



## PROBLEMÁTICA Y REFLEXIÓN EN TORNO A LA INTERVENCIÓN Y RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN COLOMBIA

Eduardo Mazuera Nieto

Arquitecto y Antropólogo, Universidad de los Andes. Máster en Restauración y Rehabilitación del Patrimonio, Universidad de Alcalá de Henares – Madrid, España. Postgrado “Montajes Expositivos y Museísticos”, Universitat Politècnica de Catalunya – Barcelona, España

Una comunidad sin memoria carece de identidad. La ausencia de tradiciones y costumbres, así como el desconocimiento del pasado por ignorancia o por simple desinterés, resultan graves enemigos de los valores de una sociedad, particularmente en el último caso por omisión. La decisión de optar por una *amnesia histórica* no solo constituye una profunda apatía por las personas, situaciones y circunstancias que condujeron al estado presente de una comunidad, más grave aún, representa una amenaza contra lo que forma parte de ese pasado relegado y subvalorado.

El patrimonio cultural tiene diversas formas de manifestación, desde lo inmaterial o intangible (música, danza, gastronomía, tradición oral y organización social, entre otras) hasta lo material o tangible (bienes muebles e inmuebles). Dicho patrimonio forma parte innegable de la imagen colectiva y reflexiva que una comunidad puede tener de sí misma y que podría proyectar hacia el exterior. Por lo mismo, está en manos de la sociedad la protección, valoración y divulgación de los valores y características culturales que la conforman.

En el caso particular del patrimonio arquitectónico, las formas construidas del pasado son un testimonio de la historia de la sociedad. Incluso aquellas edificaciones que no son de carácter monumental, como algunas de las aparentemente sencillas construcciones de principios y mediados del siglo XX e infinidad de viviendas humildes de tapia pisada o adobe. En la sencillez de los materiales y las técnicas constructivas tradicionales empleadas está presente la esencia de una comunidad anterior y las influencias externas que marcaron el momento de la respectiva construcción, como un diagnóstico mucho más fidedigno de las condiciones del pasado, que aquellas reflejadas en grandes edifica-

ciones monumentales. El patrimonio arquitectónico es memoria construida.

Para el observador desprevenido y desinformado del valor de esta humilde cultura material, las construcciones no monumentales están lejos de protagonizar la escena del patrimonio arquitectónico. No por esto pueden dejar de recibir el reconocimiento que merecen. Ciertas obras, clasificadas por los expertos como parte del movimiento moderno, pueden pasar desapercibidas por el avanzado deterioro en el cual se encuentran, por las transformaciones y desfiguraciones a las que han sido sometidas, o por que representan un estorbo para el *desarrollo* y son víctimas de campañas de desprestigio que buscan su desaparición.

Existen otros actores sociales implicados en la valoración del patrimonio arquitectónico de quienes depende de diferentes maneras la supervivencia de las edificaciones antiguas. Estos personajes son las entidades públicas reguladoras de planeación, los proyectistas (ingenieros, arquitectos y urbanistas), los propietarios de los inmuebles y la comunidad académica. De una u otra forma, cada grupo es responsable de las afectaciones sobre los inmuebles de conservación, bien sea por las medidas de protección tomadas, la aprobación y ejecución de obras, el mantenimiento de las edificaciones o el interés y esfuerzo dedicado al tema.

A pesar de los numerosos intentos por incentivar la conservación del patrimonio arquitectónico durante los últimos 50 años, los mecanismos siguen siendo deficientes y carecen de solidez. La declaratoria de *Monumentos Nacionales*, *Sectores Históricos* y en general *Bienes de Interés Cultural*, busca la protección de éstos mediante reglamentaciones especiales encaminadas a la adecua-

da intervención de estas estructuras urbanas y arquitectónicas. Se trata de una serie de obligaciones que los propietarios de patrimonio arquitectónico deben cumplir, acompañadas de unos pocos beneficios legales y económicos que pretenden compensar las cargas impuestas con las exigencias de mantenimiento y conservación.

La Ley General de Cultura de 1997, establece que para los Bienes de Interés Cultural se debe elaborar un *Plan Especial de Protección y Manejo* (PEPM), con el objeto de identificar las necesidades, potenciales y obras de intervención requeridas para el funcionamiento de estos inmuebles. Dicho PEPM consiste en una serie de estudios minuciosos, algunos costosos y demorados, que hipotéticamente le permitirán al bien ser inscrito en el *Banco de Proyectos de Intervención* del Ministerio de Cultura. Sin embargo, esto sólo aplica a bienes inmuebles de interés cultural de *Carácter Nacional* (antes “Monumentos Nacionales”) y la asignación presupuestal está regida por los siguientes criterios:

1. *Dar prioridad de intervención a monumentos cuya estabilidad estructural se encuentre comprometida y por tanto en situación de emergencia.*
2. *Terminar o continuar las obras de restauración ya iniciadas.*
3. *Dar prioridad a proyectos que posean una cofinanciación y/o participación técnica por parte de entidades departamentales, distritales y/o municipales, con el fin de optimizar los recursos económicos nacionales.*
4. *Dar prioridad a los proyectos que garanticen su sostenibilidad económica, la cual, asegure la permanencia de la obra realizada.*
5. *Dar prioridad a proyectos que hagan parte del Plan de Ordenamiento Territorial con el fin de asegurar la incorporación del inmueble o sector histórico al desarrollo social de la región y a la dinámica cultural.*
6. *Dar prioridad a proyectos de restauración o recuperación en regiones en donde el Ministerio de Cultura ha tenido escasa o ninguna participación y en regiones de difícil situación de orden público.*
7. *Dar prioridad a proyectos que cuenten con el Plan Especial de Protección respectivo.*

*Esta asignación de recursos se hace teniendo en cuenta que los inmuebles sean de propiedad del estado o de entidades privadas sin ánimo de lucro que estén prestando una función social y/o sean de utilidad pública<sup>1</sup>.*

Por otro lado, se presentan casos de exoneración parcial de impuestos prediales y la reducción en tarifas de servicios públicos, todo con la intención de que el ahorro para el propietario le permita destinarle recursos al mantenimiento del inmueble de conservación. Sin embargo, esto rara vez sucede y resulta muy difícil de controlar por parte de las administraciones distritales o municipales.

1 “Solicitud de autorización al Ministerio de Cultura para intervenir un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional o Monumento Nacional”. Dirección de Patrimonio – Ministerio de Cultura. Colombia, s.f.



Edificio Teusaquillo. Avenida Caracas con calle 39, Bogotá. Arquitecto Vicente Nasi, 1946. Foto: Eduardo Mazuera

Desde 1997 la administración distrital de Bogotá viene trabajando en una figura llamada “Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo” (TDCD), la cual consiste en establecer el potencial hipotético de un predio con un inmuebles de conservación, según la norma urbana del sector donde se encuentre. Ese desarrollo potencial, menos los metros cuadrados construidos del inmueble real, da un número de metros cuadrados que el predio está dejando de poder desarrollar. La TDCD pretende emitir, a manera de compensación para los propietarios de inmuebles de conservación, unos bonos negociables con constructoras que desarrollen proyectos en “áreas receptoras” donde previamente determinado por la norma, se puedan añadir las áreas de los “inmuebles generadores”. Por diferentes razones, esta ley que se expidió en 1997, sigue aun sin reglamentar, por lo cual numerosos proyectos de recuperación se encuentran estancados y se presenta la especulación del valor de edificaciones antiguas, a la espera de la emisión de los bonos de TDCD.

Adicionalmente, existen supuestos incentivos para la conservación, consistentes en la exoneración de las exigencias de estacionamientos y zonas comunales propias de construcciones nuevas. Sin embargo, esto tampoco es ciento por ciento efectivo, en el caso de estacionamientos, únicamente aplica el incentivo de no requerir espacios de parqueo adicionales a los de la edificación original, siempre y cuando se mantenga el uso original de vivienda para la construcción. No siempre el uso de vivienda es el más adecuado para un proyecto de recuperación, por lo cual los nuevos estacionamientos requeridos tendrían que resolverse en un predio a menos de 500 metros del inmuebles de conservación, o pagando el derecho de éstos a un fondo de parqueaderos que tiene el IDU. En cuanto a la exigencia de zonas comunes, -de la cual supuestamente están exentos los inmuebles de conservación-, existe una ley aún sin reglamentar, y las Curadurías Urbanas le dan a este tema el mismo tratamiento que a una obra nueva.

La gran mayoría de proyectos arquitectónicos buscan un beneficio económico para los inversionistas. En algunas ocasiones se desarrollan construcciones sin el ánimo de una alta rentabilidad y mucho menos asumiendo pérdidas o la carencia absoluta de ingresos. Estos casos aislados son, por lo general, proyectos financiados mediante recursos del Estado, donaciones insólitas o partidas presupuestales de empresas particulares buscando beneficios tributarios.

Últimamente se han inflado los precios incluso de los inmuebles de conservación, a pesar de las limitaciones de desarrollo que estos predios tienen. En algunos casos, el valor del metro cuadrado construido de una edificación antigua alcanza a superar el de obras nuevas en perfectas condiciones, sin el agravante de futuras obras costosas e imperativas para su funcionamiento. Lo anterior se debe a una especulación sobre el valor del metro cuadrado construido en inmuebles de conservación por su uso potencialmente lucrativo y la consecuente valorización. Sin embargo, lo que no se tiene en cuenta en el momento de adjudicarle un altísimo valor comercial a estas construcciones, es que para adecuarlas a ese futuro uso rentable, es necesario invertir una gran cantidad de dinero en su recuperación y modificación. Tales costos de obra sumados a la compra del inmueble, resultan por lo general en un pésimo negocio para los posibles inversionistas, quienes encuentran mejores alternativas de utilidades en proyectos de obra nueva, mucho menos demorados.

Sobre esta última consideración de tiempos de ejecución, es importante anotar que un proyecto de intervención en un inmueble de conservación, debe primero pasar por la autoridad competente<sup>2</sup> antes de presentarse en una curaduría urbana para obtener la licencia de construcción. Cada una de estas instancias exige una serie de requisitos y evalúa las propuestas, para luego hacer las observaciones del caso y pedir que se presente nuevamente el proyecto. En el mejor escenario posible para proyectos en Bogotá, si una propuesta pasa ambas instancias, sin tener que modificar o complementar el proyecto para satisfacción de los entes reguladores, el tiempo destinado a trámites de aprobación y permisos es fácilmente de cuatro meses. Cada devolución del proyecto para someterlo a ajustes puede sumarle fácilmente un mes a los trámites, por lo cual una propuesta con simples observaciones en cada instancia puede tardar en promedio seis meses en obtener la licencia de construcción. A esto hay que añadirle el tiempo normal de estudios y diseños requeridos para un proyecto formal.


Así entonces, la demora en comenzar de forma legal una obra de recuperación para un inmueble de conservación es otro factor negativo para la inversión o puede degenerar en la ejecución de intervenciones sin autorización y potencialmente dañinas para los valores arquitectónicos de la construcción.

El avalúo y venta de inmuebles de conservación también cuenta con una situación complicada que consiste en ampliaciones ilegales (sin la aprobación de la autoridad competente en conservación, ni la consecuente licencia de construcción), las cuales suelen contabilizarse como parte de los metros cuadrados construidos de un inmueble. De llegar a desarrollarse un proyecto de recuperación para el inmueble, que siga el procedimiento legal para este tipo de intervención, tanto el Comité de Patrimonio como la Curaduría Urbana, encargados de velar por el cumplimiento de la ley, no aprobarán ni autorizarán obra alguna que cuente con el área construida ilegalmente y que afecta los valores del inmueble.

En numerosas ocasiones, por desconocimiento o por negligencia irresponsable, casas de conservación han sido demolidas con la intención de desarrollar proyectos de obra nueva.

Resulta luego el sellamiento de la obra y la imposición de reconstruir la edificación antigua, afectando gravemente el proyecto inicial y su factibilidad económica.

Por todo lo anterior y otras consideraciones de orden económico, la intervención de inmuebles de conservación es un reto enorme, que implica sortear numerosos obstáculos y encontrar la factibilidad de estos proyectos jugando con las múltiples variables que se presentan. La recuperación de un Bien de Interés Cultural por lo general es demorada y costosa, resultando en una factibilidad negativa para la inversión. El caso ideal es aquel en el cual el propietario quiere conservar el inmueble y tiene el dinero para recuperarlo y convertirlo en un bien rentable que le permita el reintegro de la inversión y eventualmente la generación de ingresos que hagan autosostenible a la construcción. Esta situación es muy poco común.

Resulta paradójico que, a pesar de la relevancia cultural del legado de las construcciones antiguas, éstas no reciban la suficiente atención y apoyo que propendan por su continuidad en el tiempo, como testimonio de una fracción del proceso que condujo hasta la forma de edificar contemporánea. De cierta manera, el común del patrimonio inmueble no monumental, regresa de manera forzosa al concepto arquitectónico de su origen, en la forma de viejas tumbas sin sentido para el observador desprevenido y el actor social desinteresado, de quienes depende en gran medida la supervivencia de este vestigio cultural. 

<sup>2</sup> En el caso de tratarse de un “Monumento Nacional” (Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional), la Dirección de Patrimonio, del Ministerio de Cultura, evalúa el proyecto. Si el inmueble de conservación fue declarado como tal por una administración departamental, distrital o municipal, la respectiva administración evalúa el proyecto a través de su Oficina de Planeación. En el caso de Bogotá, es el Comité de Patrimonio Distrital, de la Secretaría Distrital de Planeación, el que evalúa el proyecto.

Edificio Teusaquillo. Avenida Caracas con calle 39, Bogotá. Arquitecto Vicente Nasi, 1946. Foto: Eduardo Mazuera

