
Casa donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento	Calle 36 No 24-82	Resolución 08541 de julio 17 de 2009

Cuadro N° 15. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Municipal.

3. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE ÁMBITO MUNICIPAL (BIC – M) GRUPO ARQUITECTÓNICO		
Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
Edificio del Teatro Santander	Calle 33 No. 18 – 60 y carrera 19 No. 33 – 18	Resolución 0088 del 24 de abril de 2007
Iglesia de San Laureano	Carrera 12 36 – 08	Acuerdo 034 de 2000
Club del Comercio	Carrera 20 No. 35 – 37	Acuerdo 034 de 2000
Edificio del antiguo Hotel Bucarica	Carrera 19 No. 35 – 18 / 50	Acuerdo 034 de 2000
Catedral de la Sagrada Familia	Calle 36 No. 19 – 56	Acuerdo 034 de 2000
Edificio C. P. Clausen	Carrera 12 No. 35-05/11/17/23 y Calle 35 No. 12-02/06/10/14.	Acuerdo 034 de 2000
Manzana de la Gobernación de Santander	Calle 37 No. 10 – 30	Acuerdo 034 de 2000
Alcaldía de Bucaramanga	Calle 35 No. 10 – 37	Acuerdo 034 de 2000
Palacio de Justicia	Calle 35 No. 11 - 45, Carrera 11 No. 34 – 45	Acuerdo 034 de 2000
Universidad Industrial de Santander	Calle 9 Carrera 27 Barrio Universidad	Acuerdo 034 de 2000
Villa Olímpica	Calle 9 a 14, Carrera 29 a 32	Acuerdo 034 de 2000
Edificio Armando Puyana Puyana sede Administrativa y Auditorio – Universidad Autónoma de Bucaramanga, Campus El Jardín	Avenida 42 No. 48-11	Acuerdo 034 de 2000
Complejo militar	Calle 14 Carreras 33 a 29	Acuerdo 034 de 2000
Edificio del Instituto Municipal de Cultura y/o Biblioteca Pública Gabriel Turbay	Calle 30 No. 26 – 117	Resolución No. 0490 de 2011
Casa Streithorst	Calle 32 No. 27 – 28 y Carrera 27 No. 32 -11	Resolución No. 0491 de 2011
Casa Luis Perú de la Croix	Calle 37 No. 11-18	Resolución No. 0492 de 2011
Fundación Museo de Arte Moderno	Calle 37 No. 26-26	Resolución No. 0757 de 2012
Casa Ambrosio Peña Puyana	Carrera 34 No. 41-51 / Calle 42 No. 34-13	Resolución No. 0403 de 2013
Fachada y pórticos de la plaza San Mateo	Calle 34 No. 16-01	Resolución No. 0434 de 2013
Casa Maño Acevedo Díaz	Calle 54 No. 28-28/42	Resolución No. 0750 de 2013

7. Que la presente iniciativa se consultó con las entidades relacionadas con los bienes de Interés cultural, como lo son el Instituto Municipal de Cultura y Turismo IMCT y el Consejo Departamental de Patrimonio, para establecer su conveniencia y aportes, a lo cual respondieron que este tema es de competencia del municipio de Bucaramanga en cabeza de la Oficina de Planeación Municipal, y que ellos solo hacen referencia sobre proyectos que procuren la intervención o declaratoria de un Bien de Interés Cultural.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA.**

**Artículo 1º. Definición y ámbito de aplicación.** La transferencia de derechos de edificabilidad son aquellos que en casos particulares y concretos se regula y limita el aprovechamiento del suelo de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, los cuales se encuentran en tratamiento de conservación.

Para compensar esta limitación, se crean los derechos de transferencia de edificabilidad, equivalentes a la cuantificación de las áreas en que se limite el predio Bien de Interés Cultural en comparación con otros predios de una misma zona normativa que no tiene tratamiento de conservación en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para efectos del presente decreto, la transferencia es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

**Artículo 2º. Destinatarios.** Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico que se encuentran en tratamiento de conservación.

**Artículo 3º. Requisitos.** Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico interesadas en la aplicación de las transferencias de derechos de edificabilidad deben radicar en la Ventanilla Única de Correspondencia solicitud por escrito con la intención de acogerse a la transferencia de derechos de edificabilidad, la cual contendrá con lo mínimo lo siguiente:

- a. Nombre del propietario y/o razón social.
- b. La relación e identificación del predio o predios declarados como Bien de Interés Cultural.

Se deben adjuntar los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
2. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
3. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
4. Copia de la carta catastral de la manzana donde se encuentra localizado el predio Bien de Interés Cultural.
5. Escritura Pública de propiedad con sus correspondientes anexos.
6. Anteproyecto de intervención para la recuperación y/o sostenibilidad del Bien de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 011 de 2014 y demás normas sobre la materia.

**Artículo 4º. Procedimiento para la aplicación de la transferencia de derechos de edificabilidad.** Una vez radicado en legal y debida forma ante la Secretaría de Planeación la solicitud y la totalidad de los documentos relacionados en el artículo anterior del presente Decreto, esta dependencia contará con quince (15) días hábiles para analizar la viabilidad de la aplicación de la transferencia de los derechos de edificabilidad y dará respuesta al peticionario informando si es viable o no la transferencia de derechos de edificabilidad.

**Artículo 5º. Estimación de los derechos de transferencia de edificabilidad.** La Secretaría de Planeación elaborará una ficha en la cual establecerá los metros cuadrados de área transferible de derechos de edificabilidad teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Identificación del predio Bien de Interés Cultural y el subsector normativo al que pertenece según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
2. Análisis de la normativa de los subsectores.
3. Aplicación de la norma para la transferencia de derechos de edificabilidad, de conformidad con las siguientes formulas:

### Fórmula 1. Potencial de edificabilidad del B.I.C según subsector normativo.

$$Pes = \text{área B.I.C} \times I.Cs.$$

**Donde:**

**Pes:** potencial de edificabilidad del Bien de Interés Cultural según subsector normativo.

**Área B.I.C:** área del predio Bien de Interés Cultural.

**I.Cs:** índice de construcción del subsector normativo P.O.T.

### Fórmula 2. Área para transferencia de derechos de edificabilidad.

$$\text{Árde} = Pes - \text{ÁcBIC}.$$

**Dónde:**

**Árde:** área de transferencia de edificabilidad.

**Pes:** potencial de edificabilidad del Bien de Interés Cultural según subsector normativo.

**ÁcBIC:** área construida predio Bien de Interés Cultural.


4. Una vez elaborada la ficha el Secretario de Planeación expedirá una resolución en la cual autoriza al titular del predio Bien de Interés Cultural la enajenación de los derechos de transferencia de edificabilidad del Bien de Interés Cultural, determina las obligaciones derivadas de la transferencia. Una vez ejecutoriada la respectiva Resolución se remitirá copia a los Curadores Urbanos y al Registrador de Instrumentos Públicos, con el fin de que se realice la respectiva anotación en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Bien de Interés Cultural y en el folio de Matricula Inmobiliaria en el bien inmueble donde se efectuó la transferencia de edificabilidad. Las resoluciones expedidas por el Secretario de Planeación tendrán la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus respectivas modificaciones.

**Artículo 6º.** El presente decreto rige a partir de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE, 17 AGO 2018**



**RODOLFO HERNANDEZ SUAREZ**  
Alcalde de Bucaramanga

 VoBo. Juan Manuel Gómez Padilla Secretario de Planeación  
Revisó aspectos técnicos. Edgar Mateus Lugo. Subsecretario de Planeación