

**RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastacristantoluque@cisa.gov.co DE LA SUBASTA PÚBLICA
CRISANTO LUQUE**

22 de julio de 2015

A las preguntas formuladas por los interesados a través del correo oficial de la Subasta Crisanto Luque, se da respuesta de la siguiente manera:

Pregunta formulada el día 29 de mayo de 2015 a las 9:10 a.m.

“(…) nos surgió una inquietud respecto al área privada total de la subasta (9,282.43 m2). Al sumar las áreas privadas que se encuentran en el reglamento de propiedad horizontal no nos cuadra con la subastada. Podrían enviarnos las áreas correspondientes a las oficinas, los parqueaderos y los locales que conforman la subasta?”.

RESPUESTA: Esta solicitud fue respondida el 04 de junio de 2015 a través del correo oficial de la subasta y materializada a través de adenda No. 2 publicada el día 06 el julio de 2015, en la web de CISA www.cisa.gov.co.

Preguntas formuladas el día 16 de julio de 2015 a las 4:24 p.m.

Primera observación.

“1.1 Cuales son los efectos o impactos económicos sobre el bien, en el caso de declararlo como bien de patrimonio cultural?”.

RESPUESTA: No existe dentro del régimen legal en Colombia la declaratoria de un bien (mueble o inmueble, individualmente o en conjunto) como patrimonio cultural. Lo que existe es la declaratoria de cualquiera de estos bienes como Bien de Interés Cultural (BIC), lo que puede ocurrir en el ámbito nacional (a cargo del Ministerio de Cultura), o en el ámbito territorial (a cargo de las alcaldías y gobernaciones, en sus respectivas jurisdicciones).

En el caso de los inmuebles, la declaratoria de un inmueble individualizado (Grupo Arquitectónico) o de un conjunto (Grupo Urbano), trae como consecuencia la aplicación de un Régimen Especial de Protección (en adelante REP), concebido como un conjunto de intervenciones públicas sobre el referido bien.

Incluso algunos inmuebles declarados BIC pueden ser objeto, según lo defina la propia declaratoria, de un Plan Especial de Manejo y Protección (en adelante PEMP), el cual es

un instrumento de planeación que determina el tipo de limitaciones, usos o intervenciones permitidas sobre el BIC en función de garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

En lo particular a la pregunta formulada puede señalarse que la declaratoria de un inmueble como BIC no trae aparejada una consecuencia económica en el mercado. La valorización o desvalorización del inmueble depende de los elementos inmobiliarios y económicos del contexto territorial o nacional.

Así por ejemplo, los inmuebles BIC en el centro histórico de Cartagena tienen una alta valorización, al paso que otros BIC pueden tener descensos de precio, según las condiciones del inmueble, el mercado en cada zona o espacio determinado. En fin, sobre esto no opera una regla o determinación legal.

Un efecto económico de estímulo tributario que sí está vinculado directamente a la declaratoria de BIC y que cabe reseñar (Artículo 56º de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 14º de la ley 1185 de 2008) consiste en que los propietarios de BIC pueden deducir de su renta la totalidad de sumas que inviertan en la elaboración del PEMP, o en la conservación y mantenimiento del BIC, aunque tales gastos no guarden relación de causalidad con la actividad productora de renta.

Por otra parte, es potestad de las entidades territoriales otorgar en algunos casos disminuciones porcentuales en el impuesto predial; incluso en ocasiones pueden otorgarse tarifas de servicios públicos disminuidas en cuanto al estrato, a decisión de las instancias competentes.

Segunda observación.

“1.2 El avalúo tuvo en cuenta, que de ser declarado como bien de patrimonio cultural, sería congelado para realizar modificaciones, reestructuración al mismo?”-

RESPUESTA: Dado que en el procedimiento valuatorio se pretende determinar el precio más favorable por el cual se transaría el inmueble teniendo en cuenta los elementos y condiciones físicas y jurídicas concretas que afectan el bien en el momento del ejercicio. Por lo tanto, el avalúo del inmueble objeto de la Subasta no podía tener en cuenta una condición que no se ha concretado, como lo es ser declarado Bien de Interés Cultural, en otras palabras, para efectos del avalúo en mención, considerando que el inmueble no está afectado, se considera inexistente el hecho de que en el futuro pueda ser declarado como bien de Interés Cultural.

Tercera observación.

“1.3 En caso de que no sea interés del oferente continuar con el trámite de declaratoria de patrimonio cultural del bien inmueble, se podría suspender el trámite?”

RESPUESTA: La declaratoria de BIC pasa por un proceso complejo y plenamente reglado en el régimen descrito al inicio. En el caso de las declaratorias nacionales (Ministerio de Cultura), participa dicha entidad y el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

De su lado, para las declaratorias del ámbito territorial participan la alcaldía o gobernación respectiva (según el caso) y el Consejo Departamental de Patrimonio Cultural. Hay que anotar que tratándose de distritos (como es el caso del Distrito Capital), éstos cuentan con su propio Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

El proceso de declaratoria de un BIC supone la inclusión del bien en una Lista Indicativa, lo que significa un paso previo de evaluación sobre la conducencia de la declaratoria; y la posterior decisión y declaratoria del BIC en un acto administrativo, que como se ha dicho involucra a la autoridad competente y al respectivo Consejo de Patrimonio Cultural (según el ámbito territorial).

Este proceso constitucional y legalmente garantiza la participación ciudadana para que se pronuncie en cualquier momento sobre la pertinencia o no de declarar un BIC, o de propugnar por la eficiente aplicación del REP si el bien ya fue declarado.

En síntesis, cualquier persona natural, jurídica, pública o privada puede pronunciarse con argumentos suficientes en cualquier etapa del proceso de declaratoria, en la petición de que se declare o no el bien como BIC, exponiendo las razones del caso. Esto obliga a la autoridad competente (según sea del ámbito nacional o territorial) a referirse a la solicitud y a contestar de manera argumentada.

En este sentido, si bien no es posible una vez iniciado el proceso de declaratoria que éste se suspenda o termine a solicitud o voluntad del propietario del inmueble, sí es perfectamente viable que cualquier ciudadano (incluido el propietario) se pronuncie sobre el trámite de la declaratoria (lo cual no obliga a la autoridad competente; si bien debe argumentarse porqué se acepta o no la petición, como cualquier otra petición regida por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Cabe señalar que mientras dura el proceso de declaratoria (p.ej. Lista Indicativa, deliberaciones, pronunciamientos ciudadanos, pronunciamiento del Consejo de Patrimonio Cultural), no es aplicable el Régimen Especial de Protección (REP).

Es decir un bien se vuelve BIC y pasa a ser objeto del REP únicamente con su declaratoria mediante acto administrativo. Antes de que ello ocurra, todos los actos son preparatorios y no traen consigo la aplicación del REP.

Cuarta observación.

“Que consecuencias tiene para el uso del inmueble si lo declaran patrimonio cultural?”

RESPUESTA: Como se señaló anteriormente, la declaratoria de un bien como BIC trae como consecuencia la aplicación de un Régimen Especial de Protección (REP). Éste se encuentra concebido como un sistema de intervenciones, restricciones y estímulo plenamente reglado.

Entre esas consecuencias pueden señalarse las siguientes, en particular centrándonos en la declaratoria de un inmueble como BIC:

1. Si se determina en la declaratoria que el BIC debe tener Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), es obligación del propietario concurrir a la elaboración de dicho PEMP.
2. Si el BIC cuenta con PEMP, es obligación sujetarse al mismo. El PEMP define las condiciones del bien, las intervenciones permitidas, las restricciones de uso; si es el caso puede determinar la existencia de un área de influencia para los predios o inmuebles vecinos. Incluso el PEMP tiene prioridad o puede definir otras restricciones o condiciones más allá del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Como ya se ha dicho, no todos los BIC tienen necesariamente un PEMP, situación que definen el Consejo de Patrimonio y autoridad competente según el caso (Si se trata del ámbito nacional o territorial).

3. Las intervenciones materiales que pretendan realizarse en el inmueble BIC deben tener la previa autorización de la autoridad que efectuó la declaratoria.

En este sentido, si el Distrito Capital declara un inmueble como BIC, es menester contar con la autorización de la instancia pertinente en el Distrito para cualquier intervención material (p.ej. remodelación, restauración). Si el bien cuenta con PEMP hay que sujetarse a éste en materia de intervenciones.

4. Los inmuebles BIC de propiedad privada, pueden enajenarse libremente, naturalmente con la característica de que el nuevo propietario queda sujeto al REP.
5. Como se dijo antes, los propietarios de BIC pueden deducir de su renta lo que inviertan en la elaboración del PEMP (hasta un valor de 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes); y pueden deducir también lo que gasten en la conservación y

mantenimiento del BIC, sin límite, naturalmente previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el efecto en el decreto 1080 de 2015.

Preguntas formuladas el día 17 de julio de 2015 a las 09:45 p.m.

Primera observación.

“(…) La incongruencia radica en que el adendo plantea 2 formas de resolver la situación, si vencido el término establecido para escriturar el inmueble al adjudicatario, aún CISA no ostenta la propiedad del mismo:

a) Una es ampliando automáticamente el período por 90 días adicionales sin que medie un reconocimiento económico al adjudicatario y sin que pueda declararse un incumplimiento a CISA.

b) La segunda opción que plantean es la de devolver las “arras” sin duplicar, entendiéndose en este caso también que no hay resarcimiento económico para el adjudicatario y que tampoco hay un incumplimiento por parte de CISA.

Estas dos maneras de resolver la situación, se oponen la una a la otra, por lo que no pueden darse ambas. O se prorroga la fecha de firma de la escritura de compraventa o se deshace el negocio devolviendo las arras.

Una forma de resolver este conflicto sería escoger una sola de las dos opciones. Si escogen la de escriturar posteriormente, tal vez haya interés por alguien de postularse, siempre y cuando la fecha de pago del 90% restante también se prorrogue o se cumpla, pero a partir del pago del saldo, CISA reconozca el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo reconociendo el IPC proporcional al número de días, o una tasa de interés de los CDT's, entre otras opciones). Si se escoge la de deshacer el negocio y devolver las arras, tal vez a nadie le interese un proceso de venta tan incierto, y sin ningún reconocimiento del valor del dinero en el tiempo para el adjudicatario.

Tal vez otra forma de resolver la situación, es dejar optativo para el adjudicatario, elegir cual de las dos opciones prefiere al momento de presentarse el impedimento para CISA de escriturar en la fecha pactada”.

RESPUESTA: Teniendo en cuenta que la Contraloría General de la República, es la actual propietaria de los inmuebles, y que CISA vende los mismos con autorización de la primera, se estableció en la Invitación a Ofertar, que:

- (i) Si para la fecha que inicialmente se programó la firma de la escritura de venta de CISA al adjudicatario, no es posible realizar la transferencia del dominio (en razón a que CISA no sea todavía propietaria inscrita), la fecha de la firma

se aplazaría por una vez, hasta por 3 meses más. Lo cual no generaría incumplimiento para CISA.

- (ii) Si transcurrido el lapso de tiempo adicional antes señalado, y llegada la nueva fecha de firma de la escritura pública de venta de CISA al adjudicatario, tampoco CISA puede transferir la propiedad (por la misma razón ya expresada, esto es, que aún la Contraloría no haya finiquitado la transferencia a CISA), el negocio no podría continuar.

En consecuencia, CISA devolvería al adjudicatario todos los dineros por él consignados, entre ellos el 10% del precio (que se toman como arras) sin doblar, y sin reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, o de cualquier otra suma adicional bajo ningún título.

Nótese que lo previsto, es una secuencia de hechos que se generan por etapas, en este orden de ideas, la devolución de los dineros (entre ellos las arras) sólo tendrá lugar, únicamente cuando ya no sea posible continuar con el negocio, esto es, si llegada la fecha última para suscribir la escritura de venta, CISA no pueda transferir el dominio. Antes de esta última fecha, no habría lugar a la devolución al adjudicatario de suma alguna, pues el negocio estaría aún en firme por haberse prorrogado la fecha de escrituración inicial.

De conformidad con lo anterior, no son contradictorias la prórroga de la fecha de escrituración y la devolución de los dineros consignados por el adjudicatario, puesto que, las mismas no son concomitantes, y no constituyen tampoco dos formas de deshacer el negocio, porque la prórroga de la fecha de escrituración es, al contrario, una forma de continuar con el negocio.

En este orden de ideas, se precisa que la devolución de los dineros al adjudicatario, es la única forma de resolver la situación relativa a la no continuidad del negocio, lo cual tiene ocurrencia únicamente si para la **última fecha de escrituración**, CISA no puede transferir el dominio al adjudicatario, como antes se explicó.

Segunda observación.

"2. Menciona el adendo 3 cuando manifiesta: (i) Se modifica el numeral 8.4 "Audiencia Adjudicación - Puja", en el párrafo Adjudicación, Nota 2: "Solo hasta la audiencia de adjudicación, CISA revelará cuáles son los oferentes que presentaron ofertas y el monto de las mismas". Esto es una incongruencia al proceso, ya que por ser puja cantada, los oferentes y sus precios ofertados son de conocimiento inmediato de los participantes en dicha puja."

RESPUESTA: La Nota No. 2 del numeral 8.4 "Audiencia de Adjudicación-Puja" hace referencia a que CISA con anterioridad a la Audiencia de Adjudicación (de realizarse esta

última) no revelará los nombres de los oferentes que presentaron sus ofertas según el cronograma de actividades. Es decir, se trata de una previsión que regula un comportamiento anterior a la audiencia de adjudicación, por lo tanto la nota 2 antes señalada, es congruente con el sistema de puja que se ha establecido; en este orden de ideas, en la audiencia de adjudicación los oferentes se conocerán, pero antes de ella no.

Tercera observación.

“3. No se establece una hora límite para la consignación previa de la garantía de seriedad de la oferta. Esto se puede interpretar que los oferentes podrán consignar este valor unos pocos minutos previos a la presentación de sus ofertas?”

RESPUESTA: Si bien es cierto en la Invitación a Ofertar no se establece una hora límite para la consignación de la Garantía de Seriedad de la Oferta, es importante tener en cuenta que en el numeral 14 “Cronograma de Actividades” se establece que la presentación de las ofertas será hasta el 24 de julio a más tardar a las 3:00 de la tarde, y que las ofertas deberán contener entre otros, la consignación de la Garantía de Seriedad de la oferta.