

LOPEZ  
PEMP  
CEMENTERIO  
CENTRAL



La cultura  
es de todos

Mincultura



# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN

## CEMENTERIO CENTRAL

TOMO III. CONDICIONES DE MANEJO JURÍDICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
FORMULACIÓN

BO Borrador en proceso  
Documento de elaboración

# **PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ**

## **TOMO III. CONDICIONES DE MANEJO JURÍDICAS, ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE FORMULACIÓN**

Bogotá, **XX** de Julio 2020

## MINISTERIO DE CULTURA

Ministra de Cultura:	Carmen Inés Vásquez Camacho
Viceministro de Cultura:	David Melo Torres
Director de Patrimonio:	Alberto Escovar Wilson-White
Coordinadora Grupo Intervención:	Claudia Díaz Bojacá
Coordinadora Grupo Bienes Muebles:	Eugenia Serpa Isaza
Supervisores:	Carlos Amezquita Merchán Beatriz Guzmán Gutiérrez

## EQUIPO DE CONSULTORÍA

Directora PEMP:	Margarita Mariño Von Hildebrand
Estudio histórico:	Camilo Moreno Iregui
Componente urbano:	Margarita Mariño Von Hildebrand
Componente patrimonio inmueble:	Jenny Vargas Sánchez Jaide Pérez Monsalvo Juan Sebastian de la Pava Ch.
Componente patrimonio mueble:	Paula Matiz López Mónica Clavijo Roa Mayra Rubiano Cajamarca Norma Jiménez Pava
Componente jurídico:	Jorge Ramírez Hernández
Cartografía:	Juan Sebastian de la Pava Ch. Jaide Pérez Monsalvo
Componente Arquitectura:	Enrique Ramírez Botero Pablo Castillo
Componente Financiero:	Lizeth Medina
Componente Paisajismo:	María Elvira Madriñan Diego Ferro
Componente Social:	Juan Pablo Henao
Componente Divulgación:	Andrés Vélez

## CONTENIDO

<b>Contenido</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Condiciones de manejo jurídico del Bien de Interés Cultural Nacional– BIC Cementerio Central de Bogotá.</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Objetivo general</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Objetivos específicos y consecución mediante componentes.</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Propiedad del suelo y de las unidades funerarias: Claridades conceptuales sobre los bienes, la propiedad y sus elementos: aspectos de necesario abordaje de cara a la definición de un régimen general de manejo de la propiedad del Cementerio Central de Bogotá D. C.</b> .....	<b>10</b>
3.1. ¿Qué es un bien en Colombia? .....	10
3.2. ¿Qué es la propiedad en Colombia?: .....	11
3.3. Tipos de propiedad o dominio.....	11
3.4. Maneras para obtener la propiedad – derecho de dominio de bienes: El modo y el título frente a la transferencia / transmisión del derecho de propiedad – derecho de dominio..	12
3.5. Maneras para acreditar la propiedad – derecho de dominio de bienes. ....	15
<b>En el caso particular de los muebles la propiedad se puede acreditar así:</b> .....	<b>15</b>
3.6. Interrelación entre modo, título y manera jurídica de acreditar la propiedad. ....	16
3.7. Atributos de la propiedad sobre un bien.....	17
3.8. Derechos reales que se pueden ejercer sobre un bien o cosa .....	17
3.9. Síntesis de las maneras de disponer (obtener – dar) derechos reales sobre un bien o cosa inmueble.....	19
<b>4. Identificación – caracterización y definición de hojas de ruta para el abordaje de situaciones tipo en cuanto a la propiedad de las unidades funerarias y demás áreas en el Bien de Interés Cultural Nacional– BIC Cementerio Central de Bogotá.</b> .....	<b>21</b>
4.1. <b>Objetivos:</b> .....	<b>21</b>
4.2. <b>Caracterización de situaciones tipo en cuanto a la propiedad de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central; hoja de ruta – acciones para su abordaje.</b> .....	<b>22</b>
4.2.1. <i>Escenario 1</i> .....	23
4.2.2. <i>Escenario 2</i> .....	24
4.2.3. <i>Escenario 3</i> .....	27
4.2.4. <i>Escenario 4</i> .....	30
4.2.5. <i>Escenario 5</i> .....	33
4.2.6. <i>Escenario 6</i> .....	36
4.2.7. <i>Escenario 7</i> .....	39
4.2.8. <i>Escenario 8</i> .....	43
<b>5. Proceso de clarificación de la propiedad en el Bien de Interés Cultural Nacional– BIC Cementerio Central de Bogotá, frente a la totalidad de unidades funerarias y demás áreas de dicho equipamiento.</b> .....	<b>48</b>
5.1. <b>Objetivos:</b> .....	<b>48</b>

<b>5.2. Hacia la identificación real y jurídicamente cierta de la totalidad de unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central; hoja de ruta – acciones para su abordaje – estudio integral de títulos.....</b>	<b>48</b>
5.2.1. Definir una hoja de ruta o actuación que implica realizar: .....	48
<b>5.2.1.1. Realizar el estudio integral de títulos .....</b>	<b>48</b>
<b>5.2.1.2. ¿Que es un estudio integral de títulos? .....</b>	<b>49</b>
5.2.2. Levantamiento topográfico – Registro Topográfico de la realidad del predio: .....	57
<b>5.2.2.1. Hacia la definición técnica de áreas claras de las unidades funerarias y demás áreas del BIC Cementerio Central:.....</b>	<b>57</b>
<b>5.2.2.2. Primera cuantificación económica: .....</b>	<b>58</b>
<b>II. Condiciones de manejo administrativo y financiero del BIC .....</b>	<b>60</b>
<b>1. Principios de gobernabilidad del PEMP .....</b>	<b>60</b>
<b>2. Objetivos del Ordenamiento Administrativo .....</b>	<b>61</b>
<b>3. Estructura de manejo administrativo y patrimonial para el BIC Cementerio Central de Bogotá – Ente Gestor. ....</b>	<b>62</b>
<b>4. Análisis financiero de los programas y proyectos propuestos en el PEMP. ....</b>	<b>64</b>
<b>5. Gestión de recursos para la conservación y mantenimiento del Cementerio.</b>	
<b>Identificación de oportunidades administrativas para la gestión de recursos. ....</b>	<b>65</b>
<b>6. Identificación de oportunidades administrativas para la gestión de recursos. ....</b>	<b>72</b>
<b>7. Dirección Estratégica.....</b>	<b>72</b>
7.1. Gestión y Ejecución de las condiciones necesarias para su ejecución o, as modelo de administración tengan ingresos ya sea de los partión.....	73
7.2. Control, Supervisión y Evaluación.....	73
7.3. Gestión de Recursos y Fuentes de Financiación.....	73
7.4. Desarrollo e Implementación del Sistema de Información.....	73
<b>8. Generación de condiciones administrativas especiales para la consecución y manejo de recursos. ....</b>	<b>74</b>
<b>9. Fondo para la Conservación del Cementerio desde la perspectiva institucional y jurídica. ....</b>	<b>74</b>
<b>10. Comité directivo del PEMP.....</b>	<b>75</b>
<b>11. Convenios de asociación y cooperación desde la perspectiva institucional y jurídica.</b>	
75	
<b>12. Administración de cargas patrimoniales desde la perspectiva institucional y jurídica.</b>	
76	
<b>III. Condiciones de Manejo Administrativo de los bienes muebles .....</b>	<b>77</b>
<b>1. Museo Cementerio .....</b>	<b>77</b>
<b>2. Plan Museológico para el Museo Cementerio .....</b>	<b>77</b>
2.1. Concepto museológico.....	77
2.2. Proyectos del Museo Cementerio.....	78

<b>2.3. Inventario.....</b>	<b>78</b>
<b>2.4. Investigación histórica .....</b>	<b>79</b>
<b>2.5. Conservación Preventiva.....</b>	<b>80</b>
<b>2.6. Educación y Divulgación.....</b>	<b>82</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>84</b>
• <b>TEMAS AMBIENTALES .....</b>	<b>84</b>
Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto 190 de 2004 - POT.....	84
PEP, 2000.....	85
PEMP, 2017 .....	85
• <b>TEMAS HISTÓRICOS, VALORACIÓN Y URBANOS .....</b>	<b>85</b>
• <b>TEMAS DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL.....</b>	<b>87</b>

BORRADOR  
DOCUMENTO EN PROCESO  
DE ELABORACIÓN

## I. CONDICIONES DE MANEJO JURÍDICO DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL– BIC CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ.

### 1. OBJETIVO GENERAL

El presente capítulo tiene como objetivo incidir en un elemento esencial en la administración integral eficiente y coordinada del Bien de Interés Cultural del orden nacional – BIC Nacional Cementerio Central de Bogotá: el adecuado, eficaz y oportuno manejo predial de la totalidad de áreas de este equipamiento que incluye las unidades funerarias y las áreas restantes que lo componen.

### 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CONSECUCCIÓN MEDIANTE COMPONENTES.

Los objetivos específicos se expresan en el siguiente cuadro asociados a tiempos: corto, mediano y largo plazo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS – OE	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
<b>OE1: Objetivo específico 1.-</b> Caracterizar las diversas situaciones que asociadas al régimen de propiedad, posesión y tenencia de totalidad de las áreas / unidades funerarias del Cementerio Central a partir de las diversas situaciones fácticas y jurídicas verificadas en el diagnóstico realizado.	X		
<b>OE2: Objetivo específico 2.-</b> Prever las diferentes líneas de acción que, a partir de las situaciones particulares y caracterizadas, de cada una de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central, y según las necesidades, prioridades y finalidades que se prevean para ellos en el marco del régimen de administración / gerencia integral que se adelante, permitan la consecución de los dos siguientes fines:	X	X	X
<b>OE2.1: Objetivo específico 2.1.-</b> Acciones urgentes y excepcionales en el marco de la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC Nacional: definición de un régimen general e inmediato de intervención de la totalidad de unidades funerarias y demás áreas del Cementerio a partir de las necesidades propias de la administración integral, que en atención a las diversas necesidades relacionadas con la defensa del patrimonio y por ende de las condiciones patrimoniales del BIC, permitan realizar actividades urgentes que en el marco de la administración se definan y,	X	X	X
<b>OE2.2: Objetivo específico 2.2.-</b> Acciones de saneamiento predial que permitan el manejo adecuado y necesario relacionado con la propiedad de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central.	X	X	X
<b>OE3: Objetivo específico 3.-</b> Establecer con claridad el actual y real estado jurídico de propiedad, posesión y tenencia de la	X	X	

totalidad de las áreas / unidades funerarias del Cementerio Central a fin de la consecución de una eficiente y jurídica administración del Cementerio.			
--	--	--	--

Para desarrollar y concretar el objetivo general y cada uno de los tres objetivos específicos, se ha considerado que el régimen general de manejo de la propiedad inmueble del BIC Nacional Cementerio Central y las acciones a acometer, se agreguen en tres grandes componentes, así:

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN	OBJETIVO ESPECÍFICO RELACIONADO
<b>Componente 1:</b>	Caracterización de la propiedad en el Cementerio.	OE1
<b>Componente 2:</b>	Líneas de acción relacionadas con los aspectos jurídicos para:	OE2
<b>Subcomponente 2.1:</b>	La intervención de la propiedad en el Cementerio.	OE2.1
<b>Subcomponente 2.2:</b>	El saneamiento de la propiedad en el Cementerio.	OE2.2
<b>Componente 3:</b>	Clarificación de la propiedad en el Cementerio.	OE3

Se debe señalar, que las acciones asociadas a los componentes en el marco de la presente formulación tienen la característica de no ser acciones secuenciales sino paralelas. Es decir, en el marco de la puesta en ejecución del PEMP Cementerio Central y la administración integral de este equipamiento, **las acciones que desarrollan cada componente no necesariamente se supeditan una a la otra.**

Por lo tanto, **si se requieren dar inicio a acciones urgentes y excepcionales de intervención de las unidades funerarias / áreas del BIC Nacional en procura de la necesaria protección de los valores patrimoniales del Cementerio Central** (en su calidad de BIC con doble naturaleza: inmueble y mueble), **ellas procederán a iniciativa de la Administración Distrital de Bogotá, en todas las unidades funerarias / áreas del Cementerio así:**

- En todas aquellas unidades funerarias / áreas que sean de su propiedad, procederá la intervención – ejecución de obras que permitan el nivel de intervención asignado.
- En todas aquellas unidades /áreas que no sean de su propiedad, en su calidad de administrador del BIC Nacional, podrá ejecutarlas de forma inmediata incluso, repitiendo sobre los propietarios, frente a la intervención.

Estas posibilidades están dadas entre otras por:

- Decreto Nacional 1080 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Cultura.” – Artículo 2.4.1.1.1.-: “... Objetivo de los PEMP: ... 2. Precisar las acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo que sean necesarias para la conservación de los bienes. 3. Establecer las condiciones físicas, de mantenimiento y de conservación de los bienes. 4. Establecer mecanismos o determinantes que permitan la recuperación y sostenibilidad de los bienes. ...”

- Ley 1801 de 2016 “por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia.” – Artículo 115 “... Comportamientos contrarios a la protección y conservación del patrimonio cultural. ... La autoridad de Policía que conozca la situación remitirá el caso a la autoridad cultural que haya realizado la declaratoria de Bien de Interés Cultural, la cual impondrá y ejecutará las medidas establecidas en las normas vigentes que regulan la materia, las que las adicionen o modifiquen, y sus Decretos Reglamentarios.”.

### 3. PROPIEDAD DEL SUELO Y DE LAS UNIDADES FUNERARIAS: CLARIDADES CONCEPTUALES SOBRE LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS ELEMENTOS: ASPECTOS DE NECESARIO ABORDAJE DE CARA A LA DEFINICIÓN DE UN RÉGIMEN GENERAL DE MANEJO DE LA PROPIEDAD DEL CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ D. C.

#### 3.1. ¿Qué es un bien en Colombia?

El Código Civil Colombiano define a los bienes (artículo 653) como aquellos que “... consisten en cosas corporales o incorporales...”, entendidos como “...**Corporales** son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro...” e “...**Incorporales** las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas...”.

Hecha la anterior claridad, el mismo marco jurídico obligante y vigente expresa que las “... las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles. ...” (artículo 654), siendo:

- **Bienes muebles:** los “... que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas. ... Exceptúense las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 658. ...”.
- **Bienes inmuebles o fincas o bienes raíces:** “...las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. ... Las casas y veredas se llaman predios o fundos. ...”

Es importante resaltar como las edificaciones que adhieren permanente a la tierra (suelo) se entiende como bienes raíces o bienes inmuebles, lo que en el caso de las unidades funerarias implica un análisis de detalle que permite indicar que **las construcciones de las unidades funerarias entendidas como las edificaciones en tanto adhieren permanentemente al suelo (tierra) son en sí mismas inmuebles, pero en todo caso de ser discutida esa postura pueden ser inmuebles por destinación** “...aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo i beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo: Las losas de un pavimento; ... los tubos de las cañerías; ...” (artículo 658)

**En todo caso, en todos aquellos eventos en que las diferentes anexidades de las unidades funerarias no sean consideradas como bienes inmuebles (por naturaleza o destinación) y desde la**

**protección patrimonial no se consideren patrimonio inmueble, en el marco del presente plan especial de manejo y protección – PEMP son considerados patrimonio mueble.**

### 3.2. ¿Qué es la propiedad en Colombia?:

Según el artículo 699 – Código Civil colombiano la propiedad o el dominio es el derecho real en una cosa corporal, como un bien inmueble o mueble (**en el Cementerio Central existen bienes inmuebles y muebles**) para gozar y disponer de ella, siempre que ello no sea contra ley o contra derecho ajeno.

La Corte Constitucional (Sentencia C-189/06) señala que “... con fundamento la Constitución Política de 1991, es claro que puede definirse a la propiedad ... como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias. ...”

Como se observa de la anterior definición la propiedad y el dominio (el derecho de propiedad y el derecho de dominio son tratados como sinónimos).

### 3.3. Tipos de propiedad o dominio

En Colombia diversos pronunciamientos jurisprudenciales, en estricta sujeción al marco jurídico vigente, entre otras la sentencia C-183/03 de la Corte Constitucional Colombiana, prevé la siguiente clasificación, tipología de la propiedad o dominio sobre bienes (muebles o inmuebles):

La Constitución Política y la ley, reconocen dos clases de dominio sobre los bienes:

El dominio o propiedad privada, que puede ser:

- **Individual:** como lo establece el artículo 58 superior, en el cual se garantiza la propiedad privada, la cual concibe con una función social que implica obligaciones,
- **Colectiva:** a la que hacen referencia los artículos 329 (los resguardos son de propiedad colectiva y no enajenable)”, y 55 transitorio (bienes baldíos de las zonas rurales ribereñas de las Cuencas del Pacífico, y dispone que la propiedad reconocida sobre ellos a las comunidades negras “sólo será enajenable en los términos que señale la ley”).

A su vez, el dominio o propiedad pública, que lo constituye “el conjunto de bienes que la administración afecta al uso directo de la comunidad o que lo utiliza para servir a la sociedad”, puede ser de dos tipos:

- **Bienes fiscales:** definidos en el artículo 674 del Código Civil: bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales, denominados también bienes patrimoniales del Estado o de las entidades territoriales sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común. Los bienes fiscales o patrimoniales se encuentran destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata.

- **Bienes de uso público propiamente dicho**, se caracterizan por pertenecer al Estado o a otros entes estatales, estar destinados al uso común de todos los habitantes, y por encontrarse fuera del comercio, ser imprescriptibles e inembargables. Están definidos en la ley como aquellos que “su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión o de uso público o bienes públicos del Territorio” (artículo 674 del Código Civil).

### 3.4. Maneras para obtener la propiedad – derecho de dominio de bienes: El modo y el título frente a la transferencia / transmisión del derecho de propiedad – derecho de dominio.

Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona, esto es para que se pueda reputar propietario es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos:

1. **El modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización siendo los modos de adquisición frente a bienes inmuebles:**

- a. **Ocupación: ocurre cuando se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie**, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional (artículo 685 del Código Civil).

Conforme a la legislación vigente (Código Civil), en Colombia los bienes inmuebles que no pertenecen a nadie son de dos tipos:

- i. **Bienes vacantes**, los inmuebles abandonados y cuyo propietario se ignora (sin dueño aparente o conocido), aclarando que han de ser inmuebles que en alguna época salieron del dominio del Estado, que en todo caso por vía del artículo 707 del Código Civil pertenecen a la nación.
- ii. **Bienes baldíos**, los inmuebles carentes de propietario que nunca fueron de propiedad particular, esto es, que nunca salieron del dominio estatal o que por vía del artículo 675 del Código Civil nunca han tenido un dueño y por ende son bienes de la unión (bienes públicos).

De conformidad con lo anterior, se discute si al ser bienes de dominio o propiedad pública pueden o no, ser objeto de ocupación que permita que un particular adquiera dicha propiedad o dominio por ocupación, señalando la jurisprudencia que ello no es posible.

En efecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional (Sentencia T-314/12), señala que, por estar bajo la tutela jurídica del Estado, los bienes de uso público y los bienes fiscales son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos. Es por ello que para evitar estas situaciones, la misma Carta Política señala en su artículo 63, que todos los bienes de uso público del Estado “son inalienables, inembargables e imprescriptibles”, en razón a que están destinados a cumplir fines de utilidad pública en distintos niveles: los bienes de uso público tienen como finalidad estar a disposición de los habitantes del país de modo general y los

bienes fiscales constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales. De este modo, al impedir que los particulares se apropien de los bienes fiscales, “se asegura o garantiza la capacidad fiscal para atender las necesidades de la comunidad”

- b. **Accesión:** es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles (artículo 713 del Código Civil).
- c. **Tradicón:** es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo (artículo 740 del Código Civil).

Para que la **tradicón sea válida, deberá ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante** (artículo 740 del Código Civil).

Para que valga la tradición **se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.** (artículo 745 del Código Civil).

- d. **Sucesión por causa de muerte:** Se sucede a una persona difunta a título universal (cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos y se llaman herencias) o a título singular (cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos y se llaman legados); Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria y si en virtud de la ley, intestada o abintestato (artículos 1008, 1009 y 1010 del Código Civil).
- e. **Prescripción adquisitiva del dominio o usucapión:** La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales (artículo 2512 del Código Civil).
- f. **Expropiación (prerrogativa exclusiva del estado): Instituto, negocio u operación de derecho público,** por medio de la cual el Estado, por razones de utilidad pública o de interés social, priva coactivamente (temporal o definitivamente) de la titularidad de un determinado bien (mueble o inmueble) a un particular, de acuerdo con un procedimiento específico y previo el pago de una indemnización (Sentencia C 474 de 2005 de la Corte Constitucional).
- i. **Expropiación judicial o por sentencia judicial:** por medio de la cual el Estado, por razones de utilidad pública o de interés social, priva coactivamente (temporal o definitivamente) de la titularidad de un determinado bien (mueble o inmueble) a un particular, de acuerdo con un

procedimiento específico y previo el pago de una indemnización (Sentencia C 474 de 2005 de la Corte Constitucional).

- ii. **Por vía administrativa:** También se presenta luego de fracasada la negociación entre la Administración y el propietario, pero que es excepcional en la medida en que es necesario que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio, es decir, sólo procede cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (artículo 63 Ley 388 de 1997), previa declaratoria de urgencia, cuyas causales también están expresamente delimitadas en la misma normativa (artículo 65, ibídem). Además, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 ídem, que la declaración de las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación, sea realizada por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante Acuerdo.

2. **El título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta a las personas (no importa si naturales o jurídicas o de derecho público o privado) para adquirir ese derecho real siendo los títulos frente a bienes inmuebles:**

a. Escritura pública:

- i. **De compraventa: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.** Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (artículo 1849 del Código Civil).

Si bien en materia de inmuebles pueden suscribirse promesas de compraventa, para todos los efectos siempre deberá suscribirse, además un contrato de compraventa de bien inmueble, al ser el título que permite su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

- ii. **De permuta: es un contrato que ocurre cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, siempre que la cosa con que se paga valga más que el dinero** (artículo 1850 del Código Civil).

Si bien en materia de inmuebles pueden suscribirse promesas de compraventa, para todos los efectos siempre deberá suscribirse, además un contrato de compraventa de bien inmueble, al ser el título que permite su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

- iii. **De donación entre vivos: La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere, gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra persona que la acepta** (artículo 1443 del Código Civil).

**No valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos (artículo 1443 del Código Civil).**

- b. Sentencia judicial
- c. Acto administrativo

De conformidad con el marco jurídico vigente (Decreto 960 de 1970 por el cual se expide el Estatuto del Notariado – artículo 12) **deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles**, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad.

Según el **referido estatuto (del notariado)**, la **escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario**, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo.

### **3.5. Maneras para acreditar la propiedad – derecho de dominio de bienes.**

La propiedad en Colombia se puede acreditar de la siguiente manera:

- Según el marco jurídico vigente (artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), señala que los actos, títulos y documentos sujetos al registro son:
- **Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;**
- **Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;**
- Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley
- 

**En el caso particular de los muebles la propiedad se puede acreditar así:**

- La jurisprudencia del Consejo de Estado (Sentencia 2003-00311 de 24 de mayo de 2017) ha señalado que **para acreditar la propiedad sobre de los bienes muebles el ordenamiento jurídico colombiano por regla general no exige una prueba solemne, por lo que se puede demostrar con cualquier medio de prueba** y ello en aplicación de la regla de libertad probatoria que rige nuestro ordenamiento legal.
- La libertad probatoria en materia de muebles, encuentra excepciones notables en aquellos bienes muebles sometidos a registro como los automotores, las naves mayores

y las aeronaves, en los que la manera de acreditar el derecho de propiedad la constituye la tarjeta de propiedad del referido vehículo o el certificado emitido por la autoridad competente.

### 3.6. Interrelación entre modo, título y manera jurídica de acreditar la propiedad.

MODO	PARA INMUEBLES	PARA MUEBLES	TÍTULO	
			BIEN INMUEBLE	BIEN MUEBLE
<b>a.- Ocupación</b>	No opera porque se entenderán siempre públicos los predios a ocupar ya sean baldíos o vacantes	No opera porque se entenderán siempre públicos los muebles a ocupar al ser bienes mostrencos	No opera	No opera
<b>b.- Accesión</b>	Opera	Opera	Escritura pública o en su defecto Sentencia, que se deben registrar	No requiere solemnidad sino cuando la ley lo señala, pero puede protocolizarse mediante escritura pública o incluso puede ser objeto de su ocurrencia, por un juez.
<b>c.- Tradición</b>	Opera la compraventa, la permuta y la donación. En materia de inmuebles de propiedad pública según las reglas que indique el marco jurídico vigente		Escritura pública de compraventa, de permuta o de donación entre vivos que se deben registrar	No requiere solemnidad, pero puede protocolizarse por escritura pública de compraventa, de permuta o de donación entre vivos
<b>d.- Sucesión por causa de muerte</b>	Opera	Opera	Escritura pública si es consensuada / Sentencia si es controvertida; bien sea herencia o legado que se deben registrar	Escritura pública si es consensuada / Sentencia si es controvertida; bien sea herencia o legado que no requiere registro a excepción de ley que lo ordene
<b>e.- Prescripción adquisitiva del dominio o usucapión</b>	Opera	Opera	Sentencia que se deben registrar	Sentencia que no requiere registro a excepción de ley que lo ordene

f.- Expropiación (prerrogativa exclusiva del estado):				
(i) Por vía judicial	Opera	Opera	Sentencia que se deben registrar	Sentencia que no requiere registro a excepción de ley que lo ordene
(ii) Por vía administrativa	Opera	Opera	Acto administrativo que se deben registrar	Acto administrativo que no requiere registro a excepción de ley que lo ordene

### 3.7. Atributos de la propiedad sobre un bien

La propiedad (en consecuencia, la propiedad inmueble) consta de tres atributos (tomado de Sentencia C-133/09 de la Corte Constitucional), siendo ellos:

- **Uso (usus) – derecho de uso (ius utendi):** Consiste en la facultad que le asiste al propietario de **servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir**, esto es, de la facultad de usar la cosa bien sea un mueble o un inmueble.
- **Goce o disfrute – usufructo (fructus) – derecho de goce / disfrute / usufructo (ius fruendi o fructus):** Es la posibilidad del dueño de **recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación**, facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible (los bienes inmuebles son no fungibles para todos los efectos); o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.
- **Disposición – derecho de disposición:** Consistente en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en actos de **disposición o enajenación sobre la titularidad del bien**.

**Estos tres elementos pueden separarse**, es así, que un propietario puede desagregar los elementos de su propiedad y en consecuencia **si entrega a otra el derecho de uso y de goce o disfrute se llama nudo propietario**.

**Solo puede enajenar un bien quien tenga el atributo – derecho de disposición de un bien** lo que significa que, si un bien tiene desagregado el uso y goce de la disposición, solo puede enajenar válidamente el bien a otra persona aquel que tenga en su cabeza la disposición.

### 3.8. Derechos reales que se pueden ejercer sobre un bien o cosa

El artículo 665 del Código Civil expresa que los **derechos reales o el derecho real, es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona**; son derechos reales:

- **Derecho real de dominio:** denominado también propiedad, procede de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno (artículo 669 del Código Civil).

- **Derecho real de herencia:** es aquel derecho universal que tiene una persona, heredera o no, a todo o parte del patrimonio del causante.

El derecho de herencia es un derecho real que nace cuando ocurre la muerte del causante y recae sobre la universalidad jurídica llamada herencia. Pero para que los derechos y obligaciones objeto de sucesión se radiquen en cabeza de los herederos, y por tanto formen parte de sus respectivos patrimonios, deben haber aceptado previamente la herencia y ha debido surtir el procedimiento judicial o notarial de liquidación del patrimonio herencial. (Universidad de los Andes)

- **Derecho real de usufructo:** consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

De conformidad con el artículo 823 del código civil es la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible (los bienes inmuebles son no fungibles para todos los efectos); o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

El usufructo tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

- El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:
  - Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo.
  - Por testamento.
  - Por donación, venta u otro acto entre vivos.
  - Por prescripción

El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito – escritura incorporada en el folio de matrícula inmobiliaria (Artículos 823 a 826 del Código Civil).

- **Derecho real de uso y habitación:** que se llama también propiedad, procede de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno (artículo 669 del Código Civil).
- **Derecho real de superficie:** en Colombia se ha discutido e intentado implementar sin éxito en las modificaciones intentadas a la Ley 160 de 1994 *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones”*, que en los diversos intentos hechos se ha denominado ley de tierras y desarrollo rural, ley de tierras, etc. (en el año 2018 se expidió la Ley 1900 *“por medio de la cual se establecen criterios de equidad de géneros en la adjudicación de las tierras baldías,*

*vivienda rural, proyectos productivos, se modifica la Ley 160 de 1994 y se dictan otras disposiciones”, que intentó recoger sin éxito recoger buena parte de lo formulado en los diversos procesos de formulación de las leyes de tierras intentadas, pero no incorpora en derecho de superficie.*

Por ende, solo se tiene como único referente del derecho de superficie (no aplicable al PEMP Cementerio Central), el previsto en artículo 33 Ley 1753 de 2015 modificado por el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019 (PND 2018-2022), que expresa: “...*Derecho real accesorio de superficie en infraestructura de transporte. Una entidad pública denominada superficiante, titular absoluta de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de Transporte conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley 1682 de 2013, podrá otorgar el derecho real de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales. El superficiario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos los atributos de uso, goce y disposición de las mismas, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante. ....”*

- Servidumbres activas.
- Prenda (refiere solo a bienes muebles).
- Hipoteca.

### 3.9. Síntesis de las maneras de disponer (obtener – dar) derechos reales sobre un bien o cosa inmueble.

A partir de todo lo señalado en precedencia, se debe señalar como se pueden disponer de los derechos reales sobre un bien o cosa, haciendo referencia específica los bienes inmuebles así:

DERECHO REAL	COMO SE DISPONE (OBTIENE – ENTREGA)	ACTO JURÍDICO
Frente al derecho de dominio de un inmueble – incluye también el derecho real de herencia:	Se puede: (i) <b>Vender – comprar (oneroso),</b>	(i) <b>Escritura pública de compra venta que se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>
	(ii) <b>Permutar (oneroso pero el pago en su mayoría o totalmente es en especie),</b>	(ii) <b>Escritura pública de permuta que se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>
	(iii) <b>Donar (a título gratuito),</b>	(iii) <b>Escritura pública de donación que se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>

	(iv) <b>Expropiación</b> por vía <b>administrativa</b> o por vía <b>judicial</b> ,	(iv) <b>Acto administrativo</b> si la expropiación es por vía administrativa, <b>sentencia</b> judicial (providencia) si la expropiación es por vía judicial; en uno u otro caso <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria</b> ,
	(v) <b>Prescripción adquisitiva</b> del dominio – usucapión,	(v) <b>Sentencia judicial</b> que <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria</b> ,
	(vi) <b>sucesión</b> por causa de muerte,	(vi) <b>Escritura pública</b> si la sucesión es voluntaria y consensuada entre herederos (sucesores con o sin testamento), <b>sentencia judicial</b> (providencia) si la sucesión no es voluntaria y consensuada.; en uno u otro caso <b>se debe registrar en el folio de matrícula mobiliaria</b>
Frente al <b>derecho real de uso y habitación</b> de un bien inmueble:	Se puede: (i) <b>Arrendar</b> ,	(i) <b>Contrato</b> de arrendamiento previsto en el artículo 1974 del código civil, en el que un propietario entrega el uso y goce en este caso de un inmueble para su disfrute no se impone (en la Ley) registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria ni elevarlo a escritura; sin embargo, <b>se recomienda siempre elevar a escritura pública</b> ,
	(ii) <b>Dar en Comodato</b> (denominado también: préstamo de uso),	(ii) <b>Contrato</b> de comodato previsto en el artículo 2200 y siguientes del código civil, en el que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso. (Código civil artículo 2200), es importante señalar que el hecho de que el contrato de comodato sea gratuito no significa que el comodatario (al que se entrega en comodato) no tenía la obligación jurídica de asumir los costos del bien entregado en comodato, por el contrario, se indica expresamente que a quien se le entrega el ejercicio (uso) del bien (inmueble, en este caso) debe asumir los gastos – costos propios de tener para su uso dicho bien (a ello se le llama gastos ordinarios, Tener una propiedad implica asumir gastos para mantenerla adecuadamente, surgiendo la duda respecto a quién le corresponde asumir esos gastos). no se impone (en la Ley) registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria ni elevarlo a escritura; sin embargo, <b>se recomienda siempre elevarlo a escritura pública</b> .
	(iii) <b>Entregar a través de acuerdos contractuales bilaterales</b> (denominados por su bilateralidad: sinalagmáticos) y <b>onerosos</b> ,	(iii) <b>Contrato</b> bilateral o sinalagmático (perfecto): en el que todas las obligaciones surgen en el mismo instante de perfeccionamiento del contrato no se impone (en la Ley) registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria ni elevarlo a escritura; sin embargo, <b>se recomienda siempre elevarlo a escritura pública</b> .
Frente al <b>derecho real de usufructo</b> de un bien inmueble:	(i) Por <b>testamento</b> ,	(i) Por acto de testamento, normalmente <b>escritura pública</b> donde un propietario decide entregar el usufructo de un bien a una(s) persona(s) (su(s) heredero(s)), de por vida o por un tiempo preestablecido, y que implica para todos los efectos que

		entrega la nuda propiedad a otro(s) heredero(s) que <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>
(ii) Por <b>donación</b> que es un acto entre vivos, gratuito,		(ii) Por contrato de donación que implica elevar <b>escritura pública</b> de donación que <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>
(iii) Por <b>compraventa</b> que es un acto entre vivos, oneroso,		(iii) Por contrato de compraventa que implica elevar un <b>contrato</b> en tal sentido a escritura pública de compraventa que <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria,</b>
(iv) Puede hacerse por <b>comodato</b> que es un acto entre vivos, oneroso, pero con más del 50% del pago en especie,		(iv) Por <b>contrato</b> de comodato aquí según el marco jurídico colombiano no se impone (en la Ley) registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria ni elevarlo a escritura; sin embargo, <b>se recomienda siempre elevarlo a escritura pública,</b>
(v) Puede adquirirse el usufructo por <b>prescripción.</b>		(v) Por <b>sentencia</b> (providencia) de prescripción adquisitiva del dominio que <b>se debe registrar en el folio de matrícula inmobiliaria.</b>

#### 4. IDENTIFICACIÓN – CARACTERIZACIÓN Y DEFINICIÓN DE HOJAS DE RUTA PARA EL ABORDAJE DE SITUACIONES TIPO EN CUANTO A LA PROPIEDAD DE LAS UNIDADES FUNERARIAS Y DEMÁS ÁREAS EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL– BIC CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ.

##### 4.1. Objetivos:

- **OE1:** Caracterizar las diversas situaciones que, asociadas al régimen de propiedad, posesión y tenencia de totalidad de las áreas / unidades funerarias del Cementerio Central a partir de las diversas situaciones fácticas y jurídicas verificadas en el diagnóstico realizado.
- **OE2: Objetivo específico 2.-** Prever las diferentes líneas de acción que, a partir de las situaciones particulares y caracterizadas, de cada una de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central, y según las necesidades, prioridades y finalidades que se prevean para ellos en el marco del régimen de administración / gerencia integral que se adelante, permitan la consecución de los dos siguientes fines:
  - **OE2.1: Objetivo específico 2.1.-** Acciones urgentes y excepcionales en el marco de la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC Nacional: definición de un régimen general e inmediato de intervención de la totalidad de unidades funerarias y demás áreas del Cementerio a partir de las necesidades propias de la administración integral, que en atención a las diversas necesidades relacionadas con la defensa del patrimonio y por ende de las condiciones patrimoniales del BIC,

permitan realizar actividades urgentes que en el marco de la administración se definan y,

- **OE2.2: Objetivo específico 2.2.-** Acciones de saneamiento predial que permitan el manejo adecuado y necesario relacionado con la propiedad de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central.

#### **4.2. Caracterización de situaciones tipo en cuanto a la propiedad de las unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central; hoja de ruta – acciones para su abordaje.**

A continuación, se presentan bajo diferentes supuestos ocho escenarios hipotéticos y las posibles líneas de atención de cara al saneamiento predial y la intervención de la propiedad en el Cementerio que incorpora acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC.

En cada uno de los escenarios se incorporan los siguientes elementos;

- **Frente a la disposición: derecho de disposición<sup>1</sup>:** Del Cementerio Central: D. C. y/o UAESP
- **Frente al goce o disfrute – usufructo<sup>2</sup>: derecho de usufructo (ius fruendi o fructus):** Del Cementerio Central: D. C. y/o UAESP
- **Frente al uso - derecho de uso (ius utendi):** Del Cementerio Central: D. C. y/o UAESP

Asimismo, para el **saneamiento predial se plantean las siguientes premisas:**

Se debe buscar que, en el modelo de administración del cementerio central, la propiedad, especialmente el derecho de disposición – dominio sea público en su totalidad, para a partir de contratos específicamente diseñados (estructurados en su clausulado) se pueda entregar el usufructo y/o el uso en un régimen claro, eficiente para los efectos de la debida administración y seguro jurídicamente a

- Personas de derecho privado (naturales o jurídicas)
- Personas de derecho público diferentes al D. C. – UAESP.

Solo y excepcionalmente por razones estratégicas las unidades funerarias serán entregadas en propiedad integral (disposición – dominio, usufructo, uso) a personas diferentes al D. C. – UAESP.

Cualquier hoja de ruta – línea de acción sobre saneamiento predial impone como primera acción, la realización de un estudio integral de títulos para poder determinar la exacta realidad en materia de tradición y de cabida y linderos de las unidades funerarias – otras áreas del cementerio, a fin de tener la certeza jurídica – técnica que permita la correcta caracterización – verificación de las situaciones que aquí se proponen.

<sup>1</sup> Consistente en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en **actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien.**

<sup>2</sup> Es la posibilidad del dueño de **recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación**, facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible (los bienes inmuebles son no fungibles para todos los efectos); o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

#### 4.2.1. Escenario 1

##### Supuestos

- a) No existe en la unidad funeraria resto humano alguno, situación de las menos probables, pero que puede llegar a ocurrir
- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual pero donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al usufructo, la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre del D. C. y/o UAESP y no existe anotación en la que se entrega el derecho de usufructo a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- d) Frente al uso, la unidad funeraria – área del Cementerio, no tiene evidencia alguna de contrato de arrendamiento, comodato o cualquiera otro contrato bilateral (sinalagmático) en el que se haya entregado el uso a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- e) No existe reclamación alguna de persona de derecho privado (natural o jurídica) o pública diferente al D. C. y/o UAESP, que alegue disposición, goce o disfrute – usufructo o uso de la unidad funeraria – área del Cementerio. y en caso de que existiera jurídicamente no existe soporte jurídico alguno desde la propiedad del derecho de disposición

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (1.-) no existe necesidad de saneamiento predial en tanto:

- La propiedad plena, esto es el dominio – disposición, el usufructo y el uso están en cabeza del D. C., UAESP,
- No existe restos humanos en la unidad funeraria

No se evidencia reclamación (fundamentada o no) sobre la unidad funeraria.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

Establecer contratos asociados al uso por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), siendo ellos:

- Contratos de arrendamiento, que si bien es objeto en no pocas ocasiones, de rechazo en modelos de administración que buscan herramientas sofisticadas, es una modalidad contractual, eficiente, segura, con diferentes periodicidades en su duración, posibilidad de prórroga y por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las

cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.

- Contratos de comodato, que tal como se evidenció y dejó claro en el apartado de análisis normativo comportan en si mismo el derecho de usufructo y que pese a tener característica de gratuito permite que el comodatario asuma los costos propios del uso del inmueble dado en comodato y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su mantención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales. Esta alternativa se considera sea aplicada como complemento al contrato de arrendamiento como estrategia principal de entrega del derecho de uso de unidades funerarias por las razones expresadas en precedencia, aclarando en todo caso que el comodato en todo caso garantiza un flujo de recursos: los costos de la mantención (que en todo caso no es un pago o canon por que su naturaleza es la gratuidad) .
- A partir del análisis jurídico del inicio del capítulo, se hace evidente la posibilidad de usar contratos de los denominados bilaterales (sinalagmáticos) – onerosos, que para el presente caso sería un arrendamiento o un comodato según el caso.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad integral por parte del D. C. – UAESP, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera. Será el modelo financiero el que permita definir la fuente de recursos para ejecutar dichas intervenciones.

En todo caso, al momento de entregar el uso o usufructo de la unidad funeraria, luego de iniciar el nuevo proceso de administración del cementerio, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).
- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.

La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### **4.2.2. Escenario 2**

##### **Supuestos**

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – plenamente identificada(s), sin pariente – doliente alguno conocido.

- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual pero donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al usufructo, la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre del D. C. y/o UAESP y no existe anotación en la que se entrega el derecho de usufructo a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- d) Frente al uso, la unidad funeraria – área del Cementerio, no tiene evidencia alguna de contrato de arrendamiento, comodato o cualquiera otro contrato bilateral (sinalagmático) en el que se haya entregado el uso a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- e) No existe reclamación alguna de persona de derecho privado (natural o jurídica) o pública diferente al D. C. y/o UAESP, que alegue disposición, goce o disfrute – usufructo o uso de la unidad funeraria – área del Cementerio, o de los restos humanos allí ubicados por no tener pariente – doliente conocido.

Esta situación entraña un elemento diferenciador: existencia de restos humanos de persona(s) individualizada(s) – plenamente identificadas, sin pariente – doliente conocido, que implica un tratamiento o manejo diferencial.

#### **Líneas de acción para saneamiento predial**

En la presente situación (2.-) no existe necesidad de saneamiento predial en tanto:

- La propiedad plena, esto es el dominio – disposición, el usufructo y el uso están en cabeza del D. C., UAESP,
- Existen restos humanos en la unidad funeraria
- No se evidencia reclamación (fundamentada o no) sobre la unidad funeraria, pero tampoco de los restos humanos ubicados en la unidad funeraria al no tener doliente – pariente conocido.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Analizar y cumpliendo protocolos sanitarios, así como mínimos sobre emplazamientos (avisos y en todo caso medios de publicidad) a dolientes – parientes indeterminados de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran en la respectiva unidad funeraria, el traslado de dichos restos:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

b.- Agotado el anterior procedimiento que en todo caso debe garantizar la debida publicidad (pese a la convicción de inexistencia de parientes – dolientes) en cumplimiento de garantías ciudadanas básicas, pero también para mantener la indemnidad del sector público, se pueden establecer contratos asociados al uso de la unidad funeraria (en esta situación) por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), siendo ellos:

- Contratos de arrendamiento, que si bien es objeto en no pocas ocasiones, de rechazo en modelos de administración que buscan herramientas sofisticadas, es una modalidad contractual, eficiente, segura, con diferentes periodicidades en su duración, posibilidad de prórroga y por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.
- Contratos de comodato, que tal como se evidenció y dejó claro en el apartado de análisis normativo comportan en si mismo el derecho de usufructo y que pese a tener característica de gratuito permite que el comodatario asuma los costos propios del uso del inmueble dado en comodato y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales. Esta alternativa se considera sea aplicada como complemento al contrato de arrendamiento como estrategia principal de entrega del derecho de uso de unidades funerarias por las razones expresadas en precedencia, aclarando en todo caso que el comodato en todo caso garantiza un flujo de recursos: los costos de la manutención (que en todo caso no es un pago o canon por que su naturaleza es la gratuidad) .
- A partir del análisis jurídico del inicio del capítulo, se hace evidente la posibilidad de usar contratos de los denominados bilaterales (sinalagmáticos) – onerosos, que para el presente caso sería un arrendamiento o un comodato según el caso.

### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad integral por parte del D. C. – UAESP, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera. Será el modelo financiero el que permita definir la fuente de recursos para ejecutar dichas intervenciones.

En todo caso, al momento de entregar el uso o usufructo de la unidad funeraria, luego de iniciar el nuevo proceso de administración del cementerio, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).
- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.
- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### 4.2.3. Escenario 3

##### Supuestos

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente, con pariente – doliente conocido.
- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual pero donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al usufructo, la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre del D. C. y/o UAESP y no existe anotación en la que se entrega el derecho de usufructo a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- d) Frente al uso, la unidad funeraria – área del Cementerio, no tiene evidencia alguna de contrato de arrendamiento, comodato o cualquiera otro contrato bilateral (sinalagmático) en el que se haya entregado el uso a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- e) No existe reclamación alguna de persona de derecho privado (natural o jurídica) o pública diferente al D. C. y/o UAESP (incluido el pariente conocido), que alegue disposición, goce o disfrute – usufructo o uso de la unidad funeraria – área del Cementerio, o de los restos humanos allí ubicados.

Esta situación entraña un elemento diferenciador: existencia de restos humanos de persona(s) individualizada(s) – plenamente identificadas, con pariente – doliente conocido que en todo caso no han reclamado derecho de uso, usufructo o disposición alguno frente a la unidad funeraria, ni ha hecho solicitud alguna sobre los restos humanos de la que es pariente – doliente.

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (3.-) no existe necesidad de saneamiento predial en tanto:

- La propiedad plena, esto es el dominio – disposición, el usufructo y el uso están en cabeza del D. C., UAESP,
- Existen restos humanos en la unidad funeraria

- No se evidencia reclamación (fundamentada o no) sobre la unidad funeraria, pero tampoco de los restos humanos ubicados en la unidad funeraria pese a existir doliente – pariente conocido.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Iniciar un proceso de acercamiento a los parientes – dolientes conocidos de las personas cuyos restos reposan en la unidad funeraria, a fin de poder darles a conocer de la necesidad de remover los restos, a propósito del ofrecimiento de alternativas que en todo caso permitan la liberación de las unidades funerarias con el consenso de dichos parientes – dolientes.

Es evidente que este proceso de acercamiento puede derivar en:

- No acuerdos sobre el traslado de los restos de sus familiares,
- Reclamaciones más o menos infundadas sobre derechos de uso, usufructo, tenencia, posesión , que si bien se salen de esta situación (3.-) y refiere a situaciones posteriores previstas en los siguientes apartados, se alerta como eventos que pueden llegar a ocurrir.

Ahora bien, en tanto en esta situación (3.-) los supuestos refieren a la inexistencia de elemento alguno que permita a parientes – dolientes, hacer referencia a derechos asociados a la disposición y/o uso y/o usufructo de la unidad funeraria, pero sobretodo, por no estar inscrita en el respectivo folio, no genera ningún tipo de derecho sobre dicha unidad y permite al propietario, en esta situación (3.-) – D. C. - UAESP – iniciar los proceso de traslado de los cuerpos – restos, claro está, cumpliendo con especificaciones técnicas – jurídicas- de participación e incluso sociales, concretar la la decisión (en sede administrativa o judicial, según corresponda) de traslado y uso.

b.- Analizar y previo cumplimiento de posibles acuerdos con los dolientes – parientes con los restos, protocolos sanitarios, así como mínimos sobre emplazamientos (avisos y en todo caso medios de publicidad) a dolientes – parientes indeterminados de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran en la respectiva unidad funeraria, el traslado de dichos restos a:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

c.- Agotado el anterior procedimiento que en todo caso debe garantizar la debida publicidad y garantía a los terceros intervinientes, se pueden establecer con nuevos usuarios o los mismos usuarios – parientes de los cadáveres que tenían sus restos en las unidades funerarias (en ese caso

la negociación consistiría en establecer unas nuevas condiciones de uso o usufructo) se pueden establecer contratos asociados al uso de la unidad funeraria (en esta situación) por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), siendo ellos:

- Contratos de arrendamiento, que si bien es objeto en no pocas ocasiones, de rechazo en modelos de administración que buscan herramientas sofisticadas, es una modalidad contractual, eficiente, segura, con diferentes periodicidades en su duración, posibilidad de prórroga y por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.
- Contratos de comodato, que tal como se evidenció y dejó claro en el apartado de análisis normativo comportan en si mismo el derecho de usufructo y que pese a tener característica de gratuito permite que el comodatario asuma los costos propios del uso del inmueble dado en comodato y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales. Esta alternativa se considera sea aplicada como complemento al contrato de arrendamiento como estrategia principal de entrega del derecho de uso de unidades funerarias por las razones expresadas en precedencia, aclarando en todo caso que el comodato en todo caso garantiza un flujo de recursos: los costos de la manutención (que en todo caso no es un pago o canon por que su naturaleza es la gratuidad) .
- A partir del análisis jurídico del inicio del capítulo, se hace evidente la posibilidad de usar contratos de los denominados bilaterales (sinalagmáticos) – onerosos, que para el presente caso sería un arrendamiento o un comodato según el caso.

### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad integral por parte del D. C. – UAESP, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera. Será el modelo financiero el que permita definir la fuente de recursos para ejecutar dichas intervenciones.

En esta situación (3.-) puede llegar a existir objeciones por parte del doliente – pariente del cadáver que se encuentra en la unidad funeraria, que, en todo caso, por los supuestos fácticos planteados, hace inviable que prospere cualquier objeción, en tanto la propiedad absoluta (dominio – disposición, usufructo, uso) es del cementerio (D. C. – UAESP).

En todo caso, al momento de entregar el uso o usufructo de la unidad funeraria luego de iniciar el nuevo proceso de administración del cementerio, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).
- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.
- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### 4.2.4. Escenario 4

##### Supuestos

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente, con pariente – doliente conocido.
- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual pero donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al usufructo, la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre del D. C. y/o UAESP y no existe anotación en la que se entrega el derecho de usufructo a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- d) Frente al uso, la unidad funeraria – área del Cementerio, existe evidencia de que persona de derecho público o privado (natural o jurídica) cuenta con contrato de arrendamiento, comodato o cualquiera otro contrato bilateral (sinalagmático) en el que se le haya entregado el uso, que se reitera, frente a este atributo (derecho de uso) no requiere formalidad especial para ser jurídicamente vinculante (siembre que se haya suscrito de conformidad con el marco jurídico vigente).

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (4.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener claro la validez jurídica de la alegación sobre presuntos derechos de uso, lo que implica:
  - 
  - Saber si existe un contrato de arrendamiento o comodato o cualquiera otro, que entregó el derecho de uso al presunto reclamante por esa causa
  - En el caso de existir el contrato, saber de forma clara si esta vigente y debe presumirse válido
  - A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, etc.
- En el evento en que exista un contrato hoy vigente, que entregue dicho uso, analizar las posibilidades de:

- Verificar si el contratista se encuentra in curso de causal de incumplimiento que haga poco (menos) oneroso la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato.
- En caso de ser de urgencia, poder valorar cuanto costaría en multas / sanciones la terminación anticipada.
- Esperar la terminación pactada como de vigencia del contrato.

Paralelo a todo lo anterior, revisar la posibilidad de llegar a un mutuo acuerdo con el contratista.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Iniciar un proceso de acercamiento a los parientes – dolientes conocidos de las personas cuyos restos reposan en la unidad funeraria, a fin de poder darles a conocer de la necesidad de remover los restos, a propósito del ofrecimiento de alternativas que en todo caso permitan la liberación de las unidades funerarias con el consenso de dichos parientes – dolientes.

Es evidente que este proceso de acercamiento puede derivar en:

- No acuerdos sobre el traslado de los restos de sus familiares,
- Reclamaciones más o menos infundadas sobre derechos de uso, usufructo, tenencia, posesión, refiere a situaciones posteriores previstas en los siguientes apartados, se alerta como eventos que pueden llegar a ocurrir.
- 

Ahora bien, en tanto en esta situación (4.-) los supuestos refieren a la inexistencia de elementos que permita a parientes – dolientes, hacer referencia a derechos asociados al uso de la unidad funeraria, pero no a los derechos de usufructo y de dominio – disposición de las unidades funerarias.

b.- Analizar y previo cumplimiento de posibles acuerdos con los dolientes – parientes con los restos, protocolos sanitarios, así como mínimos sobre emplazamientos (avisos y en todo caso medios de publicidad) a dolientes – parientes indeterminados de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran en la respectiva unidad funeraria, el traslado de dichos restos a:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

c.- Agotado el anterior procedimiento que en todo caso debe garantizar la debida publicidad y garantía a los terceros intervinientes, se pueden establecer con esos usuarios u otros contratos asociados al uso de la unidad funeraria (en esta situación) por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), siendo ellos:

- Contratos de arrendamiento, que si bien es objeto en no pocas ocasiones, de rechazo en modelos de administración que buscan herramientas sofisticadas, es una modalidad contractual, eficiente, segura, con diferentes periodicidades en su duración, posibilidad de prorroga y por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su mantenimiento física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.
- Contratos de comodato, que tal como se evidenció y dejó claro en el apartado de análisis normativo comportan en si mismo el derecho de usufructo y que pese a tener característica de gratuito permite que el comodatario asuma los costos propios del uso del inmueble dado en comodato y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su mantenimiento física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales. Esta alternativa se considera sea aplicada como complemento al contrato de arrendamiento como estrategia principal de entrega del derecho de uso de unidades funerarias por las razones expresadas en precedencia, aclarando en todo caso que el comodato en todo caso garantiza un flujo de recursos: los costos de la mantención (que en todo caso no es un pago o canon por que su naturaleza es la gratuidad).
- A partir del análisis jurídico del inicio del capítulo, se hace evidente la posibilidad de usar contratos de los denominados bilaterales (sinalagmáticos) – onerosos, que para el presente caso sería un arrendamiento o un comodato según el caso.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación (4.-) la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad de la disposición – dominio y usufructo por parte del D. C. – UAESP, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera. Será el modelo financiero el que permita definir la fuente de recursos para ejecutar dichas intervenciones.

En esta situación (4.-) puede llegar a existir objeciones por parte del doliente – pariente del cadáver que se encuentra en la unidad funeraria, que, en todo caso, por los supuestos fácticos planteados que el dominio – disposición y el usufructo, hace inviable que prospere cualquier objeción, en tanto los atributos a cargo del D. C. – UAESP.

En todo caso, al momento de entregar, una vez saneada la unidad funeraria, el uso o usufructo de la unidad funeraria, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).

- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.
- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### 4.2.5. **Escenario 5**

##### **Supuestos**

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente o no, con pariente – doliente conocido o desconocido.
- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual pero donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al usufructo, la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre del D. C. y/o UAESP y no existe anotación en la que se entrega el derecho de usufructo a otra persona de derecho público o de derecho privado, natural o jurídica.
- d) Pese a lo anterior, existe evidencia de que persona de derecho público o privado (natural o jurídica) cuenta con alguno de los títulos (que no han sido inscritos en el folio correspondiente) que viabilizan dicho usufructo:
  - (i) acto de testamento elevado a escritura pública,
  - (ii) contrato de donación elevado a escritura pública,
  - (iii) contrato de compraventa,
  - (iv) sentencia judicial.

##### **Líneas de acción para saneamiento predial**

En la presente situación (5.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener clara la actual validez jurídica de la alegación sobre presuntos derechos de usufructo asociados a actos o contratos con los que se puede otorgar dicho derecho, así:
  - Acto de testamento elevado a escritura pública: en el presente evento y es que el predio es de propiedad pública frente al derecho de disposición o de dominio, esta posibilidad y es que el propietario (se insiste: el D. C., o la UAESP) haya otorgado acto testamentario, simplemente no puede existir, porque esa posibilidad solo aplica a personas de derecho privado. Por lo anterior esta posibilidad no existe, y en caso de que se llegará a alegar ello, simplemente es una discusión que jurídicamente no tiene asidero de ningún tipo
  - Contrato de donación elevado a escritura pública: la posibilidad de donación del derecho de usufructo en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado.

- Contrato de compraventa elevado a escritura pública: esta posibilidad también puede darse en el presente caso por lo que también a continuación se indicará una posible ruta para solventar esa situación,
- Sentencia judicial; en el marco jurídico colombiano, mediante sentencia judicial se puede adquirir el usufructo por prescripción adquisitiva del dominio, sin embargo ello no procede en tanto en el país, los bienes del estado denominados genéricamente bienes públicos y que tienen dos modalidades (bienes de uso público y bienes fiscales -el cementerio central es un bien fiscal) son imprescriptibles por definición; por ende si una persona alega o pretende alegar la adquisición del usufructo por ejercitar ese derecho real sobre una unidad funeraria que es de dominio – disposición pública, ese argumento es antijurídico y no está llamado a prosperar en ninguna instancia.
- Con claridad que el usufructo en esta situación (5.-) solo sería procedente mediante contratos de compraventa o de donación, los siguientes asuntos a determinar son:
  - Saber si existe alguno de los contratos de comodato posibles en esta situación (5.-), que entregó el derecho de usufructo al presunto reclamante por esa causa
  - En el caso de existir el contrato, saber de forma clara si está vigente y debe presumirse válido
  - A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, etc.,
- En el evento en que exista un contrato hoy vigente, que entregue dicho uso, analizar las posibilidades de:
  - Verificar si el usufructuario – contratista se encuentra in curso de causal de incumplimiento que haga poco (menos) oneroso la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato.
  - En caso de ser de urgencia, poder valorar cuánto costaría en multas / sanciones la terminación anticipada
  - Esperar la terminación pactada como de vigencia del contrato.
  - Paralelo a todo lo anterior, revisar la posibilidad de llegar a un mutuo acuerdo con el usufructuario – contratista.
- Un elemento de necesario análisis es si el usufructuario en caso de muerte, puede transmitir (por causa de muerte) el usufructo a él otorgado, frente a lo que el régimen jurídico colombiano señala la improcedencia de ello y en tal sentido cualquier alegación de ese tipo no tiene asidero jurídico alguno, siendo ello una causa para revertir ese usufructo.
- Otro elemento trascendente, es que de conformidad con el régimen jurídico colombiano, mientras no se haya inscrito el derecho de usufructo en el folio de matrícula inmobiliaria, este no se ha perfeccionado siendo por ello imposible reclamar jurídica y válidamente algún perjuicio asociado a acciones que se tomen para recuperar dicho usufructo (hasta no quedar perfeccionado con su inscripción: usufructo de facto y no jurídico) siendo ello incluso un elemento de negociación para la liberación de unidades funerarias, por ejemplo.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Iniciar un proceso de acercamiento a los usufructuarios que tengan en la unidad funeraria restos humanos, a fin de poder darles a conocer de la necesidad de remover los restos, a propósito del

ofrecimiento de alternativas que en todo caso permitan la liberación de las unidades funerarias con su consenso.

Es evidente que este proceso de acercamiento puede derivar en:

- No acuerdos sobre el traslado de los restos de sus familiares,
- Reclamaciones más o menos infundadas sobre derechos de uso, usufructo, tenencia, posesión.

Ahora bien, en esta situación (5.-) procede terminar el contrato de usufructo de conformidad con el régimen jurídico vigente.

b.- Analizar y previo cumplimiento de posibles acuerdos con los dolientes – parientes y de protocolos sanitarios, el traslado de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran en la respectiva unidad funeraria, a:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

c.- Agotado el anterior procedimiento, se pueden establecer con nuevos o los mismos usufructuarios (en ese caso la negociación consistiría en establecer unas nuevas condiciones de usufructo) se pueden establecer contratos asociados al usufructo de la unidad funeraria (en esta situación) por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), que por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación (5.-) la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad de la disposición – dominio por parte del D. C. – UAESP, y haber entregado en usufructo la unidad funeraria, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera, incluso solicitando contractualmente que el usufructuario asuma esos costos.

En esta situación (5.-) puede llegar a existir objeciones por parte del usufructuario de permitir o asumir los costos de intervenciones urgentes en la unidad funeraria, que, en todo caso, por los supuestos fácticos y jurídicos hasta aquí planteados, hace inviable que prospere cualquier objeción, en tanto los atributos a cargo del D. C. – UAESP.

En todo caso, al momento de entregar, una vez saneada la unidad funeraria, el uso o usufructo de la unidad funeraria, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).
- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.
- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### 4.2.6. Escenario 6

##### Supuestos

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente o no, con pariente – doliente conocido o desconocido.
- b) Frente a la disposición, la unidad funeraria – área del Cementerio, por pertenecer al folio de mayor extensión del Cementerio Central cuyo titular es el D. C. y/o UAESP o por tener folio individual donde el titular es el D. C. y/o UAESP: jurídicamente es del Cementerio.
- c) Frente al goce, disfrute – usufructo, la persona de derecho público o privado (natural o jurídica) además de contar con alguno de los títulos que viabilizan dicho usufructo:
  - (i) acto de testamento elevado a escritura pública,
  - (ii) contrato de donación elevado a escritura pública,
  - (iii) contrato de compraventa,
  - (iv) sentencia judicial; también se encuentra inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (6.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener clara la actual validez jurídica de la alegación sobre derechos de usufructo inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, lo que se verifica simplemente con la revisión de dicho documento En todo caso como en la situación 5.- en la presente situación (6.-) los actos o contratos con los que se puede otorgar dicho derecho, son:
  - Contrato de donación elevado a escritura pública: la posibilidad de donación del derecho de usufructo en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en

tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado.

- Contrato de compraventa elevado a escritura pública: esta posibilidad también puede darse en el presente caso por lo que también a continuación se indicará una posible ruta para solventar esa situación.
- Con claridad que el usufructo en esta situación (6.-) solo sería procedente mediante contratos de compraventa o de donación, los siguientes asuntos a determinar son:
  - Saber cual de esos contratos soporta la inscripción (6.-) del usufructo
  - En el caso de existir el contrato, saber de forma clara si esta vigente y debe presumirse válido
  - A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, etc.
- En el evento en que exista un contrato hoy vigente, que entregue dicho uso, analizar las posibilidades de:
  - Verificar si el usufructuario – contratista se encuentra in curso de causal de incumplimiento que haga poco (menos) oneroso la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato.
  - En caso de ser de urgencia, poder valorar cuanto costaría en multas / sanciones la terminación anticipada
  - Esperar la terminación pactada como de vigencia del contrato.
  - Paralelo a todo lo anterior, revisar la posibilidad de llegar a un mutuo acuerdo con el usufructuario – contratista.
- Se reitera que el usufructuario en caso de muerte, no puede transmitir (por causa de muerte) el usufructo a él otorgado.

En la presente situación (6.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener clara la actual validez jurídica de la alegación sobre derechos de usufructo inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, lo que se verifica simplemente con la revisión de dicho documento En todo caso como en la situación 5.- en la presente situación (6.-) los actos o contratos con los que se puede otorgar dicho derecho, son:
  - Contrato de donación elevado a escritura pública: la posibilidad de donación del derecho de usufructo en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado.
  - Contrato de compraventa elevado a escritura pública: esta posibilidad también puede darse en el presente caso por lo que también a continuación se indicará una posible ruta para solventar esa situación.

- Con claridad que el usufructo en esta situación (6.-) solo sería procedente mediante contratos de compraventa o de donación, los siguientes asuntos a determinar son:
  - Saber cual de esos contratos soporta la inscripción (6.-) del usufructo
  - En el caso de existir el contrato, saber de forma clara si esta vigente y debe presumirse válido
  - A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, etc.
- En el evento en que exista un contrato hoy vigente, que entregue dicho uso, analizar las posibilidades de:
  - Verificar si el usufructuario – contratista se encuentra in curso de causal de incumplimiento que haga poco (menos) oneroso la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato.
  - En caso de ser de urgencia, poder valorar cuanto costaría en multas / sanciones la terminación anticipada
  - Esperar la terminación pactada como de vigencia del contrato.
  - Paralelo a todo lo anterior, revisar la posibilidad de llegar a un mutuo acuerdo con el usufructuario – contratista.

Se reitera que el usufructuario en caso de muerte, no puede transmitir (por causa de muerte) el usufructo a él otorgado.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación (6.-) la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad de la disposición – dominio por parte del D. C. – UAESP, y haber entregado en usufructo la unidad funeraria, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera, incluso solicitando contractualmente que el usufructuario asuma esos costos.

En esta situación (6.-) puede llegar a existir objeciones por parte del usufructuario de permitir o asumir los costos de intervenciones urgentes en la unidad funeraria, que, en todo caso, por los supuestos fácticos y jurídicos hasta aquí planteados, hace inviable que prospere cualquier objeción, en tanto los atributos a cargo del D. C. – UAESP.

En todo caso, al momento de entregar, una vez saneada la unidad funeraria, el uso o usufructo de la unidad funeraria, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).
- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.

- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes) - Caracterización situaciones tipo

#### 4.2.7. Escenario 7

##### Supuestos

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente o no, con pariente – doliente conocido o desconocido.
- b) Frente al derecho de dominio o disposición de la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece a nombre del D. C. y/o UAESP.
- c) Pese a lo anterior, existe evidencia de que persona de derecho público (diferente al D. C. o UAESP) o privado (natural o jurídica) cuenta con alguno de los títulos (que no han sido inscritos en el folio correspondiente) que viabilizan dicho usufructo:
  - (i) escritura pública de compraventa o incluso promesa de venta,
  - (ii) escritura pública de permuta,
  - (iii) escritura pública de donación,
  - (iv) acto de expropiación por vía administrativa,
  - (v) sentencia de expropiación judicial,
  - (vi) sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio,
  - (vii) escritura pública de sucesión consensuada,
  - (viii) sentencia de sucesión (cuando es consensuado el proceso).

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (7.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener clara la actual validez jurídica de la alegación sobre presuntos derechos de disposición o dominio asociados a actos o contratos con los que se puede otorgar dicho derecho, así:
  - Escritura pública de compraventa o incluso promesa de venta: la posibilidad de compraventa del derecho de dominio o disposición en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado
  - Escritura pública de permuta: la posibilidad de permuta (pago en especie de más del 50%) del derecho de dominio o disposición en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado.
  - Escritura pública de donación: la posibilidad de donación del derecho de dominio o disposición en el caso del cementerio central, puede existir jurídicamente en tanto, cumpliendo los requisitos exigidos para el efecto, una entidad pública, en este caso el

- D. C. o la UAESP, puede hacerlo válidamente. En ese caso se propondrá el conjunto de acciones que se señalan en el siguiente apartado
- Acto de expropiación por vía administrativa: en el presente evento y es que el predio es de propiedad pública frente al derecho de disposición o de dominio, esta posibilidad y es que el propietario (se insiste: el D. C., o la UAESP) haya sido objeto de expropiación de una o varias unidades funerarias, se reduce a su mínima expresión, en tanto solo otra entidad pública (del orden nacional, regional, departamental o distrital) podría expropiar. Por lo anterior esta posibilidad se reduce en el marco del cementerio a su mínima expresión.
  - Sentencia de expropiación judicial: en el presente evento y es que el predio es de propiedad pública frente al derecho de disposición o de dominio, esta posibilidad y es que el propietario (se insiste: el D. C., o la UAESP) haya sido objeto de expropiación de una o varias unidades funerarias, se reduce a su mínima expresión, en tanto solo otra entidad pública (del orden nacional, regional, departamental o distrital) podría expropiar. Por lo anterior esta posibilidad se reduce en el marco del cementerio a su mínima expresión.
  - Sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio: en el marco jurídico colombiano, mediante sentencia judicial se puede adquirir el dominio – disposición por prescripción adquisitiva del dominio, sin embargo ello no procede en esta situación (7.-), en tanto en el país, los bienes del estado denominados genéricamente bienes públicos y que tienen dos modalidades (bienes de uso público y bienes fiscales -el cementerio central es un bien fiscal) son imprescriptibles por definición; por ende si una persona alega o pretende alegar la adquisición del usufructo por ejercitar ese derecho real sobre una unidad funeraria que es de dominio – disposición pública, ese argumento es antijurídico y no está llamado a prosperar en ninguna instancia.
  - Escritura pública de sucesión consensuada: en el marco jurídico colombiano, para el presente caso y en tanto las unidades funerarias siguen siendo en este escenario, de propiedad pública (D. C. – UAESP) no es procedente.
  - Sentencia de sucesión (cuando es consensuado el proceso): en el marco jurídico colombiano, para el presente caso y en tanto las unidades funerarias siguen siendo en este escenario, de propiedad pública (D. C. – UAESP) no es procedente.
- Con claridad que el usufructo en esta situación (7.-) solo sería procedente mediante contratos de compraventa, permuta, donación, y en casos que son viables jurídicamente, pero improbables fácticamente. los siguientes asuntos a determinar son:
    - Saber si existe alguno de los contratos – escrituras, sentencias posibles en esta situación (7.-), que entregó el derecho de dominio disposición al presunto reclamante por esa causa
    - En el caso de existir el contrato – escrituras. sentencias, saber de forma clara si está vigente y debe presumirse válido
    - A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, condiciones específicas, obligaciones específicas, etc.

- En el evento en que exista un contrato, que entregue dicho dominio – disposición, analizar las posibilidades de:
  - Verificar si el beneficiario del contrato – escritura se encuentra in curso de causal de incumplimiento que haga poco (menos) oneroso la posibilidad de dar por terminado unilateralmente el contrato.
  - En caso de ser de urgencia, poder valorar cuánto costaría en multas / sanciones solicitar resolver judicialmente ese contrato
  - Paralelo a todo lo anterior, revisar la posibilidad de llegar a un mutuo acuerdo con el beneficiario del contrato – escritura.
  
- Un elemento de necesario análisis es si el beneficiario del contrato – escritura en caso de muerte, puede transmitir la comprado, obtenido mediante permuta o mediante donación a él otorgado, frente a lo que el régimen jurídico colombiano señala la procedencia de ello; sin embargo, en esta situación (7.-) no existe el perfeccionamiento de la obtención del derecho de disposición o dominio de una unidad funeraria toda vez que de conformidad con el régimen jurídico colombiano, mientras no se haya inscrito ese derecho en el folio de matrícula inmobiliaria, este no se ha perfeccionado siendo por ello imposible reclamar jurídica y válidamente algún perjuicio asociado a acciones que se tomen para recuperar dicho usufructo (hasta no quedar perfeccionado con su inscripción: usufructo de facto y no jurídico) siendo ello incluso un elemento de negociación para la liberación de unidades funerarias, por ejemplo.

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Iniciar un proceso de acercamiento a los propietarios imperfectos (no tienen derecho de propiedad jurídicamente hablando, hasta tanto no hayan incorporado el contrato – escritura, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria), a fin de indicar la necesidad de recuperar las unidades funerarias (jurídicamente nunca han salido del dominio – disposición pública en esta situación (7.-)), y trasladar a las personas fallecidas que reposan en ellas o en todo caso pactar un régimen de tenencia de la tumba que solo en casos excepcionales será propiedad.

Es evidente que este proceso de acercamiento puede derivar en:

- No acuerdos sobre el traslado de los restos de sus familiares,
- Reclamaciones sobre presuntos derechos aún no perfeccionados de dominio o disposición
- Posibles procesos judiciales en la materia.

b.- Analizar y previo cumplimiento de posibles acuerdos con los dolientes – parientes y de protocolos sanitarios, el traslado de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran en la respectiva unidad funeraria, a:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

c.- Agotado el anterior procedimiento, se pueden establecer con nuevos o los mismos propietarios imperfectos del derecho de disposición – dominio contratos asociados al uso y/o usufructo de la unidad funeraria por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), que por su característica de onerosos, además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble dado en comodato, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permite gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) que se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.

d.- Es importante que pese a que en esta situación la adquisición del derecho de dominio – disposición de la unidad inmobiliaria aún no se ha perfeccionado (por no haberse registrado), ello no es óbice para que no existan reclamaciones, que probablemente estén llamadas a prosperar, en tanto no se proponga a el reclamante y/o al juez, el resarcimiento de lo originalmente pagada y en este caso elementos como el posible traslado de sus seres queridos.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación (7.-) la intervención de las unidades funerarias (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes) al tener propiedad jurídica (por ser los particulares o personas de derecho público diferentes a la UAESP o el D. C., propietarios imperfectos) de la disposición – dominio por parte del D. C. – UAESP, permiten que ellas se den de forma inmediata, siempre que ello se requiera.

En esta situación (7.-) puede llegar a existir objeciones por parte del propietario imperfecto de permitir y con mayor razón de asumir los costos de intervenciones urgentes en la unidad funeraria, que, en todo caso, se pudieran solucionar llegando a un acuerdo amistoso entre las partes o en un proceso jurisdiccional según lo consideren las partes.

En todo caso, al momento de entregar, una vez saneada la unidad funeraria, el uso o usufructo de la unidad funeraria, en el diseño de la minuta, pueden establecerse:

- Indicaciones expresas de la posibilidad inmediata de intervenciones asociadas a la defensa de los valores patrimoniales del inmueble – unidad funeraria (solo agotando las autorizaciones – permisos de las autoridades competentes).

- Indicaciones – cláusulas asociadas a la obligatoriedad de asumir los costos de las intervenciones por parte de quien reciba el derecho de uso.
- La suscripción previa de garantías bancarias o financieras (pólizas) que puedan ser usados en caso de renuencia al cumplimiento de asumir la intervención patrimonial urgente (incluso de las urgentes y las no urgentes).

#### 4.2.8. **Escenario 8**

##### Supuestos

- a) Existe en la unidad funeraria restos humanos de persona(s) individualizada(s) – identificada(s), plenamente o no, con pariente – doliente conocido o desconocido.
- b) Frente al derecho de dominio , la unidad funeraria – área del Cementerio, en el folio de mayor extensión o en el folio individual, aparece el dominio o disposición a nombre diferente del D. C. y/o UAESP, por haberse incorporado uno de los siguientes títulos:
  - (i) escritura pública de compraventa o incluso promesa de venta,
  - (ii) escritura pública de permuta,
  - (iii) escritura pública de donación,
  - (iv) acto de expropiación por vía administrativa,
  - (v) sentencia de expropiación judicial,
  - (vi) sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio,
  - (vii) escritura pública de sucesión consensuada,
  - (viii) sentencia de sucesión (cuando es consensuado el proceso).

##### Líneas de acción para saneamiento predial

En la presente situación (8.-) el saneamiento predial, realmente es una serie de acciones que:

- Permitan tener claro si se incorporó o no el traslado del derecho de disposición – dominio del D. C. – UAESP a un particular (persona natural o jurídica) o a otra persona de derecho público diferente a las citadas, en el folio de matrícula inmobiliaria de la respectiva unidad funeraria, lo que se verifica simplemente con la revisión de dicho documento. En todo caso como en la situación 7.- en la presente situación 8.-, los actos o contratos con los que se puede otorgar dicho derecho para la presente situación, son:
  - Escritura pública de compraventa.
  - Escritura pública de permuta.
  - Escritura pública de donación.
  - Acto de expropiación por vía administrativa (altamente improbable).
  - Sentencia de expropiación judicial (altamente improbable).
- Con claridad en que el derecho de disposición – dominio, en esta situación (8.-) solo sería procedente mediante contratos de compraventa, permuta o de donación, y para el presente caso (aunque improbable si posible jurídicamente) acto administrativo de expropiación y sentencia de expropiación judicial, los siguientes asuntos a determinar son:

- Saber cual de esos contratos – actos – sentencias, soporta la inscripción de la disposición de la disposición o dominio
- Saber de forma clara si esta vigente y debe presumirse válido
- A partir de ello conocer detalles como cláusulas específicas, sanciones, multas, obligaciones, órdenes, etc.
- En el evento en que exista dicha incorporación en el folio de matrícula inmobiliaria, analizar las posibilidades de:
  - Llegar a un acuerdo con el propietario del derecho de disposición – dominio, a fin de que restituya al D. C. – UAESP la unidad funeraria proponiendo diferentes alternativas como:
    - Exhumación (cremación si es procedente) y sustitución de la unidad funeraria por osario – columbario a ser entregado mediante contrato por un tiempo en específico
    - La entrega en donación al D. C. – UAESP a partir de idénticas o parecidas alternativas como las señaladas en precedencia.
  - La posible “recompra” onerosa que para todos los efectos impone iniciar los procesos de enajenación voluntaria (previo anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia) y en caso de ser necesario los procesos expropiatorios

Con la anterior claridad y sobre dichas unidades funerarias, una vez estructurado el modelo de administración – gerencia, se podrá:

a.- Iniciar un proceso de acercamiento a los titulares del derecho de dominio – disposición que tengan en la unidad funeraria restos humanos, a fin de poder darles a conocer:

- La necesidad de remover los restos, e igualmente,
- A partir de la intención general de readquirir por parte del D. C. – UAESP, dicho derecho (dominio – disposición), explorar sea entregado dicho derecho al Cementerio usando alternativas como las aquí descritas.

Es evidente que este proceso de acercamiento puede derivar en:

- No acuerdos sobre el traslado de los restos de sus familiares,
- Negativas con o sin ofrecimiento previo a entregar al cementerio a título oneroso o gratuito la disposición – dominio sobre las unidades funerarias cuando ello sea estratégico (en tanto no debe perderse de vista que si bien la intención es recuperar el derecho de dominio – disposición de las unidades funerarias de propietario diferente al D. C. – UAESP, existirán algunas que se consideran deberán quedar de propiedad de personas de derecho privado, naturales o jurídicas o de derecho público diferentes a las entidades públicas aquí descritas).

b.- Analizar y previo cumplimiento de posibles acuerdos con los titulares del derecho de dominio – disposición de unidades funerarias y de protocolos sanitarios, el traslado de la(s) persona(s) cuyos restos se encuentran allí, a:

- Otras áreas del cementerio,
- Otros cementerios

Independiente de si la exhumación permite, por ejemplo, incinerar – cremar o no, los restos para su disposición final en áreas más reducidas como osarios – columbarios (por aspectos como prohibición de normas penales en tanto muertes violentas).

c.- Agotado el anterior procedimiento, se pueden establecer nuevos modelos contractuales asociados al usufructo o al uso de la unidad funeraria por lapsos de tiempo que se consideren pertinentes (más o menos extensos), que por su característica de onerosos (los contratos que se estructuren), además de permitir imponer el pago de los costos propios del uso del inmueble, y en ese sentido para los efectos de las unidades funerarias, los costos asociados a su manutención física, intervenciones y mantenimiento de valores patrimoniales, permita gravarlo con un canon (precisamente por su onerosidad) se convierte en fuente de recursos – ingresos de cara a la financiación del PEMP que se deben incorporar en las minutas estándar que al efecto se elaboren; las cuales además pueden incorporar condiciones técnicas – patrimoniales, de administración, de convivencia, etc.

Como ruta de acción frente a las posibles situaciones específicas que se pueden presentar en las unidades funerarias por el hecho de estar en cabeza (en su disposición – dominio) de personas de derecho privado bien sean personas naturales o personas jurídicas, se tienen:

(i) Que el propietario del derecho de disposición – dominio sea una persona o conjunto de personas que han fallecido y dejaron testamento; en ese evento lo que procede es:

- verificar si se dejó en el testamento a la unidad o unidades funerarias en cabeza de uno o algunos de los beneficiarios
- revisar si ya se realizó la repartición de los bienes conforme al testamento,
- en caso de que se requiera urgentemente la unidad funeraria y no de espera a la asignación – repartición de los bienes objeto del testamento, incluso procede al compra de derechos sucesorales.

(ii) Que el propietario del derecho de disposición – dominio sea una persona o conjunto de personas que han fallecido y no dejaron testamento; en ese evento lo que procede es:

- verificar que la unidad o unidades funerarias hacen parte de la masa sucesoral
- revisar si la herencia sigue estando yacente o ya dio inicio el proceso sucesoral,
- en caso de que se requiera urgentemente la unidad funeraria y no de espera a la finalización del proceso sucesoral, incluso procede al compra de derechos sucesorales.

(iii) Que el propietario original del predio haya vendido, donado o permutado las unidades funerarias tanto, esto es, integralmente, el dominio – disposición, el usufructo y el uso; en ese evento lo que procede es:

- Revisar quien es el último y actual propietario de dicha unidad o unidades toda vez que, si realizado el estudio de títulos esta persona es el legal y legítimo propietario, es con esta persona (o conjunto de personas) con las que procede cualquier proceso de discusión sobre la disposición o dominio de la unidad o unidades funerarias.

(iv) Que el propietario original del predio haya vendido, donado o permutado total o parcialmente la unidad o unidades funerarias, las haya entregado en usufructo, en arrendamiento, en comodato, etc., en ese evento lo que procede es:

- Revisar quien es el último y actual propietario de dicha unidad o unidades (en el caso de que haya entregado en usufructo y/o arrendamiento, el actual nudo propietario o propietario precario) a fin de con esa persona o personas discutir los asuntos asociados al derecho de dominio – disposición,
- Por esa vía y con esa persona revisar quien posee y en calidad de que, los derechos de usufructo y/o de uso a fin de si se requiere la gestión integral de la unidad o unidades funerarias saber con claridad con los actores con los que se requiere discutir.

#### **Líneas de acción para la intervención de la propiedad en el Cementerio – acciones inmediatas para la defensa de las condiciones patrimoniales del BIC**

Desde el derecho de propiedad, en esta situación (8.-) son los particulares o personas de derecho público diferentes a la UAESP o el D. C., propietarios de la disposición – dominio de la Unidad Funeraria y en dicho sentido son ellos los que deben garantizar que en caso de que la administración del cementerio, las autoridades patrimoniales distritales o el ministerio de cultura (entre otras) consideren la necesidad de intervención urgente e inmediata de algún elemento de una unidad funeraria en aras de proteger el patrimonio.

Lo anterior, y tal como se indicó al inicio del presente capítulo, se da por el solo hecho de que son los propietarios de, en este caso, las unidades funerarias, los obligados en mantener esos valores, y que el no hacerlo se evidencia lo señalado en la Ley 1801 de 2016 “por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia.” – Artículo 115 “... Comportamientos contrarios a la protección y conservación del patrimonio cultural. ... La autoridad de Policía que conozca la situación remitirá el caso a la autoridad cultural que haya realizado la declaratoria de Bien de Interés Cultural, la cual impondrá y ejecutará las medidas establecidas en las normas vigentes que regulan la materia, las que las adicionen o modifiquen, y sus Decretos Reglamentarios.”.

Ahora bien, es evidente que frente a los valores patrimoniales de bienes muebles e inmuebles por parte de sus propietarios, es algo que se evidencia, no sucede en muchos casos, siendo una práctica, permitir e incluso promover su deterioro; por lo que las leyes en materia de patrimonio y sus

decretos reglamentarios son los que señalan que por ejemplo, con ocasión de los planes especiales de manejo y protección – PEMP, serán ellos los que precisen “... las acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo que sean necesarias para la conservación de los bienes. 3. Establecer las condiciones físicas, de mantenimiento y de conservación de los bienes. 4. Establecer mecanismos o determinantes que permitan la recuperación y sostenibilidad de los bienes. ...” (Decreto Nacional 1080 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Cultura.” – Artículo 2.4.1.1.1.-).

Es así que en el marco de la presente formulación, se prevé para todos los efectos que el administrador \_gerencia de este BIC, ante posibles deterioros de unidades funerarias de propiedad diferente a la UAESP – D. C., podrá requerir su intervención de forma inmediata a sus propietarios, se insiste, al ser esa debida protección de los valores patrimoniales, no una simple facultad sino una verdadera obligación recíproca al hecho mismo de la propiedad.

La determinación de la necesidad de requerimiento al propietario de la unidad funeraria para intervenirla en aras de garantizar sus valores patrimoniales, podrá ser establecido no solo por el gerente – administrador de la unidad funeraria, sino por las autoridades patrimoniales nacional o distrital, o personas naturales o jurídicas (ONG, sociedades, fundaciones) que tengan por objetivo la defensa del patrimonio, las cuales deberán ser objetiva y técnicamente definidas y presentadas a la administración – gerencia para que sea esa instancia quien haga el requerimiento formal al propietario de la unidad funeraria. Este requerimiento deberá ser en el marco de la formulación del PEMP un proceso ágil, que en todo caso y de conformidad con el marco jurídico vigente permita tener certeza que se dio debida publicidad a esa necesidad de intervención de la unidad funeraria.

De la misma manera, en caso de que el propietario, se niegue o no de respuesta alguna a la necesidad de intervención, se abre a la posibilidad que sean terceros como: la propia gerencia – administración del BIC, autoridades distrital o nacional en materia de patrimonio, personas naturales o jurídicas especializadas e interesadas en la defensa del patrimonio, las que agotando el procedimiento previsto para el efecto (autorización por parte del Ministerio de Cultura) se proceda a hacer dicha intervención.

Lo anterior, independiente que el propietario de la unidad funeraria no acompañe la solicitud de autorización por parte del Ministerio de Cultura. Esto significa que las solicitudes de intervención ante el Ministerio no podrán negarse o rechazarse por la inexistencia de solicitud o coadyuvancia por parte del propietario de la unidad funeraria, siempre que, al momento de realizarse tal petición de autorización de la intervención, quien la realice, demuestre:

- Que se informó sobre esa necesidad al propietario a través del administrador – gerente del BIC (se reitera a través de procesos de publicidad eficaces).
- Que no hubo respuesta o respuesta negativa a esa solicitud

Una vez se recepcione la solicitud por parte del Ministerio de Cultura, este, como lo hace con toda solicitud de intervención es quien verifica no solo la idoneidad sino cuando ello es una de sus causas, la necesidad de la intervención de la unidad funeraria y en tal sentido como lo ha hecho históricamente, a partir de una propuesta técnica del solicitante (que se reitera podrá ser solicitada

por el propietario de la unidad funeraria, por el propio administrador – gerente del BIC, por las autoridades patrimoniales -distrital o nacional- o por la persona natural o jurídica de derecho público o privado desee iniciarla en defensa del patrimonio, y en ese sentido será (el ministerio) quien autorizará o no dicha intervención desde el aspecto técnico.

Hecha dicha intervención urgente – prioritaria, quien la haya ejecutado considerará o no iniciar acciones jurídicas para que el propietario – obligado a su ejecución y renuente a ello, responda pecuniariamente por ella.

## **5. PROCESO DE CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL– BIC CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ, FRENTE A LA TOTALIDAD DE UNIDADES FUNERARIAS Y DEMÁS ÁREAS DE DICHO EQUIPAMIENTO.**

### **5.1. Objetivos:**

**OE3:** Establecer con claridad el actual y real estado jurídico de propiedad, posesión y tenencia de la totalidad de las áreas / unidades funerarias del Cementerio Central a fin de la consecución de una eficiente y jurídica administración del Cementerio.

**ESTE PROCESO DE CLARIFICACIÓN ES UN PROYECTO DEL PEMP POR ENDE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE DETALLADO POR ACTIVIDADES Y CUANTIFICADO A CONTINUACIÓN.**

### **5.2. Hacia la identificación real y jurídicamente cierta de la totalidad de unidades funerarias y demás áreas del Cementerio Central; hoja de ruta – acciones para su abordaje – estudio integral de títulos.**

#### **5.2.1. Definir una hoja de ruta o actuación que implica realizar:**

- Un estudio integral de títulos que permita conocer con todo nivel de detalle los diversos procesos de tradición (compras, sucesiones, y en general todo acto traslativo del dominio) que derivaron en el actual BIC Cementerio Central, ello conlleva necesariamente un análisis de la cabida y los linderos que se puedan evidenciar en dicho análisis.
- Un levantamiento topográfico, que se concreta en un registro topográfico, que permita conocer frente al resultado de ese estudio integral de títulos que lleva al análisis de cabida y linderos que se verifican en documentos registrados a partir del estudio de títulos (paralelo a ello).
- Con esos dos insumos el análisis contra la cabida y linderos catastral del inmueble.

Lo anterior se describe en actividades agregadas, así:

#### **5.2.1.1. Realizar el estudio integral de títulos**

### 5.2.1.2. ¿Que es un estudio integral de títulos?

De conformidad con la literatura especializada en el contexto colombiano, a continuación, se extrapolan de diferentes análisis en la materia los elementos esenciales de un estudio de títulos<sup>3</sup>:

- Un estudio de títulos es el análisis que realiza un abogado sobre la situación jurídica de un inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el mismo o si es posible recibirlo o darlo en garantía de alguna obligación, por tal razón al realizar un estudio de títulos, se deben analizar todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble y a su propietario.
  - Los instrumentos necesarios para realizar un estudio de títulos son:
  - El certificado de libertad y tradición del bien inmueble que contemple o abarque la situación jurídica del mismo dentro de los diez (10) últimos años.
  - En segundo lugar, partiendo del certificado de libertad y tradición mencionado, debe estudiarse todo documento que aparece en él registrado en los últimos diez años, no solamente las escrituras públicas de compraventa, sino todos los actos que allí aparezcan en dicho lapso de tiempo, tales como sentencias, oficios y otras escrituras diferentes a la de compraventa.
- La razón de ser del estudio de los últimos diez años radica en el hecho de que los vicios que tenga un inmueble prescriben, es decir, quedan saneados en dicho lapso de tiempo.

Por esto se estudia si los vicios que pueda tener un inmueble ya tienen más de diez años para considerar su prescripción o si por el contrario dichos vicios aún no han prescrito y deben ser solucionados de otra forma, distinta al simple transcurso del tiempo.

Los estudios que se realizan tanto del certificado de libertad y tradición como de todos los documentos que aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de análisis, deben determinar la existencia de condiciones resolutorias, ausencia de capacidad, falsas tradiciones, situaciones que pongan al bien por fuera del comercio tales como embargos, gravámenes, extinción de dominio etc., situaciones que mermen su comerciabilidad como servidumbres, afectaciones a vivienda familiar, patrimonios de familia inembargables, etc.

Estudio de la cabida y linderos que en todo caso se detalla técnicamente en el siguiente numeral y que implica revisar en los títulos existentes (escrituras, sentencias, actos administrativos, etc.), a fin de con los datos obtenidos realizar la labor de:

<sup>3</sup> La siguiente redacción tiene como fuentes y de allí se extrapolan y toman los contenidos, las siguientes: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ahUKEwihx83KhMDUAhUJRSYKHYw2Ay8QFggrMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.ces.edu.co%2Findex.php%2Fcomponent%2Fjoomdoc%2FEstudio\\_de\\_titulos.pdf%2Fdownload&usq=AFQjCNHCO0MM4hPZU1LnuLlosXoFFOGUqQ&sig2=VQopvoFuhflv4i-YvllPng](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ahUKEwihx83KhMDUAhUJRSYKHYw2Ay8QFggrMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.ces.edu.co%2Findex.php%2Fcomponent%2Fjoomdoc%2FEstudio_de_titulos.pdf%2Fdownload&usq=AFQjCNHCO0MM4hPZU1LnuLlosXoFFOGUqQ&sig2=VQopvoFuhflv4i-YvllPng) ... <http://www.decompraventa.com.co/-estudio-de-titulos> ... <https://www.elinmobiliario.co/estudio-de-titulos>

- postproceso y,
- dibujo

(a) Detalle de cómo se considera debe estructurarse un estudio de títulos en relación con los inmuebles en el ámbito del PEMP .

A continuación, se pone en consideración los items en los que el Ministerio de Cultura debe desarrollarse los estudios de títulos que se realicen en el marco del PEMP.

Se hace una transcripción detallada de un inmueble “ejemplo” a fin de ser más didácticos frente a lo que se espera en relación con los estudios de títulos a realizar<sup>4</sup>.

“(…)

Señores

\_\_\_\_\_

Att.-

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

La ciudad

**Ref:** Estudio de Títulos del inmueble de la \_\_\_\_\_ de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_.

Respetada(o) \_\_\_\_\_,

Me permito presentar el documento de la referencia, para el proyecto \_\_\_\_\_, en el término señalado en los siguientes términos:

### 1.- Identificación del inmueble:

1.1.- Dirección: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>4</sup> Desarrollo conceptual elaborado por DyGT Ltda – Derechos reservados

1.2.- Municipio: Bogotá D.C.

1.3.- Matrícula Inmobiliaria: \_\_\_\_\_

1.4.- Código CHIP: \_\_\_\_\_

1.5.- Destinación \_\_\_\_\_

1.6.- Sector Catastral: \_\_\_\_\_

1.7.- Cédula catastral: \_\_\_\_\_

1.8.- Área Construida (catastral): \_\_\_\_\_

1.9.- Área de Terreno (catastral): \_\_\_\_\_

1.10.- Área Construida (títulos): \_\_\_\_\_

1.11.- Área de Terreno (títulos): \_\_\_\_\_

**2.- Descripción: cabida y linderos:**

El certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_, expresa que la cabida y linderos del predio está contenida en la escritura pública No. \_\_\_ de fecha \_\_\_ - \_\_\_ - \_\_\_ otorgada en la Notaría \_ de \_\_\_\_\_, instrumento que expresa \_\_\_\_\_ y cuenta con los siguientes linderos:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**3.- Consecución de áreas:**

<b>Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD / IGAC</b>	
Área de terreno	_____ M2
Área de construcción	_____ M2
<b>Títulos – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____</b>	
Área de terreno	_____ M2
Área de construcción	_____ M2

**4.- Identificación del titular inscrito:**

4.1.- \_\_\_\_\_

4.2.- Identificación: \_\_\_\_\_

**5.- Tradición del inmueble:**

**5.1.- Última tradición:**

El \_\_\_\_\_, adquirió el inmueble objeto de este estudio en mayor extensión por \_\_\_\_\_, según consta en escritura pública \_\_\_\_ del \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_ de Bogotá y se registró debidamente (en el folio matriz No. \_\_\_\_\_).

**5.2.- Análisis de la tradición:**

- La escritura de adquisición cuenta con un lapso de tiempo superior a 10 años, por lo que es suficiente para llegar a un estudio de títulos sin entrar a estudiar títulos anteriores para efectos de posibles vicios que deban ser subsanados.
- Analizada la escritura pública número \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ otorgada por la Notaría \_\_ de Bogotá, la \_\_\_\_\_, constó de \_\_\_\_\_ lotes de terreno que hicieron parte del predio en mayor extensión denominado \_\_\_\_\_ protocolizado en la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo Registral de Bogotá por medio de la Escritura Pública No. \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.
- Los \_\_\_\_\_ lotes objeto de la donación, se encuentran debidamente descritos, alinderados y con el señalamiento de sus respectivas áreas, aunque sus linderos son precarios.
- A cada uno de los \_\_\_\_\_ lotes mencionados, se les asignó Folio de Matrícula Inmobiliaria por parte de la Oficina de Registros Públicos Zona Centro de la siguiente manera:

No. de lote	Área (M2)	Folio de Matrícula Inmobiliaria
1	_____	_____
2	_____	_____
3	_____	_____
4	_____	_____
5	_____	_____

- Una vez analizados los lotes descritos en la Escritura pública No. \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de la Notaría \_\_ de Bogotá y revisados contra el plano protocolizado en dicha escritura, se observa que el lote \_\_\_\_\_ corresponde a \_\_\_\_\_ tal y como quedó consignado en la mencionada escritura pública.
- No existen circunstancias derivadas de esta \_\_\_\_\_ que pongan en tela de juicio la identificación del inmueble, capacidad de las partes de la disposición del inmueble y/o cualquier otra circunstancia que afecte la tradición del inmueble.
- No obstante, lo anterior y debido a la antigüedad del título cualquier vicio que pueda surgir ya prescribió.
- Consultado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No \_\_\_\_\_, correspondiente al folio matriz del lote \_\_, este cuenta con un total de \_\_ anotaciones corresponden a ventas parciales y aclaraciones de algunas de dichas ventas, que realizó el \_\_\_\_\_.
- Dicho loteo, quedó consignado en el plano aprobado por la \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_.

#### 6.- Mutación jurídica del inmueble de mayor extensión

- El lote 1 del cual se segregó el inmueble objeto de estudio, estaba originalmente (antes de la segregación) identificado con folio \_\_\_\_\_ y contaba inicialmente con una cabida de 281.267,00 M2.
- El \_\_\_\_\_ realizó varias ventas parciales a particulares (anotaciones de la \_\_ a la \_\_ del respectivo folio), quedando un remanente de \_\_\_\_\_ M2 que incluye las zonas de cesión \_\_\_\_\_ aprobada mediante Plano \_\_\_\_\_ aprobado por \_\_\_\_\_ expedido por \_\_\_\_\_.
- De este remanente ( \_\_\_\_\_ ), el \_\_\_\_\_, descontó mediante escritura pública \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_ de Bogotá, las cesiones por un total de \_\_\_\_\_ M2, zonas que se encuentran recibidas según consta en el acta de toma de posesión \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
- El área restante luego de la anterior segregación derivó en lo que hoy es el área jurídicamente contenida en títulos en el folio oficial No. \_\_\_\_\_ que corresponde a \_\_\_\_\_ M2, y que tiene como plano topográfico el que se encuentra debidamente incorporado en la cartografía oficial del D. C., hoy administrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con el No. \_\_\_\_\_

- *Sea pertinente señalar que el área total que se desprende del estudio de títulos (\_\_\_\_\_ M2) contenida en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. – Zona Centro, de conformidad con el plano topográfico \_\_\_\_\_ se encuentra conformado por las siguientes áreas internas:*

_____	_____ M2
<b>Área Total en el folio y plano catastral</b>	<b>_____ M2</b>

**7.- Gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares vigentes.**

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ no existen inscripciones de gravámenes o limitaciones (contenidas en proveídos judiciales, actos administrativos o en escrituras públicas registradas) que impidan actos de disposición del inmueble.

**8.- Análisis Jurídico en relación a la titularidad del predio:**

Del análisis de la tradición, no se derivan circunstancias que ponga en tela de juicio, generen duda o ambigüedad frente a la titularidad de Bogotá Distrito Capital como propietario, por lo que puede disponer de él dentro del marco jurídico para el efecto relacionado con los bienes de uso público.

**9.- Conclusiones:**

- *No existen circunstancias que afecten la tradición y la titularidad del inmueble.*
- *Sus títulos son coherentes en el tiempo, así como los actos de disposiciones que se han efectuado, y que refieren a divisiones materiales las cuales han sido debidamente realizadas, aprobadas y registradas.*

**10.- Documentos analizados:**

- Folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
- Folio de matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
- Plano aprobado por la \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_.
- Plano Protocolizado en la Escritura Pública número \_\_\_\_ del \_\_ de noviembre de \_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_ de Bogotá.
- Escritura Pública No. \_\_\_\_ del \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_ de Bogotá.
- Escritura Pública No. \_\_\_\_ del \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_ de Bogotá.
- Plano Topográfico de la UDC.

**11.- Recomendaciones:**

- Actualizar en base catastral las áreas establecidas en los títulos y plano aprobado.

Cordialmente

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(...)"

(b) Primera cuantificación económica:

ACTIVIDADES Y VALOR DEL ESTUDIO INTEGRAL DE TÍTULOS		
Actividades mínimas a realizar	Unidad	Costo Estimado
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hacer una evaluación detallada de la información predial de los inmuebles objeto de este ámbito, esta evaluación deberá incluir sin limitarse al (i) folio de matrícula inmobiliaria con una antigüedad no mayor a un mes, (ii) revisión de todos los documentos que se encuentren registrados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y (iii) validación de pago y cumplimiento con obligaciones tributarias vinculadas a los inmuebles como predial, valorización o cualquier otro tributo aplicable.</li> <li>En el evento en que se evidencien limitaciones al derecho de dominio, medidas cautelares, embargos, hipotecas, y/o cualquier otra orden administrativa y/o judicial realizar un análisis de materialidad de la misma, indicando si es saneable o no, los términos para su saneamiento y los pasos a seguir para el efecto. Para este análisis se considerará como material cualquier limitación que pueda afectar la enajenación del inmueble, así como su libre y pacífico goce y disfrute.</li> <li>Considerar cualquier clase de circunstancia jurídicamente relevante para una eventual negociación de compra venta como parámetro de evaluación más no porque sea propósito del proyecto.</li> <li>Informes de avance de la ejecución del contrato y demás informes requeridos por el contratante</li> </ul>	<p>Por unidad (folio de matrícula inmobiliaria, no incluye -por no poder hacerlo- el valor de las copias referentes a los títulos: sentencias, actos administrativos, escrituras)</p>	<p>\$1.250.000 por unidad (Incluido IVA)</p>

Siendo los valores aproximados detallados:

ACTIVIDAD	CANTIDAD APROXIMADA DE FOLIOS – ESTUDIOS A REALIZAR SEGÚN LA INFORMACIÓN EXISTENTE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Estudios de títulos	285	\$1.250.000 (incluido IVA)	356.250.000 (Incluido IVA)

En el diagnóstico se indicó de cara a una cuantificación los siguientes datos:

- Frente a la propiedad de los inmuebles que componen el Cementerio Central que tiene como folio matriz, el correspondiente al predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1056321, chip AAA0072MZJH y código de lote catastral 006103015014, registra un total de 295 anotaciones realizadas entre 1961 y 2017.
- En lo que respecta a la propiedad de los elementos constituidos del Cementerio Central se encuentra que hay lotes, mausoleos, osarios y bóvedas. En la matrícula inmobiliaria se encuentra que hay 284 registros que corresponden a estos elementos. La mayoría de las

anotaciones corresponde a procesos de compraventa en el que la propiedad del bien pasó del Distrito Capital a particulares. Son pocos los casos en los que la transacción se realizó entre particulares.

- De las 295 anotaciones registradas en folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra que 77 corresponden a bóvedas, 59 a lotes y 148 a osario. Es importante mencionar que de acuerdo con el diagnóstico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP) bajo el contrato de consultoría N.º 308 de 2014 el cementerio cuenta con un total 113.700 osarios y 22.602 bóvedas, discriminados de la siguiente manera por sector<sup>5</sup>.

#### 5.2.2. Levantamiento topográfico – Registro Topográfico de la realidad del predio:

Ello implica:

- Mediante el concepto comisión de topografía (ingeniero catastral y asistente) en campo realizar el levantamiento
- Posteriormente mediante el concepto comisión de oficina (ingeniero catastral, experto en sistemas de información geográfica) levantan en campo, procesan y dibujan la cabida y linderos real del inmueble, para ser comprada contra la información registral y catastral.

##### 5.2.2.1. Hacia la definición técnica de áreas claras de las unidades funerarias y demás áreas del BIC Cementerio Central:

Según los resultados del levantamiento topográfico y en caso de presentar inconsistencias de las áreas con folio de matrícula independiente al globo de mayor extensión del inmueble, se deberá aplicar alguna de las alternativas (según el tipo de inconsistencia y la posibilidad de solventarse, incluso con vecinos, en este caso el vecino puede ser el propio cementerio u otra persona natural o jurídica) contenidas en la Resolución conjunta instituto geográfico Agustín Codazzi – ICAG No. 221 / superintendencia de notariado y registro – SNR No. 1732 del 21 de febrero de 2018 (<https://www.supernotariado.gov.co/PortalSNR/ShowProperty?nodeId=%2FSNRContent%2FWLSWCCPORTAL01159737%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased#38;#38;>).

El análisis anterior se da en razón a que en Colombia y Bogotá no es una excepción, existen diferencias (en ocasiones parciales y poco relevantes, en ocasiones significativas) entre la cabida (área) y linderos (límites) de los inmuebles desde su realidad, frente a esa misma información contenida en la información registral (folio de matrícula inmobiliaria), la catastral (en Bogotá, levantada y manejada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD) y la real.

---

<sup>5</sup> En el estudio realizado en el 2011 se cuantificaron 5.700 bóvedas, 17.986 mausoleos, y 84.991 osarios de carácter privado; y 6.570 bóvedas distritales. Asimismo, se estimó que 94,3% de dichos elementos son propiedad o herencia de particulares que están vivos.

Esta problemática debe ser siempre subsanada, y resulta relevante en casos como el que se analiza a fin de tener claridad jurídica y técnica de la realidad de un inmueble, máxime en situaciones límite relacionadas con un posible conflicto o en todo caso una discusión frente a reclamaciones por esas zonas.

Ahora bien, frente a las unidades funerarias que no tengan folio de matrícula inmobiliaria independiente dentro del BIC Cementerio Central, pero que se quieren manejar desde lo administrativo, en la futura gerencia del Cementerio con claridad de su área, etc., el levantamiento topográfico realizado permitirá que se solicite a quien lo ejecute o a otro profesional (persona natural o jurídica) igualmente idóneo, realice un mapeo detallado de las áreas que dibujen con claridad dichas áreas y permitan superar las inconsistencias de las diferentes unidades o áreas frente a la cabida y linderos, que independiente que se segreguen o no como predio individuales, puedan ser objeto de una correcta administración (por ejemplo para procesos de arrendamiento o usufructo, etc.).

#### 5.2.2.2. Primera cuantificación económica:

##### a.- Objeto:

- Realizar el levantamiento topográfico de:
  - La totalidad de unidades funerarias o áreas de terreno con folio de matrícula independiente al globo de mayor extensión del inmueble
  - La totalidad de las unidades funerarias independiente de que no sean o tengan folio de matrícula inmobiliaria independiente, que sirvan para una correcta, eficiente futura administración y gerencia del BIC Cementerio Central.
- Elaborar los registros topográficos
- Obtener por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEDC la certificación de cabida y linderos de unidades funerarias o áreas de terreno con folio de matrícula independiente al globo de mayor extensión del inmueble (este trabajo solo procede de este tipo de áreas de terreno)

##### b.- Tiempos aproximado de ejecución:

**Tabla No. 1 Tiempo de ejecución (aproximada)**

TIEMPO EN DÍAS (PRODUCTO \ DÍAS)	DÍAS
Levantamiento topográfico	100
Certificación de Cabida y Linderos	120
<b>Tiempo Total</b>	<b>220</b>

##### c.- Cuantificación económica aproximada:

**Tabla No. 2 Tabla de valores de la propuesta (aproximada a partir de valores de referencia de mercado)**

ACTIVIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>Levantamiento topográfico</b>	Las que se consideren por Unidad Funeraria que se considere estratégica (no solo de cada unidad funeraria con folio individual, sino de cada una de las unidades funerarias existentes (por fases o como considere la administración o gerencia del BIC Cementerio Central)	\$250.000 (incluido IVA)	Según las unidades a las que se quiera realizar el análisis
<b>Cabida y Linderos</b>	Las que se consideren por Unidad Funeraria que se considere estratégica (que en todo caso solo proceden de aquellas unidades o áreas que tienen folio individual)	\$360.000 (incluido IVA)	Según las unidades a las que se quiera realizar el análisis

Siendo los valores aproximados detallados:

ACTIVIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>Levantamiento topográfico</b>	Las que se consideren por Unidad Funeraria, se hace una primera cuantificación de 2.800 unidades, sin perder de vista que esto solo es una muestra de un universo que entre lotes, bóvedas y osarios pueden llegar a ser más de 140.000 unidades funerarias (esto significa una primera fase del 2% de las unidades funerarias a levantar)	\$250.000 (incluido IVA)	700.000.000 (incluido IVA)
<b>Cabida y Linderos</b>	285 (que en todo caso solo proceden de aquellas unidades o áreas que tienen folio individual)	\$360.000 (incluido IVA)	102.600.000 (Incluido IVA)

En el diagnóstico se indicó de cara a una cuantificación los siguientes datos:

- Frente a la propiedad de los inmuebles que componen el Cementerio Central que tiene como folio matriz, el correspondiente al predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1056321, chip AAA0072MZJH y código de lote catastral 006103015014, registra un total de 295 anotaciones realizadas entre 1961 y 2017.
- En lo que respecta a la propiedad de los elementos constituidos del Cementerio Central se encuentra que hay lotes, mausoleos, osarios y bóvedas. En la matrícula inmobiliaria se encuentra que hay 284 registros que corresponden a estos elementos. La mayoría de las

anotaciones corresponde a procesos de compraventa en el que la propiedad del bien pasó del Distrito Capital a particulares. Son pocos los casos en los que la transacción se realizó entre particulares.

- De las 295 anotaciones registradas en folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra que 77 corresponden a bóvedas, 59 a lotes y 148 a osarios. Es importante mencionar que de acuerdo con el diagnóstico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP) bajo el contrato de consultoría N.º 308 de 2014 el cementerio cuenta con un total 113.700 osarios y 22.602 bóvedas, discriminados de la siguiente manera por sector<sup>6</sup>.

## II. CONDICIONES DE MANEJO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DEL BIC

### 1. PRINCIPIOS DE GOBERNABILIDAD DEL PEMP

La importancia de definir de forma clara las condiciones de gobernabilidad, entendida esta acepción como la manera más idónea o adecuada para guiar, dirigir, gestionar y ejecutar, en este caso las disposiciones contenidas en el plan especial de manejo y protección – PEMP del Bien de Interés Cultural Nacional – BICN Cementerio Central, impone previo a definir los objetivos de dicho manejo, fundar esa gobernabilidad en claros principios que hoy se definen constitucional y legalmente (en la Ley 1437 de 2011) en el ejercicio de la función administrativa así:

“(…)

*... En virtud del principio de transparencia, la actividad administrativa es del dominio público, por consiguiente, toda persona puede conocer las actuaciones de la administración, salvo reserva legal.*

*... En virtud del principio de coordinación, las autoridades concertarán sus actividades con las de otras instancias estatales en el cumplimiento de sus cometidos y en el reconocimiento de sus derechos a los particulares.*

*... En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.*

*... En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos,*

<sup>6</sup> En el estudio realizado en el 2011 se cuantificaron 5.700 bóvedas, 17.986 mausoleos, y 84.991 osarios de carácter privado; y 6.570 bóvedas distritales. Asimismo, se estimó que 94,3% de dichos elementos son propiedad o herencia de particulares que están vivos.

*procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas.*

*... En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.*

*... En virtud del principio de participación, las autoridades promoverán y atenderán las iniciativas de los ciudadanos, organizaciones y comunidades encaminadas a intervenir en los procesos de deliberación, formulación, ejecución, control y evaluación de la gestión pública.*

*... En virtud del principio de responsabilidad, las autoridades y sus agentes asumirán las consecuencias por sus decisiones, omisiones o extralimitación de funciones, de acuerdo con la Constitución, las leyes y los reglamentos.*

*... En virtud del principio de moralidad, todas las personas y los servidores públicos están obligados a actuar con rectitud, lealtad y honestidad en las actuaciones administrativas.*

*(...)"*

## 2. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO ADMINISTRATIVO

- Centralizar las diferentes actuaciones a ejecutar en el marco del PEMP Cementerio Central en un ente gestor con suficiente capacidad técnica y financiera.
- Contar con un diseño institucional que evite la fragmentación de responsabilidades y de entidades distintas, independiente que, a este, se integren diversas entidades con acciones o actividades claramente definidas.
- Hacer que el PEMP entendido como el instrumento de planeación y gestión para la protección y conservación de los BIC, y las acciones que se definan para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo, permitan concretar los presupuestos mínimos previstos por la Ley de Cultura a saber:
  - Las condiciones para la articulación del BIC en su contexto físico y entorno socio-cultural, partiendo del principio de que hay que conservar sus valores, mitigar sus riesgos y aprovechar sus potencialidades.
  - Las acciones de carácter preventivo y/o correctivo para su conservación.
  - Las condiciones para su mantenimiento y conservación.
  - Los mecanismos para su recuperación y sostenibilidad.
  - Las estrategias para propiciar el conocimiento y la apropiación social del BIC por la comunidad.
- Gestionar, liderar, promover y coordinar las actividades económicas y administrativas que le permitan garantizar la adecuada ejecución del PEMP, así como impulsar, promover y ejecutar los programas y proyectos (que incluyen acciones, operaciones, etc.).

- Generar beneficios económicos, sosportados en el uso de instrumentos propios del esquema de ejecución del Plan, sobre la base de sostenibilidad económica del proyecto bajo conceptos de reinversión de ingresos y de uso apropiado del patrimonio, que van de la mano con el desarrollo territorial del ámbito (área afectada y zona de influencia).
- La necesidad de garantizar que el ente gestor, lidere una articulación y complementación de las funciones entre el sector nacional y las entidades territoriales.

### 3. ESTRUCTURA DE MANEJO ADMINISTRATIVO Y PATRIMONIAL PARA EL BIC CEMENTERIO CENTRAL DE BOGOTÁ – ENTE GESTOR.

Se plantea una estructura integral para el BIC Cementerio Central que permita o tenga como objetivo:

- El manejo administrativo del BIC como equipamiento funerarios (cementerio) y,
- El manejo patrimonial del BIC relacionado con los bienes inmuebles y muebles, sus características, que se agregan en indicar y administrar debidamente, su valor museológico a partir del cual, se debe desarrollar todas aquellas actividades y actuaciones que se derivan de su naturaleza patrimonial y que buscan su defensa, mantenimiento y promoción, que tiene como asidero la Ley General de Cultura sus modificaciones y reglamentaciones.

Esta estructura se concreta en el siguiente modelo para la implementación de las acciones en el marco de los objetivos, planes y programas del PEMP:



- *Comité plan de mto: Comité plan de mantenimiento.*
- *UAESP: Unidad administrativa especial de servicios públicos*
- *IDPC: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural*
- *Mincultura: Ministerio de Cultura*
- *SMOB: Sociedad de mejoras y ornato de Bogotá*
- *CCB: Cámara de comercio de Bogotá*
- *Pro-B: ProBogotá.*
- *IDRS: Instituto Distrital de Recreación y Deporte*

Dentro de esta estructura se observa como:

a.- El manejo administrativo entendido como la actividad funeraria esta a cargo de la UAESP, como se ha venido manejando, a través de un consorcio que es elegido mediante un pliego de licitación. Dentro de este proceso se deben identificar y establecer las medidas que mejoren la oferta del servicio funerario. Adicionalmente se deben incluir los proyectos que el PEMP establezca para mejorar dichos servicios.

Las funciones mínimas planteadas para el manejo del Servicio Funerarios a cargo de la UAESP son:

- Realizar de manera adecuada la licitación para entregar en concesión la operación de los Servicio Funerarios, cumpliendo con los objetivos técnicos, administrativos y financieros propuestos en el PEMP.
- Implementar las acciones de administración del servicio Funerario: Dirección estratégica, Gestión y Ejecución, Control, Supervisión y Evaluación, Gestión de Recursos y Fuentes de Financiación, Desarrollo e Implementación del Sistema de Información.
- Incluir el Plan de Diversificación de Servicios Funerarios y Proponer un mecanismo de Financiación de la demanda para que sea cumplida por el Concesionario.
- Ser parte del Comité de Plan de Mantenimiento, identificar las necesidades de mantenimiento y conservación y generando un Plan de Mantenimiento con un presupuesto y cronograma de ejecución.
- Convocar a las diferentes entidades publicas que deben realizar alguna acción específica en el marco de los Proyectos planteados por el PEMP.
- Garantizar que el Concesionario cumpla con las obligaciones derivadas de la ley y del Contrato.

b.- El manejo patrimonial, entendida como la actividad museológica – patrimonial, es aquella que integrará las demás actividades asociadas al BIC y que son el resultado de definir un Área Afectada y una Zona de Influencia con proyectos asociados, vista como una pieza de ciudad que genere actividades complementarias.

Dentro de las funciones del convenio estarán:

- Implementar las acciones de administración del Programa Museo: Dirección estratégica, Gestión y Ejecución, Control, Supervisión y Evaluación, Gestión de Recursos y Fuentes de Financiación, Desarrollo e Implementación del Sistema de Información.

- Priorizar los proyectos a ejecutar de conformidad con los objetivos del PEMP y bajo las orientaciones generales formuladas por el comité del PEMP.
- Ser parte del Comité de Plan de Mantenimiento, identificar las necesidades de mantenimiento y conservación y generando un Plan de Mantenimiento con un presupuesto y cronograma de ejecución.
- Articular las competencias de las entidades distritales para llevar a cabo los proyectos en el ámbito de aplicación del PEMP, a través de los instrumentos de coordinación interinstitucional que se estimen necesarios.
- Formular y ejecutar los programas y acciones definidos los proyectos que no sean de competencia directa de otras entidades distritales.
- Activar sinergias entre actores públicos, privados y sociales relacionadas con los proyectos del PEMP.
- Gestionar acciones directamente y en coordinación con las entidades distritales competentes para la protección, conservación, divulgación y salvaguardia del patrimonio cultural material e inmaterial.
- Gestionar y administrar las fuentes de financiación públicas y privadas que se requieran para ejecutar el PEMP a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional y distrital vigente.
- Elaborar y ejecutar la estrategia de rendición permanente de cuentas en los términos establecidos en la normativa nacional y distrital aplicable.
- Presentar informes semestrales al comité del PEMP sobre el cumplimiento de las funciones su cargo y de las metas establecidas en el PEMP.

#### **4. ANÁLISIS FINANCIERO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS PROPUESTOS EN EL PEMP.**

Se ha realizado el acompañamiento en el proceso de definición de los diferentes programas propuestos por el PEMP para integrar al modelo financiero el costo de los mismos y generar una estrategia para ejecución y puesta en marcha.

Dentro de las iniciativas planteadas por el PEMP, se encuentran 8 Proyectos y 2 Programas los cuales tienen los siguientes costos:

	PROYECTO / PROGRAMA	VALOR (Miles COP)	PARTICIPACIÓN
1	PAISAJÍSTICO EN EL GLOBO B	\$ 1.767.218	3,4%
2	PLAZUELA DE ACCESO DE LA CALLE 26	\$ 493.788	0,9%
3	PROYECTO DE PAISAJISMO CEMENTERIO CENTRAL	\$ 5.519.426	10,6%
4	PROYECTO DEL SECTOR PONIENTE	\$ 1.054.336	2,0%
5	PASEO DE LOS MEMORABLES	\$ 2.008.546	3,9%
6	PROYECTO DE AMPLIACIÓN CEMENTERIO CENTRAL	\$ 35.401.307	68,0%
7	AREA CEMENTERIO CENTRAL	\$ 884.800	1,7%
8	AREA PARQUE RECONCILIACION	\$ 984.680	1,9%
9	PROGRAMA OBRA CARRERA 19	\$ 3.341.000	6,4%
10	PROGRAMA DE RECUPERACIÓN COLECTIVA	\$ 643.000	1,2%
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 52.098.102</b>	<b>100%</b>

##### 5. GESTIÓN DE RECURSOS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CEMENTERIO. IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA GESTIÓN DE RECURSOS.

Para el desarrollo de los proyectos y la conservación y mantenimiento del Área Afectada se debe realizar la gestión de diferentes fuentes de recursos, al revisar las posibilidades de financiación de proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales, se puede y debe acudir a su tabulación a partir de clasificarlos en atención a diferentes tipologías.

En la literatura internacional y nacional, desde los aspectos se evidencian diversas clasificaciones o maneras de tabular las diferentes tipos de recursos siendo la primera y más básica la siguiente:

- Recursos públicos: entendidos como todos aquellos recursos que son obtenidos por el estado con ocasión de diferentes causas o fuentes y que siempre tienen como finalidad promover los diversos fines del estado, desde un clásico tributo (impuesto, tasa o contribución), la posibilidad de solicitud de un empréstito por parte del estado (independiente que se haga con el sector privado) o el otorgamiento de un crédito público (de recursos públicos) a un particular o al propio estado, hasta los especializados de captura de plusvalor (plusvalía, reparto equitativo de cargas y beneficios, aportes por edificabilidad, derechos o derechos adicionales de construcción y desarrollo, etc.) o que tienen que ver con aspectos urbanísticos.
- Recursos privados: entendidos como aquellos recursos que son generados por los particulares y que, para la financiación de proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales, no son una imposición, sino un ejercicio de aporte privado a dicho proyecto, a partir de la búsqueda o no de una retribución económica por ejemplo, una donación, un aporte sin contraprestación, o la intención y concreción de participar en un proceso concesional o de asociación público privada (estos dos últimos, refieren a la posibilidad contractual de aportar recursos para desarrollar una actividad y/o construir, mantener, reconstruir una infraestructura - edificación a partir de la explotación del servicio y la obtención de una utilidad por ello).

- Gestión público – privada: si bien esta no es necesariamente una fuente de recursos, se debe indicar que la gestión público – privada es la conjunción de financiación con recursos públicos y privados y/o en proyectos que impliquen una gestión por parte de actores públicos y privados.

Con la claridad previa, se considera que para los efectos de la presente formulación la mejor manera de clasificar las diversas fuentes de recursos, es la siguiente:

<b>PÚBLICOS DEL ORDEN NACIONAL:</b>
○ Recursos ordinarios / del presupuesto / de destinación general
<b>PÚBLICOS DEL ORDEN DISTRITAL, QUE REFIEREN A:</b>
○ Recursos ordinarios / del presupuesto / de destinación general
○ Aplicación de instrumentos de financiación de desarrollo urbano – que capturan plusvalor o refieren a asuntos de regulación urbanística.
○ Ingreso por cofinanciamiento de bancas multilaterales - endeudamiento
<b>GESTIÓN PÚBLICO – PRIVADA.</b>

Es responsabilidad de la dirección de los Servicios Funerarios y del Museo (programa) realizar el proceso de identificación de los potenciales y actuales medios que pueda tener el PEMP para generar los ingresos necesarios y determinar el cronograma o programa de ejecución. En este proceso es importante la definición o caracterización de las fuentes de los recursos, así como su priorización.

Antes de hablar para los efectos de la presente formulación sobre fuentes de recursos del orden nacional y del orden distrital, se debe señalar que, de manera genérica en Colombia, los recursos públicos que permiten financiar proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales, pueden clasificarse de la siguiente manera:

<p><b>1.- Recursos ordinarios / del presupuesto / de destinación general: Aquellos previstos en el presupuesto público de la entidad correspondiente (el presupuesto es una herramienta de política pública, mediante la cual se asignan recursos y se determinan gastos, para cubrir los objetivos trazados en los planes de desarrollo económico y social en un período dado), sirven para el financiamiento total o parcial para financiar proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales ellos pueden ser entre otros los que se obtienen de:</b></p>
<p><b>1.1.- Los tributos:</b></p>
<p><b>1.1.1.- Impuestos:</b> Tributos que, si bien tienen un hecho generador puntual, no tienen ab initio una destinación específica. Frente a estos impuestos al momento de hacer referencia a la destinación específica de tributos y descuentos y exenciones tributarias, se hacen propuestas asociadas al impuesto predial y de industria y comercio, que <u>se consideran pertinentes, en la reflexión de financiación del BICN Cementerio Central.</u></p>
<p><b>1.1.2.- Tasas:</b> Tributos que tienen como objetivo financiar la prestación de un servicio. En el marco del presente PEMP, y con claridad en cuanto a las competencias en materia tributaria y que se debe verificar si se debe solicitar autorización al concejo de la ciudad, en el marco</p>

<p>del POT que a la fecha se discute y que seguirá su proceso de revisión en el año 2020, se considera puede incluirse la previsión de una tasa o sobretasa asociada a la debida prestación del servicio funerario del BICN y los servicios museológicos de dicho equipamiento. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>
<p><b>1.1.3.- Contribuciones:</b> Tributos que tienen por objetivo, financiar la construcción de una infraestructura – obra.</p>
<p>1.2.- Los que se obtienen por el <b>sistema general de participaciones – SGP o por el Sistema General de Garantías – SGR.</b></p>
<p><b>1.3.- Crédito o prestamos directos:</b> Financiamiento total o parcial que se otorga a particulares o entidades públicas que desarrollen determinados asuntos de especial interés público, previamente determinado por la respectiva administración pública. Esta posibilidad no debe confundirse con el endeudamiento como garantía que prevé el estado para obtener recursos que permitan financiar proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central, como una modalidad de apalancamiento que logre desarrollar la nueva gerencia del BICN Cementerio Central, en caso de que así se considere.</u></p>
<p><b>1.4.- Endeudamiento:</b> Financiamiento por el que las administraciones públicas captan recursos a través de:</p>
<p><b>1.4.1.- emisión y colocación de bonos</b> (que pueden soportarse en el cupo de endeudamiento aprobado o pignorando rentas o con el presupuesto actual. <u>No se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u> ) o,</p>
<p><b>1.4.2.- contratación de préstamos con Gobiernos y agencias financieras internacionales o nacionales</b> (si al que le prestan es una entidad subnacional); canalizando éstos, a complementar el financiamiento necesario para la ejecución de los programas, proyectos y obras de infraestructura que se consideren pertinentes y que se espera pagar con recursos presupuestales que se esperan obtener. Por esta vía se concreta por regla general el cofinanciamiento de banca multilaterales. Endeudamiento. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central, como una modalidad de apalancamiento que logre desarrollar la nueva gerencia del BICN Cementerio Central. En estos empréstitos se incluyen los denominados prestamos o acuerdos de cofinanciación con Bancas Multilaterales como: Banco Interamericano de Desarrollo – BID, Banco Mundial – BM, Programas de Desarrollo Urbano, Fondo Multilateral de Inversiones – FOMIN.</u></p>
<p><b>1.5.- Vigencias Futuras:</b> Posibilidad de las administraciones públicas (previa autorización del concejo, asamblea o congreso) para adquirir compromisos que excedan en su ejecución la vigencia respectiva (que tiene en términos generales, un año de duración), y se inicie con presupuesto de la vigencia en curso y el objeto del compromiso se lleve a cabo en otras vigencias posteriores las cuales se ven afectadas. <u>No se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>
<p><b>1.6.- Destinación específica de tributos:</b> Posibilidad dada por la constitución o la ley a los sujetos activos de un tributo (entidades nacionales o subnacionales), para que en ejercicio del derecho a administrar con libertad e independencia sus recursos y rentas, pongan en práctica mecanismos presupuestales y de planeación, que permita destinarlos específicamente a una finalidad pública; posibilidad que se limita solo cuando la Constitución le asigna al legislador la competencia exclusiva para establecer normas de destinación, inversión y manejo de esas rentas o ingresos.</p>
<p>En el marco del presente PEMP, y con claridad en cuanto a la regla fiscal (incluido marco fiscal de mediano plazo)– tributaria sobre no destinación específica de tributos, se considera que en el marco de ejecución del presente PEMP, la administración distrital al momento del uso de los recursos obtenidos por impuesto predial en el área afectada y la zona de influencia, pueda destinar un porcentaje de ellos (siempre dentro del marco del régimen jurídico vigente) como recursos adicionales a la entidad o entidades encargadas desde la administración distrital a la debida</p>

<p>gerencia del BICN Cementerio Central. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>
<p><b>1.7.- Pignoración de rentas:</b> Consiste en comprometer para el pago de un empréstito (esto es, de una deuda adquirida por el estado) los dineros que las entidades públicas esperan recaudar por concepto de tributos, transferencias, regalías o recaudos de servicios públicos.</p>
<p><b>1.8.- Ingresos por negociación de suelo – inmuebles:</b></p>
<p><b>1.8.1.- arrendamientos:</b> <u>en si mismo este es el modelo de negocio fundamental del cementerio central y sus unidades funerarias a futuro. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>
<p><b>1.8.2.- ventas:</b> solamente en casos excepcionales se procederá a realizar las ventas estratégicas y necesarias de unidades funerarias del cementerio central</p>
<p><b>1.9.- exenciones o descuentos tributarios:</b> Entendidas como mecanismos que incentivan la inversión en proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales, en el marco de esta posibilidad la administración distrital puede (agotando las autorizaciones requeridas: acuerdo del concejo o directamente decreto distrital, según las competencias que se tengan en la materia por parte de este último) plantear descuentos tributarios en tributos propios (se recomienda fundamentalmente ICA) para personas naturales o jurídicas que participen en programas y proyectos asociados al patrimonio y en especial a proyectos como adopta un mausoleo, en los términos que se plantea en este capítulo. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>
<p><b>1.10.- multas asociadas a una actividad que se ejecute por fuera del marco legal vigente y su régimen de autorizaciones.</b> Por ejemplo, frente proyectos urbanos, urbano patrimoniales o patrimoniales, y que para el caso del PEMP del BICN Cementerio Central, refiere a que las multas que en el marco legal vigente provengan de las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infracciones urbanísticas</li> <li>• Infracciones urbanísticas – patrimoniales</li> <li>• Infracciones al debido comportamiento y uso del espacio público,</li> </ul> <p>Que sean ejecutadas en el área del PEMP: área afectada y zona de influencia, serán objeto de destinación total o parcial para la debida administración del BICN, en lo que no tenga por disposición legal o constitucional destinación específica diferente. <u>Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central</u></p>

Además de lo señalado en lo referente a las fuentes que concretan los recursos ordinarios, del presupuesto o de destinación general, se evidencia que, por las características propias de la estructura administrativa de Bogotá D. C., las 15 sectores administrativos, que se componen en total de 56 entidades, que a continuación se grafican:

Estructura General del Distrito Capital										Entidades 56					
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ															
Secretarías Cabeza de Sector			Secretaría Privada		Oficina Consejería de Comunicaciones		Alta Consejerías			Derechos de las Víctimas, la Paz y la Reconciliación Distrital de Tecnologías de la Información y la Comunicación					
SECTOR CENTRAL 18					SECTOR DESENTRALIZADO 38					Sector Gobierno 20 localidades					
ADSCRITAS 24					VINCULADAS 14										
Secretarías Cabeza de Sector		Soporte Técnico		Fondos	Unidades Administrativas Especiales	Institutos	Empresas Sociales del Estado	Empresas Industriales y Comerciales del Estado	Sociedades	Empresas de Servicios Públicos	Empresas Mixtas - ESAL	Ente Universitario Autónomo			
1	Gestión Pública	Secretaría General	Dpto. Admin. del Servicio Distrital - DASDC										1. Usaqué		
2	Gobierno	Secretaría Dist. de Gobierno	Dpto. Admin. de la Defensoría del Espacio Público - DADEP			Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC							2. Chapinero		
3	Hacienda	Secretaría Distrital de Hacienda		Fondo de Prestaciones Económicas Cesantías y Pensiones - FONCEP		UAE de Catastro Distrital - UAEC							3. Santa fé		
4	Planeación	Secretaría Distrital de Planeación											4. San Cristóbal		
5	Desarrollo Económico, Industria y Turismo	Secretaría Distrital de Desarrollo Económico			Instituto para la Economía Social - IPES	Instituto Distrital de Turismo - IDT							5. Usme		
6	Educación	Secretaría de Educación del Distrito			Instituto Distrital para la Investigación Educativa y el Desarrollo Pedagógico - IDEP								6. Tunjuelito		
7	Salud	Secretaría Distrital de Salud		Fondo Financiero Distrital de Salud - FFDS		Subredes Integradas de Servicio de Salud ESE's		Capital Salud EPS-S SAS	Entidad Asesora de Gestión Administrativa y Técnica		I.D. de Ciencia, Biotecnología e Innovación en Salud - IDCIBIS		7. Bosa		
8	Integración Social	Secretaría Distrital de Integración Social			Instituto Distrital para la Protección de la Niñez y la Juventud - IDIPRON								8. Kennedy		
9	Cultura, Recreación y Deporte	Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte		I.D. Recreación y Deporte - IDRD	Orquesta Filarmónica de Bogotá	I.D. Patrimonio Cultural - IDPC	Fund. Gilberto Alzate Avendaño						9. Fontibón		
10	Ambiente	Secretaría Distrital de Ambiente		Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBB	I.D. de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER (FONDIGER)	I.D. de Protección y Bienestar Animal - IDPYBA							10. Engativá		
11	Movilidad	Secretaría Distrital de Movilidad		UAE de Rehabilitación y Mantenimiento Vial - UAERMV		Instituto de Desarrollo Urbano - IDU		Empresa de Transporte del Tercer Milenio Transmilenio S.A.	Terminal de Transportes S.A.		Empresa Metro de Bogotá S.A.		11. Suba		
12	Habitat	Secretaría Distrital de Habitat		UAE de Servicios Públicos - UAESP		Caja de Vivienda Popular - CVP		Emp. de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.	Emp. Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB - ESP (Aguas de Bogotá)		Emp. de Energía de Bogotá S.A. - EEB - ESP	Emp. de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB - ESP	12. Barrios Unidos		
13	Mujeres	Secretaría Distrital de la Mujer											13. Teusaquillo		
14	Seguridad, Convivencia y Justicia	Secretaría Dist. de Seguridad, Convivencia y Justicia		UAE Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá									14. Los Mártires		
15	Gestión Jurídica	Secretaría Jurídica Distrital											15. Antonio Nariño		
Subred Integrada de Servicios de Salud Sur E.S.E.				Subred Integrada de Servicios de Salud Sur Occidente E.S.E.				Subred Integrada de Servicios de Salud Norte E.S.E.				Subred Integrada de Servicios de Salud Centro Oriente E.S.E.			
Tunal - Tunjuelito - Meissen - Nazareth - Usme - Vistahermosa				Occidente Kennedy - Bosa - Fontibón - Hospital del Sur - Pablo VI Bosa				Simón Bolívar - Engativá - Suba - Chapinero - Usaqué				Santa Clara - La Victoria - Centro Oriente - San Blas - San Cristóbal - Rafael Uribe			

Tomado de: <https://secretariageneral.gov.co/transparencia/informacion-interes/publicacion/modernización-y-desarrollo-institucional/estructura>

Se considera relevante vincular recursos públicos que se asignen a cada uno de los siguientes sectores – entidades:

Sector Gobierno.

Sector Desarrollo económico, industria y turismo.

Sector Movilidad. Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

Sector Integración social.

Sector Cultura, recreación y deporte.

Sector Hábitat. Promover a través de

Sector Movilidad. Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

## 2.- Recursos públicos que refieren a la aplicación de instrumentos de financiación de desarrollo urbano – que capturan plusvalor o que permiten consecución de recursos por temas urbanos, pero no son captura de plusvalor:

**2.1.- Participación en Plusvalías:** Consistente en la posibilidad dada al estado, para que producto de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento generadoras de beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones (instrumento de captura de plusvalor). Este instrumento resulta relevante en la reflexión de la financiación del BICN Cementerio Central en tanto un porcentaje de los recursos obtenidos por captura de plusvalor bien en la zona de influencia o bien en la cuenta general distrital

podría usarse para la promoción de este BIC en tanto en la ciudad de Bogotá una de sus destinaciones específicas es la de "... adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso de inmuebles con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos que al efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen. ...".

**2.2.- Contribución de valorización:** Consistente en la posibilidad por parte de la administración del cobro de la valorización de la propiedad inmueble, que tenga como causa la realización de obras públicas (instrumento de captura de plusvalor). Este instrumento resulta relevante en la reflexión de la financiación del BICN Cementerio Central en tanto algunas de las obras de adecuación del cementerio, bien en su área afectada o en su zona de influencia, específicamente vías públicas, parques (como los que se encuentran y/o están previstos en dichas áreas afectada y de influencia y pueden ser objeto de financiación total o parcial mediante este mecanismo de valorización por beneficio, local)

**2.3.- Bonos y pagares de reforma urbana:** Mecanismos (instrumento de financiación por temas urbanos, pero no es captura de plusvalor) mediante los que los municipios podrán:

2.3.1.- Emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores denominados **pagarés de reforma urbana**, con el fin de financiar la adquisición de los inmuebles que se requieran para la ejecución de las actuaciones urbanísticas declaradas de utilidad pública o interés social (no se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central) y/o

2.3.2.- Emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores denominados **bonos de reforma urbana**, con el fin de financiar la ejecución de las actividades a que se refiere el artículo 104 de la ley 9 de 1.989, siempre que las actuaciones urbanísticas respectivas estén previstas o autorizadas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen (no se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.4.- Compensaciones:** Son de dos tipos (instrumento de financiación por temas urbanos, pero no es captura de plusvalor) a saber:

**2.4.1.- Compensación por conservación**, que ocurre cuando la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble limita sus derechos de construcción y desarrollo, será necesario, en determinados casos, compensar a los propietarios, la cual podrá hacerse mediante: compensaciones económicas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios y otros sistemas que se reglamenten (este instrumento se considera pertinente en la reflexión sobre financiación del BICN Cementerio Central, en tanto en el marco de la actual revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, que se extenderá a 2020, se puede lograr que se indique explícitamente: (i) que el BICN Cementerio Central puede ser objeto de este tipo de mecanismo y (ii) que se pudiere señalar con claridad en dicho POT que el Distrito Capital reglamente los aspectos que históricamente no han permitido ejecutar este tipo de mecanismos). Este instrumento resulta relevante en la reflexión de la financiación del BICN Cementerio Central

**2.4.2.- Compensación por obras públicas**, que se presenta cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular. Esta compensación podrá ser pagada en dinero, títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, pagarés de reforma urbana, o descuentos del impuesto predial (no se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.5.- Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo por desarrollos inmobiliarios a ser invertidos en el área afectada y en la zona de influencia:** Mediante este instrumento se busca otorgar a los predios que no pueden desarrollarse de acuerdo con sus capacidades territoriales por limitaciones principalmente patrimoniales - de conservación y ambientales, para que su capacidad en uso y aprovechamiento que le da la norma, pueda ser aprovechada en otra parte del territorio municipal. Para ello se crean y establecen zonas generadoras y receptoras de estos derechos dentro del POT (Instrumento de captura de plusvalor y que como tal, hoy no tiene una regulación clara que permita su implementación en Bogotá, y que en el marco del presente PEMP se propone para que pueda ser implementado, teniendo como

área generadora la zona de influencia prevista, en aquellos inmuebles que tengan restricción patrimonial en cuanto a su edificabilidad y donde se indica que los recursos que por esa vía se obtengan deberán destinarse en un porcentaje al mantenimiento del BICN y en escenarios como la revisión del POT que se adelanta y se extenderá incluso al año 2020, podría ser objeto de señalamiento expreso. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.6.- Títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo por desarrollos inmobiliarios en la zona de influencia:** Mediante este instrumento, se autoriza a las administraciones municipales y distritales, previa autorización del respectivo concejo emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 (hechos generadores de plusvalía); este es un instrumento alternativo para hacer efectiva la participación pública en la plusvalía generada (Instrumento de captura de plusvalor y que como tal, hoy no tiene una regulación clara que permita su implementación en Bogotá, pero que a propósito de la revisión del POT que se adelanta y se extenderá incluso al año 2020, podría ser objeto de señalamiento sobre su necesaria y nunca terminada reglamentación, así como que en ámbitos como la zona de influencia de este PEMP un porcentaje de los recursos que por esta vía se obtengan, pudieren ser destinados al BICN. En todo caso este mecanismo en Bogotá y algunas ciudades del país ha sido reemplazado por el de índices de edificabilidad – aportes por edificabilidad adicional. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.7.- Índices de edificabilidad – aportes por edificabilidad adicional por desarrollos inmobiliarios en la zona de influencia:** En los POT o en los planes parciales o en se podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo (Instrumento de captura de plusvalor o recuperación de plusvalías), estos mecanismos corresponde al concepto negociación de norma consistente en la valoración de normas que complementarias o adicionales a un índice básico que se otorgan en tanto se genere un pago por su asignación -plusvalor- (En Bogotá han sido usados mecanismos como estos, en el marco de Decretos como el 562 de 2014 “Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”, modificado por el Decreto 575 de 2015 y derogados estos dos por el Decreto 079 de 2016 y que en el proceso de revisión del POT que continuará incluso en el año 2020, podría ser objeto de señalamiento para que en ámbitos como la zona de influencia de este PEMP un porcentaje de los recursos que por esta vía se obtengan, pudieren ser destinados al BICN Cementerio Central o incluso hacer esa destinación específica genera en un porcentaje a ámbitos mayores a la propia zona de influencia que sean objeto de este tipo de mecanismos. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.8.- Cargas urbanísticas por desarrollos inmobiliarios en la zona de influencia / Reparto o distribución (equitativa) de cargas y beneficios:** Mecanismo que permite la asociación de los involucrados para el logro de un objetivo común, ligado al crecimiento urbanístico y que tiene como parte de su base para el apalancamiento los mayores valores del suelo generados por los cambios en la regulación. El mecanismo puede ser utilizado en el marco de diferentes instrumentos de planificación urbana, algunos previstos desde la normatividad nacional y otros surgidos en el marco de los planes de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito, como planes parciales o actuaciones urbanas integrales (Instrumento de captura de plusvalor y se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central, en tanto en la zona de influencia del PEMP Cementerio Central el actual POT o el que se encuentra en revisión prevean desarrollo de renovación modalidad redesarrollo en dicho ámbito y en tal sentido incluirlo como un elemento de carga a ser tenido en cuenta al momento de prever el modelo de reparto en dichas formulaciones de plan parcial. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**2.9.- Aprovechamiento económico del espacio público:** Mecanismo que de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989 (art. 7) y el 2.2.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015, tiene los municipios para contratar con particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de dichos espacios, a partir

de una contraprestación que permite su mantenimiento y mejora (instrumento de financiación por temas urbanos, pero no es captura de plusvalor. Se considera pertinente en la reflexión del BIC Cementerio Central).

**3.- Recursos Privados: Dentro del marco del convenio propuesto entre IDPC y Ministerio de Cultura donde se fortalecerá la oferta del programa Museo dentro del Área Afectada, se propone:**

**3.1.- El Plan Amigos del Cementerio** con las siguientes actividades o subprogramas donde se recaudarán recursos privados con destinación a la conservación y mantenimiento del BIC:

**3.1.1.- Adopta un Mausoleo.**

**3.1.2.- Planes turísticos.**

**3.1.3.- Membresía del cementerio.**

**3.2.-** Con la adopción de la ampliación se prevé estacionamientos o parqueaderos privados que generan un importante recurso de apalancamiento que se pondrá a disposición de la administración integral del cementerio.

## 6. IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA GESTIÓN DE RECURSOS.

Dentro del análisis de las funciones de las entidades de manejo administrativo, patrimonial, y de aprobación que se ejercen actualmente y del diagnóstico del funcionamiento del Cementerio Central, que incluye las actividades funerarias, se proponen las siguientes acciones que deben desarrollarse para cumplir los objetivos, planes y programas del PEMP:

- Dirección estratégica.
- Gestión y Ejecución.
- Control, Supervisión y Evaluación.
- Gestión de Recursos y Fuentes de Financiación.
- Desarrollo e Implementación del Sistema de Información.

## 7. DIRECCIÓN ESTRATÉGICA

Permitirá dentro de un proceso de planeación, direccionar la gestión para alcanzar los objetivos propuestos a corto, mediano y largo plazo, siempre orientando las acciones a la priorización de las intervenciones y definiendo los mecanismo para hacer seguimiento a su ejecución.

De acuerdo con el alcance del PEMP como instrumento, se plantea que la Dirección realice la construcción de objetivos y logre la participación de actores privados, públicos y de la ciudadanía en general.

### **7.1. Gestión y Ejecución de las condiciones necesarias para su ejecución o, as modelado de administracion rio tengan ingresos ya sea de los parti6n**

Se debe realizar la coordinaci6n de las actividades y la articulaci6n de los diferentes actores para ejecutar los Programas del PEMP. Las entidades a nivel distrital y nacional son las que lideran los procesos, por esta raz6n son las encargadas de articular las actividades y definir las condiciones necesarias para su ejecuci6n.

Es importante el proceso de coordinaci6n entre las diferentes entidades para evitar duplicidad de competencias y se asegure una efectiva ejecuci6n de los objetivos propuestos.

### **7.2. Control, Supervisi6n y Evaluaci6n**

Se deben definir mecanismos para la medici6n del desempe1o y la toma de decisiones para la mejora continua en la gesti6n e implementaci6n del PEMP.

Es indispensable generar un modelo de seguimiento y evaluaci6n para monitorear el desarrollo de los Programas y que permita a los diferentes actores calificar el cumplimiento de los objetivos. Este modelo debe estar articulado con la estructura de manejo administrativa propuesta y utilizar indicadores claros, relevantes, medibles y adecuados para cada Programa definido en el PEMP.

### **7.3. Gesti6n de Recursos y Fuentes de Financiaci6n.**

Son actividades relacionadas con la vinculaci6n de las diferentes fuentes de financiaci6n y la correcta aplicaci6n de instrumentos de financiaci6n de desarrollo urbano y ejecuci6n de aportes de car6cter privado para adelantar los Programas y el mantenimiento y conservaci6n del BIC.

En este proceso se deben identificar lo posibles y actuales medios que puede tener el PEMP para generar ingresos y define el plan de intervenci6n e inversi6n, as6 como los medios para conseguirlos y mantenerlos. Es importante identificar y clasificar las fuentes dependiendo de sus caracter6sticas ya que pueden tener una diferenciaci6n en la manera de conseguirlos.

### **7.4. Desarrollo e Implementaci6n del Sistema de Informaci6n.**

Se plantea la creaci6n de un Sistema de Informaci6n del PEMP que permita a los actores y a la ciudadan6a en general contar con la informaci6n de manera publica y con calidad, en donde se incluyan las propuestas y los procesos que est6n ocurriendo en el 6mbito del Cementerio Central y su AA.

Este sistema deber6 identificar y capturar datos asociados a las acciones a ejecutar resultado del PEMP, as6 como integrar y analizar informaci6n mediante herramientas tecnol6gicas con el objeto de realizar el adecuado monitoreo y evaluaci6n de los objetivos propuestos.

## **8. GENERACIÓN DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES PARA LA CONSECUCCIÓN Y MANEJO DE RECURSOS.**

Se identificaron las entidades que pueden tener una participación en las acciones definidas y/o que actualmente intervienen en el manejo del Cementerio:

- Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP.
- Ministerio de Cultura.
- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.
- Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR.D.
- Jardín Botánico.
- Secretaría Distrital de Salud – SDS.
- Secretaria Distrital de Gobierno – SDG
- Secretaría General del Distrito – SG.
- Fondo Nacional de Turismo – FONTUR.
- Instituto Distrital de Turismo – IDT.
- Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Alcaldía Local de Santafe .
- Secretaria Distrital de Cultura – SDC.
- Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Se han identificado entidades mixtas o privadas que pueden tener participación en las acciones definidas:

- Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá – SMOB.
- Cámara de Comercio de Bogotá – CCB.
- ProBogotá.
- Entidades Multilaterales.
- Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol.
- Cámara Colombiana de la Infraestructura – CCI.
- Federación Nacional de Comerciantes – Fenalco.

## **9. FONDO PARA LA CONSERVACIÓN DEL CEMENTERIO DESDE LA PERSPECTIVA INSTITUCIONAL Y JURÍDICA.**

Se deberá crear un fondo de destinación específica, que será una cuenta especial adscrita al convenio o a cualquiera de las entidades que hacen parte del convenio, sin personería jurídica, ni patrimonio propio, ni autonomía administrativa, que permita recaudar y orientar recursos para la

financiación de las inversiones expresamente señaladas en el PEMP, así como las actividades de conservación y mantenimiento.

## **10. COMITÉ DIRECTIVO DEL PEMP.**

Las funciones de este comité serán:

- Velar por el cumplimiento de la visión del PEMP para los próximos 10 años y garantizar su pertinencia en función de la evolución del contexto del área Afectada y Zona de Influencia.
- Proporcionar al Convenio orientaciones generales para la priorización de Intervenciones Integrales y proyectos y la articulación interinstitucional.
- Formular y adoptar los lineamientos para la gestión del PEMP.
- Revisar periódicamente el cumplimiento de las metas establecidas en el PEMP y el avance de las intervenciones y proyectos priorizados.
- Formular recomendaciones a partir de los insumos generados por el Convenio y UAESP, para la incorporación de Intervenciones Integrales y proyectos del PEMP.

## **11. CONVENIOS DE ASOCIACIÓN Y COOPERACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA INSTITUCIONAL Y JURÍDICA.**

Dentro del marco del convenio propuesto se deben realizar asociaciones con entidades de carácter mixto, privada o fundaciones que por su carácter y vocación contribuyan al desarrollo de los programas propuestos por el PEMP así como contribuir a la conservación y mantenimiento del BICN.

Como primera propuesta y acercamientos iniciales que ha tenido el equipo del PEMP esta la sociedad de mejoras y ornato de Bogotá – SMOB que tiene en sus estatutos las siguientes facultades para desarrollar el manejo económico, administrativo, operativo y legal:

- a. Celebrar todo tipo de contratos con personas naturales y jurídicas de derecho privado nacionales o extranjeras y de derecho público del orden nacional, departamental y municipal, de conformidad con las normas legales vigentes y en particular de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 1217 de 2008 y demás normas complementarias.
- b. Nombrar delegados ante los diferentes organismos en los que fuere invitada a participar y coadyuvar en su trabajo.
- c. Adquirir, gravar, arrendar y en general, celebrar contratos sobre bienes muebles e inmuebles relacionados con la actividad principal o que la promuevan o favorezcan; así como enajenar materiales y equipos de trabajo, no constitutivos de valor cultural o histórico, carentes de mérito, conforme a las conveniencias de su gestión.
- d. Tomar o dar dinero en mutuo con interés o recibir bienes en comodato, así como recibir donaciones o bienes en depósito, con el lleno de los requisitos legales y en acuerdo con entidades o personas, todo mediando las garantías reales o personales a que hubiere lugar.
- e. Utilizar en la promoción de sus actividades todos los medios de comunicación y de divulgación a su alcance.
- f. Ejercer funciones públicas cuando estas le sean otorgadas mediante delegación legal o contractual.
- g. Celebrar y ejecutar los demás actos y contratos que fueren necesarios o convenientes para la realización de los fines señalados en los presentes Estatutos y en especial para el fortalecimiento y proyección de la sociedad.

Las siguientes actividades se consideran dentro del desarrollo de la asociación entre el convenio y SMOB:

- Convocar e informar a los propietarios privados del cementerio de las actividades y necesidades identificadas por el PEMP.
- Generar una base de datos actualizada de los propietarios privados y su expectativa o posición frente a esta propiedad.
- Solicitar acompañamiento y aportes a los diferentes programas propuestos por el PEMP.
- Ser beneficiarios de uso de las propiedades que permitan la administración, conservación y mantenimiento dentro de las situaciones jurídicas identificadas como susceptibles a estos casos.

## **12. ADMINISTRACIÓN DE CARGAS PATRIMONIALES DESDE LA PERSPECTIVA INSTITUCIONAL Y JURÍDICA.**

Las cargas y en general los recursos que sean recaudados a razón del PEMP para los programas, conservación y mantenimiento del BICN tendrán destinación específica y manejo a través del fondo y administrados por el convenio.

### III. **CONDICIONES DE MANEJO ADMINISTRATIVO DE LOS BIENES MUEBLES**

---

#### 1. **MUSEO CEMENTERIO**

De acuerdo con el decreto 763 de 2009 del Ministerio de Cultura y el decreto 1080 de 2015, decreto único reglamentario del sector cultura, las condiciones de manejo para bienes muebles deben considerar los aspectos físico-técnicos, relacionados con las condiciones de los bienes, su uso, función, espacio de ubicación, entre otros. En este sentido, se propone que el PEMP establezca los programas principales para la estructuración y puesta en marcha de un Museo Cementerio a futuro. Para ello, se plantea la formulación de un plan museológico orientado en la siguiente dirección:

#### 2. **PLAN MUSEOLÓGICO PARA EL MUSEO CEMENTERIO**

El plan museológico es el modelo sobre el cual se establecen las líneas principales de acción para poner en marcha el funcionamiento de un museo. En este caso, se propone crear el Museo Cementerio Central, cuyo plan debe establecer los lineamientos de gestión de colecciones, que en este caso se trata de los nichos con lápidas de interés cultural identificadas en las listas preliminares para las galerías de la elipse y trapecio, el muro de la calle 26 y los mausoleos identificados de relevancia cultural por sus valores históricos, estéticos o simbólicos. Así mismo, el plan museológico establece las actividades y servicios educativos, de comunicación y divulgación del museo. En este sentido, es importante resaltar que, aunque los museos comparten los mismos principios y funciones, cada uno desarrolla su propio plan en consonancia a sus fortalezas y debilidades, siendo en este caso particular un cementerio patrimonial pero que mantiene las actividades y funciones de un cementerio, el plan museológico debe articularse a las mismas.

El plan museológico se estructura a partir de una serie de proyectos, cuya finalidad es orientar el carácter del museo y servir como una herramienta de planificación para la organización de las diversas actividades y servicios. De esta manera, el plan museológico debe formular la misión, visión del museo; así como las metas y objetivos según la realidad administrativa y política de la entidad museística, y en este contexto, también de acuerdo con las capacidades del ente gestor del Plan Especial de Manejo y Protección-PEMP.

##### 2.1. **Concepto museológico**

El contexto que se sugiere para el Museo Cementerio Central es el de un **museo de sitio**. Según los parámetros del Consejo Internacional de Museos-ICOM, los museos de sitio son aquellos que se encuentran intrínsecamente ligados a un lugar específico, hallándose “in situ” con el fin de proteger el patrimonio, conservado en su lugar de origen o donde ha sido descubierto (Hernández, 2007).

El ICOM destaca en este tipo de museos a aquellos de carácter etnográfico, ecológico o arqueológico, pero en los últimos años se han incorporado otro tipo de museos como los de carácter industrial y los cementerios patrimoniales, como es el caso del cementerio central de Bogotá.

El desarrollo de un museo de sitio implica la adecuación del lugar para la visita del público visitante y generar recorridos o itinerarios que permitan el conocimiento de diversos aspectos que puedan ser tratados a través de la apreciación de los mausoleos, pero que a la vez se garantice la continuación del funcionamiento normal del cementerio. Por ello, se requiere que se diseñen recorridos y que se cuente con cierta infraestructura para la atención del público visitante.

## **2.2. Proyectos del Museo Cementerio**

Los proyectos del Museo Cementerio están reunidos en cinco ejes: (i) Inventario, (ii) Investigación, (iii) Conservación, (iv) Educación y Divulgación y (v) recuperación colectiva.

### **2.3. Inventario**

#### **A. JUSTIFICACIÓN.**

Las listas preliminares y el inventario son dos de los diferentes instrumentos de registro y documentación que sirven como soporte de control y protección de los bienes muebles. Contienen los datos básicos de los objetos y es a través de esta información que se realizan un gran número de actividades, entre las cuales se puede encontrar desde la planificación hasta acciones concretas y específicas de intervención de conservación-restauración. Dado el alcance del registro y la documentación de los bienes, sus procedimientos poseen implicaciones legales convirtiéndose en una responsabilidad institucional y en un mecanismo que permite el mantenimiento, el seguimiento, la seguridad y el control, entre otros.

#### **B. OBJETIVO.**

Contar con la documentación completa y actualizada de todos los bienes muebles en el Cementerio Central.

#### **C. DESCRIPCIÓN**

El proyecto de inventario debe abordar las siguientes actividades:

Listado preliminar de los bienes muebles de las unidades funerarias de la elipse y el trapecio cuyos bienes muebles fueron categorizados de relevancia alta, media y baja en la valoración.

Fichas de inventario de las lápidas incluidas en las listas preliminares de las galerías de la elipse, trapecio y calle 26 con priorización para inventario.

Fichas de inventario de las unidades funerarias cuyos bienes muebles fueron categorizados de relevancia alta en la valoración.

Fichas de inventario de las unidades funerarias de la elipse y el trapecio cuyos bienes muebles fueron categorizados de relevancia media y baja en la valoración, y que sean priorizados para inventario según la lista preliminar.

Así mismo, se debe garantizar:

La realización de copias de seguridad del inventario

Establecer la frecuencia para la revisión y la actualización de la información contenida en los diferentes instrumentos de documentación según el volumen de la información.

El inventario y todo tipo de documentación se deberá llevar en el software especificado para el Sistema Integrado de Información del Cementerio Central y seguir los lineamientos del Ministerio de Cultura.

#### **D. REQUISITOS.**

Recursos Humanos: (1) Responsable de registro y documentación / (2) gestor de colecciones

Perfil: 3 Profesionales en Conservación y Restauración de bienes muebles

Recursos espaciales: Áreas de oficina, áreas de reserva para fragmentos

### **2.4. Investigación histórica**

#### **A. JUSTIFICACIÓN.**

Debido a la ausencia de un sistema integrado de información y al volumen de lápidas y mausoleos del Cementerio Central, no ha sido posible dar cuenta de la relevancia histórica a nivel distrital, regional o nacional de todos los sepultados. Ante la posibilidad que lápidas y mausoleos de alguno de estos difuntos no haya sido valorado correctamente, es fundamental generar y desarrollar las investigaciones históricas y otro tipo de estudios tendientes a documentar las unidades funerarias y todos los bienes muebles, teniendo en cuenta su relación con los bienes inmuebles.

#### **B. OBJETIVO.**

Contar con la información histórica para el reconocimiento de personas cuyos aportes a nivel distrital, regional o nacional fueron de relevancia, completando y actualizando todos los bienes muebles en el Cementerio Central.

#### **C. DESCRIPCIÓN**

El proyecto de investigación histórica se desarrollará en dos fases

Fase 1, debe abordar las siguientes actividades:

Realizar la revisión histórica de las personas sepultadas en las unidades funerarias o nichos que no se encuentran dentro de los grupos de alta relevancia o listas preliminares

Definir el listado de unidades funerarias y lápidas no incluidas en los grupos de alta relevancia o listas preliminares que poseen restos de personas relevantes para la historia distrital, regional o nacional para que sean incluidas en los grupos respectivos.

Fase 2 incluye:

Desarrollar las reseñas históricas de las personas sepultadas, los autores y sobre la construcción de lápidas y/o mausoleos de alta relevancia del cementerio central

Los resultados de las investigaciones y las reseñas se deberán registrar en el software especificado para el Sistema Integrado de Información del Cementerio Central.

#### **D. REQUISITOS.**

Recursos Humanos: (1) Responsable de Investigación histórica / (2) investigadores

Perfil: 3 Profesionales en Historia

Recursos espaciales: Áreas de oficina

### **2.5. Conservación Preventiva**

#### **A. JUSTIFICACIÓN.**

La conservación de los bienes muebles y la preservación de sus valores son el fin último de un plan de protección. Por tanto, este programa se constituye por una serie de actividades que tienen a garantizar la perdurabilidad de la materia de los objetos y permitir el desarrollo de otros programas de manejo. En este sentido, el programa de conservación incluye el diagnóstico de los bienes muebles, monitoreo de condiciones, acciones de mantenimiento y limpieza y lineamientos para la prevención de emergencias, entre otras.

## B. OBJETIVO.

Conservar los bienes muebles asociados a las unidades funerarias de la elipse, el trapecio, galerías, muros perimetrales y demás bienes muebles del Cementerio Central

## C. DESCRIPCIÓN

El Museo Cementerio deberá realizar las siguientes acciones:

Estados de Conservación y diagnóstico de bienes muebles

- Realizar los estados de conservación de cada pieza
- Determinar la metodología de diagnóstico
- Según el tipo de diagnóstico escogido se deben seleccionar los deterioros representativos para la evaluación.
- Definir los métodos e instrumentos de evaluación, bien sean cuantitativos, cualitativos o la combinación de ambos.
- Unificar y definir los términos, criterios y valores que se utilizarán en la evaluación.
- Crear los instrumentos de evaluación
- Relacionar los resultados del diagnóstico con la información concerniente a la ubicación del objeto, su uso y valoración. También es importante confrontar los datos con los resultados de evaluaciones de otros aspectos (evaluación de condiciones arquitectónicas, condiciones climáticas, entre otros).
- Establecer prioridades de conservación
- Establecer la frecuencia para la realización o continuación de diagnósticos.

Conservación preventiva

Ante el volumen de bienes muebles del Cementerio, la manera más efectiva consiste en que el Museo Cementerio cuente con una brigada permanente a cargo de las acciones de conservación preventiva tales como:

Elaborar un plan de conservación preventiva para el museo, estableciendo los métodos de evaluación

#### Mantenimiento y limpieza de los bienes muebles

- Conocer el estado de conservación de los bienes a los cuales se les realizará la limpieza.
- Determinar los productos y equipos que puedan ser utilizados en la limpieza de los objetos, teniendo en cuenta su naturaleza, técnica de manufactura y estado de conservación.
- Establecer la frecuencia, los días y el tiempo para la limpieza de los bienes.
- Llevar un cronograma escrito del programa de limpieza de los bienes, que sirva para el monitoreo y la planeación de futuras limpiezas.

#### Monitoreo de condiciones ambientales

- Crear los instrumentos de inspección para el registro de las condiciones ambientales
- Establecer la frecuencia para la realización de las inspecciones.

Elaborar un Plan de Prevención de Emergencias y Desastres para los bienes muebles del cementerio

Programar actividades de capacitación para la conservación de los bienes muebles del Cementerio

Plantear algunos de los mecanismos de seguridad utilizados para prevenir situaciones de robo y vandalismo.

#### **D. REQUISITOS.**

Recursos Humanos: (1) Responsable de conservación. / (3) conservadores

Perfil: 4 profesionales en Conservación y restauración de bienes muebles

Recursos espaciales: Áreas de oficina, áreas para el depósito de materiales

### **2.6. Educación y Divulgación**

#### **A. JUSTIFICACIÓN.**

La apropiación social del patrimonio cultural es una manera efectiva de garantizar la conservación de los bienes. Las labores educativas normalmente se enmarcan en la mediación de los visitantes y los contenidos narrativos, pero también son generadores de nuevas perspectivas y narrativas. La oferta de servicios puede ser tan amplia como se

deseo y de acuerdo con las necesidades y recursos disponibles. En este sentido, estos programas se nutren del análisis y diagnóstico de las condiciones sociales del entorno en el que se enmarca el cementerio.

Adicionalmente, las actividades educativas y su oferta de servicios solo tienen sentido una vez son comunicados a la comunidad en general y a los diversos públicos. Un programa de comunicación garantiza que la difusión de los valores, la conservación y demás actividades lleguen efectivamente a la comunidad. La dimensión de la comunicación puede ser diversa de acuerdo con los recursos y alcances.

## **B. OBJETIVO.**

Establecer una mediación entre el público visitante o la comunidad con los bienes muebles e inmuebles del Cementerio Central, mediante la creación y comunicación de actividades, contenidos y servicios que ofrece el museo Cementerio

## **C. DESCRIPCIÓN**

En términos de Educación el museo Cementerio deberá:

Identificar el público visitante y potencial del museo

Diseñar servicios educativos especiales orientados a la sensibilización o valoración de los bienes representativos y a crear conciencia sobre la importancia del patrimonio mueble en la construcción de identidad.

Diseñar servicios educativos para mediar entre el público y los contenidos del museo Cementerio.

Diseñar las estrategias para involucrar al personal (personal de vigilancia, aseo, personal administrativo, etc.) en los procesos de sensibilización o valoración de los bienes.

Diseñar las estrategias para involucrar al personal vinculado de manera directa o indirecta con el patrimonio cultural. (estudiantes, universidades, etc).

Diseñar servicios educativos para los diferentes tipos de público.

Formar mediadores

Diseñar materiales didácticos

Programar actividades culturales complementarias

En términos de divulgación, el museo Cementerio deberá:

1. Establecer las estrategias para difundir las actividades al público.

2. Contactar a las personas o instituciones que manejan diferentes medios de comunicación u organismos relacionados con las actividades programadas.
3. Compilar la información de las actividades para el público.
4. Enviar la información de las actividades y servicios especiales para el público a los medios escogidos para la difusión.
5. Diseñar y producir diversas piezas comunicativas fungibles y no fungibles
6. Diseñar y producir piezas comunicativas para medios digitales y medios impresos
7. Realizar comunicados de prensa y realizar su respectiva entrega a los medios diversos medios de comunicación.

#### D. REQUISITOS.

Recursos Humanos: (1) Responsable de educación y (3) mediadores culturales/ (1) Community manager y (1) comunicador social

Perfil: profesionales en ciencias humanas o áreas afines con especialidad o énfasis en actividades educativas de museos. Profesionales en comunicación social y periodismo o diseño gráfico.

Recursos espaciales: Áreas de oficina, áreas de talleres educativos

## BIBLIOGRAFIA

### • TEMAS AMBIENTALES

Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto 190 de 2004 - POT

Alcaldía Local de Los Mártires. Plan Ambiental Local 2017-2020.

Bonilla, Laura (2009). Más de un millón de ciudadanos de pie. Revista Directo Bogotá - Facultad de Comunicación y Lenguaje Universidad Javeriana. No 27, Sep 30. p 31-36

Catálogo virtual de flora del Valle de Aburrá, 2014- UEIA. Disponible en: <https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/species/50>. Consultado en 2018-08-27

Catálogo de arbolado urbano de Bogotá. Disponible en: <http://ambientebogota.gov.co/documents/10157/126778/Arbolado5.pdf>

Cruz, Juan Pablo; Pulgarin, Yarleys. Cementerio Central-Parte Central. En: Herencia MIA/Bogotá DC. Disponible En: <http://herenciamia.org/bogota/items/show/1>.

García, N. (ed.) (2007). Libro Rojo de Plantas de Colombia. Serie Libros Rojos de Especies Amenazadas de Colombia. Bogotá, Colombia. Instituto Alexander von Humboldt - CORANTIOQUIA - Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe de Medellín - Instituto de Ciencias Naturales de la Universidad Nacional de Colombia – Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (2010). Árboles ciudadanos en la memoria y en el paisaje cultural de Bogotá. IDPC, Bogotá.

Herbario JBB en línea - Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis. Disponible en: <http://coleccion.es.jbb.gov.co/herbario>. Consultado en 2018-08-27

PEP, 2000

PEMP, 2017

Secretaria Distrital de Ambiente. Auto No. 00160 - Proceso sancionatorio ambiental a la UAESP. 01/2015

Sierra-Guerrero, María Camila; Amarillo-Suárez, Angela Rocío Catálogo de la vegetación en jardines domésticos de Bogotá, Colombia Biota Colombiana- Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander von Humboldt". Vol. 15, núm. 1, enero-junio, 2014, pp. 10-46.

Travestis en el Cementerio Central. Revista Cartel Urbano. 6/6/2012

UESP-Alcaldía Mayor de Bogotá. Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios. 2006

Wiesner, Diana (200). Diseño preliminar del MANUAL VERDE PARA SANTA FE DE BOGOTÁ: Estrategia para la planificación de la arborización para la ciudad de Santa Fe de Bogotá. Disponible en: <http://dianawiesner.com/Arborizacion%20bogota>.

- **TEMAS HISTÓRICOS, VALORACIÓN Y URBANOS**

Bernal, Diego (2013). La Real Cédula de Carlos III y la construcción de los primeros cementerios en el Virreinato del Nuevo Reino de Granada. Tesis para optar al título de magister en historia. Universidad Nacional de Colombia. Colombia.

Bessa, Jean – Claude (1987). L'outillage traditionnel du tailleur de Pierre de L'Antiquité à nos jours, Centre Nationale de la Recherche Scientifique. Paris.

Borda, Ignacio (1892). Monumentos patrióticos de Bogotá su historia y descripción. Imprenta de La Luz. Bogotá.

Brenes, Guillermo (2003). Ángeles funerarios del cementerio general de la ciudad de Cartago. Revista Herencia. Vol 26. Universidad de Costa Rica. Costa Rica.

Cabrera, Eugenio (1965). Reseña del arte en Colombia durante el siglo XIX. Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura. No 3. Colombia.

Calvo, Oscar (1998). El cementerio central. Bogotá. La vida urbana y la muerte. Tercer Mundo Editores. Observatorio de Cultura urbana. Bogotá.

Camacho, Juan David (2009). Desarrollo urbano de Chapinero 1900 – 1930. Trabajo presentado para optar el título de Historiador. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.

Carnegie-Williams, Rosa (1990). Un año en los Andes o aventura de una lady en Bogotá. Academia de Historia de Bogotá. Tercer Mundo Editores. Bogotá.

Carrasco, Fernando. y Hernández, Rubén. (2011). Las Nieves, la ciudad al otro lado. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Bogotá.

Carrasquilla, Juan (1989). Quintas y estancias de Santafé y Bogotá. Banco Popular. Fondo de Promoción de la Cultura. Colombia.

Cendales, Claudia (2009). Los parques de Bogotá: 1886 – 1939. Revista Santander No. 4. Universidad Industrial de Santander. Colombia.

Chaiña, Elard (2017). Variaciones iconográficas de la cruz en el cementerio general de Tacna (1880-2000). En: Revista La vida y la historia, Vol 4. Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann. Perú.

Colón, Luis Carlos (2010). Bogotá vuelo al pasado. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Villegas Editores. Bogotá.

Cuellar, Marcela. Y Mejía, German (2007). Atlas histórico de Bogotá. Cartografía 1791 – 2007. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Bogotá.

De la Torre, Martín (s.f.). Técnicas pre-industriales de la talla en piedra. Grupo Español ICC. En: [https://ge-iic.com/files/RetablosValencia/Ade\\_la\\_Torre.pdf](https://ge-iic.com/files/RetablosValencia/Ade_la_Torre.pdf) (consultado el 19 de junio de 2018).

Escovar, Alberto (2002). El cementerio central de Bogotá y los primeros cementerios católicos. En Revista Credencial Historia. No. 155. Banco de la República. Colombia.

Escovar, Alberto y Mariño, Margarita (2003). Guía del cementerio central de Bogotá: Elipse Central. Corporación La Candelaria. Alcaldía Mayor de Bogotá. Bogotá.

Esteban, Juan Francisco (2002). Tratado de iconografía. Editorial Istmo. España.

Fajardo, Marta (2009). Francisco Antonio Cano: Escultor y maestro de la Escuela Nacional de Bellas Artes. En: Calle 14, revista de investigación en el campo del arte. Vol 3, No. 3. Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Bogotá.

Gómez, Dora (1994). La morada de los vivos y la morada de los muertos: Arquitectura doméstica y funeraria del siglo XIX en Murcia. Universidad de Murcia. España.

Hernández, Francisco (2004). El sindicalismo en Colombia: Implicaciones sociales y política. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.

Holton, Isaac (1857). New Granada: Twenty months in the Andes. Harper & Brothers Publishers. New York.

Lasso, Rigoberto (2009). Reseña de “entre cronos y Kairós. Las formas del tiempo sociohistórico” de Guadalupe Valencia García. En Nóesis. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Vol. 18 – No. 36. México.

López, Luis (1993). Márquez y Santander. Revista Credencial Historia No. 45. Banco de la República. Colombia. En: <http://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-45/marquez-y-santander>.

Molina, Rubén (2017). Reseña de algunos italianos en Colombia. En: Ingenieros y arquitectos italianos en Colombia. Ermes. Servizi editoriali integrati S.r.l. Italia.

Morales, Dolores (1991). Cambios en las practicas funerarias. Los lugares de sepultura en la Ciudad de México 1784 – 1857. En: Revista Historias No. 27. Octubre 1991 – Marzo 1992. Revista de la Dirección de Estudios Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. México.

Romero, Mario (1960). Fray Juan de los barrio y la evangelización del Nuevo Reino de Granada. Academia Colombiana de Historia. Biblioteca de Historia Eclesiástica. Volumen IV. Bogotá.

Ortega, Enrique (1931). Cementerios de Bogotá. Editorial Cromos. Bogotá.

Posada, Jorge (1918). El libreo azul de Colombia. J.J. Little & Ives Company. New York.

Silva, Armando (2017). La marca italiana en la arquitectura colombiana. En: Ingenieros y arquitectos italianos en Colombia. Ermes. Servizi editoriali integrati S.r.l. Italia.

Urdaneta, Alberto (1884). El día de difuntos. En: Papel Periódico Ilustrado. No 78 – Año IV. Bogotá.

Zambrano, Fabio –invest.- (2015). Bogotá 1900: Álbum fotográfico de Henri Duperly. Villegas Editores. Bogotá.

- **TEMAS DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL**

Álvarez Urrego, J. E. (2018). Lo perverso y lo sagrado: geometría mágica y magnetismo monetario en el culto popular a “él socio” Julio Garavito Armero, en el cementerio central de la ciudad de Bogotá, Colombia. (Tesis). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Andrea, M. y. (29 de agosto de 2019). OpenStreetMAP :: Puntos-Flores:: ::Cementerio Central de Bogotá::: Obtenido de MANUELAYANDREA: <https://manuelayandrea.wordpress.com/2012/03/22/openstreetmap-puntos-flores-cementerio-central-de-bogota/>

Archivo de Bogotá. (29 de agosto de 2019). La familia Cordero, floristas de oficio. Obtenido de Archivo de Bogotá: <http://archivobogota.secretariageneral.gov.co/noticias/la-familia-cordero-floristas-oficio>

Aréchiga Jurado, L. A. (2018). El patrimonio cultural: los santuarios temporales, centro de devoción y esparcimiento. *Topofilia*, 41-56.

Azcarate, A., & Aspeitia, A. (2016). Paisajes urbanos históricos: ¿paradigma o subterfugio? En M. Jurkovic, & A. (. Chavarría, Alla ricerca di un passato complesso Contributi in onore di Gian Pietro Brogiolo per il suo settantesimo compleanno (págs. 219-238). Zagreb.

Azpeitia Santander, A., & Azkarate Garai-Olaun, A. (4-6 de Julio de 2016). Urbanismo y desarrollo sostenible en la postmodernidad. El concepto de paisajes urbanos históricos. 7º Congreso Europeo Sobre Eficiencia Energética y Sostenibilidad en Arquitectura y Urbanismo. Donostia-San Sebastián.

Barbero, J. M. (1981). Prácticas de comunicación en la cultura popular. En *Comunicación alternativa y cambio social*. México: UNAM.

Bastidas M., L., Díaz C., D., & Villamarín M., V. (2018). *Entre la calle y el Cementerio*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Betancourt, D. F. (2 de octubre de 2019). Cómo hacer un árbol de problemas: Ejemplo práctico. Obtenido de Ingenio empresa: [www.ingenioempresa.com/arbol-de-problemas](http://www.ingenioempresa.com/arbol-de-problemas).

Calvo, O. I. (1998). *El Cementerio Central: Bogotá, la vida urbana y la muerte*. Bogotá: Tercer Mundo Editores.

Centro de memoria, paz y reconciliación. (2012). *Bogotá, ciudad memoria*. Bogotá.

Centro de memoria, paz y reconciliación. (2014). *Bogotá Ciudad Memoria: 1. Cartografía del eje de la memoria*. Bogotá.

Centro de memoria, paz y reconciliación. (2014). *Bogotá Ciudad Memoria: 2. Cartografía del cementerio central*. Bogotá.

Centro de memoria, paz y reconciliación. (2014). *Bogotá Ciudad Memoria: 3. Cartografía de rituales de la memoria*. Bogotá.

Conti, A. (2016). Paisaje histórico-urbano: nuevos paradigmas en conservación urbana. MEC-EDUPAZ (Unam), Anexo Sección Documentalia.

Cruces, F. (2008). *Matrices culturales: pluralidad, emoción y reconocimiento*. Anthropos.

D'Apice, G. D. (29 de 08 de 2019). La Difunta Correa y la devoción a las benditas almas del Purgatorio. Obtenido de catholic.net: <https://es.catholic.net/op/articulos/33481/cat/840/la-difunta-correa-y-la-devocion-a-las-benditas-almas-del-purgatorio.html#modal>

Dirección de información, cartografía y estadística. (Septiembre de 2018). Monografía de localidades - 13 Teusaquillo. Obtenido de Secretaria Distrital de Planeación: <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-teusaquillo-2017%5D>

Dirección de información, cartografía y estadística. (Septiembre de 2018). Monografía de localidades - 14 Los Mártires. Obtenido de Secretaria Distrital de Planeación: <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-los-martires-2017%5D>

Erazo Cortés, M. I. (2016). Representaciones sociales sobre ciudadanías diferenciadas en mujeres trans en ejercicio de prostitución. Bogotá: Corporación Universitaria Iberoamericana.

Ferro Medina, G. (2009). Guía de observación etnográfica y valoración cultural. Apuntes, 34-53.

Ferro Medina, G. (2010). Guía de observación etnográfica y valoración cultural: santuarios y oficios. Apuntes, 56-69.

Fundación Erigaie. (2015). Libro de relatos funerarios. Medellín: Cementerio Museo San Pedro.

Fundación Erigaie. (2017). Propuesta de caracterización y valoración de los bienes muebles del cementerio central de bogotá. Bogotá: IDPC.

García, D. (2015). Historia y memoria en el Cementerio Central de Bogotá. Karpa, Los Ángeles.

Gayo, M. (2013). La teoría del capital cultural y la participación cultural de los jóvenes: el caso chileno como ejemplo. Última década, 141-171.

Hernández Abello, D. (29 de 08 de 2019). Los tres 'santos' populares que habitan el Cementerio Central. Obtenido de Alcaldía Mayor de Bogotá: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/santa-fe/los-tres-santos-populares-que-habitan-el-cementerio-central>

Higuera Moreno, X. (29 de agosto de 2019). Galería de Flores de la 26, el espacio comercial de Bogotá más amigable con el medio ambiente. Obtenido de Alcaldía Mayor de Bogotá: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/ambiente/galeria-de-flores-de-la-26-el-espacio-comercial-de-bogota-mas-amigabl>

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC). (2014). Los columbarios del Cementerio Central. Bogotá.

Instituto Distrital para la Economía Social (IPES). (2012). Informe de gestión y avance de Plan de Desarrollo. Bogotá.

Jelin, E. (2002). Los trabajos de la memoria. Madrid: Siglo XXI de España.

Jelin, E., & Langland, V. (. (2003). Monumentos, memoriales y marcas territoriales. Madrid: Siglo XXI de España.

Lalana Soto, J. L. (2011). El paisaje urbano historico: modas, paradigmas y olvidos. Ciudad-es, 15-38.

Losonczy, A.-M. (2001). Santificación popular de los muertos en cementerios urbanos de colombia. Revista Colombiana de antropología, 6-23.

Ministerio de Cultura. (2009). Política para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial en Colombia. Bogotá. Bogotá.

Ministerio de Cultura. (2016). Cartilla resumen: plan especial de manejo y protección de los bienes muebles que hacen parte de las procesiones de la semana santa de Popayán, Cauca. Bogotá: Ministerio de cultura.

Ministerio de Cultura. (15 de Junio de 2018). Resolución 1938 de 2018, por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de los bienes muebles que hacen parte de la Semana Santa de Popayán (Cauca), declarados Bien de Interes Cultural del ambito nacional . Bogotá: Ministerio de cultura.

Misas Arango (Coord), G. (s.f.). Politicas publicas y memoria 1940 - 2008. Bogotá: IEPRI-UN.

Mora Hernández, Y. (2013). Lugares de memoria: entre la tensión, la participación y la reflexión. Panorama, 97-109.

Moreira-Wachtel, S., & Tréllez Solís, E. (2013). La interpretación del patrimonio natural y cultural. Una visión intercultural y participativa. Lima: Cooperación Alemana al Desarrollo-Agencia de la GIZ en el Perú.

Moura, R. (2008). Cogestión social en las prácticas urbanas y fragmentación de la cohesión social: una mirada desde las ciudades brasileiras. Papeles.

Paramo, P. (Febrero-Julio de 2002). En busca de la identidad de lugar del bogotano: interacción con el pasado de la ciudad en el espacio público. Territorios. revista de estudios urbanos y regionales(8), 63-84.

Peláez, G. (2001). Un encuentro con las ánimas; santos y héroes impugnadores de normas. Revista Colombiana de Antropología, vol. 37, 24-41.

Peláez, G. I. (2001). Un encuentro con las ánimas. Revista colombiana de antropología, 24-41.

Rivera Ocampo, L. (26 de 08 de 219). Las necrópolis hebreas de Bogotá, vestigios del pueblo judío en Colombia. Obtenido de CrossMediaLab: <https://www.utadeo.edu.co/es/articulo/crossmedialab/277626/las-necropolis-hebreas-de-bogota-vestigios-del-pueblo-judio-en-colombia>

Salamanca, F. (26 de 08 de 2019). La ciudad de los muertos. Obtenido de Bacanika: <https://bacanika.com/historia/cronicas/item/la-ciudad-de-los-muertos.html>

Secretaria Distrital de Salud. (2011). Los Mártires: Diagnostico local con participación social 2010-2011. Bogotá.

Semana.com. (29 de 05 de 2017). El día que los vivos le piden favores a los muertos en el Cementerio Central. Obtenido de Semana.com: <https://www.semana.com/nacion/articulo/lunes-de-bajo-mundo-y-culto-a-las-animas-el-dia-que-los-vivos-le-piden-favores-a-los-muertos-en-el-cementerio-central-de-bogota/526846>

Unesco. (29 de agosto de 2019). Arbol de problema. Obtenido de Unesco: <http://www.unesco.org/new/es/culture/themes/%20cultural-diversity/diversity-of-cultural%20expressions/tools/policy-guide/planificar/diagnosticar/arb-ol-de-problemas/>

Vignolo, P. (2013). ¿Quién gobierna la ciudad de los muertos? Memoria y sociedad, 125-142.

Villalba Torres, B. (2018). Fuego, Poder y Fe. Rituales, cotidianidades y sensibilidades en el Cementerio Central de Bogotá. Bogotá: Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de: Magister en estudios Artísticos, Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Villamarín Mor, V. (2015). Religión popular y vida cotidiana. El caso de las trabajadoras sexuales trans del barrio Santafé (Tesis). Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

BORRADOR EN PROCESO  
DOCUMENTO EN ELABORACIÓN  
DE ELABORACIÓN