



Cartagena de Indias D. T. y C., julio 10 de 2019

Doctor  
**IRVIN PEREZ DE MUÑOZ**  
Presidente Ejecutivo Corpoturismo  
Ciudad

Apreciado Irvin:

Como es de público conocimiento, la Federación Nacional de Comerciantes (FENALCO), a través de sus distintas seccionales como es el caso de la Seccional Bolívar, en su calidad de entidad gremial propende por la protección de los intereses del comercio y fomenta el desarrollo de la iniciativa privada, procurando la tecnificación y competitividad de sus afiliados.

Es por eso que con la presente Fenalco Bolívar y en atención a la reunión desarrollada el día 8 de julio con el señor Alcalde Distrital de Cartagena, quien en el desarrollo de la misma comisionó a Corpoturismo a efectos de poder construir una propuesta en particular para la modificación de la estratificación de los bienes de interés cultural, muy comedidamente me permito expresar más ampliamente la idea compartida.

#### **Servicios público domiciliario de Electricidad – Electricaribe:**

Continuos apagones y cortes por parte de dicha empresa prestadora del servicio durante toda los últimos tres años y especialmente en días de temporada o festivos, situación que a todas luces difiere con la actividad y vocación comercial y turística de la ciudad y sobretodo de los barrios que ejercen fundamentalmente dicha actividad. Las repercusiones económicas son altísimas y conocidas (daños en electrométricos de los establecimientos de comercio, además de las millonarias pérdidas en el efectiva prestación del servicio comercial en las diferentes actividades de cada establecimiento de comercio

#### **ELEMENTOS A CONSIDERAR PARA DISMINUIR EL IMPACTO DEL INSUFICIENTE, INEFICIENTE Y MUY COSTOSO SERVICIO DE ENERGÍA A LOS EMPRESARIOS DEL SECTOR DE HOTELES, RESTAURANTES Y BARES EN CARTAGENA DE INDIAS**

El sector de servicios, específicamente el de hoteles, bares y restaurantes, especialmente los ubicados en el sector turístico de la ciudad que coincide en buenas parte con el Patrimonio Histórico y arquitectónico, genera la mayor parte de los empleos formales de la ciudad y del flujo económico proveniente de la actividad turística que es la principal fuente de ingresos de los cartageneros. Sin

embargo, las altas tarifas de los servicios públicos, y en especial de la energía, de los arriendos, los costos de recuperar, restaurar y mantener predios que son patrimonio, sumado a tantos otros factores como el exceso de trámites, requisitos, inestabilidad jurídica, y la competencia desleal de los informales que no son controladas por la autoridad local, hacen que la actividad empresarial en este sector de la economía sea altamente vulnerable, con graves perjuicios para su mantenimiento, crecimiento e inversión así como para ser un motor más importante para la economía y el desarrollo local y regional.

Estamos en Cartagena de Indias, Distrito Turístico, Patrimonio histórico de la humanidad. Aquí la mayoría de los establecimientos no pueden tener plantas eléctricas como lo sugieren, y no porque no se quiera, sino porque no se puede. La infraestructura de las edificaciones no lo permite y los espacios de patrimonio no pueden ser agredidos con una planta eléctrica frente a ellos, y si se pone, espacio público no lo permite.

### **SOLICITUD**

Que se revise la legislación nacional de homologación con estrato menor - 1 a 3 - de predios de patrimonio histórico y cultural y de interés arquitectónico y que se trabaje con la alcaldía para que se emita el decreto que ordene esta homologación.

Un punto de partida mientras se resuelve la inconsistencia del servicio y que eliminen de nuestras facturas el 20% de subsidio, porque es imposible subsidiar, cuando estas tratando de subsistir (esto último debe ser un empeño de ciudad).

### **APLICACIÓN DE BENEFICIOS EXISTENTES A NIVEL NACIONAL Y DECRETADOS SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS**

Encontramos que en Cartagena el valor de los Servicios Públicos se encuentra por encima de cualquier promedio existente a nivel nacional e internacional sin ningún tipo de proporcionalidad con la calidad de los servicios suministrados. Existe una interpretación errada de que un negocio por serlo es inmediatamente rentable y puede entrar en el régimen de subsidio de servicios a terceros. No es viable subsidiar servicios públicos a la vez que se genera empleo con todas las condiciones legales que esto implica.

Requerimos el apoyo del Ministerio, si bien es potestad de cada Alcaldía hacer aplicable este beneficio (beneficio que se encuentra aplicado ya en múltiples ciudades del país y que ha constituido uno de los principales atractivos para la inversionista que pretenden restaurar, arreglar y disfrutar de construcciones de estas características con todo y el esfuerzo económico y las restricciones que aplican), para hacer acreedores de este beneficio a los usuarios descritos en la ley, se requiere la acción de la Alcaldía para poder aplicar el beneficio una vez presentado el certificado que acredite al predio como beneficiario, metodología que usualmente es la presentación de un certificado de Instituto de Patrimonio Histórico o caracterización en el predial.

A continuación, algunos conceptos para ilustrar la solicitud sobre la aplicación de asimilación a Estrato 1 Monumento Histórico, Bien de Interés Cultural o Patrimonio.

- ✓ La competencia para la estratificación e imposición de tarifas radica en órganos diferentes, ya que la primera fue asignada a los municipios por la Ley 142, artículos 5 numeral 5.4; 101 a 104, mientras que la fijación de las tarifas se encuentra en cabeza del Congreso de la República, que en la citada ley (título VI) estableció los criterios para definir el régimen tarifario, fórmulas para aplicar las tarifas y subsidios. • Los actos administrativos del nivel Distrital expedidos unos, con anterioridad a la ley 142 de 1994 y otros, en vigencia de la misma ley. Que el Acuerdo 06 de 1990 (Art.506, inciso 5º) confirmó las exenciones de que trata el artículo 70 del Acuerdo 07 de 1979 y equiparó los inmuebles de conservación arquitectónica para efectos del cobro de servicios públicos a los del estrato 1; los Decretos Distritales 327 de 1992 (Art.64) y 678 de 1994 (Art.59), reiteraron el anterior beneficio; y, el Acuerdo 25 de 1996 (Art.21) retomó otra vez el mismo beneficio.
- ✓ La Ley 9ª de 1989 (Art.2) incluyó en los temas del plan de desarrollo la conservación de edificaciones y zonas de Interés histórico, arquitectónico y ambiental, lo que implica someterlos a regímenes urbanísticos especiales y restrictivos de uso.
- ✓ Que el Acuerdo 06 de 1990 desarrolló los mandatos de la ley 9ª y trazó directrices en materia de conservación arquitectónica, estableciendo tratamiento especial, la aplicación de normas reglamentarias especiales y la restricción de usos, en donde se establecen exenciones e incentivos y asimilaciones para efectos del cobro de los servicios.
- ✓ El Decreto Distrital 327 de 1992 reglamenta y asigna el tratamiento especial de conservación arquitectónica para los inmuebles definidos como tal con fundamento en la Ley 49 de 1987 (Art.5, numeral 2) y Acuerdo 06 de 1990, conservando el tratamiento especial para efectos del cobro de los servicios públicos de los inmuebles de conservación arquitectónica al equipararlos con el estrato uno (1). ( Bogotá )
- ✓ El beneficio otorgado a los propietarios de los inmuebles de conservación arquitectónica e histórica previstos en los acuerdos y decretos mencionados, constituyen compensaciones o incentivos provenientes del tratamiento especial concedido a tales inmuebles en cumplimiento del ordenamiento físico del Distrito Especial de Bogotá con fundamento en la Ley 9ª de 1989 y las posteriores que la modifican.
- ✓ No se pueden asimilar tales beneficios a la determinación de tarifas ni a la estratificación, porque no corresponden a las compensaciones o beneficios otorgados a los propietarios de inmuebles de conservación arquitectónica o histórica, dado que provienen de causas diferentes con objetivos de interés colectivo.

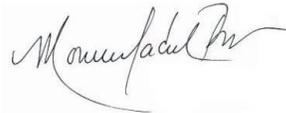
- ✓ La Constitución Política (Arts.70, 71 y 72) protege el patrimonio cultural para lo cual impone a los poderes públicos la obligación de proteger los bienes de valor arquitectónico e histórico e impone restricciones a la propiedad privada y de circulación de bienes como mecanismo para garantizar su preservación.
- ✓ Resalta que las compensaciones tienen su origen en el Ordenamiento Territorial Municipal y Distrital, que se fundamenta en principios como el de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios cuya competencia corresponde a cada uno de los niveles territoriales, de acuerdo con lo previsto en las Leyes 128 y 152 de 1994 y actualmente en la Ley 388 y su Decreto Reglamentario 211 de 1997.
- ✓ Destaca que las reglamentaciones Municipales y Distritales referentes a los planes de ordenamiento territorial, determinan entre otras acciones el reparto equitativo de cargas y beneficios en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante la ley, en virtud de lo cual se pueden establecer mecanismos como las compensaciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
- ✓ Hace énfasis en que como la declaratoria de un inmueble de conservación arquitectónica e histórica implica restricciones a los derechos de propiedad, pues no se puede disponer libremente de ellos, constituye una carga para el propietario; por lo tanto, la ley teniendo en cuenta el principio de la igualdad de los ciudadanos ante las cargas públicas, autoriza que en los planes de ordenamiento territorial se prevean algunas compensaciones para dichos propietarios.
- ✓ Resalta que la conservación arquitectónica "es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos estructurales o culturales, referidos a su estilo, deben protegerse garantizando su permanencia"; y que la conservación histórica "es la acción tendiente a preservar y mantener inmuebles que por sus valores históricos hacen parte del patrimonio de la ciudad, sobre ellos prevalecen el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter funcional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas."
- ✓ Asevera que una de las finalidades a las que apunta la denominada reforma urbana contenida en la Ley 9ª de 1989 es la planificación del desarrollo municipal, y que las expresiones del artículo 2º hacen parte de las directrices o pautas fijadas por el legislador para el planeamiento territorial urbano en procura de condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades, lo que debe concretarse y diseñarse por acuerdos de los respectivos Concejos.
- ✓ Puntualiza en que el Concejo Distrital a través de los Acuerdos números 06 de 1990 (Estatuto de ordenamiento físico del Distrito) y 025 de 1996 (sistema de compensaciones), desarrolló las atribuciones otorgadas por la Ley 9 de

1989 (Art.68), relativas a las formas de retribuir patrimonialmente a los propietarios de inmuebles declarados de conservación arquitectónica y urbanística, sin perjuicio del derecho de suspender dichos beneficios cuando se incumpla la obligación de conservación por parte de los propietarios de los inmuebles determinados por la Junta de Patrimonio Urbano, cuya creación data del Acuerdo Núm.7 de 1979. (Bogotá).

- ✓ Observa que el anterior criterio fue reforzado en la Ley 388 de 1997 (desarrollo territorial) en cuyo artículo 48, establece la compensación en tratamientos de conservación para los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollan como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Finalmente, es pertinente indicar que los Acuerdos referidos anteriormente, obedecen a decisiones del Distrito Capital, tomadas como punto de referencia, para la proyección de posibles soluciones en el Distrito de Cartagena de Indias, referente a la problemática que nos atañe.

Con sentimientos de consideración y aprecio,



**MONICA FADUL ROSA**  
Directora Ejecutiva

c.c. Doctor PEDRITO PEREIRA  
Alcalde mayor (e) de Cartagena  
Doctora MARTHA CEIDEL  
Secretaria General