

35000 – 2106
16 de junio de 2006

Doctora:

MARTHA CATALINA VELASCO CAMPUZANO

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Carrera 30 No. 24 - 90

Ciudad.

ASUNTO: Control Fiscal de Advertencia proceso de reglamentación Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto - ZESAI

Con ocasión del ejercicio de vigilancia y control fiscal que adelantó la Dirección Sectorial de Gobierno de la Contraloría de Bogotá en esa entidad, detectó a través del análisis y seguimiento al proceso de reglamentación de las Zonas de Alto Impacto, una serie de irregularidades originadas en la ausencia de estudios previos relacionados con el entorno e impacto que tendría la regulación de la localización de la UPZ 102 la Sabana, la cual fue reglamentada mediante decreto 187 de mayo 17 de 2002; hechos que dieron lugar, a que hoy en día se encuentren funcionando dentro de esta zona, predios con uso dotacional, al igual, que se venga haciendo un inadecuado uso de los bienes declarados como de Interés Cultural.

Al mismo tiempo, es evidente el proceso de deterioro en el que ha entrado esta zona y los inmuebles de interés cultural allí localizados, producto de la falta de un seguimiento permanente por parte de la Mesa Interinstitucional, la cual esta conformada por varias entidades del orden distrital, y en el caso particular de los bienes de interés cultural por la Secretaria de Hacienda; entidades responsables no solo de medir los avances o retrocesos, y en este ultimo evento, detener los procesos de deterioro físico, social y ambiental, sino también, verificar el uso que se le viene dando a estos bienes, y si estos tienen derecho a los beneficios tributarios que otorga la ley en caso de incumplimiento.

En este orden de ideas, se identificó en el sector que permite las actividades ligadas al trabajo sexual, la existencia de inmuebles clasificados como de uso dotacional, es decir aquellos destinados a la prestación de servicios educativos y/o de culto, lo cual no es procedente, teniendo en cuenta la incompatibilidad establecida por la normas urbanísticas estructurales sobre esta materia, las cuales son claras en señalar, en el numeral 2 del artículo 4 literal b del decreto 188 de 2002: “Cuando en la ficha reglamentaria se establezca una zona para el desarrollo de servicios de alto impacto y en la misma zona se ubiquen usos dotacionales, existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la ficha, primaran dichos usos dotacionales y, por lo tanto no se permitirá el desarrollo de servicios de alto impacto en el área de influencia determinada en la citada reglamentación”. (El subrayado es nuestro).

Desde este punto de vista, se evidenció dentro de esta zona tres (3) establecimientos de uso dotacional así:

- 1) En la carrera 15 No. 23-27, funciona la “Fundación Rescate”– DABS, sede I, institución educativa, fundada el 6 de noviembre de 1993. El inmueble esta destinado en primer lugar al cuidado y educación de niños residentes en la zona, en edad pre-escolar y de primaria, y en segundo lugar, presta servicios de guardería y comedor comunitario a cerca de 130 niños y 300 adultos.
- 2) Asociación Cristiana de Jóvenes “Amanecer” del ICBF, localizada en la calle 21 No. 16-54.
- 3) Iglesia Misionaria Apostólica “Resurrección Y Vida” ubicada en la calle 21 No. 14-38.

Adicionalmente, dentro de esta misma zona en un radio de acción de menos de 100 metros se identificaron los siguientes predios:

- La iglesia de la Arquidiócesis de Bogotá “Nuestra Señora de Fátima” o “Maria Reina” ubicada en la calle 22 D N° 17-33/35, construida en los años 50’ aproximadamente.
- La iglesia de “Las Angustias” ubicada en la calle 23 con carrera 13 A.
- El jardín infantil social “La Alameda” de Compensar, Bienestar Familiar y Bienestar Social del Distrito, ubicado en la Calle 22 con Carrera 13, justo al frente de varios establecimientos de trabajo sexual.
- Una sede de la Universidad Inca de Colombia
- El Cementerio Central.

Dentro de este contexto, al observar la ficha Normativa que reglamenta el tratamiento y condiciones de la localización de esta zona, con claridad meridiana se señala:

Uso Restringido: Servicios de alto impacto

Localización: Subsector I

Condiciones: “los Establecimientos con usos clasificados como servicios de alto impacto, deberán cumplir las condiciones de funcionamiento para el tema. No podrán localizarse dentro de un radio de acción de 100 Mts. o menos respecto de los siguientes establecimientos dotacionales; educativos, Instituciones de educación superior, Planteles de educación preescolar, básica y media, seminarios y centros de educación religiosa y dotacionales de culto”.

De lo anterior se deduce, la ausencia de estudios previos en la etapa de formulación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, encaminados a otorgar la preeminencia de los inmuebles de uso dotacional, sobre los usos que comprenden servicios de alto impacto, y por consiguiente la no reglamentación de la UPZ 102 la Sabana en los términos en los que fue legalizada, a lo que se agrega, la existencia de varios predios a menos de 100 metros de la zona de alto impacto, situación que también se considera impropio.

De igual forma, llamó la atención de este organismo de control la ubicación dentro de esta zona de inmuebles clasificados por los decretos 606 de 2001 y 396 de 2003, como “Bienes de Interés cultural” y que figuran en las fichas de actualización del DAPD como de uso habitacional. No obstante, se logró comprobar que se les viene dando un uso indebido, son explotados comercialmente y se vienen aprovechando de los beneficios tributarios que la ley otorga para este tipo de bienes, sin tener en cuenta su destinación económica, lo cual va en detrimento del patrimonio del distrito.

La situación antes planteada, no solo contraviene el principio de equidad, teniendo en cuenta, que los bienes identificados son explotados comercialmente y por ende poseen capacidad económica para tributar, con el agravante, que son utilizados como casa de lenocinio en donde se vende y consume licor, contraviniendo lo preceptuado en el artículo 27 del Decreto 396 de 2003 que es claro en señalar, el usufructo indebido para favorecerse de las tarifas de servicios públicos, otorgada por el concepto de equiparación.

Resulta claro entonces, que se viene afectando el patrimonio por el indebido pago de una tarifas por servicios públicos e impuesto predial que no corresponden con la realidad, por cuanto no se evidenció un cambio del uso habitacional a comercial.

Es de anotar, que este hecho compromete seriamente la responsabilidad del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, considerando es la entidad encargada de proponer cualquier cambio en el uso de un inmueble de este tipo, tal como lo expresa el numeral 5 del artículo 17 del decreto 606 de 2001, que a la letra reza: “toda propuesta para cambio de uso de un inmueble, requiere de un anteproyecto de adecuación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual debe determinar la viabilidad de su funcionamiento, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las aplicación (sic) de las normas establecidas para intervenciones del presente Decreto y, que el uso propuesto no resulte nocivo para el sector ni par la conservación del inmueble”.

Del mismo modo, le corresponde a esta entidad proponer la declaratoria de nuevos bienes de interés cultural, función asignada mediante el literal d del numeral 1 del artículo 301 del Decreto 619 de 2000 y al mismo tiempo, realizar la revisión periódica al cumplimiento de requisitos de los bienes de interés cultural, cosa que tampoco se ha dado, sin hacer mención al total abandono en el que se encuentran la gran mayoría de estos bienes, como es el caso del predio situado en la carrera 16 A No. 23 – 93 (esquina).

En este orden de ideas, se localizaron los siguientes Bienes de Interés Cultural en las condiciones antes señaladas:

En la calle 23 N. 14-19 está ubicado el establecimiento comercial “el Castillo Nigth The Best Club” lugar donde funciona una casa de lenocinio en donde se vende y consume licor, igualmente aparecen los predios distinguidos con las siguientes nomenclaturas.

Calle 22 No. 15-08/10/12 (Hotel Goya) de uso comercial.

Calle 22 No. 15-11/15 (Hotel) de uso comercial.

Calle 22 No.15-03/07 (Hotel Nuevo Santa fe) de uso comercial.

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas y teniendo en cuenta que aún quedan pendientes por reglamentar las zonas de alto impacto Venecia, Alcázares, Bosa Central, Corabastos y Alamos, este organismo de control estima procedente advertir a la administración, sobre el impacto social y económico que podrían derivarse de continuar legalizándose áreas en donde predomine el uso residencial, predios de uso dotacional y Bienes de Interés Cultural que previamente no hayan sido revisados.

Por lo expuesto, este despacho le solicita informar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente, sobre las acciones efectivas que dicha entidad implementará para impedir que se continúen presentando estas falencias en la reglamentación de las Zonas de Alto Impacto, las cuales tienen tanta incidencia en el desarrollo urbanístico de la ciudad, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra acción fiscalizadora.

ÓSCAR GONZÁLEZ ARANA
Contralor de Bogotá

C.C. Dr. Luís Eduardo Garzón, Alcalde Mayor de Bogotá

Proyectó: Rocío Corredor O. Prof. Especializado, Manuel A. Vela S.
Revisión Técnica: Patricia Rivera Rodríguez, Directora Técnica Sector Gobierno