



CIRCULAR No     No 001     27 NOV. 2008

## PRECISIÓN DEL CONCEPTO “TIENDAS DE ESQUINA” EN LA UPZ NO 72, BOLIVIA, SECTOR NORMATIVO NO 2.

Por la presente circular se aclaran algunas normas arquitectónicas que rigen en el sector normativo No 2 de la UPZ No 72 Bolivia, reglamentada mediante el Decreto 309 de 2004, el cual le otorgó el Tratamiento de Consolidación Urbanística y remite a su norma original, contenida en la Resolución 418 de 1987, mediante la cual se reglamentó la Urbanización Ciudadela Colsubsidio.

Por cuanto dicha norma original permite “tiendas de esquina” en las manzanas 1 a la 7 se hace necesario esclarecer el alcance de esta expresión, para efectos de propiciar la aplicación correcta de las normas en las actuaciones relacionadas con la expedición de licencias de construcción por parte de los Curadores Urbanos, así como en el ejercicio del correspondiente control urbanístico que ejerce la Alcaldía Local respectiva.

La presente circular se expide con fundamento en la facultad consagrada en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 68 del Decreto 564 de 2006, este último indica:

*“Artículo 68. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.*

Para mayor claridad, a continuación enunciamos los antecedentes del caso, las dificultades surgidas en la aplicación de la norma y el resultado del análisis efectuado por esta Secretaría sobre dicha situación.

### ANTECEDENTES



El Decreto 309 de 2004, reglamentario de la UPZ Bolivia, determinó para el sector normativo 2, el Tratamiento de Consolidación Urbanística, Área de Actividad Residencial Neta.

En los artículos 366 y 367 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), respecto del Tratamiento de consolidación, se establece:

**“Artículo 366. Definición:** *El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.* “

**Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación. Modalidad Urbanística.** *Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.* “

Bajo el citado marco normativo del POT, el Decreto 309 de 2004, reglamentario de la UPZ Bolivia, mantuvo la norma original de la Urbanización Ciudadela Colsubsidio contenida en la Resolución 418 de 1987, “por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización Ciudadela Colsubsidio, establecen las normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”.

Las condiciones normativas de la Resolución 418 de 1987 se mantienen, teniendo como sustento el hecho de que en esta agrupación de vivienda se deben conservar sus características tipológicas y de uso, guardando la uniformidad con la que fue originalmente planeada en la urbanización, según lo establecido en las normas originales, así como los criterios de diseño y resultado urbanístico final de este barrio, con un perfil reconocido en el contexto urbano como positivo y modélico.

La situación se gestó a partir de una interpretación incorrecta del término “tienda de esquina”, contenido en las reglamentaciones que devienen del Acuerdo 07 de 1979.

En efecto, el Decreto 1853 de 1983, el cual estableció la clasificación de usos, al respecto, señala lo siguiente:

**“Artículo 2. Los establecimientos comerciales se dividen en dos tipos según el grado de homogeneidad y su forma de ocupación del suelo, así:**

**Comercio Tipo A.** *Aquel que se desarrolla predio a predio en áreas de la ciudad.*



*Comercio Tipo B. Es aquel por departamentos o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para este uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.*

*Artículo 3. Los establecimientos comerciales destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, así:*

*A. Establecimientos comerciales Grupo 1.*

*A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos.*

*Venta de Bienes: Alimentos al detal como consumo diario de: bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares, panaderías, fruterías, artículos lácteos. (negrilla fuera de texto)*

*B. Establecimientos comerciales Grupo 2-Grupo 2A-Grupo 2B*

*C. Grupo 3*

*D. Grupo 4..."*

Dentro del grupo 1, se contemplan, entre otros, los siguientes establecimientos: Venta de Bienes, "tiendas de esquina y similares", es decir la tienda de esquina es concebida con identidad propia y diferente no solo de sus similares, sino de otros establecimientos destinados a la venta de bienes. Posteriormente, ya bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y del Decreto 325 de 1992, en el comercio de cobertura local clase I-A hizo carrera la asimilación de "tienda de esquina" a "tienda de barrio", respaldada en un amplio proceso en el lenguaje común.

## **APLICACIÓN NORMATIVA**

La urbanización permite el uso de "tiendas de esquina" en las manzanas 1 a la 7, expresión que ha sido objeto de interpretaciones que desconocen la intención que la norma original le otorgó, encaminada a controlar la expansión indiscriminada de establecimientos comerciales en la zona residencial, por cuanto no se interpreta en el sentido obvio y significado natural de las palabras, esto es que solo se permiten tiendas de esquina en las manzanas 1 a la 7.

La Resolución 418 de 1987, respecto de los usos permitidos establece lo siguiente:

(...) "II.- NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

Nº 001 27 NOV. 2008

**ARTICULO 3.** *Establecer como normas propias de la urbanización CIUDADELA COLSUBSIDIO las que a continuación se enumeran:*

(...) 2. **USOS**

(...) c) **Complementarios:**

... Tiendas de esquina en las agrupaciones de vivienda manzanas 1 a 7. (sublínea fuera de texto)

*Se autorizan locales, talleres y tiendas en las viviendas de construcción por etapas siempre y cuando sean compatibles con el uso residencial".*

Las viviendas de construcción por etapas, de acuerdo a la citada Resolución, artículo 3, numeral 2, literal a, párrafo 3, corresponden a las manzanas: M-19, M-20, M-21, M-27, M-30, M-29, M-32, M-34, M-40 y M-42.

La Secretaría Distrital de Planeación encuentra que si bien no existe a primera vista contradicción entre las normas urbanísticas, ni vacío absoluto en la reglamentación, es un hecho notorio que el sentido natural que se viene dando a la expresión "tiendas de esquina" como tiendas de barrio, riñe con el concepto urbanístico del mismo, produciendo una expansión indiscriminada de establecimientos comerciales, por lo que resulta conveniente y necesario, precisar el alcance de la citada expresión.

## CONCLUSIÓN

Respecto del funcionamiento de los establecimientos de comercio de la Ciudadela Colsubsidio, esta Secretaría se permite reiterar que la Resolución 418 de 1987 es clara, al establecer en el Título II. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, Artículo 3, numeral 2. USOS, literal c), en la categoría de complementarios, un tipo específico de establecimiento comercial permitido en las esquinas de las manzanas 1 a la 7, denominado "tienda de esquina".

Lo anterior se fundamenta en el hecho de que las agrupaciones de vivienda deben conservar sus características tipológicas y de uso, guardando uniformidad con las características urbanísticas y unidad de diseño con la que fue originalmente planteada la urbanización.

El criterio sostenido por la Secretaría Distrital de Planeación respecto de las "Tiendas de Esquina", se orienta a salvaguardar los valores de un sector que requiere para su desarrollo de normas específicas que mantengan inalteradas las relaciones volumétricas originales de la urbanización o las predominantes de un sector determinado, preservando especialmente los valores urbanísticos de conjunto.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

No 001

27 NOV. 2008

Adicionalmente, la Resolución 418 de 1987 permite en las viviendas de construcción por etapas, locales, talleres y tiendas compatibles con las zonas residenciales.

Así las cosas, sólo se permiten las tiendas ubicadas en las esquinas de las manzanas 1 a 7, demarcadas en los planos E 123/4 a E 123 4-20, que hacen parte integral de la citada Resolución 418, siempre y cuando cumplan integralmente con los requisitos y obligaciones normativas generales y específicas; en especial, previa obtención de la correspondiente licencia para poder desarrollar el uso comercial de tienda de esquina.

Cordialmente,

**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó : Gustavo Ramírez Páez   
Director de Norma Urbana

Martha Eugenia Ramos Ospina   
Asesora del Despacho

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra   
Subsecretario de Planeación Territorial

Preparó: Jimena Barrera   
Arquitecta Dirección de Norma Urbana

Revisión Jurídica:

Cecilia Calderón Jiménez   
Subsecretaría Jurídica (E)

Rosa Zenaida Sánchez   
Directora de Análisis y Conceptos

Miguel Angel Castillo Monroy   
Abogado contratista Subdirección Jurídica



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

CIRCULAR No 001 27 NOV. 2008

## PRECISIÓN DEL CONCEPTO "TIENDAS DE ESQUINA" EN LA UPZ NO 72, BOLIVIA, SECTOR NORMATIVO NO 2.

Por la presente circular se aclaran algunas normas arquitectónicas que rigen en el sector normativo No 2 de la UPZ No 72 Bolivia, reglamentada mediante el Decreto 309 de 2004, el cual le otorgó el Tratamiento de Consolidación Urbanística y remite a su norma original, contenida en la Resolución 418 de 1987, mediante la cual se reglamentó la Urbanización Ciudadela Colsubsidio.

Por cuanto dicha norma original permite "tiendas de esquina" en las manzanas 1 a la 7 se hace necesario esclarecer el alcance de esta expresión, para efectos de propiciar la aplicación correcta de las normas en las actuaciones relacionadas con la expedición de licencias de construcción por parte de los Curadores Urbanos, así como en el ejercicio del correspondiente control urbanístico que ejerce la Alcaldía Local respectiva.

La presente circular se expide con fundamento en la facultad consagrada en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 68 del Decreto 564 de 2006, este último indica:

*"Artículo 68. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares".*

Para mayor claridad, a continuación enunciamos los antecedentes del caso, las dificultades surgidas en la aplicación de la norma y el resultado del análisis efectuado por esta Secretaría sobre dicha situación.

### ANTECEDENTES





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

No 001

27 NOV. 2008

El Decreto 309 de 2004, reglamentario de la UPZ Bolivia, determinó para el sector normativo 2, el Tratamiento de Consolidación Urbanística, Área de Actividad Residencial Neta.

En los artículos 366 y 367 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), respecto del Tratamiento de consolidación, se establece:

**“Artículo 366. Definición:** *El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.* “

**Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación. Modalidad Urbanística.** *Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.* “

Bajo el citado marco normativo del POT, el Decreto 309 de 2004, reglamentario de la UPZ Bolivia, mantuvo la norma original de la Urbanización Ciudadela Colsubsidio contenida en la Resolución 418 de 1987, “por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización Ciudadela Colsubsidio, establecen las normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”.

Las condiciones normativas de la Resolución 418 de 1987 se mantienen, teniendo como sustento el hecho de que en esta agrupación de vivienda se deben conservar sus características tipológicas y de uso, guardando la uniformidad con la que fue originalmente planeada en la urbanización, según lo establecido en las normas originales, así como los criterios de diseño y resultado urbanístico final de este barrio, con un perfil reconocido en el contexto urbano como positivo y modélico.

La situación se gestó a partir de una interpretación incorrecta del término “tienda de esquina”, contenido en las reglamentaciones que devienen del Acuerdo 07 de 1979.

En efecto, el Decreto 1853 de 1983, el cual estableció la clasificación de usos, al respecto, señala lo siguiente:

**“Artículo 2. Los establecimientos comerciales se dividen en dos tipos según el grado de homogeneidad y su forma de ocupación del suelo, así:**

**Comercio Tipo A.** *Aquel que se desarrolla predio a predio en áreas de la ciudad.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

No 001 27 NOV. 2008

*Comercio Tipo B. Es aquel por departamentos o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para este uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.*

*Artículo 3. Los establecimientos comerciales destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, así:*

*A. Establecimientos comerciales Grupo 1.*

*A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos.*

*Venta de Bienes: Alimentos al detal como consumo diario de: bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, **tiendas de esquina** y similares, panaderías, fruterías, artículos lácteos. (negrilla fuera de texto)*

*B. Establecimientos comerciales Grupo 2-Grupo 2A-Grupo 2B*

*C. Grupo 3*

*D. Grupo 4..."*

Dentro del grupo 1, se contemplan, entre otros, los siguientes establecimientos: Venta de Bienes, "tiendas de esquina y similares", es decir la tienda de esquina es concebida con identidad propia y diferente no solo de sus similares, sino de otros establecimientos destinados a la venta de bienes. Posteriormente, ya bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990 y del Decreto 325 de 1992, en el comercio de cobertura local clase I-A hizo carrera la asimilación de "tienda de esquina" a "tienda de barrio", respaldada en un amplio proceso en el lenguaje común.

## **APLICACIÓN NORMATIVA**

La urbanización permite el uso de "tiendas de esquina" en las manzanas 1 a la 7, expresión que ha sido objeto de interpretaciones que desconocen la intención que la norma original le otorgó, encaminada a controlar la expansión indiscriminada de establecimientos comerciales en la zona residencial, por cuanto no se interpreta en el sentido obvio y significado natural de las palabras, esto es que solo se permiten tiendas de esquina en las manzanas 1 a la 7.

La Resolución 418 de 1987, respecto de los usos permitidos establece lo siguiente:

### **(...) "II.- NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

No 001 27 NOV. 2008

**ARTICULO 3.** Establecer como normas propias de la urbanización CIUDADELA COLSUBSIDIO las que a continuación se enumeran:

(...) 2. **USOS**

(...) c) **Complementarios:**

... Tiendas de esquina en las agrupaciones de vivienda manzanas 1 a 7. (sublínea fuera de texto)

*Se autorizan locales, talleres y tiendas en las viviendas de construcción por etapas siempre y cuando sean compatibles con el uso residencial".*

Las viviendas de construcción por etapas, de acuerdo a la citada Resolución, artículo 3, numeral 2, literal a, párrafo 3, corresponden a las manzanas: M-19, M-20, M-21, M-27, M-30, M-29, M-32, M-34, M-40 y M-42.

La Secretaría Distrital de Planeación encuentra que si bien no existe a primera vista contradicción entre las normas urbanísticas, ni vacío absoluto en la reglamentación, es un hecho notorio que el sentido natural que se viene dando a la expresión "tiendas de esquina" como tiendas de barrio, riñe con el concepto urbanístico del mismo, produciendo una expansión indiscriminada de establecimientos comerciales, por lo que resulta conveniente y necesario, precisar el alcance de la citada expresión.

## CONCLUSIÓN

Respecto del funcionamiento de los establecimientos de comercio de la Ciudadela Coisubsidio, esta Secretaría se permite reiterar que la Resolución 418 de 1987 es clara, al establecer en el Título II. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, Artículo 3, numeral 2. USOS, literal c), en la categoría de complementarios, un tipo específico de establecimiento comercial permitido en las esquinas de las manzanas 1 a la 7, denominado "tienda de esquina".

Lo anterior se fundamenta en el hecho de que las agrupaciones de vivienda deben conservar sus características tipológicas y de uso, guardando uniformidad con las características urbanísticas y unidad de diseño con la que fue originalmente planteada la urbanización.

El criterio sostenido por la Secretaría Distrital de Planeación respecto de las "Tiendas de Esquina", se orienta a salvaguardar los valores de un sector que requiere para su desarrollo de normas específicas que mantengan inalteradas las relaciones volumétricas originales de la urbanización o las predominantes de un sector determinado, preservando especialmente los valores urbanísticos de conjunto.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

No 001 27 NOV. 2008

Adicionalmente, la Resolución 418 de 1987 permite en las viviendas de construcción por etapas, locales, talleres y tiendas compatibles con las zonas residenciales.

Así las cosas, sólo se permiten las tiendas ubicadas en las esquinas de las manzanas 1 a 7, demarcadas en los planos E 123/4 a E 123 4-20, que hacen parte integral de la citada Resolución 418, siempre y cuando cumplan integralmente con los requisitos y obligaciones normativas generales y específicas; en especial, previa obtención de la correspondiente licencia para poder desarrollar el uso comercial de tienda de esquina.

Cordialmente,

**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó : Gustavo Ramírez Páez   
Director de Norma Urbana

Martha Eugenia Ramos Ospina   
Asesora del Despacho

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra   
Subsecretario de Planeación Territorial

Preparó: Jimena Barrera   
Arquitecta Dirección de Norma Urbana

Revisión Jurídica:

Cecilia Calderón Jiménez   
Subsecretaría Jurídica (E)

Rosa Zenaida Sánchez   
Directora de Análisis y Conceptos

Miguel Angel Castillo Monroy   
Abogado contratista Subdirección Jurídica